

1972
1973
1974
1975
1976
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022



astat Schriftenreihe
collana

237

50 Jahre autonome Wohnbaupolitik in Südtirol

50 anni di politiche abitative autonome in Alto Adige

1972-2022



AUTONOME PROVINZ BOZEN - SÜDTIROL

Landesinstitut für Statistik
Abteilung Wohnungsbau



PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO - ALTO ADIGE

Istituto provinciale di statistica
Ripartizione Edilizia abitativa

Allgemeine Vorbemerkungen

Zeichenerklärung

In den Tabellen der vorliegenden Veröffentlichung werden folgende Zeichen benützt:

- | | |
|---------------------|--|
| Linie (-): | a) das Merkmal existiert nicht; |
| | b) das Merkmal existiert zwar und wird erhoben, aber es kommen keine entsprechenden Fälle vor. |
| Vier Punkte (....): | das Merkmal existiert zwar, aber die Häufigkeiten sind aus irgendeinem Grund unbekannt. |
| Zwei Punkte (..): | anstelle jener Zahlen, die zwar von null verschieden sind, aber weniger als die Hälfte der kleinsten Einheit ausmachen, die in der Tabelle zur Darstellung gebracht werden kann. |

Abkürzungen

In dieser Veröffentlichung werden folgende Abkürzungen verwendet:

ASTAT: Landesinstitut für Statistik, Bozen;

ISTAT: Nationalinstitut für Statistik, Rom.

Auf- und Abrundungen

Im Allgemeinen ist ohne Rücksicht auf die Endsumme gerundet worden. Deshalb können sich bei der Summierung von Einzelangaben geringfügige Abweichungen in der Endsumme ergeben.

Avvertenze

Segni convenzionali

Nelle tavole della presente pubblicazione sono adoperati i seguenti segni convenzionali:

- | | |
|-------------------------|--|
| Linea (-): | a) quando il fenomeno non esiste; |
| | b) quando il fenomeno esiste e viene rilevato, ma i casi non si sono verificati. |
| Quattro puntini (....): | quando il fenomeno esiste, ma i dati non si conoscono per qualsiasi ragione. |
| Due puntini (..): | per i numeri che, seppure diversi da zero, non raggiungono la metà della cifra dell'ordine minimo considerato. |

Sigle

Nella presente pubblicazione:

la sigla ASTAT indica l'Istituto provinciale di statistica, Bolzano;

la sigla ISTAT indica l'Istituto nazionale di statistica, Roma.

Arrotondamenti

Generalmente sono stati apportati degli arrotondamenti senza tener conto del totale. Perciò nel sommare i singoli dati si possono riscontrare delle piccole differenze rispetto al totale.

50 Jahre autonome Wohnbaupolitik in Südtirol

50 anni di politiche abitative autonome in Alto Adige

1972-2022

© Herausgeber

Autonome Provinz Bozen-Südtirol
Landesinstitut für Statistik - ASTAT

Bozen 2023

Bestellungen bei:

ASTAT

Kanonikus-Michael-Gamper-Str. 1
I-39100 Bozen

Tel. 0471 41 84 04

Fax 0471 41 84 19

Für weitere Auskünfte:

Statistische Informationsstelle

Tel. 0471 41 84 04

Internet: <https://astat.provinz.bz.it/de>

E-Mail: astat@provinz.bz.it



Instagram: [astat_bz](#)



Twitter: [astat_de](#)

Nachdruck, Verwendung von Tabellen und Grafiken,
fotomechanische Wiedergabe - auch auszugsweise
- nur unter Angabe der Quelle (Herausgeber und
Titel) gestattet.

Autor:

Autore:

Übersetzung:

Traduzione:

Redaktion:

Redazione:

Layout und Grafik:

Layout e grafica:

Fotos: Landespresseamt

Druck: KRALER, Brixen
Gedruckt auf Recyclingpapier

© Editore dalla

Provincia Autonoma di Bolzano-Alto Adige
Istituto provinciale di statistica - ASTAT

Bolzano 2023

Copie disponibili presso:

ASTAT

Via Canonico Michael Gamper 1
I-39100 Bolzano

Tel. 0471 41 84 04

Fax 0471 41 84 19

Per ulteriori informazioni:

Centro d'informazione statistica

Tel. 0471 41 84 04

Internet: <https://astat.provincia.bz.it/it>

E-mail: astat@provincia.bz.it



Instagram: [astat_bz](#)



Twitter: [astat_it](#)

Riproduzione parziale o totale del contenuto, diffu-
sione e utilizzazione dei dati, delle informazioni, del-
le tavole e dei grafici autorizzata soltanto con la cita-
zione della fonte (titolo ed edizione).

Pierguido Morello

Roberta Cattoni & C. S.a.s.

Gregorio Gobbi
Karen Hackl
Maria Lisa Maffei
Antonella Nardella

Raimund Lantschner
Renata Stauder

Foto: Ufficio stampa della Giunta provinciale

Stampa: KRALER, Bressanone
Stampato su carta riciclata



Vorwort

Premessa

Das in Kraft tretende des zweiten Autonomiestatuts im Jahre 1972 stellt einen Meilenstein für die Entwicklung des Wohnbaus in Südtirol dar. Damit übernimmt das Land Südtirol die volle Zuständigkeit für den geförderten Wohnbau. In den folgenden Jahrzehnten ist es dem Südtiroler Landtag und der Landesregierung gelungen, den Wohnungsnotstand der 70er und 80er Jahre zu überwinden und der Bevölkerung das Recht auf eine Wohnung zu ermöglichen.

Mit dieser Veröffentlichung gibt das Landesinstitut für Statistik (ASTAT) einen Überblick und eine Analyse über die Entwicklung des Wohnbaus in Südtirol von 1970 bis heute.

Die Studie ergänzt die Erkenntnisse der vorherigen ASTAT-Veröffentlichung „Wohnungspolitik in Südtirol - von der Angliederung an Italien bis 2008“ um weitere objektive Informationen zu den analysierten Aspekten. Ausgehend von einer Beschreibung des territorialen Systems wird die Rolle der Raumordnung, des Flächenverbrauchs sowie der demografischen Entwicklung und deren Einfluss auf die Entwicklung des Wohnbaus analysiert. Anschließend werden die von der Landesverwaltung geförderten rechtlichen und finanziellen Mittel, die Bedeutung des öffentlichen Wohnbaus, aber auch die Dynamik des Wohnungsmarktes beschrieben, die einen starken Einfluss auf den Zugang zu einer Erstwohnung, aber auch zu einer privaten Mietwohnung haben.

Diese Veröffentlichung soll auch Anlass dafür sein, darüber nachzudenken, welche Herausforderungen für die Zukunft anstehen. Der starke gesellschaftliche und demo-

graphische Wandel, der mit der Einführung des zweiten Statuts d'Autoronomia im Jahr 1972 eine Meilensteinmarke im Wohnungsbau in Südtirol darstellt, stellt die Provinz von Bolzano vor eine große Aufgabe: die volle primäre Kompetenz der Wohnungsbauverwaltung. In den darauffolgenden Jahrzehnten ist es dem Südtiroler Landtag und der Landesregierung gelungen, den Wohnungsnotstand der 70er und 80er Jahre zu überwinden und der Bevölkerung das Recht auf eine Wohnung zu ermöglichen.

Mit dieser Veröffentlichung gibt das Landesinstitut für Statistik (ASTAT) einen Überblick und eine Analyse über die Entwicklung des Wohnbaus in Südtirol von 1970 bis heute.

Das Studium soll auch Anlass sein, darüber nachzudenken, welche Herausforderungen für die Zukunft anstehen. Der starke gesellschaftliche und demographische Wandel, der mit der Einführung des zweiten Statuts d'Autoronomia im Jahr 1972 eine Meilensteinmarke im Wohnungsbau in Südtirol darstellt, stellt die Provinz von Bolzano vor eine große Aufgabe: die volle primäre Kompetenz der Wohnungsbauverwaltung. In den darauffolgenden Jahrzehnten ist es dem Südtiroler Landtag und der Landesregierung gelungen, den Wohnungsnotstand der 70er und 80er Jahre zu überwinden und der Bevölkerung das Recht auf eine Wohnung zu ermöglichen.

Diese Veröffentlichung soll auch Anlass dafür sein, darüber nachzudenken, welche Herausforderungen für die Zukunft anstehen. Der starke gesellschaftliche und demo-

grafische Wandel erfordert neue Antworten. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Bedarf an privaten Eigentums- und Mietwohnungen sowie an sozialen und öffentlichen Wohnungen bei gleichzeitig sinkender Verfügbarkeit von Bauland weiter ansteigen wird.

Diese Publikation bietet eine statistische Basis für Entscheidungen zur Wohnungspolitik in Südtirol, sowohl auf Gemeinde- als auch auf Landesebene.

Mit innovativen Wohnmodellen, wie Cohousing und Mehrgenerationenwohnen, der Reaktivierung von Leerständen, der Förderung der Wiedergewinnung alter Bausubstanz, der Vermeidung von Abwanderung aus den peripheren Gemeinden, einer klimagerechten Bauweise und mit verstärktem Engagement im öffentlichen und privaten Wohnbau, müssen neue Perspektiven geschaffen werden. In erster Linie für junge Menschen und junge Familien, für die das Lebensprojekt Wohnung ansteht, sowie für Menschen mit besonderen Bedürfnissen und ältere Menschen, die sich nach dem Wegziehen der Kinder bzw. dem Ableben des Partners/der Partnerin auch wohnungsmäßig neu orientieren müssen.

Die gute Zusammenarbeit der Landesabteilung Wohnbau und des Landesinstitutes für Statistik ASTAT hat es möglich gemacht, diese Studie zu verwirklichen. Ein großer Dank gilt in erster Linie dem Autor und allen beteiligten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Bozen, im Juni 2023

Timon Gärtner
Direktor des Landesinstitutes für Statistik

Stefan Walder
Direktor der Abteilung Wohnungsbau

che la domanda di appartamenti privati, in affitto e di proprietà, nonché di appartamenti sociali e pubblici, continuerà ad aumentare mentre la disponibilità di terreni edificabili diminuirà.

Questa pubblicazione fornisce una base statistica per le decisioni in materia di politica abitativa in Alto Adige, sia a livello comunale che provinciale.

Con modelli abitativi innovativi come il cohousing e l'abitare multigenerazionale, la riattivazione degli spazi sfitti, la promozione del recupero di vecchi edifici, l'evitamento della migrazione dalle comunità periferiche, l'edilizia rispettosa del clima e un maggiore impegno per l'edilizia abitativa pubblica e privata, devono essere create nuove prospettive. In primo luogo, per i giovani e le giovani famiglie che devono far fronte all'esigenza di un alloggio, ma anche per le persone con bisogni particolari e per gli anziani che devono riorganizzarsi in termini abitativi dopo che i figli sono trasferiti o il/la partner è deceduto/a.

La buona collaborazione tra la Ripartizione Edilizia abitativa dell'Amministrazione provinciale e l'Istituto provinciale di statistica ASTAT ha reso possibile la realizzazione di questo studio. Un sentito ringraziamento va innanzitutto all'autore e a tutte le collaboratrici e tutti i collaboratori coinvolti.

Bolzano, giugno 2023

Timon Gärtner
Direttore dell'Istituto provinciale di statistica

Stefan Walder
Direttore della Ripartizione Edilizia abitativa



Inhaltsverzeichnis

Indice

Seite / Pagina

Einleitung

Introduzione

17

TEIL 1

Überblick
1.1 Das Gebiet
1.2 Die Raumplanung
Die Raumplanung der Gemeinden von 1964 bis 2020
Gültige Bauleitpläne der Gemeinden
Die Flächenwidmung der digitalen BLP im Jahr 2020
1.3 Der Bodenverbrauch
Der Wandel der Besiedlung und der Bodenverbrauch
Die Zunahme der erschlossenen Flächen von 1968 bis 1989
Die Entwicklung des Dauersiedlungsgebiets und der besiedelten Fläche von 1996 bis 2017
Der Bodenverbrauch 2020 laut Daten des ISPRA
1.4 Demographische Merkmale und Entwicklungen
1.5 Sozialer Wandel und Entwicklung des Wirtschaftssystems
Der soziale Wandel
Entwicklung der Wirtschaftsstruktur
Pendler
1.6 Merkmale und Entwicklung der Wohnungen
Gebäudekataster
Gebäude
Wohnungen
1.7 Bautätigkeit
Zunahme der Wohnungen gegenüber dem Bestand von 1971

1 PARTE

Quadro di riferimento	19
1.1 Il sistema territoriale	21
1.2 La pianificazione urbanistica	24
La pianificazione urbanistica comunale dal 1964 al 2020	24
I piani urbanistici comunali in vigore	29
La zonizzazione dei PUC digitali al 2020	31
1.3 Il consumo di suolo	35
Le trasformazioni insediative e il consumo di suolo	35
La crescita delle aree urbanizzate dal 1968 al 1989	36
L'evoluzione del territorio insediativo e di quello insediato dal 1996 al 2017	40
Il consumo di suolo al 2020 secondo i dati dell'ISPRA	43
1.4 Caratteristiche e dinamiche demografiche	48
1.5 Le trasformazioni sociali e l'evoluzione del sistema economico	71
Le trasformazioni sociali	71
L'evoluzione della struttura economica	75
Pendolarismo	90
1.6 Caratteristiche e dinamiche delle abitazioni	93
Catasto fabbricati	93
Edifici	95
Abitazioni	103
1.7 Attività edilizia	125
Crescita delle abitazioni rispetto a quelle esistenti nel 1971	129

Die Merkmale der Wohnungen	
Wohnungen nach Finanzierungsart und Antragsteller	
Der Standort der Baukörper und der Wohnungen laut Raumplanung	
Die Wiedergewinnung	

Le caratteristiche delle abitazioni	130
Abitazioni per tipo di finanziamento e concessionario	132
La localizzazione urbanistica dei volumi e delle abitazioni	135
Il recupero edilizio	136

TEIL 2

Nachfrage und Angebot im sozialen Wohnbau

2.1 Finanzmittel und Bestimmungen	
Rechtsquellen	
Finanzmittel	
Die Verteilung der Ressourcen	
Flächen für den geförderten Wohnbau	
2.2 Öffentlich geförderter Wohnbau	
Grundsätze und Funktionen des öffentlich geförderten Wohnbaus	
Funktionen und Aufgaben des WOBI	
Die Geschichte des Instituts und die Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnbaus bis 1972	
Der öffentliche Wohnbau von 1972 bis 2020	
Bestand und Standort der Wohnungen des WOBI bis 2020	
Merkmale der Mieter des WOBI im Jahr 2020	
Bestand und Merkmale der Nachfrage nach Wohnungen des WOBI	
Die Befriedigung der Wohnungsnachfrage	
2.3 Wohngeld	
2.4 Zwangsräumungen	
2.5 Förderung der Erstwohnung	
Gesuche um Beihilfen	
Konventionierte Wohnungssanierungen	
Mittelstand	
2.6 Konventionierter Wohnbau	

2 PARTE

La domanda e l'offerta sociale di abitazioni

2.1 Risorse finanziarie e normative	145
Risorse normative	145
Risorse finanziarie	158
La distribuzione delle risorse	164
Aree per l'edilizia abitativa agevolata	167
2.2 Edilizia residenziale pubblica	172
Principi e funzioni dell'edilizia residenziale pubblica	172
Funzioni e compiti dell'IPES	175
La storia dell'Istituto e lo sviluppo dell'edilizia residenziale pubblica fino al 1972	177
L'edilizia residenziale pubblica dal 1972 al 2020	182
Consistenza e localizzazione del patrimonio dell'IPES al 2020	190
Caratteristiche dell'inquilinato dell'IPES al 2020	192
Consistenza e caratteristiche della domanda di alloggi IPES	196
La risposta alla domanda abitativa	202
2.3 Sussidio casa	213
2.4 Sfratti	216
2.5 Agevolazioni per la prima casa	219
Domande di contributo	219
Risanamento convenzionato	229
Ceto medio	232
2.6 L'edilizia convenzionata	234

TEIL 3

Immobilienmarkt

3.1 Die Rechtsbestimmungen für Miete und Gebietsabkommen	
---	--

3 PARTE

Mercato immobiliare

3.1 La normativa per l'affitto e gli accordi territoriali	241
--	------------

Freier und vereinbarter Mietzins	
Der Landesmietzins	
Der soziale Mietzins	
3.2 Umfang der Immobiliengeschäfte	
Kauf- und Mietverträge von 1985 bis 2002	
Kaufverträge und seit 2005 aufgenommene Darlehen	
3.3 Kaufpreise und Mieten der Wohnungen	
3.4 Grundstückspreise	
3.5 Zusammensetzung der Gesamtkosten der Wohnungen	
Geringe Verfügbarkeit und hohe Grundstückspreise	
Die Wohnqualität und die Baukosten	

Canone libero e concordato	241
Canone provinciale	242
Canone sociale	243
3.2 Consistenza delle transazioni immobiliari	244
Contratti di compravendita e di locazione dal 1985 al 2002	244
Contratti di compravendita e mutui stipulati dal 2005	248
3.3 Prezzi di vendita e affitto degli alloggi	251
3.4 Prezzi dei terreni	269
3.5 Articolazione del costo finale degli alloggi	274
Ridotta disponibilità e alti prezzi dei terreni	276
La qualità abitativa ed il costo di costruzione	277

TEIL 4

Einige abschließende Gedanken	
4.1 Die Nachfrageseite	
4.2 Die Angebotsseite	
4.3 Einige Schlussbemerkungen und Hinweise für die Zukunft	

4 PARTE

Alcune riflessioni di sintesi	281
4.1 Il quadro della domanda	283
4.2 Il quadro dell'offerta	287
4.3 Alcune conclusioni e indicazioni per il futuro	292

Bibliografische Hinweise**Bibliografia** 297**Zuordnung der Gemeinden nach einigen Raumgliederungen****Aggregazione dei comuni secondo alcune articolazioni territoriali** 301

Deutsche Fassung
 Italienische Fassung

Versione tedesca 302
 Versione italiana 305

VERZEICHNIS DER TABELLEN**INDICE DELLE TABELLE**

1 Überblick	
1.1 Grundfläche und Einwohner nach Höhenlage - 2020	
1.2 Bodennutzung - 2001	
1.3 Genehmigte Bauleitpläne - 1964-2020	
1.4 Gültige Bauleitpläne der Südtiroler Gemeinden nach Genehmigungsjahr - 2020	
1.5 Die überwiegende Flächenwidmung der BLP nach Bevölkerungsgrößenklassen der Gemeinden - 2020	
1.6 Als Baugebiete ausgewiesene Flächen - 2020	

Quadro di riferimento	
Superficie territoriale e abitanti per zona altimetrica - 2020	21
Uso del suolo - 2001	24
Piani urbanistici approvati - 1964-2020	28
Piani urbanistici nei comuni della provincia di Bolzano per anno di approvazione - 2020	30
La zonizzazione principale dei PUC per classi di ampiezza demografica dei comuni - 2020	32
Superficie destinata agli insediamenti - 2020	34

1.7	Für Wohngebiete bestimmte Fläche nach Bevölkerungsgrößenklassen der Gemeinden - 2020	Superficie destinata a zone residenziali per classi di ampiezza demografica dei comuni - 2020	34
1.8	Erschlossene Fläche, Bevölkerungsdichte und Wohndichte nach Bevölkerungsgrößenklassen der Gemeinden - 1968 und 1989	Superficie urbanizzata, densità territoriale e abitativa per classi di ampiezza demografica dei comuni - 1968 e 1989	39
1.9	Erschlossene Fläche, Bevölkerungsdichte und Siedlungsdichte nach Bezirksgemeinschaft - 1968 und 1989	Superficie urbanizzata, densità territoriale e insediativa per comunità comprensoriale - 1968 e 1989	39
1.10	Besiedelte Fläche - 1996-2017	Superficie insediata - 1996-2017	41
1.11	Verbrauchte Bodenfläche nach Bevölkerungsgrößenklassen der Gemeinden - 2012 und 2020	Superficie di suolo consumato per classi di ampiezza demografica dei comuni - 2012 e 2020	46
1.12	Vergleich zwischen Fläche des Bodenverbrauchs (ISPRa) und besiedelter Fläche (ASTAT) nach Bevölkerungsgrößenklassen der Gemeinden - 2017	Confronto di superficie di suolo consumato (ISPRa) e superficie insediata (ASTAT) per classi di ampiezza demografica dei comuni - 2017	48
1.13	Wohnbevölkerung und Haushalte - Volkszählungen 1971-2011 und am 31.12.2020	Popolazione residente e famiglie - Censimenti popolazione 1971-2011 e al 31.12.2020	49
1.14	Wohnbevölkerung nach Altersklassen - Volkszählungen 1971-2011 und am 31.12.2020	Popolazione residente per classi di età - Censimenti popolazione 1971-2011 e al 31.12.2020	49
1.15	Haushalte nach Anzahl der Mitglieder - Volkszählungen 1971-2011 und am 31.12.2020	Famiglie per numero di componenti - Censimenti popolazione 1971-2011 e al 31.12.2020	51
1.16	Haushalte nach Haushaltstyp und Gemeindegrößenklasse - Volkszählung 2011	Famiglie per tipo di famiglia e classe di ampiezza dei comuni - Censimento popolazione 2011	52
1.17	Ehescheidungen und -trennungen - 1975-2019	Divorzi e separazioni - 1975-2019	53
1.18	Stand und Entwicklung der Wohnbevölkerung - 1970-2019	Stato e movimento della popolazione residente - 1970-2019	60
1.19	Ansässige Ausländer nach Staatsbürgerschaft und Geschlecht - 1995 und 2019	Stranieri residenti per cittadinanza e sesso - 1995 e 2019	61
1.20	Wanderungsflüsse nach Herkunfts- und Zielregion - 1981-2020	Flussi migratori per regione di provenienza e di destinazione - 1981-2020	62
1.21	Wohnbevölkerung nach Sprachgruppe - Volkszählungen - 1880-2011	Popolazione residente per gruppo linguistico - Censimenti popolazione 1880-2011	64
1.22	Ansässige Bevölkerung und Haushalte nach Bevölkerungsgrößenklasse der Gemeinden - 1971 und 2020	Popolazione residente e famiglie per classe di ampiezza demografica dei comuni - 1971 e 2020	66
1.23	Wohnbevölkerung und Haushalte nach Geschlecht und Herkunft - 2020 und Prognose 2021-2038	Popolazione residente e famiglie per sesso e provenienza - 2020 e previsione 2021-2038	68
1.24	Wohnbevölkerung und Haushalte in der Gemeinde Bozen - 2020 und Prognose 2025-2038	Popolazione residente e famiglie nel comune di Bolzano - 2020 e previsione 2025-2038	69
1.25	Wohnbevölkerung im Alter ab 15 nach Erwerbs- und Nichterwerbsstellung - Volkszählungen 1971-2011 und am 31.12.2019	Popolazione residente in età da 15 anni in poi per condizione professionale e non professionale - Censimenti 1971-2011 e al 31.12.2019	72
1.26	Wohnbevölkerung in Erwerbsstellung nach Wirtschaftsbereich - Volkszählungen 1971-2011	Popolazione residente in condizione professionale per settore di attività economica - Censimenti popolazione 1971-2011	73
1.27	Wohnbevölkerung in Erwerbsstellung nach Wohnort und Wirtschaftsbereich - Volkszählungen 1971-2011	Popolazione residente in condizione professionale per luogo di residenza e per settore di attività economica - Censimenti popolazione 1971-2011	74
1.28	Landwirtschaftliche Betriebe, entsprechende Gesamtfläche, Rinderbestand, ständige Arbeitskräfte und Arbeitstage - Landwirtschaftszählungen 1970-2010	Aziende agricole, relativa superficie totale, capi di bovini allevati, manodopera fissa e giornate di lavoro aziendali - Censimenti agricoltura 1970-2010	75
1.29	Landwirtschaftliche Fläche nach Bodennutzungsart - Landwirtschaftszählungen 2000 und 2010	Superficie agricola secondo l'utilizzazione dei terreni - Censimenti agricoltura 2000 e 2010	77
1.30	Landwirtschaftliche Betriebe und entsprechende landwirtschaftliche Nutzfläche und landwirtschaftliche Gesamtfläche nach Gebiet - Landwirtschaftszählungen 2000 und 2010	Aziende agricole e relativa superficie agricola utilizzata e totale per territorio - Censimenti agricoltura 2000 e 2010	78
1.31	Arbeitsstätten der Unternehmen und Institutionen und entsprechende Beschäftigte nach Wirtschaftssektor - Arbeitsstättenzählungen 1971 und 2011	Unità locali delle imprese e delle istituzioni e relativi addetti per settore di attività economica - Censimenti industria e servizi 1971 e 2011	79
1.32	Beherbergungskapazität, Ankünfte und Übernachtungen - 1972-1974 und 2017-2019	Capacità ricettiva, arrivi e presenze - 1972-1974 e 2017-2019	81

1.33	Betten und Übernachtungen in den touristischen Ortschaften mit mehr als 400.000 Übernachtungen pro Jahr - 2020	Posti letto e presenze nelle località turistiche aventi più di 400.000 presenze - 2020	83
1.34	Arbeitsstätten und entsprechende Erwerbstätige im Bauwesen in Südtirol und in der Landeshauptstadt - Arbeitsstättenzählungen 1971-2011	Unità locali e relativi addetti nel comparto delle costruzioni in Provincia di Bolzano e nel capoluogo - Censimenti industria e servizi 1971-2011	86
1.35	Handwerks- und Industrieunternehmen des Bausektors, Arbeiter und Arbeitsstunden nach Sitz des Unternehmens gemäß Bezirksgemeinschaft - 2020	Imprese artigiane e industriali del settore costruzioni lavoratori ed ore lavorate secondo la sede delle imprese per comunità comprensoriale - 2020	89
1.36	Arbeitsstätten und entsprechende Erwerbstätige im Bereich „Grundstücks- und Wohnungswesen“ nach Tätigkeitsklasse - Arbeitsstättenzählungen 1991-2011	Unità locali e addetti relativi ad "Attività immobiliari" per classe di attività economica - Censimenti industria e servizi 1991-2011	90
1.37	Arbeitspendler - 2011 und 2019	Pendolari per motivi di lavoro - 2011 e 2019	91
1.38	Liegenschaftseinheiten nach Liegenschaftskategorie - 2014 und 2020	Unità immobiliari per categoria immobiliare - 2014 e 2020	94
1.39	Liegenschaftseinheiten nach Liegenschaftskategorie und Bevölkerungsgrößenklassen der Gemeinden - 2020	Unità immobiliari per categoria immobiliare e per classi di ampiezza demografica dei comuni - 2020	95
1.40	Gebäude nach Zweckbestimmung - Volkszählung 2011	Edifici per tipo d'uso - Censimento popolazione 2011	96
1.41	Wohngebäude nach Bauperiode und Bevölkerungsgrößenklassen der Gemeinden - Volkszählung 2011	Edifici residenziali per epoca di costruzione e per classi di ampiezza demografica dei comuni - Censimento popolazione 2011	97
1.42	Wohngebäude nach Anzahl der oberirdischen Geschosse und Bevölkerungsgrößenklasse der Gemeinden - Volkszählung 2011	Edifici residenziali per numero di piani fuori terra e per classi di ampiezza demografica dei comuni - Censimento popolazione 2011	99
1.43	Wohngebäude nach Anzahl der oberirdischen Geschosse und Bezirksgemeinschaft - Volkszählung 2011	Edifici residenziali per numero di piani fuori terra e per comunità comprensoriali - Censimento popolazione 2011	100
1.44	Wohngebäude nach Anzahl der Wohnungseinheiten und Bevölkerungsgrößenklassen der Gemeinden - Volkszählung 2011	Edifici residenziali per numero di interni e per classi di ampiezza demografica dei comuni - Censimento popolazione 2011	102
1.45	Wohnungen und Zimmer der Wohnungen nach Art der Besetzung - Volkszählungen 1971-2011	Abitazioni e stanze delle abitazioni per tipo di occupazione - Censimenti popolazione 1971-2011	103
1.46	Gesamtheit der Wohnungen nach Bevölkerungsgrößenklasse der Gemeinden - Volkszählungen 1971-2011	Abitazioni totali per classe di ampiezza demografica dei comuni - Censimenti popolazione 1971-2011	105
1.47	Gesamtheit der Wohnungen nach Bezirksgemeinschaft - Volkszählungen 1971-2011	Abitazioni totali per comunità comprensoriale - Censimenti popolazione 1971-2011	106
1.48	Wohnungen, die nicht von Ansässigen bewohnt werden, in einigen Gebirgsprovinzen - Volkszählungen 2001 und 2011	Abitazioni non occupate da residenti in alcune province montane - Censimenti popolazione 2001 e 2011	111
1.49	Zweitwohnungen für touristische Zwecke - 2012	Secondo case a scopo turistico - 2012	112
1.50	Index der zusammenwohnenden Haushalte und Auslastungsindex - Volkszählungen 1971-2011	Indice di coabitazione e di affollamento - Censimenti popolazione 1971-2011	114
1.51	Wohnungen nach Anzahl der Zimmer, Anzahl der Bewohner und Status der Besetzung - Volkszählung 1991	Abitazioni per numero di stanze, numero di occupanti e stato di occupazione - Censimento popolazione 1991	116
1.52	Wohnungen nach Anzahl der Zimmer, Anzahl der Bewohner und Status der Besetzung - Volkszählung 2001	Abitazioni per numero di stanze, numero di occupanti e stato di occupazione - Censimento popolazione 2001	116
1.53	Wohnungen nach Anzahl der Zimmer, Anzahl der Bewohner und Status der Besetzung - Volkszählung 2011	Abitazioni per numero di stanze, numero di occupanti e stato di occupazione - Censimento popolazione 2011	117
1.54	Ständig bewohnte Wohnungen nach Rechtstitel - Volkszählungen 1971-2011	Abitazioni abitualmente occupate per titolo di godimento - Censimenti popolazione 1971-2011	118
1.55	Bewohnte Wohnungen nach Rechtstitel und Bevölkerungsgrößenklasse der Gemeinden - Volkszählung 2011	Abitazioni occupate per titolo di godimento e per classe di ampiezza demografica dei comuni - Censimento popolazione 2011	119
1.56	Bewohnte Wohnungen nach Rechtstitel und Bezirksgemeinschaften - Volkszählung 2011	Abitazioni occupate per titolo di godimento e per comunità comprensoriali - Censimento popolazione 2011	119
1.57	Ständig bewohnte Wohnungen nach Rechtstitel und Rechtsform des Eigentümers - Volkszählung 2011	Abitazioni abitualmente occupate per titolo di godimento e figura giuridica del proprietario - Censimento popolazione 2011	121

1.58	Ständig bewohnte Wohnungen nach fehlender sanitärer Ausstattung - Volkszählungen 1971-2011	Abitazioni abitualmente occupate per assenza di servizio installato - Censimenti popolazione 1971-2011	122
1.59	Wohnungen in Wohngebäuden nach Bauperiode und Bevölkerungsgrößenklasse der Gemeinden - Volkszählung 2011	Abitazioni in edifici residenziali per epoca di costruzione e per classe di ampiezza demografica dei comuni - Censimento popolazione 2011	123
1.60	Wohnungen in Wohngebäuden (Neubauten) nach Anzahl der Wohnungen - 1971-2020	Abitazioni in fabbricati residenziali di nuova costruzione per numero di abitazioni - 1971-2020	131
1.61	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Finanzierungsart - 1971-2020	Abitazioni in fabbricati residenziali e non residenziali per tipo di finanziamento - 1971-2020	134
1.62	Wohnungen in Wohngebäuden nach Antragsteller - 1971-2020	Abitazioni in fabbricati residenziali per titolare del permesso - 1971-2020	135
1.63	Wohnungen und Zimmer in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Bauzone - 1988-2020	Abitazioni e stanze in fabbricati residenziali e non residenziali per zona edilizia - 1988-2020	136
1.64	Arbeiten an den Liegenschaften für Wiedergewinnungsarbeiten mit Baugenehmigung nach Zeitraum und vorwiegender Zweckbestimmung des Gebäudes - 1993-2020	Interventi sulle unità immobiliari per recuperi edilizi con concessione edilizia per periodo e per destinazione d'uso prevalente del fabbricato - 1993-2020	139
1.65	Ausgaben für Wiedergewinnungsarbeiten nach Zweckbestimmung des Gebäudes - 1993-2020	Spesa per recuperi edilizi per destinazione del fabbricato - 1993-2020	141

2 Nachfrage und Angebot im sozialen Wohnbau

2.1	Ausgaben der Autonomen Provinz Bozen für die Wohnbauförderung - 1999-2019
2.2	Ausgaben des Erweiterten Öffentlichen Sektors für Wohnbau und Raumordnung in Südtirol - 1999-2019
2.3	Ausgaben des Erweiterten Öffentlichen Sektors für Wohnbau und Raumordnung in den italienischen Regionen - 1999-2019
2.4	Ausbezahlte Beträge der Autonomen Provinz Bozen nach Beitragsart - 1999-2020
2.5	Genehmigte Durchführungspläne der Gemeinden für Erweiterungszonen - 1973-2020
2.6	Erwerb und Erschließung von gefördertem Bauland durch die Autonome Provinz Bozen - 1999-2014
2.7	Ständig bewohnte Wohnungen nach Rechtsform des Eigentümers in den Provinzen Bozen und Trient und in Italien - Volkszählungen 2001 und 2011
2.8	Öffentliche Wohnungsbauten - 1945, 1956 und 1972
2.9	Wohnungen im Eigentum des WOBI nach Gemeinde - 1972-2020
2.10	Öffentliche Wohnungen nach Sprachgruppe - 1971, 1985, 2008 und 2020
2.11	Vom Institut für geförderten Wohnbau für die Genossenschaften der „Gruppe B“ gebaute öffentliche Wohnungen - 1975-1980
2.12	Betten in Arbeiterwohnheimen und Kleinwohnungen für Arbeiter - 2021
2.13	Wohnungen im Eigentum des WOBI und von Dritten, die vom WOBI verwaltet werden, nach Grad der Besetzung und Bevölkerungsgrößenklassen der Gemeinden - 2020
2.14	Wohnungen im Eigentum des WOBI und von Dritten, die vom WOBI verwaltet werden, nach Grad der Besetzung und Bezirksgemeinschaft - 2020
2.15	Besetzte Wohnungen des WOBI nach Merkmalen des Mieters und Bevölkerungsgrößenklassen der Gemeinden - 2020

La domanda e l'offerta sociale di abitazioni

Spese della Provincia Autonoma di Bolzano per l'edilizia abitativa agevolata - 1999-2019	159
Spesa del Settore pubblico allargato per Edilizia abitativa e urbanistica in Alto Adige - 1999-2019	161
Spesa del Settore pubblico allargato per Edilizia abitativa e urbanistica nelle Regioni italiane - 1999-2019	163
Importi liquidati dalla Provincia Autonoma di Bolzano per tipologia di contributo - 1999-2020	167
Piani di attuazione comunali approvati per le zone di espansione - 1973-2020	169
Acquisto e urbanizzazione di aree edificabili agevolate da parte della Provincia Autonoma di Bolzano - 1999-2014	171
Abitazioni occupate per figura giuridica del proprietario nelle province di Bolzano e Trento ed in Italia - Censimenti popolazione 2001 e 2011	175
Abitazioni di edilizia pubblica - 1945, 1956 e 1972	181
Abitazioni di proprietà dell'IPES per comune - 1972-2020	186
Abitazioni di edilizia pubblica per gruppo linguistico - 1971, 1985, 2008 e 2020	186
Abitazioni di edilizia pubblica realizzate dall'IPEAA per le cooperative del „Gruppo B“ - 1975-1980	188
Posti letto in case albergo e minialloggi per lavoratori - 2021	189
Abitazioni di proprietà dell'IPES e di terzi gestite dall'IPES per grado di occupazione e per classi di ampiezza demografica dei comuni - 2020	191
Abitazioni di proprietà dell'IPES e di terzi gestite dall'IPES per grado di occupazione e per comunità comprensoriale - 2020	191
Abitazioni IPES occupate per caratteristiche dell'inquilinato e per classi di ampiezza demografica dei comuni - 2020	193

2.16	Besetzte Wohnungen des WOBI nach Merkmalen des Mieters und Bezirksgemeinschaft - 2020	Abitazioni IPES occupate per caratteristiche dell'inquilinato e per comunità comprensoriale - 2020	193
2.17	Inhaber der Mietverträge des WOBI nach Altersklasse - 2020	Intestatari dei contratti di affitto dell'IPES per classe di età - 2020	194
2.18	Vom WOBI eingehobene Mieten nach Vertragsart - 2019 und 2020	Affitti percepiti dall'IPES per tipo di contratto - 2019 e 2020	195
2.19	Monatlicher Mietzins des WOBI nach Mietklasse - 2020	Canoni di locazione mensili dell'IPES per classe di affitto - 2020	195
2.20	Ansuchen um Zuweisung von Wohnungen des WOBI - 1985-2019	Domande per l'assegnazione di abitazioni IPES - 1985-2019	196
2.21	In die Rangordnung aufgenommene Ansuchen um Wohnungen des WOBI nach Art des Ansuchens, Sprachgruppe und Bevölkerungsgrößenklassen der Gemeinden - 2019	Domande di abitazioni IPES presentate in graduatoria per tipologia di domanda, gruppo linguistico e per classi di ampiezza demografica dei comuni - 2019	198
2.22	In die Rangordnung aufgenommene Ansuchen um Wohnungen des WOBI nach Art des Ansuchens, Sprachgruppe und Bezirksgemeinschaft - 2019	Domande di abitazioni IPES presentate in graduatoria per tipologia di domanda, gruppo linguistico e per comunità comprensoriale - 2019	198
2.23	In die Rangordnung aufgenommene Ansuchen, die zum Grundwohnbedarf zählen, nach Art des Ansuchens, Sprachgruppe und Bevölkerungsgrößenklassen der Gemeinden - 2019	Domande di abitazioni IPES ammesse in graduatoria e costituenti fabbisogno abitativo per tipologia di domanda, gruppo linguistico e per classi di ampiezza demografica dei comuni - 2019	200
2.24	In die Rangordnung aufgenommene Ansuchen, die zum Grundwohnbedarf zählen, nach Art des Ansuchens, Sprachgruppe und Bezirksgemeinschaft - 2019	Domande di abitazioni IPES ammesse in graduatoria e costituenti fabbisogno abitativo per tipologia di domanda, gruppo linguistico e per comunità comprensoriale - 2019	201
2.25	Neue vom WOBI zugewiesene Wohnungen nach Sprachgruppe oder Staatsbürgerschaft des Mieters - 1985-2020	Abitazioni nuove consegnate dall'IPES per gruppo linguistico o cittadinanza dell'assegnatario - 1985-2020	202
2.26	Bereits vorhandene, vom WOBI neuen Mietern zugewiesene Wohnungen nach Sprachgruppe des Empfängers oder Staatsbürgerschaft - 1985-2020	Abitazioni vecchie assegnate dall'IPES a nuovi inquilini per gruppo linguistico o cittadinanza dell'assegnatario - 1985-2020	203
2.27	Wohnungen, die Ansuchenden mit Zwangsräumungen außerhalb der Rangordnung zugeteilt wurden, nach Sprachgruppe oder Staatsbürgerschaft des Empfängers - 1979-2020	Alloggi consegnati a sfrattati fuori graduatoria per gruppo linguistico o cittadinanza dell'assegnatario - 1979-2020	205
2.28	Ausgaben des WOBI für Neubauten, Kauf und außerordentliche Instandhaltung - 1985-2020	Spese dell'IPES per nuove costruzioni, acquisti e manutenzione straordinaria - 1985-2020	207
2.29	Stand der Bauprogramme des WOBI am 31.12.2020	Stato dei programmi edilizi dell'IPES al 31.12.2020	209
2.30	Stand der Bauprogramme des WOBI nach Gemeinde am 31.12.2020	Stato dei programmi edilizi dell'IPES per comune al 31.12.2020	210
2.31	Mietbeitrag und Wohngeld - 2001-2020	Contributo locazione e sussidio casa - 2001-2020	215
2.32	Leistungsempfänger und Beiträge für Miete, die von der Abteilung Soziales ausgezahlt wurden, nach Sozialsprengel und Staatsbürgerschaft - 2020	Assistiti e importi erogati dei contributi di locazione dalla ripartizione "Politiche sociali" per distretto sociale e cittadinanza - 2020	216
2.33	Zwangsräumungsmaßnahmen, Anträge um Durchführung und durchgeführte Zwangsräumungen - 1983-2020	Provvedimenti di sfratto, richieste di esecuzione e sfratti eseguiti - 1983-2020	217
2.34	Ausgestellte Zwangsräumungen in Südtirol und in der Landeshauptstadt nach Grund der Zwangsäumung - 2000-2020	Provvedimenti di sfratto emessi in Alto Adige e nel capoluogo per motivo dello sfratto - 2000-2020	218
2.35	Von der Autonomen Provinz Bozen angenommene Gesuche um Wohnbauförderung nach Art der Gemeinde - 1971-2020	Domande di contributo edilizio approvate dalla Provincia Autonoma di Bolzano per tipologia di comune - 1971-2020	221
2.36	Von der Autonomen Provinz Bozen angenommene Gesuche um Wohnbauförderung nach Einsatzart - 1971-2020	Domande di contributo edilizio approvate dalla Provincia Autonoma di Bolzano per categoria di intervento - 1971-2020	223
2.37	Von der Autonomen Provinz Bozen angenommene Gesuche um Wohnbauförderung nach Sprachgruppe des Gesuchstellers - 1971-2016 und 2020	Domande di contributo edilizio approvate dalla Provincia Autonoma di Bolzano per gruppo linguistico del richiedente - 1971-2016 e 2020	224
2.38	Von der Autonomen Provinz Bozen angenommene Gesuche um Wohnbauförderung nach Sprachgruppe des Gesuchstellers, Art der Gemeinde und Einsatzart - 2020	Domande di contributo edilizio approvate dalla Provincia Autonoma di Bolzano per gruppo linguistico del richiedente, tipologia di comune e categoria di intervento - 2020	226

2.39	Ausbezahlte Beträge der Autonomen Provinz Bozen für den Bau, den Kauf und die Wiedergewinnung für den Grundwohnungsbedarf nach Beitragsart - 1999-2020	Importi liquidati dalla Provincia Autonoma di Bolzano per nuova costruzione, acquisto e recupero del fabbisogno abitativo primario per tipologia di contributo - 1999-2020	228
2.40	Von der Autonomen Provinz Bozen bewertete und angenommene Gesuche zur konventionierten Wohnungssanierung - 1981-2020	Domande di contributo esaminate ed approvate dalla Provincia Autonoma di Bolzano per risanamento convenzionato - 1981-2020	230
2.41	Von der Autonomen Provinz Bozen bewertete und genehmigte Gesuche für den Vorschuss von Steuererleichterungen wegen Wiedergewinnung von Wohnungen - 2014-2020	Domande di contributo esaminate ed approvate dalla Provincia Autonoma di Bolzano per anticipazione di agevolazioni fiscali per il recupero di abitazioni - 2014-2020	232
2.42	Bauprogramm für 1.000 Mietwohnungen zum Landesmietzins	Programma di costruzione per 1.000 abitazioni in locazione al canone provinciale	234

3 Immobilienmarkt

3.1	Kauf- und Mietverträge - 1985-2002
3.2	Kauf- und Mietverträge über Liegenschaften zu Wohnzwecken in Südtirol und einigen angrenzenden Provinzen - 2002
3.3	Kauf von Liegenschaftseinheiten nach Art der Nutzung - 2005-2018
3.4	Gewährung von Hypotheken als Darlehensgarantie, Finanzierungsgarantie und als Garantie für andere Verpflichtungen gegenüber den Banken - 2007-2018
3.5	Durchschnittliche Kaufpreise für Neubau- und vor kurzem gebaute Wohnungen in Bozen - 1990, 2000 und 2009
3.6	Durchschnittliche Miete für Wohnungen in Bozen - 1990, 2000 und 2009
3.7	Durchschnittliche Kaufpreise für Neubauwohnungen in einigen Südtiroler Gemeinden - 1998, 2002 und 2009
3.8	Durchschnittliche Miete für Wohnungen in einigen Südtiroler Gemeinden - 1998, 2002 und 2009
3.9	Marktwerte und Mieten der Wohnungen in normalem und sehr gutem Erhaltungszustand in zentraler und halbzentraler Lage - 2003 und 2020
3.10	Marktwerte und Mieten der Wohnungen in normalem und sehr gutem Erhaltungszustand in peripheren, suburbanen und ländlichen Lagen - 2003 und 2020
3.11	Merkmale: ein Überblick über die Gemeindetypologien

Mercato immobiliare

Contratti di compravendita e contratti di locazione - 1985-2002	245
Contratti di locazione e di compravendita di immobili ad uso abitativo in Alto Adige e in alcune province vicine ogni 100.000 abitanti - 2002	247
Compravendite di unità immobiliari per tipologia di utilizzo - 2005-2018	249
Concessione di ipoteca immobiliare a garanzia di mutuo, finanziamento ed altre obbligazioni verso banche - 2007-2018	250
Valori medi di compravendita di abitazioni nuove e recenti a Bolzano - 1990, 2000 e 2009	253
Valori medi dei canoni di locazione di alloggi a Bolzano - 1990, 2000 e 2009	255
Valori medi di compravendita per abitazioni nuove in alcuni comuni della provincia di Bolzano - 1998, 2002 e 2009	257
Valori medi dei canoni di locazione per abitazioni in alcuni comuni della provincia di Bolzano - 1998, 2002 e 2009	258
Valori di mercato e valori delle locazioni delle abitazioni in stato normale e ottimo situate in fascia centrale e semicentrale - 2003 e 2020	260
Valori di mercato e valori delle locazioni delle abitazioni in stato normale e ottimo situate in fascia periferica, suburbana e rurale - 2003 e 2020	261
Caratteristiche: panoramica delle tipologie di comuni	265

VERZEICHNIS DER GRAFIKEN

1 Überblick

1.1	Grundfläche und Einwohner nach Höhenlage - 2020
1.2	Bodennutzung - 2001
1.3	Verabschiedung der ersten Gemeindebauleitpläne - 1964-1978
1.4	Genehmigte Bauleitpläne - 1964-2020
1.5	Gültige Bauleitpläne der Südtiroler Gemeinden nach Genehmigungsjahr - 2020

INDICE DEI GRAFICI

Quadro di riferimento

Superficie territoriale e abitanti per zona altimetrica - 2020	22
Uso del suolo - 2001	23
Approvazione dei primi piani urbanistici comunali - 1964-1978	25
Piani urbanistici approvati - 1964-2020	29
Piani urbanistici nei comuni della provincia di Bolzano per anno di approvazione - 2020	30

1.6	Erschlossene Fläche (m²) pro Einwohner - 2020	Superficie urbanizzata (m²) per abitante - 2020	33
1.7	Wohnoberfläche an den Flächen, die für Baugebiete ausgewiesen sind - 2020	Superficie residenziale sulla superficie destinata agli insediamenti - 2020	35
1.8	Erschlossene Fläche nach Gemeinde - 1968-1989	Superficie urbanizzata per comune - 1968-1989	40
1.9	Besiedelte Fläche nach Gemeinde - 1996-2017	Superficie insediata per comune - 1996-2017	42
1.10	Besiedelte Fläche nach Gemeinde - 2017	Superficie insediata per comune - 2017	43
1.11	Verbrauchter Boden nach Gemeinde - 2020	Superficie di suolo consumato per comune - 2020	46
1.12	Verbrauchter Boden nach Gemeinde - 2012-2020	Superficie di suolo consumato per comune - 2012-2020	47
1.13	Altersstrukturkoeffizient in der Wohnbevölkerung - Volkszählungen 1972-2011 und am 31.12.2020	Indice di vecchiaia nella popolazione residente - Censimenti popolazione 1971-2011 e al 31.12.2020	50
1.14	Wohnbevölkerung nach Gemeinde - Volkszählungen 1971-1981	Popolazione residente per comune - Censimenti popolazione 1971-1981	57
1.15	Wohnbevölkerung nach Gemeinde - Volkszählungen 1981-1991	Popolazione residente per comune - Censimenti popolazione 1981-1991	57
1.16	Wohnbevölkerung nach Gemeinde - Volkszählungen 1991-2001	Popolazione residente per comune - Censimenti popolazione 1991-2001	58
1.17	Wohnbevölkerung nach Gemeinde - Volkszählungen 2001-2011	Popolazione residente per comune - Censimenti popolazione 2001-2011	58
1.18	Wohnbevölkerung nach Gemeinde - Volkszählungen 2011-2020	Popolazione residente per comune - Censimenti popolazione 2011-2020	59
1.19	Stand und Entwicklung der Wohnbevölkerung - 1970-2019	Stato e movimento della popolazione residente - 1970-2019	60
1.20	Personen, welche die italienische Staatsbürgerschaft erworben haben - 1995-2019	Personen che hanno acquisito la cittadinanza italiana - 1995-2019	63
1.21	Sprachgruppenzugehörigkeits- und -zuordnungs-erklärungen nach Gemeinde - Volkszählung 2011	Dichiarazione di appartenenza e di aggregazione per gruppo linguistico e comune - Censimento popolazione 2011	65
1.22	Bevölkerungsprognose nach Gemeinde - 2038	Previsione della popolazione per comune - 2038	69
1.23	Prognose der Bevölkerung im Alter ab 65 Jahren nach Gemeinde - 2038	Previsione della popolazione in età da 65 anni in poi - per comune 2038	70
1.24	Prognose der ausländischen Bevölkerung nach Gemeinde - 2038	Previsione della popolazione straniera per comune - per comune 2038	70
1.25	Prognose der Haushalte nach Gemeinde - 2038	Previsione delle famiglie per comune - 2038	71
1.26	Betten in gastgewerblichen und nicht gastgewerblichen Einrichtungen - 1972-2020	Posti letto in strutture alberghiere ed extralberghiere - 1972-2020	82
1.27	Übernachtungen in gastgewerblichen und nicht gastgewerblichen Einrichtungen - 1972-2020	Presenze in strutture alberghiere ed extralberghiere - 1972-2020	82
1.28	Aktive Unternehmen im Bausektor - 1988-2020	Imprese attive nel settore costruzioni - 1988-2020	86
1.29	Aktive Arbeiter im Bausektor - 1988-2020	Lavoratori attivi nel settore costruzioni - 1988-2020	87
1.30	Geleistete Arbeitsstunden im Bausektor - 1988-2020	Ore lavorate nel settore costruzioni - 1988-2020	87
1.31	Tägliche Auspendler an der Gesamtheit der Erwerbstätigen nach Wohnort - Volkszählung 2011	Pendolari giornalieri in uscita sul totale degli occupati per comune di residenza - Censimento popolazione 2011	92
1.32	Tägliche Auspendler an der Gesamtheit der Erwerbstätigen nach Wohnort - Volkszählung 2019	Pendolari giornalieri in uscita sul totale degli occupati per comune di residenza - Censimento popolazione 2019	93
1.33	Gebaute Wohngebäude vor 1961	Edifici residenziali costruiti prima del 1961	98
1.34	Nach 1990 gebaute Wohngebäude	Edifici residenziali costruiti dopo il 1990	99
1.35	Wohngebäude mit einem oder zwei oberirdischen Geschossen - Volkszählung 2011	Edifici residenziali con 1 o 2 piani fuori terra - Censimento popolazione 2011	101
1.36	Wohngebäude mit einer oder zwei Wohnungseinheiten - Volkszählung 2011	Edifici residenziali con 1 o 2 interni - Censimento popolazione 2011	102
1.37	Wohnungen insgesamt - Volkszählungen 1971-2011	Abitazioni totali - Censimenti popolazione 1971-2011	107
1.38	Wohnungen insgesamt - Volkszählungen 1971-1981	Abitazioni totali - Censimenti popolazione 1971-1981	107

1.39	Wohnungen insgesamt - Volkszählungen 1981-1991	Abitazioni totali - Censimenti popolazione 1981-1991	108
1.40	Wohnungen insgesamt - Volkszählungen 1991-2001	Abitazioni totali - Censimenti popolazione 1991-2001	108
1.41	Wohnungen insgesamt - Volkszählungen 2001-2011	Abitazioni totali - Censimenti popolazione 2001-2011	109
1.42	Nicht ständig bewohnte Wohnungen - 2011	Abitazioni non abitualmente occupate - 2011	111
1.43	Konzentrationsindex der Zweitwohnungen für touristische Zwecke - 2012	Indice di concentrazione delle seconde case a scopo turistico - 2012	113
1.44	Anteil der Wohnungen, die in Miete bewohnt werden, an der Gesamtheit der ständig bewohnten Wohnungen - Volkszählung 2011	Incidenza delle abitazioni in affitto sul totale abitazioni abitualmente occupate - Censimento popolazione 2011	120
1.45	Vor 1960 gebaute Wohnungen in Wohngebäuden	Abitazioni in edifici residenziali realizzate prima del 1960	124
1.46	Nach 1990 gebaute Wohnungen in Wohngebäuden	Abitazioni in edifici residenziali realizzate dopo il 1990	125
1.47	Wohn- und Nichtwohngebäude - 1971-2020	Fabbricati residenziali e non residenziali - 1971-2020	127
1.48	Wohn- und Nichtwohngebäude - 1971-2020	Fabbricati residenziali e non residenziali - 1971-2020	128
1.49	Wohn- und Nichtwohngebäude in größeren und in anderen Zentren - 1971-2020	Fabbricati residenziali e non residenziali nei centri maggiori e negli altri centri - 1971-2020	129
1.50	Zwischen 1971 und 2020 fertiggestellte Wohnungen, bezogen auf den Wohnungsbestand von 1971	Abitazioni ultimate dal 1971 al 2020 rispetto alle abitazioni esistenti al 1971	130

2 Nachfrage und Angebot im sozialen Wohnbau

2.1	Ausgaben der Autonomen Provinz Bozen für die Wohnbauförderung - 1020-2019
2.2	Ausgaben des Erweiterten Öffentlichen Sektors für Wohnbau und Raumordnung in Südtirol - 1999-2019
2.3	Ausgaben des Erweiterten Öffentlichen Sektors für Wohnbau und Raumordnung in den italienischen Provinzen - 1999-2019
2.4	Zweckgebundene Beträge der Autonomen Provinz für die Wohnbauförderung - 1999-2020
2.5	Wohnungen des WOBI (2020) an Wohnungen in Wohngebäuden (2011)
2.6	Ansuchen um Zuweisung von Wohnungen des WOBI - 1985-2019
2.7	In die Rangordnung aufgenommene Ansuchen um Wohnungen des WOBI je 1.000 Einwohner - 2020
2.8	Ansuchen um Wohnungen des WOBI, die zum Grundwohnbedarf zählen, an in die Rangordnung aufgenommenen Ansuchen - 2020
2.9	Vom WOBI zugewiesene bereits vorhandene Wohnungen und Neubauwohnungen - 1985-2020
2.10	Wohnungen, die Ansuchenden mit Zwangsäumung außerhalb der Rangordnung zugeteilt wurden - 1979-2020
2.11	Von der Autonomen Provinz Bozen angenommene Gesuche um Wohnbauförderung nach Art der Gemeinde - 1971-2020
2.12	Von der Autonomen Provinz Bozen angenommene Gesuche um Wohnbauförderung nach Sprachgruppe des Gesuchstellers - 1971-2016 und 2020
2.13	Ausbezahlte Beträge der Autonomen Provinz Bozen für den Bau, den Kauf und die Wiedergewinnung für den Grundwohnungsbedarf nach Beitragsart - 1999-2020

La domanda e l'offerta sociale di abitazioni

Spese della Provincia Autonoma di Bolzano per l'edilizia abitativa agevolata - 2010-2019	159
Spesa del Settore pubblico allargato rivalutata in migliaia di euro per Edilizia abitativa e urbanistica in Provincia di Bolzano - 1999-2019	162
Spesa del Settore pubblico allargato per Edilizia abitativa e urbanistica nelle Regioni italiane - 1999-2019	164
Importi stanziati dalla Provincia Autonoma di Bolzano per l'edilizia abitativa agevolata - 1999-2020	165
Abitazioni IPES (2020) su abitazioni in edifici residenziali (2011)	192
Domande per l'assegnazione di abitazioni IPES - 1985-2019	197
Domande di abitazioni IPES presentate in graduatoria ogni 1.000 abitanti - 2020	199
Domanda di abitazioni IPES costituenti fabbisogno abitativo su domande ammesse in graduatoria - 2020	201
Abitazioni nuove e vecchie consegnate dall'IPES - 1985-2020	204
Alloggi consegnati a sfrattati fuori graduatorio - 1979-2020	206
Domande di contributo edilizio approvate dalla Provincia Autonoma di Bolzano per tipologia di comune - 1971-2020	222
Domande di contributo edilizio approvate dalla Provincia Autonoma di Bolzano per gruppo linguistico del richiedente - 1971-2016 e 2020	225
Importi liquidati dalla Provincia Autonoma di Bolzano per nuova costruzione, acquisto e recupero del fabbisogno abitativo primario per tipologia di contributo - 1999-2020	229

3	Immobilienmarkt	Mercato immobiliare	
3.1	Kauf- und Mietverträge - 1985-2002	Contratti di compravendita e contatti di locazione - 1985-2002	246
3.2	Mietverträge über Liegenschaften zu Wohnzwecken in Südtirol und einigen angrenzenden Provinzen - 2002	Contratti di locazione di immobili ad uso abitativo in Alto Adige e in alcune provincie vicine - 2002	247
3.3	Kaufverträge über Liegenschaften zu Wohnzwecken in Südtirol und einigen angrenzenden Provinzen - 2002	Contratti di locazione di immobili ad uso abitativo in Alto Adige e in alcune provincie vicine - 2002	248
3.4	Durchschnittliche Kaufpreise für Neubauwohnungen in Bozen - 1990-2009	Valori medi di compravendita di abitazioni nuove a Bolzano - 1990-2009	254
3.5	Durchschnittliche Kaufpreise für vor kurzem gebaute Wohnungen in Bozen - 1990-2009	Valori medi di compravendita di abitazioni recenti a Bolzano - 1990-2009	254
3.6	Durchschnittliche Miete für Wohnungen mit freiem Mietvertrag in der Gemeinde Bozen - 1990-2009	Valori medi dei canoni di locazione per abitazioni a locazione nel comune di Bolzano - 1990-2009	256
3.7	Durchschnittliche Miete für Wohnungen bei Vertragsverlängerung in der Gemeinde Bozen - 1994-2009	Valori medi dei canoni di locazione per abitazioni con proroga nel comune di Bolzano - 1994-2009	256
3.8	Marktwerte der Wohnungen in normalem und sehr gutem Erhaltungszustand in zentraler und halbzentraler Lage - 2003-2020	Valori di mercato delle abitazioni in stato normale e ottimo situate in fascia centrale e semicentrale - 2003-2020	261
3.9	Mieten der Wohnungen in normalem und sehr gutem Erhaltungszustand in zentraler und halbzentraler Lage - 2003-2020	Valori delle locazioni delle abitazioni in stato normale e ottimo situate in fascia centrale e semicentrale - 2003-2020	262
3.10	Der Wohnungsmarkt in den Südtiroler Gemeinden - 1995	I mercati delle abitazioni nei comuni dell'Alto Adige - 1995	263
3.11	Gemeindetypologien: Klassifizierung in 4 Gruppen	Tipologie comunali: classificazione a 4	265
3.12	Markthöchstwerte der Wohnungen in normalem Erhaltungszustand in zentraler und halbzentraler Lage nach Gemeinde - 2020	Valori massimi di mercato delle abitazioni in stato normale situate in fascia centrale e semicentrale per comune - 2020	267
3.13	Markthöchstwerte der Wohnungen in normalem Erhaltungszustand in peripherer, suburbaner und ländlicher Lage nach Gemeinde - 2020	Valori massimi di mercato delle abitazioni in stato normale situate in fascia periferica, suburbana e rurale per comune - 2020	268
3.14	Mindest- und Höchstwerte für Baugrund - 2020	Valori minimi e massimi dei terreni edificabili - 2020	271
3.15	Durchschnittswerte des Baugrundes in Ortskernen und Wohngebieten nach Gemeinden - 2020	Valori medi dei terreni edificabili nel centro edificato e zone abitate per comune - 2020	272
3.16	Mindest- und Höchstwerte für landwirtschaftlichen Grund - 2020	Valori minimi e massimi dei terreni agricoli - 2020	273



Einleitung

Introduzione

Die Wohnbaupolitik in Südtirol, vom in Kraft treten des zweiten Autonomiestatuts bis heute, steht im Mittelpunkt der vorliegenden Publikation.

Es handelt sich um eine Überarbeitung und Aktualisierung einer ähnlichen Veröffentlichung des ASTAT von 2010 mit dem Titel „Wohnungspolitik in Südtirol - von der Angliederung an Italien bis 2008“, auf die für die Zeit vor 1970 verwiesen wird.

Im ersten Teil wird ein allgemeiner Überblick über folgende Themen geboten: Beschreibung des territorialen Systems, Rolle der Raumplanung, Flächenverbrauch, Bevölkerungsentwicklung, soziale und wirtschaftliche Entwicklung, Beschaffenheit der Wohnungen, Entwicklung des Wohnungsbestandes durch Daten der Bautätigkeit von Neubauten und Wiedergewinnungen.

Im zweiten Teil wird die Wohnungspolitik der öffentlichen Subjekte nachgezeichnet. Untersucht werden:

- die von der Autonomen Provinz Bozen geschaffenen Rechtsmittel, vom Gesetz zur Wohnbaureform von 1972 bis zu den jüngsten Landesgesetzen im Bereich „Raum und Landschaft“ und „Öffentlicher und sozialer Wohnbau“;
- die Finanzmittel, die für den Zugang zu Wohnmöglichkeiten zur Verfügung gesetzt werden, als Indikator für die Bewertung der Bemühungen der Landesverwaltung in diesem Bereich;
- die Bereitstellung von Flächen für den geförderten Wohnbau;

Nella presente pubblicazione si descrivono le politiche abitative attuate in provincia di Bolzano dal secondo statuto di autonomia dell'Alto Adige fino ai nostri giorni.

Si tratta di una rielaborazione e un aggiornamento di una analoga pubblicazione dell'ASTAT del 2010 dal titolo “Politiche abitative in provincia di Bolzano dall'annessione all'Italia al 2008”, alla quale si rimanda per il periodo precedente al 1970.

Nella prima parte si delinea il quadro di riferimento, a partire dalla descrizione del sistema territoriale, del ruolo della pianificazione urbanistica, del consumo di suolo per poi ricostruire le caratteristiche e dinamiche demografiche, le trasformazioni sociali e l'evoluzione del sistema economico, le caratteristiche e dinamiche delle abitazioni e l'evoluzione del patrimonio edilizio residenziale attraverso i dati dell'attività edilizia di nuova costruzione e di recupero.

Nella seconda parte si descrivono invece le politiche abitative attuate dai soggetti pubblici analizzando:

- le risorse normative messe in campo dalla Provincia Autonoma di Bolzano a partire dalla legge di riforma dell'edilizia abitativa del 1972 fino alle recenti leggi provinciali in materia di “Territorio e paesaggio” e di “Edilizia residenziale pubblica e sociale”;
- le risorse finanziarie messe a disposizione per sostenere l'accesso alla casa, quale l'indicatore per valutare l'impegno dell'amministrazione provinciale in questo settore;
- la messa a disposizione di aree edificabili per l'edilizia agevolata;

- die Rolle des öffentlichen Wohnbaus in den 50 Jahren Vollautonomie Südtirols;
- die Unterstützung der privaten Mieter mit dem Wohngeld und Mietbeiträge;
- das Phänomen der Zwangsräumungen;
- die öffentliche Förderung der Eigentumswohnungen durch die Landesbeiträge für den Bau, Kauf und die Wiedergewinnung;
- die Konsistenz und Wirksamkeit des konventionierten Wohnbaus.

Die Untersuchung des Wohnungsmarktes steht im dritten Teil im Mittelpunkt. Dabei werden die Preisentwicklung für den An- und Verkauf und die Entwicklung der Mieten untersucht. Zudem wird die zentrale Rolle der Kosten für den Baugrund hervorgehoben.

Dieser Teil schließt mit einer Beschreibung der Wohnungsmärkte, die in Städten, Kleinstädten, ländlichen Gemeinden und Tourismusgebieten unterschiedlich sind.

Anhand der Untersuchung soll, soweit möglich, für die verschiedenen räumlichen Gegebenheiten Südtirols die langfristige historische Entwicklung nachgezeichnet und ein Überblick über die aktuelle Situation geboten werden.

Der vierte Teil bietet eine Zusammenfassung und einige Hinweise zur Ergänzung der öffentlichen Maßnahmen im Bereich des sozialen Wohnbaus.

Gerade auf der Grundlage der positiven Erfahrungen, die mit der Wohnreform von 1972 gemacht wurden, und der neuen Möglichkeiten, die kürzlich mit dem neuen Landesgesetz zu Raum und Landschaft eingeführt wurden, wird vorgeschlagen, die bisher umgesetzten wohnpolitischen Maßnahmen (Eigentumswohnungen, öffentliche Wohnungen und Unterstützung der privaten Mieter) mit einer kohärenten und geplanten Tätigkeit für einen leichteren Zugang zu Erstwohnungen und zu bezahlbaren Mietwohnungen zu ergänzen.

- il ruolo dell'edilizia residenziale pubblica nei 50 anni della piena autonomia della nostra provincia;
- il sostegno alle famiglie in affitto privato attraverso il sussidio casa e i contributi di locazione;
- il fenomeno degli sfratti;
- il sostegno pubblico per la casa in proprietà attraverso le agevolazioni provinciali per la nuova costruzione, l'acquisto e il recupero;
- la consistenza e l'efficacia dell'edilizia convenzionata.

Nella terza parte si analizza il mercato abitativo, prendendo in esame le normative per l'affitto, la consistenza delle transazioni immobiliari, le dinamiche dei prezzi di compravendita e dei canoni di locazione, evidenziando il ruolo determinante svolto dal costo dei terreni edificabili.

Questa parte si conclude con la descrizione dei mercati abitativi che caratterizzano in modo diverso le realtà urbane, i piccoli centri, i comuni rurali e le località turistiche.

L'analisi ricostruisce, per quanto possibile, il quadro storico di lungo periodo e scatta una fotografia della situazione attuale, con un'articolazione per i diversi contesti provinciali.

Nella quarta parte vengono sviluppate alcune riflessioni di sintesi e formulate delle indicazioni per integrare le politiche pubbliche nel campo dell'edilizia residenziale sociale.

Proprio a partire dalle positive esperienze avviate con la riforma della casa del 1972 e dalle nuove possibilità introdotte di recente con la nuova legge territorio e paesaggio, si propone di integrare le politiche abitative fin qui perseguite (casa in proprietà, alloggi pubblici e sostegno all'affitto privato) con una coerente e programmata azione per ampliare l'accesso alla prima casa e il mercato dell'affitto a prezzi accessibili.

1972
1973
1974
1975
1976
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022

Teil 1

Überblick

1 Parte

Quadro di riferimento





1 Überblick

Quadro di riferimento

1.1 Das Gebiet

Südtirol umfasst eine Fläche von 7.400 km² und seine Lage inmitten der Alpen spiegelt sich in der Höhenverteilung wider: 8,3% des Landesgebietes liegen unter 800 m Meereshöhe. 12,5% liegen auf einer Höhe zwischen 800 und 1.200 m, 19,7% zwischen 1.200 und 1.600 m und der größte Teil der Landesfläche (59,5%) befindet sich auf über 1.600 m (Tab. 1.1 und Graf. 1.1).

Die natürliche Einschränkung der Nutzung seitens des Menschen zeigt sich auch in der Verteilung der Bevölkerung nach Höhenlagen: 64,0% der Bevölkerung sind in Lagen bis zu 800 m angesiedelt, 27,4% zwischen 800 und 1.200 m und 8,6% zwischen 1.200 und 1.600 m. Auch wenn man berücksichtigt, dass die Meereshöhe einer Gemeinde am Sitz des Rathauses gemessen wird, ist

1.1 Il sistema territoriale

Il territorio della provincia di Bolzano, collocato al centro dell'arco alpino, insiste su una superficie di 7.400 km² e dal punto di vista altimetrico risulta così distribuito: l'8,3% si trova sotto gli 800 metri, il 12,5% tra 800 e 1.200 metri, il 19,7% tra 1.200 e 1.600 metri e la quota nettamente prevalente, pari al 59,5%, è localizzato sopra i 1.600 metri (tab. 1.1 e graf. 1.1).

I limiti naturali di utilizzo da parte dell'uomo risultano evidenti anche dalla distribuzione della popolazione per zone altimetriche: fino a 800 metri si concentra il 64,0% della popolazione, tra 800 e 1.200 metri il 27,4% e tra 1.200 e 1.600 metri l'8,6%. Pur tenendo conto che per convenzione l'altitudine di un comune viene misurata rispetto al luogo in cui ha sede il municipio, risulta evidente che

Tab. 1.1

Grundfläche und Einwohner nach Höhenlage - 2020

Superficie territoriale e abitanti per zona altimetrica (a) - 2020

HÖHENLAGE (METER Ü.D. MEERESSPIEGEL)	Fläche Superficie		Einwohner Abitanti		ZONA ALTIMETRICA (METRI S.L.M.)
	km ²	%	N	%	
Bis 400	230,36	3,1	228.254	42,8	Fino a 400
400 - 800	387,91	5,2	113.068	21,2	400 - 800
800 - 1.200	926,68	12,5	146.187	27,4	800 - 1.200
1.200 - 1.600	1.455,32	19,7	46.206	8,6	1.200 - 1.600
Über 1.600	4.398,88	59,5	-	-	Oltre 1.600
Insgesamt	7.399,15	100,0	533.715	100,0	Totale

(a) Die Meereshöhe einer Gemeinde wird am Rathaus gemessen, ohne die Höhenverteilung der Fläche der Gemeinde zu berücksichtigen.
Per convenzione l'altitudine di un comune viene misurata rispetto al luogo in cui ha sede il Municipio, senza tenere conto dello sviluppo altimetrico della superficie del comune stesso.

Quelle: ASTAT

Fonte: ASTAT

die Verteilung der Bevölkerung nach Höhenlagen grundsätzlich umgekehrt proportional zur Verteilung nach Gebiet.

la distribuzione della popolazione per fasce altimetriche è sostanzialmente inversa a quella del territorio.

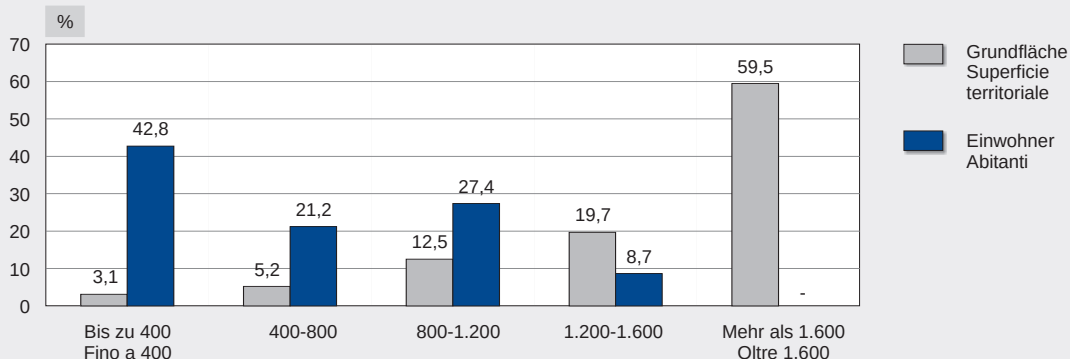
Graf. 1.1

Grundfläche und Einwohner nach Höhenlage (a) - 2020

Prozentuelle Verteilung

Superficie territoriale e abitanti per zona altimetrica (a) - 2020

Composizione percentuale



(a) Die Meereshöhe einer Gemeinde wird am Rathaus gemessen, ohne die Höhenverteilung der Fläche der Gemeinde zu berücksichtigen.

Per convenzione l'altitudine di un comune viene misurata rispetto al luogo in cui ha sede il Municipio, senza tenere conto dello sviluppo altimetrico della superficie del comune stesso.

© astat 2022 - Ir



Das Gebiet weist aus geomorphologischer Sicht typisch alpine Merkmale auf. Es ist überwiegend gebirgig und von Tälern und zahlreichen Wasserläufen durchzogen.

Laut Realnutzungskarte aus dem Jahr 2001 besteht ein großer Teil des Gebiets aus freier Naturlandschaft (vegetationslose Flächen sowie Feuchtflächen und Gewässer umfassen 19,2% der Fläche) und vegetationsbedeckten Flächen (das Grasland, Gebiete mit alpiner Vegetation und die Wälder umfassen 66,8% der Fläche). Die Anteile der landwirtschaftlichen Flächen (11,7%) und der erschlossenen Flächen (2,3%) sind im Vergleich dazu gering (Graf. 1.2 und Tab. 1.2).

Il territorio presenta una geomorfologia tipicamente alpina, con una predominanza di rilievi montuosi, incisi dai solchi vallivi, ai quali si sovrappone un fitto reticolo idrografico.

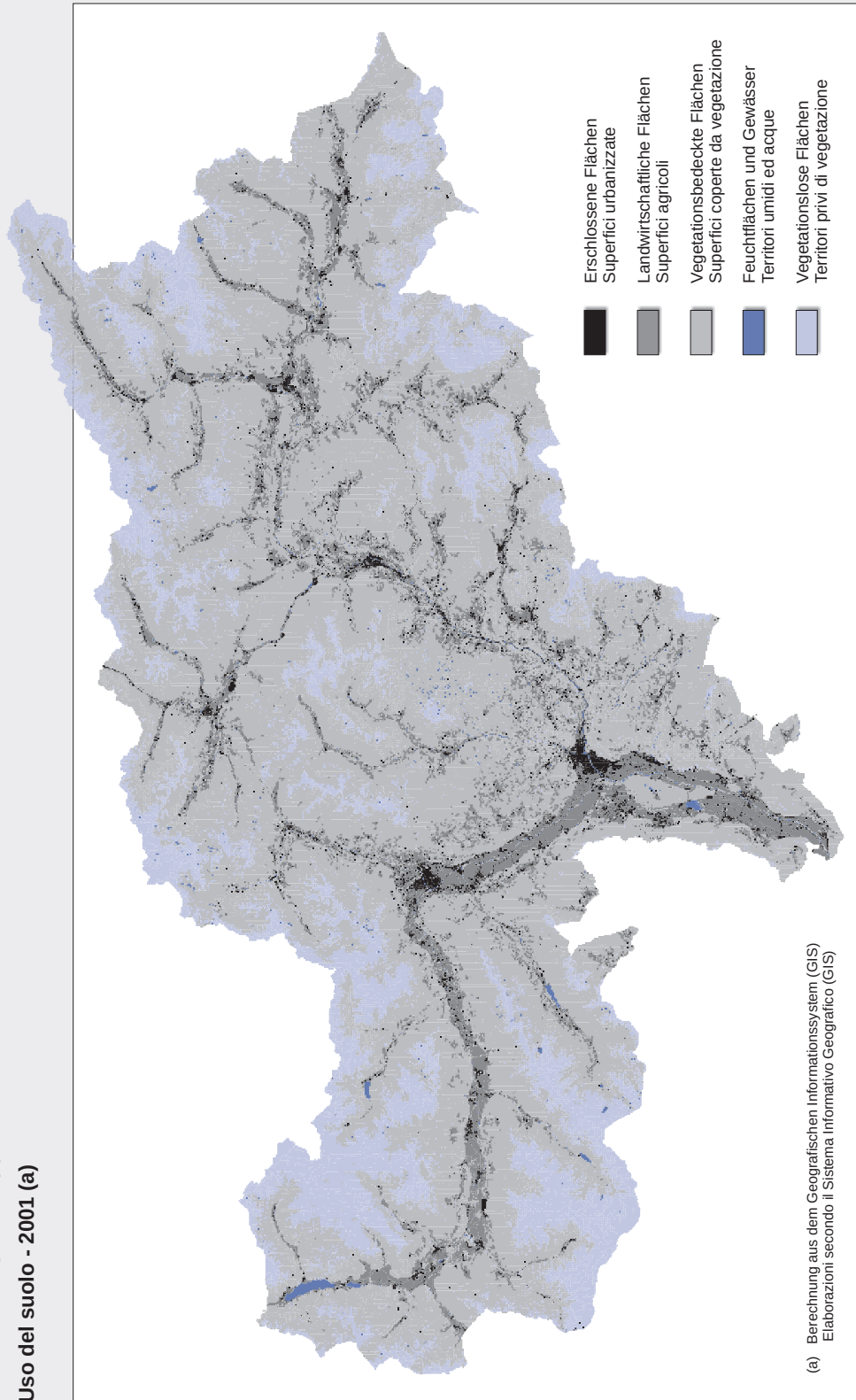
Per quanto riguarda il suo utilizzo, secondo la carta d'uso del suolo del 2001, risulta evidente l'ampia quota di aree naturali (territori privi di vegetazione e territori umidi e acque costituiscono il 19,2%), di aree coperte da vegetazione (le aree prative, quelle con vegetazione alpina e i boschi costituiscono assieme il 66,8%) e per contro la quota limitata di territori agricoli (11,7%) e di territori urbanizzati (2,3%) (graf. 1.2 e tab. 1.2).



Graf. 1.2

Bodennutzung - 2001 (a)

Uso del suolo - 2001 (a)



(a) Berechnung aus dem Geografischen Informationssystem (GIS)
Elaborazioni secondo il Sistema Informativo Geografico (SIG)

Tab. 1.2

Bodennutzung - 2001**Uso del suolo - 2001**

BESCHREIBUNG	ha (a)	%	DESCRIZIONE
Erschlossene Flächen	17.036	2,3	Superfici urbanizzate
Landwirtschaftliche Flächen	86.743	11,7	Superfici agricole
Vegetationsbedeckte Flächen	494.055	66,8	Superfici coperte da vegetazione
Feuchtflächen und Gewässer	4.382	0,6	Territori umidi ed acque
Vegetationslose Flächen	137.885	18,6	Territori privi di vegetazione
Gesamtfläche	740.101	100,0	Totale superficie

(a) Berechnung aus dem Geografischen Informationssystem (GIS). Die Ergebnisse weichen deshalb leicht von den offiziellen Werten ab. Elaborazioni secondo il Sistema Informativo Geografico (GIS). I risultati differiscono quindi leggermente dai valori ufficiali.

Quelle: Abteilung 28 - Natur, Landschaft und Raumentwicklung

Fonte: Ripartizione 28 - Natura, paesaggio e sviluppo del territorio

1.2 Die Raumplanung**Die Raumplanung der Gemeinden von 1964 bis 2020**

Die Raumplanung hat in den Südtiroler Gemeinden eine wichtige Rolle in der Gebietsverwaltung gespielt und die sozio-ökonomischen Prozesse gesteuert und begünstigt, als Antwort auf die Wohnungsnachfrage und durch Gewährleistung der Siedlungsentwicklung durch ein angemessenes Angebot an Bauland.

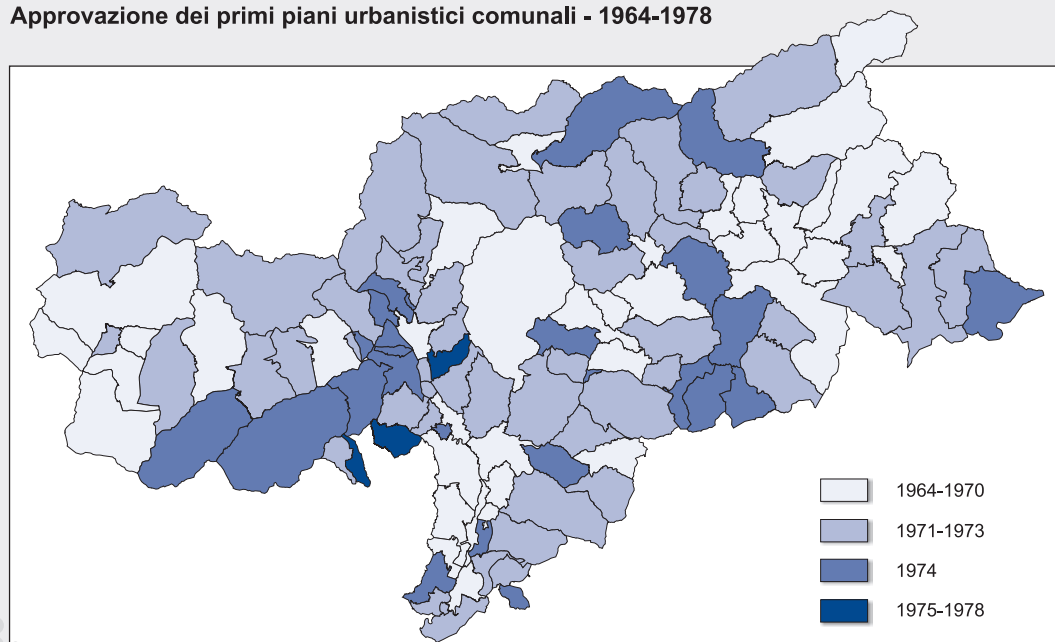
Dies war deshalb möglich, weil die Raumplanung auf Gemeindeebene relativ früh begonnen hat. Seit 1973 sind alle Gemeinden gesetzlich dazu verpflichtet (L.G. Nr. 37 vom 19. September 1973), einen Bauleitplan zu erstellen. 1970 verfügten 38 Gemeinden bereits über einen Bauleitplan. Zu diesen zählen alle größeren Orte (Bozen hatte seit 1964 einen Bauleitplan, Bruneck seit 1965, Brixen und Sterzing seit 1968, Eppan seit 1969 und Meran seit 1970). Innerhalb 1973 wurden weitere 50 Bauleitpläne verabschiedet (die somit insgesamt 88 waren), 1974 weitere 25, einer im Jahr 1975 und die zwei restlichen 1977 (Graf. 1.3).

1.2 La pianificazione urbanistica**La pianificazione urbanistica comunale dal 1964 al 2020**

Nei Comuni dell'Alto Adige la pianificazione urbanistica ha svolto un ruolo importante nel governo del territorio guidando e assecondando i processi socio-economici e rispondendo alla domanda abitativa garantendo lo sviluppo degli insediamenti attraverso una opportuna offerta di aree edificabili.

Ciò è stato possibile per l'origine precoce della pianificazione urbanistica a livello comunale: infatti dal 1973 tutti i Comuni sono obbligati per legge (L.P. 19 settembre 1973, n. 37) a dotarsi di un piano urbanistico. Nel 1970 avevano un piano urbanistico in vigore 38 comuni, tra questi troviamo tutti i centri maggiori (Bolzano nel 1964, Brunico nel 1965, Bressanone e Vipiteno nel 1968, Appiano nel 1969 e Merano nel 1970). Entro il 1973 vengono approvati altri 50 piani (per un totale di 88), nel 1974 ulteriori 25 comuni, uno nel 1975 e i due rimanenti nel 1977 (graf. 1.3).

Graf. 1.3

Verabschiedung der ersten Gemeindebauleitpläne - 1964-1978**Approvazione dei primi piani urbanistici comunali - 1964-1978**

© astat 2022 - Ir



Die **erste Generation der Bauleitpläne**, welche in den 60er und 70er Jahren erstellt wurde, ist durch die große Ausbreitung der erschlossenen Zonen, vor allem jener zu Wohnzwecken, gekennzeichnet (Tab. 1.3 und Graf. 1.4).

Die größeren Zentren und die Gemeinden in den Talsohlen waren von der ursprünglichen Besiedelung geprägt; hier erfolgen das weitere Wachstum und die zunehmende Ausdehnung der neuen Stadt aufgrund der Flächenwidmung, welche rein rationalistischen Überlegungen folgt. Weitläufige Wohn- und Gewerbeflächen sind entlang der Hauptverkehrsverbindungen entstanden.

In den peripheren Gemeinden, die zumeist kein historisches Zentrum haben, wird das Siedlungszentrum laut Bauleitplan anhand der vorhandenen Gemeinschaftseinrichtungen (Kirche, Pfarrhaus, Grundschule, Feuerwehrhalle, Wirtshaus und Gemischtwarenhandlung) abgegrenzt.

La **prima generazione dei piani**, elaborati negli anni '60 e '70, era connotata dalla grande espansione degli ambiti urbanizzati, soprattutto a scopo abitativo (tab. 1.3 e graf. 1.4).

Nei centri maggiori e di fondovalle, fortemente condizionati dall'originario impianto storico, si definiscono i processi di crescita e di espansione della città nuova attraverso la zonizzazione per parti secondo un modello rigidamente razionalista. Vengono previste ampie aree destinate alla residenza e alla produzione organizzate attorno ad una maglia viaria principale.

Nei centri minori periferici, spesso privi di un centro storico, invece il piano definisce e delinea il centro del paese attorno alle strutture collettive preesistenti (chiesa, canonica, scuola elementare, caserma dei vigili del fuoco, osteria e negozio di generi misti).

Die Durchführung der Bauleitpläne erfolgt in bebauten Zentren mit Sanierungsplänen (aufgrund eines eigenen Gesetzes aus dem Jahr 1970, das nicht mehr in Kraft ist) und für neue Siedlungen zunächst mit Parzellierungsplänen und dann mit Durchführungsplänen.

Die erste Überarbeitung der Bauleitpläne beginnt in den 70er Jahren, entwickelt sich dann aber vor allem in den 80er Jahren fort. Zwischen dem ersten BLP und der ersten Überarbeitung verstreichen im Schnitt 12 Jahre.

Hauptthema der **zweiten Generation der Bauleitpläne** war die Verkleinerung der zuvor vorgesehenen Siedlungsausdehnungen, die durch eine strengere Bemessung erfolgen sollte, und gleichzeitig die Ausstattung der Siedlungen mit Flächen für Dienstleistungseinrichtungen (urbanistische Standards).

Dennoch kam es in den 70er und 80er Jahren zu einer ausgedehnten Besiedelung, die auf die neuen Wohnbauzonen und neuen Zonen für Gewerbegebiete und Dienstleistungen bis in die tiefsten Täler hinein zurückzuführen ist.

Bereits zu Beginn der 80er Jahre wird mit dem LEP (Landesentwicklungsprogramm) und spezifischen Abänderungen der Raumordnung eine Strategie festgelegt, die auf die höchste Einsparung von Grundfläche abzielt.

Gemäß der Überlegung, dass „*Knappheit an Boden und Schonung der Umwelt [...] künftig zu zwangsläufigen Rahmenbedingungen wirtschaftlichen und ordnungspolitischen Handelns [werden]*“, wird die „*Erhaltung und Schonung der natürlichen Umwelt zur Gewährleistung der Lebensqualität durch äußerste Einsparung von Bauland und entsprechende Anpassung der Bauleitpläne und einschlägigen Raumordnungs- und Baugesetze ...*“ ⁽¹⁾ angestrebt.

L'attuazione avviene nei centri edificati con i piani di risanamento (sulla base di una apposita legge del 1970 oggi non più in vigore) e per i nuovi insediamenti prima con i piani di lottizzazione e poi con i piani di attuazione.

La prima rielaborazione dei piani urbanistici prende avvio negli anni '70, ma si sviluppa soprattutto negli anni '80. Dal primo PUC alla prima rielaborazione mediamente passano 12 anni.

Il tema prevalente di questa **seconda generazione di piani urbanistici** fu quello di ridimensionare le espansioni residenziali precedentemente previste (attraverso un più rigido dimensionamento) e allo stesso tempo di dotare gli insediamenti delle aree per attrezzature di servizio (standard urbanistici).

Ciononostante, il risultato è stato una consistente espansione degli insediamenti durante gli anni '70 ed '80, dovuta alle nuove zone residenziali ma anche a quote rilevanti di nuove aree per insediare strutture produttive ed attrezzature di servizio distribuite fin nelle vallate più remote.

Già agli inizi degli anni '80, attraverso il LEP (Programma Provinciale di Sviluppo) e con specifiche modifiche dell'ordinamento urbanistico, viene delineata una precisa politica tesa al massimo risparmio di suolo.

Sulla base della valutazione che *"la scarsità di terreni urbanizzabili e la tutela dell'ambiente divengono condizione di riferimento imprescindibile di ogni comportamento economico e politico"* si pone l'obiettivo del *"mantenimento e protezione dell'ambiente naturale, per garantire la qualità nelle condizioni di vita, obiettivo da perseguire attraverso il massimo risparmio di terreno edificabile e attraverso l'adeguamento dei piani urbanistici, nell'ambito di una legislazione edilizia ed urbanistica. ..."* ⁽¹⁾.

(1) Autonome Provinz Bozen, *Landesentwicklungsprogramm 1980-1982*, Bozen, 1980.
Provincia Autonoma di Bolzano, *Programma provinciale di sviluppo 1980-1982*, Bolzano, 1980

Die Überarbeitung der Pläne konzentriert sich auf die Gliederung nach Bezirkszentren, die Förderung der Wiedergewinnung und die Notwendigkeit, die Siedlungsausdehnung neu zu bewerten und konsequent zu dimensionieren.

Eine direkte Folge dieser neuen Politik ist die allgemeine Verlangsamung der Bautätigkeit und der Verstärkerungsprozesse, insbesondere die Fortsetzung des Erschließungsstopps in Bozen. Diese wird in den größeren Gemeinden des Landes hingegen durch die bereits bestehende Raumplanung und das systematische „Vorgehen nach Varianten“ umgangen, sodass es in diesen Gebieten zu einer Ausdehnung der Wohn- und Gewerbeflächen kommt.

Trotz der starken Entwicklung im Bauwesen bis zum Ende der 80er Jahre erhält sich in Südtirol das Bewusstsein für die Qualität des Gebietes, d.h. für die eindeutige Abgrenzung zwischen Siedlungen und ländlicher und natürlicher Landschaft.

Diese Raumpolitik stützt sich auf zwei Gesetzesbestimmungen, die sich ergänzen: die Wohnbaureform (mit den relativ dicht besiedelten Erweiterungszonen in allen Gemeinden, wobei die Hälfte des Bauvolumens für den geförderten Wohnbau bestimmt ist) und die Gesetze zum „landwirtschaftlichen Grün“ (welche die Bebauung einschränkten). In jenen Jahren spielte auch die Landschaftsplanung eine wesentliche Rolle, vor allem in Bezug auf die Kontrolle der Bautätigkeit im landwirtschaftlichen Grün.

13 Gemeinden schreiten in den 80er Jahren zur zweiten Überarbeitung, 61 in den 90er Jahren und weitere 40 im neuen Jahrhundert. Zwischen der ersten und der zweiten Überarbeitung verstreichen im Schnitt 15 Jahre. Zurzeit haben fast alle Gemeinden (115) den eigenen Plan bereits zum zweiten Mal überarbeitet, ein beachtlicher Anteil zum dritten Mal (48 Gemeinden) und weitere 8 zum vierten Mal. Wir befinden uns somit, zumindest zeitlich gesehen, in der **dritten Generation der Bauleitpläne**.

Grundsätzlich haben die neuen Bauleitpläne

Nella rielaborazione dei piani si conferma l'articolazione per località centrali, il privilegio del recupero edilizio e la necessità di un riesame delle espansioni residenziali attraverso un rigido dimensionamento.

L'effetto concreto di questa nuova politica produce un generale rallentamento dell'attività edilizia e dei processi di urbanizzazione ed in particolare la prosecuzione del blocco dell'urbanizzazione a Bolzano, superata invece nei maggiori centri della provincia dalle preesistenti previsioni urbanistiche e dal sistematico ricorso alla "politica delle varianti", che consentono in queste realtà nuove espansioni residenziali e produttive.

Nonostante il consistente sviluppo edilizio verificatosi fino alla fine degli anni '80, si può affermare che in Alto Adige si era conservato un fondamentale aspetto della qualità del territorio e cioè la chiara e ben leggibile distinzione tra insediamenti ed ambiente rurale e naturale.

Tale politica territoriale poggia su due filoni legislativi tra di loro complementari, cioè la riforma dell'edilizia abitativa (le zone di espansione in tutti i comuni a densità relativamente elevata con la metà dei volumi destinati all'edilizia agevolata) e la legislazione sul "verde agricolo" (che ne limitava l'edificabilità). In questi anni ha avuto un ruolo rilevante anche la pianificazione paesaggistica, soprattutto nel contribuire al controllo dell'edificazione nel verde agricolo.

La seconda rielaborazione per 13 comuni avviene negli anni '80, per 61 negli anni '90 e altri 40 nel nuovo secolo. Tra la prima rielaborazione e la seconda passano mediamente 15 anni. Attualmente la quasi totalità dei Comuni (115) ha rielaborato il proprio piano per la seconda volta, una quota significativa lo ha rielaborato per la terza volta (48 comuni) e 8 anche per la quarta volta. Siamo quindi, almeno in termini temporali, di fronte ad una **terza generazione di piani**.

Si tratta di piani che hanno sostanzialmente

die alten bestätigt; es wurden nur wenige neue Zonen hinzugefügt. Unter dem technischen Gesichtspunkt wurde der Plan genauer definiert und gemäß den vom Land vorgesehenen Planzeichen und den vereinheitlichten Bestimmungen digitalisiert.

Im Vergleich zu den vorhergehenden Bauleitplänen ist die Möglichkeit der Gestaltung des Gebietes und der Einbringung von Vorschlägen für die Zukunft der Siedlungen sehr beschränkt.

Der Ablauf des Planungsprozesses auf Gemeindeebene zeigt eine gewisse Abnahme in der Erstellung neuer Pläne, in einigen Fällen sogar eine komplette Blockade der allgemeinen Überarbeitungen. Dies ist vor allem auf die Möglichkeit zurückzuführen, den BLP durch Varianten zu aktualisieren. Die Gemeinden ziehen diese Lösung vor, um den komplizierten und politisch nicht immer lohnenswerten Prozess der Überarbeitung zu umgehen. Die 2016 bestehenden Bauleitpläne erfuhren insgesamt 5.385 Varianten, bei einem Jahresdurchschnitt von etwa 4 Varianten pro Gemeinde. Der systematische Einsatz von Varianten ist in den stärker bevölkerten Gemeinden und in den touristischen Gemeinden, in denen der Bedarf an Flächen und der Grundstückswert besonders hoch ist, überdurchschnittlich ausgeprägt.

confermato quelli in vigore, aggiungendo poche nuove zone e "aggiustando" il piano dal punto di vista tecnico attraverso un ridisegno più preciso e l'elaborazione informatizzata (digitalizzazione del piano) secondo lo standard provinciale della legenda e delle norme unificate.

Rispetto ai piani precedenti risulta molto ridotta la capacità interpretativa del territorio e quella propositiva per il futuro degli insediamenti.

L'andamento del processo di pianificazione di livello comunale segna una certa riduzione del tasso di produzione dei nuovi piani ed in alcuni contesti persino un blocco completo delle rielaborazioni generali. Il fenomeno è in misura determinante dovuto alla possibilità di aggiornare il piano tramite varianti, che diventano l'alternativa consolidata scelta dai comuni per non "avventurarsi" nel processo complicato e non sempre remunerativo politicamente della rielaborazione. I piani in vigore nel 2016 avevano complessivamente subito 5.385 varianti, con una media annua di circa 4 varianti per comune. Il ricorso sistematico alle varianti risulta superiore alla media nei comuni demograficamente più grandi e in quelli turistici, dove maggiore è la domanda di aree e il valore dei terreni.

Tab. 1.3

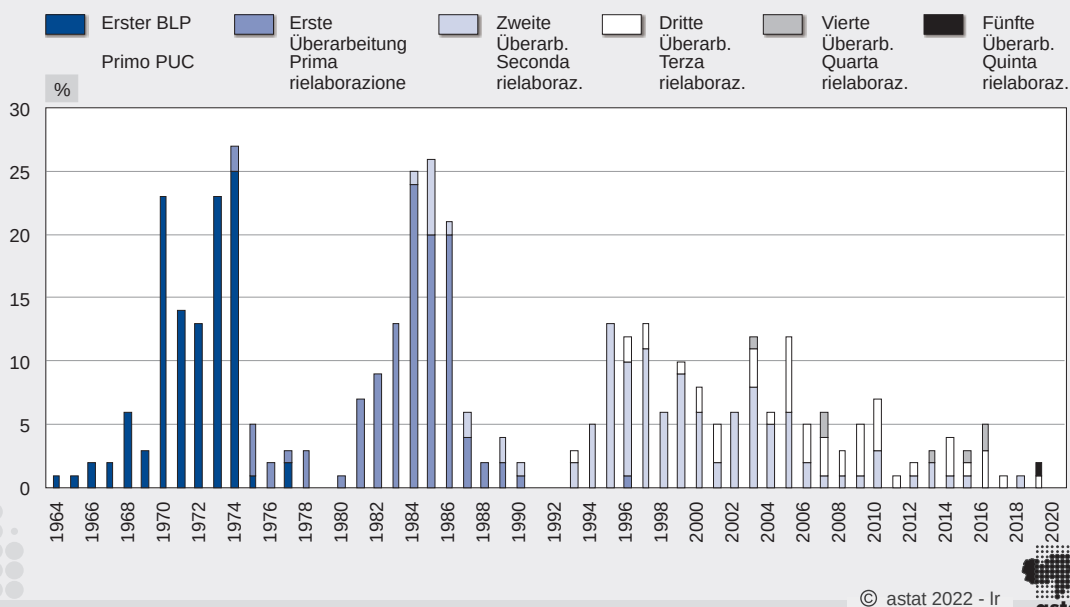
Genehmigte Bauleitpläne - 1964-2020

Piani urbanistici approvati - 1964-2020

ZEITRAUM PERIODO	Erster BLP Primo PUC	1te Überarbeitung 1° rielaborazione	2te Überarbeitung 2° rielaborazione	3te Überarbeitung 3° rielaborazione	4te Überarbeitung 4° rielaborazione	5te Überarbeitung 5° rielaborazione	Insgesamt Totale
1964-1970	38	-	-	-	-	-	38
1971-1975	76	6	-	-	-	-	82
1976-1980	2	7	-	-	-	-	9
1981-1985	-	73	7	-	-	-	80
1986-1990	-	29	6	-	-	-	35
1991-1995	-	-	20	1	-	-	21
1996-2000	-	1	41	7	-	-	49
2001-2005	-	-	27	13	1	-	41
2006-2010	-	-	8	16	2	-	26
2011-2015	-	-	5	6	2	-	13
2016-2020	-	-	1	5	2	1	9
Insgesamt Totale	116	116	115	48	7	1	403

Quelle: Auswertung der Daten aus dem Amtsblatt der Region Trentino-Südtirol und der Autonomen Provinz Bozen
 Fonte: Elaborazione su dati B.U. della Regione Trentino-Alto Adige e Provincia Autonoma di Bolzano

Graf. 1.4

Genehmigte Bauleitpläne - 1964-2020**Piani urbanistici approvati - 1964-2020****Gültige Bauleitpläne der Gemeinden**

Die Landesverwaltung hat der Raumplanung der Gemeinden höchste Aufmerksamkeit und Priorität geschenkt, da sie auch die wirksamste ist. Laut Landesraumordnungsgesetz sind die Bauleitpläne der Gemeinden unbefristet wirksam; ihre Bemessung erfolgt allerdings in Bezug auf einen zehnjährigen Zeitraum. Genauso sind auch geplante Enteignungen von Flächen nur zehn Jahre gültig.

In den 116 Gemeinden wurden die am 31.12.2020 bestehenden Bauleitpläne wie folgt genehmigt: in 31 Gemeinden vor 2001 (etwa ein Viertel der Gemeinden und der Bevölkerung und ein Fünftel der Landesfläche), in 37 Gemeinden zwischen 2001 und 2005 (etwa ein Drittel der Gemeinden, fast die Hälfte der Landesfläche und ein Viertel der Bevölkerung), in 26 Gemeinden zwischen 2006 und 2010 (diese Gruppe entspricht rund einem Fünftel der Gemeinden und des Gebietes und einem Sechstel der Bevölkerung) und in 21 Gemeinden nach 2010

I piani urbanistici comunali in vigore

La Provincia ha dato la massima attenzione e priorità alla pianificazione urbanistica a livello comunale, che è quella dotata di maggiori poteri effettivi. I piani urbanistici comunali secondo la legge urbanistica provinciale hanno efficacia a tempo indeterminato, ma il loro dimensionamento viene fatto su un periodo di dieci anni e anche le previsioni di aree soggette ad esproprio hanno una validità decennale.

Nei 116 comuni i piani in vigore al 31.12.2020 sono stati approvati: in 31 comuni prima del 2001 (circa un quarto dei comuni e della popolazione e un quinto del territorio provinciale), in 37 comuni dal 2001 al 2005 (circa un terzo dei comuni, quasi metà del territorio e un quarto della popolazione), in 26 comuni tra il 2006 e il 2010 (questo gruppo rappresenta un quinto dei comuni e del territorio e un sesto della popolazione) e in 21 comuni dopo il 2010 (solo un quinto dei comuni, meno di un decimo del territorio, ma oltre un terzo della popolazione⁽²⁾) (tab. 1.4 e

(nur ein Fünftel der Gemeinden, weniger als ein Zehntel der Fläche, aber über ein Drittel der Bevölkerung⁽²⁾) (Tab. 1.4 und Graf. 1.5).

graf. 1.5).

Tab. 1.4

Gültige Bauleitpläne der Südtiroler Gemeinden nach Genehmigungsjahr - 2020

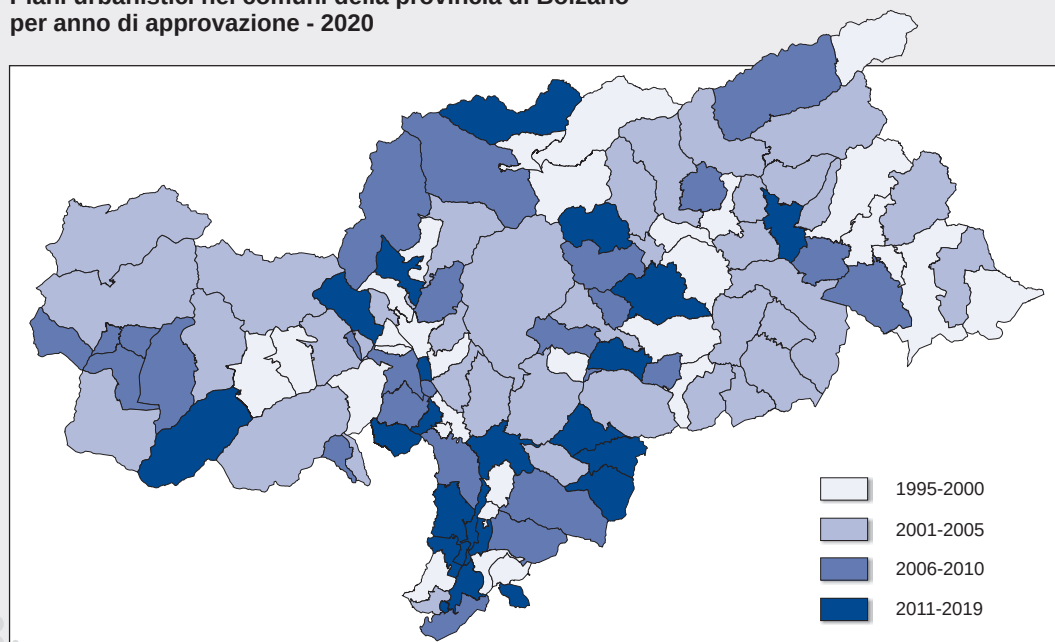
Piani urbanistici nei comuni della provincia di Bolzano per anno di approvazione - 2020

JAHR ANNO	Gemeinden Comuni		Grundfläche Superficie territoriale		Bevölkerung am 31.12.2020 Popolazione 31.12.2020	
	N	%	Km ²	%	N	%
1995-2000	31	26,7	1.468,28	19,8	130.818	24,5
2001-2005	37	31,9	3.396,85	45,9	119.986	22,5
2006-2010	26	22,4	1.591,39	21,5	88.807	16,6
2011-2015	13	11,2	527,95	7,1	52.543	9,8
2016-2020	9	7,8	415,96	5,6	141.561	26,5
Insgesamt / Totale	116	100,0	7.400,43	100,0	533.715	100,0

Graf. 1.5

Gültige Bauleitpläne der Südtiroler Gemeinden nach Genehmigungsjahr - 2020

Piani urbanistici nei comuni della provincia di Bolzano per anno di approvazione - 2020



© astat 2022 - Ir



(2) Wir haben auch die digitalisierten Bauleitpläne, die an die standardmäßigen Planzeichen und vereinheitlichten Bestimmungen angepasst wurden, als überarbeitete Bauleitpläne eingestuft. Dazu gehört 2016 auch Bozen, was sich natürlich auf die statistischen Daten niederschlägt, insbesondere mit Bezug auf die betroffene Bevölkerung. Abbiamo considerato come piani rielaborati anche quelli che sono stati digitalizzati adeguandosi alla legenda e alle norme unificate. Tra questi nel 2016 vi è anche il comune di Bolzano, che ovviamente incide sul dato statistico, in particolare per quanto riguarda la popolazione coinvolta.

Die Flächenwidmung der digitalen BLP im Jahr 2020

Von November 2018 bis Juni 2020 wurden alle von den Gemeinden verfassten Bauleitpläne (BLP), die gemäß Landesraumordnungsgesetz (L.G. Nr. 13/1997, das nicht mehr in Kraft ist) und die Landschaftspläne der Gemeinden, die vom Land gemäß Landschaftsschutzgesetz (L.G. Nr. 16/1970, das nicht mehr in Kraft ist) ausgearbeitet worden sind, der „grafischen Angleichung von Landschaftsplan und Bauleitplan mit den entsprechenden Durchführungsbestimmungen gemäß Art. 133, Absatz 3 Landesgesetz Nr. 13 vom 11. August 1997“⁽³⁾ unterzogen. Die grafische Abstimmung wird von der Landesabteilung Natur, Landschaft und Raumentwicklung betreut und stellt keine wesentliche Änderung der Planungsabsichten der Gemeinde dar. Ebenso wurden die Bestimmungen der zwei Pläne angepasst und abgestimmt. Das Ergebnis ist, dass heute für alle 116 Südtiroler Gemeindegebiete ein einziger Plan im Informationssystem einsehbar ist, welcher den Bauleitplan und den Landschaftsplan vereinigt (nach dem Prinzip „ein Gebiet - ein Plan“).

Nachfolgend untersuchen wir die Flächenwidmung der 116 digitalen Gemeindebauleitpläne, Stand 2020, aufgrund einer neuen Statistik der Abteilung 28 - Natur, Landschaft und Raumentwicklung.

Auf Landesebene ist der Großteil des Gebietes in den Bauleitplänen als natürliche Landschaft (98%) ausgewiesen. Nur 2% sind erschlossen (Baugebiete, Grünflächen und Verkehrsflächen).

Die **erschlossene Fläche** pro Einwohner beträgt im Schnitt 279 m². In den 7 größeren Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern ist sie geringer (180 m²/EW), mit entsprechender besserer Nutzung der Flächen (hö-

La zonizzazione dei PUC digitali al 2020

Da novembre del 2018 a giugno del 2020 tutti i Piani urbanistici (PUC) di iniziativa comunale elaborati secondo la legge urbanistica provinciale (L.P. 13/1997 non più in vigore) e i Piani paesaggistici comunali (PP) di iniziativa provinciale secondo la legge di tutela del paesaggio (L.P. 16/1970 non più in vigore) sono stati sottoposti ad "Armonizzazione grafica del piano paesaggistico e del piano urbanistico comunale con relative norme di attuazione ai sensi dell'art. 133 comma 3 della legge provinciale n. 13 dell'11 agosto 1997"⁽³⁾. Tali operazioni di armonizzazione grafica, a cura della Ripartizione provinciale Natura, Paesaggio e sviluppo del territorio, non costituiscono una modifica sostanziale delle intenzioni pianificatorie del Comune. Sono state anche adeguate e armonizzate le norme dei due piani. L'esito è che tutti i 116 comuni della provincia oggi hanno per il loro territorio un unico piano consultabile nel sistema informativo che riunisce il PUC e il PP (secondo il principio: un territorio un piano).

Di seguito analizziamo la zonizzazione dei 116 piani urbanistici comunali in formato digitale al 2020 sulla base di una recente statistica resa disponibile dalla Ripartizione 28 - Natura, paesaggio e sviluppo del territorio.

A livello provinciale l'assoluta prevalenza del territorio risulta zonizzato nei piani urbanistici come paesaggio naturale (98%). Solo il 2% risulta urbanizzato (insediamenti, verde pubblico e aree per la viabilità).

La **superficie urbanizzata** per abitante mediamente è pari a 279 m². Nei 7 centri maggiori, con più di 10.000 abitanti, risulta minore (180 m²/ab) per un migliore utilizzo del territorio (maggiori densità). Nei 109 comuni

(3) Die Landesverwaltung sorgt für die grafische Angleichung von Landschaftsplan, Parkplan und Gemeindebauleitplan.
L'amministrazione provinciale cura l'armonizzazione grafica tra il piano paesaggistico, il piano del parco e il piano urbanistico comunale.

here Dichte). In den 109 kleineren Gemeinden (mit weniger als 10.000 Einwohnern) ist der Wert der erschlossenen Fläche pro Einwohner viel höher (356 m²/EW; dies ist sowohl durch die geringere Besiedlungsdichte als auch durch den größeren Anteil an Verkehrsflächen bedingt (Tab. 1.5 und Graf. 1.6).

Die **landwirtschaftlichen Grünflächen**, also jene Flächen, die nach den besiedelten Flächen jene mit der stärksten Umwandlung durch den Menschen sind, stellen nur 12,5% der Grundflächen dar und liegen vor allem in den Talsohlen. Die natürliche Landschaft im engeren Sinn (Felsregionen, Gletscher, Gewässer, Wald, alpinen Grün und bestockte Wiese und Weide) stellt 85,5% der Grundfläche dar.

minori (con meno di 10.000 abitanti) invece la superficie urbanizzata per abitante risulta molto più elevata (356 m²/ab), sia per le minori densità insediative che per l'incidenza maggiore delle superfici destinate alla viabilità (tab. 1.5 e graf. 1.6).

Le **zone di verde agricolo**, che tra quelle non destinate ad insediamenti sono quelle più trasformate dall'azione dell'uomo, rappresentano solo il 12,5% della superficie territoriale e si concentrano nei fondivalle. Il paesaggio naturale in senso stretto (zone rocciose - ghiacciai, acque, bosco, le zone di verde alpino e il prato e pascolo alberato) rappresenta l'85,5% della superficie territoriale.

Tab. 1.5

Die überwiegende Flächenwidmung der BLP nach Bevölkerungsgrößenklassen der Gemeinden - 2020

La zonizzazione principale dei PUC per classi di ampiezza demografica dei comuni - 2020

GEMEINDEN NACH BEVÖLKERUNGS- GRÖSSENKLASSEN	Anzahl der Ge- meinden	Wohnbe- völkerung	Grund- fläche (ha)	Natürliche Land- schaft (ha)	Landwirt- schaft- liches Grün (ha)	Natürliche Landschaft im engen Sinne (ha)	Erschlossene Fläche Superficie urbanizzata			COMUNI PER CLASSI DI AMPIEZZA DEMOGRAFICA
	Numero comuni	Popola- zione residente	Superficie territoriale (ha)	Paesaggio naturale (ha)	Zona di verde agricolo (ha)	Paesaggio naturale in senso stretto (ha)	ha	(m ² /Einw.) (m ² /abit.)	%	

Absolute Werte / Valori assoluti

< 10.000 Einwohner	109	299.691	707.160	696.487	82.117	614.369	10.674	356	1,5	< 10.000 abitanti
> 10.000 Einwohner	7	234.024	32.859	28.655	10.054	18.601	4.204	180	12,8	> 10.000 abitanti
Insgesamt	116	533.715	740.019	725.141	92.171	632.970	14.878	279	2,0	Totale

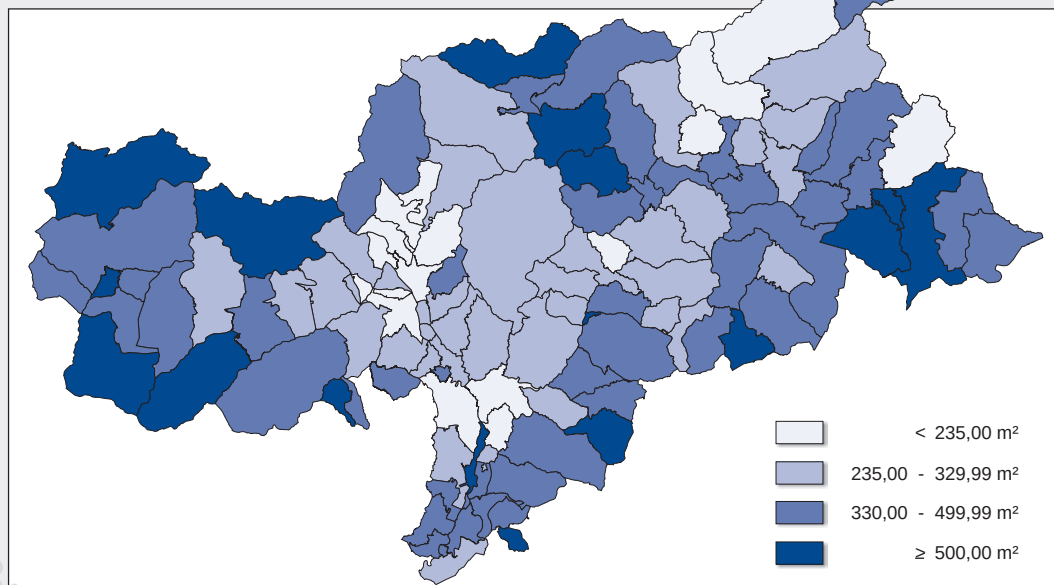
Prozentuelle Werte - Spalte / Valori percentuali di colonna

< 10.000 Einwohner	94,0	56,2	95,6	96,0	89,1	97,1	71,7			< 10.000 abitanti
> 10.000 Einwohner	6,0	43,8	4,4	4,0	10,9	2,9	28,3			> 10.000 abitanti
Insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0			Totale

Prozentuelle Werte - Zeile / Valori percentuali di riga

< 10.000 Einwohner			100,0	98,5	11,6	86,9	1,5			< 10.000 abitanti
> 10.000 Einwohner			100,0	87,2	30,6	56,6	12,8			> 10.000 abitanti
Insgesamt			100,0	98,0	12,5	85,5	2,0			Totale

Graf. 1.6

Erschlossene Fläche (m²) pro Einwohner - 2020Superficie urbanizzata (m²) per abitante - 2020

© astat 2022 - Ir



Den **Baugebieten** sind 9.106 Hektar gewidmet: 4.767 sind Wohnbauzonen (52,4%), 2.397 Gewerbebezonen (26,3%) und 1.942 öffentliche Flächen (21,3%). Die Untersuchung nach Größenklassen der Gemeinden zeigt, dass sich in den größeren Zentren 43,8% der Bevölkerung und 32,7% der Baugebiete (127 m² pro Einwohner) befinden; in den anderen Gemeinden hingegen 56,2% der Bevölkerung und 67,3% der Baugebiete (205 m² pro Einwohner). In den größeren Gemeinden ist der Anteil an öffentlichen Flächen (23,7%) höher als in den kleineren Gemeinden (20,2%), während der Anteil der Wohn- und Werbegebiete geringer ist (Tab. 1.6).

La superficie destinata agli **insediamenti** è di 9.106 ettari: 4.767 sono zone residenziali (il 52,4%), 2.397 zone produttive (26,3%) e 1.942 zone pubbliche (21,3%). L'analisi per classi dimensionali dei comuni evidenzia che i centri maggiori concentrano il 43,8% della popolazione e il 32,7% degli insediamenti (127 m² per abitante), gli altri comuni concentrano il 56,2% della popolazione e il 67,3% degli insediamenti (205 m² per abitante). Nei comuni maggiori la quota delle zone pubbliche (23,7%) è più alta rispetto ai comuni minori (20,2%), mentre è più bassa quella delle zone residenziali e produttive (tab. 1.6).

Tab. 1.6

Als Baugebiete ausgewiesene Flächen - 2020

Superficie destinata agli insediamenti - 2020

ALS BAUGEBIETE AUSGEWIESENE FLÄCHEN	Gemeinden > 10.000 Einwohner Comuni > 10.000 abitanti			Gemeinden < 10.000 Einwohner Comuni < 10.000 abitanti			Gemeinden insgesamt Totale comuni			SUPERFICIE DESTINATA AGLI INSEDIAMENTI
	ha	%	m ² je Einwohner m ² per abitante	ha	%	m ² je Einwohner m ² per abitante	ha	%	m ² je Einwohner m ² per abitante	
Wohnbauzonen	1.549	52,0	66	3.219	52,5	107	4.767	52,4	89	Zone residenziali
Gewerbezone	723	24,3	31	1.674	27,3	56	2.397	26,3	45	Zone produttive
Öffentliche Flächen	704	23,7	30	1.238	20,2	41	1.942	21,3	36	Zone pubbliche
Siedlungen	2.976	100,0	127	6.130	100,0	205	9.106	100,0	171	Insedimenti

Quelle: Auswertung der Daten der Abteilung 28 - Natur, Landschaft und Raumentwicklung
Fonte: Elaborazione su dati Ripartizione 28 - Natura, paesaggio e sviluppo del territorio

Die **Wohngebiete** (Altstadt, Auffüllzonen und Erweiterungszonen), in denen auch die meisten Handels-, Tourismus- und Tertiär-tätigkeiten zu finden sind, stellen rund die Hälfte der Flächen dar, die als Baugebiete ausgewiesen sind. Nur ein Drittel der Wohn-gebiete sind Erweiterungszonen; der höch-ste Anteil an Wohngebieten ist in den kleine-

Le **zone residenziali** (centro storico, di completamento ed espansione), nelle quali oltre alla residenza troviamo la prevalenza delle attività commerciali, turistiche e terziarie, rappresentano circa la metà della superficie destinata agli insediamenti. Solo un terzo delle zone residenziali è costituito da zone di espansione e le quote maggiori di zone resi-

Tab. 1.7

Für Wohngebiete bestimmte Fläche nach Bevölkerungsgrößenklassen der Gemeinden - 2020

Superficie destinata a zone residenziali per classi di ampiezza demografica dei comuni - 2020

GEMEINDEN NACH BEVÖLKERUNGS- GRÖSSENKLASSE	Zone A Zone A	Zone B Zone B	Zone C Zone C	Wohnbauzonen Zone residenziali	COMUNI PER CLASSI DI AMPIEZZA DEMOGRAFICA
--	------------------	------------------	------------------	-----------------------------------	---

Absolute Werte in Hektar / Valori assoluti in ettari

< 10.000	809	1.370	1.040	3.219	< 10.000
> 10.000	290	933	326	1.549	> 10.000

Insgesamt	1.098	2.303	1.366	4.767	Totale
------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	---------------

Prozentuelle Werte - Zeile / Valori percentuali di riga

< 10.000	25,1	42,6	32,3	100,0	< 10.000
> 10.000	18,7	60,3	21,0	100,0	> 10.000

Insgesamt	23,0	48,3	28,6	100,0	Totale
------------------	-------------	-------------	-------------	--------------	---------------

Prozentuelle Werte - Spalte / Valori percentuali di colonna

< 10.000	73,6	59,5	76,2	67,5	< 10.000
> 10.000	26,4	40,5	23,8	32,5	> 10.000

Insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	Totale
------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	---------------

ren Gemeinden zu finden. Die andere Hälfte der besiedelten Gebiete besteht aus öffentlichen Flächen und Gewerbebezonen. (Tab. 1.7 und Graf. 1.7).

denziali si trovano nei comuni minori. L'altra metà delle aree insediate è destinata a zone pubbliche e produttive. (tab. 1.7 e graf. 1.7).

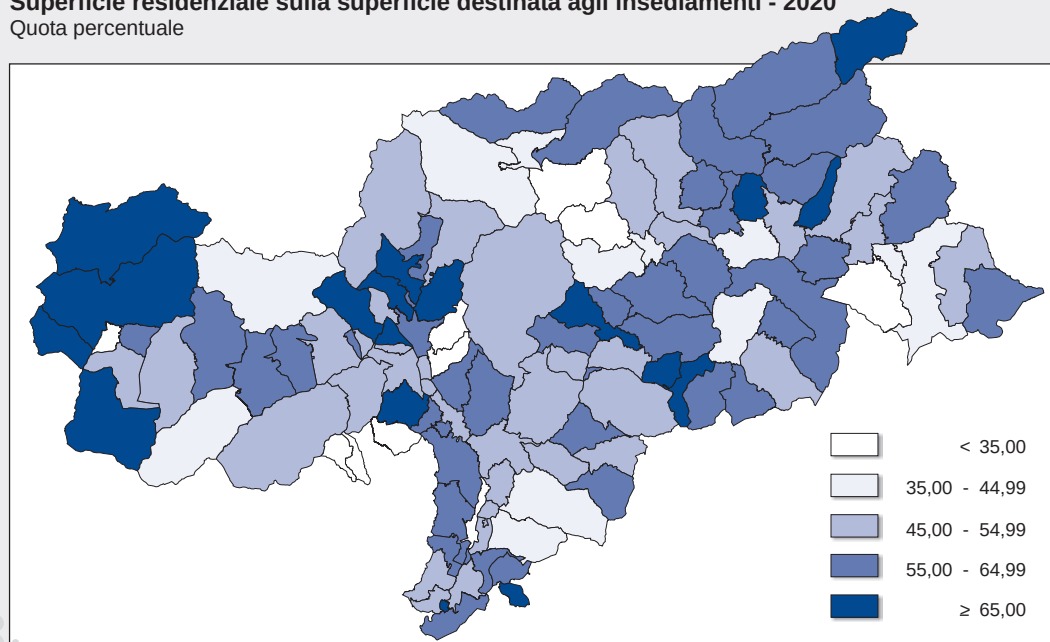
Graf. 1.7

Wohnoberfläche an den Flächen, die für Baugebiete ausgewiesen sind - 2020

Prozentueller Anteil

Superficie residenziale sulla superficie destinata agli insediamenti - 2020

Quota percentuale



© astat 2022 - Ir



1.3 Der Bodenverbrauch

Der Wandel der Besiedlung und der Bodenverbrauch

Ein Schwerpunkt des **Landesgesetzes Raum und Landschaft** (L.G. 9/2018) ist die Einschränkung des Bodenverbrauchs und der Zersiedelung, um die Natur- und Kulturlandschaft dauerhaft und erfolgreich zu schützen. Das Gesetz führt ein neues Schlüsselement für die Zukunft unseres Gebietes ein: die Ausweisung des Siedlungsgebietes. Innerhalb und außerhalb des

1.3 Il consumo di suolo

Le trasformazioni insediative e il consumo di suolo

Nella **legge provinciale territorio e paesaggio** (L.P. 9/2018) uno dei temi centrali è la limitazione del consumo di suolo e della dispersione edilizia per proteggere in modo durevole ed efficace il paesaggio naturale e culturale. La legge introduce un nuovo elemento chiave per il futuro del nostro territorio: l'individuazione dell'area insediabile. All'interno e all'esterno dell'area insediabile vi-

Siedlungsgebietes gelten grundverschiedene Bestimmungen:

- innerhalb überwiegt die Nutzung, außerhalb der Schutz;
- innerhalb wird flexibel gehandelt, außerhalb hingegen nach strengeren Regeln;
- innerhalb des Siedlungsgebietes entscheidet die Gemeinde, außerhalb die Landesverwaltung.

Innerhalb des Siedlungsgebietes überwiegen die Nutzung und Entwicklung des Standortes; das Gebiet wird von der Gemeinde vollkommen eigenständig verwaltet. Es wird die Verdichtung der Siedlungsgebiete begünstigt; neue Baugebiete können nur dann ausgewiesen werden, wenn der Bedarf nicht mit bereits bestehenden Gebieten befriedigt werden kann.

Außerhalb der Siedlungsgebiete, die von den Gemeinden abgegrenzt werden, ist nur dann neuer Bodenverbrauch möglich, wenn keine ökologisch und wirtschaftlich vernünftigen Alternativen bestehen. Schutz hat Vorrang; Bauen ist nur in wenigen, genau bestimmten Ausnahmefällen möglich.

Die Zunahme der erschlossenen Flächen von 1968 bis 1989

Laut Schätzungen des Amtes für Ortsplanung der Autonomen Provinz Bozen ist die erschlossene Fläche (Siedlungen, Gewerbeflächen, Flächen von öffentlichem Interesse und Sportzonen, öffentliche und private Grünflächen ausgenommen) von 1968⁽⁴⁾ bis 1989⁽⁵⁾ um 3.784 Hektar von 3.484 auf 7.268 Hektar gestiegen (Tab. 1.8 und 1.9 und Graf. 1.8).

gono regole completamente diverse tra loro:

- all'interno prevale l'utilizzo, all'esterno la tutela;
- all'interno si agisce in modo flessibile, all'esterno in modo più rigido;
- all'interno decide il Comune, all'esterno resta competente la Provincia.

All'interno dell'area insediabile dominano utilizzo e sviluppo del territorio e sono i comuni ad amministrarlo in modo ampiamente autonomo. Viene favorita la densificazione delle aree e nuove zone edificabili possono essere individuate solo se la necessità non può essere soddisfatta con zone già esistenti.

All'esterno delle aree insediabili delimitate dai comuni un nuovo consumo di suolo sarà possibile solo in caso non esistano alternative ecologicamente ed economicamente ragionevoli. La tutela è prioritaria e costruire è consentito solo in pochi casi eccezionali ben definiti.

La crescita delle aree urbanizzate dal 1968 al 1989

Secondo una stima effettuata dall'Ufficio urbanistica della Provincia Autonoma di Bolzano, le aree urbanizzate (aree residenziali, produttive, di interesse pubblico e zone sportive, escluse le aree di verde pubblico e privato) sono passate dal 1968⁽⁴⁾ al 1989⁽⁵⁾, da 3.484 a 7.268 ettari, con una crescita di 3.784 ettari (tab. 1.8 e 1.9 e graf. 1.8).

(4) 1968 entsprachen die erschlossenen Flächen der Abgrenzung der Stadtzentren laut Übergangsgesetz bzw. der Abgrenzung laut Bauleitplänen für die Gemeinden, die einen hatten: Bozen, Meran, Sterzing, Bruneck und Brixen.

Per il 1968 le aree urbanizzate corrispondono alla delimitazione dei centri urbani secondo la "legge ponte" e alla perimetrazione dei piani urbanistici per i comuni che ne erano dotati: Bolzano, Merano, Vipiteno, Brunico e Bressanone.

(5) 1989 entsprachen die erschlossenen Flächen der Abgrenzung laut Plänen.

Per il 1989 le aree urbanizzate corrispondono alla perimetrazione dei piani.

Das Wachstum verläuft in den einzelnen Gebieten und Bezirksgemeinschaften sehr unterschiedlich und hängt mit der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung zusammen:

- die geringsten Zuwächse werden in Bozen (+66,4%) und in Meran (wo die erschlossene Fläche sogar abnimmt) verzeichnet, die größeren hingegen in allen anderen Gemeinden, vor allem aber in den mittelgroßen bis kleinen Gemeinden mit 2.000-5.000 Einwohnern (+195,5%);
- die größten Zuwächse gibt es im Osten des Landes, wo die positive Verflechtung der Wirtschaftsbereiche besonders ausgeprägt ist und sich der Tourismus am stärksten entwickelt hat (im Eisacktal beträgt das Wachstum 199,2%, im Wipptal 175,8% und im Pustertal 147,5%);
- die geringsten Zuwächse gibt es hingegen im Westen Südtirols (Burggrafenamt 60,0% und Vinschgau 82,7%), der aufgrund der orographischen Gegebenheiten und der geringeren infrastrukturellen Erschließung benachteiligt ist;
- der mittlere und südliche Teil des Landes weist durchschnittliche Wachstumsraten auf, die jenen auf Landesebene entsprechen (105,5%). Dieser Durchschnitt ergibt sich jedoch aus sehr unterschiedlichen Situationen: Die Zunahme der Besiedlung liegt in Bozen nur bei 66,4%, während sie in den Gemeinden rings um die Landeshauptstadt und in den Tourismusgemeinden deutlich höher ist (Überetsch-Unterland 159,6% und Salten-Schlern 126,5%).

Das unterschiedliche Wachstum wurde auch von den ursprünglichen Siedlungsmodellen beeinflusst. Im Westen und Süden Südtirols war die Besiedlung stärker auf Zentren ausgerichtet, im Osten war die Siedlungsstruktur weitläufiger. In den westlichen und südlichen Gebieten entstanden die neuen Siedlungen somit überwiegend als Erweiterung bereits bestehender Zentren. Im östlichen Teil Südtirols bildeten sich meist neue Zentren rings um die öffentlichen und gemeinschaftlichen Einrichtungen.

Tale crescita risulta molto diversa nelle singole realtà territoriali e nei comprensori, in stretta relazione con le dinamiche demografiche ed economiche:

- le crescite minori si registrano a Bolzano (+66,4%) e a Merano (che addirittura vede calare la sua superficie urbanizzata) e quelle maggiori in tutti gli altri comuni, ma soprattutto in quelli medio-piccoli con 2.000-5.000 abitanti (+195,5%);
- le crescite più sostenute si registrano nella parte orientale della provincia, dove più consistente è stato l'intreccio positivo dei diversi comparti economici e dove maggiormente si è sviluppato il turismo (nella Valle Isarco la crescita è stata del 199,2%, nell'Alta Valle Isarco del 175,8% e in Pusteria del 147,5%);
- il tasso di crescita minore, invece, si è registrato nella parte occidentale dell'Alto Adige (nel Burgraviato del 60,0% e in Val Venosta dell'82,7%), penalizzata dalle particolari caratteristiche orografiche e dal minor livello di collegamento infrastrutturale;
- la parte centro-meridionale della provincia ha fatto registrare tassi di crescita medi, simili a quelli provinciali (105,5%), come sommatoria però di realtà diverse: infatti l'aumento dell'urbanizzazione a Bolzano è risultato pari solo al 66,4%, mentre è stato molto sostenuto nei comuni limitrofi al capoluogo e in quelli turistici (nell'Oltradige-Bassa Atesina del 159,6% e nel Salto-Sciliar del 126,5%).

Sulla diversa intensità di crescita hanno inciso anche i modelli insediativi originali, che risultavano più accentrati nella parte occidentale e meridionale della provincia rispetto a quelli della parte orientale. Nelle zone a ovest e a sud i nuovi insediamenti sono stati quindi soprattutto espansioni di centri abitati già esistenti, mentre nella parte orientale i centri sono stati spesso creati ex novo attorno ai pochi edifici pubblici e collettivi preesistenti.

Die Bevölkerungsdichte Südtirols beträgt 1968 56 Einwohner je Quadratkilometer der Grundfläche, 1989 59 Einwohner (das entspricht 0,56 bzw. 0,59 Einwohner je Hektar). Die Siedlungsdichte, d.h. das Verhältnis zwischen Wohnbevölkerung und erschlossener Fläche, liegt 1968 bei 94,5 Einwohnern je Hektar und 1989 bei 50,7.

Dabei sind zwei Aspekte hervorzuheben:

- die Zunahme der erschlossenen Fläche bewirkte einen deutlichen Rückgang der Siedlungsdichte;
- 1989 betrug die Siedlungsdichte im Verhältnis zum Landesdurchschnitt von 51 Einwohnern je Hektar in Bozen 88 Einwohner/Hektar, im Burggrafenamt und Überetsch-Unterland je 52 Einwohner/Hektar und in den übrigen Bezirksgemeinschaften ungefähr 40 Einwohner/Hektar.

Die Untersuchung nach Gemeinde zeigt, dass 1968 nur wenige Gemeinden eine erschlossene Fläche von mehr als 50 Hektar aufwiesen. In den meisten Gemeinden betrug sie weniger als 10 Hektar.

20 Jahre später hat die erschlossene Fläche im Großteil der Gemeinden den Schwellenwert von 50 Hektar überschritten. Nur in einigen wenigen peripheren Gemeinden misst sie weniger als 10 Hektar.

Dieses Wachstum wurde durch die Raumplanung der Gemeinden erreicht und geregelt.

Rispetto ad una densità territoriale di 56 abitanti per chilometro quadrato di superficie territoriale nel 1968 e di 59 nel 1989 (valori che equivalgono a 0,56 e 0,59 abitanti per ettaro), si registra una densità insediativa, intesa come rapporto tra la popolazione residente nei centri e nei nuclei urbani e la superficie urbanizzata, di 94,5 persone per ettaro nel 1968 e di 50,7 nel 1989.

Si possono evidenziare due fenomeni:

- la crescita delle aree urbanizzate ha ridotto significativamente le densità insediative;
- nel 1989, rispetto alla media provinciale di circa 51 abitanti per ettaro, registriamo valori di 88 abitanti per ettaro a Bolzano, di 52 sia nel Burgraviato che nell'Oltradige-Bassa Atesina e valori attorno ai 40 abitanti per ettaro in tutti gli altri comprensori.

L'analisi per singolo comune mette in risalto che le aree urbanizzate al 1968 superavano la soglia dei 50 ettari solo in poche realtà dell'Alto Adige e che la prevalenza dei comuni era al di sotto della soglia dei 10 ettari.

A 20 anni di distanza, nella prevalenza dei comuni si supera la soglia dei 50 ettari di superficie urbanizzata, e solo in un numero molto limitato di comuni marginali si è ancora sotto i 10 ettari.

Tale crescita, pur elevata, è stata attuata e regolata dalla pianificazione urbanistica comunale.

Tab. 1.8

Erschlossene Fläche, Bevölkerungsdichte und Wohndichte nach Bevölkerungsgrößenklassen der Gemeinden (a) - 1968 und 1989

Superficie urbanizzata, densità territoriale e abitativa per classi di ampiezza demografica dei comuni (a) - 1968 e 1989

GEMEINDEN NACH BEVÖLKERUNGS- GRÖSSENKLASSE	Grund- fläche	Erschlossene Fläche (b) Superficie urbanizzata (b)				Bevölkerungsdichte (c) Densità territoriale (c)		Siedlungsdichte (d) Densità insediativa (d)		COMUNI PER CLASSI DI AMPIEZZA DEMOGRAFICA
	Superficie territoriale	1968	1989	Veränderung 1969-89 Variazione 1969-89		1968	1989	1968	1989	
	km ²	ha	ha	ha	%	EW/km ²	EW/km ²	EW/ha	EW/ha	
< 2.000	2.013,78	447,30	1.007,32	560,02	125,2	24,3	25,6	70,3	36,4	< 2.000
2.000-5.000	3.486,55	778,67	2.301,24	1.522,57	195,5	32,2	35,5	95,1	40,5	2.000-5.000
5.000-10.000	1.571,50	545,68	1.236,72	691,04	126,6	39,2	44,9	80,2	44,2	5.000-10.000
10.000-25.000	249,95	505,41	1.136,99	631,58	125,0	208,4	251,5	86,9	49,6	10.000-25.000
Meran	26,31	556,00	502,98	-53,02	-9,5	1263,2	1273,4	58,6	64,3	Merano
Bozen	52,34	650,71	1.082,55	431,84	66,4	2020,6	1875,4	159,1	87,8	Bolzano
Insgesamt	7.400,43	3.483,77	7.267,80	3.784,03	108,6	55,9	59,5	94,5	50,7	Totale

Fußnoten: siehe Tab. 1.9
Per le note vedi tab. 1.9

Quelle: Auswertung von Daten des Amtes für Raumordnung der Autonomen Provinz Bozen und des ASTAT
Fonte: elaborazione su dati Ufficio urbanistica della Provincia Autonoma di Bolzano e ASTAT

Tab. 1.9

Erschlossene Fläche, Bevölkerungsdichte und Siedlungsdichte nach Bezirksgemeinschaft (a) - 1968 und 1989

Superficie urbanizzata, densità territoriale e insediativa per comunità comprensoriale (a) - 1968 e 1989

BEZIRKSGEMEIN- SCHAFT	Grund- fläche	Erschlossene Fläche (b) Superficie urbanizzata (b)				Bevölkerungsdichte (c) Densità territoriale (c)		Siedlungsdichte (d) Densità insediativa (d)		COMUNITÀ COMPREN- SORIALE
	Superficie territoriale	1968	1989	Veränderung 1969-89 Variazione 1969-89		1968	1989	1968	1989	
	km ²	ha	ha	ha	%	EW/km ²	EW/km ²	EW/ha	EW/ha	
Vinschgau	1.441,7	407,6	744,7	337,1	82,7	21,2	22,5	63,3	37,8	Val Venosta
Burggrafenamt	1.100,7	818,1	1.309,0	490,9	60,0	71,3	76,5	73,1	52,0	Burgraviato
Überetsch- Unterland	423,6	366,0	950,4	584,3	159,6	116,5	135,4	109,6	51,6	Oltradige-
Bozen	52,3	650,7	1.082,6	431,8	66,4	2.020,6	1.875,4	159,1	87,8	Bassa Atesina
Salten-Schlern	1.036,6	267,5	606,0	338,4	126,5	35,3	39,5	73,6	43,5	Bolzano
Eisacktal	623,8	244,5	731,5	487,0	199,2	60,1	66,3	105,6	43,6	Salto Sciliar
Wipptal	650,0	137,6	379,5	241,9	175,8	24,3	26,5	86,1	36,1	Valle Isarco
Pustertal	2.071,7	591,7	1.464,3	872,5	147,5	28,9	33,2	72,1	38,3	Alta Valle Isarco
Insgesamt	7.400,4	3.483,8	7.267,8	3.784,0	108,6	55,9	59,5	94,5	50,7	Totale

(a) Bei der Berechnung der Bevölkerungs- und Siedlungsdichte für das Jahr 1968 wurden die Daten über die Gesamtbevölkerung und der Zentren laut Volkszählung von 1971 herangezogen. Für das Jahr 1989 wurden die Daten der Volkszählung 1991 verwendet.
Per il 1968 nel calcolare la densità territoriale e quella insediativa si è fatto riferimento alla popolazione totale e a quella dei centri e nuclei, rilevata dal censimento nel 1971. Per il 1989 alla popolazione rilevata dal censimento nel 1991.

(b) Die Daten zur erschlossenen Fläche in den Gemeinden, deren bewohnte Zentren nicht abgegrenzt waren, wurden aufgrund von kartographischen Unterlagen geschätzt.
I valori delle superfici urbanizzate nei Comuni in cui i centri abitati non erano stati perimetrati, sono stati stimati su basi cartografiche.

(c) Die Bevölkerungsdichte ist das Verhältnis zwischen der gesamten Wohnbevölkerung und der Grundfläche.
La densità territoriale è il rapporto tra la popolazione residente totale e la superficie territoriale.

(d) Die Siedlungsdichte ist das Verhältnis zwischen der Wohnbevölkerung in den Zentren und der erschlossenen Fläche.
La densità insediativa è stata calcolata come rapporto tra la popolazione residente nei centri e nei nuclei e la superficie urbanizzata.

Quelle: Auswertung von Daten des Amtes für Raumordnung der Autonomen Provinz Bozen und des ASTAT
Fonte: elaborazione su dati Ufficio urbanistica della Provincia Autonoma di Bolzano e ASTAT

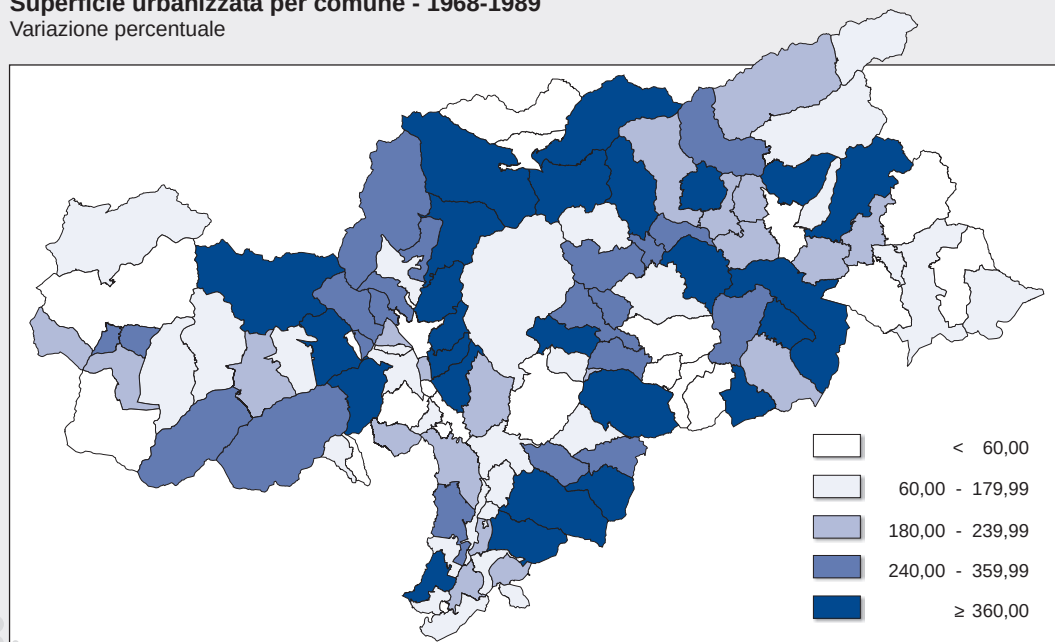
Graf. 1.8

Erschlossene Fläche nach Gemeinde - 1968-1989

Prozentuelle Veränderung

Superficie urbanizzata per comune - 1968-1989

Variazione percentuale



© astat 2022 - Ir



Die Entwicklung des Dauersiedlungs- gebiets und der besiedelten Fläche von 1996 bis 2017

Für die Betrachtung der jüngsten Entwicklungen zur besiedelten Fläche stehen verschiedene Studien zur Verfügung, die auf digitalen Realnutzungskarten basieren. Diese wurden zu unterschiedlichen Zeitpunkten und mit verschiedenen Detaillierungsgraden vom GIS (Geografisches Informationssystem) der Autonomen Provinz Bozen erstellt (Tab. 1.10 und Graf. 1.9).

L'evoluzione del territorio insediativo e di quello insediato dal 1996 al 2017

Per il periodo più recente, nel leggere il territorio insediato, è possibile fare riferimento ad analisi che si basano su carte digitali dell'uso del suolo prodotte in diverse date e con diverse scale di precisione dal GIS (Sistema Informativo Geografico) della Provincia Autonoma di Bolzano (tab. 1.10 e graf. 1.9).

Laut den Untersuchungen des ASTAT⁽⁶⁾ ist die besiedelte Fläche von 15.198 Hektar im Jahr 1996 auf 22.432 Hektar im Jahr 2017 gestiegen.

Trotz der unterschiedlichen Genauigkeit der Quellen und der verschiedenen Methodologien können wir davon ausgehen, dass die erschlossenen Flächen 1968 3.484 Hektar betrug, sich bis 1989 verdoppelten (7.268 Hektar) und 1996 12.337 Hektar umfassten. Von 2002 bis 2012 ist die besiedelte Fläche, einschließlich der Verkehrsflächen außerhalb der besiedelten Gebiete, von 19.698 auf 22.434 Hektar gestiegen. Die Zunahme war im Laufe der Zeit kontinuierlich, der Zuwachs ist jedoch allmählich gesunken.

Secondo queste ricerche prodotte dall'ASTAT⁽⁶⁾ la superficie insediata è passata dal 1996 al 2017 da 15.198 a 22.432 ettari.

Pur con le cautele dovute alla diversa precisione delle fonti utilizzate e per le differenti metodologie adottate, si può affermare che le aree urbanizzate nel 1968 erano pari a 3.484 ettari, nel 1989 erano raddoppiate (7.268 ha) e che le aree insediate nel 1996 avevano raggiunto i 12.337 ettari. Dal 2002 al 2012 la superficie insediata comprese le vie di comunicazione esterne alle zone insediate è passata da 19.698 a 22.434 ettari. La crescita è stata continua nel tempo, ma si è progressivamente ridotto il suo tasso di crescita.

Tab. 1.10

Besiedelte Fläche (a) - 1996-2017

Absolute Werte

Superficie insediata (a) - 1996-2017

Valori assoluti

INDIKATOREN	1996	2002	2007	2012	2017	INDICATORI
Grundfläche (ha)	739.850	739.980	739.953	739.915	739.915	Superficie territoriale (ha)
Besiedelte Fläche (ha)	15.198	19.698	21.096	21.991	22.432	Superficie insediata (ha)
Besiedelte Fläche ohne Verkehrsflächen (ha)	12.337	14.432	15.736	16.260		Superficie insediata al netto delle vie di comunicazione (ha)
Verkehrsflächen außerhalb der besiedelten Gebiete (ha)	2.861	5.266	5.360	5.731		Vie di comunicazione esterne alle zone insediate (ha)
Wohnbevölkerung (b)	449.528	467.340	493.910	509.626	527.750	Popolazione residente (b)
Bevölkerungsdichte (Einwohner/km ²)	60,8	63,2	66,7	68,9	71,3	Densità territoriale (abitanti/km ²)
Siedlungsdichte (c)	2.958	2.373	2.341	2.317	2.353	Densità insediativa (c)

(a) Berechnungen laut Grenzen aus dem Geografischen Informationssystem. Die Ergebnisse weichen deshalb leicht von den offiziellen Werten ab. Elaborazioni secondo i confini risultanti dal Sistema Informativo Geografico. I risultati differiscono quindi leggermente dai valori ufficiali.

(b) Am 31.12.
Al 31.12.

(c) Einwohner/km² besiedelter Fläche.
Abitanti/km² di superficie insediata.

Quelle: ASTAT

Fonte: ASTAT

(6) ASTAT, Dauersiedlungsgebiete in Südtirol - 1996, Astat Information Nr. 10, April 1999
 ASTAT, Dauersiedlungsgebiet in Südtirol - 2002, Astat Schriftenreihe 108, Bozen 2004
 ASTAT, Dauersiedlungsgebiet in Südtirol - 2007, Astat Schriftenreihe 141, Bozen 2008
 ASTAT, Dauersiedlungsgebiet in Südtirol - 2012, Astat Schriftenreihe 194, Bozen 2013
 ASTAT, Dauersiedlungsgebiet in Südtirol - 2017, nicht veröffentlichte Studie
 ASTAT, I territori insediativi in Alto Adige - 1996, ASTAT informazioni 10, aprile 1999
 ASTAT, Territorio insediativo in provincia di Bolzano nel 2002, Collana ASTAT 108, Bolzano 2004
 ASTAT, Territorio insediativo in provincia di Bolzano nel 2007, Collana ASTAT 141, Bolzano 2008
 ASTAT, Territorio insediativo in provincia di Bolzano nel 2012, Collana ASTAT 194, Bolzano 2013
 ASTAT, Territorio insediativo in provincia di Bolzano nel 2017, Ricerca non pubblicata

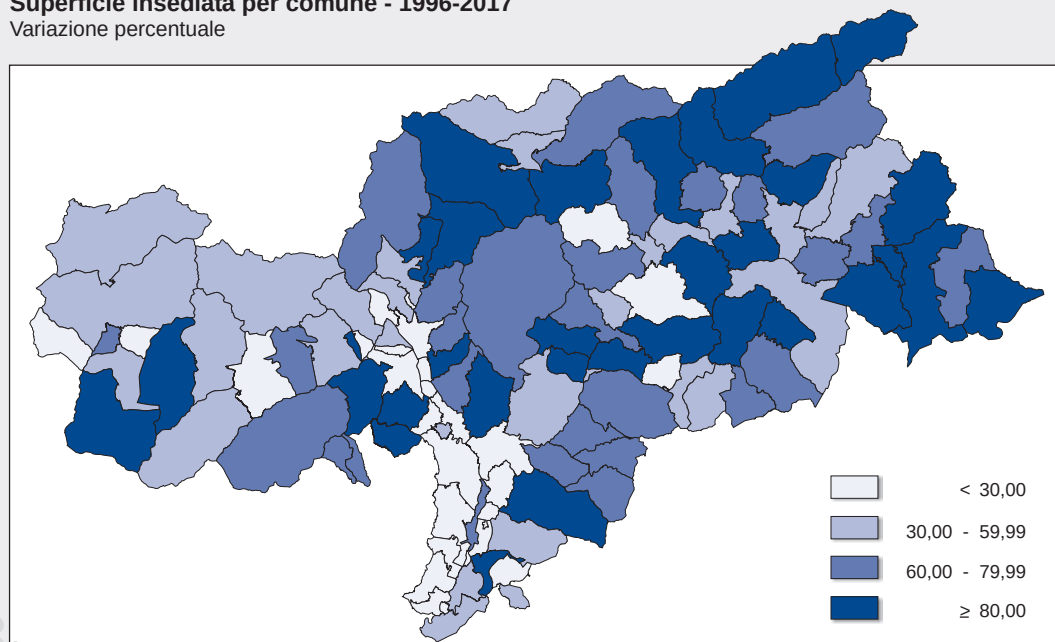
Graf. 1.9

Besiedelte Fläche nach Gemeinde - 1996-2017

Prozentuelle Veränderung

Superficie insediata per comune - 1996-2017

Variazione percentuale



© astat 2022 - It



Die Untersuchung auf Gemeindeebene (Graf. 1.9 und 1.10) zeigt sehr hohe Anteile (über 5%) an besiedelter Fläche in Bozen und in anderen 34 Gemeinden. Dazu gehören vorwiegend größere und mittelgroße Ortschaften aber auch kleinere Gemeinden, in denen der Anteil aufgrund der Knappheit an erschließbarem Gebiet sehr hoch ist.

L'analisi alla scala comunale (graf. 1.9 e 1.10) evidenzia quote molto elevate (maggiore del 5%) di superficie insediata a Bolzano e in altri 34 comuni. Vi troviamo la prevalenza dei centri maggiori e intermedi, ma anche comuni minori dove la quota insediata è molto elevata per la scarsità del territorio insediabile.

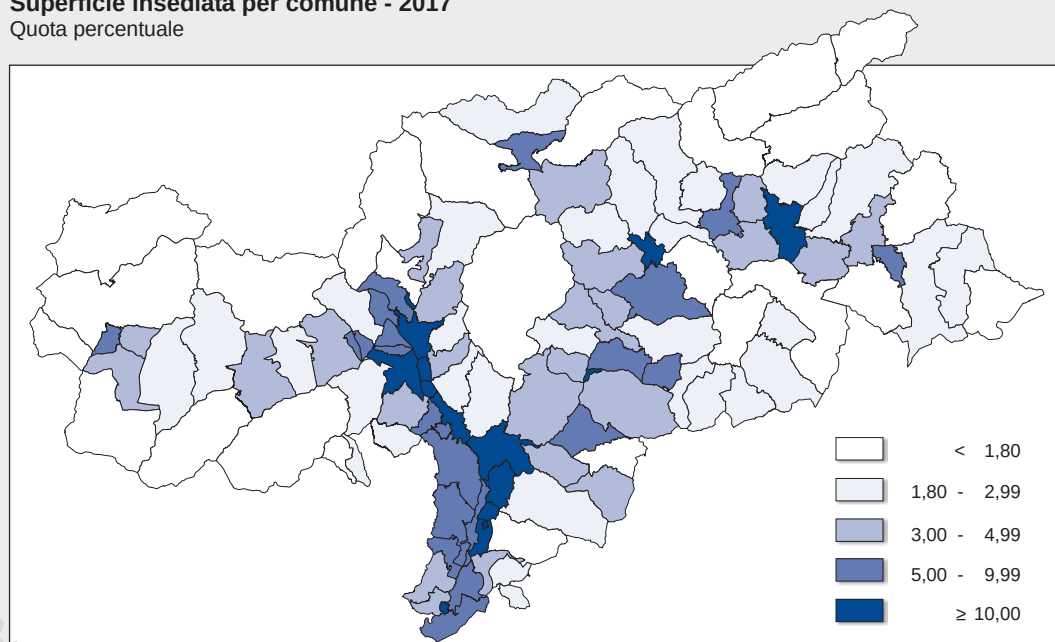
Graf. 1.10

Besiedelte Fläche nach Gemeinde - 2017

Prozentueller Anteil

Superficie insediata per comune - 2017

Quota percentuale



© astat 2022 - Ir

**Der Bodenverbrauch 2020 laut Daten des ISPRA**

In diesem Abschnitt bringen und erläutern wir die Daten der Höheren Anstalt für Umweltschutz und Forschung ISPRA (Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale) über den Bodenverbrauch in Italien. Sie liefern ein Bild über die Lage im Jahr 2020 auf nationaler, regionaler und kommunaler Ebene. Die Daten ermöglichen auch einen Vergleich mit vorhergehenden Jahren, in diesem Fall mit dem Jahr 2012⁽⁷⁾.

ISPRA definiert den Bodenverbrauch als „Prozess, der mit dem Verlust einer grund-

Il consumo di suolo al 2020 secondo i dati dell'ISPRA

In questa parte riportiamo e commentiamo i dati pubblicati dall'ISPRA - Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale - sul consumo di suolo in Italia che forniscono un quadro aggiornato al 2020 con un dettaglio a scala nazionale, regionale e comunale. I dati permettono un raffronto con gli anni precedenti e in particolare con il 2012⁽⁷⁾.

Il concetto di consumo di suolo viene definito dall'ISPRA come "un processo associato al-

(7) ISPRA - Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale e SNPA - Sistema Nazionale per la Protezione dell'Ambiente, *Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici*, Ausgabe 2021.
ISPRA - Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale e SNPA - Sistema Nazionale per la Protezione dell'Ambiente, *Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici*, Edizione 2021.

*legenden, beschränkten und nicht mehr erneuerbaren Umweltressource infolge der Besetzung einer ursprünglich landwirtschaftlich genutzten, natürlichen oder halbnatürlichen Fläche mit künstlichen Bedeckungen zusammenhängt. Dabei handelt es sich um ein Phänomen, das mit Siedlungsbewegungen und infrastrukturellen Dynamiken infolge der Errichtung neuer Gebäude, Betriebsstätten und Siedlungen, der Erweiterung der Stadt, der zunehmenden Dichte oder Umwandlung von Grundstücken in einem städtischen Raum und der Erschließung des Gebietes verbunden ist. **Der Bodenverbrauch wird somit definiert als Übergang von einer nicht künstlichen Bedeckung (nicht verbrauchter Boden) zu einer künstlichen Bedeckung des Bodens (verbrauchter Boden).***“

Die Überwachung des Bodenverbrauchs in Italien hat in den letzten Jahren eine starke Beschleunigung erfahren, auch infolge verschiedener Gesetzesvorschläge zur Eindämmung des Bodenverbrauchs, die im Parlament geprüft (aber nie genehmigt) wurden, und der Zielsetzung der Europäischen Union, innerhalb 2050 den Nettobodenverbrauch auf Null zu bringen.

In Italien überlässt das Gesetz 132/2016 die Überprüfung des Bodenverbrauchs dem Nationalen System für Umweltschutz SNPA (Sistema Nazionale per la Protezione dell'Ambiente) und dem „Referenznetz“ des ISPRA, welchem die 21 Umweltagenturen der Regionen und der Autonomen Provinzen angehören (ARPA-APPA).

Die Daten von 2020, die für das gesamte Staatsgebiet auf Gemeindeebene zur Verfügung stehen, melden für Südtirol eine verbrauchte Fläche von über 20 Tausend Hektar, was 2,7% der Grundfläche entspricht, und eine Zunahme um 114 Hektar im Vergleich zu 2012 (Tab. 1.11 und Graf. 1.11 und 1.12).

Auch diese Daten zeigen uns ein sehr differenziertes Bild nach Gemeinde und Bezirks-gemeinschaft:

*la perdita di una risorsa ambientale fondamentale, limitata e non rinnovabile, dovuta all'occupazione di una superficie originariamente agricola, naturale o seminaturale con una copertura artificiale. È un fenomeno legato alle dinamiche insediative e infrastrutturali ed è prevalentemente dovuto alla costruzione di nuovi edifici, fabbricati e insediamenti, all'espansione delle città, alla densificazione o alla conversione di terreno entro un'area urbana, all'infrastrutturazione del territorio. **Il consumo di suolo è, quindi, definito come la variazione da una copertura non artificiale (suolo non consumato) a una copertura artificiale del suolo (suolo consumato).***“

Il monitoraggio del consumo di suolo in Italia ha avuto negli ultimi anni una forte accelerazione anche in rapporto ai vari disegni di legge in materia di contenimento del consumo del suolo in discussione nel parlamento (ma mai approvati) e agli obiettivi stabiliti dall'Unione europea circa il traguardo del consumo netto di suolo pari a zero da raggiungere entro il 2050.

A livello nazionale la L. 132/2016 affida il monitoraggio del consumo di suolo al Sistema Nazionale per la Protezione dell'Ambiente (SNPA) e alla "rete di referenti" coordinata dall'Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale (ISPRA), a cui partecipano le 21 Agenzie per la protezione dell'ambiente delle Regioni e delle Province Autonome (ARPA-APPA).

I dati 2020 messi a disposizione per tutto il territorio nazionale alla scala comunale evidenziano per la nostra realtà provinciale una superficie di suolo consumato pari a oltre 20 mila ettari, pari al 2,7% della superficie territoriale, e una crescita rispetto al 2012 di 114 ettari (tab. 1.11 e graf. 1.11 e 1.12).

Anche questi dati ci confermano realtà molto diverse nei comuni e nei comprensori:

- der Anteil verbrauchten Bodens an der Grundfläche steigt mit zunehmender Gemeindegröße; 2020 lag er in den Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern unter dem Landesdurchschnitt und stieg in den Gemeinden mit 10.000-25.000 Einwohnern auf 8,6%, in Meran auf 22,7% und in Bozen auf 25,9%;
- er ist im zentralen Landesteil, wo das Gebiet besser besiedelt werden kann, höher (Bozen, Überetsch-Unterland und Eisacktal) und in Randbezirken niedriger;
- die Siedlungsdichte, d.h. die Anzahl der Einwohner pro Hektar verbrauchten Bodens zeigt jedoch ein entgegengesetztes Bild: Gegenüber einem Landesdurchschnitt von 27 Einwohnern pro Hektar werden in Bozen 79, in Meran 68, in den Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern 39 und in Gemeinden kleinerer Bevölkerungsklassen zwischen 21 und 16 verzeichnet;
- auch in den Bezirken ist die Siedlungsdichte sehr unterschiedlich: So ist sie in den zentralen Bezirken von Meran bis nach Salurn höher und in den Randbezirken hingegen niedriger.
- la quota di suolo consumato rispetto alla superficie territoriale cresce con la dimensione dei comuni; al 2020 risulta inferiore alla media provinciale nei comuni con meno di 10.000 abitanti e sale all'8,6% nei comuni con 10.000-25.000 abitanti, al 22,7% a Merano e al 25,9% a Bolzano;
- risulta più elevata nell'area centrale della provincia dove il territorio è più insediabile (Bolzano, Oltradige-Bassa Atesina e Valle Isarco) e più bassa nei comprensori periferici;
- la densità insediativa, cioè il numero di abitanti per ettaro di suolo consumato, evidenzia però un quadro opposto, rispetto ad una media a livello provinciale di 27 abitanti per ettaro risultano 79 a Bolzano, 68 a Merano, 39 nei comuni con più di 10.000 abitanti e da 21 a 16 negli altri comuni di dimensione demografica più piccola;
- anche nei comprensori la densità insediativa è molto differenziata: più alta in quelli centrali da Merano a Salorno e più bassa in quelli periferici.

Die Zunahme des Bodenverbrauchs in der jüngsten Zeit (von 2012 bis 2020) war sehr beschränkt (0,6% auf Landesebene) und betraf insbesondere Bozen, die mittelgroßen Gemeinden (10.000-25.000 Einwohner) sowie die mittelkleinen Gemeinden (2.000-5.000 Einwohner). In sehr kleinen Gemeinden blieb der Bodenverbrauch stabil; in den mittelgroßen Gemeinden (5.000-10.000 Einwohner) ist er sogar gesunken.

In allen Bezirken, Burggrafenamt und Vinschgau ausgenommen, wird ein über dem Landesdurchschnitt liegender Anstieg verzeichnet.

Le dinamiche di crescita del consumo di suolo nel periodo recente (dal 2012 al 2020) sono risultate molto limitate (pari allo 0,6% a livello provinciale) e più accentuate a Bolzano, nei comuni medio grandi (10.000-25.000 abitanti) e anche in quelli medio-piccoli (2.000-5.000 abitanti). Nei comuni molto piccoli il suolo consumato è rimasto stabile e in quelli medi (5.000-10.000 abitanti) è persino diminuito.

Una crescita superiore alla media provinciale si è registrata in tutti i comprensori, con la sola eccezione del Burgraviato e della Val Venosta.

Tab. 1.11

Verbrauchte Bodenfläche nach Bevölkerungsgrößenklassen der Gemeinden - 2012 und 2020
Superficie di suolo consumato per classi di ampiezza demografica dei comuni - 2012 e 2020

GEMEINDEN NACH BEVÖL- KERUNGS- GRÖSSEN- KLASSE	Grund- fläche Superficie territoriale	Wohn- bevölkerung 2020 Popolazione residente al 2020	2012		2020		Veränderung 2012-2020 Variazione 2012-2020		Siedlungs- dichte Densità insediativa	COMUNI PER CLASSI DI AMPIEZZA DEMO- GRAFICA
			Verbrauchte Bodenfläche Superficie di suolo consumato		Verbrauchte Bodenfläche Superficie di suolo consumato		Verbrauchte Bodenfläche Superficie di suolo consumato			
	ha	Einwohner abitanti	ha	%	ha	%	ha	%	Einw./ha Abit./ha	
< 2.000	187.756	52.853	3.273	1,7	3.274	1,7	1,28	..	16,1	< 2.000
2.000-5.000	362.041	159.755	8.488	2,3	8.593	2,4	104,87	1,2	18,6	2.000-5.000
5.000-10.000	157.136	87.083	4.069	2,6	4.015	2,6	-53,72	-1,3	21,7	5.000-10.000
10.000-25.000	24.934	85.279	2.152	8,6	2.168	8,7	16,14	0,8	39,3	10.000-25.000
Meran	2.634	40.985	584	22,2	599	22,7	14,87	2,5	68,4	Merano
Bozen	5.229	107.760	1.324	25,3	1.355	25,9	30,45	2,3	79,5	Bolzano
Insgesamt	739.731	533.715	19.890	2,7	20.003	2,7	113,89	0,6	26,7	Totale

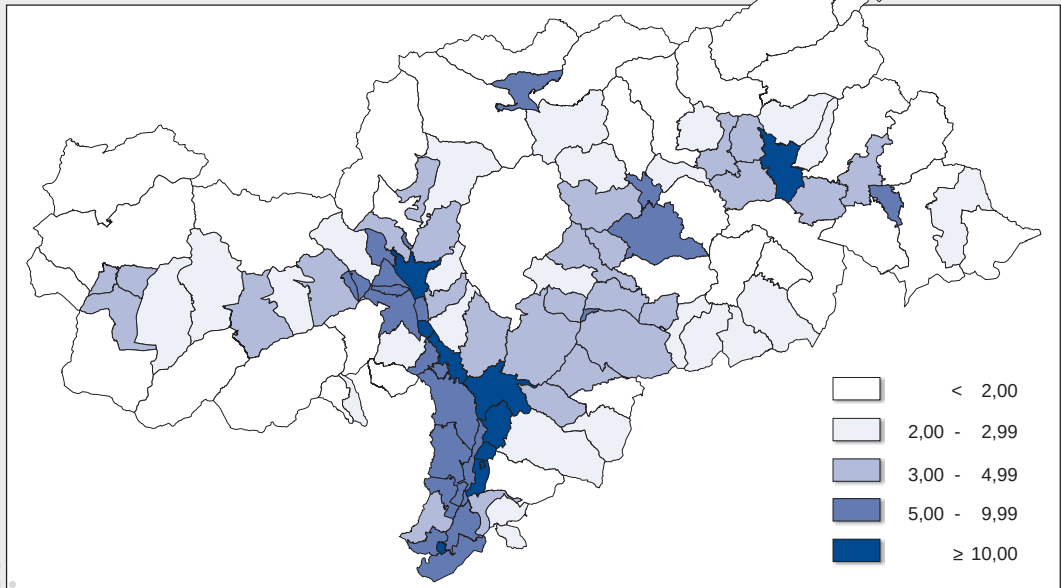
Quelle: ISPRA

Fonte: ISPRA

Graf. 1.11

Verbrauchter Boden nach Gemeinde - 2020
Prozentueller Anteil

Superficie di suolo consumato per comune - 2020
Quota percentuale



© astat 2022 - I.r.



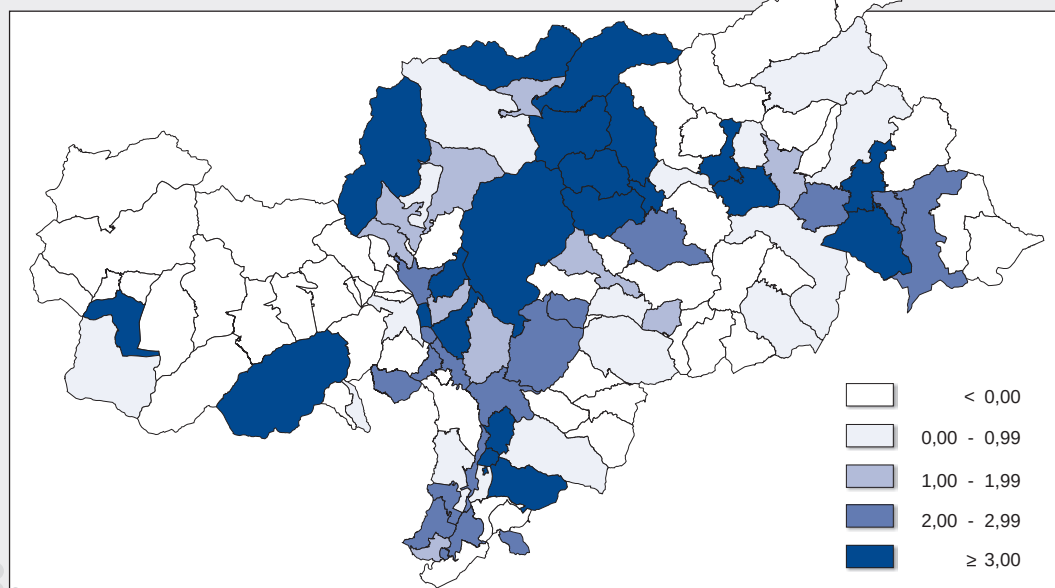
Graf. 1.12

Verbrauchter Boden nach Gemeinde - 2012-2020

Prozentuelle Veränderung

Superficie di suolo consumato per comune - 2012-2020

Variazione percentuale



© astat 2022 - It



Hier noch eine letzte Anmerkung in Bezug auf die Daten des ISPRA und des ASTAT. Das ISPRA gibt für Südtirol insgesamt fast 2 Tausend Hektar weniger als das ASTAT an (Tab. 1.12). Dies ist auf die unterschiedlichen Erhebungsverfahren zurückzuführen: ISPRA erhebt den Bodenverbrauch und grundsätzlich alle versiegelten Flächen (also z.B. nicht die Grünflächen einer Ortschaft). Das ASTAT hingegen erfasst die Bodennutzung und betrachtet auch öffentliches und privates Grün im städtischen Raum als besiedelte Fläche.

Un'ultima considerazione può essere fatta in merito ai dati dell'ISPRA e dell'ASTAT. Il dato dell'ISPRA per l'insieme della provincia risulta inferiore di quasi 2 mila ettari rispetto a quello dell'ASTAT (tab. 1.12). La spiegazione è da ricondurre alle diverse modalità di rilevazione: ISPRA rileva il consumo del suolo e sostanzialmente rileva tutte le aree impermeabilizzate (escludendo per esempio quelle verdi interne all'abitato) e l'ASTAT invece rileva l'uso del suolo considerando insediate anche le aree urbane di verde pubblico e privato.

Tab. 1.12

Vergleich zwischen Fläche des Bodenverbrauchs (ISPRA) und besiedelter Fläche (ASTAT) nach Bevölkerungsgrößenklassen der Gemeinden - 2017

Confronto di superficie di suolo consumato (ISPRA) e superficie insediata (ASTAT) per classi di ampiezza demografica dei comuni - 2017

GEMEINDEN NACH BEVÖLKERUNGS- GRÖSSENKLASSEN	Grund- fläche	ISPRA		ASTAT		Differenz Differenza		COMUNI PER CLASSI DI AMPIEZZA DEMOGRAFICA
	Superficie territoriale	Verbrauchte Bodenfläche Superficie di suolo consumato		Besiedelte Fläche Superficie insediata				
	ha	ha	%	ha	%	ha	%	
< 2.000	187.756	3.354	1,8	3.628	1,9	-274	-8,2	< 2.000
2.000-5.000	362.041	8.789	2,4	9.578	2,6	-789	-9,0	2.000-5.000
5.000-10.000	157.136	4.163	2,6	4.318	2,7	-155	-3,7	5.000-10.000
10.000-25.000	24.934	2.211	8,9	2.549	10,2	-338	-15,3	10.000-25.000
Meran	2.634	596	22,6	833	31,6	-237	-39,7	Merano
Bozen	5.229	1.351	25,8	1.526	29,2	-175	-13,0	Bolzano
Insgesamt	739.731	20.463	2.8	22.432	3.0	-1.969	-9.6	Totale

Quelle: ISPRA und ASTAT

Fonte: ISPRA e ASTAT

1.4 Demographische Merkmale und Entwicklungen

Um die Wohnungsfrage und ihre Merkmale in den verschiedenen Südtiroler Gegebenheiten sowie ihre Entwicklung im Laufe der Zeit nachzuvollziehen, ist ein Überblick über die Bevölkerungssituation notwendig.

Diese demographischen Merkmale und Entwicklungen, die früher fast ausschließlich auf natürliche Faktoren (Geburtenzahl und Sterblichkeit) zurückgingen, werden immer stärker von der lokalen und globalen Wanderungsdynamik beeinflusst. Folglich gewinnen soziale und ökonomische Faktoren sowie zunehmend auch das Wohnungsangebot an Bedeutung.

Seit 1971 bis heute kam es in Südtirol zu markanten demographischen Veränderungen (Tab. 1.13).

Die Bevölkerung ist von 414 Tausend Einwohnern im Jahr 1971 auf 534 Tausend im Jahr 2020 angestiegen. Der Zuwachs betrug 120 Tausend Personen bzw. 28,9%.

Im selben Zeitraum verdoppelt sich die Anzahl der Haushalte bzw. steigt um 117.000

1.4 Caratteristiche e dinamiche demografiche

Il quadro di riferimento demografico costituisce un elemento fondamentale per capire la consistenza e le caratteristiche della domanda abitativa nei vari contesti provinciali e la sua evoluzione nel tempo.

Le stesse caratteristiche e dinamiche demografiche, una volta fortemente determinate quasi solo da fattori naturali (natalità e mortalità), sono sempre più condizionate da dinamiche migratorie, un tempo solo locali e oggi globali, quindi da fattori sociali, economici e in misura crescente dalla stessa offerta abitativa.

Dal 1971 ad oggi le componenti demografiche hanno fatto registrare notevoli cambiamenti in tutto il territorio provinciale (tab. 1.13).

La popolazione passa da 414 mila abitanti nel 1971 a 534 mila nel 2020, con una crescita di 120 mila persone, pari ad un incremento del 28,9%.

Nello stesso periodo le famiglie raddoppiano, passando da 111 mila a 228 mila, con

Einheiten von 111 Tausend auf 228 Tausend. Die prozentuelle Zunahme ist deutlich höher als jene der Einwohnerzahl (+105,5%).

Die Zahl der Jugendlichen sinkt, jene der Senioren nimmt zu: Im Jahr 1971 lag der Anteil der unter 15-Jährigen bei 28,4%, 2020 bei 15,5%. Der Anteil der Über-65-Jährigen steigt im selben Zeitraum von 9,2% auf 19,9% (Tab. 1.14 und Graf. 1.15).

Der Altersstrukturkoeffizient klettert von 32 älteren Personen (Über-65-Jährige) je 100 Jugendliche (Unter-15-Jährige) auf 128.

una crescita di 117 mila nuclei, in termini percentuali molto più sostenuta rispetto agli abitanti (+105,5%).

Cala la popolazione giovane e cresce la popolazione anziana: gli abitanti con meno di 15 anni passano dal 28,4% del totale nel 1971 al 15,5% nel 2020 e quelli con 65 e più anni passano dal 9,2% al 19,9% (tab. 1.14 e graf. 1.15).

L'indice di vecchiaia passa da 32 anziani (con 65 e più anni) ogni 100 giovani (con meno di 15 anni) a 128.

Tab. 1.13

Wohnbevölkerung und Haushalte - Volkszählungen 1971-2011 und am 31.12.2020

Popolazione residente e famiglie - Censimenti popolazione 1971-2011 e al 31.12.2020

	1971	1981	1991	2001	2011	2020 (a)	
Wohnbevölkerung	414.041	430.568	440.508	462.999	504.643	533.715	Popolazione residente
Ältere Bevölkerung (> 64 Jahre)	38.070	48.704	58.306	72.843	92.517	106.305	Popolazione anziana (> 64 anni)
% der älteren Bevölkerung (> 64 Jahre)	9,2	11,3	13,2	15,7	18,3	19,9	% di popolazione anziana (> 64 anni)
Altersstrukturkoeffizient (b)	32,4	48,5	75,1	92,0	111,5	127,8	Indice di vecchiaia (b)
Haushalte	111.176	130.580	146.928	173.914	204.416	228.510	Famiglie

(a) Auswertung der Melderegister der Gemeinden. Die Ergebnisse weichen deshalb leicht von den offiziellen Werten ab.
Elaborazioni dei registri anagrafici comunali. I risultati differiscono quindi leggermente dai valori ufficiali.

(b) Der Altersstrukturkoeffizient misst das Verhältnis zwischen älterer (65 Jahre und mehr) und jüngerer Bevölkerung (0 bis 14 Jahre).
Per indice di vecchiaia si intende il rapporto tra la popolazione più anziana (65 anni e oltre) e quella più giovane (da 0 a 14 anni).

Quelle: ISTAT, ASTAT

Fonte: ISTAT, ASTAT

Tab. 1.14

Wohnbevölkerung nach Altersklassen - Volkszählungen 1971-2011 und am 31.12.2020

Prozentuelle Verteilung

Popolazione residente per classi di età - Censimenti popolazione 1971-2011 e al 31.12.2020

Composizione percentuale

ALTERSKLASSEN (Jahre)	1971	1981	1991	2001	2011	2020 (a)	CLASSI DI ETÀ (anni)
0-14	28,4	23,3	17,6	17,1	16,5	15,5	0-14
15-39	36,0	38,2	40,0	36,6	30,8	28,7	15-39
40-64	26,4	27,2	29,1	30,6	34,4	35,9	40-64
> 64	9,2	11,3	13,2	15,7	18,3	19,9	> 64
Insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	Totale

(a) Auswertung der Melderegister der Gemeinden. Die Ergebnisse weichen deshalb leicht von den offiziellen Werten ab.
Elaborazioni dei registri anagrafici comunali. I risultati differiscono quindi leggermente dai valori ufficiali

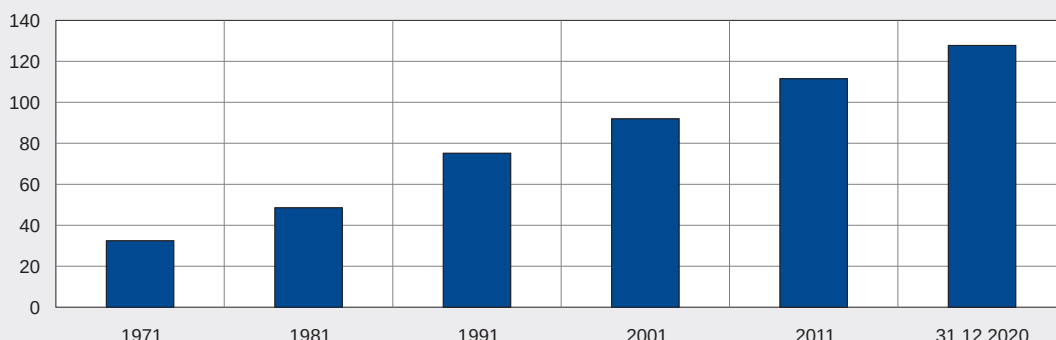
Quelle: ISTAT, ASTAT

Fonte: ISTAT, ASTAT

Graf. 1.13

Altersstrukturkoeffizient (a) in der Wohnbevölkerung - Volkszählungen 1972-2011 und am 31.12.2020

Indice di vecchiaia (a) nella popolazione residente - Censimenti popolazione 1971-2011 e al 31.12.2020



(a) Der Altersstrukturkoeffizient misst das Verhältnis zwischen älterer (65 Jahre und mehr) und jüngerer Bevölkerung (0 bis 14 Jahre).

Per indice di vecchiaia si intende il rapporto tra la popolazione più anziana (65 anni e oltre) e quella più giovane (da 0 a 14 anni).

© astat 2022 - Ir



Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung sowie der Entwicklung der Haushalte ist die durchschnittliche Haushaltsgröße drastisch gesunken. 1971 leben durchschnittlich 3,6 Personen in einem Haushalt, 2020 nur mehr 2,3. Die Verteilung der Haushalte nach Anzahl der Mitglieder zeigt, dass sich die Anzahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte verdoppelt hat und ihr Anteil von 32,9% (1971) auf 63,0% (2020) angestiegen ist. Die Zahl der größeren Haushalte ist rückläufig. Der Anteil der Haushalte mit mehr als vier Mitgliedern ist zwischen 1971 und 2019 von 21,2% auf 7,1% gesunken (Tab. 1.15).

Le dinamiche della popolazione e delle famiglie hanno portato ad una drastica riduzione della dimensione media delle famiglie, che è passata da 3,6 componenti per nucleo nel 1971 a 2,3 nel 2020. La distribuzione delle famiglie per dimensione ha visto raddoppiare quelle composte da 1 o 2 componenti che dal 32,9% nel 1971 sono passate al 63,0% nel 2020 e calare le famiglie di dimensioni più grandi; infatti, quelle con più di 4 componenti sono passate da 21,2% al 7,1% (tab. 1.15).

Tab. 1.15

Haushalte nach Anzahl der Mitglieder - Volkszählungen 1971-2011 und am 31.12.2020

Absolute Werte

Famiglie per numero di componenti - Censimenti popolazione 1971-2011 e al 31.12.2020

Valori assoluti

HAUSHALTE MIT ... MITGLIEDERN	1971	1981	1991	2001	2011	2020 (a)	FAMIGLIE CON ... COMPONENTI
1	15.131	25.259	33.385	50.806	69.083	84.799	1
2	21.474	25.956	31.484	40.761	50.816	59.267	2
3	21.581	24.862	29.082	31.771	34.145	34.798	3
4	22.050	27.065	30.364	31.944	33.105	33.369	4
5	13.802	14.199	13.598	12.624	12.191	11.689	5
6 und mehr	9.785	6.759	3.816	2.096	5.076	4.588	6 e oltre
Haushalte insgesamt	111.176	130.580	146.928	173.914	204.416	228.510	Totale famiglie
<i>Mitglieder (a)</i>	<i>405.600</i>	<i>424.026</i>	<i>433.986</i>	<i>457.986</i>	<i>499.353</i>	<i>529.110</i>	<i>Componenti (a)</i>
Durchschnittliche Haus- haltsgröße	3,6	3,2	3,0	2,6	2,4	2,3	Ampiezza media della famiglia
% der Ein- und Zwei- personenhaushalte	32,9	39,2	44,2	52,7	58,7	63,0	% di famiglie con 1 o 2 componenti

(a) Die Summe der Haushaltsmitglieder enthält nicht die in Gemeinschaften lebenden Personen.
Nel totale dei componenti non sono comprese le persone che vivono nelle convivenze.

Quelle: ASTAT

Fonte: ASTAT

Bei der Betrachtung der Entwicklungen und Merkmale der Haushalte spielen auch die verschiedenen Typologien eine Rolle. Ende 2011 liegt der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 33,8% (38,5% in Bozen) und jener der Teilfamilien bei 11,3% (11,2% in Bozen). Der Anteil der Paare mit Kindern ist auf 33,8% gesunken, jener der Paare ohne Kinder auf 17,4% gestiegen (in Bozen liegen diese Werte bei 26,0% und 21,0%). Südtirolweit liegt die Gesamtzahl der Haushalte ohne Kinder bei 54,9%, wobei die Werte mit zunehmender Gemeindegröße steigen (Tab. 1.16).

Dabei ist anzumerken, dass die Daten auch durch die „statistische“ Definition von Haushalt bedingt sind: „Der Haushalt ist eine **Gemeinschaft von Personen**, die auf Grund von Ehe, Verwandtschaft, Verschwägerung, Adoption, Vormundschaft oder gefühlsmäßiger Bindung miteinander verbunden sind, **zusammen wohnen** und ihren ständigen Wohnsitz in derselben Gemeinde haben (auch wenn sie noch nicht im Melderegister der ansässigen Bevölkerung der Gemeinde eingetragen sind). Ein Haushalt kann auch

Per meglio comprendere le dinamiche e le caratteristiche delle famiglie risulta rilevante anche l'analisi delle tipologie. Alla fine del 2011 il peso delle famiglie unipersonali è pari al 33,8% e quello delle famiglie monogenitoriali è pari al 11,3% (a Bolzano rispettivamente 38,5% e l'11,2%). L'incidenza delle coppie con figli è scesa al 33,8% e quella senza figli viceversa è cresciuta al 17,4% (a Bolzano risulta pari rispettivamente al 26,0% e al 21,0%). Nell'intera provincia le famiglie senza figli hanno raggiunto il 54,9%, con valori crescenti con l'aumentare della dimensione demografica dei comuni (tab. 1.16).

Merita anche dire che questi dati risentono della definizione "statistica" di famiglia: "**Insieme di persone** legate da vincoli di matrimonio, parentela, affinità, adozione, tutela o da vincoli affettivi, **coabitanti** ed aventi dimora abituale nello stesso comune (anche se non sono ancora iscritte nell'anagrafe della popolazione residente del Comune medesimo). Una famiglia può essere costituita anche da una sola persona. ...". In particolare, possiamo aggiungere che le persone sole e le famiglie senza figli, nella prevalenza

aus einer einzigen Person bestehen. ...“. Alleinlebende Personen und Haushalte ohne Kinder sind in den meisten Fällen Kinder oder Enkelkinder von Eltern und Großeltern oder auch selbst Eltern von Kindern; da diese jedoch in einer anderen Wohnung innerhalb derselben oder einer anderen Gemeinde wohnen, scheinen diese Personen „statistisch“ als alleinlebend oder kinderlos auf.

dei casi, sono figli o nipoti di genitori e nonni e possono avere anche figli, ma che questi abitando in un altro alloggio nel Comune o in altro Comune risultano "statisticamente" soli o senza figli.

Tab. 1.16

Haushalte nach Haushaltstyp und Gemeindegrößenklasse - Volkszählung 2011

Famiglie per tipo di famiglia e classe di ampiezza dei comuni - Censimento popolazione 2011

ART DES HAUSHALTES	Gemeinden mit ... / Comuni con ...			Meran Merano	Bozen Bolzano	Insgesamt Totale	TIPO DI FAMIGLIA
	0-2.000 Einwohnern 0-2.000 abitanti	2.001-5.000 Einwohnern 2.001-5.000 abitanti	5.001-25.000 Einwohnern 5.001-25.000 abitanti				
Paare							
mit Kindern	8.600	22.614	21.442	4.308	12.121	69.085	Coppie con figli
ohne Kinder	3.211	8.896	10.375	3.338	9.809	35.629	senza figli
Teilfamilien							
Mutter mit Kindern	2.017	5.540	5.739	1.777	4456	19.529	Famiglia monogenitore madre con figli
Vater mit Kindern	452	1.075	997	243	790	3.557	padre con figli
Alleinlebende							
Männer	3.631	8.739	9.403	3.107	7.244	32.124	Persone che vivono sole Maschi
Frauen	3.285	8.514	10.354	4.098	10.708	36.959	Femmine
Andere Haushalts- typologien	1.005	2.582	1.957	454	1.535	7.533	Altri tipi di famiglia
Haushalte insgesamt	22.201	57.960	60.267	17.325	46.663	204.416	Totale famiglie
<i>mit Kindern</i>	<i>11.069</i>	<i>29.229</i>	<i>28.178</i>	<i>6.328</i>	<i>17.367</i>	<i>92.171</i>	<i>con figli</i>
<i>ohne Kinder</i>	<i>11.132</i>	<i>28.731</i>	<i>32.089</i>	<i>10.997</i>	<i>29.296</i>	<i>112.245</i>	<i>senza figli</i>

Quelle: ASTAT, Auswertung der Melderegister der Gemeinden

Fonte: ASTAT, elaborazione dei registri anagrafici comunali

Die Gesamtdynamik der Haushalte wird von folgenden Faktoren bestimmt:

- die Abnahme hängt mit der Auswanderung von Haushalten sowie dem Aussterben der Einpersonenhaushalte im Todesfall zusammen;
- der Zuwachs hängt von der Einwanderung von Haushalten und von den Eheschließungen und Ehescheidungen ab (Tab. 1.17).

La dinamica complessiva delle famiglie è determinata:

- per quanto riguarda la loro diminuzione, da movimenti migratori in uscita che riguardano nuclei familiari e dalla loro estinzione per decesso di persone che vivono sole;
- per quanto riguarda il loro incremento, da movimenti migratori in entrata di nuclei familiari e da matrimoni e divorzi (tab. 1.17).

Tab. 1.17

Ehescheidungen und -trennungen - 1975-2019

Jährlicher Durchschnittswert

Divorzi e separazioni - 1975-2019

Valore medio annuo

JAHRE ANNI	Eheschließungen Matrimoni	Ehescheidungen (a) Divorzi (a)	Ehetrennungen (a) Separazioni (a)	Scheidungsrate (b) Tassi generici di divorzialità (b)	Trennungsrate (b) Tassi generici di separabilità (b)
1975-79	2.418	121	205	2,8	4,8
1980-89	2.462	216	335	5,0	7,7
1990-99	2.376	295	456	6,6	10,2
2000-09	1.902	418	672	8,7	14,1
2010-19	2.088	617	628	11,9	12,1

(a) Es sind alle in Südtirol stattgefundenen Scheidungen angegeben, unabhängig vom Wohnort der Ehepartner. Diese Anmerkung gilt auch für die Ehetrennungen.

Si fa riferimento al numero di divorzi ottenuti in provincia di Bolzano a prescindere dalla residenza dei coniugi. Questo vale anche per le separazioni.

(b) Anzahl der Ehescheidungen oder -trennungen im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung - Werte je 10.000 Einwohner.

Numero di divorzi o di separazioni sull'ammontare della popolazione totale - Valori per 10.000 abitanti

Quelle: ISTAT, ASTAT

Fonte: ISTAT, ASTAT

Die Veränderungen auf Landesebene sind das Ergebnis der Entwicklungen, die in den einzelnen Zeitabschnitten und Südtiroler Gegebenheiten sehr unterschiedlich verlaufen sind (Graf. 1.14-1.18).

In den **50er Jahren** steigt die Einwohnerzahl in fast allen Gemeinden um durchschnittlich 12,0%. Besonders stark wachsen die Stadtgebiete von Bozen-Leifers und Bruneck. Erklären lässt sich diese Zunahme für die Landeshauptstadt mit der starken Industrialisierung und mit der Anziehungskraft der Stadt (Verstädterungsprozess), für die meisten übrigen Gemeinden hingegen mit den hohen Geburtenraten der ländlichen Bevölkerung. Diese können die oft negativen Wanderungssalden ausgleichen.

In den **60er Jahren** zeichnen sich demographische Tendenzen ab, die sich im darauf folgenden Jahrzehnt verstärken. Neben Bozen, wo sich das Wachstum verlangsamt, entstehen und entwickeln sich neue Zentren, die zu Anziehungspunkten für den ländlichen Raum werden. In Bruneck, Brixen und Lana schreitet die Industrialisierung fort. In den ladinischen Tälern und im Meraner Raum breitet sich der organisierte Tourismus aus, der weitreichende Folgen auf die Beschäftigungssituation und die sozio-öko-

Le trasformazioni registrate alla scala provinciale sono il risultato di dinamiche molto differenziate nei vari periodi che si sono succeduti e nei diversi contesti provinciali (graf. 1.14-1.18).

Negli **anni '50** sostanzialmente tutti i comuni, con poche eccezioni, facevano registrare un aumento della popolazione (mediamente +12,0%). In particolare, crescevano i poli urbani di Bolzano-Laives e di Brunico. Tale crescita, se era giustificata nel capoluogo dalla presenza di una industrializzazione concentrata e da una forte attrazione demografica legata a processi di urbanizzazione, nella prevalenza degli altri comuni trova ragione negli alti tassi di natalità legati alla famiglia rurale in grado di compensare i saldi migratori spesso negativi.

Negli **anni '60** cominciano a delinearsi delle tendenze demografiche che troveranno un rafforzamento nel decennio successivo. A fianco di Bolzano, che riduce il suo ritmo di crescita, nascono e si sviluppano nuovi centri che svolgono una funzione di attrazione nei confronti delle aree prevalentemente rurali. A Brunico, Bressanone, Lana si avviano e si consolidano i processi di industrializzazione. Nelle valli ladine e attorno a Merano decolla il turismo organizzato con consistenti conseguenze occupazionali e sulla

nomische Struktur hat. Nahezu alle anderen Südtiroler Gemeinden verzeichnen einen negativen Wanderungssaldo. Bevölkerungsrückgänge bzw. nur sehr schwache Zuwächse gibt es in allen Gemeinden, die abseits der neuen Zentren liegen. Eine neue Struktur zeichnet sich ab, die stark von physischen (Grad der Erreichbarkeit) und sozio-ökonomischen Faktoren beeinflusst wird. Der Westen und Süden Südtirols, vor allem der Obervinschgau und das Unterland, werden zu wirtschaftlich schwachen Gebieten mit Entvölkerungstendenz. Rings um Meran (Burggrafenamt) sowie im Norden und Osten entstehen hingegen Gebiete mit starkem Wachstumspotential.

In den **70er und 80er Jahren** werden die Veränderungsprozesse, die sich im vorhergehenden Jahrzehnt abgezeichnet hatten, abgeschlossen. Das Siedlungsmodell, bei dem sich die Bevölkerung auf einige Zentren in den Tälern konzentriert, weicht einer weitläufigeren Bevölkerungsverteilung:

- die größeren Zentren sind ausgelastet und das Bevölkerungswachstum breitet sich auf die direkt angrenzenden Gemeinden aus;
- die Bevölkerung wächst immer mehr in Berggemeinden, was mit der Verbreitung des Tourismus zusammenhängt;
- diese neue Bevölkerungsverteilung verspürt besonders die Landeshauptstadt. Hat sie in den vorhergehenden Jahren vom Bevölkerungswachstum in den Zentren noch stark profitiert, so zeichnet sich bereits Ende der 70er Jahre eine Wachstumsverlangsamung ab, die zu einem insgesamt negativen Saldo führt. Die Gemeinden um Bozen (Leifers und Eppan) verzeichnen hingegen starke Bevölkerungszuwächse;
- in den Grenzgebieten gibt es weiterhin einige Gemeinden, die sich zunehmend entvölkern. Die westlichen Landesteile bleiben schwache Gebiete.

struttura socio-economica. Quasi tutti gli altri comuni della provincia fanno registrare saldi migratori negativi. In particolare, perdono popolazione o fanno registrare incrementi molto deboli tutti i comuni lontani dai nuovi centri. Si delinea quindi una nuova geografia fortemente influenzata da fattori fisici (grado di accessibilità) e socioeconomici. Si qualificano come aree deboli e di spopolamento le zone a ovest e a sud della provincia (rispettivamente l'Alta Venosta e la Bassa Atesina), mentre emergono come aree forti l'area attorno a Merano e quelle a nord e a est.

Negli **anni '70 e '80** arrivano a compimento i processi di trasformazione avviatisi nel decennio precedente. Si assiste ad un passaggio da un modello insediativo per poli, che vedeva la concentrazione della popolazione nei centri maggiori di fondovalle, ad una distribuzione della popolazione di tipo maggiormente diffusivo:

- i centri maggiori vengono saturati e la crescita si propaga ai comuni immediatamente limitrofi;
- cresce la popolazione in un numero sempre maggiore di comuni localizzati in aree di montagna, legati al diffondersi del turismo;
- il capoluogo è il centro che maggiormente risente del nuovo modello distributivo; così come negli anni precedenti aveva maggiormente fruito della crescita concentrata, già alla fine degli anni '70, si segnala un forte rallentamento, per scendere a saldi globali negativi. I comuni di corona a Bolzano registrano invece forti incrementi di popolazione (Laives e Appiano);
- permangono, nelle aree marginali della provincia, alcuni comuni in spopolamento e si confermano come zone deboli quelle occidentali.

Einige dieser Entwicklungen finden sich auch auf gesamtstaatlicher Ebene wieder. Andere hingegen sind auf die Besonderheiten Südtirols, wie beispielsweise die verschiedenen Sprachgruppen und die räumliche Ausgleichspolitik der Landesverwaltung gegen die Entvölkerung der Berggebiete, zurückzuführen.

In der zweiten Hälfte der 80er Jahre werden grundlegende Änderungen am Entwicklungsmodell vorgenommen. Deren Auswirkungen zeigen sich in den **90er Jahren**. Die demographische, wirtschaftliche und territoriale Entwicklung Südtirols, die langsam, aber stetig voranschreitet, weist vor allem zwei Besonderheiten auf:

- die zunehmende Ausbreitung der Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung, welche in erster Linie die Haupttäler betrifft, sich aber auch auf die anderen Gebiete ausdehnt;
- die konzentrierte Wirtschaftsentwicklung, welche im Dienstleistungsbereich und im Produzierenden Gewerbe vor allem in den größeren Zentren und Gemeinden mittlerer Größe in den Talsohlen voranschreitet, im Tourismus hingegen besonders im Meraner Raum und Dolomitengebiet stattfindet.

Die Neuerungen und Veränderungen des Entwicklungsmodells zeigen sich vor allem in der größeren Intensität und stärkeren Entwicklung der Besiedlung. Dies bewirkt eine gewisse Sättigung in den Talsohlen zwischen Salurn und Mals und ein zunehmendes Wachstum im Nordosten Südtirols (Eisacktal und Pustertal). Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Bevölkerung in jenen Gemeinden, die in den vorhergehenden Jahrzehnten stark gewachsen sind, konstant bleibt bzw. leicht rückläufig ist. Ausgenommen davon sind einige periphere Gemeinden. Die Gemeinden, die in den vorhergehenden Jahrzehnten starke Zuwachsraten verzeichnet hatten, haben den Sättigungsgrad erreicht, vor allem die größeren Zentren und das Dolomitengebiet. Dennoch ist südtirolweit ein stetiges Wachstum zu ver-

Se alcune di queste tendenze coincidono con fenomeni rilevabili a livello nazionale, altre presentano caratteristiche peculiari del contesto provinciale, connesse principalmente alla consistenza dei diversi gruppi linguistici ed alla politica dell'Amministrazione provinciale di riequilibrio territoriale, tesa a contenere i processi di spopolamento delle aree montane.

Nella seconda metà degli anni '80 vengono avviate significative modificazioni nel modello di sviluppo i cui effetti cominciano a risultare evidenti e concreti negli **anni '90**. Lo sviluppo demografico, economico e territoriale del sistema provinciale, pur lento ma continuo nel tempo, risulta caratterizzato da due fenomeni:

- la progressiva diffusione dello sviluppo demografico e insediativo, che coinvolge in primo luogo tutto il sistema delle valli principali, ma che si propaga ed estende anche alle altre realtà territoriali;
- lo sviluppo accentrato dell'economia, che si polarizza, per quanto riguarda le attività terziarie e produttive, nel sistema dei centri maggiori ed intermedi di fondovalle e, per le attività turistiche, nei due poli maggiori dell'area dolomitica e del Meranese.

Le novità e modificazioni nel modello di sviluppo risultano evidenti nella maggior intensità e sviluppo dell'insediamento, determinando sostanzialmente una saturazione dell'area di fondovalle da Salorno a Malles e una diffusione della crescita sul versante nord-orientale della provincia (la Valle Isarco e la Pusteria). Complessivamente si può affermare che risultano ormai stabili o in calo demografico, oltre a pochi comuni periferici, tutti quei comuni che hanno conosciuto elevati tassi di crescita nei decenni precedenti e che hanno raggiunto consistenti livelli di saturazione (in particolare i centri maggiori e l'area dolomitica) mentre la crescita si estende e diffonde con continuità in tutto il territorio provinciale, compresa anche la sua parte occidentale.

zeichnen, auch in den westlichen Landesteilen.

In **den ersten zwei Jahrzehnten** des neuen Jahrhunderts, von 2001 bis 2020, festigen und setzen sich die Dynamiken der 90er Jahre fort, allerdings mit einigen interessanten Neuheiten. Insgesamt ist das Wachstum im Vergleich zum vorhergehenden Jahrzehnt stärker: Auf Landesebene wird eine Zunahme um 9,0% zwischen 2001 und 2011 und um 5,8% in den letzten 9 Jahren verzeichnet (in den 90er Jahren betrug sie 5,1%). Diese positive Entwicklung betraf grundsätzlich ganz Südtirol, auch wenn mit einigen bedeutenden Unterschieden, die durch die Größe der Gemeinden und deren geografische Standorte bedingt sind. Fünf Gemeinden mit einer Bevölkerung zwischen 10.000 und 25.000 Einwohnern und die Gemeinde Meran wachsen überdurchschnittlich. Bozen verzeichnet ebenso eine beachtliche Zunahme, obwohl diese unter dem Landesdurchschnitt liegt. Es kann durchaus behauptet werden, dass die Polarisierung der Wirtschaftstätigkeiten eine neue Zunahme der Bevölkerung in den Städten bewirkt hat. Mittelflecken und vor allem kleine Gemeinden verzeichnen hingegen eine bescheidenere Wachstumsrate. Der Vinschgau und einige Randgemeinden sind weiterhin von Entvölkerung geprägt.

Nei primi **due decenni del nuovo secolo**, dal 2001 al 2020, le dinamiche registrate negli anni '90 proseguono e si rafforzano ulteriormente, con alcune novità interessanti. La crescita complessiva risulta maggiore rispetto al decennio precedente: a livello provinciale è pari al 9,0% dal 2001 al 2011 e del 5,8% negli ultimi 9 anni (mentre negli anni '90 era del 5,1%). Tale andamento positivo ha coinvolto sostanzialmente tutta la provincia anche se si registrano significative differenze attribuibili alla dimensione dei comuni e alla loro collocazione geografica. Crescono sopra la media i 5 comuni con popolazione compresa tra i 10.000 e 25.000 abitanti e il comune di Merano. Bolzano, pur crescendo meno della media provinciale, aumenta in modo significativo. Si può affermare che la polarizzazione delle attività economiche ha determinato una nuova crescita della popolazione nei centri urbani. I comuni medi e, soprattutto, quelli più piccoli evidenziano un tasso di crescita più contenuto. Si confermano ancora come aree di spopolamento la Val Venosta e alcuni comuni periferici.

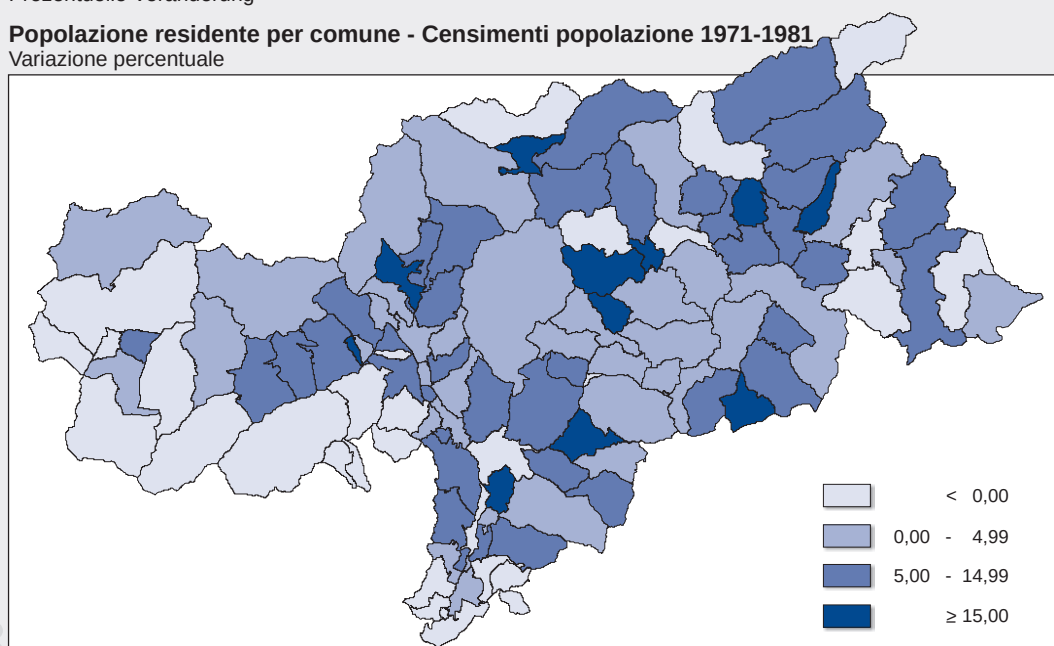
Graf. 1.14

Wohnbevölkerung nach Gemeinde - Volkszählungen 1971-1981

Prozentuelle Veränderung

Popolazione residente per comune - Censimenti popolazione 1971-1981

Variazione percentuale



© astat 2022 - Ir



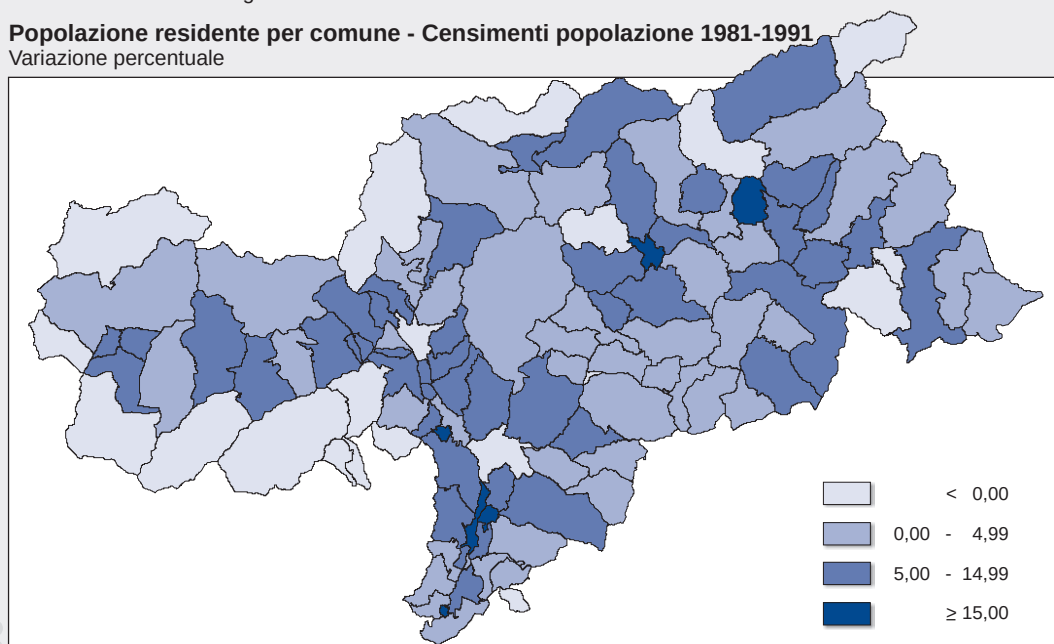
Graf. 1.15

Wohnbevölkerung nach Gemeinde - Volkszählungen 1981-1991

Prozentuelle Veränderung

Popolazione residente per comune - Censimenti popolazione 1981-1991

Variazione percentuale



© astat 2022 - Ir



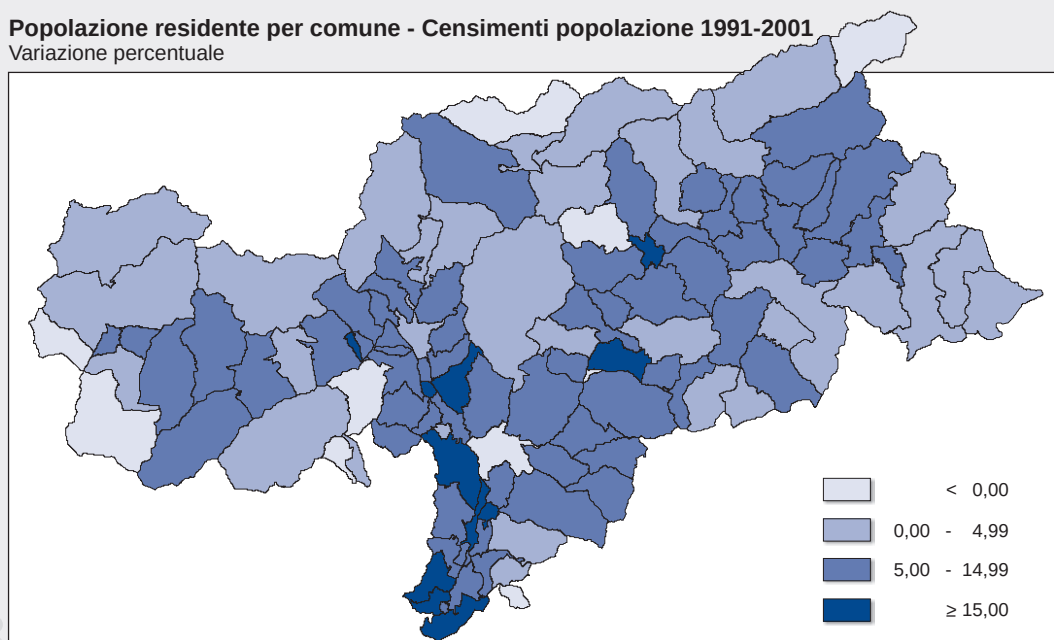
Graf. 1.16

Wohnbevölkerung nach Gemeinde - Volkszählungen 1991-2001

Prozentuelle Veränderung

Popolazione residente per comune - Censimenti popolazione 1991-2001

Variazione percentuale



© astat 2022 - Ir



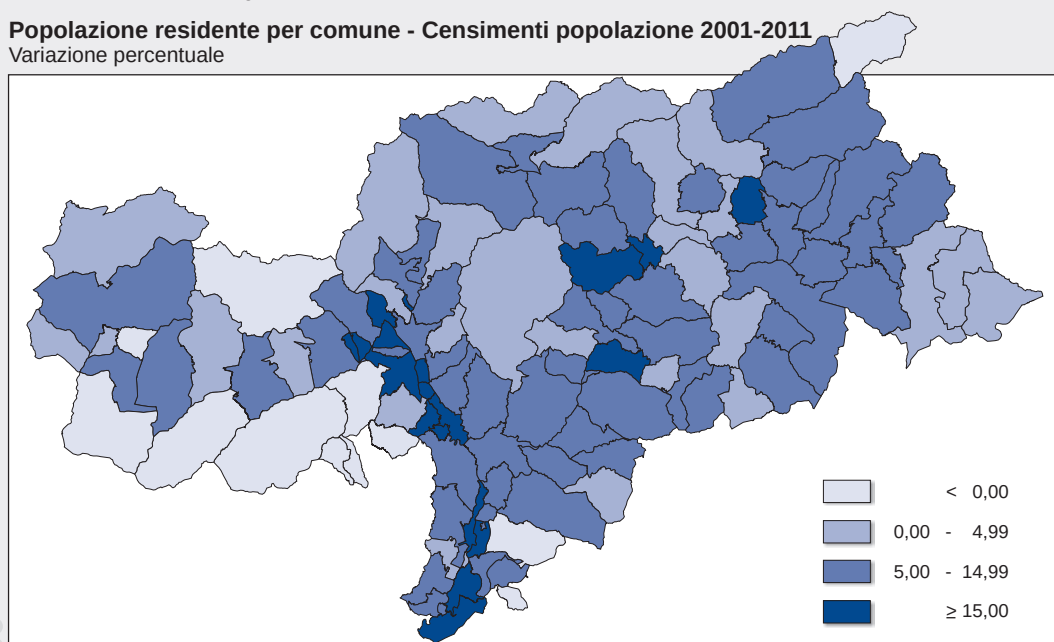
Graf. 1.17

Wohnbevölkerung nach Gemeinde - Volkszählungen 2001-2011

Prozentuelle Veränderung

Popolazione residente per comune - Censimenti popolazione 2001-2011

Variazione percentuale



© astat 2022 - Ir



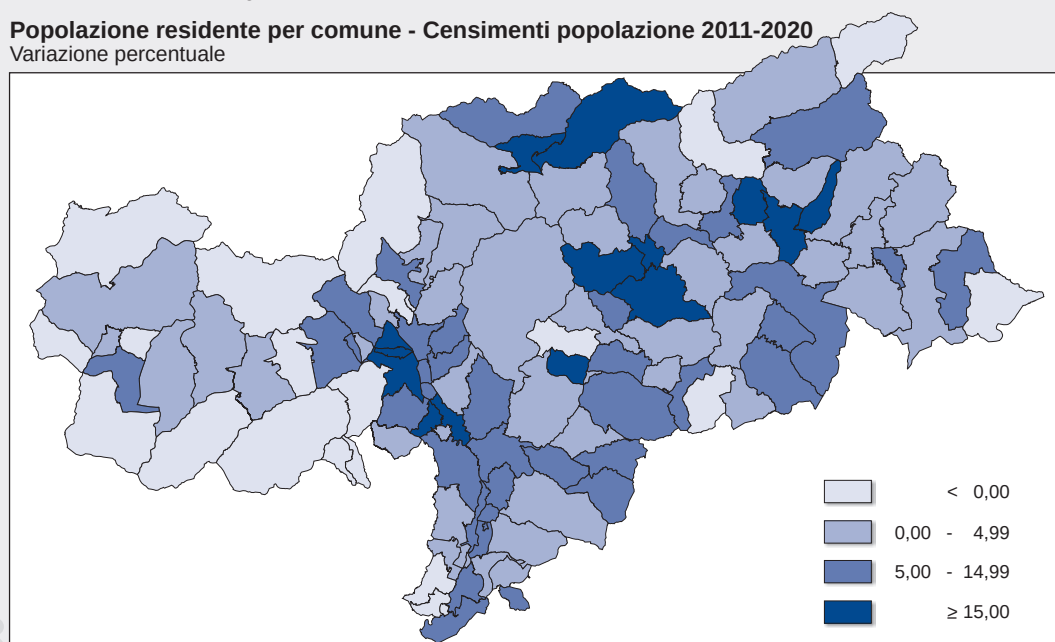
Graf. 1.18

Wohnbevölkerung nach Gemeinde - Volkszählungen 2011-2020

Prozentuelle Veränderung

Popolazione residente per comune - Censimenti popolazione 2011-2020

Variazione percentuale



© astat 2022 - Ir



Die Bevölkerungsentwicklung insgesamt hängt auf Landesebene überwiegend mit natürlichen Faktoren zusammen. Erst in der letzten Zeit gewinnen die sozialen Faktoren an Bedeutung (Tab. 1.18 und Graf. 1.19). Zwischen 1970 und 2019 ist die Südtiroler Bevölkerung laut Bevölkerungsstatistik um 126.030 Personen gestiegen. Dieser Zuwachs ist vor allem auf den Geburtensaldo (+92.478 Personen) und im geringeren Maße auf Bevölkerungsbewegungen (33.552) zurückzuführen. In den 90er und vor allem in den letzten Jahren ist eine Trendumkehr zu beobachten. Bis in die 80er Jahre war der Wanderungssaldo immer negativ (durchschnittlich fast tausend Personen weniger pro Jahr). In den 90er Jahren geht das Bevölkerungswachstum erstmals auch auf einen positiven Wanderungssaldo zurück (+375 Personen jährlich). Zwischen 2000 und 2019 verstärkt sich diese Dynamik (+2.338 pro Jahr).

Nell'insieme della provincia la vitalità demografica è legata soprattutto a fattori naturali e solo nel periodo recente a quelli sociali (tab. 1.18 e graf. 1.19). Dal 1970 al 2019 secondo le statistiche anagrafiche la crescita totale della popolazione è stata di 126.030 persone. Tale crescita è dovuta soprattutto ai saldi naturali (92.478 persone in più), e in misura minore al movimento sociale (33.552). Negli anni '90 e soprattutto nel periodo più recente si assiste però ad una profonda inversione di tendenza. Se fino alla fine degli anni '80 i saldi migratori sono risultati nettamente negativi (una media di quasi mille persone in meno all'anno), negli anni '90 la popolazione comincia a crescere anche per saldi migratori positivi (+375 all'anno) e nel periodo dal 2000 al 2019 tali dinamiche si rafforzano ulteriormente (+2.338 all'anno).

Tab. 1.18

Stand und Entwicklung der Wohnbevölkerung (a) - 1970-2019

Absolute Werte und Jährliche Durchschnittswerte

Stato e movimento della popolazione residente (a) - 1970-2019

Valori assoluti e valori medio annuo

ZEITRAUM PERIODO	Lebendgeborene Nati vivi	Gestorbene Morti	Geburtenüberschuss Saldo naturale	Wanderungssaldo Saldo migratorio	Bevölkerungsveränderung Variazione della popolazione
Absolute Werte / Valori assoluti					
1970-79	67.690	36.460	31.230	-9.288	21.942
1980-89	51.984	36.347	15.637	-7.677	7.960
1990-99	53.591	36.105	17.486	3.754	21.240
2000-09	54.071	37.487	16.584	23.180	39.764
2010-19	53.536	41.995	11.541	23.583	35.124
Insgesamt Totale	280.872	188.394	92.478	33.552	126.030
Jährlicher Durchschnittswert / Valore medio annuo					
1970-79	6.769	3.646	3.123	-929	2.194
1980-89	5.198	3.635	1.564	-768	796
1990-99	5.359	3.611	1.749	375	2.124
2000-09	5.407	3.749	1.658	2.318	3.976
2010-19	5.354	4.200	1.154	2.358	3.512
Insgesamt Totale	5.617	3.768	1.850	671	2.521

(a) Für die Jahre zwischen 1970 und 2000 wurden die Daten der Spalten ansässige Bevölkerung, Wanderungssaldo und Bevölkerungsveränderung aufgrund der anschließenden Volkszählung berichtigt.
Per gli anni compresi tra il 1970 e il 2000 i dati relativi alle colonne popolazione residente, saldo migratorio e variazione della popolazione sono stati corretti in base al successivo censimento della popolazione.

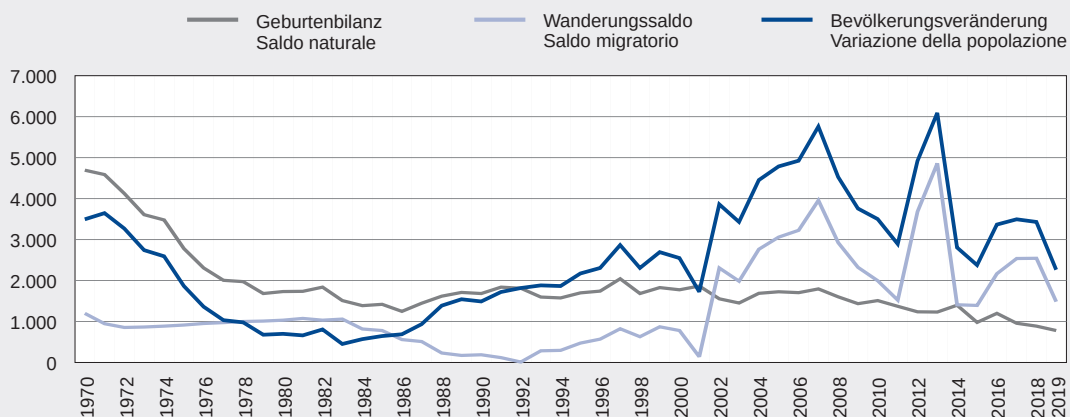
Quelle: ISTAT, ASTAT

Fonte: ISTAT, ASTAT

Graf. 1.19

Stand und Entwicklung der Wohnbevölkerung (a) - 1970-2019

Stato e movimento della popolazione residente (a) - 1970-2019



(a) Die Daten der Spalten ansässige Bevölkerung, Wanderungssaldo und Bevölkerungsveränderung wurden aufgrund der anschließenden Volkszählung berichtigt.

I dati relativi alle colonne popolazione residente, saldo migratorio e variazione della popolazione sono stati corretti in base al successivo censimento della popolazione.

© astat 2022 - Ir



Die Wanderungssalden der letzten Zeit gehen vor allem auf die Zunahme der ausländischen Bevölkerung zurück. Diese stieg von 8.177 Personen im Jahr 1995 auf 51.967 Personen im Jahr 2019 bzw. von 1,8% auf 9,7% der gesamten Wohnbevölkerung (Tab. 1.19).

Die größten absoluten Zuwächse verzeichnen:

- die Zuwanderer aus EU-Ländern mit 12.313 Personen,
- die Zuwanderer aus europäischen Nicht-EU-Ländern mit 13.661 Personen
- und die Zuwanderer aus den südlichen und östlichen Gebieten der Welt mit 17.828 Personen. Davon stammen 9.735 aus Asien, 6.119 aus Afrika und 1.974 aus Amerika.

I saldi migratori recenti sono sostanzialmente dovuti alla crescita della popolazione straniera che da 8.177 persone nel 1995 è passata a 51.967 persone nel 2019, ovvero in termini di peso percentuale sul totale della popolazione residente è passata dall'1,8% al 9,7% (tab. 1.19).

In termini assoluti le crescite maggiori si registrano:

- dai paesi dell'UE, con 12.313 persone in più,
- dai paesi europei esterni all'UE, con 13.661 persone in più,
- e dai paesi del sud e dell'est del mondo che assieme vedono una crescita di 17.828 persone, di cui 9.735 dall'Asia, 6.119 dall'Africa e 1.974 dall'America.

Tab. 1.19

Ansässige Ausländer nach Staatsbürgerschaft und Geschlecht - 1995 und 2019

Stranieri residenti per cittadinanza e sesso - 1995 e 2019

STAATSBÜRGERSCHAFT	1995	2019	Veränderung / Variazione		CITTADINANZA
			N.	%	
EU-Länder insgesamt (a)	4.038	16.351	12.313	304,9	Totale paesi UE (a)
Europäische Nicht-EU-Länder	1.968	15.629	13.661	694,2	Stati europei esterni alla UE
Afrika insgesamt	1.226	7.345	6.119	499,1	Totale Africa
Amerika insgesamt	277	2.251	1.974	712,6	Totale America
Asien insgesamt	634	10.369	9.735	1535,5	Totale Asia
Australien und Ozeanien	11	17	6	54,5	Australia e Oceania
Staatenlose	23	5	-18	-78,3	Apolidi
Insgesamt	8.177	51.967	43.790	535,5	Totale

(a) Europäische Union zum 31.12.1995
Unione Europea al 31.12.1995

(b) Europäische Union zum 31.12.2019
Unione Europea al 31.12.2019

Quelle: Auswertung ASTAT der Bevölkerungsregister der Gemeinden

Fonte: Registri comunali, elaborazione ASTAT

Betrachtet man das Bevölkerungswachstum und die Entwicklungen der Wanderungssalden auf Gemeindeebene, zeigt sich, dass nicht nur Migrationsflüsse innerhalb Italien und aus dem Ausland sehr stark waren, sondern auch die Umverteilung der Bevölkerung innerhalb Südtirols (Tab. 1.20).

Analizzando la crescita demografica e le dinamiche dei saldi sociali nei singoli comuni della provincia, si evidenzia che, oltre ai flussi migratori con l'Italia e con l'estero, sono stati molto consistenti anche i processi di redistribuzione della popolazione all'interno della provincia (tab. 1.20).

Den meldeamtlichen Daten zufolge verlegten schätzungsweise rund 295 Tausend An-sässige zwischen 1981 und 2020 ihren Wohnsitz innerhalb von Südtirol. Anders gesagt hat in 40 Jahren über die Hälfte der Südtiroler Bevölkerung die Wohnsitzgemeinde gewechselt. Gleichen sich diese Bewegungen innerhalb Südtirol aus, erweisen sich die Wanderungsbewegungen mit Italien und dem Ausland hingegen als positiv, mit einer Zunahme um fast 17.000 Personen mit anderen italienischen Regionen und um 42.000 Personen mit dem Ausland, was einen Endsaldo von ca. 59.000 Personen ergibt.

Dal 1981 al 2020 si stimano, secondo le risultanze anagrafiche oltre 295 mila spostamenti di residenti tra i comuni della provincia. In altri termini in 40 anni più della metà della popolazione della provincia ha cambiato comune di residenza. Se il bilancio in questo caso a livello provinciale è in pareggio, i flussi migratori con l'Italia e con l'estero invece risultano positivi con un incremento di quasi 17 mila persone con altre regioni italiane e di 42 mila persone con l'estero, per un saldo totale di circa 59 mila persone.

Tab. 1.20

Wanderungsflüsse nach Herkunfts- und Zielregion - 1981-2020
Flussi migratori per regione di provenienza e di destinazione - 1981-2020

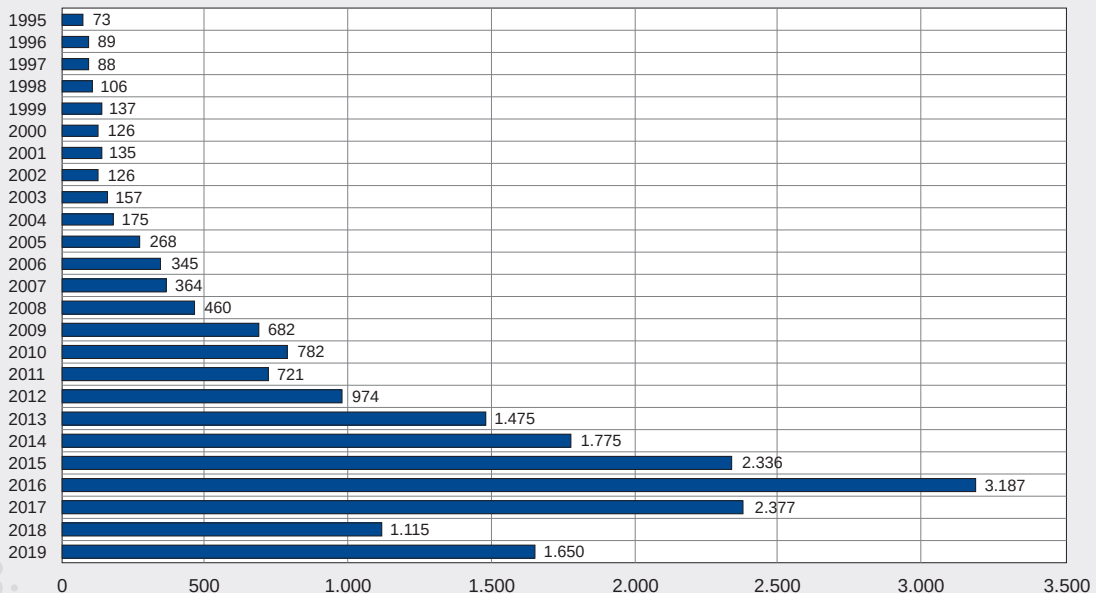
ZEITRAUM		Herkunfts- und Zielregion Regione di provenienza e destinazione				PERIODO	
		Südtirol Provincia di Bolzano	Italien Italia	Ausland Estero	Insgesamt Totale		
1981-1990	Einwanderer	55.975	16.437	7.202	79.614	1981-1990	Immigrati
	Auswanderer	55.975	21.079	6.316	83.370		Emigrati
	Saldo	-	-4.642	886	-3.756		Saldo
1991-2000	Einwanderer	60.395	18.387	15.178	93.960	1991-2000	Immigrati
	Auswanderer	60.395	17.400	7.098	84.893		Emigrati
	Saldo	-	987	8.080	9.067		Saldo
2001-2010	Einwanderer	81.063	27.747	34.978	143.788	2001-2010	Immigrati
	Auswanderer	81.063	21.383	10.400	112.846		Emigrati
	Saldo	-	6.364	24.578	30.942		Saldo
2011-2020	Einwanderer	97.844	44.080	34.078	176.002	2011-2020	Immigrati
	Auswanderer	97.844	29.992	25.365	153.201		Emigrati
	Saldo	-	14.088	8.713	22.801		Saldo
1981-2020	Einwanderer	295.277	106.651	91.436	493.364	1981-2020	Immigrati
	Auswanderer	295.277	89.854	49.179	434.310		Emigrati
	Saldo	-	16.797	42.257	59.054		Saldo

Quelle: ASTAT, Auswertung der Melderegister der Gemeinden Fonte: ASTAT, elaborazioni dai registri comunali

Ein weiterer wichtiger Aspekt sind die Personen, welche die italienische Staatsbürgerschaft erworben haben. In den Jahren von 1995-2019 haben mit einer steigenden Tendenz bis 2016 und einer anschließenden Stabilisierung auf hoher Ebene 19.723 in Südtirol ansässige Ausländer die italienische Staatsbürgerschaft erworben (Graf. 1.20).

Un ulteriore aspetto che merita un approfondimento riguarda le persone che hanno acquisito la cittadinanza. Negli anni dal 1995 al 2019, con una progressione crescente fino al 2016 e poi un assestamento su valori comunque elevati, 19.723 stranieri residenti in Alto Adige hanno ottenuto la cittadinanza italiana (graf. 1.20).

Graf. 1.20

Personen, welche die italienische Staatsbürgerschaft erworben haben - 1995-2019**Persone che hanno acquisito la cittadinanza italiana - 1995-2019**

© astat 2022 - Ir



Diese Entwicklungen haben auch zu markanten Änderungen in der Zusammensetzung der Sprachgruppen geführt (Tab. 1.21 und Graf. 1.21). Auch wenn man die unterschiedlichen Erhebungsmodalitäten berücksichtigt, ergibt sich folgendes Bild:

- Anfang des letzten Jahrhunderts waren etwa 90% der Bevölkerung deutschsprachig, 4% italienischsprachig und 4% sprachen ladinisch;
- Zur ersten großen Veränderung kam es nach der Angliederung an Italien, in den Jahren zwischen den beiden Weltkriegen. Dies geht aus den Volkszählungsdaten von 1961 hervor, laut denen der Anteil der deutschsprachigen Bevölkerung in der Zwischenkriegszeit auf 62,2% sinkt und jener der italienischsprachigen Bevölkerung auf 34,3% steigt;
- Die zweite große Umwälzung findet in der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg bis 2011 statt. In diesem Zeitraum geht der

L'insieme di queste dinamiche ha comportato anche profonde modificazioni nella consistenza dei gruppi linguistici (tab. 1.21 e graf. 1.21). Pur tenendo conto delle diverse modalità di rilevazione nei vari anni considerati, si può evidenziare che:

- all'inizio del secolo scorso circa il 90% della popolazione era di lingua tedesca, il 4% erano ladini, il 4% italiani;
- la prima grande variazione è avvenuta dopo l'annessione all'Italia nel periodo tra le due guerre, come risulta dai dati del censimento del 1961, che ci restituisce un quadro che vede gli italiani salire al 34,3% e i tedeschi scendere al 62,2%;
- la seconda grande trasformazione è quella dal dopoguerra al 2011, che vede ridimensionarsi il peso del gruppo italiano

Anteil der italienischsprachigen Bevölkerung auf 23,4% zurück, während jener der Ausländer stetig steigt.

sceso al 23,4% e la crescita degli stranieri.

Tab. 1.21

Wohnbevölkerung nach Sprachgruppe - Volkszählungen 1880-2011 (a)

Popolazione residente per gruppo linguistico - Censimenti popolazione 1880-2011 (a)

JAHRE ANNI	Italienisch Italiani	Deutsch Tedeschi	Ladinisch Ladini	Andere (b) Altri (b)	Insgesamt Totale
Absolute Werte / Dati assoluti					
1880	6.884	186.087	8.822	3.513	205.306
1890	9.369	187.100	8.954	4.862	210.285
1900	8.916	197.822	8.907	7.149	222.794
1910	7.339	223.913	9.429	10.770	251.451
1921	27.048	193.271	9.910	24.506	254.735
1961	128.271	232.717	12.594	281	373.863
1971	137.759	260.351	15.456	475	414.041
1981	123.695	279.544	17.736	9.593	430.568
1991	116.914	287.503	18.434	17.657	440.508
2001	113.494	296.461	18.736	34.308	462.999
2011	118.120	314.604	20.548	51.371	504.643
Prozentuelle Verteilung / Composizione percentuale					
1880	3,4	90,6	4,3	1,7	100,0
1890	4,5	89,0	4,3	2,3	100,0
1900	4,0	88,8	4,0	3,2	100,0
1910	2,9	89,0	3,8	4,3	100,0
1921	10,6	75,9	3,9	9,6	100,0
1961	34,3	62,2	3,4	0,1	100,0
1971	33,3	62,9	3,7	0,1	100,0
1981	28,7	64,9	4,1	2,2	100,0
1991	26,5	65,3	4,2	4,0	100,0
2001	24,5	64,0	4,0	7,4	100,0
2011	23,4	62,3	4,1	10,2	100,0

(a) Die Zahlen für die Jahre bis einschließlich 1921 beziehen sich auf die anwesende Bevölkerung, jene für die Jahre 1961, 1971 und 1981 auf die Wohnbevölkerung und jene für die Jahre 1991 und 2001 auf die Sprachgruppenerklärungen. Bis zum Jahr 1961 wurde die Umgangssprache erhoben, in den Jahren 1971 und 1981 die Zugehörigkeit zu einer Sprachgruppe und 1991, 2001 und 2011 die Zugehörigkeit oder Zuordnung zu einer Sprachgruppe.

dati per gli anni fino al 1921 compreso si riferiscono alla popolazione presente, quelli per gli anni 1961, 1971 e 1981 alla popolazione residente, quelli per gli anni 1991 e 2001 alle dichiarazioni linguistiche. Negli anni fino al 1961 compreso è stata rilevata la lingua d'uso, negli anni 1971 e 1981 l'appartenenza ad un gruppo linguistico e negli anni 1991, 2001 e 2011 l'appartenenza o l'aggregazione ad un gruppo linguistico.

(b) Unter „Andere“ fallen je nach Jahr verschiedene Kategorien von Personen:

Sotto la categoria "Altri" sono comprese diverse categorie di persone a seconda degli anni:

1880 - die „Einheimischen“ mit einer anderen Umgangssprache und die „Nichteinheimischen“; dasselbe gilt für 1890 und 1900;

1880 - la "popolazione indigena" con un'altra lingua d'uso e la "popolazione non indigena"; lo stesso vale per il 1890 e il 1900;

1910 - die Staatsangehörigen mit einer anderen Umgangssprache und die Nicht-Staatsangehörigen;

1910 - gli aventi cittadinanza con un'altra lingua d'uso e i non aventi cittadinanza;

1921 - die Ausländer;

1921 - gli stranieri;

1961 - alle Ansässigen mit einer anderen Umgangssprache;

1961 - tutti i residenti con un'altra lingua d'uso;

1971 - alle Ansässigen, die sich zu keiner der drei Sprachgruppen zugehörig erklärten;

1971 - tutti i residenti che non hanno dichiarato l'appartenenza ad uno dei tre gruppi linguistici;

1981 - die ansässigen Inländer ohne gültige Erklärung der Sprachgruppenzugehörigkeit und die ansässigen Ausländer;

1981 - i residenti con cittadinanza italiana senza valida dichiarazione di appartenenza ad un gruppo linguistico e gli stranieri residenti;

1991 - die ungültigen Erklärungen, die zeitweilig abwesenden Personen und die ansässigen Ausländer;

1991 - le dichiarazioni non valide, le persone temporaneamente assenti e gli stranieri residenti;

2001 - die ungültigen Erklärungen, die zeitweilig abwesenden Personen und die ansässigen Ausländer;

2001 - le dichiarazioni non valide, le persone temporaneamente assenti e gli stranieri residenti.

2011 - die ungültigen Erklärungen, die zeitweilig abwesenden Personen und die ansässigen Ausländer.

2011 - le dichiarazioni non valide, le persone temporaneamente assenti e gli stranieri residenti.

Quelle: ISTAT, Österreichisches Statistisches Zentralamt, Auswertung ASTAT

Fonte: ISTAT, Österreichisches Statistisches Zentralamt, elaborazione ASTAT

Graf. 1.21

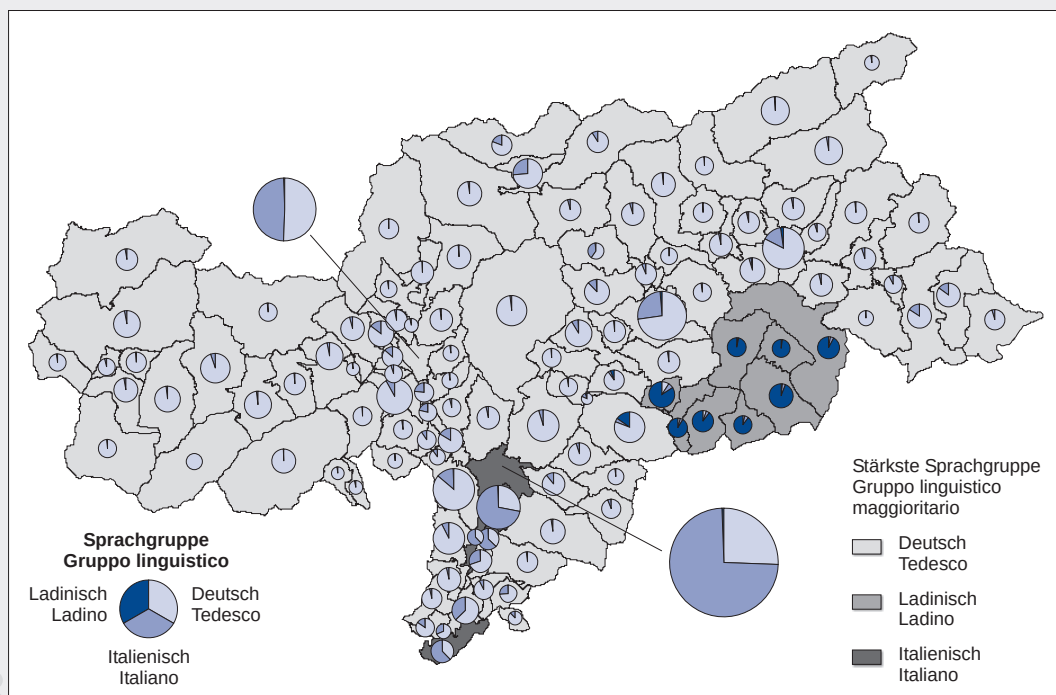
Sprachgruppenzugehörigkeits- und -zuordnungserklärungen nach Gemeinde - Volkszählung 2011

Prozentuelle Verteilung

Dichiarazioni di appartenenza e di aggregazione per gruppo linguistico e comune

- Censimento popolazione 2011

Composizione percentuale



© astat 2022 - Ir



Die Bewegungen in der Bevölkerung haben eine Umverteilung der Bevölkerung und der Haushalte in den Südtiroler Gemeinden bewirkt. Die ansässige Bevölkerung nach Bevölkerungsgrößenklasse der Gemeinden im Jahr 2020 (Tab. 1.22) zeigt, dass zwischen 1971 und 2020:

- die kleineren Gemeinden mit weniger als 2.000 Einwohnern von 56 auf 44 gesunken sind, während die mittelkleinen (2.000-5.000 Einwohner), die mittelgroßen (5.000-10.000 Einwohner) und die mittelgroßen bis großen Gemeinden jeweils von 50 auf 51, von 5 auf 14 und von 3 auf 5 gestiegen sind;
- das Wachstum der Gesamtbevölkerung von 414.000 auf 534.000 (+28,9%) in ab-

I fenomeni demografici hanno prodotto una redistribuzione della popolazione e delle famiglie nei comuni della provincia. La popolazione residente per classe di ampiezza demografica dei comuni al 2020 (tab. 1.22) evidenzia che dal 1971 al 2020:

- i comuni più piccoli, con meno di 2 mila abitanti, sono diminuiti da 56 a 44, quelli medio piccoli (2.000-5.000 mila abitanti), medi (5.000-10.000 mila abitanti) e medio-grandi sono aumentati passando rispettivamente da 50 a 51, da 5 a 14 e da 3 a 5;
- la crescita complessiva della popolazione da 414 mila a 534 mila unità (+28,9%) ha

soluten Werten alle Bevölkerungsgrößenklassen der Gemeinden betraf, mit Ausnahme der kleinsten. In Prozentwerten hingegen sind die mittleren und mittelgroßen Gemeinden gewachsen und jeweils von 7,8% der Landesbevölkerung auf 16,3% und von 8,8% auf 16,0% gestiegen;

- das Wachstum der Haushalte von 111.000 auf 229.000 (+105,5%) in absoluten Werten alle Bevölkerungsgrößenklassen der Gemeinden betroffen hat, allerdings mit sehr unterschiedlichen Wachstumsraten (in den Gemeinden mit 5.000-10.000 und 10.000-25.000 Einwohnern haben sie sich verdreifacht), während in Prozentwerten nur die mittleren und mittelgroßen Gemeinden betroffen waren, die jeweils von 7,5% aller Haushalte auf Landesebene auf 16,0% und von 8,9% auf 16,2% gestiegen sind.

riguardato in termini assoluti tutte le classi di ampiezza demografica dei comuni con la sola eccezione di quelli più piccoli. In termini percentuali invece i comuni medi e medio grandi sono cresciuti passando rispettivamente dal 7,8% della popolazione provinciale al 16,3% e dall'8,8% al 16,0%;

- la crescita complessiva delle famiglie da 111 mila a 229 mila (+105,5%) ha riguardato in termini assoluti tutte le classi di ampiezza demografica dei comuni, con tassi di crescita però molto differenziati (nei comuni da 5.000-10.000 e 10.000-25.000 abitanti sono triplicate) e in termini percentuali invece solo i comuni medi e medio grandi che sono passati rispettivamente dal 7,5% del totale delle famiglie a livello provinciale al 16,0% e dall'8,9 al 16,2%.

Tab. 1.22

Ansässige Bevölkerung und Haushalte nach Bevölkerungsgrößenklasse der Gemeinden - 1971 und 2020

Popolazione residente e famiglie per classe di ampiezza demografica dei comuni - 1971 e 2020

BEVÖLKERUNGS- GRÖSSENKLASSE DER GEMEINDEN	Gemeinden Comuni		Wohnbevölkerung Popolazione residente				Haushalte Famiglie				CLASSE DI AMPIEZZA DEMOGRAFICA DEI COMUNI
	1971	2020	1971		2020		1971		2020		
	N	N	N	%	N	%	N	%	N	%	
< 2.000	56	44	62.643	15,1	52.853	9,9	14.469	13,0	21.280	9,3	< 2.000
2.000-5.000	50	51	143.881	34,8	159.755	29,9	33.545	30,2	64.633	28,3	2.000-5.000
5.000-10.000	5	14	32.221	7,8	87.083	16,3	8.364	7,5	36.579	16,0	5.000-10.000
10.000-25.000	3	5	36.304	8,8	85279	16,0	9.932	8,9	36.942	16,2	10.000-25.000
Meran	1	1	33.235	8,0	40.985	7,7	11.113	10,0	19.134	8,4	Merano
Bozen	1	1	105.757	25,5	107.760	20,2	33.753	30,4	49.942	21,9	Bolzano
Insgesamt	116	116	414.041	100,0	533.715	100,0	111.176	100,0	228.510	100,0	Totale

Quelle: ISTAT, ASTAT

Fonte: ISTAT, ASTAT

Das Landesinstitut für Statistik arbeitet fortlaufend **Bevölkerungsprognosen** für die Südtiroler Gemeinden aus. Die Prognosen für die Bevölkerung und die Haushalte berücksichtigen bei den Geburten die Fruchtbarkeitsziffer nach Alter der Mutter und bei den Todesfällen und Wanderungsbewegungen das Alter und Geschlecht (Tab. 1.23 und 1.24).

L'Istituto provinciale di statistica elabora, aggiornandole costantemente, le **previsioni demografiche** per i comuni dell'Alto Adige. Le previsioni, elaborate sia per la popolazione che per le famiglie, tengono conto, per quanto riguarda le nascite, dei tassi di fecondità per età della madre e, per quanto riguarda decessi e movimenti migratori, dell'età e del sesso (tab. 1.23 e 1.24).

Für ganz Südtirol ist vorgesehen, dass die Bevölkerung von 535.354 Ansässigen im Jahr 2020 auf 563.285 im Jahr 2038 mit einer Zunahme um 27.931 Personen (+5,2%) steigen wird. Im selben Zeitraum werden die Haushalte um 27.997 (+12,3%) bzw. von den jetzigen 228.510 auf 256.507 steigen. Die Entwicklung ist somit deutlich schwächer als jene im Zeitraum von 2001-2020, als ein Zuwachs um 70.716 Einwohner (+15,3%) und 54.596 Haushalte (+31,4%) verzeichnet wurde.

Die positive Dynamik ist ausschließlich auf die Zunahme der ausländischen Bevölkerung zurückzuführen, welche die Abnahme der lokalen Bevölkerung weitaus ausgleicht. In Südtirol werden die Ausländer schätzungsweise von 52.037 im Jahr 2020 auf 85.640 im Jahr 2038 klettern, während die ansässige Bevölkerung ohne Ausländer von 483.317 auf 477.645 sinken würde. Dabei ist anzumerken, dass die Anzahl der Ausländer trotzdem eher stabil bleiben wird, da viele die Staatsbürgerschaft erwerben werden.

Ebenso bedeutsam ist die Veränderung der Zusammensetzung der ansässigen Bevölkerung nach Altersklassen. Schätzungsweise wird der Anteil der Senioren ab 65 von 19,9% auf 27,2% steigen.

Per l'insieme dell'Alto Adige viene previsto che la popolazione passi dai 535.354 residenti nel 2020 a 563.285 nel 2038, con una crescita di 27.931 persone (+5,2%). Nello stesso periodo le famiglie crescono di 27.997 nuclei (+12,3%) passando dalle attuali 228.510 a 256.507. Si tratta di uno sviluppo nettamente inferiore a quella registrata dal 2001 al 2020 che è stata di 70.716 abitanti (+15,3%) e 54.596 famiglie (+31,4%).

Le dinamiche positive sono totalmente dovute alla crescita della popolazione straniera che compensa ampiamente il calo di quella locale. In provincia si prevede che gli stranieri passeranno da 52.037 nel 2020 a 85.640 nel 2038, mentre la popolazione residente senza gli stranieri calerebbe da 483.317 a 477.645. Va comunque precisato che il numero degli stranieri sarà simile a quello attuale perché molti otterranno la cittadinanza.

Altrettanto rilevanti sono i cambiamenti della struttura per età della popolazione residente. Secondo le previsioni la popolazione anziana con 65 e più anni in termini percentuali passerà dal 19,9% al 27,2%.

Tab. 1.23

Wohnbevölkerung und Haushalte nach Geschlecht und Herkunft - 2020 und Prognose 2021-2038

Stand am 31.12.

Popolazione residente e famiglie per sesso e provenienza - 2020 e previsione 2021-2038

Situazione al 31.12.

JAHRE ANNI	Haushalte Famiglie	Wohnbevölkerung Popolazione residente						Ausländer je 100 Ansässige Stranieri ogni 100 residenti	Bevölkerung ab 65 Jahren (%) Popolazione con 65 anni e più (%)
		Insgesamt Totale			davon Ausländer di cui stranieri				
		Männer Maschi	Frauen Femmine	Insgesamt Totale	Männer Maschi	Frauen Femmine	Insgesamt Totale		
2020 (a)	228.510	265.060	270.294	535.354	24.762	27.275	52.037	9,7	19,9
2021	228.658	265.870	271.140	537.009	25.783	28.350	54.133	10,1	20,1
2022	230.412	266.720	272.034	538.754	26.784	29.399	56.183	10,4	20,3
2023	232.204	267.584	272.954	540.538	27.762	30.425	58.187	10,8	20,5
2024	234.006	268.457	273.886	542.343	28.728	31.426	60.154	11,1	20,8
2025	235.871	269.324	274.818	544.142	29.681	32.404	62.085	11,4	21,2
2026	237.721	270.174	275.740	545.914	30.619	33.363	63.982	11,7	21,7
2027	239.529	270.996	276.645	547.641	31.541	34.304	65.845	12,0	22,1
2028	241.293	271.790	277.523	549.313	32.453	35.228	67.681	12,3	22,6
2029	243.004	272.550	278.369	550.919	33.351	36.141	69.492	12,6	23,2
2030	244.671	273.274	279.176	552.450	34.236	37.043	71.279	12,9	23,8
2031	246.280	273.972	279.946	553.919	35.117	37.936	73.053	13,2	24,3
2032	247.831	274.650	280.687	555.338	35.996	38.825	74.821	13,5	24,8
2033	249.351	275.314	281.409	556.723	36.878	39.713	76.591	13,8	25,3
2034	250.847	275.968	282.123	558.092	37.765	40.608	78.372	14,0	25,8
2035	252.319	276.611	282.832	559.443	38.659	41.508	80.167	14,3	26,2
2036	253.752	277.234	283.530	560.763	39.561	42.413	81.974	14,6	26,6
2037	255.151	277.836	284.210	562.046	40.474	43.323	83.797	14,9	27,0
2038	256.507	278.412	284.873	563.285	41.398	44.242	85.640	15,2	27,2

(a) Auswertung der Melderegister der Gemeinden. Die Ergebnisse weichen deshalb leicht von den offiziellen Werten ab.
Elaborazioni dei registri anagrafici comunali. I risultati differiscono quindi leggermente dai valori ufficiali.

Quelle: ASTAT

Fonte: ASTAT

Die Prognose des Landesinstitutes für Statistik zur Einwohnerzahl der Gemeinde Bozen sieht einen Zuwachs um 7.424 Personen (+6,9%) voraus (von 107.969 Einwohnern im Jahr 2020 auf 115.393 Einwohner im Jahr 2038). Für denselben Zeitraum wird angenommen, dass die Zahl der Haushalte von 49.942 um 9,6% (4.789 Haushalte) auf 54.731 steigt.

Per la città di Bolzano l'Istituto provinciale di statistica prevede che la popolazione passi dai 107.969 residenti nel 2020 a 115.393 nel 2038, con una crescita di 7.424 persone (+6,9%). Nello stesso periodo si prevede che le famiglie crescano di 4.789 nuclei (+9,6%) passando dalle attuali 49.942 a 54.731.

Tab. 1.24

Wohnbevölkerung und Haushalte in der Gemeinde Bozen - 2020 und Prognose 2025-2038

Stand am 31.12.

Popolazione residente e famiglie nel comune di Bolzano - 2020 e previsione 2025-2038

Situazione al 31.12.

JAHRE ANNI	Haushalte Famiglie	Wohnbevölkerung Popolazione residente
2020	49.942	107.969
2025	51.527	110.139
2030	52.934	112.241
2035	54.109	114.200
2038	54.731	115.393

Quelle: ASTAT

Fonte: ASTAT

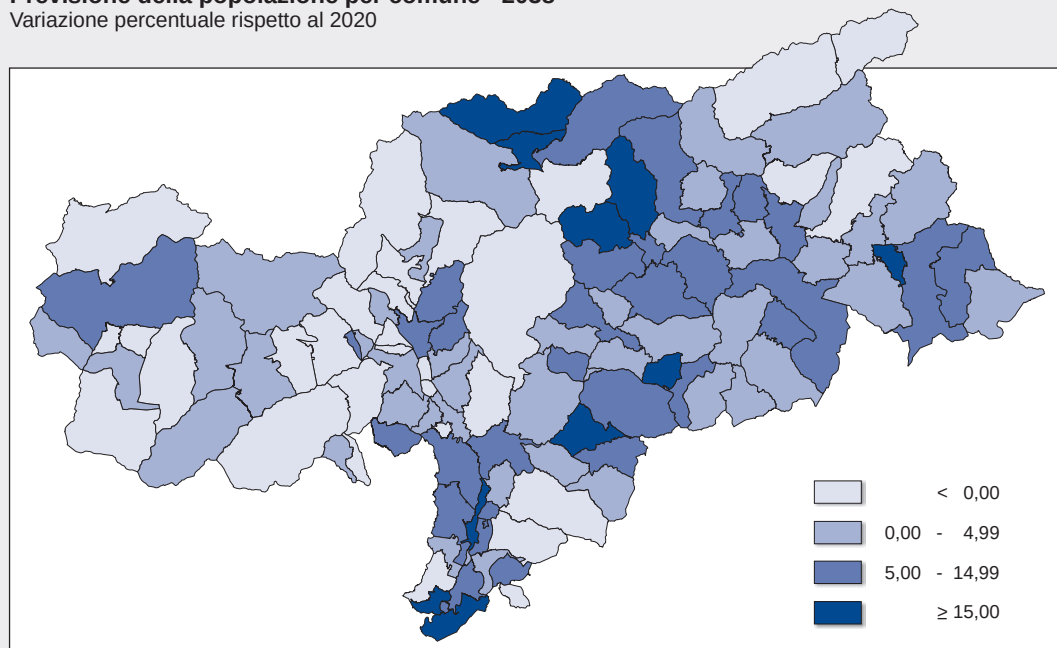
Graf. 1.22

Bevölkerungsprognose nach Gemeinde - 2038

Prozentuelle Veränderung zu 2020

Previsione della popolazione per comune - 2038

Variazione percentuale rispetto al 2020



- (a) Um die Grafik mit jener der vorhergehenden Jahrzehnte vergleichen zu können, wurde die prozentuelle Veränderung als durchschnittliche Zunahme in einem Jahrzehnt dargestellt. Per rendere il grafico paragonabile a quello dei decenni precedenti la variazione percentuale è stata riproposta ad un incremento medio decennale.

© astat 2022 - Ir



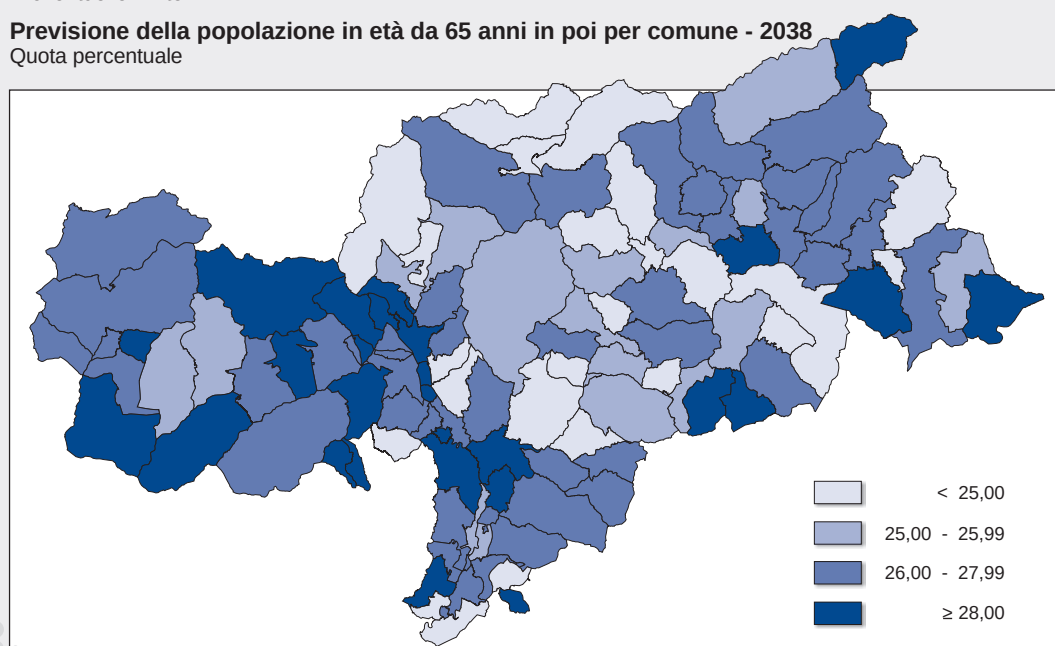
Graf. 1.23

Prognose der Bevölkerung im Alter ab 65 Jahren nach Gemeinde - 2038

Prozentueller Anteil

Previsione della popolazione in età da 65 anni in poi per comune - 2038

Quota percentuale



© astat 2022 - It



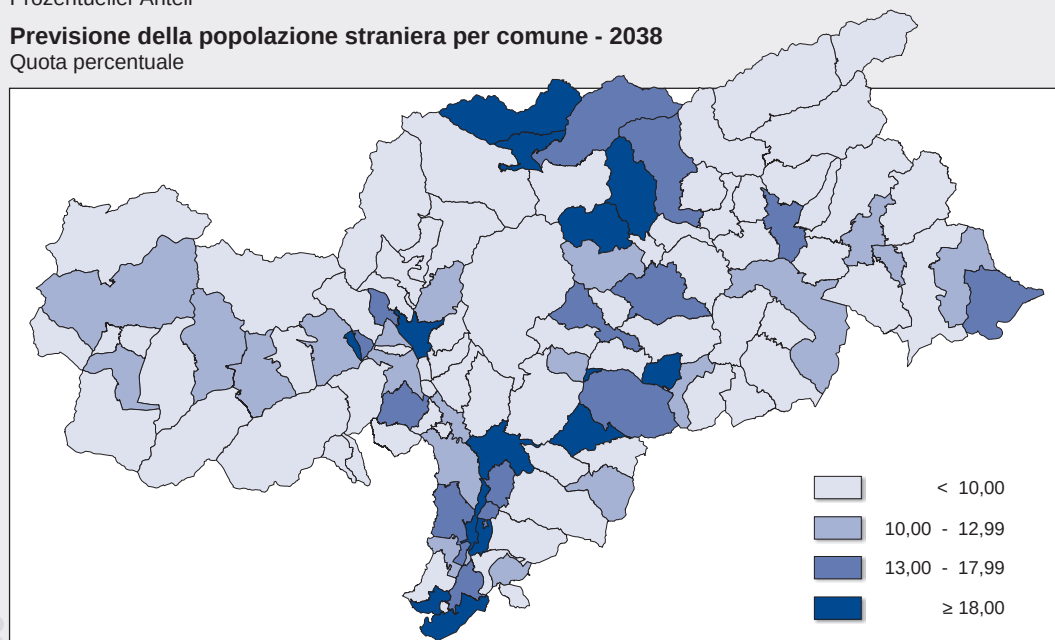
Graf. 1.24

Prognose der ausländischen Bevölkerung nach Gemeinde - 2038

Prozentueller Anteil

Previsione della popolazione straniera per comune - 2038

Quota percentuale



© astat 2022 - It



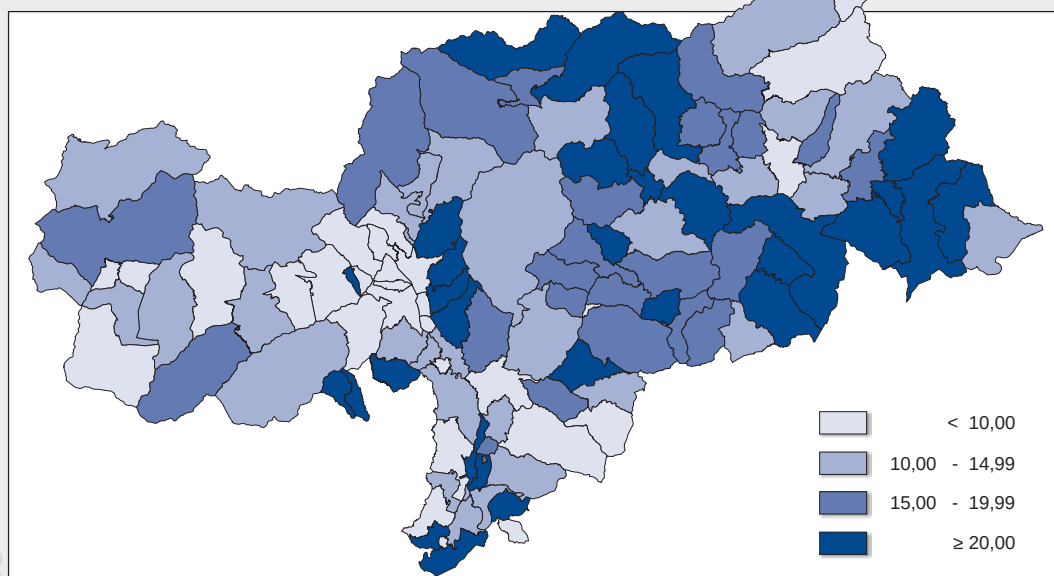
Graf. 1.25

Prognose der Haushalte nach Gemeinde - 2038

Prozentuelle Veränderung zu 2020

Previsione delle famiglie per comune - 2038

Variazione percentuale rispetto al 2020



© astat 2022 - Ir



1.5 Sozialer Wandel und Entwicklung des Wirtschaftssystems

Der soziale Wandel und die Entwicklungen des Wirtschaftssystems beeinflussen das Bevölkerungswachstum und die Siedlungsverteilung maßgeblich. Dementsprechend bedingen sie auch die Merkmale und den Standort in Wohnungsfragen.

1.5 Le trasformazioni sociali e l'evoluzione del sistema economico

Le trasformazioni sociali e l'evoluzione del sistema economico incidono in modo rilevante sulla crescita della popolazione e sulla sua diffusione insediativa e determinano di conseguenza le caratteristiche e la localizzazione nel territorio della domanda abitativa.

Der soziale Wandel

Einen ersten Überblick über die Sozialstruktur Südtirols und ihre Entwicklung bietet die Erwerbs- und Nichterwerbsstellung der Wohnbevölkerung ab 15 Jahren (Tab. 1.25). Zwischen 1971 und 2019 wurde ein erheblicher Anstieg der erwerbstätigen Bevölkerung von 158.420 auf 275.114 Personen

Le trasformazioni sociali

Un primo quadro sintetico della struttura sociale della provincia di Bolzano e della sua evoluzione può essere fornito dalla condizione professionale e non professionale della popolazione residente in età da 15 anni in poi (tab. 1.25). Dal 1971 al 2019 si è assistito ad un notevole incremento della popolazione

(+73,7%) verzeichnet, und dies sowohl aufgrund des Bevölkerungswachstums als auch des Anstiegs der Erwerbsquoten (von 52,3% auf 61,2%). Im selben Zeitraum wächst die nicht erwerbstätige Bevölkerung nur um 29.627 Einheiten (+20,5%): Die Zunahme der Studenten (+71,8%), Rentner (+197,7%) und anderer (+215,5%) gleicht die drastische Abnahme der Hausfrauen (-70,2%) aus.

aktiva, passata da 158.420 a 275.114 unità (+73,7%), sia per la crescita della popolazione, che dei tassi di attività (da 52,3% a 61,2%). Nello stesso periodo la popolazione non attiva è cresciuta solo di 29.627 unità (+20,5%) per la crescita di studenti (+71,8%), pensionati (+197,7%) e altri (+215,5%) che hanno compensato il drastico calo delle casalinghe (-70,2%).

Tab. 1.25

Wohnbevölkerung im Alter ab 15 nach Erwerbs- und Nichterwerbsstellung - Volkszählungen 1971-2011 und am 31.12.2019

Popolazione residente in età da 15 anni in poi per condizione professionale e non professionale - Censimenti 1971-2011 e al 31.12.2019

JAHR ANNO	Erwerbspersonen Forze di lavoro			Nichterwerbspersonen Non forze di lavoro					Insgesamt Totale
	Erwerbs- tätige Occupati	Arbeit- suchende in cerca di occupazione	Ins- gesamt Totale	Studenten	Hausfrauen	Im Ruhe- stand	Andere	Insgesamt	
				Studenti	Casalinghe	Ritirati dal lavoro	Altri	Totale	
Absolute Werte / Valori assoluti									
1971 (a)	153.970	4.450	158.420	20.355	86.453	32.738	5.125	144.671	303.091
1981	172.140	18.642	190.782	24.896	74.583	45.794	8.641	153.914	344.696
1991	189.754	9.261	199.015	25.343	66.128	61.865	10.569	163.905	362.920
2001	215.110	5.119	220.229	25.337	45.917	79.513	12.783	163.550	383.779
2011	248.365	7.348	255.713	30.733	26.749	97.790	10.404	165.676	421.389
2019	264.124	10.990	275.114	34.961	25.720	97.447	16.170	174.298	449.412
Prozentuelle Werte / Valori percentuali									
1971 (a)	50,8	1,5	52,3	6,7	28,5	10,8	1,7	47,7	100,0
1981	49,9	5,4	55,3	7,2	21,6	13,3	2,5	44,7	100,0
1991	52,3	2,6	54,8	7,0	18,2	17,0	2,9	45,2	100,0
2001	56,1	1,3	57,4	6,6	12,0	20,7	3,3	42,6	100,0
2011	58,9	1,7	60,7	7,3	6,3	23,2	2,5	39,3	100,0
2019	58,8	2,4	61,2	7,8	5,7	21,7	3,6	38,8	100,0

(a) 1971 entsprechen die Erwerbstätigen den Personen „in Erwerbsstellung“ und umfassen die Arbeitslosen, während die Arbeitssuchenden den Personen „auf der Suche nach einer ersten Beschäftigung“ entsprechen.
Al 1971 gli occupati sono da intendersi "in condizione professionale" e comprendono anche i disoccupati, mentre quelli in cerca di occupazione sono da intendersi "in cerca di prima occupazione"

Quelle: ISTAT

Fonte: ISTAT

Von 1971-2011 wurde neben einer beachtlichen Zunahme der erwerbstätigen Bevölkerung auch deren radikale Umverteilung auf die unterschiedlichen Wirtschaftssektoren beobachtet (Tab. 1.26):

- In der Landwirtschaft ist der Anteil der Erwerbstätigen von 20,3% (1971) auf 9,5% (2011) gesunken;

Dal 1971 al 2011 oltre al notevole incremento della popolazione attiva, si è assistito ad una sua radicale redistribuzione nei diversi settori di attività economica (tab. 1.26):

- gli occupati in agricoltura sono passati da una quota del 20,3% nel 1971 al 9,5% nel 2011;

- der Anteil der Erwerbstätigen im Produzierenden Gewerbe, der bis in die 70er Jahre gestiegen war (30,6%), ist auf 21,5% gesunken;
- der Anteil der Erwerbstätigen im Dienstleistungssektor ist von 49,2% auf 69,0% gestiegen.
- l'occupazione industriale, cresciuta fino agli anni '70 (30,6%), è scesa al 21,5%;
- gli attivi nei servizi sono cresciuti dal 49,2% al 69,0%.

Tab. 1.26

Wohnbevölkerung in Erwerbsstellung nach Wirtschaftsbereich - Volkszählungen 1971-2011**Popolazione residente in condizione professionale per settore di attività economica - Censimenti popolazione 1971-2011**

WIRTSCHAFTSBEREICH	1971	1981	1991	2001 (a)	2011 (a)	SETTORE ECONOMICO
Absolute Werte / Valori assoluti						
Landwirtschaft	31.207	24.486	20.927	21.303	23.620	Agricoltura
Produzierendes Gewerbe	47.060	48.388	51.402	56.844	53.394	Industria
Dienstleistungen	75.703	105.585	124.540	136.963	171.351	Servizi
Insgesamt	153.970	178.459	196.869	215.110	248.365	Totale
Prozentuelle Werte / Valori percentuali						
Landwirtschaft	20,3	13,7	10,6	9,9	9,5	Agricoltura
Produzierendes Gewerbe	30,6	27,1	26,1	26,4	21,5	Industria
Dienstleistungen	49,2	59,2	63,3	63,7	69,0	Servizi
Insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	Totale

(a) Erwerbstätige ohne Arbeitslose auf der Suche nach einer neuen Beschäftigung.
Occupati, esclusi quindi i disoccupati in cerca di nuova occupazione

Quelle: ISTAT

Fonte: ISTAT

Betrachtet man die Beschäftigung im Jahr 2011 aus sektorieller Sicht, so hebt sich Südtirol vom übrigen Staatsgebiet aufgrund der Bedeutung der Landwirtschaft und des Dienstleistungssektors ab. Im Produzierenden Gewerbe sind hingegen anteilmäßig weniger Personen beschäftigt; daher verteilen sich die Erwerbstätigen gleichmäßiger auf die einzelnen Wirtschaftssektoren. Die Nachbarprovinz Trentino verzeichnet im Dienstleistungssektor ähnliche Beschäftigtenzahlen; die größere Bedeutung der Landwirtschaft wird durch die geringere Rolle des Produzierenden Gewerbes ausgeglichen (Tab. 1.27).

Il profilo intersettoriale dell'occupazione al 2011 connota l'Alto Adige rispetto al resto del paese, con un più marcato peso del settore terziario e dell'agricoltura, un minor peso dell'industria e una distribuzione degli attivi più equilibrata nei diversi settori economici. Rispetto alla provincia di Trento il peso degli occupati del settore dei servizi risulta simile. L'incidenza nell'agricoltura è maggiore, ma compensato però da un minor peso dell'industria (tab. 1.27).

Tab. 1.27

Wohnbevölkerung in Erwerbsstellung nach Wohnort und Wirtschaftsbereich - Volkszählungen 1971-2011

Prozentuelle Verteilung

Popolazione residente in condizione professionale per luogo di residenza e per settore di attività economica - Censimenti popolazione 1971-2011

Composizione percentuale

WIRTSCHAFTSBEREICH	1971	1981	1991	2001 (a)	2011 (a)	SETTORE ECONOMICO
Südtirol / Alto Adige						
Landwirtschaft	20,3	13,7	10,6	9,9	9,5	Agricoltura
Produzierendes Gewerbe	30,6	27,1	26,1	26,4	21,5	Industria
Dienstleistungen	49,2	59,2	63,3	63,7	69,0	Servizi
Insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	Totale
Trentino						
Landwirtschaft	14,1	7,6	5,8	5,0	5,8	Agricoltura
Produzierendes Gewerbe	42,6	37,3	33,0	30,7	25,6	Industria
Dienstleistungen	43,3	55,1	61,2	64,3	68,5	Servizi
Insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	Totale
Italien / Italia						
Landwirtschaft	17,2	11,1	7,6	5,5	5,5	Agricoltura
Produzierendes Gewerbe	44,3	39,5	35,6	33,5	27,1	Industria
Dienstleistungen	38,4	49,4	56,7	61,0	67,4	Servizi
Insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	Totale

(a) Erwerbstätige ohne Arbeitslose auf der Suche nach einer neuen Beschäftigung.
Occupati, esclusi quindi i disoccupati in cerca di nuova occupazione

Quelle: ISTAT

Fonte: ISTAT

Den Durchschnittswerten der Verteilung der Erwerbstätigen auf die Wirtschaftssektoren liegen sehr unterschiedliche Ausgangssituationen zugrunde:

- Im Vinschgau und im Unterland ist der Anteil der Erwerbstätigen in der Landwirtschaft noch sehr groß;
- Die Erwerbstätigen im Produzierenden Gewerbe konzentrieren sich auf das mittlere Eisacktal, das untere Pustertal, das Ahrntal und das Gebiet um Schluderns;
- Die Erwerbstätigen im Dienstleistungssektor finden sich vor allem in den größeren Zentren und Gemeinden mittlerer Größe sowie in den Tourismuszentren.

Il dato medio della distribuzione intersettoriale della popolazione attiva è il risultato di situazioni molto diversificate:

- la Val Venosta e la Bassa Atesina si caratterizzano per una ancora forte presenza di attivi in agricoltura;
- gli attivi nell'industria presentano concentrazioni nettamente superiori alla media provinciale nella parte centrale della Valle Isarco, nella bassa Pusteria, nella Valle Aurina e attorno a Sluderno;
- gli attivi nel terziario si concentrano nei centri maggiori e intermedi e in quelli turistici.

Entwicklung der Wirtschaftsstruktur

Die Entwicklung in der Landwirtschaft ist zwischen 1970 und 2000 grundsätzlich stabil, sowohl in Bezug auf die Anzahl an landwirtschaftlichen Betrieben als auch auf die landwirtschaftliche Fläche. Im ersten Jahrzehnt des neuen Jahrhunderts wird hingegen zum ersten Mal eine bedeutende Abnahme sowohl der Unternehmen als auch ihrer Gesamtfläche verzeichnet (ungefähr 12% weniger laut einheitlichen Daten der beiden Zählungen) (Tab. 1.28).

L'evoluzione della struttura economica

Per quanto riguarda l'agricoltura, dal 1970 al 2000 si nota una sostanziale stabilità sia nel numero totale delle aziende agricole, che nella superficie agricola totale. Nel primo decennio del nuovo secolo invece per la prima volta si registra un calo significativo sia delle aziende che della loro superficie totale (circa il 12% in meno secondo dati omogenei ai due censimenti) (Tab. 1.28).

Tab. 1.28

Landwirtschaftliche Betriebe, entsprechende Gesamtfläche, Rinderbestand, ständige Arbeitskräfte und Arbeitstage - Landwirtschaftszählungen 1970-2010

Absolute Werte

Aziende agricole, relativa superficie totale, capi di bovini allevati, manodopera fissa e giornate di lavoro aziendale - Censimenti agricoltura 1970-2010

Valori assoluti

	Landwirtschaftszählungen Censimenti agricoltura					
	1970	1982	1990	2000	2010	

Erhebungsbereich der einzelnen Zählungen / Campo di osservazione dei singoli censimenti

Landwirtschaftliche Betriebe	27.250	26.821	27.435	26.559	20.246	Aziende agricole
Landwirtschaftliche Gesamtfläche (ha)	611.987	619.427	620.373	609.994	484.077	Superficie agricola totale (ha)
Durchschnittliche Betriebsfläche (ha)	22,5	23,1	22,6	23	23,91	Superficie media aziendale (ha)
Bestand an Rindern und Büffeln	117.041	139.708	151.143	144.218	132.784	Capi di bovini e bufalini allevati
Ständige Arbeitskräfte	57.630	59.305	63.355	68.082	56.590	Manodopera fissa
Arbeitstage (a)	9.939.100	9.097.320	8.137.578	7.757.499	7.681.999	Giornate di lavoro aziendale (a)

Einheitlicher Erhebungsbereich (b) / Campo di osservazione omogeneo (b)

Landwirtschaftliche Betriebe	-	24.070	23.653	23.043	20.247	Aziende agricole
Landwirtschaftliche Gesamtfläche (ha)	-	566.222	563.174	550.163	484.077	Superficie agricola totale (ha)
Durchschnittliche Betriebsfläche (ha)	-	23,5	23,8	23,9	23,9	Superficie media aziendale (ha)
Bestand an Rindern und Büffeln	-	139.708	151.143	144.196	132.784	Capi di bovini e bufalini allevati
Arbeitstage (a)	-	9.022.541	8.074.294	7.705.730	8.358.636	Giornate di lavoro aziendale (a)

(a) Enthält die Arbeitstage der ständigen sowie der befristeten Arbeitskräfte.
Sono comprese le giornate di lavoro sia della manodopera fissa che di quella a tempo determinato.

(b) Die Auswertung zum einheitlichen Erhebungsbereich ist für das Jahr 1970 nicht verfügbar.
L'elaborazione relativa al campo di osservazione omogeneo non è disponibile per il 1970.

- Werte nicht verfügbar
Dato non disponibile

Quelle: ISTAT

Fonte: ISTAT

Die Abnahme der landwirtschaftlichen Gesamtflächen ist auf eine Reduzierung der Wälder (-15,5%), der Wiesen (-12,2%) und der Weiden (-11,7%) zurückzuführen, die durch die Zunahme der Weinberge und Apfelplantagen (jeweils +10,1% und +3,3%) nicht ausgeglichen werden kann. Die Abnahme erscheint noch ausgeprägter, wenn man berücksichtigt, dass die unbenutzte landwirtschaftliche Fläche um über 7.000 ha gestiegen ist (Tab. 1.29).

Der Vergleich mit dem Trentino und Tirol beziehungsweise mit Italien und Österreich (Tab. 1.30) zeigt, dass dieses Phänomen auch in den angrenzenden Gebieten zu beobachten ist:

- In Südtirol sinken die landwirtschaftlichen Betriebe um 12,1%, die landwirtschaftliche Nutzfläche um 10,0% und die landwirtschaftliche Gesamtfläche um 12,0%;
- Im Trentino sinken die Betriebe um 41,6%, die landwirtschaftliche Nutzfläche um 6,5% und die landwirtschaftliche Gesamtfläche um 5,0%; in Italien jeweils um 32,4%, 2,5% und 9,0%;
- In Tirol sinken die Betriebe um 11,1%, die landwirtschaftliche Nutzfläche um 33,2% und die landwirtschaftliche Gesamtfläche um 1,0% und in Österreich jeweils um 20,3%, 15,0% und 2,3%.

In allen verglichenen Gebieten ist die Abnahme sowohl auf die Schließung von Betrieben als auch auf die Auflassung der entsprechenden Nutzflächen, aber auch auf die Schmälerung der landwirtschaftlichen Flächen infolge von Erschließung zurückzuführen.

Più in dettaglio la diminuzione della superficie agricola totale è dovuta ad un calo dei boschi (-15,5%), dei prati (-12,2%) e dei pascoli (-11,7%) non compensato dalla crescita delle superfici coltivate a vite e meli (rispettivamente +10,1% e +3,3%). Il calo risulta ancor più accentuato se si considera che la superficie agricola non utilizzata è cresciuta di oltre 7 mila ettari (tab. 1.29).

Il confronto con il Trentino e il Tirolo e le realtà di appartenenza, Italia e Austria (tab. 1.30), evidenzia che il fenomeno si manifesta anche nelle realtà limitrofe, infatti:

- in Alto Adige le aziende agricole calano del 12,1%, la superficie agricola utilizzata (SAU) del 10,0% e la superficie agricola totale (SAT) del 12,0%;
- in Trentino il calo delle aziende è del 41,6%, della SAU del 6,5% e della SAT del 5,0% e in Italia rispettivamente del 32,4%, del 2,5% e del 9,0%;
- in Tirolo le aziende calano dell'11,1%, la SAU del 33,2% e la SAT dell'1,0% e in Austria rispettivamente del 20,3%, del 15,0% e del 2,3%.

In tutti i contesti messi a confronto il calo è dovuto sia a chiusura di aziende e quindi ad abbandono delle relative terre un tempo coltivate, ma anche a fenomeni di erosione di terreni agricoli da parte dell'urbanizzazione.

Tab. 1.29

Landwirtschaftliche Fläche nach Bodennutzungsart - Landwirtschaftszählungen 2000 und 2010**Superficie agricola secondo l'utilizzazione dei terreni - Censimenti agricoltura 2000 e 2010**

BODENNUTZUNGSART	Fläche (ha) Superficie (ha)			Fläche (%) Superficie (%)			UTILIZZAZIONE DEI TERRENI
	2000	2010	Veränderung Variazione	2000	2010	Veränderung Variazione	
Ackerland	3.779,16	4.044,93	265,77	0,51	0,55	7,0	Seminativi
Hausgärten	212,88	201,23	-11,65	0,03	0,03	-5,5	Orti familiari
Dauerwiesen	73.639,90	64.651,53	-8.988,37	9,95	8,74	-12,2	Prati permanenti
Weiden	166.487,19	147.006,45	-19.480,74	22,50	19,86	-11,7	Pascoli
Reben	4.809,55	5.293,95	484,40	0,65	0,72	10,1	Vite
Äpfel	17.956,38	18.540,46	584,08	2,43	2,51	3,3	Melo
Andere Obstbäume	369,24	432,99	63,75	0,05	0,06	17,3	Altri fruttiferi
Baum- und Rebschulen und andere Gehölzkulturen	125,90	359,32	233,42	0,02	0,05	185,4	Vivai e altre coltivazioni legnose agrarie
Landwirtschaftliche Nutzfläche	267.380,20	240.535,40	-26.844,80	36,13	32,50	-10,0	Superficie agricola utilizzata
Baumzucht der landwirt- schaftlichen Betriebe	18,90	11,28	-7,62	..	..	-40,3	Arboricoltura annessa alle aziende agricole
Wälder der gezählten land- wirtschaftlichen Betriebe	237.373,74	200.649,05	-36.724,69	32,08	27,11	-15,5	Boschi annessi alle aziende agricole
Nicht genutzte landwirt- schaftliche Fläche	11.953,66	19.313,71	7.360,05	1,62	2,61	61,6	Superficie agricola non utilizzata
Sonstige Flächen	33.436,27	23.567,07	-9.869,20	4,52	3,18	-29,5	Altra superficie
Landwirtschaftliche Fläche insgesamt	550.162,77	484.076,51	-66.086,26	74,34	65,41	-12,0	Superficie agricola totale
Nicht landwirtschaftliche Fläche	189.880,23	255.966,49	66.086,26	25,66	34,59	34,8	Superficie non agricola
Grundfläche	740.043,00	740.043,00	-	100,00	100,00	-	Superficie territoriale

Quelle: ASTAT, ISTAT

Fonte: ASTAT, ISTAT

Tab. 1.30

Landwirtschaftliche Betriebe und entsprechende landwirtschaftliche Nutzfläche und landwirtschaftliche Gesamtfläche nach Gebiet - Landwirtschaftszählungen 2000 und 2010**Aziende agricole e relativa superficie agricola utilizzata e totale per territorio - Censimenti agricoltura 2000 e 2010**

	2000	2010	Veränderung Variazione		
			N	%	
Südtirol / Alto Adige					
Landwirtschaftliche Betriebe	23.043	20.247	-2.796	-12,1	Aziende agricole
Landwirtschaftliche Nutzfläche (ha)	267.380	240.535	-26.845	-10,0	Superficie agricola utilizzata (ha)
Landwirtschaftliche Gesamtfläche (ha)	550.163	484.077	-66.086	-12,0	Superficie agricola totale (ha)
Durchschnittliche Betriebsfläche (ha)	23,9	23,9	..	0,1	Superficie media aziendale (ha)
Trentino					
Landwirtschaftliche Betriebe	28.145	16.446	-11.699	-41,6	Aziende agricole
Landwirtschaftliche Nutzfläche (ha)	146.712	137.219	-9.493	-6,5	Superficie agricola utilizzata (ha)
Landwirtschaftliche Gesamtfläche (ha)	430.395	408.871	-21.524	-5,0	Superficie agricola totale (ha)
Durchschnittliche Betriebsfläche (ha)	15,3	24,9	9,6	62,6	Superficie media aziendale (ha)
Italien / Italia					
Landwirtschaftliche Betriebe	2.396.274	1.620.884	-775.390	-32,4	Aziende agricole
Landwirtschaftliche Nutzfläche (ha)	13.181.859	12.856.048	-325.811	-2,5	Superficie agricola utilizzata (ha)
Landwirtschaftliche Gesamtfläche (ha)	18.766.895	17.081.099	-1.685.796	-9,0	Superficie agricola totale (ha)
Durchschnittliche Betriebsfläche (ha)	7,8	10,5	2,7	34,6	Superficie media aziendale (ha)
Tirol / Tirolò					
Landwirtschaftliche Betriebe	18.238	16.215	-2.023	-11,1	Aziende agricole
Landwirtschaftliche Nutzfläche (ha)	435.173	290.815	-144.358	-33,2	Superficie agricola utilizzata (ha)
Landwirtschaftliche Gesamtfläche (ha)	1.188.337	1.176.094	-12.243	-1,0	Superficie agricola totale (ha)
Durchschnittliche Betriebsfläche (ha)	65,2	72,5	7,4	11,3	Superficie media aziendale (ha)
Österreich / Austria					
Landwirtschaftliche Betriebe	217.508	173.317	-44.191	-20,3	Aziende agricole
Landwirtschaftliche Nutzfläche (ha)	3.389.905	2.879.895	-510.010	-15,0	Superficie agricola utilizzata (ha)
Landwirtschaftliche Gesamtfläche (ha)	7.518.615	7.347.535	-171.080	-2,3	Superficie agricola totale (ha)
Durchschnittliche Betriebsfläche (ha)	34,6	42,4	7,8	22,6	Superficie media aziendale (ha)

Quelle: ASTAT, ISTAT

Fonte: ASTAT, ISTAT

Laut den Daten der Arbeitsstättenzählungen (landwirtschaftliche Betriebe ausgenommen) von 1971 bis 2011 (Tab. 1.31) ist die Anzahl der lokalen Arbeitsstätten um 35.153 Einheiten (+175,7%) von 20.002 auf 55.155 gestiegen. Die Beschäftigtenzahl hat um 139.716 Personen (+152,1%) zugenommen und klettert somit von 91.856 auf 231.572 Erwerbstätige.

Secondo i dati dei censimenti delle attività economiche extragricole dal 1971 al 2011 (tab. 1.31), le unità locali sono cresciute di 35.153 (+175,7%), passando da 20.002 a 55.155, e i relativi addetti di 139.716 (+152,1%), passando da 91.856 a 231.572.

Tab. 1.31

Arbeitsstätten der Unternehmen und Institutionen und entsprechende Beschäftigte nach Wirtschaftssektor (a) - Arbeitsstättenzählungen 1971 und 2011 (b)**Unità locali delle imprese e delle istituzioni e relativi addetti per settore di attività economica (a) - Censimenti industria e servizi 1971 e 2011 (b)**

WIRTSCHAFTSBEREICHE	1971		2011		SETTORE DI ATTIVITÀ ECONOMICA
	N	%	N	%	
Arbeitsstätten					Unità locali
Verarbeitendes Gewerbe und Bergbau	4.347	21,7	3.434	6,2	Industria manifatturiera ed estrattiva
Energie, Gas und Wasser	213	1,1	785	1,4	Energia, gas e acqua
Bauwesen	1.913	9,6	5.950	10,8	Costruzioni
Handel und Reparaturen	6.574	32,9	9.820	17,8	Commercio e riparazioni
Gastgewerbe und öffentliche Betriebe	4.265	21,3	8.927	16,2	Alberghi e pubblici esercizi
Transport und Kommunikation	1.253	6,3	2.766	5,0	Trasporti e comunicazioni
Kreditwesen und Versicherungen	354	1,8	979	1,8	Credito e assicurazioni
Andere Dienste	1.083	5,4	22.494	40,8	Altri servizi
Insgesamt	20.002	100,0	55.155	100,0	Totale
Erwerbstätige					Addetti
Verarbeitendes Gewerbe und Bergbau	28.528	31,1	30.867	13,3	Industria manifatturiera ed estrattiva
Energie, Gas und Wasser	1.840	2,0	2.947	1,3	Energia, gas e acqua
Bauwesen	12.960	14,1	20.865	9,0	Costruzioni
Handel und Reparaturen	21.245	23,1	40.673	17,6	Commercio e riparazioni
Gastgewerbe und öffentliche Betriebe	14.153	15,4	37.564	16,2	Alberghi e pubblici esercizi
Transport und Kommunikation	7.990	8,7	15.012	6,5	Trasporti e comunicazioni
Kreditwesen und Versicherungen	2.044	2,2	5.957	2,6	Credito e assicurazioni
Andere Dienste	3.096	3,4	77.687	33,5	Altri servizi
Insgesamt	91.856	100,0	231.572	100,0	Totale

(a) Die Beschäftigten in der Land- und Forstwirtschaft, Jagd und Fischerei sind nicht enthalten.
Non sono inclusi gli addetti in Agricoltura, foreste, caccia e pesca.

(b) Erhebungsbereich der einzelnen Zählungen
Campo di osservazione dei singoli censimenti

Quelle: ISTAT

Fonte: ISTAT

Räumlich konzentrieren sich die Arbeitsstätten und Beschäftigten auf die größeren Zentren und Gemeinden mittlerer Größe sowie auf die Tourismuszentren.

Das **Produzierende Gewerbe** entsteht in Südtirol in der Zwischenkriegszeit. Bekanntlich werden in dieser Zeit metallurgische und metallverarbeitende Betriebe in den Gewerbegebieten von Bozen und Meran angesiedelt. Ab Beginn der 70er Jahre wird die Entwicklung des Produzierenden Gewerbes besonders von der Raumordnungs- und Finanzpolitik des Landes beeinflusst. Diese zielt auf eine dezentrale Industrialisierung mit Gewerbegebieten in den größeren Zentren und Handwerkerzonen in allen kleineren Gemeinden ab. Es entsteht ein neues Südtiroler Unternehmertum mit Klein- und

Dal punto di vista territoriale le maggiori concentrazioni sia di unità locali che di addetti si registrano nei centri maggiori e intermedi e nei poli turistici.

L'**industria** in Alto Adige nasce, come è largamente risaputo, attraverso interventi programmati nel periodo tra le due guerre, con l'insediamento delle grandi industrie metallurgiche e metalmeccaniche ad alto consumo energetico nelle zone industriali di Bolzano e Merano. Nel periodo successivo, in particolare a partire dagli anni '70, lo sviluppo del settore risulta determinato dalle scelte urbanistiche e finanziarie della Provincia, la quale persegue un processo di industrializzazione per poli decentrati, attraverso la realizzazione di zone industriali di interesse provinciale nei centri maggiori e di zone artigiane

Mittelbetrieben im Produzierenden Gewerbe sowie im Handwerksbereich. Dieses entwickelt sich besonders stark in Brixen, Lana und Bruneck sowie in den Gemeinden, in denen der Dienstleistungs- und Tourismussektor fehlen. In jüngerer Zeit meldet Bozen nach der Krise der ursprünglich angesiedelten Großindustrie bedeutende Wachstumsanzeichen. Der Gesamtzuwachs an Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe ist vor allem auf das Verarbeitende Gewerbe und das Baugewerbe zurückzuführen.

Der **Dienstleistungssektor** weist seit den 70er Jahren ein kontinuierliches Wachstum auf. Die Beschäftigtenzahl steigt sowohl im Handel und Tourismus als auch im öffentlichen Bereich und im privaten Dienstleistungssektor. Aus geografischer Sicht sticht die besonders hohe Beschäftigtenzahl in den öffentlichen und privaten Dienstleistungen in den größeren Zentren und Gemeinden mittlerer Größe hervor. Vor allem Bozen ist sehr stark auf Dienstleistungen spezialisiert, und zwar überwiegend im öffentlichen Sektor und in den Dienstleistungen für Unternehmen. Die Hälfte aller Beschäftigten in diesen beiden Bereichen arbeitet in der Landeshauptstadt.

Die Bedeutung des **Tourismus** in Südtirol spiegelt sich im jüngsten Zeitraum (Jahresdurchschnitt 2017-2019) im Angebot von 224 Tausend Betten, in den mehr als 7,5 Millionen Ankünften und über 33 Millionen Übernachtungen wider (Tab. 1.32, Graf. 1.26 und 1.27).

Der Vergleich mit dem Dreijahreszeitraum 1972-1974 zeigt, dass:

- die Betriebe aufgrund der Abnahme der nicht gastgewerblichen Betriebe gesunken sind;
- die Bettenzahl insgesamt trotz der Abnahme der Betten in den nicht gastgewerblichen Betrieben gestiegen ist;
- sich die Ankünfte vervierfacht und die Übernachtungen fast verdreifacht haben;

nali in tutti i comuni minori. Ne nasce una nuova imprenditoria locale, legata alle sorti della piccola e media industria e dell'artigianato, la quale esprime segnali di vitalità economica soprattutto a Bressanone, Lana, Brunico e in quei comuni che si caratterizzano per l'assenza di attività terziarie e turistiche. Bolzano nel periodo più recente, dopo la crisi delle grandi industrie originarie, mostra segnali importanti di crescita. L'aumento complessivo degli addetti del comparto industriale è sostanzialmente determinato dall'industria manifatturiera e da quella delle costruzioni.

Il comparto dei **servizi** evidenzia una crescita continua dagli anni '70 ad oggi. Tale crescita ha riguardato in termini occupazionali sia il comparto del commercio e turismo che quello dei servizi pubblici e privati. Dal punto di vista territoriale si registra una quota particolarmente elevata di addetti nei servizi pubblici e privati in tutti i centri maggiori e intermedi. In particolare, Bolzano si presenta come una città marcatamente terziaria specializzata sul lato dei servizi pubblici e di quelli alle imprese. In questi due comparti concentra metà degli addetti in provincia.

La rilevanza del **turismo** in Alto Adige risulta evidente dall'offerta, costituita nel periodo più recente (media annua 2017-2019) da 224 mila posti letto che ospitano 7,5 milioni di arrivi e oltre 33 milioni di presenze (Tab. 1.32, graf. 1.26 e 1.27).

Il confronto con il triennio 1972-1974 evidenzia che:

- sono diminuiti gli esercizi per il calo di quelli extralberghieri;
- i posti letto complessivamente sono aumentati nonostante il calo di quelli negli esercizi extralberghieri;
- gli arrivi sono quadruplicati e le presenze quasi triplicate;

- die mittlere Aufenthaltsdauer beinahe um die Hälfte gesunken ist.

- la permanenza media si è quasi dimezzata.

Tab. 1.32

Beherbergungskapazität, Ankünfte und Übernachtungen - 1972-1974 und 2017-2019

Jahresdurchschnitt

Capacità ricettiva, arrivi e presenze - 1972-1974 e 2017-2019

Valori medi annui

	1972-1974	2017-2019	Veränderung Variazione		
			N	%	
Beherbergungsbetriebe (a)					Esercizi (a)
Gastgewerblich	3.463	4.019	556	16,1	Alberghieri
Nicht gastgewerblich (b)	8.706	6.260	-2.446	-28,1	Extralberghieri (b)
Insgesamt	12.169	10.280	-1.890	-15,5	Totale
Betten (a)					Letti (a)
Gastgewerblich	90.562	150.650	60.088	66,4	Alberghieri
Nicht gastgewerblich (b)	76.911	72.861	-4.050	-5,3	Extralberghieri (b)
Insgesamt	167.473	223.512	56.039	33,5	Totale
Ankünfte (1.000)					Arrivi (1.000)
Gastgewerblich	1.089	5.987	4.898	449,8	Alberghieri
Nicht gastgewerblich (b)	369	1.522	1.152	312,0	Extralberghieri (b)
Insgesamt	1.458	7.508	6.050	414,9	Totale
<i>davon aus dem Ausland</i>	<i>1.090</i>	<i>4.933</i>	<i>3.843</i>	<i>352,6</i>	<i>di cui dall'estero</i>
Übernachtungen (1.000)					Presenze (1.000)
Gastgewerblich	7.910	25.557	17.647	223,1	Alberghieri
Nicht gastgewerblich (b)	4.468	7.594	3.126	70,0	Extralberghieri (b)
Insgesamt	12.379	33.151	20.773	167,8	Totale
<i>davon aus dem Ausland</i>	<i>9.645</i>	<i>22.855</i>	<i>13.210</i>	<i>137,0</i>	<i>di cui dall'estero</i>
Mittlere Aufenthaltsdauer (in Tagen)					Permanenza media (in giorni)
Gastgewerblich	7,3	4,3	-3	-41,3	Alberghieri
Nicht gastgewerblich (b)	12,1	5,0	-7	-59,1	Extralberghieri (b)
Insgesamt	8,5	4,4	-4	-48,1	Totale
<i>davon aus dem Ausland</i>	<i>8,8</i>	<i>4,7</i>	<i>-4</i>	<i>-47,3</i>	<i>di cui dall'estero</i>

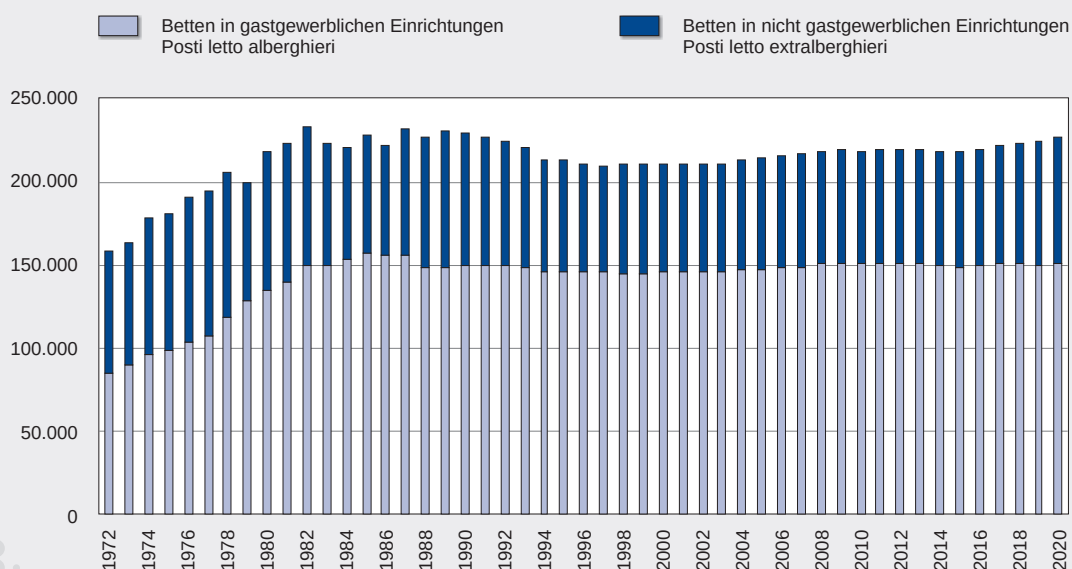
(a) Die Beherbergungskapazität (Betriebe und Betten) in einem Jahr ergibt sich aus dem Durchschnitt der Monatswerte.
La capacità ricettiva (esercizi e posti letto) su base annua è data dalla media dei valori mensili.

(b) Privatzimmer, Jugendherbergen, Campingplätze, Feriendörfer, Ferienheime, Berghütten und ähnliche Fremdenunterkünfte
Affittacamere, ostelli per la gioventù, campeggi e villaggi turistici, case per ferie, rifugi alpini e simili

Quelle: ASTAT

Fonte: ASTAT

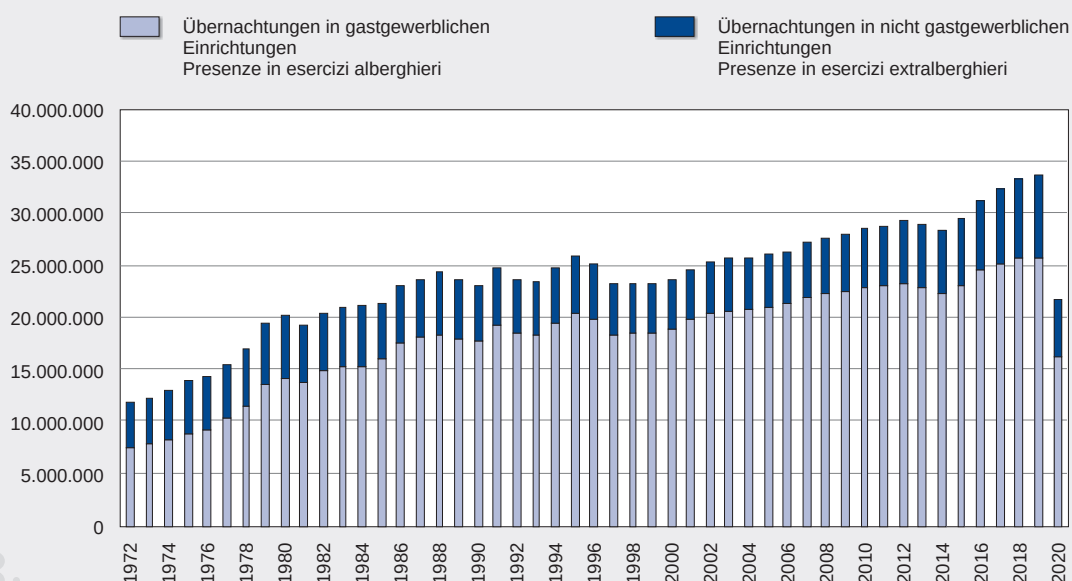
Graf. 1.26

Betten in gastgewerblichen und nicht gastgewerblichen Einrichtungen - 1972-2020**Posti letto in strutture alberghiere ed extralberghiere - 1972-2020**

© astat 2022 - Ir



Graf. 1.27

Übernachtungen in gastgewerblichen und nicht gastgewerblichen Einrichtungen - 1972-2020**Presenze in strutture alberghiere ed extralberghiere - 1972-2020**

© astat 2022 - Ir



Die Gemeinden mit den höchsten Anteilen an Betten und Übernachtungen liegen im Dolomitengebiet (Gröden, Gadertal und Hochpustertal), rings um Meran, in Bozen, in Brixen, im Wipptal, in Bruneck und im Ahrntal (Tab. 1.33).

Dal punto di vista territoriale i comuni con le quote maggiori di posti letto e presenze risultano localizzati nell'area dolomitica (Val Gardena, Val Badia e Alta Pusteria), nell'area di Merano, a Bolzano, a Bressanone, nell'Alta Valle Isarco, a Brunico e in Valle Aurina (tab. 1.33).

Tab. 1.33

Betten und Übernachtungen in den touristischen Ortschaften mit mehr als 400.000 Übernachtungen pro Jahr - 2020

Posti letto e presenze nelle località turistiche aventi più di 400.000 presenze - 2020

GEMEINDE	Betten Posti letto			Übernachtungen Presenze			COMUNE
	Gastgewerb- liche Betriebe	Nicht gastgewerb- liche Betriebe	Insgesamt	Gastgewerb- liche Betriebe	Nicht gastgewerb- liche Betriebe	Insgesamt	
	Esercizi alberghieri	Esercizi extralberghieri	Totale	Esercizi alberghieri	Esercizi extralberghieri	Totale	
006 Abtei	5.716	3.328	9.044	641.421	254.177	895.598	006 Badia
013 Bruneck	2.735	916	3.651	334.234	86.833	421.067	013 Brunico
019 Kastelruth	6.557	2.488	9.046	913.609	228.104	1.141.713	019 Castelrotto
026 Corvara	5.767	1.826	7.593	594.179	112.993	707.172	026 Corvara in Badia
028 Toblach	2.432	2.836	5.268	259.666	216.713	476.379	028 Dobbiaco
047 Enneberg	2.777	1.902	4.679	325.724	171.656	497.380	047 Marebbe
051 Meran	4.804	1.426	6.229	397.172	125.568	522.740	051 Merano
061 St. Ulrich	2.730	2.019	4.748	337.392	140.521	477.913	061 Ortisei
070 Ratschings	2.853	1.442	4.295	384.000	59.627	443.627	070 Racines
074 Mühlbach	3.699	646	4.345	506.019	47.319	553.338	074 Rio di Pusteria
077 Innichen	2.299	1.342	3.641	314.420	134.604	449.024	077 S.Candido
087 Schenna	4.976	804	5.780	477.894	66.018	543.912	087 Scena
089 Wolkenstein in Gröd.	6.785	1.825	8.610	735.083	162.409	897.492	089 Selva di Val Gardena
092 Sexten	2.356	2.288	4.644	350.785	214.165	564.950	092 Sesto
101 Tirol	4.293	794	5.087	368.583	58.659	427.242	101 Tirolo
106 Olang	1.981	1.075	3.056	302.839	103.870	406.709	106 Valdaora
108 Ahrntal	3.967	1.285	5.252	516.249	94.016	610.265	108 Valle Aurina
Gemeinden mit mehr als 400.000 Übernacht- ungen insgesamt	66.727	28.239	94.967	7.759.269	2.277.252	10.036.521	Totale comuni con più di 400.000 presenze
008 Bozen	2.550	1.535	4.085	255.709	99.804	355.513	008 Bolzano
011 Brixen	2.881	1.762	4.643	265.520	122.886	388.406	011 Bressanone
Andere Gemeinden	79.417	44.527	123.943	7.990.503	2.959.392	10.949.895	Altri comuni
Insgesamt	151.575	76.064	227.639	16.271.001	5.459.334	21.730.335	Totale

Quelle: ASTAT

Fonte: ASTAT

Aufgrund ihrer Bedeutung für die Wohnungspolitik lohnt es sich, die Daten zum Baugewerbe und im Bereich „Grundstücks- und Wohnungswesen“ näher zu betrachten.

Das **Baugewerbe** ist für die Entwicklung der Wirtschaft von zentraler Bedeutung (Tab. 1.34). Seit dem Ende des Zweiten Weltkriegs

Per la rilevanza che hanno rispetto alla questione abitativa, merita approfondire i dati relativi al settore delle costruzioni e quelli del comparto "Attività immobiliari".

Il comparto delle **costruzioni** svolge un ruolo determinante nello sviluppo economico (tab. 1.34). Dal dopoguerra ad oggi è stato

ges ist es maßgeblich an den Veränderungen bei der Ansiedlung von Personen und Unternehmen beteiligt. Das Baugewerbe treibt den Wiederaufbau voran, dient als Einstiegsmöglichkeit für die in der Landwirtschaft Erwerbstätigen in das Verarbeitende Gewerbe und ist die treibende Kraft für Investitionen in den Zulieferbranchen.

Die **50er Jahre** sind gekennzeichnet durch den physischen und wirtschaftlichen Wiederaufbau der Nachkriegszeit. In diesem Zeitraum festigen sich die Bauunternehmen aufgrund der verstärkten Nachfrage nach Wohnungen vor allem in Bozen und Meran.

In den **60er Jahren** kommt es zu einer explosionsartigen Zunahme der kleinen Produktionsunternehmen und der Handwerksbetriebe. Dies hängt einerseits mit dem zunehmenden Bevölkerungswachstum, das sich noch auf die größeren Zentren beschränkt, zusammen. Andererseits öffnet sich in einigen peripheren Gebieten ein neuer Markt für das Bauwesen, der mit der Entwicklung des Produzierenden Gewerbes und vor allem mit jener des Tourismus einhergeht.

In den **70er Jahren** sind eine Zunahme und eine räumliche Ausweitung der Bautätigkeit im Zuge der rasch fortschreitenden institutionellen, wirtschaftlichen und territorialen Veränderungen in Südtirol zu beobachten: der Aufschwung des Tourismus, der Ausbau von dezentralen Industrieschwerpunkten und die verstärkten politischen Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Arbeiten und zur Stützung der Wirtschaftstätigkeit seitens der Landesverwaltung.

Neben der verbreiteten Nachfrage nach Unterkünften in den Tälern und kleineren Gemeinden steigt auch die Nachfrage nach Einrichtungen für die touristische Entwicklung und nach einer Ausdehnung des Produzierenden Gewerbes. Diese hängt mit der intensiven Politik der örtlichen Körperschaften, insbesondere der Gemeinden und der Landesverwaltung im Bereich der öffentlichen Bauten zusammen.

Die Zahl der Arbeitsstätten (+1.504) und je-

protagonista e strumento, con funzioni diverse, delle modificazioni della geografia degli insediamenti residenziali e produttivi nonché, di volta in volta, motore della ricostruzione e punto di passaggio per l'ingresso della forza lavoro contadina nell'industria manifatturiera, settore trainante per gli investimenti nell'indotto.

Per tutti gli **anni '50**, caratterizzati dalla ricostruzione fisica ed economica nel periodo post-bellico, il comparto ha visto consolidare le imprese edili nei centri maggiori di Bolzano e Merano, in rapporto alla necessità di dare risposta all'elevata domanda abitativa.

Negli **anni '60** si assiste all'esplosione delle piccole unità produttive e dell'imprenditoria artigiana in rapporto, da un lato, alla sostenuta crescita demografica ancora concentrata nei centri maggiori e, dall'altro, all'aprirsi di un nuovo mercato dell'edilizia in alcune realtà periferiche e decentrate, legato allo sviluppo delle attività produttive e del turismo in particolare.

Gli **anni '70** vedono la crescita e la diffusione territoriale dell'impresa edile seguire gli elevati ritmi di trasformazione istituzionale, economica e territoriale dell'Alto Adige: il boom dell'espansione turistica, lo sviluppo dei poli industriali decentrati e l'intensa politica di opere pubbliche e di sostegno alle attività economiche da parte dell'Amministrazione provinciale.

Assieme alla domanda diffusa di alloggi nelle vallate e nei comuni minori, cresce e si sviluppa la domanda legata allo sviluppo turistico e alla diffusione del sistema produttivo, affiancata da una intensa politica di opere pubbliche avviata dagli Enti locali, in particolare comuni e Provincia.

Si assiste ad una ulteriore crescita sia delle

ne der Erwerbstätigen (+3.793) steigt weiterhin an.

In den **80er Jahren** entstehen im Baugewerbe einerseits Kleinunternehmen, die sich auf dem lokalen Markt auf die Wiedergewinnung und Erhaltung oder auf einzelne Phasen des Produktionsprozesses konzentrieren, und andererseits Großunternehmen, die auf die Durchführung öffentlicher Arbeiten spezialisiert sind.

Mit der weiter steigenden Zahl an Arbeitsstätten (+699) geht ein leichter Rückgang der Beschäftigtenzahl einher (von 16.753 im Jahr 1981 auf 16.565 im Jahr 1991).

In den **90er Jahren** steigen die Zahlen weiter an: Im Jahr 2001 werden 5.356 Arbeitsstätten und 21.394 Beschäftigte gezählt. Das entspricht einem Wachstum von 30,1% bzw. 29,2% gegenüber 1991. Die durchschnittliche Größe sinkt auf 4 Erwerbstätige je Arbeitsstätte.

Im ersten Jahrzehnt des neuen Jahrhunderts wurden ein weiterer Zuwachs der Anzahl der Arbeitsstätten (+594) und eine Abnahme der Erwerbstätigen (-529) sowie der durchschnittlichen Größe (3,5 Erwerbstätige pro Arbeitsstätte) verzeichnet.

Interessant ist hierbei, dass der Anteil des Baugewerbes am Produzierenden Gewerbe auf Landesebene zugenommen hat. Zwischen 1971 und 2011 stieg die Anzahl der Arbeitsstätten von 29,6% auf 56,6% und jene der Erwerbstätigen von 29,9% auf 37,4%.

Ebenso deutlich ist der Rückgang des Anteils des Baugewerbes der Gemeinde Bozen am Südtiroler Gesamtwert. Machten die Bozner Arbeitsstätten und Erwerbstätigen im Jahr 1971 noch 22,1% bzw. 25,5% aus, so liegen diese Anteile 2011 bei 19,8% bzw. 15,1%.

Die Krise, die in den letzten Jahren dieses Zeitraums im Bausektor verzeichnet wurde, ist sicherlich auf die allgemeine Wirtschaftskrise zurückzuführen, aber auch auf das hohe Niveau der Arbeitsstätten und Erwerbstätigen der letzten Jahre.

unità locali (+1.504) che dell'occupazione (+3.793).

Gli **anni '80** hanno visto il settore delle costruzioni polarizzarsi in piccole imprese, legate ai mercati locali dell'attività di recupero e manutenzione o in singole fasi del ciclo produttivo, e in grandi imprese rivolte soprattutto alla realizzazione di opere pubbliche.

Ad un'ulteriore crescita delle unità locali (+699) si accompagna un leggero calo dell'occupazione (gli addetti da 16.753 nel 1981 passano a 16.565 nel 1991).

Gli **anni '90** registrano un'ulteriore crescita: le unità locali nel 2001 sono 5.356 e gli addetti 21.394, con un incremento rispetto al 1991 del 30,1% e del 29,2%. La dimensione media è così scesa a 4 addetti per unità locale.

Nel **primo decennio** del nuovo secolo si è registrato un'ulteriore crescita del numero delle unità locali (+594) e un calo degli occupati (-529) e anche della dimensione media (3,5 addetti per unità locale).

Risulta interessante notare come a livello provinciale il peso del comparto delle costruzioni sul settore industriale sia passato in termini di unità locali dal 29,6% del 1971 al 56,6% del 2011, e in termini occupazionali dal 29,9% al 37,4%.

Altrettanto rilevante è la variazione, nel comparto delle costruzioni, dell'incidenza del comune di Bolzano sul totale provinciale: nel 1971 le unità locali e gli addetti di Bolzano rappresentavano rispettivamente il 22,1% e il 25,5%; nel 2011 il 19,8% e il 15,1%.

La crisi del settore delle costruzioni che si registra negli anni più recenti è certamente da ricondurre alla crisi economica generale, ma anche agli elevati livelli che il comparto aveva raggiunto sia in termini di unità locali che di addetti.

Tab. 1.34

Arbeitsstätten und entsprechende Erwerbstätige im Bauwesen in Südtirol und in der Landeshauptstadt - Arbeitsstättenzählungen 1971-2011

Unità locali e relativi addetti nel comparto delle costruzioni in Provincia di Bolzano e nel capoluogo - Censimenti industria e servizi 1971-2011

JAHRE ANNI	Bozen Bolzano		Südtirol Provincia di Bolzano		% Anteil der Gemeinde Bozen an der Südtiroler Gesamtheit Incidenza % di Bolzano su totale Provincia		% Anteil des Bauwesens am gesamten Prod. Gewerbe Incidenza % delle Costruzioni sul totale Industria	
	Arbeitsstätten Unità locali	Erwerbstätige Addetti	Arbeitsstätten Unità locali	Erwerbstätige Addetti	Arbeitsstätten Unità locali	Erwerbstätige Addetti	Arbeitsstätten Unità locali	Erwerbstätige Addetti
1971	422	3.300	1.913	12.960	22,1	25,5	29,6	29,9
1981	577	3.026	3.417	16.753	16,9	18,1	43,1	32,9
1991	629	3.040	4.116	16.565	15,3	18,4	48,2	32,3
2001	1.217	4.306	5.356	21.394	22,7	20,1	50,5	35,6
2011	1.176	3.152	5.950	20.865	19,8	15,1	56,6	37,4

Quelle: ISTAT, ASTAT

Fonte: ISTAT; ASTAT

Diese Entwicklung wird auch von den Daten der **Bauarbeiterkasse** über den **Bausektor** bestätigt.

Laut Daten der Bauarbeiterkasse stieg die Anzahl der aktiven Unternehmen und Arbeiter von 1988 bis 2005 kontinuierlich an. Darauf folgten eine Abnahme bis 2013 und an-

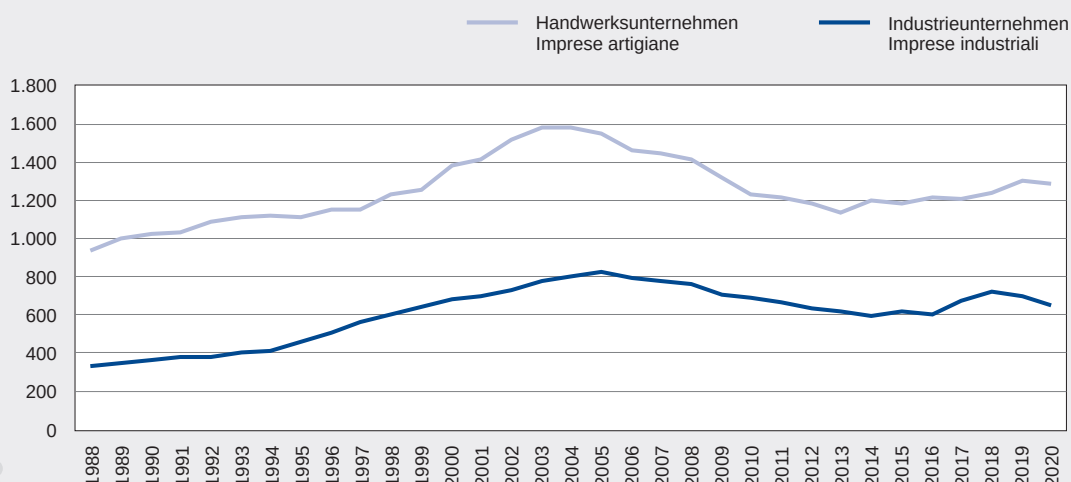
Queste dinamiche sono confermate dai dati della **Cassa edile** relativi al **settore delle costruzioni**.

Secondo i dati annuali della Cassa Edile dal 1988 si registra una crescita continua del numero delle imprese, dei lavoratori attivi e delle ore lavorate fino al 2005, un calo fino al

Graf. 1.28

Aktive Unternehmen im Bausektor - 1988-2020

Imprese attive nel settore costruzioni - 1988-2020



© astat 2022 - Ir



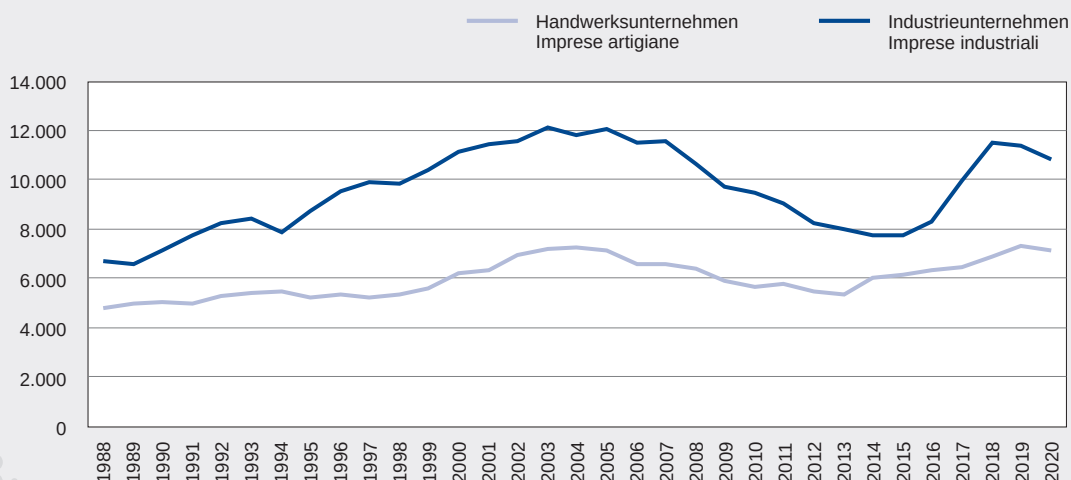
schließlich eine erneute Zunahme in den letzten sechs Jahren bis 2019 (Graf. 1.28, 1.29 und 1.30).

2013 e nuovamente una crescita negli ultimi sei anni fino al 2019 (graf. 1.28, 1.29 e 1.30).

Graf. 1.29

Aktive Arbeiter im Bausektor - 1988-2020

Lavoratori attivi nel settore costruzioni - 1988-2020



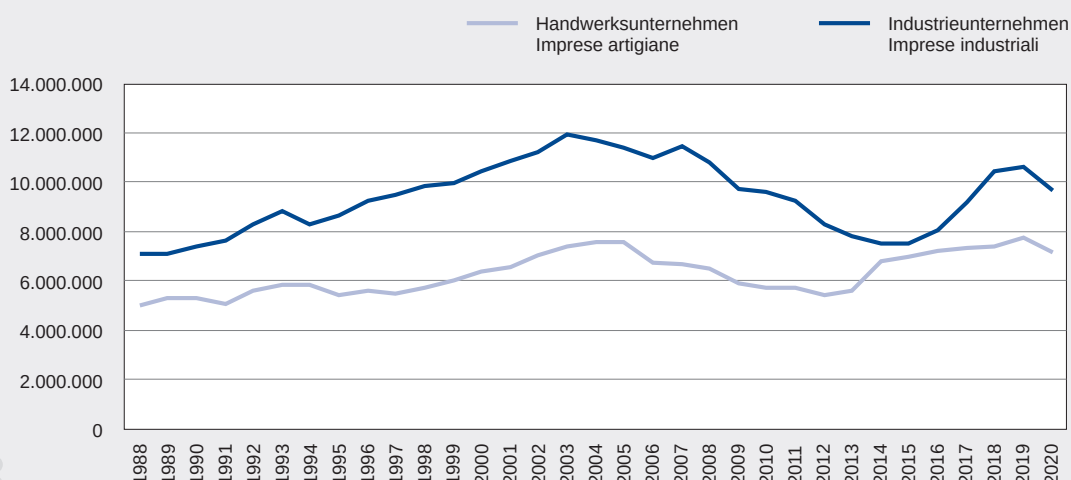
© astat 2022 - Ir



Graf. 1.30

Geleistete Arbeitsstunden im Bausektor - 1988-2020

Ore lavorate nel settore costruzioni - 1988-2020



© astat 2022 - Ir



Die Untersuchung der **Verteilung der Wirtschaftsteilnehmer des Bausektors über das Südtiroler Gebiet im Jahr 2020** bestätigt, wie in den vorhergehenden Jahren, eine stärkere Konzentration von Unternehmen und Arbeitskräften in den Bezirken Pustertal und Bozen und aus anderen Provinzen und Ländern (Tab. 1.35). Bedeutend ist auch die Anzahl der Unternehmen und Arbeiter in den Bezirken Burggrafenamt, Salten-Schlern und Eisacktal.

Was die Beschäftigung betrifft, ist das Handwerk im ganzen Land kapillar vertreten, während sich der Industriesektor stark auf das Pustertal, Bozen und auf Betriebe konzentriert, die ihren Sitz außerhalb von Südtirol haben.

Diese Konzentration der Industriebetriebe wird auch aus den Daten über die geleisteten Arbeitsstunden deutlich, die jeweils 57,8%, 72,4% und 86,5% der in genannten Gebieten geleisteten Arbeitsstunden ausmachen. Auch in Meran und im Wipptal, wo die Anzahl der Unternehmen und Arbeiter geringer ist als in anderen Bezirken, werden besonders viele Arbeitsstunden von den Arbeitern der Industriebetriebe geleistet (jeweils 69,5% und 67,2%).

Im Handwerk ist sowohl die Verteilung der Arbeitskräfte als auch die der geleisteten Arbeitsstunden ausgeglichen; es ist im Eisacktal, im Bezirk Salten-Schlern, im Burggrafenamt und im Vinschgau auch mit Bezug auf die geleistete Arbeitsstundenanzahl stärker vertreten als der Industriebereich.

Der Landesdurchschnitt ergibt 9,2 Arbeiter je Unternehmen, wobei das Handwerk einen Durchschnitt von 5,5 und die Industrie von 16,5 Arbeitern aufweist. Die höchsten Durchschnittswerte im Industriebereich werden im Wipptal (37,5), im Pustertal (28,5) und im Vinschgau (27,4) verzeichnet.

L'analisi della **distribuzione territoriale degli operatori del settore edile nel 2020** conferma, come negli anni passati, una maggior concentrazione di imprese e lavoratori con sede nei comprensori della Pusteria e di Bolzano e fuori provincia (tab. 1.35). Rilevanti sono anche il numero di imprese e lavoratori nei comprensori del Burggraviato, Salto-Sciliar e Valle Isarco.

In termini occupazionali il comparto artigiano è diffuso capillarmente sul territorio provinciale, mentre quello industriale è fortemente rappresentato in Val Pusteria, a Bolzano oltre che dalle imprese provenienti da fuori provincia.

Tale concentrazione delle imprese industriali è resa ancor più evidente dall'analisi dei dati relativi alle ore lavorate che, nei comprensori ricordati, è pari rispettivamente al 57,8%, al 72,4% e all'86,5% del totale delle ore lavorate in queste aree. Anche a Merano e in Alta Valle Isarco, dove imprese e lavoratori sono meno che negli altri comprensori, le ore lavorate dagli occupati di imprese industriali sono una quota particolarmente elevata (rispettivamente 69,5% e 67,2%).

Il settore artigiano risulta equilibrato nella distribuzione sia dei lavoratori che delle ore lavorate e vede una presenza superiore al comparto industriale, anche in valori assoluti di ore lavorate, in Valle Isarco, nel Salto-Sciliar, nel Burggraviato e in Val Venosta.

La media provinciale di 9,2 addetti per impresa sottende una media di 5,5 lavoratori nelle imprese artigiane e di 16,5 nelle imprese industriali. Le medie più elevate si registrano nel comparto industriale in Alta Valle Isarco (37,5), in Val Pusteria (28,5) e in Val Venosta (27,4).

Tab. 1.35

Handwerks- und Industrieunternehmen des Bausektors, Arbeiter und Arbeitsstunden nach Sitz des Unternehmens gemäß Bezirksgemeinschaft - 2020

Absolute und durchschnittliche Werte

Imprese artigiane e industriali del settore costruzioni lavoratori ed ore lavorate secondo la sede delle imprese per comunità comprensoriale - 2020

Valori assoluti e medi

BEZIRKS- GEMEINSCHAFT	Unternehmen	Arbeiter	Arbeitsstunden	Durchschnittliche Größe	Durchschnittliche Stundenzahl pro Arbeiter	COMUNITÀ COMPRESORIALE
	Imprese	Lavoratori	Ore lavorate	Dimensione media	Media ore per lavoratore	
Handwerk	1.290	7.097	7.144.713	5,5	1.007	Artigianato
Vinschgau	88	530	625.861	6,0	1.181	Val Venosta
Burggrafenamt	179	946	1.095.193	5,3	1.158	Burgraviato
Meran	64	286	223.705	4,5	782	Merano
Überetsch-Unterland	119	561	639.979	4,7	1.141	Oltradige-Bassa Atesina
Bozen	117	577	557.609	4,9	966	Bolzano
Salten-Schlern	184	912	1.080.001	5,0	1.184	Salto - Sciliar
Eisacktal	152	952	1.077.475	6,3	1.132	Valle Isarco
Wipptal	41	253	279.534	6,2	1.105	Alta Valle Isarco
Pustertal	196	1.181	1.230.750	6,0	1.042	Val Pusteria
Außerhalb der Provinz	150	899	334.606	6,0	372	Fuori provincia
Industrie	657	10.850	9.637.307	16,5	888	Industria
Vinschgau	16	438	563.643	27,4	1.287	Val Venosta
Burggrafenamt	31	616	733.257	19,9	1.190	Burgraviato
Meran	31	478	508.615	15,4	1.064	Merano
Überetsch-Unterland	41	740	738.218	18,0	998	Oltradige-Bassa Atesina
Bozen	103	1.649	1.460.524	16,0	886	Bolzano
Salten-Schlern	33	505	629.962	15,3	1.247	Salto - Sciliar
Eisacktal	29	515	599.076	17,8	1.163	Valle Isarco
Wipptal	14	525	573.281	37,5	1.092	Alta Valle Isarco
Pustertal	54	1.539	1.685.363	28,5	1.095	Val Pusteria
Außerhalb der Provinz	305	3.845	2.145.368	12,6	558	Fuori provincia
Insgesamt	1.947	17.947	16.782.020	9,2	935	Totale
Vinschgau	104	968	1.189.504	9,3	1.229	Val Venosta
Burggrafenamt	210	1.562	1.828.450	7,4	1.171	Burgraviato
Meran	95	764	732.320	8,0	959	Merano
Überetsch-Unterland	160	1.301	1.378.197	8,1	1.059	Oltradige-Bassa Atesina
Bozen	220	2.226	2.018.133	10,1	907	Bolzano
Salten-Schlern	217	1.417	1.709.963	6,5	1.207	Salto - Sciliar
Eisacktal	181	1.467	1.676.551	8,1	1.143	Valle Isarco
Wipptal	55	778	852.815	14,1	1.096	Alta Valle Isarco
Pustertal	250	2.720	2.916.113	10,9	1.072	Val Pusteria
Außerhalb der Provinz	455	4.744	2.479.974	10,4	523	Fuori provincia

Quelle: Bauarbeiterkasse der Autonomen Provinz Bozen

Fonte: Cassa edile della provincia di Bolzano

Die Zunahme im Wohnbau und Nichtwohnbau hat auch die Entwicklung des Bereichs der Immobilienmakler bewirkt. In den letzten zwei Jahrzehnten ist eine explosionsartige Zunahme der Arbeitsstätten und Erwerbstätigen im Bereich „**Grundstücks- und Wohnungswesen**“ zu beobachten (Tab. 1.36): In nur 20 Jahren sind die Arbeitsstätten von 309 auf 2.373 (+668,0%) und die Erwerbstätigen von 553 auf 3.306 (+497,8%) gestiegen. Die meisten Erwerbstätigen arbeiten in

La crescita della produzione edilizia residenziale e non residenziale ha determinato anche lo sviluppo del settore della intermediazione immobiliare. Negli ultimi due decenni si è assistito ad un'esplosione delle unità locali e degli addetti del comparto "**Attività immobiliari**" (tab. 1.36), che in soli 20 anni sono cresciute rispettivamente da 309 a 2.373 unità locali (+668,0%) e da 553 a 3.306 addetti (+497,8%). In termini di addetti, le concentrazioni maggiori si registrano a Bolzano, ne-

Bozen, in den anderen größeren Zentren und in den Tourismusgemeinden des Landes.

gli altri centri maggiori e nei comuni turistici.

Tab. 1.36

Arbeitsstätten und entsprechende Erwerbstätige im Bereich „Grundstücks- und Wohnungswesen“ nach Tätigkeitsklasse - Arbeitsstättenzählungen 1991-2011

Absolute Werte und Prozentuelle Veränderung

Unità locali e addetti relativi ad "Attività immobiliari" per classe di attività economica - Censimenti industria e servizi 1991-2011

Valori assoluti e variazione percentuale

	1991		2001		2011		% Veränderung Variazione percentuale 1991-2011		
	Arbeits- stätten Unità locali	Erwerbs- tätige Addetti	Arbeits- stätten Unità locali	Erwerbs- tätige Addetti	Arbeits- stätten Unità locali	Erwerbs- tätige Addetti	Arbeits- stätten Unità locali	Erwerbs- tätige Addetti	
An- und Verkauf von unbeweglichen Privatgütern (a)	93	176	380	504	406	515	336,6	192,6	Compravendita di beni immobili effettuata su beni propri (a)
Verpachtung von unbeweglichen Privatgütern und Untermiete	61	113	751	1.279	1.659	2.300	2.619,7	1.935,4	Locazione di beni immobili e sublocazione Agenzie di mediazione immobiliare
Immobilienmakler-agenturen	108	180	188	306	181	271	67,6	50,6	
Verwaltung und Führung unbeweglicher Güter für Dritte	34	68	100	144	127	220	273,5	223,5	Amministrazione e gestione di beni immobili per conto terzi
Nicht klassifiziert	13	16	-	-	-	-	-100,0	-100,0	Non classificata
Insgesamt	309	553	1.419	2.233	2.373	3.306	668,0	497,8	Totale

(a) Für die Jahre 1991 und 2001 wurden der Klasse „An- und Verkauf von unbeweglichen Privatgütern“ die Daten der Klasse „Immobilienaufwertung und -verkauf“ hinzugefügt, die zuvor getrennt angeführt wurden.
Per il 1991 e 2001 alla Classe "Compravendita di beni immobili effettuata su beni propri" si sono aggiunti i dati della classe "Valorizzazione e vendita immobiliare" che era riportata separatamente.

Quelle: ISTAT, Auswertung ASTAT

Fonte: ISTAT, Elaborazione ASTAT

Pendler

Die Zahl der Arbeitspendler (Tab. 1.37) hat deutlich zugenommen. 1981 wurden 30.892 Auspendler aus der Wohnsitzgemeinde gezählt (17,9% der ansässigen Erwerbstätigen), 2001 sind es 63.264 (31,1%), 2011 82.027 (33,0%) und 2019 101.203 (38,3%).

Im Jahr 2011 liegt der Anteil der Auspendler nur in 19 Gemeinden unter 30%. Darunter fallen die stark entwickelten Groß- und Tourismusgemeinden, welche mehr Pendler auf-

Pendolarismo

Il pendolarismo per motivi di lavoro (tab. 1.37) risulta nettamente cresciuto: si è passati da 30.892 pendolari in uscita dal proprio comune di residenza nel 1981 (il 17,9% degli occupati residenti) a 63.264 nel 2001 (31,1%), a 82.027 nel 2011 (33,0%) e a 101.203 nel 2019 (38,3%).

Nel 2011 i comuni con meno del 30% di pendolari in uscita sono solo 19, ovvero i comuni maggiori e quelli turistici più sviluppati, i quali attraggono pendolari piuttosto che ce-

nehmen als abgeben, sowie einige abgelegene Gemeinden mit einem besonders hohen Anteil an Erwerbstätigen in der Landwirtschaft (und somit mit beschränkter Mobilität).

In 24 Gemeinden machen die Auspendler zwischen 30 und 40% aus; dabei handelt es sich vorwiegend um Randgemeinden mit einer hohen landwirtschaftlichen Beschäftigung im Westen des Landes.

In 37 Gemeinden hingegen arbeiten 40- 50% der Erwerbstätigen in anderen Gemeinden, in 36 Gemeinden sogar über 50%. In den meisten Fällen handelt es sich um Gemeinden, in denen die Erwerbstätigen nach Bozen, Meran, Brixen und Bruneck zur Arbeit fahren.

2019 sinken nochmals die Gemeinden mit weniger als 30% Auspendlern. Insgesamt sind es nur 10 Großgemeinden und besonders stark ausgeprägte Tourismuszentren. Es sinken auch die Gemeinden mit einem Anteil zwischen 30 und 50% (insgesamt machen sie 38 aus); umgekehrt steigt der Anteil der Gemeinden, in denen mehr als die Hälfte der Erwerbstätigen in einer anderen Gemeinde arbeitet (58).

derli, e alcuni comuni marginali e isolati, con elevata occupazione agricola (e quindi ridotta mobilità).

I comuni con una quota compresa tra 30 e 40% sono 24, prevalentemente marginali con elevata occupazione agricola e prevalentemente collocati nella parte occidentale della provincia.

Quelli con una quota tra il 40% e 50% sono 37 e quelli che vedono più della metà dei loro occupati lavorare in un altro comune sono 36. Nella prevalenza dei casi si tratta di comuni i cui occupati vanno a lavorare nei centri maggiori di Bolzano, Merano, Bressanone e Brunico.

Nel 2019 i comuni con meno del 30% di pendolari in uscita si riducono ulteriormente. In tutto sono solo 10 e corrispondono ai comuni maggiori e quelli turistici più sviluppati. Si riducono anche i comuni con quote di pendolari tra 30 e 50% (assieme sono 38) e, viceversa crescono ulteriormente quelli nei quali più della metà dei loro occupati lavorano in un altro comune (58).

Tab. 1.37

Arbeitspendler - 2011 und 2019

Pendolari per motivi di lavoro - 2011 e 2019

	Südtirol Provincia	Gemeinden mit einem Anteil an Auspendlern Comuni con una percentuale di pendolari in uscita				
		< 30,0%	30,0-39,9%	40,0-49,9%	> 50%	
2011						
Anzahl der Gemeinden	116	19	24	37	36	Numero comuni
Auspendler (a)	82.027	19.176	13.400	24.720	24.731	Pendolari in uscita (a)
Ansässige Erwerbstätige	248.365	109.279	37.901	56.341	44.843	Occupati residenti
% Arbeitspendler an der Gesamtheit der Erwerbstätigen	33,0	17,5	35,4	43,9	55,2	% pendolari per motivi di lavoro su occupati
2019						
Anzahl der Gemeinden	116	10	18	30	58	Numero comuni
Auspendler (a)	101.203	18.411	11.903	24.831	46.058	Pendolari in uscita (a)
Ansässige Erwerbstätige	264.131	96.178	34.555	55.647	77.751	Occupati residenti
% Arbeitspendler an der Gesamtheit der Erwerbstätigen	38,3	19,1	34,4	44,6	59,2	% pendolari per motivi di lavoro su occupati

(a) Personen, die sich regelmäßig von ihrer Wohnsitzgemeinde in eine andere Gemeinde begeben
Persone che si dirigono regolarmente dal proprio Comune di residenza in altro Comune

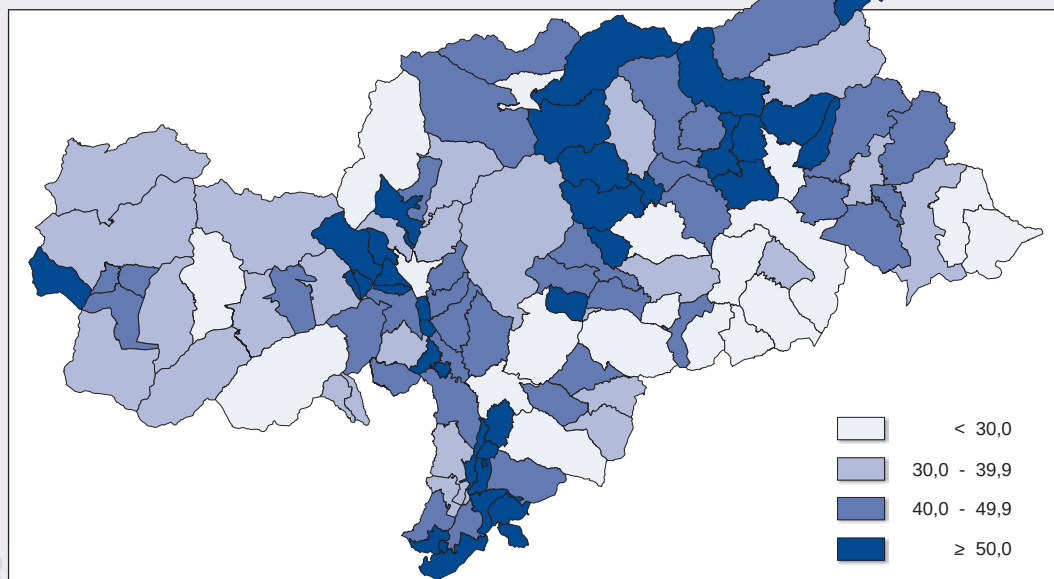
Quelle: ISTAT

Fonte: ISTAT

Graf. 1.31

Tägliche Auspendler (a) an der Gesamtheit der Erwerbstätigen nach Wohnort - Volkszählung 2011

Pendolari giornalieri in uscita (a) sul totale degli occupati per comune di residenza - Censimento popolazione 2011



(a) Personen, die sich regelmäßig von ihrer Wohnsitzgemeinde in eine andere Gemeinde begeben
 Persone che si dirigono regolarmente dal proprio Comune di residenza in altro Comune

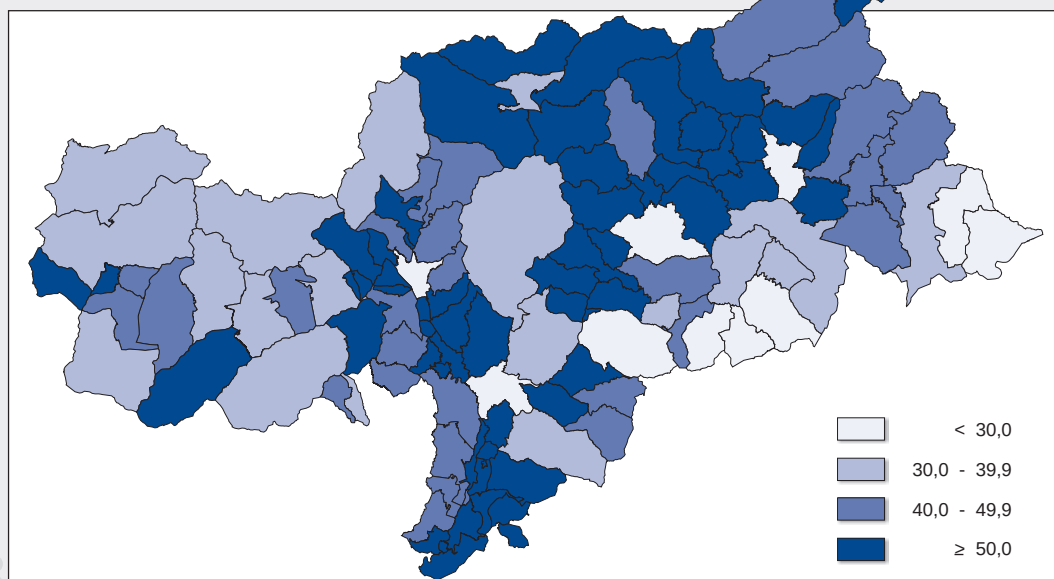
© astat 2022 - Ir



Graf. 1.32

Tägliche Auspendler (a) an der Gesamtheit der Erwerbstätigen nach Wohnort - Volkszählung 2019

Pendolari giornalieri in uscita (a) sul totale degli occupati per comune di residenza - Censimento popolazione 2019



(a) Personen, die sich regelmäßig von ihrer Wohnsitzgemeinde in eine andere Gemeinde begeben
 Persone che si dirigono regolarmente dal proprio Comune di residenza in altro Comune

© astat 2022 - Ir



1.6 Merkmale und Entwicklung der Wohnungen

Gebäudekataster

Die Katasterstatistiken liefern eine vollständige Übersicht über das Ausmaß und die Merkmale der Immobilien, wie sie in der Datenbank des Gemeindekatasters jedes Jahr am 31. Dezember erhoben werden.

In Südtirol gibt es Ende 2020 651.834 Liegenschaftseinheiten, von denen 293.681 (45,1%) als Wohnungen und 223.548 (34,3%) als Lagerräume, Autoabstellplätze oder Garagen klassifiziert sind. 111.616 Liegenschaftseinheiten (17,1%) werden für wirtschaftliche Zwecke (Handel, Produktion oder Dienstleistungen) genutzt. Die restlichen Typologien entsprechen 3,5% der Liegenschaftseinheiten (Tab. 1.38).

Der Anteil der Wohnungen an der Gesamtheit der Immobilien ist in den einzelnen Gemeinden nach Größenklasse und auch nach Bezirk ähnlich. In Bozen und Meran wird ein höherer Anteil an Büros und ein geringerer Anteil an Liegenschaften mit Sonderzweckbestimmung verzeichnet. Der Anteil der „Garagen und Autoabstellplätze“ ist in den größeren Gemeinden höher (Tab. 1.39).

Fasst man Wohnungen und Garagen zusammen, gehören 79,3% der Liegenschaften zum Wohnsektor und nur 20,7% zu Immobilien mit wirtschaftlichen oder öffentlichen Zweckbestimmungen (davon 9,6% für Handelstätigkeiten, 5,6% für Produktionstätigkeiten, 1,8% für Dienstleistungstätigkeiten und nur 0,3% für den öffentlichen Bereich).

2020 sind die Wohnungen in Südtirol im Vergleich zu 2014 um 19.187 Einheiten gestiegen (durchschnittlich um 3.198 pro Jahr).

Die verzeichnete Veränderung ist nicht nur von den üblichen Teilungen oder Zusammenlegungen der bestehenden Immobilien und von der Eintragung neuer Bauten in das Kataster bedingt, sondern auch von der Richtigstellung der Immobilien im Kataster.

1.6 Caratteristiche e dinamiche delle abitazioni

Catasto fabbricati

Le statistiche catastali rappresentano una sintesi completa sull'entità e le caratteristiche delle unità immobiliari, così come censite nella banca dati del Catasto Edilizio Urbano aggiornato al 31 dicembre di ogni anno.

In Alto Adige alla fine del 2020 sono presenti 651.834 unità immobiliari, 293.681 (45,1%) classificate come abitazioni e 223.548 (34,3%) come rimesse, posti auto o autorimesse. Le unità immobiliari aventi destinazioni d'uso economico (commerciale, produttivo o terziario) sono in totale 111.616, pari al 17,1%. Le restanti tipologie coprono il 3,5% delle unità immobiliari (tab. 1.38).

La quota di alloggi sul totale delle unità immobiliari risulta simile nei diversi comuni per classi di ampiezza e anche per comprensori. A Bolzano e Merano c'è una quota più alta di "Uffici e studi privati" e una quota più bassa di "Immobili a destinazione speciale". La quota di "Rimesse, posti auto ed autorimesse" è più elevata nei comuni maggiori (tab. 1.39).

Accorpando abitazioni e garage, possiamo dire che il 79,3% delle unità immobiliari appartiene al settore residenziale e solo il 20,7% a destinazioni d'uso economiche o pubbliche (tra le quali il 9,6% per attività commerciali, il 5,6% produttive, l'1,8% attività di servizio e solo lo 0,3% pubbliche).

Nel 2020 le abitazioni in provincia di Bolzano sono cresciute rispetto al 2014 di 19.187 unità con una media di 3.198 all'anno.

La variazione registrata è influenzata oltre che da consueti fenomeni di frazionamento o unificazione delle unità immobiliari esistenti e dagli accatastamenti delle nuove costruzioni, anche dall'azione di regolarizzazione catastale degli immobili.

Tab. 1.38

Liegenschaftseinheiten nach Liegenschaftskategorie - 2014 und 2020

Stand am 31.12.

Unità immobiliari per categoria immobiliare - 2014 e 2020

Situazione al 31.12.

JAHR ANNO	Immobilienkategorie / Categoria immobiliare									Nicht ange- führte Kategorie	Insge- samt Totale
	A		B	C			D	E	F		
	Woh- nungen	Büros	Liegen- schaften für Dienst- leistungen	Geschäfte, Werkstät- ten und Lager- räume	Andere kommer- zielle Liegen- schaften	Garagen und Auto- abstell- plätze	Liegen- schaften mit Sonder- zweckbe- stimmung (a)	Infrastruk- turen und Gebäude für öffent- liche Zwecke	Son- stiges (b)		
	Abita- zioni	Uffici e studi privati	Immobili destinati a servizi	Negozi, laboratori e magazzini	Altri immobili commer- ciali	Rimesse, posti auto ed auto- rimesse	Immobili a destina- zione speciale (a)	Infrastrut- ture e fab- bricati per esigenze pubbliche	Altro (b)	Categoria non indicata	

Absolute Werte / Valori assoluti

2014	274.494	7.944	3.870	50.927	2.753	197.872	31.770	1.934	28.035	292	599.891
2020	293.681	7.913	4.220	59.489	3.416	223.548	36.578	2.229	20.585	175	651.834

Prozentuelle Werte / Valori percentuali

2014	45,8	1,3	0,6	8,5	0,5	33,0	5,3	0,3	4,7	0,0	100,0
2020	45,1	1,2	0,6	9,1	0,5	34,3	5,6	0,3	3,2	0,0	100,0

Veränderung 2014-2020 / Variazione 2014-2020

in absoluten Werten assoluta	19.187	-31	350	8.562	663	25.676	4.808	295	-7.450	-117	51.943
in Prozent percentuale	7,0	-0,4	9,0	16,8	24,1	13,0	15,1	15,3	-26,6	-40,1	8,7

- (a) Es handelt sich um Gebäude für Produktionstätigkeiten, die nur mit tiefgreifenden Änderungen einem anderen Zweck zugeführt werden können. Dazu gehören Produktionsstätten, Hotels und Pensionen.
Si tratta di fabbricati destinati ad attività produttive e non suscettibili ad un uso diverso senza radicali trasformazioni. Sono inclusi gli opifici, gli alberghi e le pensioni.
- (b) Der Posten umfasst die Liegenschaften für Dienstleistungen, für öffentliche Zwecke, die Verkehrsflächen, welche mit keiner anderen Liegenschaftseinheit in einer anderen Gruppe verbunden sind, die im Bau befindlichen Einheiten, die Einheiten, deren Zweckbestimmung definiert wird, die zu überprüfenden und die nicht definierten landwirtschaftlichen Gebäude.
La voce include immobili destinati a servizi, ad esigenze pubbliche, aree di corte urbana non legate ad alcuna altra unità immobiliare appartenente agli altri gruppi, unità in corso di costruzione, in corso di definizione, da verificare e fabbricati rurali non definiti.

Quelle: Landesabteilung Grundbuch, Grund- und Gebäudekataster, Auswertung des ASTAT
Fonte: Ripartizione provinciale Libro fondiario, Catasto fondiario e urbano, elaborazione ASTAT

Tab. 1.39

Liegenschaftseinheiten nach Liegenschaftskategorie und Bevölkerungsgrößenklassen der Gemeinden - 2020

Stand am 31.12.

Unità immobiliari per categoria immobiliare e per classi di ampiezza demografica dei comuni - 2020

Situazione al 31.12.

GEMEINDEN NACH BEVÖL- KERUNGS- GRÖSSEN- KLASSEN	Immobilienkategorie / Categoria immobiliare									Nicht ange- führte Kategorie	Insge- samt
	A		B	C			D	E	F		
	Woh- nungen	Büros	Liegen- schaften für Dienst- leistungen	Geschäfte, Werkstät- ten und Lager- räume	Andere kommer- zielle Liegen- schaften	Garagen und Auto- abstell- plätze	Liegen- schaften mit Sonder- zweckbe- stimmung (a)	Infrastruk- turen und Gebäude für öffent- liche Zwecke	Son- stiges (b)		
COMUNI PER CLASSI DI AMPIEZZA DEMOGRAFICA	Abita- zioni	Uffici e studi privati	Immobili destinati a servizi	Negozi, laboratorie magazzini	Altri immobili commerciali	Rimesse, posti auto ed auto- rimesse	Immobili a destina- zione speciale (a)	Infrastrut- ture e fab- bricati per esigenze pubbliche	Altro (b)	Categoria non indicata	Totale
< 2.000	31.149	396	599	7.228	443	19.069	6.797	389	4.220	22	70.312
2.000-5.000	93.255	1.260	1.544	19.374	1.004	62.107	15.814	914	8.576	69	203.917
5.000-10.000	49.793	1.041	714	10.707	649	34.982	7.609	460	3.890	20	109.865
10.000-25.000	43.375	1.469	551	8.394	645	40.301	3.191	261	1.747	28	99.962
Meran											
Merano	22.777	872	202	5.259	175	20.275	811	56	918	15	51.360
Bozen											
Bolzano	53.329	2.875	610	8.527	500	46.814	2.356	149	1.234	21	116.415
Insgesamt											
Totale	293.678	7.913	4.220	59.489	3.416	223.548	36.578	2.229	20.585	175	651.831

Quelle: Landesabteilung Grundbuch, Grund- und Gebäudekataster, Auswertung des ASTAT

Fonte: Ripartizione provinciale Libro fondiario, Catasto fondiario e urbano, elaborazione ASTAT

Gebäude

Die Gebäudezählung von 2011, die zum ersten Mal in der Volkszählung von 2001 eingeführt worden war, bietet Informationen über den Bestand, die Art und die Verwendung der Gebäude. Bezüglich der Wohngebäude wurden Daten in Bezug auf Bauperiode, Anzahl der Geschosse und Wohnungseinheiten gesammelt.

In Südtirol wurden 2011 91.341 Gebäude gezählt. Davon dienten 85.644 vorwiegend als Wohngebäude (Tab. 1.40)⁽¹⁾.

Edifici

La rilevazione degli edifici al 2011, introdotta per la prima volta nel censimento del 2001, mette a disposizione alcune informazioni sulla consistenza, la tipologia e l'utilizzo degli edifici e per quelli ad uso abitativo sull'epoca di costruzione e il numero di piani e di interni.

In provincia di Bolzano nel 2011 sono stati censiti 91.341 edifici, dei quali 85.644 ad uso prevalentemente abitativo (tab. 1.40)⁽¹⁾.

(1) 2001 wurden 80.008 Gebäude gezählt; davon wurden 70.093 vorwiegend zu Wohnzwecken verwendet. Wir beachten hier weder die Daten über andere Zweckbestimmungen noch über die Nutzung der Gebäude, da sie zum einen nicht zuverlässig (der Vergleich mit 2001 für Nichtwohngebäude würde eine starke Abnahme derselben anzeigen) und zum anderen für diese Studie irrelevant sind. Nel 2001 erano stati censiti 80.008 edifici e quelli prevalentemente residenziali risultavano 70.093. Non leggiamo i dati relativi alle altre destinazioni d'uso né quelle relative all'utilizzo degli edifici sia perché risultano poco attendibili (il confronto con il 2001 per gli edifici non residenziali evidenzierebbe una loro forte diminuzione) sia perché non risultano rilevanti ai fini del presente studio.

Tab. 1.40

Gebäude nach Zweckbestimmung - Volkszählung 2011**Edifici per tipo d'uso - Censimento popolazione 2011**

NUTZUNGSZUSTAND	ART DER NUTZUNG	N	%	TIPO D'USO	STATO D'USO
Genutzt	Wohngebäude	85.644	93,8	residenziale	Utilizzati
	Gewerbegebäude	702	0,8	produttivo	
	Handelsgebäude	896	1,0	commerciale	
	Managementtätigkeiten/ Tertiärbereich	284	0,3	direzionale/ terziario	
	Tourismus/Beherbergung	949	1,0	turistico/ricettivo	
	Dienstleistungen	766	0,8	servizi	
	andere Arten von Nutzung	1.669	1,8	altro tipo di utilizzo	
	alle Posten	90.910	99,5	tutte le voci	
Nicht genutzt		431	0,5		Non utilizzati
Insgesamt		91.341	100,0		Totale

Quelle: ISTAT, ASTAT

Fonte: ISTAT, ASTAT

In Südtirol wurden 34,6% der Wohngebäude vor 1961, 38,1% zwischen 1961 und 1990 und 27,4% nach 1990 gebaut (Tab. 1.41).

Die Prozentsätze unterscheiden sich sehr stark nach Bevölkerungsgrößenklassen der Gemeinden und Bezirk. In Bozen und Meran machen die bis zu den 60er Jahren fertiggestellten Gebäude knapp 57,7%, die zwischen 1961 und 1980 errichteten Gebäude 30,9% und die nach 1990 erbauten nur 11,4% aus. In den anderen Gemeinden betragen die Prozentsätze für die drei Zeiträume jeweils 32,3%, 38,8% und 29,0%. Demzufolge wurden die meisten Gebäude in den zwei größten Gemeinden vor 1961 und nur ein sehr kleiner Anteil in den letzten 20 Jahren erbaut. In den anderen Gemeinden hingegen entspricht einem sehr kleinen Anteil an Gebäuden, die vor über 50 Jahren errichtet wurden, ein viel höherer Anteil an Bauten, die ab 1961 gebaut wurden.

Die Bezirke mit den größten Anteilen an Gebäuden, die vor über 50 Jahren gebaut wurden, sind im Talboden des Etschtals (von Meran bis Salurn) zu finden, die größten Anteile an Gebäuden aus den letzten 20 Jahren hingegen in den anderen Bergbezirken.

Il 34,6% degli edifici ad uso abitativo è stato costruito prima del 1961, il 38,1% tra il 1961 e il 1990 e il 27,4% dopo il 1990 (tab. 1.41).

Queste percentuali risultano fortemente differenziate per classi di ampiezza demografica dei comuni e per comprensori. A Bolzano e Merano gli edifici realizzati fino agli anni '60 sono quasi il 57,7%, quelli realizzati dal 1961 al 1980 si attestano al 30,9% e quelli realizzati dopo il 1990 sono solo l'11,4%. Negli altri comuni le percentuali per i tre periodi sono rispettivamente 32,3%, 38,8% e 29,0%. In altri termini nei due centri maggiori la prevalenza degli edifici è stata realizzata prima del 1961 e risulta particolarmente ridotta la quota realizzata negli ultimi 20 anni. Negli altri comuni ad una quota molto più ridotta di edifici realizzati da più di 50 anni corrisponde invece una quota molto più elevata edificazione dal 1961 ad oggi.

Nei comprensori le quote più alte di edifici realizzati più di 50 anni fa si registrano nel fondovalle dell'Adige (da Merano a Salorno), mentre le quote più consistenti di edifici realizzati negli ultimi 20 anni si riscontrano negli altri comprensori propriamente montani.

Tab. 1.41

Wohngebäude nach Bauperiode und Bevölkerungsgrößenklassen der Gemeinden - Volkszählung 2011**Edifici residenziali per epoca di costruzione e per classi di ampiezza demografica dei comuni - Censimento popolazione 2011**

GEMEINDEN NACH BEVÖLKERUNGS- GRÖSSENKLASSEN	Vor 1918 Prima del 1918	1919- 1945	1946- 1960	1961- 1970	1971- 1980	1981- 1990	1991- 2000	2001- 2005	nach 2005 dopo il 2005	Insge- samt Totale	COMUNI PER CLASSI DI AMPIEZZA DEMOGRAFICA
Absolute Werte / Valori assoluti											
Weniger als 2.000	3.287	769	1.334	1.778	1.918	1.748	2.054	1.178	1.153	15.219	Con meno di 2.000
2.000-5.000	6.035	1.504	2.936	4.351	4.676	3.975	4.706	2.629	2.719	33.531	2.000-5.000
5.000-10.000	3.410	886	1.536	2.476	2.464	2.051	2.369	1.314	1.342	17.848	5.000-10.000
10.000-25.000	1.355	577	1.523	1.850	1.633	1.284	1.440	783	874	11.319	10.000-25.000
Meran	712	474	705	532	283	195	165	83	90	3.239	Merano
Bozen	867	704	996	708	429	239	236	168	141	4.488	Bolzano
Insgesamt	15.666	4.914	9.030	11.695	11.403	9.492	10.970	6.155	6.319	85.644	Totale
Prozentuelle Werte / Valori percentuali											
Weniger als 2.000	21,6	5,1	8,8	11,7	12,6	11,5	13,5	7,7	7,6	100,0	Con meno di 2.000
2.000-5.000	18,0	4,5	8,8	13,0	13,9	11,9	14,0	7,8	8,1	100,0	2.000-5.000
5.000-10.000	19,1	5,0	8,6	13,9	13,8	11,5	13,3	7,4	7,5	100,0	5.000-10.000
10.000-25.000	12,0	5,1	13,5	16,3	14,4	11,3	12,7	6,9	7,7	100,0	10.000-25.000
Meran	22,0	14,6	21,8	16,4	8,7	6,0	5,1	2,6	2,8	100,0	Merano
Bozen	19,3	15,7	22,2	15,8	9,6	5,3	5,3	3,7	3,1	100,0	Bolzano
Insgesamt	18,3	5,7	10,5	13,7	13,3	11,1	12,8	7,2	7,4	100,0	Totale

Quelle: ISTAT, ASTAT

Fonte: ISTAT, ASTAT

Der prozentuelle Anteil der Wohngebäude, die vor 1961 errichtet wurden (Graf. 1.33), beträgt 34,6% mit 40 Gemeinden in der mittleren Klasse (zwischen 30 und 40%), 29 Gemeinden mit Anteilen über 40% und 47 unter 30%.

Der prozentuelle Anteil der Wohngebäude, die nach 1990 (Graf. 1.34) gebaut wurden, entspricht hingegen auf Landesebene 27,4%; 29 Gemeinden liegen in der mittleren Klasse (zwischen 25 und 30%), 53 Gemeinden haben Anteile über 30% und 34 unter 25%.

La percentuale degli edifici residenziali costruiti prima del 1961 (graf. 1.33) è pari al 34,6% e vede 40 comuni collocarsi nella classe media (tra il 30 e 40%), 29 comuni con quote superiori al 40% e 47 sotto il 30%.

La percentuale invece degli edifici residenziali costruiti dopo il 1990 (graf. 1.34) risulta a livello provinciale pari al 27,4% e vede 29 comuni collocarsi nella classe media (tra il 25 e 30%), 53 comuni con quote superiori al 30% e 34 sotto il 25%.

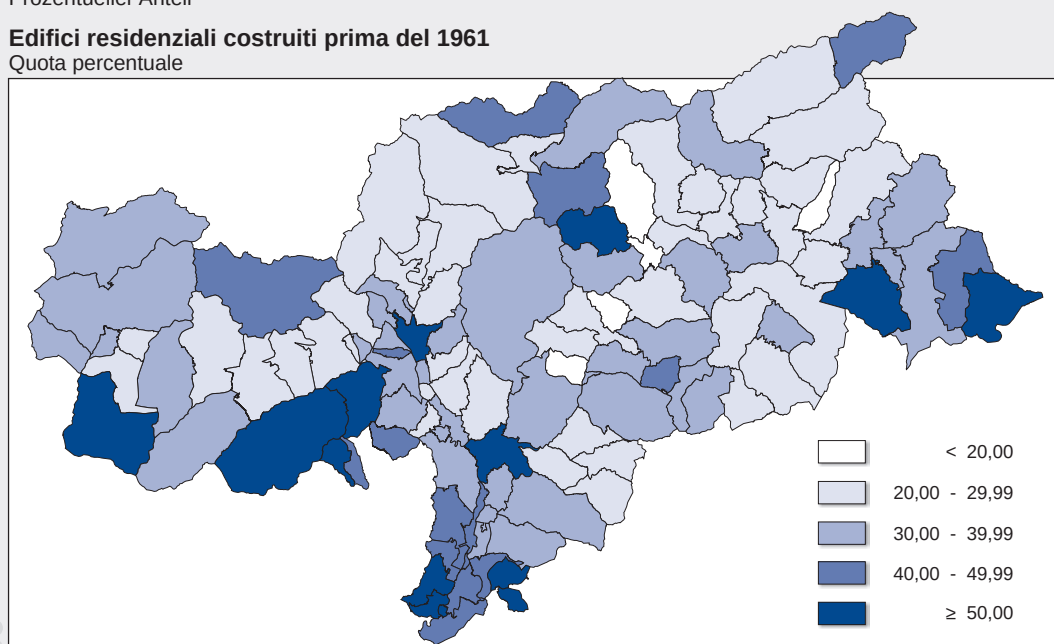
Graf. 1.33

Gebaute Wohngebäude vor 1961

Prozentueller Anteil

Edifici residenziali costruiti prima del 1961

Quota percentuale



© astat 2022 - Ir



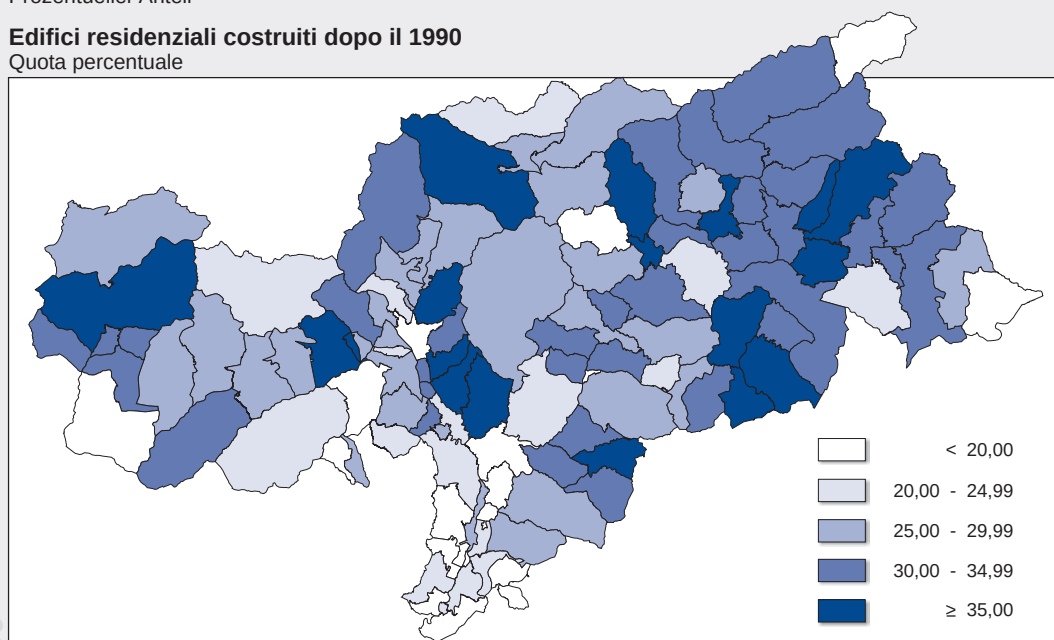
Graf. 1.34

Nach 1990 gebaute Wohngebäude

Prozentueller Anteil

Edifici residenziali costruiti dopo il 1990

Quota percentuale



© astat 2022 - Ir



Setzt man die vorwiegend für Wohnzwecke genutzten Gebäude mit der Anzahl der oberirdischen Geschosse in Beziehung, ergibt sich, dass 4,8% nur ein Stockwerk haben, 36,5% zwei Stockwerke, 43,6% drei und nur 15,0% vier oder mehr Stockwerke (Tab. 1.42 und 1.43).

Die Daten unterscheiden sich sehr stark nach Gebiet: In Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern beläuft sich der Anteil der Gebäude mit mehr als drei Geschossen nur auf 10,6%, während er in Bozen und Meran jeweils 58,2% und 32,7% beträgt.

Der Anteil an Gebäuden mit einem oder zwei Geschossen liegt in Bozen bei 20,7%, in Meran bei 35,9%, in Gemeinden mit 10.000-25.000 Einwohnern bei 34,6% und in den Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern bei 44,2%.

Se mettiamo in rapporto gli edifici ad uso prevalentemente abitativo con il numero di piani fuori terra si evidenzia che il 4,8% ha un solo piano, il 36,5% ne ha due, il 43,6% ne ha tre e solo il 15,0% degli edifici presenta 4 o più piani (tab. 1.42 e 1.43).

Questa situazione media risulta molto differenziata per i diversi ambiti territoriali, infatti la quota di edifici con più di 3 piani nei comuni con meno di 10.000 abitanti è solo del 10,6%, mentre a Bolzano e Merano è rispettivamente del 58,2% e del 32,7%.

La quota di edifici con 1 o 2 piani è pari al 20,7% a Bolzano, al 35,9% a Merano, al 34,6% nei comuni con 10.000-25.000 abitanti e sale al 44,2% nei comuni con meno di 10.000 abitanti.

Tab. 1.42

Wohngebäude nach Anzahl der oberirdischen Geschosse und Bevölkerungsgrößenklasse der Gemeinden - Volkszählung 2011

Edifici residenziali per numero di piani fuori terra e per classi di ampiezza demografica dei comuni - Censimento popolazione 2011

GEMEINDEN NACH BEVÖLKERUNGS- GRÖSSENKLASSEN	Oberirdische Geschosse Piani fuori terra					COMUNI PER CLASSI DI AMPIEZZA DEMOGRAFICA
	1	2	3	über 3 Oltre 3	Insgesamt Totale	
Absolute Werte / Valori assoluti						
Weniger als 2.000	854	5.656	6.958	1.751	15.219	Con meno di 2.000
2.000-5.000	1.527	13.599	14.951	3.454	33.531	2.000-5.000
5.000-10.000	864	6.916	8.220	1.848	17.848	5.000-10.000
10.000-25.000	517	3.395	5.254	2.153	11.319	10.000-25.000
Meran	181	981	1.017	1.060	3.239	Merano
Bozen	181	748	948	2.611	4.488	Bolzano
Insgesamt	4.124	31.295	37.348	12.877	85.644	Totale
Prozentuelle Verteilung / Composizione percentuale						
Weniger als 2.000	5,6	37,2	45,7	11,5	100,0	Con meno di 2.000
2.000-5.000	4,6	40,6	44,6	10,3	100,0	2.000-5.000
5.000-10.000	4,8	38,7	46,1	10,4	100,0	5.000-10.000
10.000-25.000	4,6	30,0	46,4	19,0	100,0	10.000-25.000
Meran	5,6	30,3	31,4	32,7	100,0	Merano
Bozen	4,0	16,7	21,1	58,2	100,0	Bolzano
Insgesamt	4,8	36,5	43,6	15,0	100,0	Totale

Quelle: ISTAT, ASTAT

Fonte: ISTAT, ASTAT

In allen Bezirksgemeinschaften - mit Ausnahme von Bozen - ist der Anteil der Gebäude mit einem oder zwei Geschossen sehr hoch und reicht von 35,4% im Eisacktal bis zu 59,3% im Wipptal.

Folglich lässt sich in den Gemeinden mit einem hohen Anteil an ein- bis zweigeschossigen Gebäuden auch eine Verschwendung der Grundfläche aufgrund der geringen Bau-dichte feststellen.

Dieses stärkere Vorkommen im Jahr 2011 von Wohngebäuden mit einem oder zwei oberirdischen Geschossen in kleineren Gemeinden wird auch durch die Daten der einzelnen Gemeinden bestätigt (Graf. 1.35).

Anche in tutte le Comunità comprensoriali, con la sola eccezione di Bolzano, la quota di edifici con 1 o 2 piani risulta molto elevata: dal 35,4% della Valle Isarco al 59,3% dell'Alta Valle Isarco.

Possiamo quindi affermare che registriamo un spreco di suolo determinato da una edificazione a bassa densità nei comuni dove più alta è la percentuale di case con 1 o 2 piani.

Questa maggior presenza di edifici residenziali con 1 o 2 piani fuori terra al 2011 nei centri minori è confermata anche a livello dei singoli comuni (graf. 1.35).

Tab. 1.43

Wohngebäude nach Anzahl der oberirdischen Geschosse und Bezirksgemeinschaft - Volkszählung 2011

Edifici residenziali per numero di piani fuori terra e per comunità comprensoriali - Censimento popolazione 2011

BEZIRKS- GEMEINSCHAFT	Oberirdische Geschosse Piani fuori terra					COMUNITÀ COMPENSORIALE
	1	2	3	über 3 Oltre 3	Insgesamt Totale	
Absolute Werte / Valori assoluti						
Vinschgau	441	4.262	4.025	764	9.492	Val Venosta
Burggrafenamt	757	6.185	6.541	2.291	15.774	Burgraviato
Überetsch-Unterland	864	4.630	5.633	1.294	12.421	Oltradige-Bassa Atesina
Bozen	181	748	948	2.611	4.488	Bolzano
Salten-Schlern	596	4.140	5.649	1.398	11.783	Salto-Sciliar
Eisacktal	494	2.942	4.309	1.955	9.700	Valle Isarco
Wipptal	289	2.154	1.432	245	4.120	Alta Valle Isarco
Pustertal	502	6.234	8.811	2.319	17.866	Val Pusteria
Insgesamt	4.124	31.295	37.348	12.877	85.644	Totale
Prozentuelle Verteilung / Composizione percentuale						
Vinschgau	4,6	44,9	42,4	8,0	100,0	Val Venosta
Burggrafenamt	4,8	39,2	41,5	14,5	100,0	Burgraviato
Überetsch-Unterland	7,0	37,3	45,4	10,4	100,0	Oltradige-Bassa Atesina
Bozen	4,0	16,7	21,1	58,2	100,0	Bolzano
Salten-Schlern	5,1	35,1	47,9	11,9	100,0	Salto-Sciliar
Eisacktal	5,1	30,3	44,4	20,2	100,0	Valle Isarco
Wipptal	7,0	52,3	34,8	5,9	100,0	Alta Valle Isarco
Pustertal	2,8	34,9	49,3	13,0	100,0	Val Pusteria
Insgesamt	4,8	36,5	43,6	15,0	100,0	Totale

Quelle: ISTAT, ASTAT

Fonte: ISTAT, ASTAT

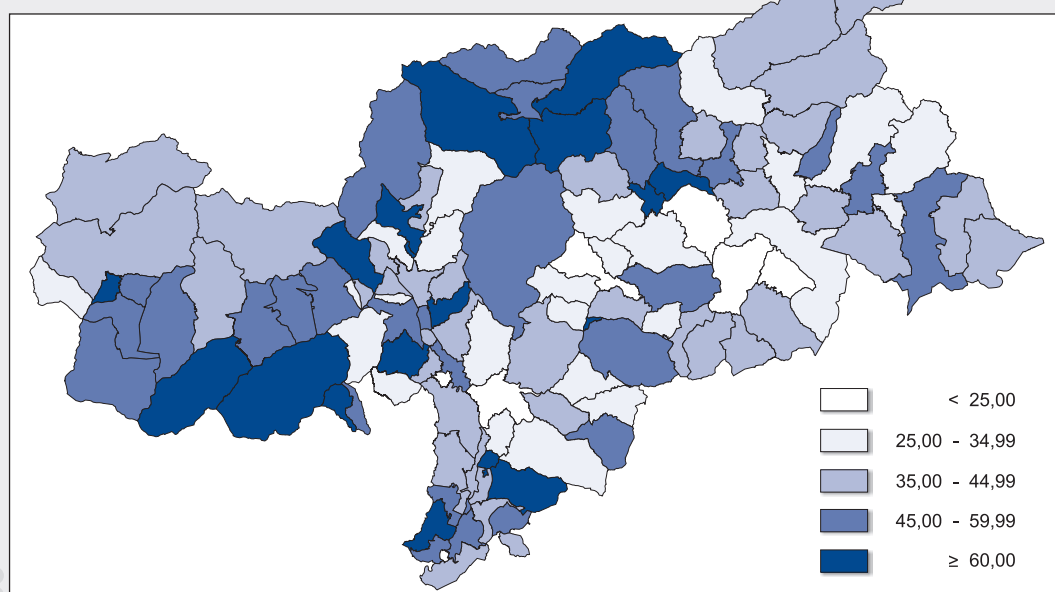
Graf. 1.35

Wohngebäude mit einem oder zwei oberirdischen Geschossen - Volkszählung 2011

Prozentueller Anteil

Edifici residenziali con 1 o 2 piani fuori terra - Censimento popolazione 2011

Quota percentuale



© astat 2022 - Ir



Das von geringer Baudichte geprägte Modell wird auch von den statistischen Daten über die vorwiegend zu Wohnzwecken verwendeten Gebäude nach Anzahl der Wohnungseinheiten bestätigt (Tab. 1.44 und Graf. 1.36):

- Die Gebäude mit einem oder zwei Wohnungseinheiten betragen auf Landesebene 65,5% und in den Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern 71,9%;
- Bedeutsame Anteile an Gebäuden mit mehr als 8 Wohnungseinheiten sind nur in Bozen und Meran zu verzeichnen (jeweils 39,6% und 22,3%), während sich der Anteil in Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern auf nur 2,5% beläuft.

Il modello di edificazione a bassa densità trova conferma anche nella statistica degli edifici ad uso prevalentemente abitativo per numero di interni (tab. 1.44 e graf. 1.36):

- gli edifici con 1 o 2 interni sono il 65,5% a livello provinciale e il 71,9% nei comuni con meno di 10.000 abitanti;
- quote significative di edifici con più di 8 interni si registrano solo a Bolzano e Merano (rispettivamente il 39,6% e il 22,3%) mentre nei comuni con meno di 10.000 abitanti la quota è solo del 2,5%.

Tab. 1.44

Wohngebäude nach Anzahl der Wohnungseinheiten und Bevölkerungsgrößenklassen der Gemeinden - Volkszählung 2011

Edifici residenziali per numero di interni e per classi di ampiezza demografica dei comuni - Censimento popolazione 2011

GEMEINDEN NACH BEVÖLKERUNGS- GRÖSSENKLASSEN	Anzahl der Wohnungseinheiten / Numero di interni							COMUNI PER CLASSI DI AMPIEZZA DEMOGRAFICA
	1	2	3-4	5-8	9-15	16 und mehr 16 e più	Insgesamt Totale	
Absolute Werte / Valori assoluti								
Weniger als 2.000	8.483	2.870	2.299	1.258	252	57	15.219	Con meno di 2.000
2.000-5.000	18.418	5.977	5.008	3.378	611	139	33.531	2.000-5.000
5.000-10.000	8.469	3.663	2.893	2.248	440	135	17.848	5.000-10.000
10.000-25.000	3.359	2.482	2.576	2.034	586	282	11.319	10.000-25.000
Meran	663	571	694	589	452	270	3.239	Merano
Bozen	664	479	689	877	728	1.051	4.488	Bolzano
Insgesamt	40.056	16.042	14.159	10.384	3.069	1.934	85.644	Totale
Prozentuelle Verteilung / Composizione percentuale								
Weniger als 2.000	55,7	18,9	15,1	8,3	1,7	0,4	100,0	Con meno di 2.000
2.000-5.000	54,9	17,8	14,9	10,1	1,8	0,4	100,0	2.000-5.000
5.000-10.000	47,5	20,5	16,2	12,6	2,5	0,8	100,0	5.000-10.000
10.000-25.000	29,7	21,9	22,8	18,0	5,2	2,5	100,0	10.000-25.000
Meran	20,5	17,6	21,4	18,2	14,0	8,3	100,0	Merano
Bozen	14,8	10,7	15,4	19,5	16,2	23,4	100,0	Bolzano
Insgesamt	46,8	18,7	16,5	12,1	3,6	2,3	100,0	Totale

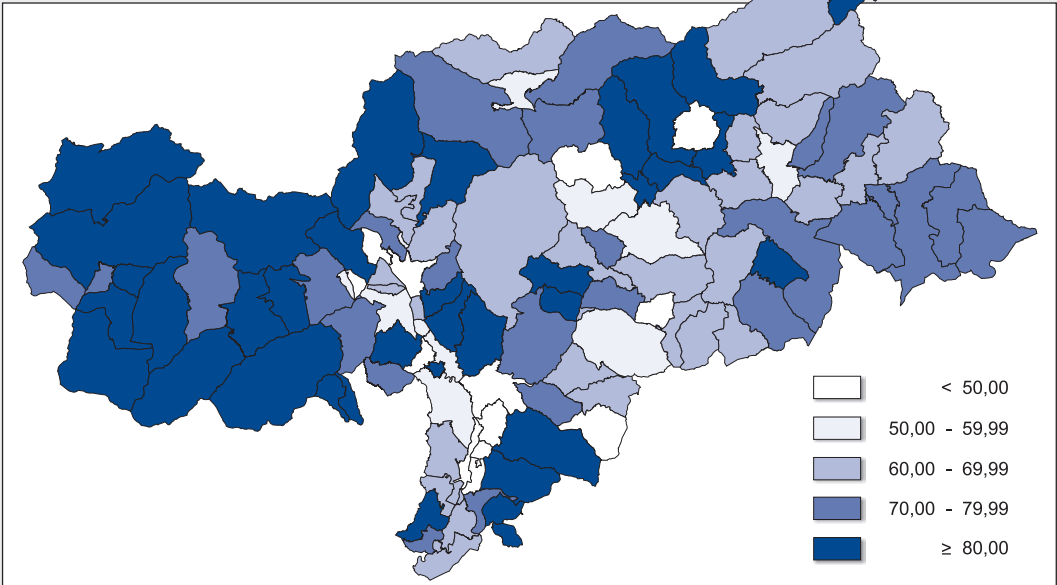
Quelle: ISTAT, ASTAT

Fonte: ISTAT, ASTAT

Graf. 1.36

Wohngebäude mit einer oder zwei Wohnungseinheiten - Volkszählung 2011
Prozentueller Anteil

Edifici residenziali con 1 o 2 interni - Censimento popolazione 2011
Quota percentuale



© astat 2022 - Ir



Wohnungen

Anhand der Volkszählungsdaten von 1971 bis 2011 können die Merkmale des Wohnungsbestandes sowie die Veränderungen während der letzten 40 Jahre rekonstruiert werden.

Die **Gesamtzahl der Wohnungen** in Südtirol ist in 40 Jahren von 116.345 auf 227.816 gestiegen. Das entspricht einem Zuwachs um 111.508 Wohnungen bzw. 95,8%. Der Anteil der bewohnten Wohnungen hat um 85,0% zugenommen, jener der unbewohnten deutlich stärker um 234,2% (Tab. 1.45).

Den stärksten prozentuellen Zuwachs gab es in den 70er Jahren (22,1%); in den nachfolgenden Jahrzehnten sank der Zuwachs von 17,3% in den 80er Jahren auf 13,1% im letzten Jahrzehnt. In absoluten Werten war die Zunahme in den einzelnen Jahrzehnten immer größer als im jeweils vorhergehenden Jahrzehnt, die letzten 10 Jahre ausgenommen.

Tab. 1.45

Wohnungen und Zimmer der Wohnungen nach Art der Besetzung - Volkszählungen 1971-2011

Abitazioni e stanze delle abitazioni per tipo di occupazione - Censimenti popolazione 1971-2011

JAHRE DER ZÄHLUNG ANNI DI CENSIMENTO	Wohnungen / Abitazioni					
	Ständig bewohnt / Abitualmente occupate		Nicht bewohnt (a) / Non occupate (a)		Insgesamt / Totale	
	N	% Verteilung Composizione %	N	% Verteilung Composizione %	N	% Verteilung Composizione %
1971	107.883	92,7	8.462	7,3	116.345	100,0
1981	124.029	87,3	18.012	12,7	142.041	100,0
1991	144.661	86,8	22.012	13,2	166.673	100,0
2001	172.031	86,9	26.047	13,1	198.078	100,0
2011	199.576	87,6	28.277	12,4	227.853	100,0

JAHRE DER ZÄHLUNG ANNI DI CENSIMENTO	Wohnungen / Abitazioni					
	Ständig bewohnt / Abitualmente occupate		Nicht bewohnt (a) / Non occupate (a)		Insgesamt / Totale	
	N	% Veränderung % percentuale	N	% Veränderung % percentuale	N	% Veränderung % percentuale
1971-1981	16.146	15,0	9.550	112,9	25.696	22,1
1981-1991	20.632	16,6	4.000	22,2	24.632	17,3
1991-2001	27.370	18,9	4.035	18,3	31.405	18,8
2001-2011	27.545	13,8	2.230	7,9	29.775	13,1
1971-2011	91.693	85,0	19.815	234,2	111.508	95,8

(a) Unbewohnte und nicht ständig bewohnte Wohnungen
Si tratta di abitazioni non occupate o non abitualmente occupate.

Quelle: ISTAT, ASTAT

Fonte: ISTAT, ASTAT

In Bozen haben die Wohnungen von 1971 bis 2011 insgesamt um 40,8% und in den anderen Südtiroler Gemeinden um 113,6% zugenommen. In Bozen, wo in den 50er und 60er Jahren die größten Zuwächse verzeichnet wurden, sind die Zuwachsraten stark gesunken: um 12,4% in den 70er Jahren, um 7,1% in den 80er Jahren und um 5,5% in den 90er Jahren. In den ersten zehn Jahren des neuen Jahrhunderts hat wieder eine Zunahme mit einer Steigerung um 14,0% eingesetzt. In den übrigen Landesteilen verläuft die Entwicklung umgekehrt. Hier steigt die Zahl der Wohnungen in den 70er, 80er und 90er Jahren jeweils um 26,0%, 21,0% und 23,1% und schließlich im letzten Jahrzehnt um 13,8%. In beiden Fällen sinken die Zuwachsraten jedoch im Laufe der Zeit.

Die Untersuchung nach Größenklassen ergibt, dass die Zunahme in den Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern in den 70er, 80er und 90er Jahren etwa 25% betrug, um dann im letzten Jahrzehnt unter 13% zu fallen.

Die größeren Gemeinden gehen von einem Wachstum um 20% in den 70er Jahren auf 11% in den 80er und 90er Jahren über und steigen dann im ersten Jahrzehnt des neuen Jahrhunderts wieder auf 15% (Tab. 1.46).

A Bolzano le abitazioni totali sono cresciute dal 1971 al 2011 del 40,8% e negli altri comuni della provincia del 113,6%. A Bolzano la crescita che si era concentrata negli anni '50 e '60 si è ridotta notevolmente, facendo registrare aumenti del 12,4% negli anni '70, del 7,1% negli anni '80 e del 5,5% negli anni '90. Nei primi dieci anni del 2000 è ripresa la crescita con un incremento del 14,0%. Diversa è stata invece la dinamica nel resto della provincia, dove le abitazioni negli anni '70 sono cresciute del 26,0%, negli anni '80 del 21,0%, negli anni '90 del 23,1% e nell'ultimo decennio del 13,8%. In entrambe i contesti però la dinamica risulta decrescente nel tempo.

Dall'analisi per classi dimensionali emerge che nei comuni con meno di 10.000 abitanti negli anni '70, '80 e '90 la crescita è circa del 25% e cala a meno del 13% nell'ultimo decennio.

Nei comuni maggiori da una crescita del 20% negli anni '70 si scende all'11% negli anni '80 e '90 per poi risalire al 15% nei primi dieci anni del 2000 (tab. 1.46).

Tab. 1.46

Gesamtheit der Wohnungen nach Bevölkerungsgrößenklasse der Gemeinden - Volkszählungen 1971-2011**Abitazioni totali per classe di ampiezza demografica dei comuni - Censimenti popolazione 1971-2011**

JAHRE DER ZÄHLUNG ANNI DI CENSIMENTO	< 2.000	2.000-5.000	5.000-10.000	10.000-25.000	Meran Merano	Bozen Bolzano	Insgesamt Totale
Absolute Werte / Valori assoluti							
1971	12.778	28.125	16.145	14.414	11.392	33.491	116.345
1981	15.318	34.855	20.779	19.255	14.187	37.647	142.041
1991	18.990	43.093	25.588	22.930	15.751	40.321	166.673
2001	23.786	54.302	32.050	28.746	16.636	42.558	198.078
2011	25.846	61.912	36.486	33.226	19.518	48.495	225.483
Prozentuelle Verteilung / Composizione percentuale							
1971	11,0	24,2	13,9	12,4	9,8	28,8	100,0
1981	10,8	24,5	14,6	13,6	10,0	26,5	100,0
1991	11,4	25,9	15,4	13,8	9,5	24,2	100,0
2001	12,0	27,4	16,2	14,5	8,4	21,5	100,0
2011	11,5	27,5	16,2	14,7	8,7	21,5	100,0
Absolute Veränderung / Variazione assoluta							
1971-1981	2.540	6.730	4.634	4.841	2.795	4.156	25.696
1981-1991	3.672	8.238	4.809	3.675	1.564	2.674	24.632
1991-2001	4.796	11.209	6.462	5.816	885	2.237	31.405
2001-2011	2.060	7.610	4.436	4.480	2.882	5.937	27.405
1971-2011	13.068	33.787	20.341	18.812	8.126	15.004	109.138
Prozentuelle Veränderung / Variazione percentuale							
1971-1981	19,9	23,9	28,7	33,6	24,5	12,4	22,1
1981-1991	24,0	23,6	23,1	19,1	11,0	7,1	17,3
1991-2001	25,3	26,0	25,3	25,4	5,6	5,5	18,8
2001-2011	8,7	14,0	13,8	15,6	17,3	14,0	13,8
1971-2011	102,3	120,1	126,0	130,5	71,3	44,8	93,8

Quelle: ISTAT, ASTAT

Fonte: ISTAT, ASTAT

Bozen und Burggrafenamt sind über den gesamten Zeitraum hinweg die Bezirksgemeinschaften mit dem kleinsten Zuwachs. Der stärkste Anstieg wird im Pustertal verzeichnet. In den letzten zehn Jahren verzeichnen hingegen nur das Vinschgau und das Pustertal Zunahmen unter dem Landesdurchschnitt, während das Eisacktal und das Wipptal überdurchschnittliche Anstiege melden (Tab. 1.47).

Le comunità comprensoriali con la crescita minore nell'intero periodo sono Bolzano e il Burgraviato. Quella con la crescita maggiore è stata la Val Pusteria. Negli ultimi 10 anni registrano crescite nettamente inferiori alla media provinciale solo la Val Venosta e la Val Pusteria e crescite nettamente superiori la Valle Isarco e l'Alta Valle Isarco (tab. 1.47).

Tab. 1.47

Gesamtheit der Wohnungen nach Bezirksgemeinschaft - Volkszählungen 1971-2011**Abitazioni totali per comunità comprensoriale - Censimenti popolazione 1971-2011**

JAHRE DER ZÄHLUNG ANNI DI CENSIMENTO	Vinschgau Val Venosta	Burg- grafenamt Burgra- viato	Überetsch- Unterland Oltradige- Bassa Ates.	Bozen Bolzano	Salten- Schlern Salto- Sciliar	Eisacktal Valle Isarco	Wipptal Alta Valle Isarco	Pustertal Val Pusteria	Insgesamt Totale
---	-----------------------------	--	--	------------------	---	------------------------------	---------------------------------	------------------------------	---------------------

Absolute Werte / Valori assoluti

1971	7.132	23.025	14.492	33.491	11.164	9.383	4.017	13.641	116.345
1981	8.680	28.758	18.379	37.647	13.669	11.451	5.236	18.221	142.041
1991	10.921	33.704	21.601	40.321	16.976	14.032	6.311	22.807	166.673
2001	12.917	39.146	26.653	42.558	21.053	18.036	7.382	30.333	198.078
2011	14.399	44.303	30.206	48.495	24.127	21.308	8.644	34.001	225.483

Prozentuelle Verteilung / Composizione percentuale

1971	6,1	19,8	12,5	28,8	9,6	8,1	3,5	11,7	100,0
1981	6,1	20,2	12,9	26,5	9,6	8,1	3,7	12,8	100,0
1991	6,6	20,2	13,0	24,2	10,2	8,4	3,8	13,7	100,0
2001	6,5	19,8	13,5	21,5	10,6	9,1	3,7	15,3	100,0
2011	6,4	19,6	13,4	21,5	10,7	9,4	3,8	15,1	100,0

Absolute Veränderung / Variazione assoluta

1971-1981	1.548	5.733	3.887	4.156	2.505	2.068	1.219	4.580	25.696
1981-1991	2.241	4.946	3.222	2.674	3.307	2.581	1.075	4.586	24.632
1991-2001	1.996	5.442	5.052	2.237	4.077	4.004	1.071	7.526	31.405
2001-2011	1.482	5.157	3.553	5.937	3.074	3.272	1.262	3.668	27.405
1971-2011	7.267	21.278	15.714	15.004	12.963	11.925	4.627	20.360	109.138

Prozentuelle Veränderung / Variazione percentuale

1971-1981	21,7	24,9	26,8	12,4	22,4	22,0	30,3	33,6	22,1
1981-1991	25,8	17,2	17,5	7,1	24,2	22,5	20,5	25,2	17,3
1991-2001	18,3	16,1	23,4	5,5	24,0	28,5	17,0	33,0	18,8
2001-2011	11,5	13,2	13,3	14,0	14,6	18,1	17,1	12,1	13,8
1971-2011	101,9	92,4	108,4	44,8	116,1	127,1	115,2	149,3	93,8

Quelle: ISTAT, ASTAT

Fonte: ISTAT, ASTAT

Interessanterweise ist die Zahl der Gemeinden mit hohen Zuwachsraten (über 20%) ständig gestiegen (von 36 in den 50er Jahren auf 76 in den 90er Jahren), während jene der Gemeinden mit negativem bzw. sehr geringem Wachstum (unter 10%) gesunken ist (von 34 in den 50er Jahren auf 12 in den 90er Jahren). In den ersten Jahren des neuen Jahrhunderts kommt es wieder zu einer Trendwende: 25 Gemeinden verzeichnen einen Zuwachs um mehr als 20% und 45 einen schwachen oder negativen Zuwachs (Graf. 1.37-1.41).

È interessante notare come il numero di comuni con crescite elevate (superiori al 20%) sia progressivamente aumentato (da 36 negli anni '50 a 76 negli anni '90) e, viceversa, i comuni con crescita negativa o comunque molto ridotta (meno del 10%) siano diminuiti (erano 34 negli anni '50 e solo 12 negli anni '90). Nei primi anni del 2000 la dinamica si inverte nuovamente: i comuni con crescita superiore al 20% sono 25 e quelli con crescita debole o negativa sono 45 (graf. 1.37-1.41).

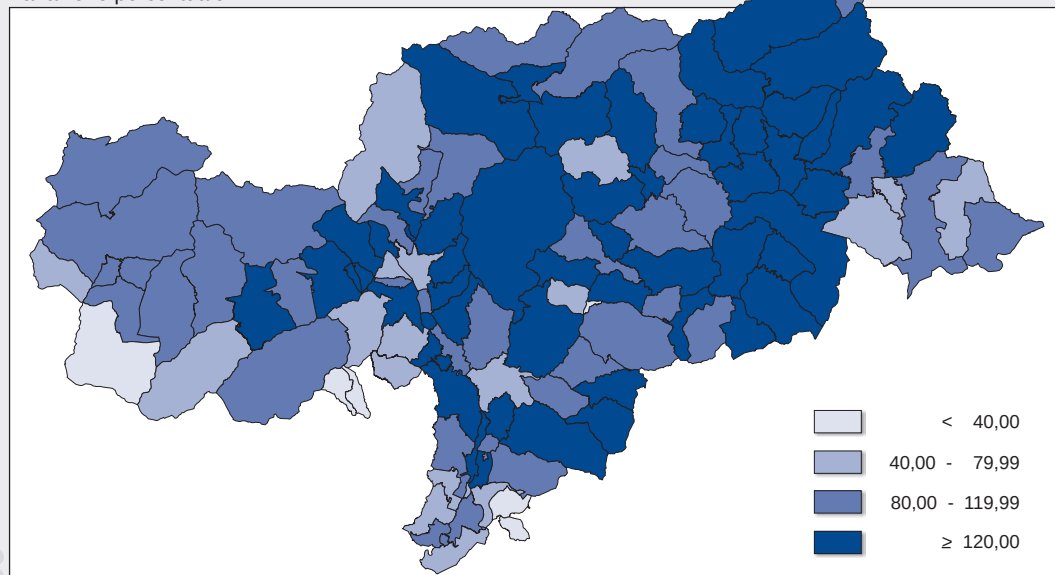
Graf. 1.37

Wohnungen insgesamt - Volkszählungen 1971-2011

Prozentuelle Veränderung

Abitazioni totali - Censimenti popolazione 1971-2011

Variazione percentuale



© astat 2022 - Ir



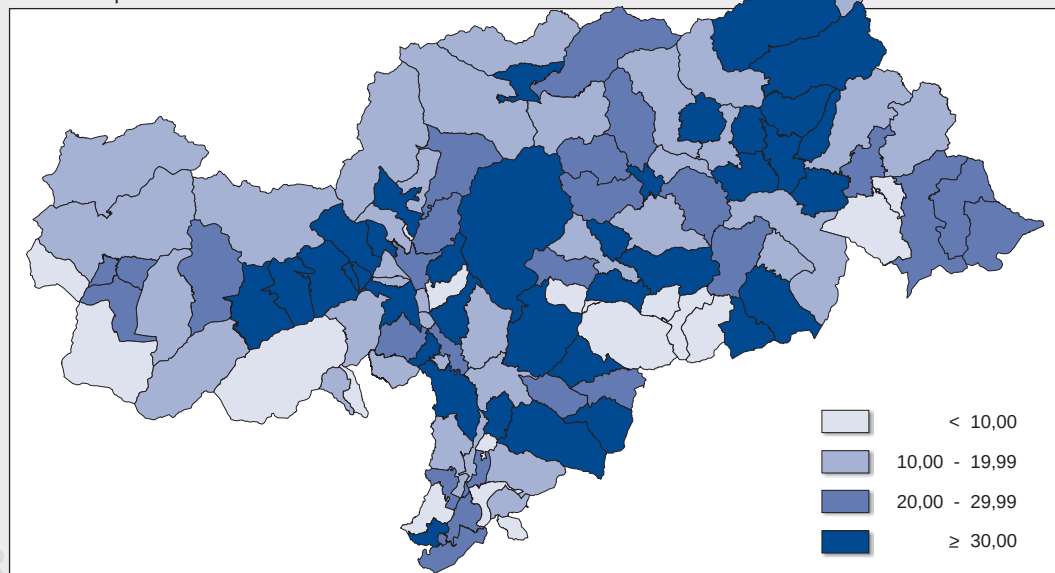
Graf. 1.38

Wohnungen insgesamt - Volkszählungen 1971-1981

Prozentuelle Veränderung

Abitazioni totali - Censimenti popolazione 1971-1981

Variazione percentuale



© astat 2022 - Ir



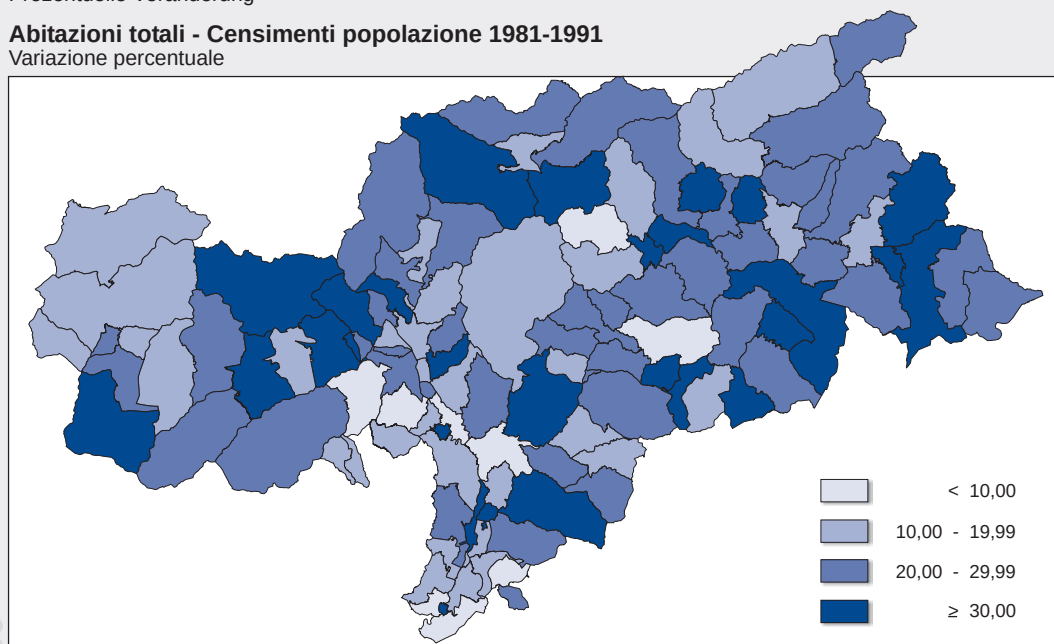
Graf. 1.39

Wohnungen insgesamt - Volkszählungen 1981-1991

Prozentuelle Veränderung

Abitazioni totali - Censimenti popolazione 1981-1991

Variazione percentuale



© astat 2022 - Ir



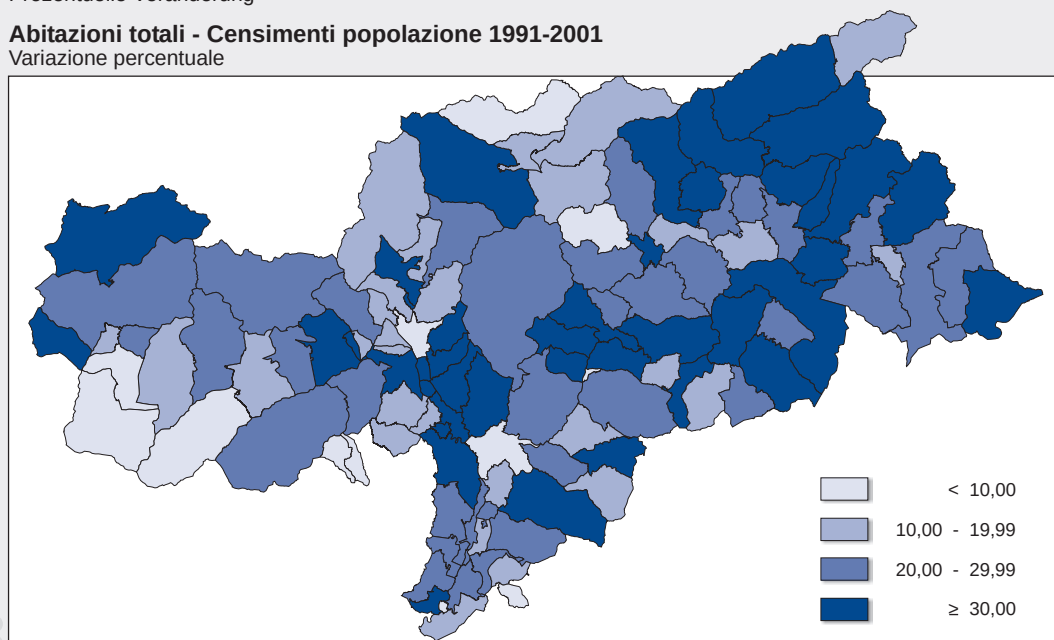
Graf. 1.40

Wohnungen insgesamt - Volkszählungen 1991-2001

Prozentuelle Veränderung

Abitazioni totali - Censimenti popolazione 1991-2001

Variazione percentuale



© astat 2022 - Ir



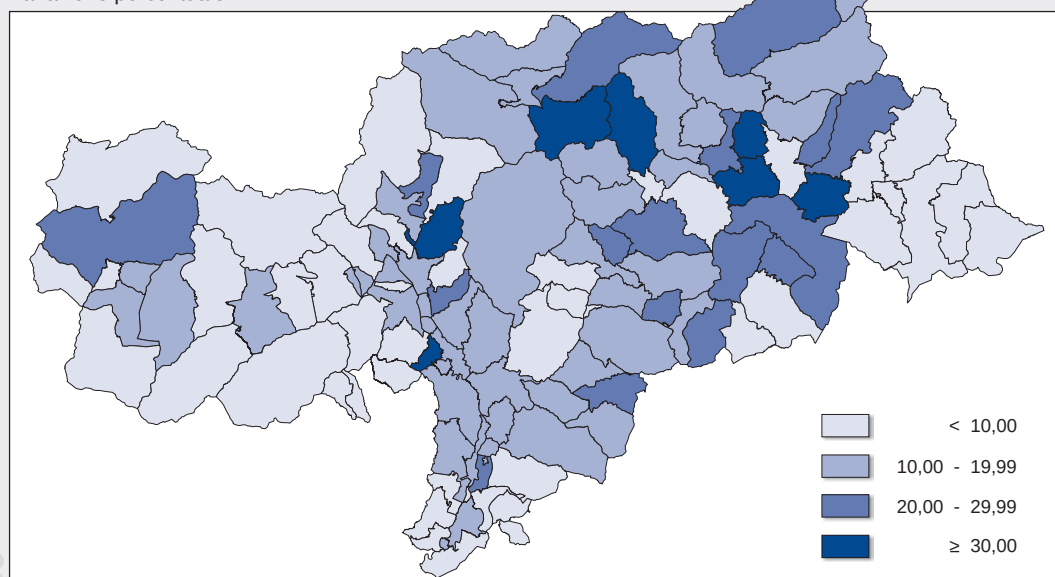
Graf. 1.41

Wohnungen insgesamt - Volkszählungen 2001-2011

Prozentuelle Veränderung

Abitazioni totali - Censimenti popolazione 2001-2011

Variazione percentuale



© astat 2022 - Ir



Der Anteil der **unbewohnten Wohnungen** ist von 7,3% im Jahr 1971 auf 12,4% im Jahr 2011 gestiegen (Tab. 1.48). Die größten Zuwächse gab es in den 70er Jahren (+112,9%). Das Wachstum hält zwar auch in den nachfolgenden Jahrzehnten an, ist aber beschränkt und fallend (von 22,2% in den 80er Jahren auf 18,3% in den 90er Jahren und 7,9% im letzten Jahrzehnt); der Anteil der Gesamtheit der Wohnungen bleibt hingegen stabil (12,4% im Jahr 2011).

Die Zunahme der unbewohnten Wohnungen ist in Südtirol im Verhältnis zu anderen Gebieten im Alpenraum viel schwächer. Im Aostatal liegt der Anteil der unbewohnten Wohnungen bei 50,1% der Gesamtzahl an Wohnungen (jede zweite Wohnung), in den Provinzen Sondrio, Belluno und Trentino bei 49,7%, 42,0% und 37,1%. Der höhere Anteil geht hier vor allem auf die weite Verbreitung von Zweitwohnungen für Tourismuszwecke

La quota di **abitazioni non occupate** sul totale delle abitazioni è passata dal 7,3% nel 1971 al 12,4% nel 2011 (tab. 1.48). L'aumento maggiore, in termini di numero di abitazioni non occupate, si è registrato negli anni '70 (+112,9%). Nei decenni successivi la crescita è continuata ma in modo molto più limitato e decrescente (dal 22,2% negli anni '80 al 18,3% negli anni 90 e al 7,9% nell'ultimo decennio) e la quota rispetto al totale delle abitazioni è rimasta stabile (pari al 12,4% nel 2011).

La crescita delle abitazioni non occupate risulta comunque molto più contenuta rispetto ad altre realtà alpine: in Valle d'Aosta hanno raggiunto il 50,1% del totale delle abitazioni (una ogni due), in provincia di Sondrio il 49,7%, nel Bellunese il 42,0% e nel Trentino il 37,1%. In questi casi la maggior quota è dovuta soprattutto alla proliferazione di seconde case per vacanze. Siamo al di sotto anche della media italiana (22,7%),

zurück. Der Südtiroler Durchschnitt liegt auch unter dem gesamtstaatlichen von 22,7% (hier fallen neben den Zweitwohnungen auch die verlassenen Wohnungen ins Gewicht). Besonders relevant ist dabei auch die Lage in Tirol und in Österreich, wo die unbewohnten Wohnungen von 2001 bis 2011 jeweils um 74,3% und 45,4% gestiegen sind und nun jeweils 21,2% und 17,9% der Gesamtheit ausmachen.

dove alle seconde case si aggiungono abitazioni abbandonate. Particolarmente rilevante risulta anche la situazione del Tirolo e in Austria dove le abitazioni non occupate sono aumentate dal 2001 al 2011 rispettivamente del 74,3% e del 45,4%, raggiungendo rispettivamente il 21,2% e il 17,9% del totale.

Tab. 1.48

Wohnungen, die nicht von Ansässigen bewohnt werden, in einigen Gebirgsprovinzen - Volkszählungen 2001 und 2011

Abitazioni non occupate da residenti in alcune province montane - Censimenti popolazione 2001 e 2011

	2001		2011		Veränderung 2001-2011 Variazione 2001-2011		
	N	%	N	%	N	%	
Südtirol	26.047	13,1	28.277	12,4	2.230	8,6	Provincia di Bolzano
Provinz Trient	99.648	34,1	129.199	37,1	29.551	29,7	Provincia di Trento
Provinz Sondrio	51.154	42,3	74.522	49,7	23.368	45,7	Provincia di Sondrio
Provinz Belluno	48.115	35,7	66.386	42,0	18.271	38,0	Provincia di Belluno
Region Aostatal	47.468	47,2	58.742	50,1	11.274	23,8	Regione Valle d'Aosta
Italien	5.638.705	20,7	7.072.984	22,7	1.434.279	25,4	Italia
Tirol	45.716	15,1	79.692	21,2	33.976	74,3	Tirolo
Österreich	547.915	14,2	796.450	17,9	248.535	45,4	Austria

Quelle: ISTAT

Fonte: ISTAT

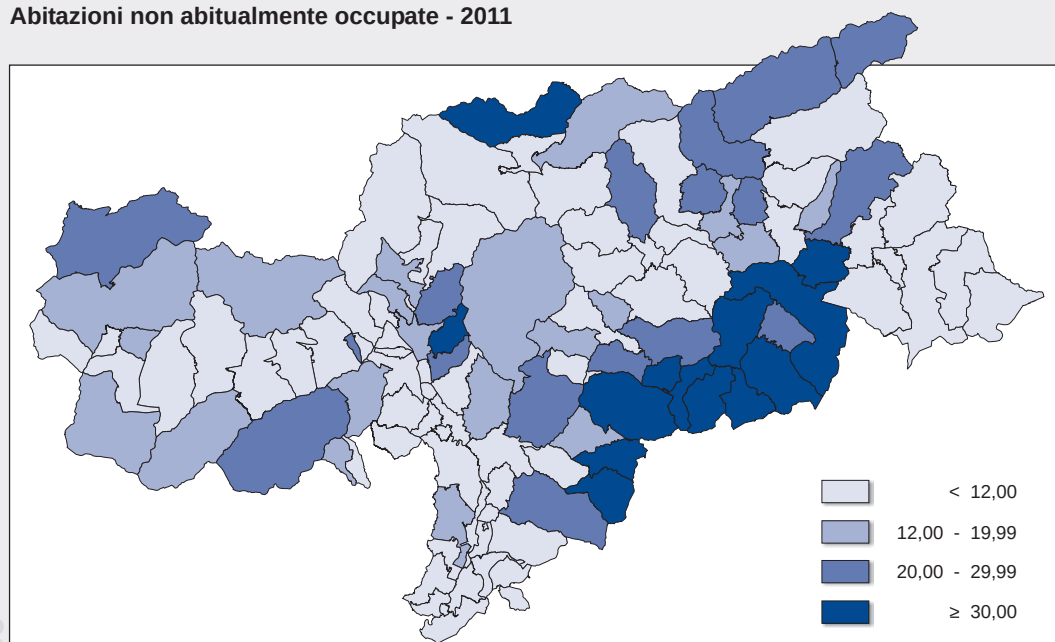
Bis zur Volkszählung von 1991 wurde der Grund für die Nichtbenutzung der 22.012 unbewohnten Wohnungen erhoben: 29,6% wurden nicht benutzt, 20,5% wurden aus Arbeits- oder Studiengründen bzw. für andere Zwecke benutzt und 49,9% dienten als Ferienwohnungen.

Fino al censimento del 1991 veniva specificato il motivo della non occupazione delle 22.012 abitazioni non occupate: quelle non utilizzate erano il 29,6%, quelle utilizzate per motivi di lavoro o studio o per altri motivi erano il 20,5% e quelle utilizzate per vacanze il 49,9%.

2011 waren landesweit 12,4% aller Wohnungen nicht bewohnt; diese waren vor allem in Gemeinden mit starkem Winter- und Sommertourismus und in einigen Urlaubsgemeinden in der Nähe der Landeshauptstadt zu finden, was auch der jeweiligen Nachfrage an Ferienwohnungen der Touristen und der Bozner entspricht. Nur 30 Gemeinden verzeichneten Anteile über 20,0%, mit 46,2% der nicht ständig bewohnten Wohnungen (Graf. 1.42).

Nel 2011 a livello provinciale le abitazioni non abitualmente occupate erano il 12,4% del totale e si concentravano nei comuni caratterizzati dal turismo invernale ed estivo ed in alcuni comuni di villeggiatura vicini al capoluogo, rispondendo alla domanda di seconda casa rispettivamente dei turisti e dei bolzanini. I comuni con quote superiori al 20,0% erano solo 30, e vi si riscontrava il 46,2% delle abitazioni non abitualmente occupate (graf. 1.42).

Graf. 1.42

Nicht ständig bewohnte Wohnungen - 2011**Abitazioni non abitualmente occupate - 2011**

© astat 2022 - Ir



Diese Daten werden auch von der statistischen Erhebung über die 2012 zu touristischen Zwecken verwendeten Wohnungen in Südtirol bestätigt (Tab. 1.49 und Graf. 1.43). Insgesamt gab es in Südtirol 12.963 Zweitwohnungen. Der Konzentrationsindex ist das Verhältnis der Zweitwohnungen zu den ständig bewohnten Wohnungen in einem bestimmten Gebiet mal 100. Eine besonders hohe Konzentration an Zweitwohnungen findet sich im Dolomitengebiet. Die Gemeinden mit einem Konzentrationsindex über 20 sind nämlich Welschnofen, Corvara, Hafling, Abtei, Stils, Toblach, Niederdorf, Wolkenstein in Gröden, Innichen, Kastelruth, Schnals, Welsberg-Taisten, Altrei, St. Christina in Gröden, Brenner, St. Martin in Thurn, Völs am Schlern, Unsere Liebe Frau im Walde, St. Felix, St. Ulrich, Enneberg und Olang. In diesen 21 Gemeinden belaufen sich die Zweitwohnungen auf 6.844 bzw. 52,8% aller Wohnungen, mit einem Konzentrationsindex von 37,4. Es folgen weitere 20 Gemeinden

Una conferma ci viene dalla statistica sulle case utilizzate a scopo turistico presenti in provincia di Bolzano nel 2012 (tab. 1.49 e graf. 1.29). Complessivamente le seconde case risultavano pari a 12.963. L'indice di concentrazione, dato dal rapporto tra il numero di seconde case e le abitazioni abitualmente occupate presenti in un determinato territorio, moltiplicato per 100, evidenzia una concentrazione particolarmente elevata soprattutto nell'area Dolomitica. I Comuni con indice di concentrazione superiore a 20 sono infatti Nova Levante, Corvara in Badia, Avelengo, Badia, Stelvio, Dobbiaco, Villabassa, Selva di Val Gardena, San Candido, Castelrotto, Senales, Monguelfo-Tesido, Anterivo, Santa Cristina Valgardena, Brennero, San Martino in Badia, Fiè allo Sciliar, Senale-San Felice, Ortisei, Marebbe e Valdaora. In questi 21 Comuni le seconde case sono 6.844, pari al 52,8% del totale e complessivamente registrano un indice di concentrazione del 37,4. Seguono altri 20 comuni con

mit einem Index gleich 9 und 20 mit 2.334 Zweitwohnungen (18,0% aller Wohnungen) und einem durchschnittlichen Index von 13,4. Weitere 28 Gemeinden haben einen Index zwischen 4 und 9 (mit 2.123 Zweitwohnungen bzw. 16,4%) und einen Durchschnittsindex von 6,7. Die restlichen 47 Gemeinden weisen einen Index unter 4 mit 1.662 Zweitwohnungen (12,8%) und einem Durchschnittsindex von 1,3 auf.

un indice tra 9 e 20 nei quali le seconde case sono 2.334 (il 18,0% del totale) e un indice medio di 13,4. Altri 28 comuni hanno un indice tra 4 e 9 e in questi comuni le seconde case sono 2.123 (16,4%) e un indice medio di 6,7. I restanti 47 comuni hanno un indice inferiore a 4 e le seconde case sono solo 1.662 (12,8%) e l'indice medio scende a 1,3.

Tab. 1.49

Zweitwohnungen für touristische Zwecke - 2012**Seconde case a scopo turistico - 2012**

GEMEINDE	Anzahl der Gemeinden Numero Comuni	Zweitwohnungen Seconde case		Bewohnte Wohnungen 2011 Abitazioni occupate 2011	Konzentrations- index (a) Indice di concentrazione (a)	COMUNE
		N	%	N	%	
Gemeinden mit Konzentrationsindex > 25	14	5.308	40,9	11.506	46,1	Comuni con indice di concentrazione > 25
Gemeinden mit einem Index zwischen 10 und 25	24	3.597	27,7	21.417	16,8	Comuni con indice tra 10 e 25
Gemeinden mit einem Index zwischen 5 und 10	27	2.291	17,7	32.004	7,2	Comuni con indice tra 5 e 10
Gemeinden mit einem Index unter 5	51	1.767	13,6	134.649	1,3	Comuni con indice inferiore a 5
Insgesamt	116	12.963	100,0	199.576	6,5	Totale

(a) Der Konzentrationsindex der Zweitwohnungen ergibt sich aus dem Verhältnis zwischen Zweitwohnungen und ständig bewohnten Wohnungen eines bestimmten Gebietes, multipliziert mit dem Faktor 100.
L'indice di concentrazione delle seconde case è dato dal rapporto tra il numero di seconde case e le abitazioni abitualmente occupate presenti in un determinato territorio, moltiplicato per 100.

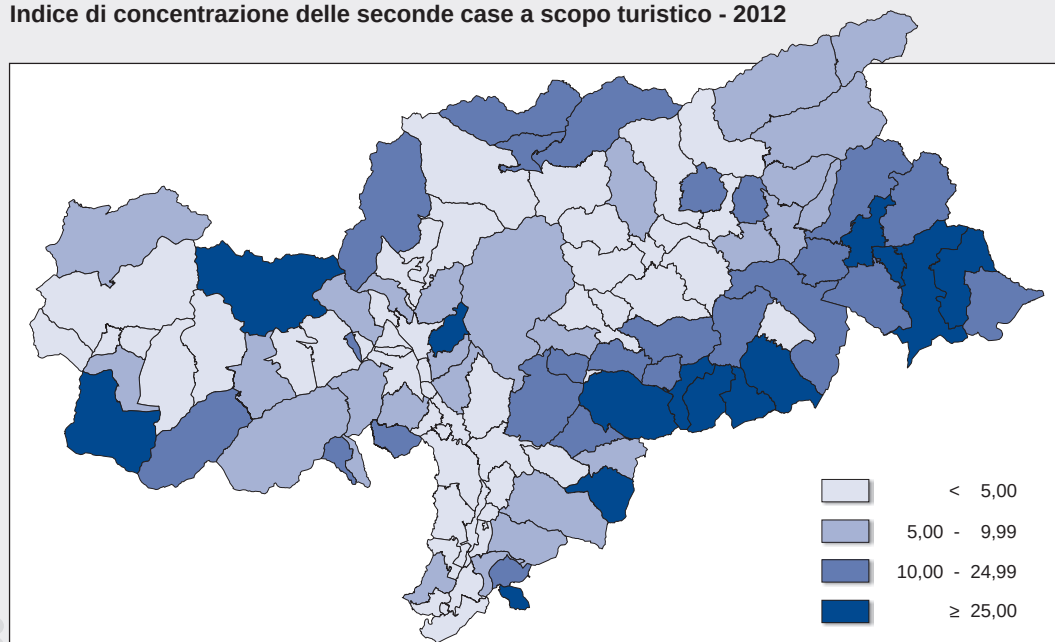
Quelle: ASTAT

Fonte: ASTAT

Graf. 1.43

Konzentrationsindex der Zweitwohnungen für touristische Zwecke - 2012

Indice di concentrazione delle seconde case a scopo turistico - 2012



© astat 2022 - Ir



Die Zahl der **bewohnten Wohnungen** in den Südtiroler Gemeinden ist zwischen 1971 und 2011 um 91.693 Einheiten (+85,0%) von 107.883 auf 199.576 gestiegen. Der Zuwachs entspricht jenem der Haushalte (+83,9%) und hat somit den Bedarf der neuen Haushalte (93.240) gedeckt (Tab. 1.50). Dabei ist anzumerken, dass in den ersten zehn Jahren des neuen Jahrhunderts die Haushalte stärker als die belegten Wohnungen zugenommen haben und daher die zusammenlebenden Haushalte (die sich 2001 nur auf 1.883 beliefen) wieder auf 4.840 gestiegen sind.

Dafür gibt es drei sehr unterschiedliche Gründe. Ein Grund ist statistisch bedingt, da bei den verschiedenen Zählungen unterschiedliche Erhebungsverfahren angewendet wurden. Der zweite Grund hängt mit der Veränderung der Haushalte zusammen, die wir bereits in Abschnitt 1.4 beschrieben haben; so leben zum Beispiel die Pflegehilfen

Le **abitazioni occupate** nei comuni dell'Alto Adige sono cresciute dal 1971 al 2011 di 91.693 unità (+85,0%), passando da 107.883 a 199.576. La crescita analoga a quella delle famiglie (+83,9%), è andata a soddisfare i fabbisogni dei nuovi nuclei familiari (93.240) (tab. 1.50). Merita evidenziare che nei primi 10 anni del nuovo secolo le famiglie sono crescite di più delle abitazioni occupate e quindi le coabitazioni (che nel 2001 erano solo 1.883) sono nuovamente aumentate fino a 4.840.

Tale fenomeno è spiegabile con tre cause di natura molto diversa tra di loro. Una di tipo statistico dovuta alle diverse modalità di rilevazione nei vari censimenti. La seconda legata alla modifica strutturale della famiglia che abbiamo descritto nella sezione 1.4 e che vede ad esempio convivere le badanti con le persone anziane (quindi due nuclei fa-

oft mit den betreuten Senioren zusammen (was bedeutet, dass zwei Haushalte in derselben Wohnung wohnen). Der dritte Grund, der zum Zusammenleben mehrerer Haushalte führt (wie z.B. im Fall ausländischer Haushalte), hängt mit finanziellen Faktoren zusammen.

Im gleichen Zeitraum ist die Zahl der Zimmer in den bewohnten Wohnungen von 444.880 auf 814.762 (+83,1%) gestiegen, jene der darin lebenden Personen von 405.600 auf 516.002 (+27,2%). Der Auslastungsindex hat sich somit deutlich verbessert, von 0,9 Bewohnern je Zimmer im Jahr 1971 auf 0,6 im Jahr 2011. Anders gesagt stand 1971 jedem Einwohner ein Zimmer zur Verfügung, 2011 sind es fast zwei.

miliari in una stessa abitazione). La terza è legata a motivi economici che portano più famiglie a coabitare (tra le quali, ad esempio, le famiglie di stranieri).

Nello stesso periodo il numero di stanze in abitazioni occupate è passato da 444.880 a 814.762 (+83,1%), mentre gli occupanti sono passati da 405.600 a 516.002 (+27,2%). È quindi molto migliorato l'indice di affollamento, passato da 0,9 occupanti per stanza nel 1971 a 0,6 nel 2011. In altri termini nel 1971 ogni abitante aveva a disposizione una stanza, mentre nel 2011 ne aveva a disposizione quasi due.

Tab. 1.50

Index der zusammenwohnenden Haushalte und Auslastungsindex - Volkszählungen 1971-2011

Indice di coabitazione e di affollamento - Censimenti popolazione 1971-2011

JAHRE DER ZÄHLUNG ANNI DI CENSIMENTO	Ständig bewohnte Wohnungen Abitazioni abitualmente occupate	Zimmer in ständig bewohnten Wohnungen Stanze in abitazioni abitualmente occupate	Haushalte Famiglie	Mitglieder Componenti	Zusammenwohnende Haushalte Coabitazioni	Index der zusammenwohnenden Haushalte Indice di coabitazione	Auslastungsindex Indice di affollamento
1971	107.883	444.880	111.176	405.600	3.293	3,0	0,9
1981	124.029	548.283	130.580	424.026	6.551	5,0	0,8
1991	144.661	641.318	146.928	433.986	2.267	1,5	0,7
2001	172.031	726.849	173.914	457.986	1.883	1,1	0,6
2011	199.576	814.762	204.416	516.002	4.840	2,4	0,6

Quelle: ISTAT

Fonte: ISTAT

Die Durchschnittswerte des Auslastungsindex sind zwar positiv, verschleiern aber komplexere Gegebenheiten. Die Daten zu den Wohnungen nach Größenklasse und Anzahl der Bewohner erlauben eine differenziertere Analyse nach Auslastungsklasse.

Laut Landesgesetzgebung im Bereich Wohnbau gilt eine Wohnung als überfüllt, wenn die Wohnfläche der Wohnung weniger als 23 m² für eine Person und weniger als 38 m² für zwei Personen sowie je 10 m² zusätzlich pro weitere Person beträgt (D.L.H.

Il dato medio sugli indici di affollamento risulta certamente positivo, ma nasconde una realtà più complessa. I dati relativi alle abitazioni per classi di superfici e numero di occupanti permettono una lettura disaggregata per fasce di affollamento.

La normativa provinciale dell'edilizia abitativa definisce una abitazione sovraffollata se la superficie abitabile dell'abitazione è inferiore a 23 m² per una persona e 38 m² per due persone, aumentati di dieci m² per ogni ulteriore componente il nucleo familiare (art.

Nr. 42 vom 15. Juli 1999, Art. 17). Unterbelegt ist eine Wohnung hingegen, wenn sie größer als 50 m² für eine Person und größer als weitere 15 m² für jede zusätzliche Person ist (L.G. Nr. 13 vom 17. Dezember 1998, Art. 113).

In Bezug auf diese Kriterien haben wir die Wohnungen wie folgt eingestuft:

- Überfüllt sind Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 40 m² für mindestens zwei Personen, weniger als 50 m² für mindestens drei Personen, weniger als 60 m² für mindestens vier Personen und weniger als 80 m² für mindestens fünf Personen;
- Unterbelegt sind hingegen Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 50 m² für eine Person, mehr als 80 m² für zwei Personen, mindestens 100 m² für drei Personen, 120 m² für vier Personen und von mehr als 150 m² für fünf und mehr Personen.

Bis zum Jahr 2001 war eine Auslegung nach Flächenkategorien und Anzahl der Bewohner, welche die Belegung der Wohnungen beleuchtete, möglich. 2011 kann die Anzahl der Bewohner mit der Anzahl der Zimmer verbunden werden (Tab. 1.51-1.53).

In den letzten 20 Jahren haben die überfüllten Wohnungen allmählich zugenommen und sind von 4.263 im Jahr 1991 auf 5.243 im Jahr 2001 und 7.059 im Jahr 2011 gestiegen (jeweils um 2,9%, 3,0% und 3,5% aller Wohnungen), die unterbelegten hingegen von 51.258 im Jahr 1991 (35,4%) auf 67.926 im Jahr 2001 (39,5%) und auf 82.276 im Jahr 2011 (41,2%). Die Wohnungen der mittleren Kategorie sind zwar in absoluten Werten gestiegen (von 89.140 im Jahr 1991 auf 110.242 im Jahr 2011), ihr prozentueller Anteil ist jedoch gesunken (von 61,6% auf 55,2%).

17 del D.P.G.P. 15 luglio 1999, n. 42) e la considera sottoutilizzata se superiore a 50 m² per una persona, aumentati di 15 m² per ogni ulteriore persona (art. 113 della L.P. 17 dicembre 1998, n. 13).

Con riferimento a questi criteri si possono considerare:

- sovraffollate le abitazioni di meno di 40 m² occupate da almeno due persone, di meno di 50 m² occupate da almeno 3 persone, di meno di 60 m² occupate da almeno 4 persone e quelle con meno di 80 m² occupate da 5 e più persone;
- sottoutilizzate quelle con oltre 50 m² occupate da una sola persona, quelle con più di 80 m² occupate da 2 persone, di almeno 100 m² occupate da 3 persone, di 120 m² occupate da 4 persone e sopra i 150 m² occupate da 5 e più persone.

Fino al 2001 era possibile la lettura per classi di superfici e numero di occupanti che consente di evidenziare lo stato di occupazione degli alloggi. Nel 2011 è possibile incrociare il numero di occupanti con il numero di stanze (tab. 1.51-1.53).

Negli ultimi 20 anni gli alloggi sovraffollati sono progressivamente cresciuti, passando da 4.263 nel 1991 a 5.243 nel 2001 e a 7.059 nel 2011 (pari rispettivamente al 2,9%, 3,0% e al 3,5% del totale degli alloggi), quelli sottoutilizzati sono passati da 51.258 nel 1991 (35,4%) a 67.926 nel 2001 (39,5%) e a 82.276 nel 2011 (41,2%). Gli alloggi della fascia intermedia sono cresciuti in termini assoluti (da 89.140 al 1991 a 110.242 nel 2011), ma il loro peso percentuale è diminuito (da 61,6% al 55,2%).

Tab. 1.51

Wohnungen nach Anzahl der Zimmer, Anzahl der Bewohner und Status der Besetzung - Volkszählung 1991

Abitazioni per numero di stanze, numero di occupanti e stato di occupazione - Censimento popolazione 1991

STATUS DER BESETZUNG	Anzahl der Bewohner / Numero di occupanti							STATO DI OCCUPAZIONE
	1	2	3	4	5	6 und mehr 6 e più	Insgesamt Totale	
Absolute Werte / Valori assoluti								
Überfüllt	-	329	1.156	522	899	1.357	4.263	Sovraffollato
Entsprechend belegt	7.350	21.665	16.480	22.852	12.706	8.087	89.140	Intermedio
Unterbelegt	24.217	9.081	11.188	6.772	-	-	51.258	Sottoutilizzato
Prozentuelle Verteilung / Composizione percentuale								
Überfüllt	-	1,1	4,0	1,7	6,6	14,4	2,9	Sovraffollato
Entsprechend belegt	23,3	69,7	57,2	75,8	93,4	85,6	61,6	Intermedio
Unterbelegt	76,7	29,2	38,8	22,5	-	-	35,4	Sottoutilizzato
Quelle: ISTAT, ASTAT								Fonte: ISTAT, ASTAT

Quelle: ISTAT, ASTAT

Fonte: ISTAT, ASTAT

Tab. 1.52

Wohnungen nach Anzahl der Zimmer, Anzahl der Bewohner und Status der Besetzung - Volkszählung 2001

Abitazioni per numero di stanze, numero di occupanti e stato di occupazione - Censimento popolazione 2001

STATUS DER BESETZUNG	Anzahl der Bewohner / Numero di occupanti							STATO DI OCCUPAZIONE
	1	2	3	4	5	6 und mehr 6 e più	Insgesamt Totale	
Absolute Werte / Valori assoluti								
Überfüllt	-	675	1.611	769	1.081	1.107	5.243	Sovraffollato
Entsprechend belegt	12.761	27.566	17.199	24.669	11.593	5.074	98.862	Intermedio
Unterbelegt	36.188	12.371	12.929	6.438	-	-	67.926	Sottoutilizzato
Prozentuelle Verteilung / Composizione percentuale								
Überfüllt	-	1,7	5,1	2,4	8,5	17,9	3,0	Sovraffollato
Entsprechend belegt	26,1	67,9	54,2	77,4	91,5	82,1	57,5	Intermedio
Unterbelegt	73,9	30,5	40,7	20,2	-	-	39,5	Sottoutilizzato
Quelle: ISTAT, ASTAT								
Fonte: ISTAT, ASTAT								

Quelle: ISTAT, ASTAT

Fonte: ISTAT, ASTAT

Tab. 1.53

Wohnungen nach Anzahl der Zimmer, Anzahl der Bewohner und Status der Besetzung - Volkszählung 2011**Abitazioni per numero di stanze, numero di occupanti e stato di occupazione - Censimento popolazione 2011**

STATUS DER BESETZUNG	Anzahl der Bewohner / Numero di occupanti							STATO DI OCCUPAZIONE
	1	2	3	4	5	6 und mehr 6 e più	Insgesamt Totale	
Absolute Werte / Valori assoluti								
Überfüllt	-	1.076	2.210	1.108	1.258	1.407	7.059	Sovraffollato
Entsprechend belegt	17.640	34.182	17.871	25.721	10.908	3.920	110.242	Intermedio
Unterbelegt	46.911	15.446	13.938	5.981	-	-	82.276	Sottoutilizzato
Prozentuelle Verteilung / Composizione percentuale								
Überfüllt	-	2,1	6,5	3,4	10,3	26,4	3,5	Sovraffollato
Entsprechend belegt	27,3	67,4	52,5	78,4	89,7	73,6	55,2	Intermedio
Unterbelegt	72,7	30,5	41,0	18,2	-	-	41,2	Sottoutilizzato

Quelle: ISTAT, ASTAT

Fonte: ISTAT, ASTAT

In den 70er Jahren war man davon ausgegangen, dass der Wohnungsbedarf gedeckt sei, wenn jede Familie eine Wohnung und jeder Bewohner ein Zimmer zur Verfügung hätte. Die Daten zeigen jedoch, dass der Anteil der unterbelegten Wohnungen steigt und große Unterkünfte immer häufiger von kleineren Haushalten bewohnt werden. Dies weist auf eine zunehmende „Verschwendung“ von Wohnfläche hin. Dieser Luxus bei der Besetzung der Wohnungen ist der Grund dafür, dass immer noch neue Unterkünfte gebaut werden müssen, um den Bedarf der zusammenwohnenden Haushalte zu decken bzw. den überfüllten Wohnungen entgegenzuwirken. Zudem besteht Bedarf an Wohnungen für die neuen Haushalte, deren Zahl schneller als die Bevölkerung wächst (aufgrund der Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße und der zunehmenden Wanderungsbewegungen).

Hinsichtlich der Besetzung der Wohnung ist auch der Rechtstitel der Wohnungsbenutzung von Bedeutung (Tab. 1.54).

Die Zunahme der bewohnten Wohnungen hat vor allem bei den Eigentumswohnungen stattgefunden, die von 55.085 im Jahr 1971 auf 138.236 im Jahr 2011 (+151,7%) gestie-

Negli anni '70 si era teorizzato che, raggiunta una abitazione per famiglia e una stanza per abitante, si sarebbe data risposta al fabbisogno abitativo. I dati ci evidenziano un progressivo crescere delle fasce di sottoutilizzo, cioè dell'occupazione di alloggi grandi da parte di famiglie sempre più piccole, segnalando uno "spreco" crescente. È questa "opulenza" nelle modalità di occupazione degli alloggi che determina la necessità ancora oggi di realizzare nuove abitazioni per far fronte alla domanda da parte delle famiglie che coabitano o stanno in condizioni di sovraffollamento, e delle nuove famiglie che crescono con tassi superiori alla crescita della popolazione (sia per la progressiva riduzione della dimensione media dei nuclei familiari sia per processi migratori crescenti).

Un aspetto rilevante nella modalità d'uso delle abitazioni è dato anche dal titolo di godimento degli alloggi (tab. 1.54).

La crescita delle abitazioni occupate ha riguardato sostanzialmente le abitazioni in proprietà, passate da 55.085 nel 1971 a 138.236 nel 2011 (+151,7%), mentre quelle

gen sind. Die Mietwohnungen blieben in absoluten Werten im Wesentlichen stabil; es sinkt allerdings ihr prozentueller Anteil an der Gesamtheit der bewohnten Wohnungen. 1971 machten die bewohnten Mietwohnungen etwa die Hälfte aller bewohnten Wohnungen (45,5%) aus, 2011 hingegen nur mehr 24,6%.

in affitto sono sostanzialmente rimaste stabili in termini assoluti, ma hanno ridotto il peso percentuale sul totale degli alloggi occupati. Al 1971 le abitazioni occupate in affitto erano quasi la metà degli alloggi occupati (45,5%), mentre al 2011 rappresentano solo il 24,6%.

Tab. 1.54

Ständig bewohnte Wohnungen nach Rechtstitel - Volkszählungen 1971-2011

Abitazioni abitualmente occupate per titolo di godimento - Censimenti popolazione 1971-2011

ZÄHLUNGEN ANNI DI CENSIMENTO	Ständig bewohnte Wohnungen / Abitazioni abitualmente occupate			
	Eigentum In proprietà	Miete In affitto	Anderer Rechtstitel Altro titolo	Insgesamt Totale
Absolute Werte / Valori assoluti				
1971	55.085	49.107	3.691	107.883
1981	71.722	46.641	5.666	124.029
1991	97.139	39.118	8.404	144.661
2001	121.546	39.480	11.005	172.031
2011	138.236	49.044	12.296	199.576
Prozentuelle Verteilung / Composizione percentuale				
1971	51,1	45,5	3,4	100,0
1981	57,8	37,6	4,6	100,0
1991	67,1	27,0	5,8	100,0
2001	70,7	22,9	6,4	100,0
2011	69,3	24,6	6,2	100,0
Absolute Veränderung im Vergleich zur vorhergehenden Volkszählung / Variazione assoluta rispetto al censimento precedente				
1981	16.637	-2.466	1.975	16.146
1991	25.417	-7.523	2.738	20.632
2001	24.407	362	2.601	27.370
2011	16.690	9.564	1.291	27.545
Prozentuelle Veränderung im Vergleich zur vorhergehenden Volkszählung / Variazione percentuale rispetto al censimento precedente				
1981	30,2	-5,0	53,5	15,0
1991	35,4	-16,1	48,3	16,6
2001	25,1	0,9	30,9	18,9
2011	13,7	24,2	11,7	16,0

Quelle: ISTAT, ASTAT

Fonte: ISTAT, ASTAT

Auf Landesebene sind 69,3% der Wohnungen von den Eigentümern, 24,6% von Mietern und 6,2% aus anderen Rechtstiteln belegt. Zwischen den einzelnen Gebieten sind jedoch sehr markante Unterschiede festzustellen (Tab. 1.55-1.56):

- In Bozen und Meran sind jeweils 37,0% und 34,9% der bewohnten Wohnungen von

Se a livello provinciale risulta che il 69,3% delle abitazioni è occupato in proprietà, il 24,6% in affitto e il 6,2% ad altro titolo, territorialmente si registrano differenze molto significative (tab. 1.55-1.56):

- a Bolzano e a Merano gli alloggi occupati in affitto sono rispettivamente il 37,0% e il

Mietern belegt; in Gemeinden mit 10.000-25.000 Einwohnern sind es 27,4% und in den anderen Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern weniger als 20%;

- In den einzelnen Bezirksgemeinschaften ist der Anteil der von Mietern belegten Wohnungen insbesondere im Vinschgau (15,4%), Salten-Schlern (15,7%), im Pustertal (19,0%) und in Überetsch-Unterland (21,4%) niedrig. Im Wipptal (22,9%), Eisacktal (23,8%) und im Burggrafenamt

34,9%, nei comuni tra 10.000 e 25.000 abitanti la percentuale è del 27,4% e negli altri comuni con meno di 10.000 abitanti la percentuale è inferiore al 20%;

- nelle diverse comunità comprensoriali la quota degli alloggi occupati in affitto è particolarmente bassa in Val Venosta (15,4%), nel Salto-Sciliar (15,7%), in Val Pusteria (19,0%) e nell'Oltradige-Bassa Atesina (21,4%), si avvicina alla media provinciale nell'Alta Valle Isarco (22,9%),

Tab. 1.55

Bewohnte Wohnungen nach Rechtstitel und Bevölkerungsgrößenklasse der Gemeinden - Volkszählung 2011

Abitazioni occupate per titolo di godimento e per classe di ampiezza demografica dei comuni - Censimento popolazione 2011

GEMEINDEN NACH BEVÖLKERUNGS- GRÖSSENKLASSEN	Rechtstitel (absolute Werte) Titolo di godimento (valori assoluti)				Rechtstitel (prozentuelle Werte) Titolo di godimento (valori percentuali)				COMUNI PER CLASSI DI AMPIEZZA
	Eigentum	Miete	Anderer Rechtstitel	Insge- samt	Eigentum	Miete	Anderer Rechtstitel	Insge- samt	
	Proprietà	Affitto	Altro titolo	Totale	Proprietà	Affitto	Altro titolo	Totale	
< als 2.000	14.822	2.318	1.504	18.644	79,5	12,4	8,1	100,0	< di 2.000
2.000-5.000	42.714	9.036	93.730	55.480	77,0	16,3	6,7	100,0	2.000-5.000
5.000-10.000	22.895	6.325	2.344	31.564	72,5	20,0	7,4	100,0	5.000-10.000
10.000-25.000	21.112	8.681	1.883	31.676	66,6	27,4	5,9	100,0	10.000-25.000
Meran	10.060	5.890	912	16.862	59,7	34,9	5,4	100,0	Merano
Bozen	26.633	16.794	1.923	45.350	58,7	37,0	4,2	100,0	Bolzano
Insgesamt	138.236	49.044	12.296	199.576	69,3	24,6	6,2	100,0	Totale

Quelle: ISTAT

Fonte: ISTAT

Tab. 1.56

Bewohnte Wohnungen nach Rechtstitel und Bezirksgemeinschaften - Volkszählung 2011

Abitazioni occupate per titolo di godimento e per comunità comprensoriali - Censimento popolazione 2011

BEZIRKS- GEMEINSCHAFTEN	Rechtstitel (absolute Werte) Titolo di godimento (valori assoluti)				Rechtstitel (prozentuelle Werte) Titolo di godimento (valori percentuali)				COMUNITÀ COMPENSORIALI
	Eigentum	Miete	Anderer Rechtstitel	Insge- samt	Eigentum	Miete	Anderer Rechtstitel	Insge- samt	
	Proprietà	Affitto	Altro titolo	Totale	Proprietà	Affitto	Altro titolo	Totale	
Vinschgau	10.049	2.000	922	12.971	77,5	15,4	7,1	100,0	Val Venosta
Burggrafenamt	27.618	9.651	2.537	39.806	69,4	24,2	6,4	100,0	Burgraviato
Überetsch-Unterland	20.589	6.179	2.142	28.910	71,2	21,4	7,4	100,0	Oltradige-Bassa Ates.
Bozen	26.633	16.794	1.923	45.350	58,7	37,0	4,2	100,0	Bolzano
Salten-Schlern	13.387	2.754	1.394	17.535	76,3	15,7	7,9	100,0	Salto-Sciliar
Eisacktal	13.191	4.516	1.250	18.957	69,6	23,8	6,6	100,0	Valle Isarco
Wipptal	5.289	1.699	434	7.422	71,3	22,9	5,8	100,0	Alta Valle Isarco
Pustertal	21.480	5.451	1.694	28.625	75,0	19,0	5,9	100,0	Val Pusteria
Insgesamt	138.236	49.044	12.296	199.576	69,3	24,6	6,2	100,0	Totale

Quelle: ISTAT

Fonte: ISTAT

(24,2%) liegt der Anteil fast beim Landesdurchschnitt. Einen überdurchschnittlichen Anteil verzeichnet nur Bozen.

in Valle Isarco (23,8%) und im Burgraviato (24,2%), risulta superiore alla media provinciale solo a Bolzano.

Diese Werte unterscheiden sich sehr stark nach Landesgebiet (Graf. 1.44):

- Nur in 14 Gemeinden, darunter Bozen und die anderen größeren Zentren, liegt der Anteil der Wohnungen, die in Miete benutzt werden, über dem Landesdurchschnitt und stellen 65,0% der Mietwohnungen (55,7% in Bozen, Brixen, Bruneck und Meran);
- In 11 Gemeinden, unter anderem in jenen mittlerer Größe, liegt der Anteil bei über 20,0%;
- In den Berggemeinden, die den Großteil der Gemeinden ausmachen, werden weniger als 20% der Wohnungen in Miete oder mit einem anderen Rechtstitel benutzt (in 24 Gemeinden liegt dieser Anteil unter 10% und in 67 zwischen 10% und 20%).

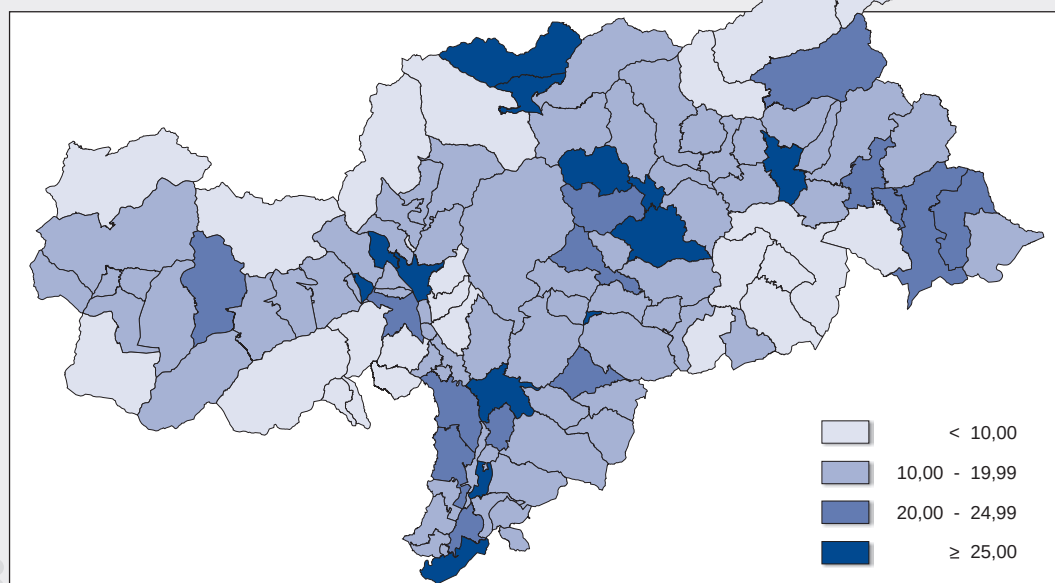
Questo dato medio risulta molto differenziato territorialmente (graf. 1.44):

- solo in 14 comuni, tra i quali Bolzano e i centri maggiori, la quota delle abitazioni occupate in affitto supera il valore medio provinciale, e assieme concentrano il 65,0% delle abitazioni in affitto (il 55,7% a Bolzano, Bressanone, Brunico e Merano);
- in altri 11 comuni, tra i quali i centri intermedi, si supera il 20%;
- nei comuni delle vallate montane (la larghissima maggioranza) gli alloggi occupati in affitto e ad altro titolo costituiscono meno del 20% del totale (in 24 comuni meno del 10% e in 67 tra il 10% e il 20%).

Graf. 1.44

Anteil der Wohnungen, die in Miete bewohnt werden, an der Gesamtheit der ständig bewohnten Wohnungen - Volkszählung 2011

Incidenza delle abitazioni in affitto sul totale abitazioni abitualmente occupate - Censimento popolazione 2011



Die Analyse der 199.576 bewohnten Wohnungen im Jahr 2011 nach Rechtstitel und Rechtsform des Eigentümers ergibt folgendes Bild (Tab. 1.57):

- 89,7% der bewohnten Wohnungen befinden sich im Eigentum einer natürlichen Person, 2,3% gehören Unternehmen oder Gesellschaften und 7,2% öffentlichen Einrichtungen (4,3% dem WOBI und 2,4% anderen öffentlichen Körperschaften);
- Die Eigentumswohnungen werden zu meist vom Eigentümer bewohnt (99,1%);
- Die Mietwohnungen sind zu 64,1% im Eigentum von natürlichen Personen, zu 5,7% von Unternehmen und Gesellschaften und zu 27,8% der öffentlichen Hand;
- Wohnungen, die aus einem anderen Rechtstitel heraus bewohnt werden, gehören überwiegend natürlichen Personen (86,6%), zu 5,9% Unternehmen und Gesellschaften und nur in 4,0% der Fälle öffentlichen Körperschaften.

L'analisi delle 199.576 abitazioni occupate nel 2011 per titolo di godimento e figura giuridica del proprietario (tab. 1.57) evidenzia che:

- sul totale delle abitazioni occupate l'89,7% è di proprietà di persone fisiche, il 2,3% di imprese e società e il 7,2% di soggetti pubblici (il 4,3% dell'IPES e il 2,4% di enti pubblici);
- quelli occupati in proprietà appartengono a chi ci abita (99,1%);
- quelli occupati in affitto per il 64,1% appartengono a persone fisiche, per il 5,7% a imprese e società e per il 27,8% sono di proprietà pubblica;
- quelli occupati ad altro titolo sono in prevalenza di persone fisiche (86,6%), per il 5,9% di imprese e società e solo per il 4,0% di proprietà pubblica.

Tab. 1.57

Ständig bewohnte Wohnungen nach Rechtstitel und Rechtsform des Eigentümers - Volkszählung 2011

Abitazioni abitualmente occupate per titolo di godimento e figura giuridica del proprietario - Censimento popolazione 2011

RECHTSFORM DES EIGENTÜMERS	Rechtstitel der Wohnungsbenutzung / Titolo di godimento				FIGURA GIURIDICA DEL PROPRIETARIO
	Eigentum In proprietà	Miete In affitto	Anderer Rechtstitel Altro titolo	Insgesamt Totale	
Absolute Werte / Dati assoluti					
Natürliche Person	136.976	31.433	10.649	179.059	Persona fisica
Unternehmen oder Gesellschaft	913	2.545	718	4.176	Impresa o società
Wohnbaugenossenschaft	163	255	18	435	Cooperativa edilizia
Staat, Region, Land, Gemeinde	27	4.266	414	4.707	Stato, Regione, Provincia, Comune
Fürsorgekörperschaft	15	888	21	924	Ente previdenziale
WOBI	20	8.479	47	8.546	IPES
Sonstiges	123	1.177	428	1.728	Altro
Insgesamt	138.236	49.044	12.296	199.576	Totale

Prozentuelle Verteilung nach Rechtsform des Eigentümers / Composizione percentuale per figura giuridica del proprietario

Natürliche Person	99,1	64,1	86,6	89,7	Persona fisica
Unternehmen oder Gesellschaft	0,7	5,2	5,8	2,1	Impresa o società
Wohnbaugenossenschaft	0,1	0,5	0,1	0,2	Cooperativa edilizia
Staat, Region, Land, Gemeinde	..	8,7	3,4	2,4	Stato, Regione, Provincia, Comune
Fürsorgekörperschaft	..	1,8	0,2	0,5	Ente previdenziale
WOBI	..	17,3	0,4	4,3	IPES
Sonstiges	0,1	2,4	3,5	0,9	Altro
Insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	Totale

Tab. 1.57 - Fortsetzung / Segue

Ständig bewohnte Wohnungen nach Rechtstitel und Rechtsform des Eigentümers - Volkszählung 2011
Abitazioni abitualmente occupate per titolo di godimento e figura giuridica del proprietario - Censimento popolazione 2011

RECHTSFORM DES EIGENTÜMERS	Rechtstitel der Wohnungsbenutzung / Titolo di godimento				FIGURA GIURIDICA DEL PROPRIETARIO
	Eigentum In proprietà	Miete In affitto	Anderer Rechtstitel Altro titolo	Insgesamt Totale	
Prozentuelle Verteilung nach Rechtstitel / Composizione percentuale per titolo di godimento					
Natürliche Person	76,5	17,6	5,9	100,0	Persona fisica
Unternehmen oder Gesellschaft	21,9	60,9	17,2	100,0	Impresa o società
Wohnbaugenossenschaft	37,5	58,6	4,1	100,0	Cooperativa edilizia
Staat, Region, Land, Gemeinde	0,6	90,6	8,8	100,0	Stato, Regione, Provincia, Comune
Fürsorgekörperschaft	1,6	96,1	2,3	100,0	Ente previdenziale
WOBI	0,2	99,2	0,5	100,0	IPES
Sonstiges	7,1	68,1	24,8	100,0	Altro
Insgesamt	69.3	24.6	6.2	100.0	Totale

Quelle: ISTAT, ASTAT

Fonte: ISTAT, ASTAT

Unter dem Gesichtspunkt der installierten sanitären Anlagen hat sich die Wohnsituation in den letzten Jahrzehnten deutlich verbessert. 2011 verfügen beinahe alle bewohnten Wohnungen über die notwendigen Anlagen. 1971 lag der Anteil der Haushalte, die kein Trinkwasser hatten, bei 6,7%, jener der Haushalte ohne WC in der Wohnung bei

La condizione abitativa in termini di servizi installati è nettamente migliorata negli anni. Se al 2011 praticamente tutti gli alloggi occupati dispongono dei servizi essenziali, al 1971 quelli privi di acqua potabile in casa erano il 6,7% e quelli senza gabinetto interno all'abitazione il 16,9%. Il 31,6% e il 56,5% era invece privo rispettivamente di bagno o

Tab. 1.58

Ständig bewohnte Wohnungen nach fehlender sanitärer Ausstattung - Volkszählungen 1971-2011
Abitazioni abitualmente occupate per assenza di servizio installato - Censimenti popolazione 1971-2011

WOHNUNGEN OHNE ...	1971	1981	1991	2001	2011	ABITAZIONI PRIVE DI ...
Absolute Werte / Valori assoluti						
Trinkwasser	7.278	3.394	3.224	90	208	Acqua potabile nell'abitazione
WC	18.260	9.146	4.896	924	410	Gabinetto nell'abitazione
Bad oder Dusche	34.076	17.137	6.740	2.677	1.252	Bagno o doccia
Heizung	60.974	48.520	4.094	1.871	3.990	Impianto di riscaldamento
Wohnungen insgesamt	107.883	124.029	144.661	172.031	199.576	Totale abitazioni
Prozentueller Anteil an der Gesamtheit der ständig bewohnten Wohnungen Percentuale sul totale delle abitazioni abitualmente occupate						
Trinkwasser	6,7	2,7	2,2	0,1	0,1	Acqua potabile nell'abitazione
WC	16,9	7,4	3,4	0,5	0,2	Gabinetto nell'abitazione
Bad oder Dusche	31,6	13,8	4,7	1,6	0,6	Bagno o doccia
Heizung	56,5	39,1	2,8	1,1	2,0	Impianto di riscaldamento
Wohnungen insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	Totale abitazioni

Quelle: ISTAT, ASTAT

Fonte: ISTAT, ASTAT

16,9%. 31,6% bzw. 56,5% der Haushalte hatten kein Bad oder Dusche bzw. eine Heizung (Tab. 1.58).

Die Verteilung der bewohnten Unterkünfte nach Bauperiode (Tab. 1.59) zeigt, dass auf Landesebene 34,9% der Wohnungen nach 1960 erbaut und 24,1% in den letzten 20 Jahren gebaut worden sind.

Eine Ausnahme sind Bozen und Meran: Hier ist der Anteil der vor 1960 gebauten Wohnungen viel höher (jeweils 40,3% und 46,0%) und umgekehrt der Anteil der nach 1990 errichteten Gebäude viel geringer (14,3% und 11,1%). In den anderen Gemeinden liegt der Anteil der neueren Wohnungen immer über dem Landesdurchschnitt (zwischen 27% und 30%).

Auch nach Bezirksgemeinschaften betrachtet unterscheiden sich Bozen, Burggrafenamt und Überetsch-Unterland durch geringere Anteile an Wohnungen, die in den letzten 20 Jahren gebaut wurden.

doccia e di impianto di riscaldamento (tab. 1.58).

La distribuzione degli alloggi occupati per epoca di costruzione (tab. 1.59) evidenzia a livello provinciale una quota del 34,9% di alloggi realizzati dopo il 1960 e il 24,1% negli ultimi 20 anni.

Bolzano e Merano si distinguono nettamente per avere una quota di alloggi realizzati prima del 1960 più elevata (rispettivamente il 40,3% e il 46,0%) e viceversa per una quota realizzata dopo il 1990 molto più ridotta (14,3% e 11,1%). Negli altri comuni la quota di alloggi recenti è sempre superiore alla media provinciale (tra il 27% e il 30%).

Anche a livello delle comunità comprensoriali Bolzano, il Burgraviato e l'Oltradige-Bassa Atesina si distinguono per quote più ridotte di alloggi realizzati negli ultimi 20 anni.

Tab. 1.59

Wohnungen in Wohngebäuden nach Bauperiode und Bevölkerungsgrößenklasse der Gemeinden - Volkszählung 2011

Abitazioni in edifici residenziali per epoca di costruzione e per classe di ampiezza demografica dei comuni - Censimento popolazione 2011

GEMEINDEN NACH BEVÖLKERUNGS- GRÖSSEN- KLASSEN	Vor 1919 Prima del 1919	1919- 1945	1946- 1960	1961- 1970	1971- 1980	1981- 1990	1991- 2000	2001- 2005	Nach 2005 Dopo il 2005	Insgesamt Totale	COMUNI PER CLASSI DI AMPIEZZA DEMOGRAFICA
Absolute Werte / Valori assoluti											
< als 2.000	5.469	1.215	2.289	3.166	3.379	2.786	3.472	2.023	2.047	25.846	< di 2.000
2.000-5.000	11.132	2.877	5.566	8.266	8.598	7.149	8.507	4.787	5.030	61.912	2.000-5.000
5.000-10.000	7.156	1.729	3.166	4.767	5.358	4.196	4.623	2.728	2.763	36.486	5.000-10.000
10.000-25.000	3.297	1.679	4.551	5.751	4.810	4.035	4.197	2.322	2.584	33.226	10.000-25.000
Meran	2.904	1.849	4.223	4.533	2.556	1.283	991	460	719	19.518	Merano
Bozen	4.202	5.491	9.830	11.105	7.127	3.816	2.495	2.094	2.335	48.495	Bolzano
Insgesamt	34.160	14.840	29.625	37.588	31.828	23.265	24.285	14.414	15.478	225.483	Totale
Prozentuelle Werte / Valori percentuali											
< als 2.000	21,2	4,7	8,9	12,2	13,1	10,8	13,4	7,8	7,9	100,0	< di 2.000
2.000-5.000	18,0	4,6	9,0	13,4	13,9	11,5	13,7	7,7	8,1	100,0	2.000-5.000
5.000-10.000	19,6	4,7	8,7	13,1	14,7	11,5	12,7	7,5	7,6	100,0	5.000-10.000
10.000-25.000	9,9	5,1	13,7	17,3	14,5	12,1	12,6	7,0	7,8	100,0	10.000-25.000
Meran	14,9	9,5	21,6	23,2	13,1	6,6	5,1	2,4	3,7	100,0	Merano
Bozen	8,7	11,3	20,3	22,9	14,7	7,9	5,1	4,3	4,8	100,0	Bolzano
Insgesamt	15,1	6,6	13,1	16,7	14,1	10,3	10,8	6,4	6,9	100,0	Totale

Quelle: ISTAT

Fonte: ISTAT

Auf Gemeindeebene ist die Verteilung der Wohnungen in Wohngebäuden nach Bauperiode deutlich differenzierter. Im Vergleich zum Landesdurchschnitt von 34,9% der vor 1960 gebauten Wohnungen (Graf. 1.45):

- entspricht der jeweilige Anteil in 33 Gemeinden ungefähr diesem Wert (zwischen 30 und 40%);
- beträgt dieser Anteil in 52 Gemeinden weniger als 30%;
- liegt dieser Anteil in den restlichen 31 Gemeinden über 40%.

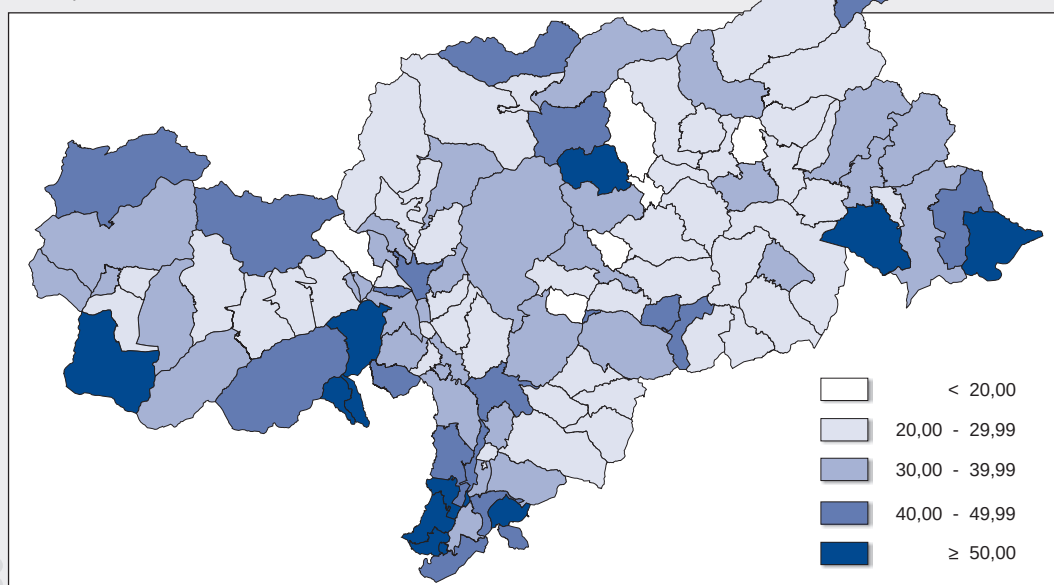
Il quadro delle abitazioni in edifici ad uso abitativo per epoca di costruzione evidenzia una realtà a livello comunale molto più articolata. Rispetto ad una media provinciale che vede il 34,9% delle abitazioni realizzate prima del 1960 (graf. 1.45):

- in 33 comuni tale quota risulta attorno alla media (tra 30 e 40%);
- in 52 comuni tale quota risulta inferiore al 30%;
- negli altri 31 comuni la quota supera il 40%.

Graf. 1.45

Vor 1960 gebaute Wohnungen in Wohngebäuden Prozentueller Anteil

Abitazioni in edifici residenziali realizzate prima del 1960 Quota percentuale



© astat 2022 - Ir



Spiegelbildlich zum Landesdurchschnitt mit 24,0% der Wohnungen, die nach 1990 errichtet wurden (Graf. 1.46):

- entspricht der jeweilige Anteil in 46 Gemeinden ungefähr diesem Wert (zwischen 20 und 30%);

Specularmente, rispetto ad una media provinciale che vede il 24,0% delle abitazioni realizzate dopo il 1990 (graf. 1.46):

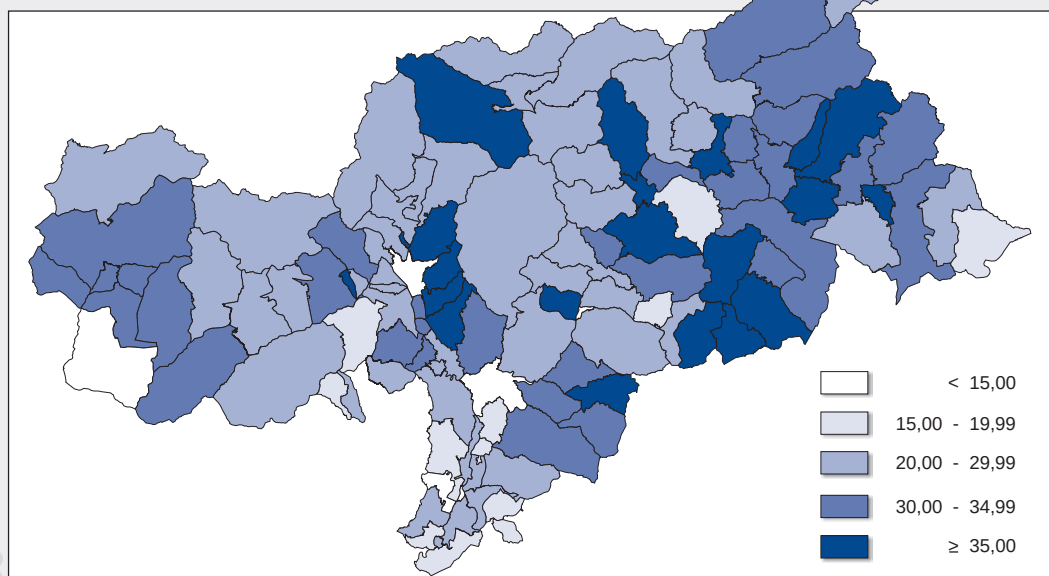
- in 46 comuni tale quota risulta attorno alla media (tra 20 e 30%);

- beträgt dieser Anteil in 17 Gemeinden weniger als 20%;
- liegt dieser Anteil in den restlichen 53 Gemeinden über 30%.
- in 17 comuni tale quota risulta inferiore al 20%;
- negli altri 53 comuni la quota supera il 30%.

Graf. 1.46

Nach 1990 gebaute Wohnungen in Wohngebäuden Prozentueller Anteil

Abitazioni in edifici residenziali realizzate dopo il 1990 Quota percentuale



© astat 2022 - Ir



1.7 Bautätigkeit

Zeichnet man die Entwicklung des Wohnungsbestandes in Südtirol anhand der Daten zu den Wohnungen und zur Bautätigkeit nach, können einzelne Phasen unterschieden werden. Diese orientieren sich am wirtschaftlichen und sozialen Wandel seit dem Ende des Zweiten Weltkrieges.⁽¹⁾

1.7 Attività edilizia

Nel ripercorrere lo sviluppo del patrimonio edilizio in provincia di Bolzano, attraverso i dati relativi alle abitazioni e le statistiche correnti sull'attività edilizia, è possibile delineare le fasi della sua evoluzione in rapporto alle trasformazioni dell'economia e della società in Alto Adige dal dopoguerra ad oggi.⁽¹⁾

(1) Dieser Teil wurde auszugsweise der ASTAT-Publikation „50 Jahre Bautätigkeit in Südtirol - 1954-2005“, ASTAT Schriftenreihe Nr. 138, Bozen, 2008 entnommen. Für Vertiefungen wird auf die genannte Veröffentlichung verwiesen. Questa parte è ripresa sinteticamente dalla pubblicazione ASTAT, 50 anni di attività edilizia in provincia di Bolzano, 1954-2005, Collana ASTAT 138, Bolzano, 2008. Per ulteriori approfondimenti si rinvia alla pubblicazione citata.

Die erste Phase entspricht den **50er und 60er Jahren** mit vorwiegender Tätigkeit in den größeren Zentren des Landes. In den **70er und 80er Jahren** folgt eine Verbreitung der Bautätigkeit in Verbindung mit hohen Wachstumsraten und räumlicher Ausdehnung.

In den **90er Jahren** ergibt sich die Notwendigkeit, große schwerpunktmäßige und netzwerkartige Infrastrukturen zu verwirklichen oder bestehende anzupassen und sich auf die neue internationale Situation der wirtschaftlichen Integration Europas vorzubereiten. Diese Jahre sind von der Verbreitung des Wohnbaus und Bautätigkeit für gewerbliche Tätigkeiten und einem Ausbau der Infrastrukturen und der touristischen Strukturen geprägt.

Die starke Dynamik der zweiten Hälfte der 90er Jahre setzt sich in den ersten **Jahren des 21. Jahrhunderts** fort. Die Bautätigkeit erreicht Werte, die deutlich über denen der vorhergehenden Zeiträume liegen. Diese Expansionsphase hält wie auf gesamtstaatlicher Ebene seit 1995 an und ist die längste Aufschwungsphase. Die Nachfrage nach Wohnungen hängt mit der steigenden Anzahl an Haushalten, den Wanderungsbewegungen aus dem Ausland und der Nachfrage nach einer Verbesserung der eigenen Wohnsituation sowie damit zusammen, dass die eigenen vier Wände als Geldanlage angesehen werden. Die Entwicklung der Nachfrage nach Nichtwohngebäuden verläuft in Südtirol gegenläufig zur gesamtstaatlichen Entwicklung. Die Nachfrage wird von der wirtschaftlichen Entwicklung, der Zunahme der öffentlichen Arbeiten, dem Zusatzangebot von Baugrund aufgrund der neuen Raumordnungspläne, der gesamtstaatlichen Steuerpolitik (Steuerfreiheit auf Investitionen) und einigen gesetzlichen Neuerungen, welche die Zweckbestimmung der Gewerbegebiete liberalisieren bzw. Erweiterungen von Hotels begünstigen, bestimmt. Es entsteht ein Markt, der heute in höherem Maße ein „Immobilienmarkt“ ist, d.h. der weniger als Produktionsfaktor, sondern mehr als Wertsteigerungsprozess der Gebäude von Bedeutung ist.

Una prima fase corrisponde agli **anni '50 e '60** con una attività concentrata prevalentemente nei centri maggiori della provincia, seguita negli **anni '70 e '80** dalla diffusione dell'attività edilizia che accompagna i tassi elevati di crescita economica e territoriale.

Gli **anni '90**, per la necessità di realizzare o adeguare le grandi infrastrutture puntuali e a rete e di attrezzarsi rispetto al nuovo quadro internazionale di integrazione economica europea, sono caratterizzati dalla diffusione dell'edilizia residenziale e dell'attività edilizia per le attività economiche, affiancata dall'infrastrutturazione del territorio e dall'ampliamento delle strutture turistiche.

Nei primi **anni del 2000** prosegue la crescita avviatasi nella seconda metà degli anni '90 e si raggiungono livelli di produzione edilizia superiori a tutti i periodi precedenti. La fase espansiva che, come a livello nazionale dura dal 1995, è la più lunga. La domanda residenziale è sostenuta dalla continua crescita del numero delle famiglie e dei flussi migratori dall'estero, dalla domanda di migliorare la propria condizione abitativa ed in misura consistente anche dal considerare il "mattoncino" come bene rifugio. La domanda non residenziale in Alto Adige, anche in controtendenza rispetto al contesto nazionale, risulta sostenuta dallo sviluppo economico, dalla ulteriore crescita delle opere pubbliche, dall'offerta aggiuntiva di aree fabbricabili immesse sul mercato dai nuovi piani urbanistici, dalle manovre fiscali nazionali di defiscalizzazione degli investimenti e da alcune modifiche legislative che liberalizzano le destinazioni d'uso nelle aree produttive o favoriscono gli ampliamenti degli alberghi. Ci troviamo di fronte ad un mercato che risulta molto più "immobiliare" di quanto non sia stato nel passato, meno fattore di produzione e più processo di valorizzazione del bene edilizio.

Von 2005-2015 wird eine bedeutende Abnahme der Bautätigkeit sowohl in Bezug auf die eingeholten Baugenehmigungen als auch auf die fertiggestellten Bauten deutlich. Die Abnahme betrifft in gleichem Maße die Wohngebäude und die Nichtwohngebäude, deren Kubatur fast um die Hälfte sinkt.

Dal 2005 al 2015 si registra un calo rilevante dell'attività edilizia sia in termini di concessioni ritirate che di opere ultimate. Calo che riguarda in misura analoga i fabbricati residenziali e quelli non residenziali, che si sono in termini di cubatura quasi dimezzati.

Seit 2015 zeichnet sich ein neuer Aufschwung ab (Graf. 1.47 und 1.48).

Dal 2015 si assiste ad una nuova ripresa (graf. 1.47 e 1.48).

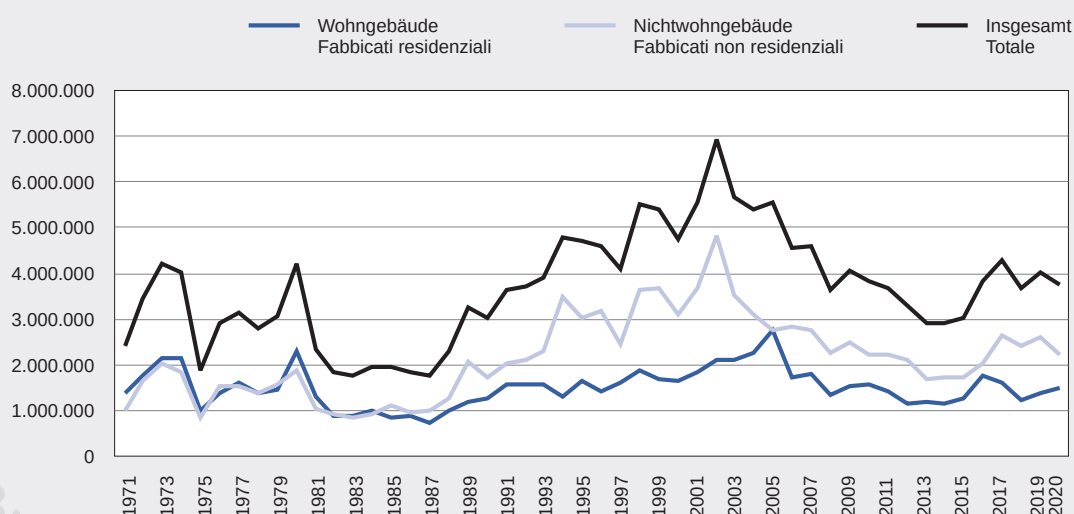
Graf. 1.47

Wohn- und Nichtwohngebäude - 1971-2020

Baugenehmigungen (m³)

Fabbricati residenziali e non residenziali - 1971-2020

Permessi di costruire (m³)



© astat 2022 - Ir



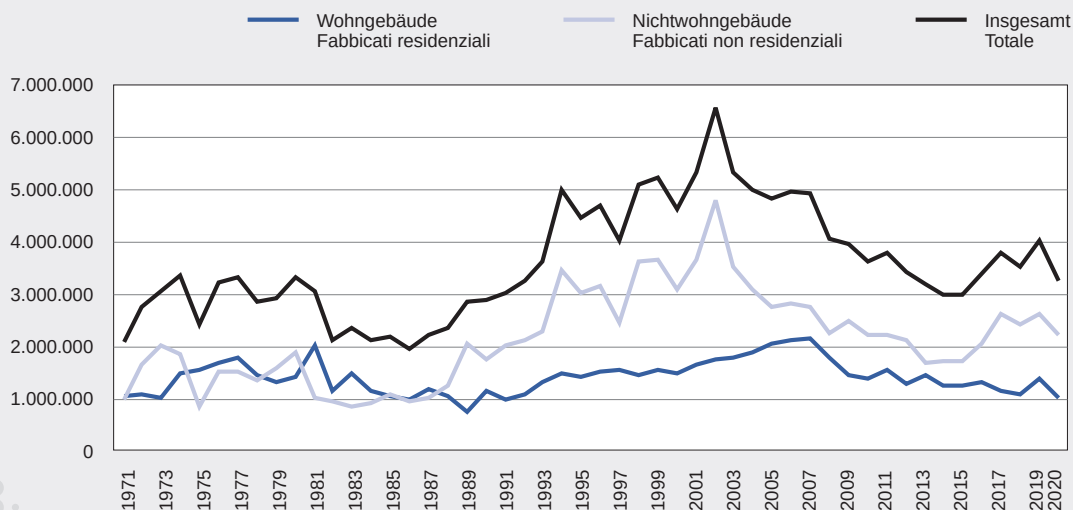
Graf. 1.48

Wohn- und Nichtwohngebäude - 1971-2020

Bauabschlüsse (m³)

Fabbricati residenziali e non residenziali - 1971-2020

Opere ultimate (m³)



© astat 2022 - lr



Bedeutsam ist auch der Standort der Bautätigkeit, die in den zwei größten Gemeinden ziemlich regelmäßig verläuft, während sie in den anderen Südtiroler Gemeinden, vor allem in den stärksten Wachstumsphasen, viel ausgeprägter ist. In Bozen und Meran belaufen sich die fertiggestellten Bauvolumen durchschnittlich auf 616.000 m³ pro Jahr mit einzelnen Spitzen über 1000 m³. Der Durchschnitt der anderen Gemeinden liegt bei 3 Millionen m³ beziehungsweise 83%. Die lange Wachstumsphase, die ab der Mitte der 80er Jahre bis zum neuen Jahrzehnt des neuen Jahrhunderts anhält, ist größtenteils auf die Bauten zurückzuführen, die im restlichen Landesgebiet fertiggestellt werden. Der jüngste Aufschwung spielt sich vollkommen außerhalb der zwei größten Gemeinden ab (Graf. 1.49).

Di rilievo è anche la localizzazione dell'attività edilizia che risulta abbastanza regolare nei due comuni maggiori e invece molto più sostenuta negli altri comuni della provincia, soprattutto nelle fasi di maggior crescita. A Bolzano e Merano i volumi ultimati si attestano attorno ad una media di 616 mila metri cubi all'anno con sporadiche punte superiori ai mille metri cubi. La media degli altri comuni si attesta sui 3 milioni di metri cubi, pari all'83% del totale. La lunga fase di crescita da metà degli anni '80 fino a metà del nuovo decennio del nuovo secolo è sostanzialmente determinata dalle opere ultimate nel resto della provincia. Anche la ripresa recente è tutta concentrata fuori dai due comuni maggiori (graf. 1.49).

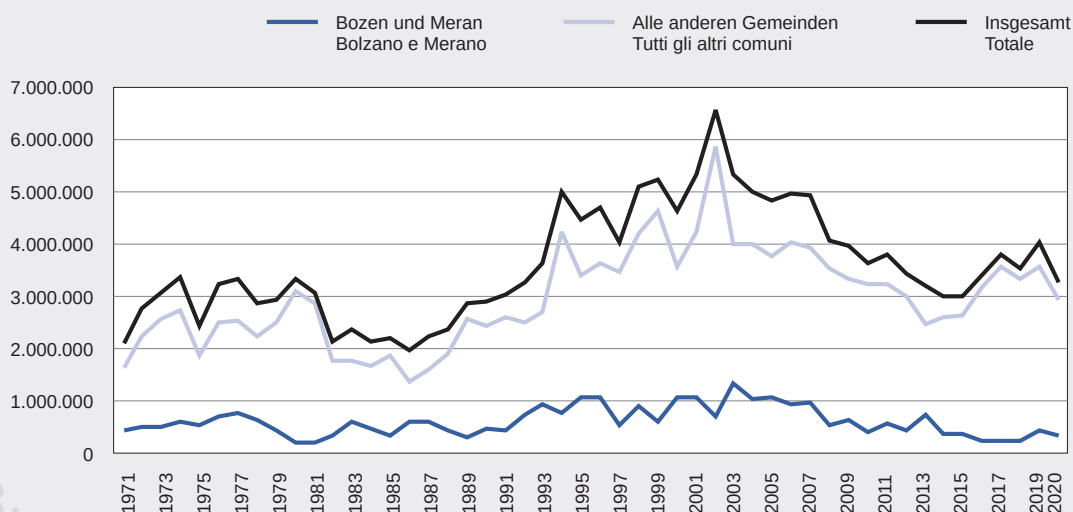
Graf. 1.49

Wohn- und Nichtwohngebäude in größeren und in anderen Zentren - 1971-2020

Bauabschlüsse (m³)

Fabbricati residenziali e non residenziali nei centri maggiori e negli altri centri - 1971-2020

Opere ultimate (m³)



© astat 2022 - lr

**Zunahme der Wohnungen gegenüber dem Bestand von 1971**

Die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen ist im Schnitt gleich hoch wie der 1971 erhobene Bestand (+121,9%). Der größte Zuwachs an fertiggestellten Wohnungen wird in den Tourismusgemeinden verzeichnet, wo besonders die Zunahme der Zweitwohnungen ins Gewicht fällt, und in den Gemeinden rings um den Städten. Die geringsten Zuwächse wurden in den peripheren und in den zwei größten Gemeinden festgestellt. Interessant ist dabei jedoch, dass die Zunahme der Wohnungen in einigen Tourismusgemeinden ungefähr dem Landesdurchschnitt entspricht. Dies lässt sich einerseits damit erklären, dass in diesen Gemeinden bereits in den 50er und 60er Jahren ein vorgezogenes starkes Wachstum verzeichnet wurde. Andererseits entstehen immer mehr Beherbergungsbetriebe anstelle von Zweitwohnungen (Graf. 1.50).

Crescita delle abitazioni rispetto a quelle esistenti nel 1971

Mediamente le abitazioni ultimate sono pari alle abitazioni esistenti al censimento del 1971 (+121,9%). La crescita maggiore di abitazioni ultimate si registra nei comuni turistici, dove contribuisce in maniera decisiva la crescita delle seconde case, e nei comuni di cintura dei centri urbani. Le crescite minori si registrano nei comuni periferici e nei due centri maggiori. Risulta interessante notare come l'incremento delle abitazioni in alcuni comuni turistici si attesti attorno ai valori della media provinciale. Il fenomeno trova spiegazione da un lato nella crescita anticipata già negli anni '50 e '60 e dall'altro nello sviluppo della ricettività alberghiera in alternativa a quella delle seconde case (graf. 1.50).

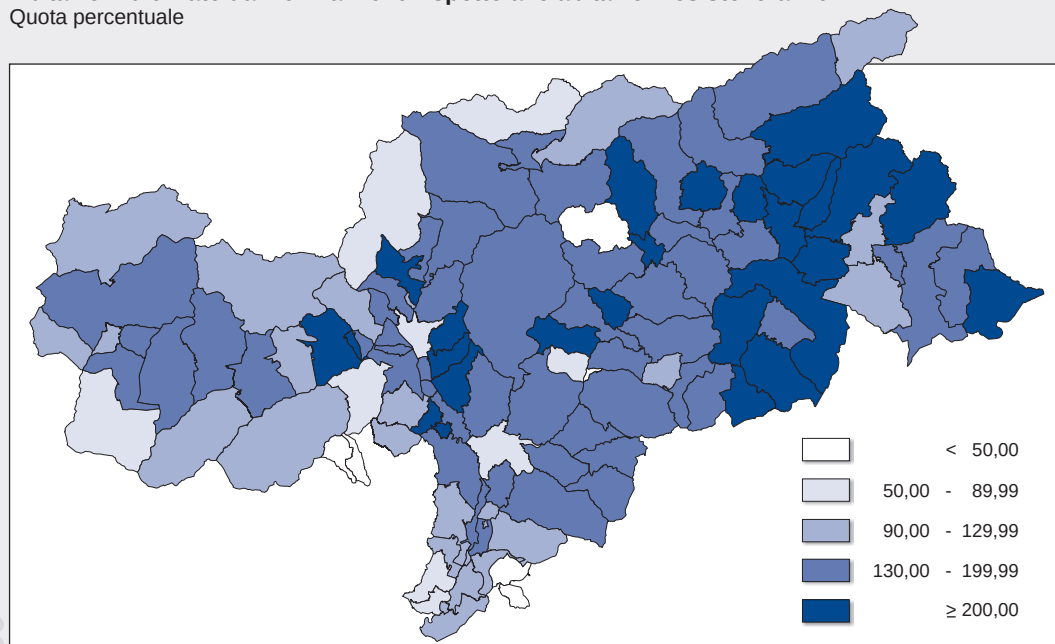
Dabei wird ein stärkeres Wachstum im östlichen Landesteil und umgekehrt ein schwächeres Wachstum im westlichen und südlichen Landesteil deutlich, was eng mit der Wirtschafts- und Bevölkerungsdynamik verbunden ist.

Risulta evidente una crescita maggiore nella parte orientale della provincia e viceversa una crescita più debole nella parte occidentale e meridionale in stretta relazione anche allo sviluppo economico e demografico.

Graf. 1.50

Zwischen 1971 und 2020 fertiggestellte Wohnungen, bezogen auf den Wohnungsbestand von 1971
Prozentueller Anteil

Abitazioni ultimate dal 1971 al 2020 rispetto alle abitazioni esistenti al 1971
Quota percentuale



© astat 2022 - Ir



Die Merkmale der Wohnungen

Aus der Untersuchung der Daten zu den von 1971 bis 2020 fertiggestellten Neubauten nach **Bauart** (Tab. 1.60) geht hervor, dass 11,9% der Gebäude aus einer einzigen Wohnung, 12,5% aus zwei, 44,3% aus 3 bis 15 und 31,3% aus mehr als 15 Wohnungen bestehen. Die Analyse der verbauten Kubatur zeigt, dass die Wohnungen in Gebäuden mit wenigen Wohnungen im Vergleich zu jenen mittleren oder großen Ausmaßes (die Wohnungen in Gebäuden mit 3 bis 15 oder

Le caratteristiche delle abitazioni

Analizzando i dati relativi ai fabbricati ultimati dal 1971 al 2020 di nuova costruzione per **tipologie edilizie** (tab. 1.60), risulta che il 11,9% delle abitazioni è stato realizzato in fabbricati costituiti da una sola abitazione, il 12,5% da due, il 44,3% da 3 a 15 e il 31,3% da più di 15. Dalla ripartizione in termini di volumi realizzati, risulta evidente la maggior dimensione in fabbricati con pochi alloggi (le abitazioni in fabbricati con 1 o 2 alloggi hanno un volume medio pari a 878 e 646 m³)

mehr als 15 Wohnungen weisen eine durchschnittliche Kubatur von 437 bzw. 451 m³ auf) größer sind (die Wohnungen in Gebäuden mit 1 oder 2 Wohnungen haben eine durchschnittliche Kubatur von 878 und 646 m³).

Die Unterschiede zwischen Bozen und Meran und den kleineren Gemeinden sind offensichtlich. In den zwei größten Städten stellen die Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 2,4% der Wohnungen und 4,7% der Kubatur, jene in Gebäuden mit 3 bis 15 Wohnungen jeweils 19,9% bzw. 21,7% und jene in Gebäuden mit 16 und mehr Wohnungen 77,7% bzw. 73,7% dar. Alle anderen Gemeinden kommen hingegen zusammen auf 30,2% bzw. 40,9% der Wohnungen und Kubatur in Ein- und Zweifamilienhäusern, 50,7% bzw. 44,6% in Gebäuden mit 3 bis 15 Wohnungen und 19,1% bzw. 14,4% in jenen mit mehr als 16 Wohnungen.

Untersucht man die Bauarten getrennt voneinander, so zeigt sich, dass in Bozen und Meran lediglich 2,0% aller in Südtirol gebauten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet wurden und 9,4% aller Wohnungen in Gebäuden mit 3 bis 15 Wohnungen. Von den Wohnungen in Gebäuden mit 15 und mehr Wohnungen wurden hingegen 51,8% in den beiden Städten gebaut.

rispetto a quelli medi o grandi (le abitazioni in fabbricati con 3-15 o con più di 15 alloggi hanno un volume medio rispettivamente pari a 437 e 451 m³).

Sono evidenti le differenze tra Bolzano e Merano rispetto ai comuni minori. Nei due centri maggiori infatti le abitazioni in edifici mono e bifamiliari rappresentano il 2,4% del totale e il 4,7% della cubatura, quelli da 3 a 15 rispettivamente il 19,9% e il 21,7% e quelli con 16 e più alloggi il 77,7% e il 73,7%. Nell'insieme di tutti gli altri comuni invece le abitazioni in edifici mono e bifamiliari rappresentano il 30,2% del totale e il 40,9% della cubatura, quelli da 3 a 15 rispettivamente il 50,7% e il 44,6% e quelli con 16 e più alloggi il 19,1% e il 14,4%.

Se poi leggiamo il dato per singola tipologia edilizia risulta che a Bolzano e Merano si sono costruiti solo il 2,0% del totale provinciale degli alloggi in fabbricati mono e bifamiliari e il 9,4% in fabbricati da 3 a 15 alloggi, mentre vi si concentra il 51,8% di quelli in fabbricati con 15 e più alloggi.

Tab. 1.60

Wohnungen in Wohngebäuden (Neubauten) nach Anzahl der Wohnungen - 1971-2020

Bauabschlüsse

Abitazioni in fabbricati residenziali di nuova costruzione per numero di abitazioni - 1971-2020

Opere ultimate

GEBÄUDE MIT ... WOHNUNGEN	Absolute Werte Valori assoluti			Prozentuelle Verteilung Composizione percentuale			ABITAZIONI PER FABBRICATO
	Bozen und Meran	Alle anderen Gemeinden	Insgesamt	Bozen und Meran	Alle anderen Gemeinden	Insgesamt	
	Bolzano e Merano	Tutti gli altri comuni	Totale	Bolzano e Merano	Tutti gli altri comuni	Totale	
Wohnungen / Abitazioni							
1	232	13.677	13.909	0,9	14,7	11,9	1
2	348	14.368	14.716	1,4	15,5	12,5	2
3-15	4.871	47.032	51.903	19,9	50,7	44,3	3-15
16-30	7.118	12.031	19.149	29,1	13,0	16,3	16-30
Über 30	11.925	5.680	17.605	48,7	6,1	15,0	Oltre 30
Insgesamt	24.494	92.788	117.282	100,0	100,0	100,0	Totale

Tab. 1.60 - Fortsetzung / Segue

Wohnungen in Wohngebäuden (Neubauten) nach Anzahl der Wohnungen - 1971-2020
Bauabschlüsse

Abitazioni in fabbricati residenziali di nuova costruzione per numero di abitazioni - 1971-2020
Opere ultimate

GEBÄUDE MIT ...WOHNUNGEN	Absolute Werte Valori assoluti			Prozentuelle Verteilung Composizione percentuale			ABITAZIONI PER FABBRICATO
	Bozen und Meran	Alle anderen Gemeinden	Insgesamt	Bozen und Meran	Alle anderen Gemeinden	Insgesamt	
	Bolzano e Merano	Tutti gli altri comuni	Totale	Bolzano e Merano	Tutti gli altri comuni	Totale	
Gesamtkubatur (m³) / Volume totale (m³)							
1	262.532	11.956.198	12.218.730	2,2	23,1	19,2	1
2	297.966	9.206.519	9.504.485	2,5	17,8	14,9	2
3-15	2.606.317	23.069.788	25.676.105	21,7	44,6	40,3	3-15
16-30	3.293.281	5.080.972	8.374.253	27,4	9,8	13,1	16-30
Über 30	5.564.686	2.366.904	7.931.590	46,3	4,6	12,5	Oltre 30
Insgesamt	12.024.782	51.680.381	63.705.163	100,0	100,0	100,0	Totale
Durchschnittliche Kubatur je Wohnung (m³) / Volume medio per abitazione (m³)							
1	1.132	874	878				1
2	856	641	646				2
3-15	535	491	495				3-15
16-30	463	422	437				16-30
Über 30	467	417	451				Oltre 30
Insgesamt	491	557	543				Totale

Quelle: ISTAT, ASTAT

Fonte: ISTAT, ASTAT

Wohnungen nach Finanzierungsart und Antragsteller

In den ersten Nachkriegsjahren war ein beträchtlicher Anteil, ungefähr 20% der Wohnbauproduktion, von der öffentlichen Hand über verschiedene staatliche Maßnahmen und Programme verwirklicht worden.

Auch in den 60er Jahren fiel der öffentliche Wohnungsbau noch stark ins Gewicht: Die in den 50er Jahren begonnenen Programme wurden fortgeführt und abgeschlossen, wobei die Initiative vor allem vom Staat ausgeht. Weiters wurde das Zehnjahresprogramm der GESCAL in Angriff genommen (finanziert durch einen Fonds, der mit Beiträgen der Arbeiter eingerichtet worden war), das zunehmend von Maßnahmen des Landes begleitet wurde.

Abitazioni per tipo di finanziamento e concessionario

Nel primo dopoguerra una quota consistente, pari a circa il 20% della produzione residenziale, era stata realizzata dalla mano pubblica attraverso vari provvedimenti e programmi statali.

Anche negli anni '60 risulta ancora rilevante l'edilizia residenziale pubblica: si tratta della continuazione e del completamento dei programmi avviati negli anni '50, per iniziativa soprattutto dello Stato, e dell'avvio del programma decennale della GESCAL (finanziato da un fondo istituito con il contributo dei lavoratori) a cui si sono affiancati in misura progressivamente crescente una serie di provvedimenti provinciali.

Der größte Anteil von Bauten ging jedoch auf die private Initiative zurück, deren deutliche Zunahme durch die folgenden Faktoren begünstigt wurde: die Steigerung des Einkommens, das Fehlen raumordnerischer und verwaltungstechnischer Hindernisse, solide Absicherung durch Kredithilfen (was sich in Südtirol aufgrund von zusätzlichen Maßnahmen seitens des Landes noch spürbarer auswirkt als im übrigen Staatsgebiet) und die Investitionsnachfrage, das heißt die Nachfrage nach zu vermietenden Wohnungen, die durch die gute Rendite des investierten Kapitals und vor allem durch die Aussichten auf Wertsteigerung der Bauten im Verlauf der Zeit angekurbelt wurde.

Von den Nachkriegsjahren bis 1972 (Jahr des Inkrafttretens der Durchführungsbestimmungen zum neuen Autonomiestatut) erfolgt der schrittweise, wenn auch langsame Übergang der Zuständigkeiten vom Staat an die Region und, erst in einem zweiten Schritt, an die Autonome Provinz. Mit den institutionellen, aber auch wirtschaftlichen und sozialen Veränderungen in den 70er Jahren vollzieht sich ein tief greifender Wandel des Bauparkes, der erst in der zweiten Hälfte des Jahrzehnts mit Inkrafttreten der neuen politischen Maßnahmen der Landesverwaltung spürbar zutage tritt.

Aus den Statistiken über alle **fertiggestellten Wohnungen nach Finanzierungsart** (Tab. 1.61) einschließlich jener in Nichtwohngebäuden, geht hervor, dass von 1971 bis heute von 141.880 Wohnungen 4.801 (3,4%) mit gänzlich öffentlicher Finanzierung, 52.005 (36,7%) teilweise mit öffentlichen Beiträgen und 85.074 (60,0%) ohne öffentliche Beiträge gebaut worden sind.

Die höchsten Anteile an Wohnungen mit gänzlich öffentlicher Finanzierung sind in den beiden größten Städten (9 von 100 fertiggestellten Bauten in diesen Gemeinden), jene mit teilweiser Finanzierung in den kleineren Gemeinden (40,1%), zu finden. Zwischen 1971 und 2020 haben vor allem letztere von der öffentlichen Hand profitiert: Mehr als eine von drei Wohnungen wurde dort mit Hilfe des Landes gebaut, während es in Bozen und Meran nur jede fünfte war.

La quota maggiore delle realizzazioni era però dovuta all'iniziativa privata e la loro consistente espansione è stata resa possibile da un insieme di fattori che si possono così sintetizzare: l'incremento del reddito, la mancanza di ostacoli di carattere urbanistico-amministrativo, la presenza di solide garanzie di sostegno creditizio (ancor più accentuate in Alto Adige per provvedimenti provinciali aggiuntivi rispetto a quelli statali) e la domanda per l'investimento, ovvero di abitazioni da affittare, incentivata oltre che dalla buona remunerazione del capitale investito, soprattutto dalle prospettive di incremento del valore del bene nel tempo.

Gli anni dal dopoguerra al 1972 (anno di entrata in vigore delle norme di attuazione del nuovo Statuto di autonomia) vedono il progressivo, per quanto lento, passaggio delle competenze dallo Stato alla Regione e, solo in un secondo tempo, alla Provincia Autonoma. Con le trasformazioni istituzionali, ma anche economiche e sociali, avvenute negli anni '70 si assiste ad una profonda modificazione del mercato edilizio che si evidenzia in modo significativo solo nella seconda metà del decennio, quando le nuove politiche dell'Amministrazione provinciale entrano pienamente in vigore.

Dalle statistiche relative al totale delle **abitazioni ultimate per tipo di finanziamento** (tab. 1.61), comprese quelle realizzate nei fabbricati non residenziali, risulta che, dal 1971 ad oggi, su 141.880 alloggi, 4.801 (3,4%) sono stati realizzati con totale finanziamento pubblico, 52.005 (36,7%) con finanziamento parziale e 85.074 (60,0%) senza contributi pubblici.

Le quote più elevate di edilizia residenziale pubblica si registrano nei due centri maggiori (9 ogni 100 realizzati in questi comuni) e quelle di alloggi realizzati con parziale contributo pubblico nei comuni minori (il 40,1%). Nel periodo dal 1971 al 2020 ne hanno usufruito soprattutto i comuni minori dove più di un alloggio su 3 viene realizzato con l'aiuto della Provincia, mentre a Bolzano e Merano sono uno ogni 5.

Tab. 1.61

Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Finanzierungsart - 1971-2020

Bauabschlüsse

Abitazioni in fabbricati residenziali e non residenziali per tipo di finanziamento - 1971-2020

Opere ultimate

FINANZIERUNGS- ART	Absolute Werte Valori assoluti			Jahresmittel Media annua			TIPO DI FINANZIAMENTO
	Bozen und Meran	Alle anderen Gemeinden	Insgesamt	Bozen und Meran	Alle anderen Gemeinden	Insgesamt	
	Bolzano e Merano	Tutti gli altri comuni	Totale	Bolzano e Merano	Tutti gli altri comuni	Totale	
Wohnungen in Wohngebäuden / Abitazioni in fabbricati residenziali							
Gänzlich öffentlich	2.238	2.247	4.485	45	45	90	Totalmente pubblico
Mit öffentlichem Beitrag	5.327	42.518	47.845	107	850	957	Con finanziamento pubblico
Ohne öffentliche Finanzierung	17.825	63.741	81.566	356	1.275	1.631	Senza finanziamento pubblico
Insgesamt	25.390	108.506	133.896	508	2.170	2.678	Totale
Wohnungen in Nichtwohngebäuden / Abitazioni in fabbricati non residenziali							
Gänzlich öffentlich	51	265	316	1	5	6	Totalmente pubblico
Mit öffentlichem Beitrag	236	3.924	4.160	5	78	83	Con finanziamento pubblico
Ohne öffentliche Finanzierung	345	3.163	3.508	7	63	70	Senza finanziamento pubblico
Insgesamt	632	7.352	7.984	13	147	160	Totale
Insgesamt / Totale							
Gänzlich öffentlich	2.289	2.512	4.801	46	50	96	Totalmente pubblico
Mit öffentlichem Beitrag	5.563	46.442	52.005	111	929	1.040	Con finanziamento pubblico
Ohne öffentliche Finanzierung	18.170	66.904	85.074	363	1.338	1.701	Senza finanziamento pubblico
Insgesamt	26.022	115.858	141.880	520	2.317	2.838	Totale

Quelle: ISTAT, ASTAT

Fonte: ISTAT, ASTAT

Diese Dynamik wird von den Statistiken über die fertiggestellten Wohnungen in Wohngebäuden **nach Art des Antragstellers** (Tab. 1.62) bestätigt: Das WOBI hat 4.401 Wohnungen errichtet (von denen die Hälfte in der Landeshauptstadt und in Meran), andere öffentliche Körperschaften 1.097, die Genossenschaften 6.517, die Unternehmen 34.321 und einzelne Privatpersonen 87.560.

Tali dinamiche sono confermate dalle statistiche sulle abitazioni ultimate nei fabbricati residenziali **per tipo di concessionario** (tab. 1.62): l'IPES ha realizzato 4.401 alloggi (di cui la metà nel capoluogo e a Merano) e altri enti pubblici 1.097, le cooperative 6.517, le imprese 34.321 ed i singoli privati 87.560.

Tab. 1.62

Wohnungen in Wohngebäuden nach Antragsteller - 1971-2020

Bauabschlüsse

Abitazioni in fabbricati residenziali per titolare del permesso - 1971-2020

Opere ultimate

ANTRAGSTELLER	Absolute Werte Valori assoluti			Jahresmittel Media annua			TITOLARE DEL PERMESSO
	Bozen und Meran Bolzano e Merano	Alle anderen Gemeinden Tutti gli altri comuni	Insgesamt Totale	Bozen und Meran Bolzano e Merano	Alle anderen Gemeinden Tutti gli altri comuni	Insgesamt Totale	
Öffentliche Körperschaft	211	886	1.097	4	18	22	Ente pubblico
WOBI	2.172	2.229	4.401	43	45	88	IPES
Unternehmen	8.749	25.572	34.321	175	511	686	Impresa
Wohnbau- genossenschaft	2.306	4.211	6.517	46	84	130	Cooperativa edilizia di abitazione
Anderes Rechtssubjekt	11.952	75.608	87.560	239	1.512	1.751	Altro soggetto
Insgesamt	25.390	108.506	133.896	508	2.170	2.678	Totale

Quelle: ISTAT, ASTAT

Fonte: ISTAT, ASTAT

Der Standort der Baukörper und der Wohnungen laut Raumplanung

Die Entwicklung der Bautätigkeit anhand der abgeholten Baugenehmigungen und die Spitzenwerte im Besonderen der Jahre 1973, 1980 und von 1992 bis 2020 sind ohne Zweifel in erheblichem Maße auf die Gesetzgebung im Bereich der Raumplanung sowie auf die Regelung und Förderung durch die Bauleitpläne zurückzuführen. Für die jüngste Zeit (1988-2020) kann ein Zusammenhang zwischen den Bauarbeiten (abgeholte Baugenehmigungen) und ihrem Standort in den verschiedenen Zonen, die in den Bauleitplänen ausgewiesen sind, hergestellt werden (Tab. 1.63).

Von 100 genehmigten Wohnungen befinden sich 35 in den Erweiterungszonen, 26 in den Auffüllzonen, 10 in den historischen Ortskernen und 26 im landwirtschaftlichen Grün.

Die Gebäude haben im Durchschnitt 2,8 Wohnungen, die Gebäude in den Wohnbauzonen mehr als drei Wohnungen und jene im landwirtschaftlichen Grün zwei Wohnungen.

La localizzazione urbanistica dei volumi e delle abitazioni

La dinamica dell'attività edilizia residenziale letta sulla base delle concessioni ritirate ed in particolare le sue punte nel 1973, nel 1980 e dal 1992 al 2020 sono certamente da ricondurre in misura rilevante alla legislazione urbanistica ed alla regolamentazione e promozione attraverso i piani urbanistici. Per il periodo recente (1988-2020) è possibile mettere in relazione gli interventi edilizi (concessioni ritirate) con la loro localizzazione nelle diverse zone previste dai piani urbanistici (tab. 1.63).

Ogni 100 alloggi concessionati 35 si localizzano nelle zone d'espansione, 26 nelle zone di completamento, 10 nei centri storici e 26 nel verde agricolo.

Gli edifici hanno mediamente 2,8 abitazioni, più di tre nelle zone edilizie residenziali e due abitazioni nel verde agricolo.

Die in den neuen Erweiterungszonen errichteten Wohnungen haben eine Durchschnittsgröße von 3,8 Zimmern pro Wohnung. Kleiner sind sie dagegen in den Auffüllzonen und in den historischen Ortskernen (jeweils 3,4 und 3,3), größer im landwirtschaftlichen Grün (3,8).

Gli alloggi realizzati nelle nuove zone d'espansione residenziale hanno una dimensione media di 3,8 stanze per abitazione. Risultano invece più piccoli nelle zone di completamento e nei centri storici (rispettivamente 3,4 e 3,3) e più grandi nel verde agricolo (3,8).

Tab. 1.63

Wohnungen und Zimmer in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Bauzone - 1988-2020

Baugenehmigungen

Abitazioni e stanze in fabbricati residenziali e non residenziali per zona edilizia - 1988-2020

Permessi di costruire

BAUZONE	Gebäude Fabbricati	Wohnungen Abitazioni	Zimmer Stanze	Wohnungen je Gebäude Abitazioni per fabbricato	Zimmer je Wohnung Stanze per abitazioni	ZONA EDILIZIA
Absolute Werte / Valori assoluti						
A Historischer Ortskern	2.757	10.002	33.343	3,6	3,3	A centro storico
B Auffüllzone	6.883	26.687	90.661	3,9	3,4	B Zona di completamento
C Erweiterungszone	10.967	35.663	136.935	3,3	3,8	C Zona di espansione
D Gewerbezone	2.234	3.511	13.823	1,6	3,9	D Zona per insediamenti produttivi
E Natürliche Landschaft	13.416	26.556	101.850	2,0	3,8	E paesaggio naturale
F Öffentliche Einrichtungen	266	578	2.010	2,2	3,5	F Impianti di interesse collettivo
Insgesamt	36.523	102.997	378.622	2,8	3,7	Totale
Prozentuelle Verteilung / Composizione percentuale						
A Historischer Ortskern	7,5	9,7	8,8			A centro storico
B Auffüllzone	18,8	25,9	23,9			B Zona di completamento
C Erweiterungszone	30,0	34,6	36,2			C Zona di espansione
D Gewerbezone	6,1	3,4	3,7			D Zona per insediamenti produttivi
E Natürliche Landschaft	36,7	25,8	26,9			E paesaggio naturale
F Öffentliche Einrichtungen	0,7	0,6	0,5			F Impianti di interesse collettivo
Insgesamt	100,0	100,0	100,0			Totale

Quelle: ASTAT

Fonte: ASTAT

Die Wiedergewinnung

Neben dem Bau neuer und dem Ausbau bereits bestehender Gebäude gewinnt die Wiedergewinnung von Bauten zusehends an Bedeutung.

Von 1993 bis 2020 sind 59.907 Baugenehmigungen für Neubauten oder Erweiterung bestehender Gebäude und 37.570 Baugenehmigungen und 31.393 Beteuerungen für

Il recupero edilizio

A fianco dell'attività edilizia di nuova costruzione e di ampliamento di fabbricati esistenti assume un peso particolarmente consistente e sicuramente in crescita l'attività di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Dal 1993 al 2020 sono state rilasciati 59.907 permessi di costruire per nuova costruzione o ampliamento di edifici esistenti e 37.570 permessi di costruire e 31.393 asseverazioni

Wiedergewinnungsarbeiten erlassen worden. In anderen Worten betreffen 46,5% der Eingriffe Neubauten, während 53,5% auf die Wiedergewinnung bereits bestehender Gebäude entfallen. Es kann auch hervorgehoben werden, dass der Anteil der Wiedergewinnungsarbeiten zunimmt: Von 2011 bis 2020 beläuft er sich auf 60,8%. Es gilt jedoch an dieser Stelle festzuhalten, dass sich die Neubauten häufig auf Gebäude großen Ausmaßes beziehen, während die Wiedergewinnungsarbeiten, vor allem jene mit Be-
teuerung, nur für einzelne Immobilien zutreffen. Der absolute Großteil der Wiedergewinnung von Bauten betrifft den Wohnbau mit 76,6%.

Die Analyse nach Art des Antragstellers zeigt, dass 90,7% der 52.810 Ansuchen um Wiedergewinnung von Wohngebäuden von Privatpersonen gestellt wurden, 4,9% vom WOBI und anderen öffentlichen Körperschaften und 3,9% von Unternehmen. Der Anteil der Genossenschaften ist äußerst gering (0,5%).

Was die Finanzierungsquellen und die baurechtliche Genehmigung anbelangt, sind 33,1% der Wiedergewinnungsarbeiten im Bereich des Wohnbaus mit öffentlichen Beiträgen mitfinanziert worden, während für 34,3% Konventionen gewährt wurden.

Vergleicht man die Eingriffe an Wohngebäuden mit der Bauperiode der Gebäude, ergibt sich, dass:

- nur 12,1% an vor 1919 erbauten Gebäuden (oder Wohnungen),
- 9,6% an Gebäuden, die zwischen den Weltkriegen erbaut worden waren,
- 39,8% an Gebäuden, die zwischen 1946 und 1971 gebaut worden waren,
- 25,3% an Gebäuden aus den 70er und 80er Jahren und 13,3% an Gebäuden, die in den letzten 30 Jahren errichtet worden waren,

durchgeführt wurden.

Die Analyse nach Bauzone zeigt, dass von

per recuperi edilizi. In altri termini il 46,5% degli interventi riguarda nuova edificazione ed il 53,5% invece sono interventi di recupero edilizio. Si può anche evidenziare che la quota degli interventi di recupero è crescente nel tempo: dal 2011 al 2020 infatti è pari al 60,8%. Va tuttavia sottolineato che i primi riguardano spesso edifici di grande dimensione, mentre i secondi, soprattutto nel caso delle asseverazioni, solo singole unità immobiliari. L'assoluta prevalenza dei recuperi, il 76,6% degli interventi, riguarda edifici residenziali.

La lettura per tipo di richiedente evidenzia che il 90,7% dei 52.810 interventi a scopo residenziale è stato realizzato dai privati singoli, il 4,9% dall'IPES e Enti pubblici ed il 3,9% da imprese. Il ruolo delle cooperative è risultato invece assolutamente marginale (0,5%).

Per quanto riguarda le fonti di finanziamento ed il regime di costruzione il 33,1% degli interventi residenziali risulta aver ricevuto contributi pubblici ed il 34,3% è stato realizzato in regime convenzionato.

Se mettiamo in relazione gli interventi in fabbricati residenziali con l'epoca di costruzione degli edifici, si può notare che:

- solo il 12,1% riguarda edifici (o abitazioni) costruiti prima del 1919;
- il 9,6% edifici costruiti tra le due guerre;
- il 39,8% riguarda edifici realizzati dal 1946 al 1971;
- il 25,3% edifici realizzati negli anni '70 e '80 ed il 13,3% costruzioni recenti, realizzate negli ultimi 30 anni.

Dall'analisi per zona edilizia emerge che del

der Gesamtheit der Wiedergewinnungsarbeiten zu Wohnzwecken insgesamt 49,1% in den Auffüllzonen, 16,4% in den Erweiterungszonen, 18,3% im landwirtschaftlichen Grün und nur 14,9% im historischen Ortskern (Zone A) durchgeführt worden sind. Noch geringer fällt der Anteil in den Wiedergewinnungszonen aus (10,2%). Dies erklärt sich damit, dass die Wiedergewinnungsarbeiten vor allem an einzelnen Wohnungen, welche oft jüngeren Baudatums sind, durchgeführt werden.

Betrachtet man die Art der Wiedergewinnungsarbeiten, so zeigt sich, dass sich diese in der überwiegenden Mehrheit der Fälle (mit Anteilen jeweils über 60%) auf die Böden, das Gemäuer, interne Aufteilungen sowie Türen und Fenster beziehen. In mehr als der Hälfte der Fälle wurden hygienisch-sanitäre und elektrische Anlagen erneuert, in einem Drittel der Fälle die Heizungsanlage. Durchaus weniger Sanierungsarbeiten wurden an den Gemeinschaftsteilen der Gebäude (Treppen, Dächer und Fassaden) durchgeführt.

Während die Wiedergewinnungsarbeiten mit Beteuerung vor allem bei einzelnen Immobilien und dabei vor allem bei Wohnungen durchgeführt wurden, betreffen jene mit Baugenehmigung in signifikantem Ausmaß auch das gesamte Gebäude.

Nach diesen Wiedergewinnungsarbeiten betragen die Flächen für Wohnzwecke 38,3%, jene für den Tourismus 12,2%, für das Produzierende Gewerbe 10,4%, für den Handel 8,8%, für die öffentliche Verwaltung 8,0% und für die Landwirtschaft 7,0% (Tab. 1.64).

Unter Beibehaltung des Bauvolumens steigen durch die Wiedergewinnungsarbeiten vor allem die Flächen für Wohnzwecke, die öffentliche Verwaltung und die privaten Dienstleistungen, während die für Lagerräume und Keller, die Landwirtschaft, das Produzierende Gewerbe und Tourismus sinken.

Im Bereich der Gebäude zu Wohnzwecken lässt sich feststellen, dass im beobachteten Zeitraum dank der Wiedergewinnungsarbeiten die Anzahl der Wohnungen um 2.315

totale degli interventi a scopo residenziale il 49,1% è stato realizzato nelle zone di completamento, il 16,4% in quelle di espansione, il 18,3% nel verde agricolo e solo il 14,9% nella zona residenziale A (centro storico). Ancor più ridotta risulta la quota di quelli realizzati in zona di recupero (10,2%). Questi dati si spiegano sostanzialmente con il fatto che la assoluta prevalenza degli interventi riguarda singoli alloggi, spesso anche realizzati di recente.

Se analizziamo le tipologie degli interventi, nell'assoluta prevalenza dei casi (con quote sempre maggiori al 60%) gli interventi hanno riqualificato le unità immobiliari, mettendo mano ai pavimenti, alle murature, ripartizioni interne e agli infissi. In oltre la metà dei casi si è intervenuti sugli impianti igienico-sanitari ed elettrici. In un terzo dei casi sull'impianto di riscaldamento. Netamente più limitati sono stati gli interventi sulle parti comuni dei fabbricati (scale, tetti e facciate).

Mentre gli interventi realizzati con asseverazione riguardano sostanzialmente singole unità immobiliari ed in misura prevalente alloggi, gli interventi di recupero con concessione edilizia coinvolgono in misura significativa anche l'intero fabbricato.

Gli esiti del recupero evidenziano che dopo gli interventi di risanamento le superfici a destinazione residenziale costituiscono il 38,3%, il turismo il 12,2%, l'industria il 10,4%, il commercio l'8,8%, l'amministrazione pubblica l'8,0%, l'agricoltura il 7,0% (tab. 1.64).

A parità di volume aumentano soprattutto le superfici residenziali, quelle destinate all'amministrazione pubblica e ai servizi privati, a scapito di superfici destinate a depositi e cantine, all'agricoltura, all'industria e al turismo.

Per quanto riguarda le destinazioni residenziali, si può notare che nel periodo considerato, grazie agli interventi di recupero, vi è stato un incremento di 2.315 alloggi, con un

Einheiten gestiegen ist, was einem prozentuellen Anstieg von 22,9% entspricht. Dies ging zu Lasten der Flächen für andere Zweckbestimmungen, dabei vor allem der zusätzlichen Wohnflächen (Lagerräume und Keller). Hervorzuheben ist, dass der damit verbundene Anstieg der Wohnungen ziemlich bescheiden ist; dabei ist aber auch zu berücksichtigen, dass über 16.000 Wohnungen saniert wurden, welche ohne diese Arbeiten wahrscheinlich nicht mehr bewohnbar gewesen wären.

aumento del 22,9% della superficie abitativa a scapito di superfici destinate a altre destinazioni d'uso, ma soprattutto di superfici residenziali accessorie (depositi e cantine). Si può evidenziare che l'incremento in termini di alloggi è relativamente modesto, ma va comunque considerata la quota di oltre 16 mila alloggi risanati che senza l'intervento di recupero forse non sarebbero più utilizzabili.

Tab. 1.64

Arbeiten an den Liegenschaften für Wiedergewinnungsarbeiten mit Baugenehmigung nach Zeitraum und vorwiegender Zweckbestimmung des Gebäudes - 1993-2020

Interventi sulle unità immobiliari per recuperi edilizi con concessione edilizia per periodo e per destinazione d'uso prevalente del fabbricato - 1993-2020

ZWECK-BESTIMMUNG	Vor den Arbeiten Prima dell'intervento			Nach den Arbeiten Dopo l'intervento			Veränderung Variazione			DESTINAZIONE D'USO
	N	m ²	%	N	m ²	%	N	m ²	%	
Wohnbau:										Residenziale:
Wohnungen	16.520	2.528.609	31,9	18.835	3.108.541	38,3	2.315	579.932	22,9	abitazioni
Wohnbau: Garagen	3.623	198.365	2,5	3.819	238.151	2,9	196	39.786	20,1	Residenziale: autorimesse
Wohnbau: Lager- räume und Keller	10.019	899.351	11,3	7.706	526.675	6,5	-2.313	-372.676	-41,4	Residenziale: depositi e cantine
Landwirtschaft	2.505	655.544	8,3	2.117	570.340	7,0	-388	-85.204	-13,0	Agricoltura
Produzierendes Gewerbe	1.288	876.061	11,1	1.094	841.394	10,4	-194	-34.667	-4,0	Industria
Hochbau	131	63.142	0,8	112	55.958	0,7	-19	-7.184	-11,4	Costruzioni
Handel	2.353	716.325	9,0	2.121	716.211	8,8	-232	-114	..	Commercio
Tourismus	2.331	1.014.733	12,8	2.407	993.187	12,2	76	-21.546	-2,1	Attività turistiche
Transport und Kommunikation	92	39.462	0,5	95	44.589	0,5	3	5.127	13,0	Trasporti e comunicazioni
Kreditwesen und Versicherungen	202	67.443	0,9	233	74.931	0,9	31	7.488	11,1	Credito ed assicurazioni
Andere										
Dienstleistungen	1.263	267.557	3,4	1.336	301.166	3,7	73	33.609	12,6	Altri servizi
Öffentliche Verwaltung	729	600.511	7,6	813	651.933	8,0	84	51.422	8,6	Amministrazione pubblica
Insgesamt	41.056	7.927.103	100,0	40.688	8.123.076	100,0	-368	195.973	2,5	Totale

Quelle: ASTAT

Fonte: ASTAT

Eine letzte Überlegung gilt noch den geschätzten Ausgaben für Wiedergewinnungsarbeiten (Tab. 1.65):

- 37.570 Arbeiten mit Baugenehmigung, die zwischen 1993 und 2020 durchgeführt wurden, bewirkten eine Ausgabe von 4,3 Milliarden Euro bzw. im Schnitt von 115.000 Euro pro Arbeit;

Un'ultima considerazione si riferisce alla spesa stimata per gli interventi di recupero (tab. 1.65):

- i 37.570 interventi con concessione edilizia realizzati dal 1993 al 2020 hanno comportato una spesa di 4,3 miliardi di euro e mediamente di 115 mila euro per intervento;

- 31.393 Arbeiten mit Beteuerung haben Ausgaben zu 1,3 Milliarden Euro bzw. im Schnitt 42.000 Euro pro Arbeit bewirkt;
- In beiden Fällen waren die durchschnittlichen Ausgaben in den einzelnen Bezirken recht ähnlich, mit Ausnahme von Bozen, wo weitaus höhere Ausgaben verzeichnet werden;
- Viel ausgeprägter sind die Unterschiede hingegen nach Zweckbestimmung, wo die Werte für Arbeiten an öffentlichen Gebäuden weitaus höher sind;
- Wie bereits mehrmals angedeutet, betraf der Großteil der Wiedergewinnungsarbeiten Wohngebäude; daher betrifft auch der Großteil der Ausgaben diese Zweckbestimmung (61,2% der Arbeiten mit Baugenehmigung und 78,9% der Arbeiten mit Beteuerung);
- Die durchschnittliche Ausgabe pro Arbeit an Wohngebäuden beträgt 102.000 Euro für Arbeiten mit Baugenehmigung und 38.000 Euro für Arbeiten mit Beteuerung.
- i 31.393 realizzati con asseverazione hanno comportato una spesa di 1,3 miliardi di euro e mediamente di 42 mila euro per intervento;
- in entrambi i casi la spesa media è risultata abbastanza simile nei diversi comprensori con l'eccezione di Bolzano che evidenzia valori più alti;
- molto più marcate risultano le differenze per destinazioni d'uso, con valori nettamente più alti per gli interventi su edifici pubblici;
- come abbiamo già più volte detto la prevalenza degli interventi di recupero ha riguardato edifici residenziali e di conseguenza anche la prevalenza della spesa riguarda questa destinazione d'uso (il 61,2% degli interventi con concessione edilizia e il 78,9% di quelli con asseverazione);
- la spesa media per intervento per gli edifici residenziali è risultata di 102 mila euro per gli interventi con concessione edilizia e di 38 mila euro per quelli con asseverazione.

Tab. 1.65

Ausgaben für Wiedergewinnungsarbeiten nach Zweckbestimmung des Gebäudes - 1993-2020

Ausgestellte Genehmigungen; in Tausend Euro

Spesa per recuperi edilizi per destinazione del fabbricato - 1993-2020

Permessi rilasciati; in migliaia di euro

	Mit Baukonzession Con concessione			Ohne Baukonzession Senza concessione			
	N	Ausgaben	Durchschnittliche Ausgabe für Wiedergewinnungsarbeiten	N	Ausgaben	Durchschnittliche Ausgabe für Wiedergewinnungsarbeiten	
		Spesa	Spesa media per intervento		Spesa	Spesa media per intervento	
Zweckbestimmung / Destinazione d'uso							
Wohngebäude	25.912	2.653.996	102	26.898	1.029.784	38	Residenziale
Landwirtschaft	2.744	232.740	85	316	10.671	34	Agricoltura
Produzierendes Gewerbe	1.440	188.441	131	692	40.405	58	Industria
Bauwesen	139	10.862	78	82	3.153	38	Costruzioni
Handel	1.784	190.841	107	1.117	55.790	50	Commercio
Gastgewerbe und öffentliche Betriebe	2.854	435752	153	613	34.559	56	Alberghi e pubblici esercizi
Andere Dienstleistungen	1.567	201.584	129	977	58.910	60	Altri servizi
Öffentliche Verwaltung	1.130	424.222	375	698	72.594	104	Amministrazione pubblica
Insgesamt	37.570	4.338.438	115	31.393	1.305.866	42	Totale
Bezirk / Comprensorio							
01 Vinschgau	4.821	474.404	98	670	15.949	24	01 Val Venosta
02 Burggrafenamt	6.856	749.528	109	3.356	141.803	42	02 Burgraviato
03 Überetsch-Unterland	7.751	910.311	117	2.998	98.439	33	03 Oltradige-Bassa Atesina
04 Bozen	3.738	560.297	150	20.355	925.918	45	04 Bolzano
05 Salten-Schlern	2.450	247.937	101	286	8.487	30	05 Salto-Sciliar
06 Eisacktal	3.300	431753	131	505	13.239	26	06 Val d'Isarco
07 Wipptal	1.777	189.858	107	199	6.853	34	07 Alta Val d'Isarco
08 Pustertal	6.877	774.350	113	3.024	95.178	31	08 Val Pusteria
Insgesamt	37.570	4.338.438	115	31.393	1.305.866	42	Totale

Quelle: ASTAT

Fonte: ASTAT

1972
1973
1974
1975
1976
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022

Teil 2

Nachfrage und Angebot im sozialen Wohnbau

2 Parte

La domanda e l'offerta sociale di abitazioni





2 Nachfrage und Angebot im sozialen Wohnbau

La domanda e l'offerta sociale di abitazioni

2.1 Finanzmittel und Bestimmungen

Rechtsquellen

Vor Inkrafttreten des ersten Autonomiestatutes wurde der geförderte Wohnbau oder Volkswohnbau, wie damals die Bezeichnung lautete, in Südtirol ausschließlich auf Grund von Staatsgesetzen betrieben. In diesem Zusammenhang sind der Einheits-text über den Volkswohnbau, genehmigt mit Königlichem Dekret vom 28. April 1938, Nr. 1165, und einige Bestimmungen aus der Faschistenzeit, die spezifisch Bozen betrafen, zu nennen. Für den lokalen Kontext war auch das gesetzesvertretende Dekret vom 10. April 1947, Nr. 261, ratifiziert mit Gesetz vom 28. Juli 1950, Nr. 834 von Bedeutung: Dieses hatte den Bau von Wohnungen für Kriegsobdachlose zum Gegenstand.

Im **Zeitraum zwischen dem Inkrafttreten des ersten Autonomiestatutes und dem Inkrafttreten des zweiten Autonomiestatutes** erließen der Staat und das Land zahlreiche Stützmaßnahmen für Wohnungen.

Die bedeutendsten Staatsgesetze, die sich auch auf Südtirol auswirkten, waren:

- das sog. „Fanfani-Gesetz“ Nr. 43/1949, das das Programm „gestione INA-Casa“ vorsah;
- das „Tupini-Gesetz“ (G. 408/1949), welches Steuererleichterungen für den Bau von Volkswohnungen vorsah;

2.1 Risorse finanziarie e normative

Risorse normative

Nel **periodo precedente al primo Statuto di autonomia** l'edilizia abitativa agevolata, nella dizione originale di edilizia abitativa popolare, era gestita esclusivamente sulla base di leggi statali. Nel merito va citato il testo unico delle disposizioni sull'edilizia popolare ed economica, approvato con regio decreto del 28 aprile 1938, n. 1165 e alcune norme emanate sotto il regime fascista che riguardavano in modo specifico la realtà di Bolzano. Di rilievo in ambito locale fu anche il decreto legislativo del 10 aprile 1947, n. 261, ratificato con legge 28 luglio 1950, n. 834 che aveva come oggetto la costruzione di alloggi per chi era rimasto senza tetto in seguito ad eventi bellici

Nel **periodo tra l'entrata in vigore del primo e del secondo Statuto di autonomia** furono emanati numerosi provvedimenti di sostegno alle abitazioni sia da parte dello Stato che della Provincia.

Le leggi statali più rilevanti, che hanno avuto effetti anche nella nostra provincia, sono state:

- la "legge Fanfani" (L. 43/1949), che prevedeva un programma di costruzione in "gestione INA-Casa";
- la "legge Tupini" (L. 408/1949), che prevedeva delle agevolazioni fiscali per la costruzione dell'edilizia popolare;

- das „Aldisio-Gesetz“ (G. 715/1950), welches die Gewährung von Zinsbeiträgen auf Darlehen mit 35-jähriger Laufzeit regelte;
- das G. 137/1952, betreffend den Bau von Wohnungen für Flüchtlinge;
- das „Romita-Gesetz“ (G. 640/1954) zur Beseitigung ungesunder Wohnungen;
- das DPR 2/1959, Nr. 2, betreffend die Regelung der Abtretung des Eigentums an Volkswohnungen;
- das G. 1676/1960 für den Bau von Wohnungen für landwirtschaftliche Arbeiter;
- das G. 60/1963, mit dem die INA-Casa abgeschafft und die Verwaltung für Arbeiterwohnungen (Gestione case lavoratori = Gescal) errichtet wurde.
- la "legge Aldisio" (L. 715/1950) che prevedeva la concessione di contributi in conto interessi sui mutui con scadenza a 35 anni;
- la L. 137/1952, inerente alla costruzione di abitazioni per profughi;
- la "legge Romita" (L. 640/1954) con lo scopo dell'eliminazione delle abitazioni malsane;
- il DPP 2/1959, n. 2, che disciplinava la cessione in proprietà degli alloggi di tipo popolare ed economico;
- la L. 1676/1960 per la costruzione di abitazioni per lavoratori agricoli;
- e la L. 60/1963 con la quale veniva abolita l'INA-Casa e veniva costituita la Gestione case lavoratori (Gescal).

Die zahlreichen Landesgesetze zum geförderten Wohnbau betreffen folgende Themenbereiche (in Klammern das Jahr des Erlasses):

- Förderung des Volkswohnbaus (1952, 1953, 1956), welche das sogenannte Kleinsparergesetz vorwegnimmt (1962) und später mehrmals abgeändert wurde (1963, 1965, 1966, 1967, 1971);
- die Landeszuständigkeit im Volkswohnbau (1960, 1965, 1966), im Bau von Wohnungen für landwirtschaftliche Arbeiter (1961, 1966), Abtretung des Eigentums an Volksbauwohnungen (1963, 1964, 1966, 1968);
- die Ordnung der technischen und beratenden Aufgaben in den Bereichen Raumordnung, Landschaftsschutz und Volkswohnbau (1963);
- Kauf von Baugrundstücken für den Volkswohnbau und die Möglichkeit für die Gemeinden, in ihren Bauleitplänen sogenannte Volkswohnbauzonen vorzusehen (1963, 1968);
- die Befugnisse der Autonomen Provinz in Bezug auf den Zehnjahresplan für den Bau von Wohnungen für Arbeitnehmer (1965);
- l'incremento dell'edilizia popolare (1952, 1953, 1956), che anticipano la legge del risparmio popolare (1962, conosciuta anche come legge per i piccoli risparmiatori), successivamente più volte modificata (1963, 1965, 1966, 1967, 1971);
- le competenze provinciali in materia di case popolari (1960, 1965, 1966), di abitazioni per i lavoratori agricoli (1961, 1966), la cessione in proprietà degli alloggi di tipo popolare ed economico (1963, 1964, 1966, 1968);
- l'ordinamento delle funzioni tecniche e di consulenza in materia di urbanistica, di tutela del paesaggio e di edilizia popolare (1963);
- l'acquisto di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare e la possibilità che i comuni, nei rispettivi piani urbanistici, potessero istituire zone di edilizia popolare (1963, 1968);
- le funzioni della Provincia Autonoma in ordine al programma decennale di costruzione di alloggi per lavoratori (1965);

- Städtebauliche und Bausanierung (Landesgesetz vom 15. Jänner 1970, Nr. 3 - Maßnahmen zur städtebaulichen Sanierung);
- Notmaßnahmen im Bereich des Volkswohnbaus mit finanziellen Maßnahmen zur Unterstützung von Eigentümern von Wohnungen, die bei Naturkatastrophen beschädigt wurden (1968);
- den geförderten Wohnbau, insbesondere das Erneuerungsprogramm für die „Semirurali“-Zone in Bozen und den Bau von Wohnungen in Gemeinden, die im wirtschaftlichen Entwicklungsprogramms des Landes für die Fünfjahresperiode 1966/70 aufgezählt sind (1968).
- il risanamento edilizio e urbanistico (legge provinciale del 15 gennaio 1970, n. 3 - Provvedimenti per il risanamento urbanistico);
- interventi di emergenza nel settore dell'edilizia economica e popolare con provvedimenti finanziari previsti per aiutare i proprietari di abitazioni danneggiate da catastrofi naturali (1968);
- l'edilizia abitativa sovvenzionata e in particolare il programma di rinnovamento per la zona delle "Semirurali" a Bolzano e per la costruzione di abitazioni nei comuni enumerati nel Programma di sviluppo economico della provincia, per il quinquennio 1966/70 (1968).

Im Zeitraum **ab Inkrafttreten des zweiten Autonomiestatutes bis 2020** beginnt die Gesetzgebung für den geförderten Wohnbau mit dem Inkrafttreten des Verfassungsgesetzes vom 10. November 1971, Nr. 1 am 20. Jänner 1972. Ab diesem Zeitpunkt hat die Autonome Provinz Bozen die primäre Zuständigkeit für den geförderten Wohnbau übernommen (Artikel 8, Absatz 1, Punkt 10 des Autonomiestatutes). Der Staat hat für sich nur mehr die Zuständigkeit für den Bau von Dienstwohnungen für die eigenen Angestellten vorbehalten (Artikel 24 des Dekretes des Präsidenten der Republik 22. März 1974, Nr. 381). Die Grenzen der Gesetzgebungsbefugnis des Landes sind durch Artikel 4 des Autonomiestatutes abgesteckt.

Erster Ausdruck der neu gewonnenen Autonomie im Bereich des geförderten Wohnbaus ist einmal das Landesgesetz vom 24. Jänner 1972, Nr. 3, mit dem die vollständige Kontrolle über das „Volkswohnhäuserinstitut“, das Institut für den geförderten Wohnbau (IPEAA; später WOBI - Institut für den Sozialen Wohnbau des Landes Südtirol), übernommen wurde, und dann das so genannte „**Wohnbaureformgesetz**“ **Nr. 15 vom 20. August 1972**.

Das Wohnbaureformgesetz des Landes wurde infolge des Staatsgesetzes vom 22. Oktober 1971, Nr. 865 (legge sulla casa), erlassen. Dieses Gesetz ist ein Gesetz zur

Nel **periodo dal secondo Statuto di autonomia al 2020** la legislazione concernente il settore dell'edilizia abitativa agevolata inizia con l'entrata in vigore della legge costituzionale del 10 novembre 1971, n. 1 (entrata in vigore il 20 gennaio 1972). A partire da questa data la Provincia Autonoma di Bolzano ha assunto la competenza primaria per l'edilizia abitativa agevolata (articolo 8, comma 1, punto 10 dello Statuto di autonomia). La competenza dello Stato viene limitata alla costruzione di alloggi di servizio per i propri dipendenti (articolo 24 del decreto del Presidente della Repubblica 22 marzo 1974, n. 381). I limiti delle competenze legislative della Provincia sono definiti con l'articolo 4 dello Statuto d'autonomia.

La prima espressione dell'acquisita autonomia nel settore dell'edilizia abitativa agevolata è costituita dalla legge provinciale del 24 gennaio 1972 n. 3, con la quale viene raggiunto il pieno controllo sull'Istituto autonomo case popolari che viene denominato Istituto per l'edilizia abitativa agevolata - IPEAA (successivamente denominato IPES - Istituto Provinciale per l'Edilizia Sociale della Provincia di Bolzano) e successivamente dalla cosiddetta "**legge di riforma dell'edilizia abitativa**", **n. 15 del 20 agosto 1972**.

La legge di riforma provinciale dell'edilizia è stata promulgata a seguito della legge statale del 22 ottobre 1971, n. 865 (legge sulla casa). Quest'ultima è una legge di riforma

wirtschaftlichen und sozialen Reform, weswegen Südtirol seine Wohnbaugesetze diesem Staatsgesetz anpassen musste. Das Wohnbaureformgesetz des Landes ist ein Lehrbeispiel dafür, wie man erfolgreich ein staatliches Reformgesetz unter Beachtung der im Staatsgesetz selbst enthaltenen Reformgrundsätze übernimmt und den Erfordernissen des Landes anpasst. Es kann mit Recht als eines der bedeutsamsten und erfolgreichsten Landesgesetze anerkannt werden. Das Wohnbaureformgesetz enthält:

- die Aufzählung aller Wohnbauförderungsmaßnahmen, die im Lande zur Anwendung kommen;
- die Bestimmungen zum Proporz im Bereich der Wohnbauförderungsmaßnahmen, wie von Artikel 15 des Autonomiestatutes vorgeschrieben;
- die Errichtung des Wohnbaukomitees, dem bis zum Inkrafttreten des Landesgesetzes vom 27. Dezember 1998, Nr. 13 (27. Jänner 1999) die Verwaltung der Wohnbauförderungsmittel (Gewährung von Beiträgen für den Bau, den Kauf und die Wiedergewinnung von Wohnungen) oblag;
- die Bestimmungen über die Enteignung zu gemeinnützigen Zwecken in Übernahme der entsprechenden Bestimmungen des Staatsgesetzes Nr. 865/1971;
- die Bestimmungen über die Erweiterungszonen für den Wohnbau mit dem Grundsatz, dass alle Gemeinden in ihren Bauleitplänen Erweiterungszonen für den Wohnbau ausweisen müssen und dass jeweils die Hälfte der Erweiterungszonen dem geförderten Wohnbau vorbehalten werden muss;
- die Bestimmungen über die Zuweisung der Flächen für den geförderten Wohnbau;
- die Bestimmungen über die Vorkehrungen gegen die Spekulation mit den zugewiesenen Flächen;
- die Bestimmungen über die Finanzierung des Erwerbs und der Erschließung der Flächen für den geförderten Wohnbau;
- l'enumerazione dei provvedimenti di edilizia agevolata che trovano applicazione a livello provinciale;
- le disposizioni sulla proporzionale nel settore dell'edilizia agevolata previste dall'articolo 15 dello Statuto di autonomia;
- l'istituzione del Comitato per l'edilizia residenziale a cui, fino all'entrata in vigore della legge provinciale del 27 dicembre 1998, n. 13 (27 gennaio 1999), spettava l'amministrazione dei mezzi per l'edilizia abitativa agevolata (concessione di contributi per la costruzione, l'acquisto ed il recupero di abitazioni);
- le disposizioni inerenti all'esproprio per pubblica utilità, in conformità alle corrispondenti disposizioni della legge statale n. 865/1971;
- le disposizioni inerenti alle zone di espansione dell'insediamento abitativo, secondo il principio per cui tutti i comuni devono prevedere nei rispettivi piani urbanistici zone di espansione per l'edilizia abitativa, e che la metà di tali zone deve essere riservata all'edilizia abitativa agevolata;
- le disposizioni inerenti all'assegnazione delle aree per l'edilizia abitativa agevolata;
- le disposizioni per far fronte alle speculazioni sulle aree assegnate;
- le disposizioni inerenti al finanziamento per l'acquisto o l'urbanizzazione delle aree per l'edilizia abitativa agevolata;

economico-sociale nazionale alla quale la Provincia di Bolzano ha dovuto adattare la propria legislazione. La legge di riforma edilizia può essere considerata un buon esempio di come viene recepita una legge di riforma statale, attenendosi ai principi in essa contenuti ed allo stesso tempo adattandola alle esigenze provinciali. Può quindi essere considerata come una delle leggi provinciali di maggiore interesse e successo. La legge sulla riforma dell'edilizia abitativa contiene:

- die Bestimmungen über die Ansiedlung von Produktionsanlagen;
- die Bestimmungen über die Zuweisung der Mietwohnungen des Wohnbauinstitutes.

Das Wohnbaureformgesetz befasst sich also nicht nur mit Fragen der Wohnbauförderung, sondern es enthält auch grundlegende Bestimmungen zur Raumordnung. Dabei ist das Südtiroler Modell der Baulandbeschaffung hervorzuheben. Das Staatsgesetz Nr. 865/1971 schreibt vor, dass nur große Gemeinden (mit mehr als 50.000 Einwohnern und Provinzhauptstädte) zur Bereitstellung von Bauland für den geförderten Wohnbau verpflichtet sind. Infolgedessen mussten 40% bis 70% der Erweiterungszonen für den Wohnbau für den geförderten Wohnbau laut den Bestimmungen des Staatsgesetzes vom 18. April 1961, Nr. 167, zweckbestimmt werden, und die für den geförderten Wohnbau bestimmten Bauzonen der Enteignung unterzogen werden.

In Südtirol wollte man die Pflicht zur Ausweisung von Flächen für den geförderten Wohnbau nicht nur für die großen Gemeinden, sondern für alle Gemeinden vorschreiben, damit in allen Gemeinden Projekte des geförderten Wohnbaus realisiert werden können. Ein weiteres Ziel war die Gleichbehandlung der Grundeigentümer. Die Last, Flächen für den geförderten Wohnbau bereitstellen zu müssen, sollte alle Grundeigentümer, die an Neubauten beteiligt waren, treffen. Daher wurde die Aufteilung aller Erweiterungszonen zwischen dem freien Wohnbau (50%) und dem geförderten Wohnbau (50%) vorgesehen. Damit jeder Grundeigentümer in einer Erweiterungszone einerseits Flächen für den freien Wohnbau erhält und andererseits Flächen für den geförderten Wohnbau abgeben muss, wurden die Bestimmungen über die Bestellung der Miteigentums-gemeinschaft und die materielle Teilung der Flächen vorgesehen. Trotz anfänglicher heftiger Widerstände wurde das System der Erweiterungszonen für den Wohnbau mit der Aufteilung der Flächen zwischen dem

- le disposizioni per l'insediamento di attività produttive;
- le disposizioni per l'assegnazione di appartamenti in affitto dell'Istituto per l'edilizia abitativa agevolata.

La legge sulla riforma dell'edilizia abitativa non si occupa esclusivamente delle questioni inerenti alla promozione dell'edilizia abitativa, bensì contiene anche fondamentali disposizioni urbanistiche. In questo ambito è da sottolineare il modello altoatesino per l'acquisizione delle aree edificabili. La legge nazionale 865/1971 prevede infatti l'obbligo della messa a disposizione di aree edificabili per l'edilizia abitativa agevolata solo per i grandi comuni (con più di 50.000 abitanti e i capoluoghi di provincia). In particolare, prescriveva che una percentuale compresa fra il 40% ed il 70% delle zone d'espansione per l'edilizia abitativa dovesse essere destinata all'edilizia abitativa agevolata secondo le misure contenute nella legge statale del 18 aprile 1961, n. 167 e che le zone edificabili destinate all'edilizia abitativa agevolata fossero sottoposte all'esproprio.

In Alto Adige si è voluto prescrivere l'obbligo dell'assegnazione di aree per l'edilizia abitativa agevolata non solo per i grandi comuni, bensì per tutti i comuni, in modo che in tutte le realtà potessero essere realizzati progetti di edilizia abitativa agevolata. Un ulteriore obiettivo era il trattamento paritetico dei proprietari fondiari. L'onere della messa a disposizione di aree per l'edilizia abitativa agevolata doveva riguardare tutti i proprietari fondiari coinvolti nelle nuove edificazioni. Perciò venne prevista la ripartizione delle zone di espansione fra l'edilizia abitativa libera (50%) e l'edilizia abitativa agevolata (50%). Le disposizioni per la costituzione della comunione e la suddivisione materiale dei terreni furono previste facendo in modo che ogni proprietario fondiario ricevesse in una zona d'espansione da un lato aree per la costruzione di edilizia libera e, dall'altro lato, fosse obbligato a cedere aree per l'edilizia abitativa agevolata. Sebbene inizialmente ci furono forti resistenze, il sistema delle zone residenziali d'espansione, con la suddivisione in edilizia libera e agevolata, fu un suc-

freien und dem geförderten Wohnbau ein voller Erfolg. Dieses Modell der Baulandbeschaffung ermöglichte die soziale Mischung der Bauzonen und war ein geeignetes Instrument zur Baulandmobilisierung.

1972 beginnt eine **neue Landesgesetzgebungsphase** für den geförderten Wohnbau in Südtirol. Zusätzlich zu den zwei genannten Gesetzen (L.G. 3/1972 und L.G. 15/1972) und den zahlreichen Änderungen an den bereits bestehenden Gesetzen für den geförderten Wohnbau sind auch folgende Gesetzesmaßnahmen von Bedeutung:

- Landesgesetz vom 3. Jänner 1978, Nr. 1 - Baurechtsreform (veröffentlicht im Amtsblatt vom 10. Jänner 1978, Nr. 2), zur Umwandlung des Staatsgesetzes vom 28. Jänner 1977, Nr. 10 - Bestimmungen über die Bebauung der Flächen. Es führt die „Baukonzession“ sowie die Konventionierung für den privaten Wohnbau ein;
- Landesgesetz vom 25. November 1978, Nr. 52 - Gesetz über den Wohnbau (kundgemacht im Amtsblatt vom 15. Dezember 1978, Nr. 65), mit dem die Landesbestimmungen an das Staatsgesetz vom 5. August 1978, Nr. 457 angepasst, das Landesgesetz vom 15. Jänner 1970, Nr. 3 über die städtebauliche Sanierung ersetzt und neue Bestimmungen über die Wiedergewinnung der bestehenden Bausubstanz und des städtebaulichen Gefüges eingeführt wurden;
- Landesgesetz vom 24. November 1980, Nr. 34 - Novellierung des Landesraumordnungsgesetzes und der Gesetze über den geförderten Wohnbau (kundgemacht im Amtsblatt vom 29. November 1980, Nr. 59), welches die Pflicht vorsieht, 60% der gesamten neuen freien Wohnkubatur für den konventionierten Wohnbau und einen Teil des nicht geförderten Wohnbaus für Wohnungen für Ansässige zu bestimmen;
- Landesgesetz vom 20. September 1985, Nr. 14 - Verzeichnis der leerstehenden Wohnungen und Änderungen der Landesgesetze über den Wohnbau (kundgemacht im Amtsblatt vom 24. September 1985, Nr. 43). Dieses Landesgesetz beauftragt die Gemeinden mit der Erstellung

cesso. Questo modello di acquisizione delle aree edificabili permise una elevata integrazione sociale e costituì uno strumento efficace per la messa a disposizione di aree edificabili.

Il 1972 rappresenta l'avvio di una **nuova fase della produzione legislativa provinciale** per l'edilizia abitativa agevolata. Oltre alle due leggi già citate (L.P. 3/1972 e L.P. 15/1972) e alle numerose modifiche apportate alle leggi dell'edilizia agevolata preesistenti, risultano rilevanti i seguenti provvedimenti:

- legge provinciale 3 gennaio 1978, n. 1 - Riforma del diritto di edificare (pubblicata nel B.U. 10 gennaio 1978, n. 2) che recepisce la legge statale del 28 gennaio 1977, n. 10 - Norme in materia di edificabilità dei suoli e introduce il concetto di "concessione edilizia" e il convenzionamento per l'edilizia privata;
- legge provinciale del 25 novembre 1978, n. 52 - Legge sull'edilizia residenziale (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 15 dicembre 1978, n. 65) che, recependo la legge statale del 5 agosto 1978, n. 457, abrogava la legge provinciale del 15 gennaio 1970, n. 3 sul risanamento urbanistico e inseriva nuove disposizioni sul recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente;
- legge provinciale del 24 novembre 1980, n. 34 - Modifiche all'ordinamento urbanistico provinciale ed alle leggi sull'edilizia abitativa agevolata (pubblicate nel Bollettino Ufficiale del 29 novembre 1980, n. 59), che prevede l'obbligo di convenzionare il 60% di tutta la nuova cubatura libera, riservando una quota dell'edilizia residenziale non agevolata ad alloggi da destinare ai residenti;
- legge provinciale del 20 settembre 1985, n. 14 - Elenco delle unità immobiliari non occupate e modifiche alle leggi provinciali in materia di edilizia abitativa (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 24 settembre 1985, n. 43), che incarica i comuni di tenere un elenco delle abitazioni sfitte (poi

eines Verzeichnisses der leerstehenden Wohnungen (wurde später mit Art. 1 des L.G. Nr. 7/2010 abgeschafft);

- Landesgesetz vom 23. Juni 1992, Nr. 21 - Sicherung des Wohnungsbestandes und der Fremdenverkehrsfunktion (kundgemacht im Amtsblatt vom 7. Juli 1992, Nr. 28). Dieses Landesgesetz schreibt vor, dass in bestehenden Wohngebäuden der Anteil der Wohnungen nicht unter 60% der Baumasse herabgesetzt werden darf, und enthält im Artikel 21 eine Bestimmung über die konventionierte Wiedergewinnung von Wohnungen;
- Landesgesetz vom 11. August 1997, Nr. 13, Raumordnungsgesetz, zur Abänderung einiger Bestimmungen für den Wohnbau (insbesondere die gesetzliche Regelung der Gewerbezonon);
- Landesgesetz vom 17. Dezember 1998, Nr. 13 - Wohnbauförderungsgesetz (kundgemacht im Amtsblatt vom 12. Jänner 1999, Nr. 3, Beiblatt Nr. 1). Mit diesem Landesgesetz werden die verschiedenen Landesgesetze auf dem Gebiet des geförderten Wohnbaus zu einem organischen Gesetz zusammengefasst. Auch dieses Gesetz war anschließend Gegenstand zahlreicher Abänderungen.

Rechtlich gesehen wird die Wohnpolitik in Südtirol von einer Reihe von Maßnahmen geregelt, die schließlich in das **Landesgesetz vom 17. Dezember 1998, Nr. 13 - Wohnbauförderungsgesetz** einfließen. Das Gesetz legt unter anderem die Ziele des Gesetzgebers fest:

- den Bau, den Kauf, die Wiedergewinnung und die Anmietung von Wohnungen, die den einkommensschwächsten Bewerbern in Miete zugewiesen werden,
- die Bildung von Wohnungseigentum für breite Schichten der Bevölkerung durch die Förderung des Baues, des Kaufes und der Wiedergewinnung von Wohnungen für den Grundwohnbedarf,
- die Bereitstellung von Bauland durch die Förderung des Erwerbes und der Erschließung von Bauland für den geförderten Wohnbau,

abrogata dall'art. 1 della L.P. n. 7/2010);

- legge provinciale del 23 giugno 1992, n. 21 - Salvaguardia del patrimonio abitativo e della ricettività turistica (pubblicate nel Bollettino Ufficiale del 7 luglio 1992, n. 28), che prescrive che negli edifici esistenti la percentuale delle abitazioni non possa essere inferiore al 60% della cubatura dell'intero edificio e contiene, nell'articolo 21, una disposizione inerente al recupero convenzionato delle abitazioni;
- legge provinciale 11 agosto 1997, n. 13, Legge urbanistica, che modifica anche alcune norme sull'edilizia abitativa (in particolare la regolamentazione normativa delle aree produttive);
- legge provinciale del 17 dicembre 1998, n. 13 - Ordinamento dell'edilizia abitativa agevolata (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 12 gennaio 1999, n. 3, supplemento n. 1) che riunisce le diverse disposizioni provinciali nella materia dell'edilizia abitativa agevolata in una legge organica. Anche tale normativa è stata oggetto di successive modifiche.

Dal punto di vista normativo le politiche abitative in provincia di Bolzano sono quindi regolate da una serie di provvedimenti, confluite nella **legge provinciale del 17 dicembre 1998, n. 13 - Ordinamento dell'edilizia abitativa agevolata**, che stabilisce tra l'altro le finalità e gli obiettivi posti dal legislatore:

- la costruzione, l'acquisto, il recupero e la presa in locazione di abitazioni da assegnare in locazione ai richiedenti a più basso reddito;
- la costituzione di proprietà abitativa per ampi strati della popolazione tramite l'agevolazione della costruzione, dell'acquisto e del recupero di abitazioni per il fabbisogno abitativo primario;
- la messa a disposizione di terreno edificabile tramite l'agevolazione dell'acquisizione e dell'urbanizzazione di terreno edificabile per l'edilizia abitativa agevolata;

- die Wiedergewinnung zu Wohnungszwecken der bestehenden Bausubstanz,
- die Energieeinsparung und die Nutzung alternativer Energiequellen im Bereich des geförderten Wohnbaues,
- die Finanzierung des Wohnungseigentums durch zusätzliche Stützmaßnahmen nach dem Muster des Bausparvertrages.

In den folgenden Jahren wurden weitere Maßnahmen eingeführt:

- Bestimmungen für die Löschung der Anmerkung der ursprünglichen Sozialbindung und für die Beschleunigung der Errichtung von Arbeiterwohnheimen (L.G. 8/2001);
- Bestimmungen zum Wohngeld (L.G. 9/2008);
- Bestimmungen, um das Bauprogramm des WOBI und die Ermittlung von Flächen für den geförderten Wohnbau zu beschleunigen, Bestimmungen für den Kauf von geförderten Wohnungen, die von Zwangsverkauf bedroht sind; Änderungen und Ergänzungen zu den Bestimmungen in Bezug auf die Voraussetzungen für die Beanspruchung von Landesfördermitteln im Wohnbereich, in Bezug auf die Beachtung der Sozialbindung und auf den Zwangsverkauf von geförderten Wohnungen sowie auf die Wiedergewinnung von Wohnungen (L.G. 1/2010);
- Erhöhung des Beitrages bis zu 50 Prozent für die Mehrausgaben, die sich aus der Einhaltung der Bestimmungen zum Schutze und zur Erhaltung geschichtlich, künstlerisch, heimat- oder volkskundlich wertvoller Güter sowie der Bestimmungen über den Landschafts- und Ortsbildschutz ergeben (L.G. 1/2011);
- Einführung der Möglichkeit zur Zuweisung von Flächen für den geförderten Wohnbau an Gesuchsteller, die in einer angrenzenden Gemeinde ansässig sind, um so mehr Flexibilität in der Abdeckung des Wohnbedarfs zu gewährleisten (L.G. 11/2012);
- Einführung eines neuen Modells zur Unterstützung des Erwerbs von Wohneigen-

- il recupero per fini abitativi del patrimonio edilizio esistente;
- il risparmio energetico e l'uso di fonti energetiche alternative nel settore dell'edilizia agevolata;
- il finanziamento alla proprietà abitativa sul modello del risparmio edilizio tramite misure di sostegno aggiuntive.

Negli anni recenti sono stati introdotti ulteriori interventi relativi a:

- la regolamentazione della cancellazione dell'annotazione del vincolo sociale originario e disposizioni per snellire la realizzazione di case albergo per lavoratori (L.P. 8/2001);
- la regolamentazione del sussidio casa (L.P. 9/2008);
- norme per accelerare i programmi di costruzione dell'IPES e l'individuazione di aree per l'edilizia abitativa agevolata, norme per l'acquisto di abitazioni agevolate minacciate da vendita forzata, modifiche e integrazioni alle norme relative ai requisiti per essere ammessi alle agevolazioni edilizie provinciali, all'osservanza del vincolo sociale, alla vendita forzata di abitazioni agevolate, al recupero di abitazioni (L.P. 1/2010);
- la maggiorazione del contributo fino al 50 per cento per le maggiori spese dovute all'osservanza di vincoli imposti ai sensi delle norme per la tutela e la conservazione del patrimonio storico, artistico e popolare, nonché di quelle sulla tutela del paesaggio (L.P. 1/2011);
- l'introduzione della possibilità di assegnare aree di edilizia abitativa agevolata, per garantire più flessibilità nella copertura del fabbisogno abitativo, anche a richiedenti residenti in un comune confinante (L.P. 11/2012);
- introduzione di un nuovo modello di finanziamento per accedere alla prima casa in

tum nach dem sogenannten „Bausparmodell“, Gewährung von Förderungen auf der Grundlage des theoretischen Gesamtbetrags der Steuerabzüge für Wiedergewinnungsmaßnahmen im privaten Wohnbau und Einsatz der einheitlichen Einkommens- und Vermögenserhebung für die Zuweisung der Landesbeiträge (L.G. 14/2013);

- Errichtung der Agentur für Wohnbauaufsicht, die für die Aufsicht über die Einhaltung der Vorschriften der Sozialbindung im geförderten und konventionierten Wohnbau zuständig ist (L.G. 14/2013);
- Vorschuss der Steuererleichterungen für Umbauarbeiten an der Erstwohnung (2014);
- Festlegung neuer Zulassungskriterien für die Finanzbeihilfen bei Neubau und Kauf der Erstwohnung. Insbesondere muss der Haushalt des Gesuchstellers nach Abzug der Darlehensraten über ein Nettoeinkommen verfügen, das nicht unter dem Lebensminimum liegen darf (DLR 23/2015);
- Einführung neuer Voraussetzungen für den Zugang zu Beihilfen, die Reduzierung der Sozialbindung von 20 auf 10 Jahre und die Möglichkeit, die vorzeitige Löschung der ursprünglichen Bindung zu beantragen (L.G. 5/2016);
- Vorschriften für die 20-jährige Sozialbindung im geförderten Wohnbau (L.G. 10/2016);
- Förderung und Ausführung von innovativen Wohnmodellen (Co-Housing und Co-Working), auch in Zusammenarbeit mit öffentlichen oder privaten Rechtssubjekten ohne Gewinnabsichten und Gewährung von Beiträgen für Noteingriffe zur Beseitigung und Entsorgung von Asbest aus bestehenden Wohngebäuden von Privatpersonen (L.G. 27/2016);
- Einführung der einheitlichen Einkommens- und Vermögenserhebung auch für Leistungen im geförderten Wohnbau durch Abänderung der Durchführungsverordnung zum Wohnbauförderungsgesetz;

proprietà denominato "Bausparen", la concessione di agevolazioni sulla base dell'importo teorico totale delle detrazioni fiscali per interventi di recupero edilizio privato e l'utilizzo del DURP (Dichiarazione unificata di reddito e patrimonio) dei richiedenti nell'assegnazione dei contributi provinciali (L.P. 14/2013);

- l'istituzione dell'Agenzia di Vigilanza sull'Edilizia (AVE), un organismo competente per la verifica del rispetto delle prescrizioni relative al vincolo sociale dell'edilizia abitativa agevolata e convenzionata (L.P. 14/2013);
- l'anticipo del bonus fiscale sulle ristrutturazioni edilizie della prima casa (2014);
- la definizione di nuovi criteri per l'ammissione agli aiuti finanziari per la nuova costruzione e l'acquisto della prima abitazione, che in particolare prevede che la famiglia del richiedente debba disporre di un reddito netto, detratta la rata di ammortamento del mutuo, non inferiore al minimo vitale (DGP 23/2015);
- l'introduzione di nuovi requisiti per l'ammissione alle agevolazioni, la riduzione del vincolo sociale da venti a dieci anni e la possibilità di chiedere la cancellazione anticipata del vincolo originario (L.P. 5/2016);
- le prescrizioni del vincolo sociale ventennale di edilizia abitativa agevolata (L.P. 10/2016);
- la promozione e la realizzazione di modelli abitativi innovativi di co-housing e co-working, anche in collaborazione con soggetti pubblici o privati senza scopo di lucro e la concessione di contributi per interventi di emergenza per la rimozione e lo smaltimento di amianto dagli edifici esistenti ad uso abitativo in proprietà di privati (L.P. 27/2016);
- l'introduzione della dichiarazione Unificata di Reddito e Patrimonio (DURP) anche per le prestazioni dell'edilizia abitativa agevolata attraverso la modifica del regolamento di esecuzione della legge sull'edilizia abitativa agevolata;

- das **Landesgesetz Raum und Landschaft (L.G. 9/2018)**, mit dem die schwierige Herausforderung gemeistert werden soll, eine nachhaltige soziale und wirtschaftliche Entwicklung mit Einschränkung des Bodenverbrauchs und der Zersiedelung sowie den Schutz der Kultur- und Naturlandschaft zu gewährleisten. Zu den wichtigsten Zielen des Gesetzes gehören „die Aufwertung der bestehenden Bau-substanz und der Siedlungsqualität, die effiziente Nutzung bereits erschlossener Flächen und die Förderung einer kompakten Siedlungsstruktur zur Vermeidung der Zersiedelung“ und „die Förderung von leistbarem Wohnen“.⁽¹⁾ Insbesondere ist hervorzuheben:
 - Das neue Gesetz führt als neues Instrument für den geförderten Wohnbau die Preisbindung ein: Bei der Ermittlung neuer Bauzonen kann die Gemeinde beschließen, dass ein Teil der zukünftigen Wohnungen zu einem festgelegten, sozial zugänglichen Preis verkauft oder vermietet wird;
 - Mit den neuen Regeln für eine kompakte Entwicklung der Siedlungsbereiche sollen vor allem die Baukosten reduziert werden: Neubauten werden in Zukunft vor allem innerhalb bereits bestehender Siedlungszonen zugelassen, um so die Erschließungskosten und die Kosten für die Infrastrukturen erheblich zu senken. 60% der Wohnungen sind der ansässigen Bevölkerung vorbehalten. Der Markt der Zweitwohnungen wird beschränkt; in den Gemeinden und Ortsteilen, in denen mehr als 10% der Wohnungen von Nichtansässigen bewohnt werden, muss in Zukunft die gesamte Wohnbaukubatur den Ansässigen vorbehalten werden.
 - Mit L.G. 5/2021 und DLH 30/2021 wurden folgenden Maßnahmen eingeführt:
 - Änderungen in Bezug auf die Voraus-
- la **legge provinciale Territorio e paesaggio (L.P. 9/2018)** che affronta la difficile sfida di consentire uno sviluppo sociale ed economico sostenibile riducendo il consumo di suolo, la dispersione edilizia e la protezione del paesaggio naturale e culturale. Tra i suoi obiettivi prioritari prevede *"la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e della qualità insediativa, l'utilizzo efficiente delle aree già urbanizzate e la promozione di una struttura insediativa compatta per evitare la dispersione edilizia"* e *"l'incentivazione di abitazioni economicamente accessibili"*.⁽¹⁾ In particolare:
 - la nuova legge introduce come nuovo strumento dell'edilizia abitativa agevolata la calmierazione dei prezzi: il comune, nell'individuazione di nuove zone edificabili, può decidere che una quota delle future abitazioni debba essere venduto o affittato a un prezzo prestabilito socialmente accessibile;
 - con le nuove regole per uno sviluppo più compatto dell'area di insediamento si punta a ridurre tendenzialmente i prezzi di costruzione: l'edificazione sarà ammessa in futuro soprattutto all'interno dell'area già insediata riducendo così sensibilmente i costi di urbanizzazione e infrastrutturazione; riservando il 60 per cento delle abitazioni ai residenti, il mercato delle seconde case sarà limitato; nei comuni e nelle frazioni in cui una quota superiore al 10 per cento degli alloggi è occupata da non residenti tutta la volumetria a destinazione residenziale dovrà in futuro essere riservata ai residenti.
- Con la L.P. 5/2021 e il DPP 30/2021 sono stati introdotti i seguenti interventi:
 - Modifiche in merito ai requisiti per esse-

(1) L.G. 9/2018 - Art. 2 - Zielsetzung - Buchstaben i und k.
L.P. 9/2018 - Art. 2 - Finalità - lettere i e k

setzungen für die Zulassung zu den Beihilfen für Wiedergewinnung, Kauf und Bau von Wohnungen für den Grundwohnbedarf und im Bereich der konventionierten Wiedergewinnung von Wohnungen;

- Maßnahmen zur Entbürokratisierung, zur Beschleunigung der Verfahren und zur Verlängerung der Fristen aufgrund der Pandemie;
- Streichung der Kontrolle der Rückzahlungsfähigkeit durch die Landesverwaltung beim Abschluss von Darlehensverträgen;
- Förderung bestehender Baumassen, die zu Wohnzwecken umgebaut werden, als Wiedergewinnung; Bewertung der wirtschaftlichen Verhältnisse der Familie ohne Berechnung des Immobilienvermögens der Eltern, der Schwiegereltern und/oder der Kinder der Antragstellenden bei den Anträgen um Förderungsbeiträge und bei der Zuweisung von gefördertem Bauland und von Mietwohnungen des Instituts für den sozialen Wohnbau (WOBI);
- Neuerungen im Fall von Trennung und Scheidung oder auch beim Ableben des Antragstellenden bzw. der Wohnbauförderungsempfänger zum Schutz der minderjährigen Erben, Studierenden oder Lebenspartner mit geringem Einkommen;
- Keine Reduzierung der Wohnbauförderung, wenn eine eheähnliche Beziehung aufgrund einer richterlichen Verfügung aufgelöst wird.
- Das **Landesgesetz „Öffentlicher und sozialer Wohnbau“ (L.G. 5/2022)** trennt diesen Sachbereich vom Wohnbauförderungsgesetz (L.G. 13/1998), um dem Wohnbedarf einzelner Personen und Haushalte, die sich in einer wirtschaftlichen, sozialen oder Wohnnotlage befinden, gerecht zu werden. Insbesondere regelt es:
 - das **Institut für den sozialen Wohnbau** des Landes Südtirol (WOBI);

re ammessi alle agevolazioni edilizie per il recupero, l'acquisto e la costruzione di abitazioni destinate al fabbisogno abitativo primario e in materia delle agevolazioni per il recupero convenzionato;

- misure per ridurre la burocrazia, accelerare le procedure e prorogare le scadenze in seguito alla pandemia;
- abolizione del controllo della capacità di rimborso da parte dell'amministrazione provinciale al momento della stipula degli atti di mutuo;
- incentivazione delle volumetrie edilizie esistenti che vengono convertite a scopo abitativo come recupero; valutazione delle condizioni economiche della famiglia senza calcolo del patrimonio immobiliare dei genitori, dei suoceri e/o dei figli dei/delle richiedenti nelle domande di sussidio e nell'assegnazione dei terreni per l'edilizia abitativa agevolata e degli appartamenti in affitto dell'Istituto per l'Edilizia Sociale (IPES);
- modifiche in caso di separazione e divorzio o anche in caso di decesso della richiedente o dei/delle beneficiari/e del sussidio per l'edilizia abitativa agevolata al fine di tutelare gli eredi minorenni, gli studenti o i conviventi con redditi bassi;
- nessuna riduzione del sussidio abitativo in caso di scioglimento di un vincolo di tipo matrimoniale a causa di un'ordinanza del tribunale.
- la **legge provinciale “Edilizia residenziale pubblica e sociale” (L.P. 5/2022)** scorpora la materia dall'Ordinamento dell'edilizia abitativa agevolata (L.P. 13/1998) con lo scopo di soddisfare il fabbisogno abitativo di singole persone e nuclei familiari in situazione di disagio economico, sociale o abitativo. In particolare disciplina:
 - l'**Istituto per l'edilizia sociale** della Provincia autonoma di Bolzano (IPES)

- die Voraussetzungen für die Zuweisung und den Widerruf der Zuweisung von Mietwohnungen zum **sozialen Mietzins** und von Mietwohnungen zu **bezahlbarem Mietzins** sowie die Mietverhältnisse;
- die Aufnahme und den Verbleib in den **Wohnheimen** des WOBI oder in konventionierten Wohnheimen.

Ziel dieses Gesetzes ist es:

- die primären Wohnbedürfnisse zu befriedigen und die Wohnungsnot von Familien, von besonderen sozialen Kategorien und bestimmten benachteiligten Personengruppen zu beseitigen;
- die Lebensqualität der Bevölkerung durch die Zurverfügungstellung von Mietwohnungen zu bezahlbarem Mietzins zu steigern;
- Senioren und Menschen mit Behinderung ein möglichst autonomes und selbstbestimmtes Wohnen in barrierefreien und altersgerechten Wohnungen zu ermöglichen;
- anspruchsberechtigten Personen Mietwohnungen zum sozialen Mietzins und Mietwohnungen zu bezahlbarem Mietzins, die vom Land, von den Gemeinden, von den öffentlichen Körperschaften oder vom WOBI gebaut, erworben, wiedergewonnen oder angemietet bzw. verwaltet werden, zuzuweisen;
- jungen Menschen und jungen Familien leistbares Wohnen zu ermöglichen;
- Wohnheime für bestimmte Personengruppen zu errichten und zu führen;
- die Qualität der Wohnbauten nach den Grundsätzen der Nachhaltigkeit, der wirtschaftlichen Tragbarkeit, der Energieeinsparung, des ökologischen Bauens, des Denkmal-, Landschafts- und des Ortsbildschutzes, der Verdichtung und des möglichst geringen Flächenverbrauchs sowie der Qualität des öffentlichen Raums zu verbessern;

- i requisiti per l'assegnazione e la revoca di abitazioni in **locazione a canone sociale** e di abitazioni in **locazione a canone sostenibile** nonché i rapporti di locazione;
- l'ammissione e la permanenza nelle **case albergo** dell'IPES o nelle case albergo convenzionate.

La legge persegue le seguenti **finalità**:

- soddisfare i bisogni abitativi primari e risolvere l'emergenza abitativa delle famiglie, di particolari categorie sociali e di determinati gruppi di persone in condizioni svantaggiate;
- migliorare la qualità di vita della popolazione, mettendo a disposizione abitazioni in locazione a canone sostenibile;
- garantire alle persone anziane e alle persone con disabilità soluzioni per abitare in modo autonomo e indipendente in alloggi privi di barriere architettoniche e adeguati all'età;
- assegnare alle persone aventi diritto abitazioni in locazione a canone sociale e abitazioni in locazione a canone sostenibile, costruite, acquistate, recuperate o prese in locazione o assunte in gestione dalla Provincia, dai Comuni, da altri enti pubblici o dall'IPES;
- consentire, alle persone e alle famiglie giovani, di accedere ad alloggi a prezzi sostenibili;
- realizzare e gestire case albergo per determinati gruppi di persone;
- migliorare la qualità degli edifici ad uso residenziale in base a principi di sostenibilità in generale e in particolare economica, di risparmio energetico, di edilizia ecologica, di tutela dei beni culturali, del paesaggio, del paesaggio urbano, di densificazione, di contenimento del consumo di suolo e di qualità degli spazi pubblici;

- neue, innovative Wohnmodelle, wie das Cohousing und das Mehrgenerationenwohnen, zu fördern und Pilotprojekte für neue und alternative Wohnformen und Wohnmodelle für bestimmte Personengruppen zur Förderung von sozialer Vielfalt, Quartier-Zusammenarbeit, sozialen Aktivitäten, friedlichem Zusammenleben und guter Nachbarschaft zu verwirklichen.

In Übereinstimmung mit dem jeweiligen Gemeindeentwicklungsprogramm für Raum und Landschaft und unter Berücksichtigung des Wohnbedarfs in den einzelnen Gemeinden wird das **Bauprogramm des Wohnbauinstitutes** und die Anzahl der Wohnungen festgelegt, die für die soziale Vielfalt und das Mehrgenerationenwohnen bestimmt sind.

Das neue Gesetz legt auch die Grundsätze für den Aufbau und die Tätigkeit des WOBI fest: Rechtsnatur und Aufgaben, Satzung, Organe, Finanzquellen, Kauf und Verkauf von Liegenschaften. Besonders interessant ist Art. 12 über die innovativen Wohnmodelle und die Quartier-Zusammenarbeit.

Was die **öffentlichen Mietwohnungen** betrifft, überträgt das Gesetz die Regelung der Voraussetzungen und Vorzugskriterien für die Zuweisung von Mietwohnungen zum sozialen Mietzins und von Mietwohnungen zu bezahlbarem Mietzins sowie für die Verwaltung der Mietverhältnisse, die in der Regel auf befristete Zeit abgeschlossen werden, auf die Durchführungsverordnungen.

Weitere Neuerungen gemäß **L.G. 15/2022**;

- Senkung der Punktezahl für den Neubau der Erstwohnung von 23 auf 20 Punkte;
- Mögliche Zuweisung von gefördertem Bauland mit dem Ziel innovative gemeinschaftliche Wohnformen, u.a. für Menschen mit Behinderungen, Mehrgenerationenwohnen, Cohousing zu fördern;

- favorire modelli abitativi nuovi e innovativi come il cohousing e le case multigenerazionali e realizzare progetti pilota per forme e modelli abitativi nuovi e alternativi da destinare a determinati gruppi di persone, per promuovere la pluralità sociale, la collaborazione di quartiere, le attività sociali, la pacifica convivenza e i rapporti di buon vicinato.

In conformità al rispettivo programma di sviluppo comunale per il territorio e il paesaggio e tenendo conto del fabbisogno abitativo nei singoli Comuni viene determinato il **programma di costruzione dell'IPES** e viene stabilito il numero degli alloggi da destinare alla pluralità sociale ed all'abitare multigenerazionale.

La nuova legge poi definisce le disposizioni fondamentali per la struttura ed il funzionamento dell'IPES: natura giuridica e funzioni, statuto, organi, fonti di finanziamento, acquisto e vendita di immobili. Di particolare interesse risulta l'art. 12 che prevede modelli abitativi innovativi e la collaborazione di quartiere.

Per quanto riguarda la **locazione degli alloggi pubblici** demanda a regolamenti di esecuzione la materia relativa ai requisiti e criteri di preferenza per l'assegnazione di abitazioni in locazione a canone sociale e a canone sostenibile e la gestione dei rapporti di locazione che sarà di norma a tempo determinato.

Ulteriori modifiche ai sensi della **L.P. 15/2022**;

- riduzione del punteggio per la nuova costruzione dell'abitazione principale da 23 a 20 punti;
- possibile assegnazione di terreni per l'edilizia abitativa agevolata con l'obiettivo di realizzare forme abitative collettive innovative, ad esempio per le persone con disabilità, soluzioni abitative multigenerazionali, nonché cohousing;

- Vereinfachungen im Zusammenhang mit der Anmerkung und Löschung der Sozialbindung;
- Neuregelung der Finanzierung der Wiedergewinnung von Gebäuden mit besonderer Zweckbestimmung;
- Vereinfachung der Zulassungsvoraussetzungen für Familien, in welcher eine Person mit Invalidität lebt;
- Vereinfachung der Zuweisung von gefördertem Grund an zusammenlebende Paare.
- semplificazioni in relazione all'annotazione e alla cancellazione del vincolo sociale;
- nuova regolamentazione del finanziamento del recupero di edifici con destinazione particolare;
- semplificazione dei requisiti di accesso per le famiglie in cui vive una persona con disabilità;
- semplificazione dell'assegnazione di terreni convenzionati alle coppie conviventi.

Finanzmittel

Der Bestand der öffentlichen Finanzmittel, die für den Zugang zur Erstwohnung zur Verfügung gestellt werden, ergibt den Indikator für die Bewertung des Einsatzes der Landesverwaltung in diesem Bereich.

Aus der Rechnungslegung der Autonomen Provinz Bozen für die Jahre 1999 bis 2019 geht hervor, dass in diesem Zeitraum durchschnittlich 165,4 Millionen Euro jährlich für die Wohnbauförderung ausgegeben wurden. Nur 5,5 Millionen Euro der laufenden Ausgaben flossen in die Ausgaben für das Personal und den Erwerb von Gütern und Dienstleistungen (entspricht 3,3% der Ausgaben), 159,9 Millionen Euro hingegen in Zuwendungen (Tab. 2.1 und Graf. 2.1). Davon erhielten Privatunternehmen 50,6 Millionen Euro, die privaten Haushalte und sozialen Einrichtungen 39,1 Millionen Euro, die öffentlichen Körperschaften, also das WOBI, 87,0 Millionen Euro und Kredite an die Gemeinden 31,8 Millionen (19,2%). Die Ausgaben verteilten sich weitgehend gleichmäßig über den Zeitraum, mit Spitzenwerten zwischen 2002 und 2004 und den niedrigsten Werten in den Jahren 2009 und 2014.

Risorse finanziarie

La consistenza delle risorse pubbliche messe a disposizione per sostenere l'accesso alla casa rappresenta l'indicatore per valutare l'impegno dell'amministrazione provinciale in questo settore.

Dai rendiconti finanziari della Provincia di Bolzano per gli anni dal 1999 al 2019 risulta che la spesa totale per l'edilizia abitativa agevolata è stata mediamente ogni anno di 165,4 milioni di euro, dei quali solo 5,5 milioni di spesa corrente destinati al personale e all'acquisto di beni e servizi (pari al 3,3% del totale) e 159,9 milioni di trasferimenti (tab. 2.1 e graf. 2.1). Questi ultimi sono costituiti da 50,6 milioni di trasferimenti a imprese private, 39,1 milioni trasferimenti a famiglie e istituzioni sociali, 87,0 milioni di trasferimenti a enti pubblici (l'IPES), e 31,8 milioni di crediti ai Comuni (19,2%). La spesa è stata abbastanza regolare nel tempo, con valori più elevati dal 2002 al 2004 e più bassi nel 2009 e nel 2014.

Tab. 2.1

Ausgaben der Autonomen Provinz Bozen für die Wohnbauförderung - 1999-2019

Kassenmäßige Beträge in Tausend Euro

Spese della Provincia Autonoma di Bolzano per l'edilizia abitativa agevolata - 1999-2019

Dati di cassa in migliaia di euro

	Jahresmittel / Media annua			
	1999-2010	2011-2019	1999-2019	
Ausgaben für das Personal und für den Ankauf von Gütern und Dienstleistungen	5.565	5.442	5.512	Spese di personale e acquisto di beni e servizi
Beiträge an Privatunternehmen	-	50.600	50.600	Trasferimenti a imprese private
Beiträge an Haushalte und soziale Einrichtungen	63.676	6.335	39.101	Trasferimenti a famiglie e istituzioni sociali
Beiträge an öffentliche Körperschaften	100.778	68.617	86.995	Trasferimenti a enti pubblici
Gewährung von Krediten an die Gemeinden	-	31.758	31.758	Concessioni crediti ai Comuni
Ausgaben insgesamt	170.019	159.223	165.392	Totale spesa

Quelle: CPT, Auswertung ASTAT

Fonte: CPT, elaborazione ASTAT

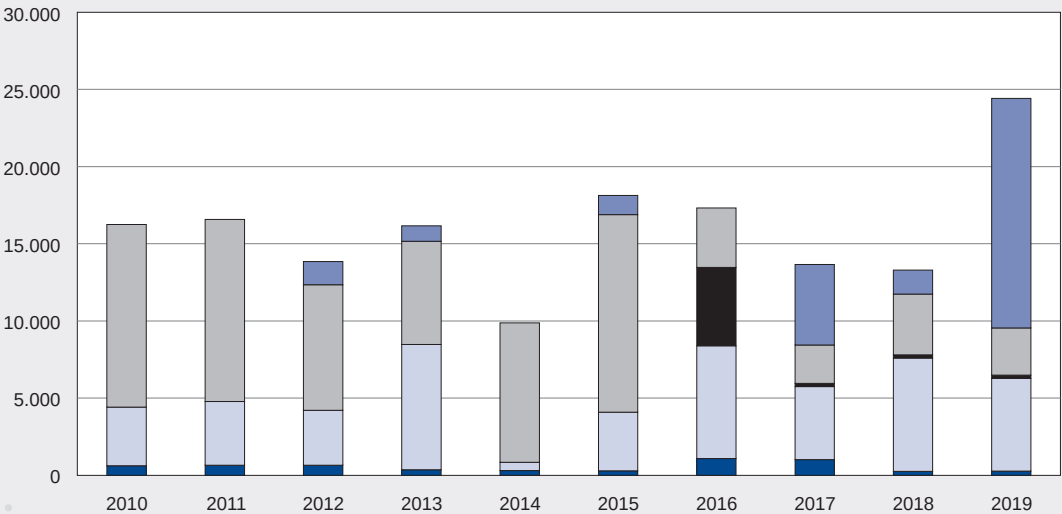
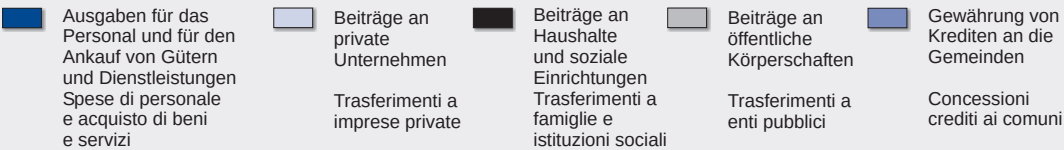
Graf. 2.1

Ausgaben der Autonomen Provinz Bozen für die Wohnbauförderung - 2010-2019

Kassenmäßige Beträge in Tausend Euro

Spese della Provincia Autonoma di Bolzano per l'edilizia abitativa agevolata - 2010-2019

Dati di cassa in migliaia di euro



© astat 2022 - Itr



Heute können die Ausgaben des erweiterten öffentlichen Sektors von 1999 bis 2019 für den Wohnbau und die Raumordnung in Südtirol mit Hilfe der Daten der **Öffentlichen Territorialen Konten** genauer beleuchtet und mit anderen italienischen Regionen verglichen werden.

Die Öffentlichen Territorialen Konten erheben aus den Jahresabschlüssen und Finanzberichten die Finanzströme der Körperschaften der öffentlichen Verwaltung im engen Sinne und des Erweiterten Öffentlichen Sektors (Öffentliche Verwaltung und Gesellschaften, die zumindest zu 30% von der öffentlichen Hand kontrolliert werden) nach dem Kassenprinzip. Die Öffentlichen Territorialen Konten werden von einem Zentralorgan, das innerhalb der Einheit für die Bewertung öffentlicher Investitionen der „Agenzia per la Coesione Territoriale“ in Rom tätig ist, und einem Netzwerk von 21 operativen Stellen in jeder Region und Autonomen Provinz erstellt. Mit den durchgeführten Analysen können die Geldflüsse der konsolidierten Haushaltsrechnung des Landes mit Einschluss der Daten der Zentralverwaltungen und der beteiligten Gesellschaften auf Staatsebene erhoben werden.

Der Bereich „**Wohnbau und Raumordnung**“ umfasst die Verwaltung der Tätigkeiten und Dienstleistungen für die Entwicklung der Wohnungen; die Entwicklung und Regelung der Baustandards; die Arbeiten im öffentlichen Wohnbau, einschließlich des Volkswohnbaus und des subventionierten, geförderten und konventionierten Wohnbaus; Enteignungen für den Bau von Wohnungen und Bauten von öffentlichem Interesse; die Tätigkeit für die Raumgestaltung, die städtische Umwandlung und die Umsetzung der Bauleitpläne; die Aufsicht über die Bauindustrie; die entsprechenden Aufwendungen und Darlehen für den Erwerb von Bauflächen und Ausführung der primären Erschließungsarbeiten; das Anlegen von kartographischen Systemen.

Die Ausgaben wurden an die Preise von 2020 über den allgemeinen NIC-Index angepasst und umschließen im Fall von Südtirol

Un approfondimento della spesa del settore pubblico allargato per l'edilizia abitativa e urbanistica dal 1999 al 2019 in Provincia di Bolzano e il confronto con le altre regioni italiane è oggi possibile attraverso i dati dei **Conti Pubblici Territoriali (CPT)**.

I Conti Pubblici Territoriali rilevano i flussi finanziari degli enti della Pubblica Amministrazione propriamente detta e del Settore Pubblico Allargato (sommatoria di Pubblica Amministrazione e Società partecipate almeno al 30% dalla mano pubblica), desunti dai bilanci consuntivi e rendiconti finanziari degli stessi secondo il criterio di cassa. I CPT sono prodotti da un Nucleo Centrale operante nell'ambito dell'Unità di valutazione degli investimenti pubblici dell'Agenzia per la Coesione Territoriale in Roma e da una Rete formata da 21 Nuclei operativi presso ciascuna Regione e Provincia Autonoma. Le analisi effettuate consentono di registrare i flussi di cassa del conto consolidato provinciale, includendo anche i dati delle Amministrazioni Centrali e delle società partecipate a livello statale.

Il settore "**Edilizia abitativa e urbanistica**" comprende l'amministrazione delle attività e dei servizi relativi allo sviluppo delle abitazioni; lo sviluppo e la regolamentazione degli standard edilizi; gli interventi di edilizia pubblica abitativa, inclusa l'edilizia economica popolare, sovvenzionata, agevolata e convenzionata; le espropriazioni per la realizzazione di abitazioni e opere di pubblica utilità; l'attività connessa all'assetto territoriale, alla trasformazione urbana e alla realizzazione dei piani urbanistici; la vigilanza sull'industria edile; gli oneri relativi e mutui contratti per acquisizione di aree ed esecuzione di opere di urbanizzazione primaria; l'impianto di sistemi cartografici.

I valori di spesa sono stati rivalutati a prezzi del 2020 tramite l'indice NIC generale e comprendono, nel caso della nostra provin-

die Autonome Provinz Bozen, den Staat, alle Gemeinden, das WOBI, die Anleihen- und Depositenbank und Areal Bozen - ABZ GmbH.

cia, oltre alla Provincia Autonoma di Bolzano, lo Stato, tutti i Comuni, l'IPES, la Cassa depositi e prestiti e Areale Bolzano - ABZ S.r.l.

Laut dieser Quelle betragen die Ausgaben des erweiterten öffentlichen Sektors (in Tausend Euro) für Wohnbau und Raumordnung von 1999 bis 2019 in der Provinz Bozen in 20 Jahren 5,5 Milliarden, mit einem Jahresdurchschnitt von 260 Millionen (Tab. 2.2 und Graf. 2.2). Die höchsten Ausgaben werden von der Landesverwaltung (35,9%) und vom WOBI (41,0%), gefolgt von den Gemeinden (22,1%), getragen.

Secondo questa fonte la spesa del Settore pubblico allargato rivalutata in migliaia di euro per Edilizia abitativa e urbanistica dal 1999 al 2019 in provincia di Bolzano è stata in 20 anni di 5 miliardi e mezzo, pari a 260 milioni di media all'anno (tab. 2.2 e graf. 2.2). La spesa maggiore è sostenuta dalla Provincia (35,9%) e dall'IPES (41,0%) seguita dai Comuni (22,1%).

Tab. 2.2

Ausgaben des Erweiterten Öffentlichen Sektors für Wohnbau und Raumordnung in Südtirol - 1999-2019

Neu bewertete Beträge in Tausend Euro

Spesa del Settore pubblico allargato per Edilizia abitativa e urbanistica in Alto Adige - 1999-2019

Valori medi pluriennali su valori annuali rivalutati

JAHR	Staat Stato	Autonome Provinz Bozen Provincia autonoma di Bolzano	Gemeinden Comuni	Anleihen- und Depositen- bank Cassa depositi e prestiti	WOBI IPES	Areal Bozen - ABZ GmbH Areale Bolzano - ABZ S.r.l.	Insgesamt Totale	ANNO
1999	1.940	118.309	60.118	-	86.338	-	266.705	1999
2000	1.548	128.240	58.019	-	76.059	-	263.866	2000
2001	1.677	98.922	48.339	-	93.901	-	242.838	2001
2002	2.393	113.375	115.847	6.899	107.465	-	345.979	2002
2003	865	95.105	78.591	-	105.916	-	280.478	2003
2004	1.711	95.249	78.048	-	100.513	-	275.521	2004
2005	5.818	71.149	69.343	-	147.251	-	293.561	2005
2006	5.319	76.912	59.118	-	150.586	-	291.934	2006
2007	2.961	92.886	60.245	-	134.574	-	290.666	2007
2008	707	121.087	53.833	-	126.068	-	301.696	2008
2009	106	55.450	57.094	-	125.494	-	238.145	2009
2010	555	50.151	45.250	-	129.814	-	225.771	2010
2011	4.882	52.775	63.892	-	155.038	724	277.311	2011
2012	1.059	61.221	52.457	-	101.635	140	216.513	2012
2013	5.258	102.013	44.161	-	97.262	2.676	251.371	2013
2014	1.169	8.569	40.091	-	81.850	291	131.970	2014
2015	789	56.540	68.685	-	91.008	305	217.327	2015
2016	547	140.329	37.705	-	70.713	485	249.779	2016
2017	476	113.973	36.793	-	65.616	263	217.121	2017
2018	86	95.331	39.132	-	79.064	1.152	214.765	2018
2019	122	215.099	41.803	-	111.482	45	368.552	2019
Insgesamt	39.991	1.962.685	1.208.565	6.899	2.237.647	6.081	5.461.868	Totale
Jahresmittel	1.904	93.461	57.551	6.899	106.555	676	260.089	Media annuale
Prozentwerte	0,7	35,9	22,1	0,1	41,0	0,1	100,0	Valori percent.

Quelle: CPT, Auswertung ASTAT

Fonte: CPT, elaborazione ASTAT

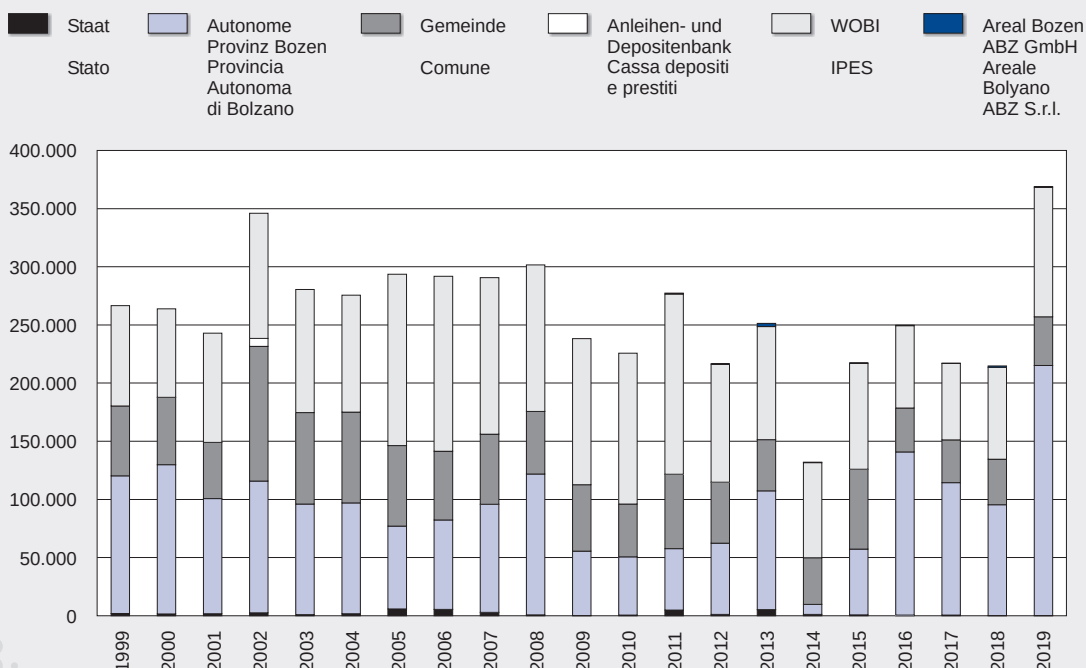
Graf. 2.2

Ausgaben des Erweiterten Öffentlichen Sektors für Wohnbau und Raumordnung in Südtirol - 1999-2019

Neu bewertete Beträge in Tausend Euro

Spesa del Settore pubblico allargato rivalutata in migliaia di euro per Edilizia abitativa e urbanistica in Provincia di Bolzano - 1999-2019

Valori rivalutati in migliaia di euro



© astat 2022 - Itr



In den letzten 20 Jahren betrugen die Investitionsausgaben pro Kopf für Wohnbau und Raumordnung auf nationaler Ebene für alle Regionen mit Normal- und Sonderstatut (Tab. 2.3 und Graf. 2.3) im Schnitt 2.327 Euro (durchschnittlich 116 pro Jahr). In Südtirol beliefen sie sich auf 10.577 Euro, in Trentino auf 6.767 Euro und in Friaul-Julisch Venetien auf 4.346 Euro, jeweils mit einem Jahresdurchschnitt von 529, 338 und 217. Dabei handelt es sich um autonome Regionen oder Provinzen, in denen die Hauptausgaben von den regionalen und lokalen Verwaltungen und Betrieben getätigt werden. Eindeutig über dem staatlichen Durchschnitt liegen auch Umbrien und Abruzzo, die im betrachteten Zeitraum schwere Erdbeben erlitten.

Negli ultimi 20 anni la spesa in conto capitale pro capite per l'edilizia abitativa e l'urbanistica a livello nazionale di tutte le Regioni a statuto ordinario e speciale (tab. 2.3 e graf. 2.3) è stata mediamente pari a 2.327 euro (116 su media annua). In Alto Adige è stata di 10.577 euro, in Trentino di 6.767 euro e in Friuli-Venezia Giulia di 4.346 euro, rispettivamente 529, 338 e 217 all'anno. Si tratta di regioni o province autonome dove la spesa più importante è sostenuta dalle amministrazioni regionali e dalle amministrazioni e imprese locali. Netamente sopra la media nazionale emergono anche l'Umbria e l'Abruzzo, entrambe regioni colpite nel periodo considerato dal terremoto.

Tab. 2.3

Ausgaben des Erweiterten Öffentlichen Sektors für Wohnbau und Raumordnung in den italienischen Regionen - 1999-2019

Euro pro Einwohner

Spesa del Settore pubblico allargato per Edilizia abitativa e urbanistica nelle Regioni italiane - 1999-2019

Valori medi pluriennali su valori annuali rivalutati

REGIONEN	Durchschnittliche Bevölkerung Popolazione media	Zentralverwaltungen Amministrazioni Centrali	Lokale Verwaltungen Amministrazioni Locali	Regionale Verwaltungen Amministrazioni Regionali	Lokale öffentliche Unternehmen Imprese pubbliche locali	Nationale öffentliche Unternehmen Imprese pubbliche nazionali	Insgesamt Totale complessivo	REGIONI
Piemont	4.336.383	442	503	256	472	-	1.673	Piemonte
Aostatal	124.304	679	198	1.152	336	-	2.365	Valle d'Aosta
Lombardei	9.582.021	408	466	244	270	-	1.389	Lombardia
Venetien	4.757.196	1.347	305	234	348	7	2.242	Veneto
Friaul-Julisch Venetien	1.208.054	621	447	2.521	756	-	4.346	Friuli Venezia Giulia
Ligurien	1.575.903	894	618	248	816	63	2.639	Liguria
Emilia-Romagna	4.287.986	379	427	249	292	-	1.347	Emilia-Romagna
Toskana	3.641.153	421	605	140	199	-	1.365	Toscana
Umbrien	862.704	1.382	3.148	789	833	-	6.151	Umbria
Marken	1.516.320	834	878	240	349	-	2.302	Marche
Latium	5.476.130	1.064	651	196	314	187	2.412	Lazio
Abruzzen	1.300.564	4.982	806	279	311	-	6.378	Abruzzo
Molise	315.125	784	946	723	365	-	2.819	Molise
Kampanien	5.772.187	667	1.058	552	244	17	2.538	Campania
Apulien	4.047.733	418	680	286	281	-	1.665	Puglia
Basilikata	581.567	1.369	1.866	650	849	-	4.733	Basilicata
Kalabrien	1.977.769	1.191	903	535	242	-	2.871	Calabria
Sizilien	4.999.066	655	504	836	211	2	2.207	Sicilia
Sardinien	1.640.571	523	1.139	1.105	215	-	2.983	Sardegna
Autonome Prov. Trient	511.460	300	909	4.348	1.210	-	6.767	Prov. Aut. di Trento
Autonome Prov. Bozen	496.182	321	1.821	6.129	2.306	-	10.577	Prov. Aut. di Bolzano
Investitionsausgaben	59.010.375	776	680	499	351	21	2.327	Spese in conto capitale

Quelle: CPT, Auswertung ASTAT

Fonte: CPT, elaborazione ASTAT

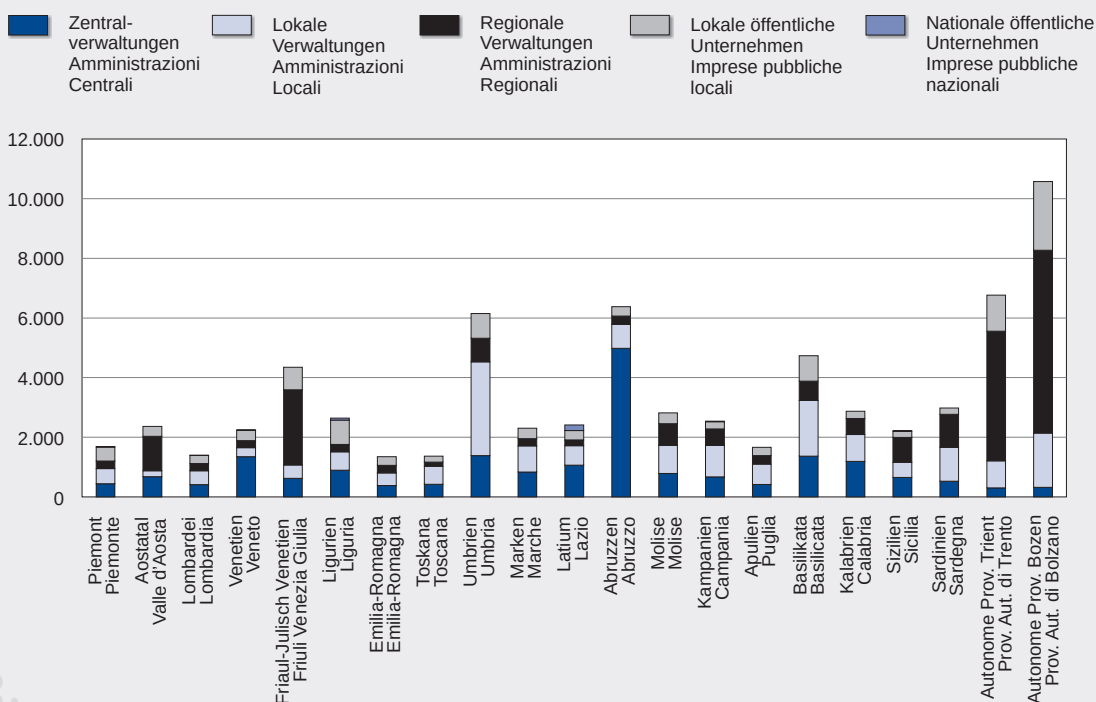
Graf. 2.3

Ausgaben des Erweiterten Öffentlichen Sektors für Wohnbau und Raumordnung in den italienischen Regionen - 1999-2019

Euro pro Einwohner

Spesa del Settore pubblico allargato per Edilizia abitativa e urbanistica nelle Regioni italiane - 1999-2019

Euro per abitante



© astat 2022 - Ir



Die Verteilung der Ressourcen

Die autonome Provinz Bozen setzt ihre Wohnpolitik durch die Abteilung Wohnungsbau um. Aufgabe dieser Abteilung ist es, durch den direkten Kontakt mit den Bürgern und Bürgerinnen und allen betroffenen Subjekten die Ziele gemäß Landesgesetz 13/98 umzusetzen.

Die laut Haushalt für Wohnbauförderungsmaßnahmen bereitgestellten Mittel betrugen zwischen 1999 und 2020 durchschnittlich 146 Millionen Euro pro Jahr, mit Spitzenwerten zwischen 2002 und 2004 (Graf. 2.4).

La distribuzione delle risorse

Le politiche della Provincia autonoma di Bolzano in materia abitativa si esplicano attraverso la Ripartizione Edilizia abitativa, chiamata dall'Amministrazione provinciale ad attuare, tramite il diretto contatto con i cittadini e tutti i soggetti coinvolti, gli obiettivi definiti dall'ordinamento legislativo della L.P. 13/98.

Gli stanziamenti in bilancio dal 1999 al 2020 per l'insieme degli interventi nel settore dell'edilizia abitativa agevolata sono stati pari ad una media annua di 146 milioni di euro con punte più elevate dal 2002 al 2004 (graf. 2.4).

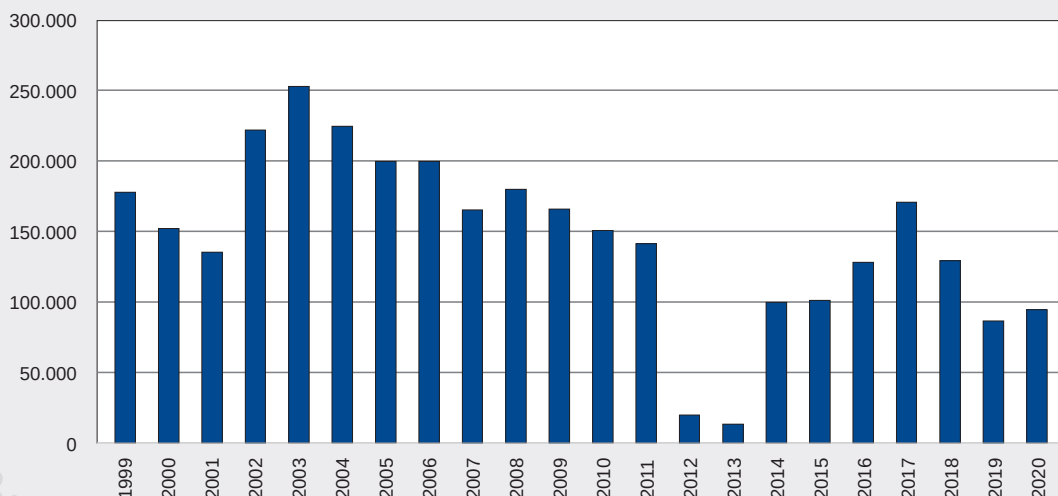
Graf. 2.4

Zweckgebundene Beträge der Autonomen Provinz für die Wohnbauförderung - 1999-2020

Beträge in Tausend Euro

Importi stanziati dalla Provincia Autonoma di Bolzano per l'edilizia abitativa agevolata - 1999-2020

Dati in migliaia di euro



© astat 2022 - Itr



Zwischen 1999 und 2020 hat die Landesverwaltung tatsächlich 4 Milliarden Euro ausgezahlt⁽²⁾. Das ergibt einen Jahresdurchschnitt von 184 Millionen Euro (Tab. 2.4), die sich wie folgt auf die unterschiedlichen Maßnahmenbereiche aufteilen:

- 84,4 Millionen Euro im Schnitt pro Jahr für den Bau, den Kauf und die Wiedergewinnung für den Grundwohnbedarf (45,9% der insgesamt ausgezahlten Beträge);
- 39,2 Millionen Euro an Beiträgen an das WOBI für den Bau, den Erwerb und die Wiedergewinnung von Wohnungen (21,3%);

Gli importi che l'Amministrazione provinciale ha liquidato dal 1999 al 2020 sono stati pari 4 miliardi di euro⁽²⁾, ovvero una media di 184 milioni all'anno (tab. 2.4) così ripartiti nelle singole categorie di interventi:

- 84,4 milioni di euro mediamente all'anno di contributi per la nuova costruzione, l'acquisto e il recupero del fabbisogno abitativo primario, pari al 45,9% del totale degli importi liquidati;
- 39,2 milioni di euro di contributi liquidati all'IPES per la costruzione, l'acquisto ed il recupero di alloggi (21,3%);

(2) Die durch direkte Mandate an die Gesuchsteller ausbezahlten Beträge sind höher als die vorgesehenen Finanzmittel in den jeweiligen Kapiteln der Haushaltsvoranschläge, da auch die Rückflüsse aus dem Rotationsfonds für den Bau, den Kauf und die Wiedergewinnung von Wohnungen für den Grundwohnbedarf sowie jene aus dem Rotationsfonds für den Erwerb und die Erschließung von gefördertem Bauland zur Verfügung standen. Ebenso standen oft Rückstände aus früheren Jahren zur Verfügung.

Gli importi liquidati con mandati diretti ai richiedenti sono superiori ai mezzi stabiliti dai bilanci di previsione della Provincia, poiché si è potuto disporre anche delle restituzioni dei mutui dal fondo di rotazione per nuova costruzione, acquisto e recupero di alloggi per il fabbisogno abitativo primario, nonché di quelli provenienti dal fondo di rotazione per acquisto e urbanizzazione delle aree edificabili agevolate. Inoltre, spesso si sono rese disponibili anche somme non liquidate negli anni precedenti.

- 17,3 Millionen Euro an Beiträgen an das WOBI für das Wohngeld (9,4%), das seit 2013 von den Sozialsprengeln ausgezahlt wird⁽³⁾;
 - 30,2 Millionen Euro an Beiträgen für den Erwerb und die Erschließung von gefördertem Bauland (16,4%);
 - 7,7 Millionen Euro an Beiträgen für die konventionierte Wiedergewinnung von Wohnungen (4,2%);
 - 1,5 Millionen Euro an Beiträgen für die Durchführung von Arbeiten zur Überwindung architektonischer Hindernisse sowie für die Anpassung von Wohnungen an die Bedürfnisse von Personen mit Behinderungen;
 - 2,2 Millionen Euro für Förderungen, die auf der Grundlage des theoretischen Gesamtbetrags der Steuerabzüge für Wiedergewinnungsmaßnahmen im privaten Wohnbau gewährt werden (DLR vom 10. Juni 2014, Nr. 691);
 - 1,3 Millionen Euro für alle anderen Arten von Beiträgen, einschließlich der Projekte für Neubau und Kauf, ohne Gewinnabsichten, von Volkswohnungen für den Mittelstand.
- 17,3 milioni di euro di contributi liquidati all'IPES per il sussidio casa (9,4%), che dal 2013 viene erogato dai distretti sociali⁽³⁾;
 - 30,2 milioni di euro di contributi per l'acquisto e l'urbanizzazione di terreni edificabili agevolati (16,4%);
 - 7,7 milioni di euro di contributi per il recupero convenzionato di alloggi (4,2%);
 - 1,5 milioni di euro di contributi per l'esecuzione di lavori per il superamento delle barriere architettoniche, come pure per l'adeguamento dell'alloggio alle esigenze del portatore di handicap;
 - 2,2 milioni di euro per le agevolazioni concesse sulla base dell'importo teorico delle detrazioni fiscali per interventi di recupero edilizio privato (D.G.P. del 10 giugno 2014, n. 691);
 - 1,3 milioni di euro per tutte le altre tipologie di contributi, compresi i progetti di nuova costruzione e acquisto, senza finalità di lucro, di alloggi popolari per il "ceto medio".

(3) Mit dem Landesgesetz 11/12 wurden die Vergabemodalitäten des Wohngeldes umfassend geändert. Ab 1. Jänner 2013 zahlt das WOBI diese Förderung nur mehr an Inhaber von Mietverträgen aus, die bereits Wohngeld für dieselbe Wohnung beziehen und einen Antrag auf Erneuerung gestellt haben. Das Wohngeld wird bis zur ersten regulären Vertragsfälligkeit und in jedem Fall höchstens vier Jahre ab Inkrafttreten der neuen Bestimmungen ausgezahlt. La L.P. 11/12 ha modificato le modalità di conferimento del sussidio casa. A decorrere dal 1° gennaio 2013, infatti, l'IPES continua a concedere tale agevolazione solo ai titolari di contratti di locazione che già lo percepivano per lo stesso alloggio, e abbiano presentato domanda di rinnovo. Il sussidio casa viene concesso fino alla prima scadenza naturale del contratto, e comunque non oltre quattro anni dall'entrata in vigore delle nuove normative.

Tab. 2.4

Ausbezahlte Beträge der Autonomen Provinz Bozen nach Beitragsart - 1999-2020

Kassenmäßige Beträge in Tausend Euro

Importi liquidati dalla Provincia Autonoma di Bolzano per tipologia di contributo - 1999-2020

Dati di cassa in migliaia di euro

ART DES BEITRAGES	Insgesamt Totale	Jahresmittel Media annua	% Verteilung Composi- zione %	TIPOLOGIA DI CONTRIBUTO
Überwiesene Beiträge an das Institut für den sozialen Wohnbau für den Bau, den Kauf und die Wiedergewinnung von Wohnungen	862.347	39.198	21,3	Contributi liquidati all'Istituto per l'edilizia sociale per la costruzione, l'acquisto ed il recupero di alloggi
Überwiesene Beiträge an das Institut für den sozialen Wohnbau für die Ausbezahlung des Mietgeldes	381.534	17.342	9,4	Contributi liquidati all'Istituto per l'edilizia sociale per l'affitto
Beiträge für den Bau, den Kauf und die Wiedergewinnung für den Grundwohnbedarf	1.857.265	84.421	45,9	Contributi per la nuova costruzione, l'acquisto ed il recupero del fabbisogno abitativo primario
Beiträge für soziale Härtefälle	7.030	320	0,2	Contributi per i casi sociali d'emergenza
Beiträge im Falle von Naturkatastrophen	11.352	516	0,3	Contributi in caso di catastrofi naturali
Beiträge für die konventionierte Wiedergewinnung von Wohnungen	170.259	7.739	4,2	Contributi per il recupero convenzionato di alloggi
Beiträge für den Erwerb und die Erschließung von gefördertem Bauland	663.491	30.159	16,4	Contributi per l'acquisto e l'urbanizzazione di terreni edificabili agevolati
Ausbezahlte Beiträge für den Bau von Mietwohnungen an eine gemeinnützige Stiftung	4.601	209	0,1	Contributi liquidati ad una associazione di interesse collettivo per la nuova costruzione di alloggi da assegnare in affitto
Beiträge für die Durchführung von Arbeiten zur Überwindung architektonischer Hindernisse sowie für die Anpassung von Wohnungen an die Bedürfnisse von Personen mit Behinderungen	33.304	1.514	0,8	Contributi per l'esecuzione di lavori per il superamento delle barriere architettoniche, come pure per l'adeguamento dell'alloggio alle esigenze del portatore di handicap
Beiträge für Initiativen zur Bekanntmachung der Gesetze im Bereich Wohnbau	5.753	262	0,1	Contributi per iniziative di divulgazione della conoscenza delle leggi in materia di edilizia abitativa
Beiträge an Körperschaften, die sich verpflichten, private Wohnungen zu vermieten (von 2002 bis 2008) - Beiträge an Garantiegenossenschaften (von 1998 bis 2001)	819	37	..	Contributi ad enti che si impegnano a mettere a disposizione alloggi privati (dal 2002 al 2008) - Contributi a cooperative di garanzia (dal 1998 al 2001)
Beiträge für den Kauf ohne Gewinnabsichten von Volkswohnungen (Mittelstand)	227	10	..	Contributi per l'acquisto, senza finalità di lucro, di abitazioni popolari (ceto medio)
Förderungen auf der Grundlage des theoretischen Gesamtbetrags der Steuerabzüge für Wiedergewinnungsmaßnahmen im privaten Wohnbau	50.041	2.275	1,2	Agevolazioni concesse sulla base dell'importo teorico totale delle detrazioni fiscali per interventi di recupero edilizio privato
Summe der ausgezahlten Beträge	4.048.017	184.001	100,0	Totale importi liquidati

Quelle: Amt für Wohnbauprogrammierung der Autonomen Provinz Bozen, Auswertung ASTAT

Fonte: Ufficio programmazione dell'edilizia agevolata della Provincia Autonoma di Bolzano, elaborazione ASTAT

Flächen für den geförderten Wohnbau

Mit dem Gesetz zur Reform der Wohnbauförderung Nr. 15 von 1972 wurden notwendige Kriterien für die Dimensionierung der Wohnbauzonen in den Gemeindebauleitplänen festgelegt, die dem Bedarf der Bevölkerung im Laufe des folgenden Jahrzehnts

Aree per l'edilizia abitativa agevolata

La legge di riforma dell'edilizia abitativa agevolata n. 15 del 1972 stabiliva criteri inderogabili per il dimensionamento delle zone residenziali nei piani urbanistici comunali, commisurati al fabbisogno della popolazione previsto per un decennio. La legge stabiliva

entsprechen sollten. Das Gesetz enthält weiters die Verpflichtung, 50% des Volumens der Wohnbauzonen in den Erweiterungszonen für den geförderten Wohnbau auszuweisen.

Eine weitere Kontrolle der Verwendung des neuen Wohnbauvolumens wird mit dem Landesgesetz Nr. 34 aus dem Jahr 1980 ausgeübt. Es sieht vor, dass 60% der neuen Kubatur, die auf freiem Baugrund gebaut wird, konventioniert sein müssen und dass ein bestimmter Anteil der nicht geförderten Wohnungen für ansässige Personen errichtet wird. Mit dieser Regelung soll dem Bau von Zweitwohnungen und der unerwünschten Tertiärisierung entgegengewirkt werden. Zudem soll gewährleistet sein, dass ein angemessener Anteil der neuen Gesamtkubatur für Wohnungen für den Grundwohnbedarf verwendet wird.

Mit dem Landesraumordnungsgesetz Nr. 13 aus dem Jahr 1997 (abgeschafft mit Inkrafttreten des L.G. 9/2018) wurde festgelegt, dass in jeder Erweiterungszone 60% der verfügbaren Kubatur dem geförderten Wohnbau vorbehalten werden müssen. Die geltenden Gesetze sehen weiters vor, dass 60% der freien Wohnkubatur konventioniert werden. Somit verbleiben für den freien Markt nur 16% des möglichen Gesamtvolumens.

Die Gemeinden sind verpflichtet, im Bauleitplan geeignete Erweiterungszonen für den Wohnbau auszuweisen, die den Bedarf für ein Jahrzehnt decken. Bei der Planung dieser Zonen müssen 60% der Kubatur für den geförderten Wohnbau bestimmt werden und die restliche Kubatur für den privaten Wohnbau. Das Eigentumsrecht der Einzelpersonen wird hingegen, zur Gewährleistung der Gleichbehandlung aller Eigentümer in diesen Zonen, in ein Recht auf Miteigentum für die gesamte Zone umgewandelt. Diese neue Eigentumsordnung wird gesetzlich durch ein Dekret des Landeshauptmannes (in jüngster Zeit des gebietszuständigen Bürgermeisters) abgesichert, welches die Miteigentumsgemeinschaft an den Grundstücken und deren nachfolgende Aufteilung regelt.

inoltre l'obbligo di riservare il 50% della volumetria delle zone residenziali di espansione all'edilizia abitativa agevolata.

Un ulteriore controllo sull'utilizzo del nuovo volume residenziale viene effettuato con l'entrata in vigore della legge provinciale n. 34 del 1980, che prevede l'obbligo di convenzionare il 60% di tutta la nuova cubatura libera, che consiste nel riservare una quota dell'edilizia residenziale non agevolata per alloggi da destinare ai residenti. Questa norma ha il compito di evitare le seconde case e la terziarizzazione indesiderata e garantire l'uso a scopo abitativo primario di una quota consistente di tutta la nuova cubatura realizzata.

Con la legge urbanistica provinciale n. 13 del 1997 (abrogata con l'entrata in vigore della L.P. 9/2018) in ogni zona di espansione il 60% della cubatura disponibile deve essere riservato all'edilizia abitativa agevolata; la normativa impone inoltre all'edilizia privata il convenzionamento di un'ulteriore 60% della residenza libera realizzabile, lasciando quindi sul libero mercato solo il 16% dell'intero volume realizzabile.

I Comuni devono prevedere con il Piano urbanistico apposite zone d'espansione abitativa, commisurate al fabbisogno per un decennio. Nella programmazione delle zone d'espansione abitativa il 60% della cubatura deve essere destinata all'edilizia agevolata ed il resto a quella privata mentre, al fine di garantire la parità di trattamento fra tutti i proprietari nelle suddette aree, il diritto di proprietà dei singoli sui vari lotti viene commutato in un diritto di comproprietà su tutta la zona. Titolo legittimo di questo nuovo assetto della proprietà è un decreto del Presidente della Giunta provinciale (più di recente del Sindaco territorialmente competente) per la costituzione della comunione materiale dei terreni e poi alla loro suddivisione.



Dank dieses Verwaltungsmodells kam es tendenziell zu einer gewinnbringenden Verkürzung der Bearbeitungszeiten, um die neuen Wohnbauzonen bebaubar zu machen, sowie zu einem Rückgang bei den Streitverfahren mit der öffentlichen Verwaltung.

Vom Zeitpunkt des Inkrafttretens des Landesgesetzes für die Wohnbaureform bis 1990 wurden 734 Pläne für Wohnbauzonen in Erweiterungszonen genehmigt. Diese umfassen eine Gesamtfläche von 871 Hektar und eine Kubatur von 15,7 Millionen m³, von denen 7,2 Millionen m³ für den subventionierten und geförderten Wohnbau bestimmt sind. Schätzungsweise können auf den 1.366 ha der Erweiterungszonen der aktuellen Bauleitpläne 25 Millionen m³ Baukubatur errichtet werden; für den geförderten Wohnbau sind in etwa 11 Millionen m³ vorgegeben, mit denen rund 30.000 Wohnungen gebaut werden konnten (Tab. 2.5).

Grazie a questo modello di gestione si è registrato tendenzialmente un proficuo snellimento dei tempi tecnici e burocratici per rendere edificabili le nuove zone edilizie, oltre ad una sensibile riduzione dei contenziosi con la pubblica amministrazione.

Dall'entrata in vigore della legge provinciale di riforma fino al 1990 sono stati approvati 734 piani per zone d'espansione abitativa per un'area complessiva di 871 ettari corrispondente ad una cubatura di 15,7 milioni di m³, dei quali 7,2 milioni di m³ destinati all'edilizia sovvenzionata e agevolata. Possiamo stimare che sui 1.366 ettari delle zone di espansione oggi presenti nei piani urbanistici in vigore la cubatura realizzabile sia di 25 milioni di m³ e quella destinata all'edilizia agevolata di circa 11 milioni di m³, che hanno permesso di realizzare circa 30 mila alloggi (tab. 2.5).

Tab. 2.5

Genehmigte Durchführungspläne der Gemeinden für Erweiterungszonen - 1973-2020

Piani di attuazione comunali approvati per le zone di espansione - 1973-2020

JAHRE ANNI	Durchführungspläne Piani di attuazione	Gesamtfläche Superficie totale		Gesamtkubatur Cubatura totale		davon für den geförderten Wohnbau di cui per edilizia agevolata	
	N	ha	%	m ³	%	m ³	%
1973-1979 (a)	396	604	44,2	11.206.971	45,4	5.085.833	44,9
1980-1984 (a)	165	163	11,9	2.834.497	11,5	1.354.633	12,0
1985-1990 (a)	173	104	7,6	1.698.346	6,9	777.407	6,9
Insgesamt Totale	734	871	63,8	15.739.814	63,8	7.217.873	63,8
1991-2020 (b)	425	495	36,2	8.945.130	36,2	4.102.006	36,2
Insgesamt (b) Totale (b)	1.159	1.366	100,0	24.684.944	100,0	11.319.879	100,0

(a) Die Quelle der Daten von 1973 bis 1990 ist das Landesentwicklungs- und Raumordnungsplanes (LEROP):
La fonte dei dati dal 1973 al 1990 è il Piano provinciale di sviluppo e di coordinamento territoriale (LEROP).

(b) Die Daten über die Gesamtfläche der Erweiterungszonen im Jahr 2020 entspricht den Bauleitplänen, die 2020 in Kraft sind. Die anderen Daten für den Zeitraum von 1991 bis heute wurden aufgrund der durchschnittlichen Indikatoren des vorhergehenden Zeitraumes geschätzt.
Il dato sulla superficie totale delle zone di espansione al 2020 è quello dei Piani urbanistici in vigore nel 2020. Gli altri dati per il periodo dal 1991 ad oggi sono stati stimati sulla base degli indici medi del periodo precedente.

Quelle: Auswertung der Daten des Landesentwicklungs- und Raumordnungsplanes (LEROP) und Abteilung 28. Natur, Landschaft und Raumentwicklung der Autonomen Provinz Bozen
Fonte: Elaborazione su dati Piano provinciale di sviluppo e di coordinamento territoriale (LEROP) e Ripartizione 28. Natura, paesaggio e sviluppo del territorio della Provincia autonoma di Bolzano

In der jüngsten Vergangenheit wurde die Genehmigung der Durchführungspläne für Erweiterungszonen mit weniger als 5.000 m² auf die Gemeinden übertragen. Aus diesem Grund konnten die eben genannten Daten nicht einheitlich aktualisiert werden. Die Daten des Tätigkeitsberichts der Landesverwaltung, besonders jene der Abteilung 25 - Wohnungsbau für den Zeitraum von 1999 bis 2014, stehen jedoch zur Verfügung (Tab. 2.5).

Hinsichtlich des Erwerbs und der Erschließung von gefördertem Bauland wurden von 1999 bis 2009 450 Dekrete des Landeshauptmanns zur Bestellung der Miteigentumsgemeinschaft und/oder der materiellen Teilung (im Schnitt 41 pro Jahr) erlassen. Insgesamt handelte es sich um 271 Erweiterungszonen mit einer Gesamtfläche von 167 Hektar (im Schnitt 15 pro Jahr). 97 Erweiterungszonen waren größer als 5.000 m², 174 kleiner.

Zwischen 2003 und 2014 wurden insgesamt für 453 Erweiterungszonen Darlehen und Beiträge für den Kauf von gefördertem Baugrund gewährt (38 pro Jahr). In 234 Fällen (52%) wurden die Flächen für den geförderten Wohnbau mit dem vereinfachten Verfahren gemäß Art. 16 des Enteignungsgesetzes erworben.

Im Zeitraum 1999-2014 erhielten die Gemeinden Darlehen und Verlustbeiträge in Höhe von 301,4 Millionen Euro für den Erwerb von gefördertem Baugrund. Für die Erschließung des geförderten Baugrunds wurden den Gemeinden Verlustbeiträge von 227,7 Millionen Euro zugeteilt.

Mit dem vom Wohnbauförderungsgesetz regelten Baugrundbeschaffungsverfahren wurden in den betrachteten 15 Jahren 127 Hektar Bauland für den geförderten Wohnbau und 46 Hektar für Erschließungsflächen erworben (jeweils 79 und 30 pro Jahr). Auf dem geförderten Bauland können knapp 3 Millionen m³ Wohnkubatur errichtet werden (185 Tausend pro Jahr). Schließlich wurden im Sinne des Art. 87, Abs. 13 des Landesgesetzes Nr. 13/1998 Flächen im Ausmaß

Per il periodo più recente l'approvazione dei piani di attuazione delle zone di espansione con meno di 5.000 m² è stata demandata ai Comuni e quindi non è stato possibile aggiornare in modo omogeneo i dati appena citati. Sono però disponibili i dati desunti dalla Relazione sull'attività dell'Amministrazione provinciale ed in particolare della Ripartizione 25 - Edilizia abitativa per il periodo dal 1999 al 2014 (tab. 2.5)

Per quanto riguarda l'acquisto e l'urbanizzazione di aree edificabili agevolate dal 1999 al 2009 sono stati emessi complessivamente 450 decreti dal Presidente della Provincia relativi alla costituzione della comunione e/o alla divisione materiale (mediamente 41 all'anno). L'intervento ha interessato 271 zone di espansione con una superficie complessiva di 167 ettari (mediamente 15 all'anno). Di queste zone di espansione 97 sono risultate maggiori di 5.000 m² e 174 inferiori.

Complessivamente, dal 2003 al 2014 per 453 zone di espansione sono stati concessi i mutui e i contributi per l'acquisto di aree edificabili agevolate (38 all'anno). In 234 casi (sono il 52%) sono state acquistate le aree per l'abitazione agevolata con la procedura abbreviata ai sensi dell'art. 16 della legge sugli espropri.

Nel periodo dal 1999 al 2014 per l'acquisto delle aree edificabili agevolate sono stati approvati a favore dei comuni mutui e contributi a fondo perduto per 301,4 milioni di euro e per l'urbanizzazione delle aree edificabili agevolate sono stati approvati a favore dei comuni contributi a fondo perduto per 227,7 milioni di euro.

Con la procedura per l'acquisizione delle aree edificabili, regolata con l'ordinamento dell'edilizia abitativa agevolata, sono stati acquisiti nei 15 anni considerati 127 ettari di terreno edificabile per l'edilizia agevolata e 46 ettari di superficie per opere di urbanizzazione (rispettivamente 79 e 30 all'anno). Su tali terreni agevolati potranno essere realizzati quasi 3 milioni di m³ abitativi (185 mila all'anno). Infine, sono stati acquistati, ai sensi dell'art. 87, comma 13 della legge provin-

von 36 Hektar, die zur Umwidmung als Baugrund geeignet sind, erworben und den Gemeinden entsprechende zinsfreie Darlehen gewährt.

Außerdem wurden an 335 Einzelgesuchsteller Verlustbeiträge in der Höhe von insgesamt 5,3 Millionen Euro für den Erwerb und die Erschließung von Bauland in freien Bauzonen vergeben.

ciale n. 13/1998, 36 ettari di terreno quali aree destinate all'edificazione, concedendo ai comuni il relativo mutuo senza interessi.

Sono state inoltre approvate 335 domande di contributo a fondo perduto presentate da richiedenti singoli per l'acquisto e l'urbanizzazione di terreni edificabili in zona edificabile libera, per un impegno di spesa di 5,3 milioni di euro.

Tab. 2.6

Erwerb und Erschließung von gefördertem Bauland durch die Autonome Provinz Bozen - 1999-2014

Absolute und durchschnittliche Werte

Acquisto e urbanizzazione di aree edificabili agevolate da parte della Provincia Autonoma di Bolzano - 1999-2014

Valori assoluti e medi

	1999-2014		
	Insgesamt Totale	Durchschnitt Media	
Vom Landeshauptmann erlassene Dekrete zur Bestellung der Miteigentumsgemeinschaft und/oder der materiellen Teilung	450	41	Decreti emessi dal Presidente della Provincia relativi alla costituzione della comunione e/o alla divisione materiale di terreni
Geschaffene Erweiterungszonen	271	25	Zone di espansione create
Gesamtausmaß (m²)	1.693.597	153.963	Superficie complessiva (m²)
Erweiterungszonen über 5.000 m²	97	9	Zone di espansione maggiori di 5.000 m²
Erweiterungszonen unter 5.000 m²	174	16	Zone di espansione minori di 5.000 m²
Erweiterungszonen, für die Darlehen und Beiträge für den Grunderwerb gewährt wurden	453	38	Zone di espansione per le quali sono stati concessi i mutui e contributi per l'acquisto di aree edificabili agevolate
Erweiterungszonen, für die Flächen für den geförderten Wohnbau mit dem vereinfachten Verfahren laut Art. 16 des Enteignungsgesetzes erworben wurden	234	26	Zone di espansione per le quali sono state acquistate le aree per l'abitazione agevolata con la procedura abbreviata ai sensi dell'art. 16 della legge sugli espropri
Genehmigte Darlehen und Verlustbeiträge zugunsten der Gemeinden für den Erwerb von gefördertem Bauland (Beträge in Tausend Euro)	301.368	18.836	Mutui e contributi a fondo perduto approvati a favore dei comuni per l'acquisto di aree edificabili agevolate (dati in migliaia di euro)
Genehmigte Verlustbeiträge zugunsten der Gemeinden für die Erschließung von gefördertem Bauland (Beträge in Tausend Euro)	227.700	14.231	Contributi a fondo perduto approvati a favore dei comuni per l'urbanizzazione di aree edificabili agevolate (dati in migliaia di euro)
Für den geförderten Wohnbau erworbener Baugrund (m²)	1.269.231	79.327	Terreno edificabile acquisito per l'edilizia agevolata (m²)
Für Erschließungsflächen erworbene Fläche (m²)	463.630	28.977	Superficie acquisita per opere di urbanizzazione (m²)
Realisierte Wohnkubatur auf geförderten Flächen (m³)	2.963.762	185.235	Cubatura abitativa realizzabile su terreni agevolati (m³)
Gemäß Art. 87, Abs. 13 des L.G. Nr. 13/1998 erworbene Flächen, die zur Umwidmung als Baugrund geeignet sind und für welche den Gemeinden zinsfreie Darlehen gewährt wurden (m²)	363.717	24.248	Terreni acquistati, ai sensi dell'art. 87, comma 13 della legge provinciale n. 13/1998, quali aree destinate all'edificazione, concedendo ai comuni il relativo mutuo senza interessi (m²)
Genehmigte Ansuchen um Schenkungsbeiträge für Einzelgesuchsteller für den Erwerb und die Erschließung von Baugrund im freien Bauland	335	22	Domande approvate di contributo a fondo perduto presentate da richiedenti singoli per l'acquisto e l'urbanizzazione di terreni edificabili in zona edificabile libera
Genehmigte Beiträge für Schenkungsbeiträge zugunsten von Einzelgesuchstellern (Beträge in Tausend Euro)	5.349	357	Impegno di spesa per contributi a fondo perduto approvati a favore di singoli richiedenti (dati in migliaia di euro)
Zinsfreie Darlehen, die gemäß Art. 87, Abs. 11 des L.G. Nr. 13/1998 für den Erwerb von bebauter Fläche zur Wiedergewinnung gewährt wurden	1	1	Mutui senza interessi concessi ai sensi dell'art. 87, comma 11 della legge provinciale n. 13/1998 per l'acquisto di aree edificate da recuperare

Quelle: Tätigkeitsbericht der Landesverwaltung, Abteilung 25 - Wohnungsbau

Fonte: Relazione sull'attività dell'Amministrazione provinciale della Ripartizione 25 - Edilizia abitativa

2.2 Öffentlich geförderter Wohnbau

Grundsätze und Funktionen des öffentlich geförderten Wohnbaus

In der Wohnbaupolitik spielt der öffentlich geförderte Wohnbau eine zentrale Rolle, um den sozial benachteiligten Gruppen den Zugang zu einer Wohnung zu ermöglichen.

Unter *öffentlich gefördertem Wohnbau*, wie der frühere „Volkswohnbau“ seit dem Gesetz 865/1971 genannt wurde, versteht man Immobilien, die mit Unterstützung des Staates oder anderer öffentlicher Körperschaften verwirklicht werden, um den einkommensschwächeren Personen Wohnungen zu geringeren Kosten zur Verfügung zu stellen.

Im engeren Sinn umfasst der öffentlich geförderte Wohnbau den gesamten Wohnungsbestand, der sich in öffentlichem Eigentum befindet bzw. von öffentlichen Körperschaften verwaltet wird oder für öffentliche Zwecke bestimmt ist. Dazu zählen der Staat, die Regionen, Provinzen, Gemeinden und die „Aziende per il Territorio“ (ehemals IACP). Dieser Teil des geförderten Wohnbaus wird subventionierter Wohnbau genannt.

Zum *konventionierten geförderten Wohnbau* zählt hingegen jener, der unter öffentlich-privater Beihilfe verwirklicht wird. Mit den ausbezahlten Beiträgen sollen vor allem die Darlehenszinsen gedeckt werden.

Hierzu ist anzumerken, dass in der letzten Zeit der *soziale Wohnbau* entstanden ist. Darunter fallen alle Maßnahmen der größten italienischen Städte, die - aufgrund der sozialen Notwendigkeit und der fehlenden gesamtstaatlichen Regelungen - neue Formen zur Stützung des Mietwohnungsangebots erproben. Dazu zählt nicht nur der soziale Mietzins, sondern eine breit gestaffelte Palette an Mieten. Dies war deshalb nötig, da das Mietproblem nicht mehr nur die sozial schwächsten Gruppen betrifft.

Zudem ist der Bausektor ein Gewerbebereich; um daher einem Teil desselben die Beanspruchung von öffentlichen Mitteln zu

2.2 Edilizia residenziale pubblica

Principi e funzioni dell'edilizia residenziale pubblica

Nel quadro delle politiche abitative, l'edilizia residenziale pubblica svolge un ruolo centrale nel garantire l'accesso alla casa alle categorie socialmente svantaggiate.

Per *Edilizia Residenziale Pubblica (ERP)*, così come le norme dalla L. 865/1971 in poi hanno ridenominato la precedente “edilizia economica e popolare”, s'intende il patrimonio immobiliare realizzato con il concorso dello Stato o di altri enti pubblici per la messa a disposizione di abitazioni a costo contenuto per i cittadini meno abbienti.

In senso stretto per edilizia residenziale pubblica, denominata anche edilizia sovvenzionata, si intende tutto il patrimonio destinato all'edilizia abitativa in proprietà pubblica o comunque in amministrazione degli enti pubblici o con finalità pubblica, quali lo Stato, le Regioni, le Province, i Comuni e le Aziende per il Territorio (ex IACP).

L'*edilizia agevolata-convenzionata* è invece quella realizzata con il concorso pubblico-privato; la corresponsione di contributi è volta principalmente all'abbattimento dei tassi di interesse dei mutui.

Merita evidenziare come di recente sia stato introdotto il concetto di *Edilizia Residenziale Sociale (ERS)* accomunando in questa dizione le diverse esperienze promosse dalle principali città italiane che, pressate dalla domanda sociale ed in assenza di risorse nazionali, hanno sperimentato nuove procedure per sostenere l'offerta di alloggi in affitto, non solo a canone sociale, ma su una vasta gamma di articolazioni del canone, proprio perché il problema dell'affitto ormai non tocca più solo le fasce sociali più deboli.

Inoltre, essendo l'edilizia un settore produttivo, per consentire ad un suo segmento di usufruire di sovvenzioni pubbliche con fina-

sozialen Zwecken zu ermöglichen, muss laut gemeinschaftlichen Bestimmungen der soziale Wohnbau rechtlich genau abgegrenzt werden.

Diese Definitionsaufgabe wurde mit dem Gesetz 9/2007 dem Infrastrukturminister zusammen mit den Ministern für soziale Solidarität und in Übereinkunft mit der „Conferenza Unificata Stato-Regioni-Città ed Autonomie locali“ übergeben. Das Ergebnis dieser Zusammenarbeit war das interministerielle Dekret, das am 28. März 2008 verabschiedet wurde. Es definiert den Begriff Sozialwohnung folgendermaßen: *„Wohnung in Dauermiete, welche die Aufgabe von allgemeinem Interesse erfüllt, zum Schutz des sozialen Zusammenhalts, die Wohnungsnotlage der benachteiligten Einzelpersonen und Familien zu mindern, die sich eine Miete auf dem freien Markt nicht vermögen. Die Sozialwohnung ist ein zentrales Element des sozialen Wohnbaus, der die Summe aller Dienste im Wohnbauwesen umfasst, welche auf die Befriedigung des Grundbedarfs abzielen. ... Die Sozialwohnung stellt als Dienst von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse einen zusätzlichen urbanistischen Standard dar, welcher durch die Abgabe von kostenlosen Flächen oder Wohnungen gemäß den regionalen Gesetzesbestimmungen gewährleistet werden muss.“*

Weiters sieht die EU-Gesetzgebung vor, dass der soziale Wohnbau rechtlich klar abgegrenzt wird, um einem Teil des Baugewerbes, das einer der Produktionssektoren ist, den Zugang zu öffentlichen Subventionen für soziale Zwecke zu ermöglichen.

Die Volkszählung von 2011 hat ergeben, dass die öffentlichen Wohnungen auf gesamtstaatlicher Ebene 4,3% aller Wohnungen und 22,6% der Mietwohnungen ausmachen⁽⁴⁾ (Tab. 2.7).

lità sociali, la disciplina comunitaria richiede che sia delimitato giuridicamente il campo dell'edilizia residenziale sociale.

La legge 9/2007 ha affidato questo compito di definizione al Ministro delle Infrastrutture, di concerto con i Ministri della solidarietà sociale, di intesa con la Conferenza Unificata Stato-Regioni-Città ed Autonomie locali. Il lavoro di questo tavolo si è concluso con il Decreto Interministeriale approvato il 28 marzo 2008, il quale definisce alloggio sociale *“l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie. ... L'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base e con le modalità stabilite dalle normative regionali.“*

In Italia, dove l'accesso alla proprietà della casa da parte delle famiglie ha rappresentato il principale obiettivo delle politiche e dove la quota di alloggi in affitto è sempre stata molto ridotta rispetto ad altri paesi europei, anche il patrimonio di edilizia abitativa pubblica ha avuto ed ha tuttora dimensioni decisamente modeste.

A livello nazionale gli alloggi pubblici al censimento del 2011 risultavano pari al 4,3% del totale e al 22,6% di quelli in affitto⁽⁴⁾ (tab. 2.7).

(4) Der Wert von 2011 über die Miete bezieht sich auf die Haushalte in Miete und nicht auf die Anzahl der Wohnungen. Il dato in affitto del 2011 si riferisce alle famiglie in affitto e non al numero di alloggi.

Der Wohnungsbestand des öffentlichen Wohnbaus nimmt weiter ab: einerseits aufgrund der Veräußerungspolitik eines Teils der öffentlichen Bausubstanz laut Gesetz 560/1993, die von 1993 bis 2006 zum Verkauf von mehr als 150 Tausend Wohnungen (mit einem durchschnittlichen Ertrag von nur 23.700 Euro pro Wohnung⁽⁵⁾) führte, andererseits aufgrund der jährlichen Produktion von Wohnungen, die auf unter 2.000 Einheiten gesunken ist (bei einer Gesamtheit von 300 Tausend gebauten Wohnungen) und die auf den Rückgang des konstanten Geldflusses vonseiten der Gescal⁽⁶⁾ zurückzuführen ist (vormals 3-4 Milliarden Lire jährlich). Anders ausgedrückt wird der direkte Eingriff der öffentlichen Hand deutlich abgebaut.

Im Trentino befanden sich 2001 8.696 ständig bewohnte Wohnungen in öffentlichem Eigentum. Das entspricht 4,5% aller Wohnungen. 2011 waren es 9.477 (4,3%).

In Südtirol ist die Situation etwas anders: 2001 waren 13.377 ständig bewohnte Wohnungen im Eigentum der öffentlichen Hand, was 7,8% aller Wohnungen und 33,9% der Mietwohnungen entspricht. 2011 stiegen sie auf 14.117 bzw. 7,1% aller Wohnungen und auf 28,4% der Mietwohnungen. Die Zahl der Wohnungen in öffentlichem Eigentum hat nämlich auch in den letzten Jahren weiter zugenommen. Dies ist sowohl auf die beträchtlichen Geldmittel, die im Landeshaushalt für das WOBI bereitgestellt werden, als auch auf die Eindämmung der Wohnungsabtretung gegen Ablöse zurückzuführen.

Un patrimonio in fase di ulteriore riduzione, sia per le politiche di alienazione di parte del patrimonio pubblico dovuta alla legge 560/1993, che dal 1993 al 2006 hanno portato alla dismissione di oltre 150 mila alloggi (con un ricavo medio di solo 23.700 euro per alloggio⁽⁵⁾), sia per una produzione annua ormai scesa al di sotto delle 2.000 unità (su un totale di 300 mila abitazioni costruite) a causa del venir meno del consistente flusso finanziario costante che era garantito dal prelievo Gescal⁽⁶⁾ (3-4 miliardi di lire l'anno). In altri termini siamo in presenza di un sostanziale smantellamento dell'intervento diretto della mano pubblica.

Nella provincia di Trento gli alloggi occupati di proprietà pubblica erano nel 2001 pari a 8.696 (4,5% del totale) e nel 2011 erano 9.477 (4,3%).

La situazione in provincia di Bolzano risulta parzialmente diversa: al 2001 gli alloggi abitualmente occupati di proprietà pubblica erano pari a 13.377 unità, ovvero il 7,8% del totale e il 33,9% degli alloggi in affitto. Nel 2011 sono saliti a 14.117, pari al 7,1% del totale e al 28,4% degli alloggi in affitto. Infatti, il patrimonio residenziale pubblico ha continuato a crescere anche negli anni recenti sia per i significativi flussi finanziari garantiti dal bilancio provinciale all'IPES, sia per il freno posto alla cessione a riscatto degli alloggi.

(5) Laut Schätzungen aufgrund von Daten von Federcasa in *Censis, Social housing e agenzie pubbliche per la casa, Censis Note e commenti*, Nr. 10, Oktober 2008, Rom.
Secondo stime su dati Federcasa in *Censis, Social housing e agenzie pubbliche per la casa, Censis - Note e commenti*, n.10, ottobre 2008, Roma.

(6) Die Gescal ist eine Körperschaft, die 1963 die INA-Casa ersetzte und durch Beiträge der Arbeitnehmer finanziert wurde. Die Körperschaft wurde 1973 abgeschafft und die Beiträge ab 1999 der Vorsorge zugewiesen (ab 1996, was den Arbeitnehmeranteil betrifft).
La Gescal è un Ente istituito nel 1963 in sostituzione dell'INA-Casa, finanziato con un contributo prelevato sulle retribuzioni dei lavoratori dipendenti. L'ente è stato soppresso nel 1973 e i contributi sono stati destinati alla previdenza dal 1999 (dal 1996 per la parte del lavoratore).

Tab. 2.7

Ständig bewohnte Wohnungen nach Rechtsform des Eigentümers in den Provinzen Bozen und Trient und in Italien - Volkszählungen 2001 und 2011**Abitazioni occupate per figura giuridica del proprietario nelle province di Bolzano e Trento ed in Italia - Censimenti popolazione 2001 e 2011**

RECHTSFORM DES EIGENTÜMERS	Südtirol Provincia di Bolzano		Provinz Trient Provincia di Trento		Italien Italia		FIGURA GIURIDICA DEL PROPRIETARIO
	2001	2011	2001	2011	2001	2011	
Absolute Werte / Valori assoluti							
Öffentliche Wohnungen	13.377	14.177	8.696	9.477	1.028.285	993.390	Abitazioni pubbliche
Sonstiges	158.654	183.670	183.821	207.700	20.625.003	22.960.826	Altro
Insgesamt	172.031	199.575	192.517	219.419	21.653.288	24.135.175	Totale
Mietwohnungen (a)	39.480	49.997	33.403	41.961	4.327.618	4.422.302	Abitazioni occupate in affitto (a)
Prozentuelle Verteilung / Composizione percentuale							
Öffentliche Wohnungen	7,8	7,1	4,5	4,3	4,7	4,1	Abitazioni pubbliche
Sonstiges	92,2	92,0	95,5	94,7	95,3	95,1	Altro
Insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	Totale
Prozentueller Anteil der öffentlichen Wohnungen an Mietwohnungen	33,9	28,4	26,0	22,6	23,8	22,5	Abitazioni pubbliche su abitazioni in affitto (%)

(a) Die Daten über die belegten Mietwohnungen im Jahr 2011 beziehen sich auf die Anzahl der Haushalte, welche die Mietwohnung bewohnen; da einige Haushalte zusammenwohnen, ist die Anzahl der Haushalte etwas höher.
Il dato abitazioni occupate in affitto del 2011 si riferisce al numero delle famiglie che occupano l'alloggio in affitto che è leggermente superiore perché alcune coabitano.

Quelle: ISTAT, ASTAT

Fonte: ISTAT, ASTAT

Funktionen und Aufgaben des WOBI

Hauptaufgabe des Institutes für den sozialen Wohnbau des Landes Südtirol (WOBI) ist es, der Bevölkerung Mietwohnungen zu erschwinglichen Preisen zur Verfügung zu stellen.

Um seine Ziele zu erreichen, übt das Institut folgende Haupttätigkeiten aus (Art. 3 - Tätigkeiten aus der Satzung des WOBI):

- schaftt und gewährleistet leistbaren Wohnraum durch Wiedergewinnung, Neubau und Ankauf;*
- erbringt alle notwendigen Dienstleistungen, um für die Mieterinnen und Mieter einen angemessenen und würdevollen Wohnraum zu gewährleisten;*

Funzioni e compiti dell'IPES

L'Istituto per l'edilizia sociale della Provincia autonoma di Bolzano (IPES) ha il compito primario di mettere a disposizione della popolazione alloggi in locazione a prezzi accessibili.

Per attuare le proprie finalità le attività principali dell'Istituto sono (art. 3 - Attività dello statuto dell'IPES):

- realizza e garantisce alloggi a prezzo accessibile mediante recupero, nuova costruzione ed acquisto;*
- fornisce tutti i servizi necessari affinché alle inquiline e agli inquilini possa essere garantito un alloggio adeguato e decoroso;*

- c) *unterstützt die Quartiersarbeit und Gemeinwesenarbeit, um das soziale und friedliche Zusammenleben und die Nachbarschaftshilfe zu fördern, auch durch die Verwirklichung von innovativen Wohnmodellen;*
- d) *führt die Wohnbauprogramme, die von der Landesregierung beschlossen werden, durch;*
- e) *übt die Tätigkeiten, die mit der Projektierung und Ausführung von Bauten zusammenhängen, aus;*
- f) *weist die Wohnungen nach den gesetzlichen Bestimmungen zu;*
- g) *verwaltet und hält das eigene Immobilienvermögen instand;*
- h) *nimmt Darlehen zur Realisierung der Ziele auf;*
- i) *schließt Vereinbarungen mit örtlichen Körperschaften oder mit anderen öffentlichen oder privaten Rechtsträgern für die Planung, Verwirklichung und Durchführung der in diesem Absatz vorgesehenen Tätigkeiten ab;*
- j) *übt Forschungs- und Studientätigkeiten aus;*
- k) *übt alle vom Gesetz vorgesehen Aufgaben aus.“*
- c) *sostiene il lavoro di quartiere e l'attività sociale al fine di promuovere la comune e pacifica convivenza e il buon vicinato, anche, mediante la realizzazione di modelli abitativi innovativi;*
- d) *attua i programmi di edilizia abitativa deliberati dalla Giunta provinciale;*
- e) *esercita le attività di progettazione, direzione lavori connesse con la realizzazione di opere di edilizia;*
- f) *assegna gli alloggi secondo le norme di legge;*
- g) *amministra e manutiene il proprio patrimonio immobiliare;*
- h) *contrae prestiti per realizzare i propri fini;*
- i) *stipula di convenzioni con gli enti locali o altri operatori pubblici o privati per la progettazione, realizzazione e l'esecuzione delle azioni previste dal presente comma;*
- j) *svolge attività di studio e ricerca;*
- k) *svolge ogni altro compito attribuito dalla legge.“*

Die Verwaltung des WOBI obliegt dem Verwaltungsrat und dem Präsidenten; das WOBI unterliegt der Kontrolle durch die Landesregierung.

Für die Umsetzung der Programme und die Durchführung der eigenen Aufgaben stehen dem WOBI eigene Gelder und eigens ausgewiesene Finanzmittel aus dem Landeshaushalt zur Verfügung.

All'amministrazione dell'IPES provvedono il Consiglio d'amministrazione e il Presidente e l'IPES è sottoposto al controllo della Giunta provinciale.

Per la realizzazione dei programmi e lo svolgimento dei propri compiti l'Istituto si avvale di fondi propri e dei finanziamenti stanziati dal bilancio provinciale.

Die Geschichte des Instituts und die Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnbaus bis 1972

In einer älteren Publikation haben wir die Geschichte des Instituts und die Entwicklung des öffentlichen Wohnbaus bis 1972 genau nachverfolgt⁽⁷⁾. Nachfolgend zitieren wir das Vorwort und bringen eine kurze Zusammenfassung der Lage in der Zwischenkriegszeit und nach dem Zweiten Weltkrieg bis 1972.

„Die Periodisierung nimmt auf drei einschneidende Etappen der langen und vielschichtigen Geschichte Südtirols im letzten Jahrhundert Bezug: auf die Zeit des Faschismus, den Wiederaufbau nach dem Zweiten Weltkrieg bis in die 70er Jahre und die Phase des zweiten Autonomiestatuts.

Die Wohnungspolitik, die eng mit der Raumordnungspolitik zusammenhängt, wurde sehr stark von den politisch-institutionellen Ereignissen im 20. Jahrhundert geprägt. Der öffentlich geförderte Wohnbau war in allen Zeitabschnitten ein wichtiges Instrument der Politik im engeren Sinn und der Raumordnungs- und territorialen Politik, zu deren Umsetzung er wesentlich beigetragen hat. Die Periodisierung orientiert sich an den „Sprüngen“ in der Geschichte Südtirols während des langen und komplexen Jahrhunderts. Wegen seiner sehr unregelmäßigen Entwicklungen ist keine lineare Interpretation möglich.

Die unterschiedliche Wohnbaupolitik in den drei Zeitabschnitten hängt mit dem geopolitischen Umfeld, der Identitätsfrage (Italiener, Deutsche, Ausländer), der Autonomie und den Beziehungen zwischen dem Staat und der Provinz, dem räumlichen Gleichgewicht (Stadt/Land; Hauptstadt/Landesgebiet) und mit der Gestaltung der Städte und Dörfer selbst zusammen (kompakte Stadt, Verdichtung und Verbreitung/Siedlungsausweitung).

Viele der Probleme, die heute noch bestehen, gehen auf diese geschichtlichen Ereignisse zurück.

La storia dell'Istituto e lo sviluppo dell'edilizia residenziale pubblica fino al 1972

In una precedente pubblicazione abbiamo ricostruito in dettaglio la storia dell'Istituto e lo sviluppo dell'edilizia residenziale pubblica fino al 1972⁽⁷⁾. Merita citare la premessa e riportare sinteticamente la situazione nel periodo tra le due guerre e dal secondo dopoguerra fino al 1972.

“La storia dell'Istituto viene qui suddivisa facendo riferimento a tre tappe fondamentali della lunga e complessa vicenda della provincia di Bolzano nel secolo che si è appena concluso: il periodo fascista, la ricostruzione post bellica fino agli anni '70 e la fase del secondo Statuto di autonomia.

Le politiche abitative, strettamente legate anche alle politiche urbanistiche, sono state fortemente condizionate dagli avvenimenti politico-istituzionali che hanno contraddistinto il '900. Di volta in volta l'edilizia residenziale pubblica è stata uno strumento fondamentale delle politiche in senso stretto e di quelle urbanistico-territoriali, contribuendo in modo significativo a realizzarle. La periodizzazione parte dal riconoscimento dei “salti” che caratterizzano la storia della nostra terra in un secolo lungo e complesso e con forti discontinuità, tali da non ammettere interpretazioni lineari.

In altri termini le diverse politiche abitative attivate nei tre periodi citati hanno a che fare con il contesto geopolitico, con la questione identitaria (italiani, tedeschi, stranieri), con l'autonomia e il rapporto tra Stato e Provincia, con gli equilibri territoriali (città/campagna; capoluogo/territorio provinciale) e con la stessa forma delle nostre città e paesi (città compatta, densificazione e diffusione/dispersione insediativa).

Si può anche affermare che molti dei problemi che ancora oggi ci troviamo ad affrontare

(7) ASTAT, *Wohnungspolitik in Südtirol von der Angliederung an Italien bis 2008*, Bozen 2010.
ASTAT, *Politiche abitative in provincia di Bolzano dall'annessione all'Italia al 2008*, Bolzano 2010

nisse und die unterschiedliche Wohnbaupolitik der jeweiligen Zeitabschnitte zurück. Dies betrifft nicht nur die Zuweisung der Wohnungen nach Sprachgruppe, sondern auch die Verteilung auf dem Landesgebiet und innerhalb der größeren Städte. Weiters handelt es sich um das Thema der intensiven und extensiven Bebauung und um den fortbestehenden Konflikt um die Flächennutzung, der sich besonders bei der Nutzung für die Landwirtschaft bzw. den Wohnbau zeigt. All diese Faktoren wirken sich bis heute auf das Leben der Personen aus, auf ihr Recht auf eine Wohnung und auf die wirtschaftliche und soziale Entwicklung Südtirols.“

In der **Zwischenkriegszeit** kann man erstmals von Maßnahmen des öffentlichen Wohnbaus sprechen. 1934 wird von verschiedenen Körperschaften das „Istituto autonomo case popolari“ (Autonomes Volkswohnbauinstitut - IACP) gegründet. Noch im selben Jahr wird es mit dem Königlichen Dekret Nr. 1875 vom 11. Oktober 1934 als Rechtsperson anerkannt. Mit dem Ministerialdekret Nr. 3220 vom 29. April 1937 wird das Institut in „Istituto fascista case economiche e popolari“ umbenannt. Damit übernimmt es ausdrücklich eine zentrale Rolle bei der Italianisierung Südtirols.

Anfangs konzentrieren sich die Arbeiten in Bozen auf die neue italienische Stadt hinter der Talfer; es werden vor allem Wohnungen für die Funktionäre geschaffen, welche die neue Entwicklung Bozens leiten sollen.

Ab 1934 kommt es zu einem Aufschwung des Volkswohnbaus. Es werden umfassende Programme zur Errichtung der Arbeiterviertel erstellt, welche sich an den Stadträndern in der Nähe der neuen Gewerbezone befinden werden. Dies geschieht im Rahmen vielseitiger Raumordnungsprozesse. Die neuen Siedlungen sollen die Zuwanderer aus den wirtschaftlich rückständigen Teilen Italiens und besonders die Arbeiter, die wegen der neuen Industriezone nach Bozen kommen, aufnehmen und deren Wohnungsproblem lösen. Es werden zwei alternative Siedlungsmodelle erprobt:

hanno radici profonde in queste vicende storiche e nelle diverse politiche abitative che le hanno accompagnate. Non facciamo riferimento solo alla distribuzione degli alloggi tra i diversi gruppi linguistici, ma anche alla loro localizzazione nel territorio provinciale e dentro le maggiori città nei singoli contesti urbani, al tema dell'edificazione intensiva o estensiva, al permanere del conflitto negli usi del territorio, particolarmente evidente tra quelli agricoli e di insediamento residenziale. Sono tutti elementi che ancora oggi condizionano la vita concreta delle persone, il loro diritto alla casa e lo sviluppo economico e sociale della nostra provincia.“

Nel **periodo tra le due guerre**, per la prima volta, si può parlare di veri e propri interventi di edilizia residenziale pubblica. Nel 1934 per iniziativa di diversi enti viene fondato l'Istituto autonomo case popolari, il quale nello stesso anno viene riconosciuto come personalità giuridica mediante il Regio Decreto n. 1875 dell'11.10.1934. Con il decreto ministeriale n. 3220 del 29 aprile 1937 l'Istituto viene riconosciuto con la nuova denominazione „Istituto fascista case economiche e popolari“ e assume anche esplicitamente un ruolo decisivo nella politica di italianizzazione dell'Alto Adige.

A Bolzano in una prima fase gli interventi si localizzano nella città nuova italiana oltre il Talvera e sono tesi prevalentemente a realizzare i complessi residenziali per il primo ceto di funzionari chiamato a governare il nuovo sviluppo di Bolzano.

Dal 1934, all'interno di complessi e organici processi di pianificazione urbanistica, per accogliere i grandi flussi migratori provenienti da aree economicamente depresse del paese ed in particolare per far fronte alla necessità di dare casa agli operai attratti a Bolzano dalla nuova Zona Industriale, ci si orienta massicciamente verso l'edilizia economico-popolare e vengono elaborati programmi per la realizzazione dei quartieri operai che si localizzano all'estrema periferia urbana in rapporto di prossimità con la nuova zona produttiva in corso di realizzazione. Si sperimentano due modelli residenziali alternativi:

- das intensive Siedlungsmodell mit hoher Baudichte, heute noch in der Turin-Straße und Umgebung erkennbar, das durch mehrstöckige Mehrfamilienhäuser geprägt ist und 800 Wohnungen vorsah;
- das extensive Siedlungsmodell, mit einer geringen Baudichte, das den Bau von 228 „casette semirurali“ - zweistöckige Häuser mit eigenem Garten - für insgesamt 808 Wohnungen vorsah.
- uno ancora riconoscibile nella attuale via Torino e zone limitrofe secondo il modello residenziale intensivo, ad alta densità edilizia, basato su blocchi multifamiliari e multipiano per 800 alloggi,
- l'altro secondo un modello estensivo, a bassa densità edilizia, basato su un programma di 228 “casette semirurali” a due piani con orto domestico per un totale di 808 alloggi.

Die Wohnbautätigkeit konzentriert sich vor allem auf Bozen. Aber auch in anderen Gemeinden kommt es zu entsprechenden Eingriffen, besonders in Meran und einigen kleineren Gemeinden, die zu Militär- und Verwaltungszentren werden. Schätzungsweise wurden etwa 2400 Wohnungen gebaut, die praktisch nur der italienischsprachigen Bevölkerung zugeordnet wurden. Der überdeutliche Gegensatz zwischen Stadt (italienisch) und Land (deutsch) war wohl das schwerste Erbe des Faschismus an dessen Ende. Die ethnischen Spannungen, die zum Protest der deutschsprachigen Bevölkerung in den 60er Jahren führten, gehen auf die diskriminierende Politik in jener Zeit zurück, vor allem in Bezug auf die öffentliche Verwaltung und den öffentlichen Wohnbau.

In der Zeit **nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges bis zum Beginn der 70er Jahre** verfügt die Provinz Bozen, trotz des Autonomiestatuts für die Region, noch nicht über die Autonomie der Landesverwaltung. Die Wohnungspolitik verbleibt auch in der Nachkriegszeit größtenteils in der Hand des Staates. Die Geldmittel fließen weiterhin überwiegend an die Gemeinde Bozen und somit fast ausschließlich an die italienischsprachige Bevölkerung. Diese Fortführung der früheren Politik wurde sicherlich auch von objektiven Gegebenheiten wie der Wohnungsnot in der Landeshauptstadt beeinflusst. Starke Wanderungsbewegungen vom Ausland (Rückkehr der Optanten) und den restlichen Landesgebieten zur Landeshauptstadt und die Zerstörungen durch den Krieg tragen zu einer weiteren Belastung der bereits sehr prekären Wohnungssituation bei.

L'attività edilizia residenziale si è concentra soprattutto a Bolzano, ma non mancavano interventi in altri comuni come Merano e alcuni comuni minori diventati poli di localizzazione militare o amministrativa. Si stima che siano stati realizzati circa 2400 alloggi assegnati praticamente solo alla popolazione italiana. Alla fine del fascismo l'exasperato dualismo tra città (italiana) e campagna (tedesca) rappresenterà forse una delle sue eredità più pesanti. Le stesse tensioni etniche che diedero luogo alla protesta della popolazione tedesca negli anni '60 affondano le loro radici nelle politiche discriminatorie di quegli anni, in particolare per quanto riguarda la pubblica amministrazione e l'edilizia residenziale pubblica.

Nella fase che va **dalla fine della seconda guerra fino ai primi anni '70**, pur in presenza dello Statuto di autonomia regionale, la Provincia di Bolzano non gode ancora dell'autonomia nel governo locale. Di fatto la politica edilizia continua anche nel dopoguerra a restare in mano in modo preponderante allo Stato e a rivolgere risorse ed interventi soprattutto al capoluogo e, quindi, quasi esclusivamente alla popolazione italiana. Questa continuità con le politiche precedenti fu certamente anche condizionata da elementi oggettivi dettati dall'emergenza del problema della casa nel capoluogo. Elevati flussi migratori verso Bolzano dall'estero (rientro dei rimpatrianti) e anche dalla provincia, e le distruzioni belliche contribuiscono ad aggravare le già precarie condizioni abitative.

Insgesamt wurden bis 1972 durch verschiedene Maßnahmen, die von den staatlichen Finanzierungsgesetzen vorgesehenen waren, fast 9.000 Wohnungen gebaut, drei Viertel davon in Bozen. Ein beträchtlicher Teil davon waren private Bauprojekte, die mit öffentlichen Beiträgen (gefördert) umgesetzt wurden. Von den Wohnungen, die mit Subventionen gebaut worden waren, wurde ein bedeutender Teil veräußert.

Vom Programm für die Rückkehr der Opanten in den 50er Jahren abgesehen, kommt es erst in den 60er Jahren mit der Gescal zu einem öffentlichen Wohnbauprogramm, bei dem auch der deutschen Sprachgruppe Wohnungen in bedeutendem Ausmaß zugeteilt werden.

Auch wenn Bozen als Wohnungsstandort weiterhin vorherrscht, entstehen langsam und vorerst in geringem Ausmaß auch Wohnungen im übrigen Landesgebiet, zuerst in den Großzentren und dann in den Gemeinden mittlerer Größe.

Ende 1971 befand sich der überaus größte Teil des Wohnungsbestands, aus welchem das Institut Einkünfte bezog, in der Landeshauptstadt und einigen wenigen Großzentren. Die Zahl der Zuweisungen an die italienische Sprachgruppe lag deutlich über jener der Zuweisungen an die deutschsprachige Bevölkerung.

Jahrzehnte später kann nicht bestritten werden, dass eine Ausgleichspolitik notwendig war, und zwar sowohl hinsichtlich der räumlichen Aufteilung der Förderungen als auch der Zuweisungen nach Sprachgruppe. Aus heutiger Sicht war der Wohnungsbau überwiegend aufgrund der Wanderungsbewegungen vom Land in die Stadt auf die Städte ausgerichtet, in denen es deshalb einen größeren Wohnungsbedarf gab. Dies gilt sowohl für Südtirol als auch für das gesamte Staatsgebiet. Die Bedeutung der Rolle, welche die Wohnungspolitik bei der Förderung der Zuwanderung von Italienern spielte, steht zweifellos außer Frage.

Comlessivamente fino al 1972, attraverso i vari provvedimenti previsti dalle varie leggi nazionali di finanziamento, sono stati costruiti quasi 9 mila alloggi, tre quarti dei quali a Bolzano. Una parte consistente era classificabile come edilizia privata realizzata con contributi pubblici (agevolata), ma anche la parte sovvenzionata venne poi alienata in quota rilevante.

A parte il programma per i riopanti negli anni '50, si devono aspettare gli anni '60 con il programma di edilizia residenziale pubblica della Gescal per veder realizzati e assegnati alloggi in misura significativa anche al gruppo linguistico tedesco.

Pur restando assolutamente predominante la concentrazione nel capoluogo, con lenta progressione ed ancora piccole quote, le realizzazioni cominciano a diffondersi nel territorio provinciale, prima nei comuni maggiori e poi anche nei centri intermedi.

Alla fine del 1971 il patrimonio edilizio in reddito all'Istituto era quindi localizzato in netta prevalenza nel capoluogo e in pochi altri centri maggiori, e la ripartizione delle assegnazioni per gruppo linguistico vedeva prevalere nettamente la popolazione italiana su quella tedesca.

A distanza di molti decenni da quei fatti non si può negare la necessità di politiche di riequilibrio sia nella localizzazione degli interventi che nelle assegnazioni tra i diversi gruppi linguistici. Con il distacco di oggi ci sentiamo di poter affermare che le realizzazioni si diressero prevalentemente verso le aree urbane, qui come nel resto del paese, per via dei rilevanti flussi migratori dalla campagna alla città, e quindi per il concentrarsi dei maggiori fabbisogni nelle aree urbane. Resta ovviamente indiscutibile il giudizio sul ruolo giocato dalle politiche abitative nel favorire l'immigrazione italiana.

Tab. 2.8

Öffentliche Wohnungsbauten - 1945, 1956 und 1972**Abitazioni di edilizia pubblica - 1945, 1956 e 1972**

GEMEINDEN	1945 (a)	1956 (b)	1972 (c)	Veränderung Variatione 1945-56 (d)	Veränderung Variatione 1956-72 (e)	Veränderung Variatione 1945-72 (f)	COMUNI
Eppean a.d.W.	-	-	7	-	7	7	Appiano s.s.d.v.
Barbian	-	-	4	-	4	4	Barbiano
Bozen	2.332	3.336	3.786	1.004	450	1.454	Bolzano
Brenner	12	14	51	2	37	39	Brennero
Brixen	12	33	119	21	86	107	Bressanone
Branzoll	-	8	-	8	-8	-	Bronzolo
Bruneck	-	18	94	18	76	94	Brunico
Kaltern a.d.W.	-	-	5	-	5	5	Caldaro s.s.d.v.
Sand in Taufers	-	-	3	-	3	3	Campo Tures
Klausen	-	-	24	-	24	24	Chiusa
Karneid	-	4	7	4	3	7	Cornedo all'Isarco
Kurtatsch a.d.W.	-	-	4	-	4	4	Cortaccia s.s.d.v.
Kurtinig a.d.W.	-	-	6	-	6	6	Cortina s.s.d.v.
Toblach	-	-	12	-	12	12	Dobbiaco
Neumarkt	-	14	6	14	-8	6	Egna
Franzensfeste	-	4	10	4	6	10	Fortezza
Glurns	-	-	2	-	2	2	Glorenza
Leifers	-	-	34	-	34	34	Laives
Lana	-	-	11	-	11	11	Lana
Laas	-	6	11	6	5	11	Lasa
Lüsen	-	-	1	-	1	1	Luson
Mals im Vinschgau	-	-	9	-	9	9	Malles Venosta
Meran	72	120	259	48	139	187	Merano
Welsberg	-	4	15	4	11	15	Monguelfo
Naturns	-	-	5	-	5	5	Naturno
Natz-Schabs	-	-	7	-	7	7	Naz-Sciaves
Auer	-	-	1	-	1	1	Ora
St. Ulrich	-	6	9	6	3	9	Ortisei
Burgstall	-	-	1	-	1	1	Postal
Ratschings	-	-	3	-	3	3	Racines
Salurn a.d.W.	-	-	13	-	13	13	Salorno s.s.d.v.
Innichen	-	-	20	-	20	20	S.Candido
St. Lorenzen	-	-	2	-	2	2	S.Lorenzo di Sebato
Sarnthal	-	-	1	-	1	1	Sarentino
Sexten	-	-	1	-	1	1	Sesto
Schlanders	-	-	22	-	22	22	Silandro
Stilfs	-	-	3	-	3	3	Stelvio
Terlan	-	4	12	4	8	12	Terlano
Olang	-	-	6	-	6	6	Valdaora
Vahrn	-	-	6	-	6	6	Varna
Niederdorf	-	-	2	-	2	2	Villabassa
Sterzing	14	43	92	29	49	78	Vipiteno
Insgesamt	2.442	3.614	4.686	1.172	1.072	2.244	Totale

(a) Wohnungen des IACP im Jahr 1956, die bis 1945 fertiggestellt wurden
Abitazioni dello IACP nel 1956 realizzate fino al 1945

(b) Wohnungen im Eigentum des IACP bzw. vom IACP verwaltet, im Jahr 1956
Abitazioni dello IACP in proprietà e amministrate nel 1956

(c) Wohnungen des Instituts für den sozialen Wohnbau 1985, die vor 1972 fertiggestellt wurden
Abitazioni dell'IPEAA nel 1985 realizzate prima del 1972

(d) Wohnungen des IACP 1956, die zwischen 1945 und 1956 fertiggestellt wurden
Abitazioni dello IACP nel 1956 realizzate dal 1945 al 1956

(e) Veränderung der Wohnungen zwischen 1956 und 1972. Der Wert ist die Differenz zwischen den Wohnungen des Instituts für den geförderten Wohnbau im Jahr 1985, die vor 1972 fertiggestellt wurden, und den Wohnungen im Eigentum des IACP bzw. den vom IACP verwalteten Wohnungen im Jahr 1956. Somit werden die Wohnungen berücksichtigt, die in diesem Zeitraum gebaut wurden und an das Institut für sozialen Wohnbau übergangen, sowie diejenigen, die in dieser Zeit veräußert wurden.
Variazione delle abitazioni dal 1956 al 1972. Il dato risulta dalla differenza tra le abitazioni dell'IPEAA nel 1985 realizzate prima del 1972 e quelle dello IACP in proprietà e amministrate nel 1956. Essa tiene quindi conto delle abitazioni realizzate nel periodo, di quelle passate in reddito all'Istituto, ma anche di quelle abitazioni che nel frattempo sono state alienate

(f) Veränderung der Wohnungen von 1945 bis 1972
Variazione delle abitazioni dal 1945 al 1972

Quelle: IACP, IACP Bolzano 1956 - Consuntivo relazioni statistiche, Bozen, 1956; Franzelin, Rosa/Saurer, Otto, Das Institut für geförderten Wohnbau - 2. Teil, Eigenverlag, Bozen 1986

Fonte: IACP, IACP Bolzano 1956 - Consuntivo relazioni statistiche, Bolzano, 1956; Rosa Franzelin e Otto Saurer, L'Istituto per l'edilizia abitativa - Parte 2, edito dal Consorzio delle banche popolari dell'Alto Adige, Bolzano 1986

1972 beläuft sich der Bestand des WOBI auf 4.686 Wohnungen. Davon waren 2.442 vor 1945 und 3.614 innerhalb 1956 gebaut worden. Die Veränderung im gesamten Zeitraum von 1945-1972 entsprach 2.244 Wohnungen. Der Wert ist die Differenz zwischen den Wohnungen des Instituts für den geförderten Wohnbau im Jahr 1985, die vor 1972 fertiggestellt wurden, und den Wohnungen im Eigentum des IACP bzw. den vom IACP verwalteten Wohnungen im Jahr 1956 und 1945. Somit werden die Wohnungen berücksichtigt, die in diesem Zeitraum gebaut wurden, die an das Institut für sozialen Wohnbau übergangen und auch diejenigen, die in dieser Zeit veräußert wurden (Tab. 2.8).

Der öffentliche Wohnbau von 1972 bis 2020

Das Jahr 1972 ist ein Wendepunkt in der Südtiroler Wohnbau- und Raumordnungspolitik im Rahmen der neuen Autonomiebestimmungen, die mit dem am 20. Jänner 1972 verabschiedeten zweiten Autonomiestatut erlangt wurden. Der allmähliche Übergang der wichtigsten Zuständigkeiten und der entsprechenden Finanzmittel auf die Autonome Provinz Bozen ermöglicht eine immer vollständigere und effizientere Arbeit der Landesverwaltung.

Vor diesem neuen gesetzlichen Hintergrund wird dem Land, und somit auch dem Autonomen Volkswohnbauinstitut, die volle primäre Zuständigkeit im Bereich des Wohnbaus zugesprochen.

Gemäß dem neuen Autonomiestatut hat das Land die Befugnis, Gesetzesbestimmungen „in Übereinstimmung mit der Verfassung und den Grundsätzen der Rechtsordnung der Republik, unter Achtung der internationalen Verpflichtungen und der nationalen Interessen ... sowie der grundlegenden Bestimmungen der wirtschaftlich-sozialen Reformen der Republik“ (Art. 4) im Bereich „geförderter Wohnbau, der ganz oder teilweise öffentlich-rechtlich finanziert ist; dazu gehören auch die Begünstigungen für den Bau von Volks-

La situazione al 1972 registra un patrimonio dell'IPEAA di 4.686 alloggi. Di questi 2.442 erano stati realizzati fino 1945 e 3.614 fino 1956. La variazione nell'intero periodo dal 1945 al 1972 è stata di 2.244 alloggi. Il dato risulta dalla differenza tra le abitazioni dell'IPEAA nel 1985 realizzate prima del 1972 e quelle dello IACP in proprietà e amministrate nel 1956 e nel 1945. Essa tiene quindi conto delle abitazioni realizzate nel periodo, di quelle passate in reddito all'Istituto, ma anche di quelle abitazioni che nel frattempo sono state alienate (tab. 2.8).

L'edilizia residenziale pubblica dal 1972 al 2020

Il 1972 costituisce una svolta radicale nelle politiche abitative e urbanistiche della Provincia di Bolzano, all'interno del nuovo quadro politico-istituzionale dell'autonomia raggiunta con il secondo Statuto, varato il 20 gennaio 1972. Il progressivo passaggio alla Provincia Autonoma di Bolzano delle fondamentali competenze e delle relative risorse finanziarie permette un esercizio sempre più pieno ed efficace del governo locale.

È all'interno di questo nuovo ambito che viene riconosciuta pienamente la competenza primaria della Provincia in materia di edilizia abitativa e quindi anche dell'Istituto autonomo case popolari.

Secondo il nuovo Statuto di autonomia la Provincia ha la potestà di emanare norme legislative “in armonia con la Costituzione e i principi dell'ordinamento giuridico della Repubblica e con il rispetto degli obblighi internazionali e degli interessi nazionali ... nonché delle norme fondamentali delle riforme economico-sociali della Repubblica” (art. 4), in materia di “edilizia comunque sovvenzionata, totalmente o parzialmente, da finanziamenti a carattere pubblico, comprese le agevolazioni per la costruzione di case popolari

wohnhäusern in Katastrophengebieten sowie die Tätigkeit, die Körperschaften außer-provinzialer Art mit öffentlich-rechtlichen Finanzierungen in den Provinzen entfalten“ (Art. 8, Abs. 10) zu erlassen.

Mit dem D.P.R. 115/1973 werden die Gebäude mit Volkswohnungen vom Staat auf die Provinz übertragen. Zudem wird endgültig die alleinige Zuständigkeit der Landesverwaltung bei den Aufgaben des Wohnbaus festgelegt.⁽⁸⁾

Weiters sieht das Statut vor, dass die „*Provinz Bozen [...] die im Haushalt zu Zwecken der Fürsorge sowie zu sozialen und kulturellen Zwecken bestimmten eigenen Mittel im direkten Verhältnis zur Stärke und mit Bezug auf das Ausmaß des Bedarfes einer jeden Sprachgruppe [einsetzt]*“ (Art. 15, Abs. 2).

Mit dem Landesgesetz Nr. 3 vom 24. Jänner 1972 (vier Tage nach Verabschiedung des Autonomiestatuts) wird das Volkswohnbauinstitut neu organisiert und mit dem folgenden Landesgesetz zur Wohnbaureform (L.G. Nr. 15 vom 20. August 1972) in „Institut für den geförderten Wohnbau“ (IfgW) umbenannt. Die endgültige Übergabe an das Land bildet das Ende eines langen Streits mit dem Staat.

Das Landesgesetz zur Wohnbaureform nimmt auf Landesebene das Staatsgesetz 865/1971 auf, das eine wirtschaftlich-soziale Reform darstellt, welche die Staatsgesetzgebung erneuert. Bei der Übernahme der allgemeinen Grundsätze des staatlichen Wohnbaugesetzes ergänzt das Land diese mit einigen Elementen, welche das Gesetz an die Südtiroler Gegebenheiten anpasst.

Das Staatsgesetz sah vor, dass in den Provinzhauptstädten und den Gemeinden mit mehr als 50 Tausend Einwohnern verpflichtend Zonen für den subventionierten Wohn-

in località colpite da calamità e le attività che enti a carattere extra provinciale esercitano nelle province con finanziamenti pubblici“ (art. 8, comma 10).

Con il D.P.R. 115/1973 vengono trasferiti gli edifici destinati ad alloggi economici e popolari di proprietà dello Stato alla Provincia e viene sancita definitivamente l'esclusiva titolarità nelle funzioni dell'edilizia residenziale in capo all'Amministrazione provinciale.⁽⁸⁾

Inoltre, lo Statuto prevede che *“la Provincia di Bolzano utilizza i propri stanziamenti destinati a scopi assistenziali, sociali e culturali in proporzione diretta alla consistenza di ciascun gruppo linguistico e in riferimento alla entità del bisogno del gruppo medesimo”* (art. 15, comma 2).

Con la legge provinciale 24 gennaio 1972, n. 3 (quattro giorni dopo l'approvazione dello Statuto), l'Istituto riceve un nuovo ordinamento e con la successiva legge provinciale di riforma dell'edilizia abitativa (L.P. 20 agosto 1972, n. 15) ottiene una nuova denominazione, “Istituto per l'edilizia abitativa agevolata” (IPEAA), chiudendo così con la provincializzazione una lunga controversia con lo Stato.

La legge provinciale di riforma dell'edilizia abitativa recepisce in sede locale la legge statale 865/1971, in quanto riforma economico-sociale che innova profondamente la normativa nazionale. Nel recepire i principi generali della legge nazionale sulla casa, la Provincia introduce alcuni elementi peculiari che la adeguano al contesto e alla realtà locale.

La legge nazionale prevedeva l'obbligo per i comuni capoluogo e per quelli con più di 50 mila abitanti di predisporre apposite zone per gli interventi di edilizia sovvenzionata, e

(8) Auf gesamtstaatlicher Ebene flossen in die IACP die Wohnungsbestände aller aufgehobenen Körperschaften ein, die vorher im Wohnbau tätig waren. Art. 13 des D.P.R. 1036/1972 sieht vor, dass mit dem 31. Dezember 1973 neun Körperschaften (darunter die Gescal, ISES, INCIS) aufgelöst und deren Immobilien an die IACP übertragen werden.
A livello nazionale, negli IACP sono confluiti i patrimoni di tutti gli enti soppressi che operavano in precedenza nel medesimo settore. L'art. 13 del D.P.R. 1036/1972, infatti, ha previsto, con effetto dal 31 dicembre 1973, la soppressione di nove enti (tra i quali la Gescal, l'Ises, l'Incis) disponendo la successione degli IACP nella proprietà dei beni immobili.

bau ausgewiesen werden müssen. Diese Flächen sollten durch Enteignung geschaffen werden und den Baubedarf für ein Jahrzehnt decken. Weiters sollten die Gelder für die Wohnbauförderung nur Bauten auf diesen Flächen zugute kommen. Mit dieser Regelung wären die Maßnahmen und Gelder noch stärker auf die Landeshauptstadt eingeschränkt worden und somit nur einem Teil der Bevölkerung zugeflossen. Dies hätte zu einer Ungleichbehandlung der betroffenen Eigentümer (insbesondere der Landwirte, denen diese Flächen gehörten) geführt.

Das Landesgesetz hat somit festgelegt, dass alle Gemeinden, unabhängig von ihrer Größe, in den Bauleitplänen Erweiterungszonen für den Wohnbau vorsehen müssen, die den Bedarf für zehn Jahre decken. Diese Flächen werden zu 50% für den geförderten und subventionierten Wohnbau und zu 50% für den privaten Wohnbau ausgewiesen. Auf diese Weise werden Instrumente und Verfahren eingeführt, die eine Gleichbehandlung der Eigentümer der Flächen gewährleisten soll. Hiermit wird konkret in die räumliche Verbreitung des geförderten Wohnbaus und die Verteilung der dafür vorgesehenen Gelder eingegriffen. Die Vorteile kommen so allen Einwohnern zugute und gleichzeitig wird die soziale Gettoisierung vermieden, zu der es kommen könnte, wenn Flächen ausschließlich für den öffentlichen Wohnbau ausgewiesen werden.

Eine weitere Neuerung des Landesgesetzes (Art. 3) besteht darin, dass die Gelder für den subventionierten Wohnbau nach dem Bedarf und proportional zur Stärke der Sprachgruppen aufgeteilt werden müssen.

Von Bedeutung ist dabei auch, dass gemäß dem Koalitionsabkommen vom April 1988 beschlossen wurde, dass bei der Zuweisung der Mietwohnungen der Bedarf wichtiger sein soll als die ethnische Zugehörigkeit.

Vergleicht man die Daten des WOBI mit jenen von 1972 und 1985⁽⁹⁾, können die kon-

che tali aree debbano essere commisurate alle esigenze edilizie per un decennio, acquisite con l'esproprio, ed essere le uniche beneficiarie dei fondi dell'edilizia agevolata. La normativa avrebbe ancora concentrato gli interventi e le risorse nel capoluogo e privilegiando una sola parte della popolazione, determinando nello stesso tempo un trattamento diseguale dei proprietari coinvolti (in particolare gli agricoltori proprietari delle aree).

Nella legge provinciale, quindi, è stato previsto che tutti i comuni, a prescindere dalla loro dimensione, debbano predisporre nei piani urbanistici zone di espansione residenziale commisurate al fabbisogno decennale, e che dette aree siano miste, destinando il 50% all'edilizia agevolata e sovvenzionata e la restante parte all'edilizia privata, introducendo strumenti e procedure atte a garantire parità di trattamento fra tutti i proprietari delle aree. In tal modo si è inciso concretamente sulla localizzazione degli interventi per l'edilizia abitativa agevolata e sulla distribuzione delle risorse finanziarie ad essa dedicata, estendendo i benefici ai cittadini di tutta la provincia e nello stesso tempo evitando gli effetti di ghettizzazione sociale che si potevano determinare con zone ad esclusiva destinazione residenziale pubblica.

L'altra novità rilevante introdotta dalla legge provinciale (art. 3) è che nell'edilizia sovvenzionata le risorse devono essere distribuite fra i tre gruppi linguistici secondo il bisogno e proporzionalmente alla loro consistenza.

È rilevante ricordare che, ai sensi dell'accordo di coalizione dell'aprile 1988, è stato deciso, per l'assegnazione degli alloggi in affitto, di dare maggiore importanza al parametro del bisogno rispetto a quello dell'appartenenza etnica.

Sulla base dei dati forniti dall'IPES e confrontati con quelli del 1972 e del 1985⁽⁹⁾, è

(9) Franzelin, R., Saurer, O., Das Institut für den geförderten Wohnbau, Landesverband der Südtiroler Volksbanken, Bozen 1986.
Rosa Franzelin e Otto Saurer, *L'Istituto per l'edilizia abitativa*, Consorzio delle banche popolari dell'Alto Adige, Bolzano 1986.

kreten Auswirkungen der neuen Ausrichtung des öffentlich geförderten Wohnbaus in Südtirol nachvollzogen werden. Diese zeigen sich sowohl im gestiegenen Wohnungsbestand des Instituts als auch in seiner räumlichen Verbreitung und Verteilung auf die Sprachgruppen. (Tab. 2.9 und 2.10).

1972 befanden sich 4.686 Wohnungen im Eigentum des Instituts für den geförderten Wohnbau, 1985 waren es 8.819 und 2001, 2008 und 2020 besaß das WOBI 10.758, 12.385 und 13.393 Wohnungen.

Von 1972 bis 1985 hat die Zahl der Wohnungen um 4.133 (318 jährlich), von 1985 bis 2001 um 1.939 (121 jährlich), von 2001 bis 2008 um 1.627 (232 jährlich) und in den letzten zwölf Jahren um weitere 1.008 Wohnungen (84 jährlich) zugenommen.

Die Zahl der Gemeinden, die auf ihrem Gemeindegebiet öffentliche Wohnungen errichtet haben, ist von 41 im Jahr 1972 auf 96 (1985), 108 (2008) und schließlich auf 112 von insgesamt 116 im Jahr 2020 gestiegen.

1972 befanden sich 86,3% aller öffentlich geförderten Wohnungen in Bozen und Meran, 1985 waren es 64,8%, 2008 59,5% und 2020 59,4%. Auch wenn der Anteil an den gesamten öffentlich geförderten Wohnungen in Südtirol in den beiden Städten gesunken ist, so ist die Zahl dieser Wohnungen dort zwischen 1972 und 2020 doch deutlich gestiegen (von 4.045 auf 7.961 Wohnungen). Die größten Zuwächse werden jedoch außerhalb Bozens und Merans verzeichnet: Dies betrifft sowohl die Zahl der Gemeinden, die sich an den Bauprogrammen des WOBI beteiligen (heute gibt es nur in vier Gemeinden keine Wohnungen des WOBI) als auch die Zahl der Wohnungen (1972 waren es gerade 641, 1985 bereits 3.102 und 2020 schließlich 5.432).

Der gesamte Wohnungsbestand nimmt nicht nur deutlich zu, sondern verteilt sich auch gleichmäßiger auf ganz Südtirol.

possible ricostruire gli effetti concreti del nuovo corso dell'edilizia residenziale pubblica in Alto Adige sia in termini di crescita del patrimonio dell'Istituto che della sua diffusione territoriale e distribuzione tra i gruppi linguistici. (tab. 2.9 e 2.10).

Nel 1972 gli alloggi entrati a far parte del patrimonio dell'IPEAA sono 4.686, nel 1985 sono 8.819; nel 2001, 2008 e 2020 quelli dell'IPES sono rispettivamente 10.758, 12.385 e 13.393.

La crescita dal 1972 al 1985 è stata di 4.133 alloggi (318 all'anno), dal 1985 al 2001 di 1.939 (121 all'anno), dal 2001 al 2008 di 1.627 (232 all'anno) e negli ultimi dodici anni di altri 1.008 (84 all'anno).

I comuni con alloggi pubblici nel loro territorio sono passati dai 41 del 1972, ai 96 del 1985, ai 108 nel 2008 e ai 112 nel 2020, su un totale di 116 comuni.

A Bolzano e Merano nel 1972 si concentrava l'86,3% del totale provinciale, nel 1985 il 64,8%, nel 2008 il 59,5% e nel 2020 il 59,4%. Nonostante la quota di alloggi sul totale provinciale si sia ridotta, anche i due comuni maggiori hanno visto crescere significativamente il loro patrimonio residenziale pubblico (da 4.045 nel 1972 a 7.961 nel 2020). La crescita più significativa ha però riguardato il resto della provincia, sia in termini di comuni coinvolti dai programmi dell'Istituto (oggi solo 4 comuni non hanno alloggi dell'IPES), che in termini assoluti di alloggi: nel 1972 gli alloggi erano appena 641, dopo soli 13 anni sono saliti a 3.102 e nel 2020 a 5.432.

Il patrimonio complessivo, oltre a crescere in modo significativo, registra anche un profondo riequilibrio nella sua diffusione territoriale.

Tab. 2.9

Wohnungen im Eigentum des WOBI nach Gemeinde - 1972-2020

Abitazioni di proprietà dell'IPES per comune - 1972-2020

GEMEINDEN	1972	1973-1985	1985	1986-2001	2001	2002-2008	2008	2009-2020	2020	COMUNI
Absolute Werte / Valori assoluti										
Bozen und Meran	4.045	1.672	5.717	718	6.435	937	7.372	589	7.961	Bolzano e Merano
Andere Gemeinden	641	2.461	3.102	1.221	4.323	690	5.013	419	5.432	Altri comuni
Insgesamt	4.686	4.133	8.819	1.939	10.758	1.627	12.385	1.008	13.393	Totale
Prozentuelle Verteilung / Composizione percentuale										
Bozen und Meran	86,3	40,5	64,8	37,0	59,8	57,6	59,5	58,4	59,4	Bolzano e Merano
Andere Gemeinden	13,7	59,5	35,2	63,0	40,2	42,4	40,5	41,6	40,6	Altri comuni
Insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	Totale
Gemeinden mit Wohnungen des WOBI / Comuni con alloggi IPES										
Anzahl	41	55	96	11	107	1	108	4	112	Numero

Quelle: Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Durchführung der Proporzbestimmungen und sozialer Wohnbau in Südtirol, 1985; WOBI
Fonte: Provincia Autonoma di Bolzano-Alto Adige, Attuazione delle norme su proporzionale ed edilizia sociale in provincia di Bolzano, 1985; IPES

Tab. 2.10

Öffentliche Wohnungen nach Sprachgruppe - 1971, 1985, 2008 und 2020

Prozentuelle Verteilung

Abitazioni di edilizia pubblica per gruppo linguistico - 1971, 1985, 2008 e 2020

Composizione percentuale

JAHRE	Italienisch Italiano	Deutsch Tedesco	Ladinisch Ladino	Sonstiges Altro	Insgesamt Totale	ANNI
Bozen / Bolzano						
1971	85,5	13,8	(a) -	0,7	100,0	1971
1985	82,7	17,0	0,2	..	100,0	1985
2008	73,9	20,8	0,4	5,0	100,0	2008
2020	73,4	20,7	0,4	5,5	100,0	2020
Andere Gemeinden / Altri comuni						
1971	53,1	46,5	(a) -	0,4	100,0	1971
1985	30,1	66,8	3,2	--	100,0	1985
2008	24,5	67,2	3,0	5,2	100,0	2008
2020	27,7	62,6	2,6	7,1	100,0	2020
Südtirol insgesamt / Totale provincia						
1971	79,6	19,8	(a) -	0,6	100,0	1971
1985	60,9	37,7	1,4	-	100,0	1985
2008	48,4	44,7	1,7	5,1	100,0	2008
2020	49,7	42,4	1,6	6,4	100,0	2020

(a) In den Daten von 1971 sind die deutsche und die ladinische Sprachgruppe zusammengefasst
I dati del 1971 assummano il gruppo linguistico ladino al gruppo linguistico tedesco

Quelle: Forrer, Fulvio et al. La politica abitativa in Südtirol: problemi ed effetti del fattore etnico, 1982; Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Durchführung der Proporzbestimmungen und sozialer Wohnbau in Südtirol, 1985; WOBI, 2008-2020.
Fonte: F.Forrer et al., *La politica abitativa in Südtirol: problemi ed effetti del fattore etnico*, 1982; Provincia Autonoma di Bolzano-Alto Adige, *Attuazione delle norme su proporzionale ed edilizia sociale in provincia di Bolzano*, 1985; IPES, 2008-2020.

Die Verteilung auf die Sprachgruppen ist deutlich ausgeglichener: Wurden anfangs (1971) noch 79,6% der Wohnungen der italienischsprachigen Bevölkerung zugewiesen, so sank dieser Anteil 2020 auf 49,7% (Tab. 2.10). Die Daten für das Jahr 1971 sind unvollständig; für die nachfolgenden Jahre wird natürlich auf die bewohnten Wohnungen Bezug genommen.

Die Zunahme um 4.133 Wohnungen zwischen 1972 und 1985 ist das Ergebnis der Jahres- und Mehrjahrespläne im Wohnbau, welche die verfügbaren Gelder nach Art der Maßnahme, Sprachgruppe und Gebiet aufteilen. Diese Programme werden vom zuständigen Landesrat dem Landeswirtschafts- und Sozialbeirat (CESP⁽¹⁰⁾) unterbreitet und von der Landesregierung genehmigt. Auf der Grundlage der von der Landesregierung genehmigten Programme beschließt das Wohnbaukomitee die Verwendung der Gelder und die Wohnbaumaßnahmen. Das „Comitato interministeriale per la programmazione economica (CIPE)“ überweist dem Land aufgrund des Statuts die Gelder, die aus den Zehnjahresprogrammen, den Gescal-Beiträgen und anderen Spezialfonds stammen.

Seit 1972 hat das Institut für den geförderten Wohnbau Wohnungen mit Geldern aus Restfonds des Staates, der Gescal, des INCIS und laut den 5 Programmen des Wohnbaukomitees, die bis 1979 aufeinanderfolgten, gebaut.

Zudem hat das Institut für den geförderten Wohnbau anfangs, zwischen 1975 und 1980, Wohnungen für die Genossenschaften der Gruppe B gebaut (Tab. 2.11). Die Mitglieder dieser Genossenschaften waren ausschließlich Personen, deren Einkommen nicht über den Einkommensgrenzen des Instituts für die Zuweisung einer Wohnung liegen durften. Sie mussten den Baugrund zur Verfügung stellen und das Kapital inner-

Dal punto di vista etnico la situazione si è profondamente riequilibrata: da una situazione che nel 1971 vedeva il 79,6% degli alloggi assegnati al gruppo italiano si è passati al 49,7% nel 2020 (tab. 2.10). Il dato per il 1971 non è completo e per gli anni successivi si riferisce ovviamente agli alloggi occupati.

Nel periodo dal 1972 al 1985, la crescita di 4.133 alloggi si pone come l'esito dei programmi annuali o pluriennali di interventi di edilizia residenziale, con il riparto dei mezzi disponibili tra le categorie di interventi, tra i gruppi linguistici e tra le diverse realtà territoriali. Tali programmi sottoposti dall'assessore competente al CESP⁽¹⁰⁾ vengono approvati dalla Giunta Provinciale. Il Comitato per l'edilizia residenziale (CER), sulla base dei programmi decisi dalla Provincia, delibera l'impiego dei fondi e gli interventi di edilizia residenziale. Il Comitato interministeriale per la programmazione economica (CIPE) accredita i fondi alla Provincia Autonoma in base allo Statuto, prelevandoli da quelli stanziati dai programmi decennali, dai contributi Gescal e da altri fondi speciali.

In concreto l'IPEAA dal 1972 ha realizzato alloggi con fondi residui dello Stato, della Gescal, dell'INCIS e con i 5 programmi CER che si sono succeduti fino al 1979.

Inoltre, l'IPEAA nel periodo iniziale, tra il 1975 e il 1980 ha realizzato alloggi per le cooperative del gruppo B (tab. 2.11). Tali cooperative erano composte esclusivamente da soci il cui reddito non doveva essere superiore ai limiti previsti per l'assegnazione di un alloggio dell'Istituto e che dovevano mettere a disposizione l'area e restituire il capitale entro 35 anni senza ulteriori oneri (lettera B dell'art. 2 della L. 15/72, da cui la

(10) Der Landeswirtschafts- und Sozialbeirat wurde mit dem Landesgesetz vom 18. März 1972, Nr. 5 eingeführt und mit dem L.G. vom 13. März 1995, Nr. 5, Art. 12 abgeschafft.
Consulta economico-sociale della Provincia, organo istituito con L.P. 18 marzo 1972, n. 5 ed abrogata con L.P. 13 marzo 1995, n. 5, art. 12.

halb von 35 Jahren ohne weitere Gebühren (Buchstabe B des Art. 2 des Gesetzes 15/72 - daher die Bezeichnung „B-Genossenschaften“) zurückzahlen. Es handelt sich dabei um 41 Genossenschaften, die 464 Wohnungen bauten: 30% davon in Bozen und der Rest in 26 weiteren, überwiegend kleineren und mittleren Gemeinden.

denominazione “cooperative-B”). Si tratta di 41 cooperative e 464 alloggi, realizzati per circa il 30% a Bolzano e il resto in altri 26 comuni, la prevalenza dei quali di piccola o media dimensione.

Tab. 2.11

Vom Institut für geförderten Wohnbau für die Genossenschaften der „Gruppe B“ gebaute öffentliche Wohnungen - 1975-1980

Abitazioni di edilizia pubblica realizzate dall'IPEAA per le cooperative del „Gruppo B” - 1975-1980

GEMEINDEN	Gemeinden Comuni	Genossenschaften Cooperative	Wohnungen Abitazioni		COMUNI
	N	N	N	%	
Bozen	1	12	138	29,7	Bolzano
Andere Gemeinden	26	29	326	70,3	Altri comuni
Insgesamt	27	41	464	100,0	Totale

Quelle: WOBI

Fonte: IPES

In der zweiten Phase (ab 1985 bis zu den Fünfjahresprogrammen der letzten Zeit) setzt das Institut seine Tätigkeiten mit der gleichen Intensität fort. Die Ergebnisse fallen jedoch bescheidener aus, sowohl bei der Veräußerung der Wohnungen gegen Ablöse an die Mieter⁽¹¹⁾ als auch beim Abbruch und Wiederaufbau (hier ist insbesondere das Projekt der Semirurali in Bozen zu nennen⁽¹²⁾). Auch in diesem Fall ist nicht ersichtlich, wie viele Wohnungen gegen Ablöse abgegeben oder wie viele bereits vorhandene Wohnungen mit neuen in derselben Zone ersetzt wurden. Aus einer Datenbank des WOBI von 1994 geht hervor, dass zwischen 1985 und 1994 1.994 Wohnungen gebaut wurden und sich 1.717 im Bau befanden (insgesamt

In una seconda fase (dal 1985 fino ai nuovi programmi quinquennali più recenti) l'attività dell'Istituto è proseguita con analoga intensità, ma i saldi complessivi risultano molto più modesti sia per i processi di alienazione del patrimonio a riscatto agli inquilini⁽¹¹⁾, che per interventi di demoricostruzione (in particolare merita citare l'intervento molto rilevante alle Semirurali di Bolzano⁽¹²⁾). Anche in questo caso non è possibile ricostruire quanti alloggi siano andati a riscatto o quanti siano stati gli alloggi vecchi sostituiti con altri nuovi nella stessa zona. Un'informazione ci deriva indirettamente da una banca dati dell'IPES del 1994, la quale informa che dal 1985 al 1994 sono stati realizzati 1.994 alloggi e altri 1.717 erano in costruzione per

(11) Nach dem L.G. 3/1963 trat ein weiteres Landesgesetz in Kraft, welches die Abtretung von Wohnungen gegen Ablöse an die Mieter vorsah (L.G. Nr. 45 vom 14. November 1988).
Dopo la L.P. 3/1963 è entrata in vigore una seconda legge provinciale che prevede la cessione di alloggi a riscatto agli inquilini (L.P. 45 del 14 novembre 1988).

(12) Der Abbruch der Semirurali-Häuser und der Neubau auf 21 Hektar wurde 1983 in Angriff genommen und zog sich über ungefähr 20 Jahre hin. Anstelle der 1.145 ehemaligen Wohnungen wurden 1.757 neue Wohnungen errichtet (1.639 vom WOBI und 118 von Genossenschaften).
La demolizione delle case semirurali e la nuova edificazione su un'area di 21 ettari ha avuto inizio nel 1983 e si è protratta per circa 20 anni. Si sono sostituite 1.145 abitazioni con 1.757 nuovi alloggi (1.639 dell'IPES e altri 118 per cooperative).

3.711 Wohnungen). Der Nettozuwachs des Wohnungsbestands ist jedoch deutlich geringer (zwischen 1985 und 2001 stieg die Zahl der Wohnungen um 1.939). Von 2001 bis 2008 kamen 1.627 Wohnungen dazu, das sind durchschnittlich 232 pro Jahr. Davon wurden 932 in Bozen und Meran und 690 in den anderen Gemeinden gebaut. Von 2009 bis 2020 wurden weitere 1.008 Wohnungen errichtet (durchschnittlich 84 pro Jahr). Damit beläuft sich der Wohnungsbestand des Instituts auf 13.393.

un totale di 3.711 alloggi. L'incremento netto del patrimonio è stato però molto inferiore (tra il 1985 e il 2001 la crescita è stata di 1.939 alloggi). Dal 2001 al 2008 la crescita è stata di 1.627 alloggi, pari ad una media di 232 all'anno. Di questi 932 sono stati realizzati a Bolzano e Merano, e 690 negli altri comuni. Dal 2009 al 2020 sono stati realizzati altri 1.008 alloggi, mediamente 84 all'anno. Il patrimonio dell'istituto ha quindi raggiunto la quota di 13.393 alloggi.

Tab. 2.12

Betten in Arbeiterwohnheimen und Kleinwohnungen für Arbeiter - 2021

Stand am 20.10.

Posti letto in case albergo e minialloggi per lavoratori - 2021

Situazione al 20.10.

ORT	Adresse	Einrichtung	Belegt Occupati	Frei Liberi	Insgesamt Totale	Tipo unità	Indirizzo	LUOGO
Bozen	Sigmundskroner Straße 2-2A	Kleinwohnungen für Arbeiter	175	25	200	minialloggi per lavoratori	Via Castel Firmiano 2-2A	Bolzano
	Achille-Grandi- Straße 25	Bettenanzahl	24	4	28	posti letto	Via Achille Grandi 25	
	Pfarrhofstraße 10	Bettenanzahl	48	16	64	posti letto	Via Maso della Pieve 10	
	Pfarrhofstraße 12	Bettenanzahl	26	6	32	posti letto	Via Maso della Pieve 12	
	Pfarrhofstraße 18	Bettenanzahl	16	4	20	posti letto	Via Maso della Pieve 18	
	Neustifter Weg 1A	Bettenanzahl - Ciasa dei Ladins	28	8	36	posti letto - Casa dei Ladini	VIA Novacella 1A	
	Francesco- Rismondo-Straße 6	Bettenanzahl	24	6	30	posti letto	Via Francesco Rismondo 6	
	Drususallee 150-152-154	Kleinwohnungen für Kranken- pflegerInnen	146	4	150	minialloggi per infermieri	Viale Druso 150-152-154	
Bozen insgesamt			487	73	560	Totale Bolzano		
Meran	L. Zuegg-Straße 74-76-80	Bettenanzahl	96	18	114	Posti letto	Via L. Zuegg 74-76-80	Merano
Meran insgesamt			96	18	114	Totale Merano		
Insgesamt			583	91	674	Totale		

Quelle: WOBI

Fonte: IPES

Das WOBI hat zudem in den letzten Jahren, gemäß den von der Landesregierung verabschiedeten Programmen von 1998, 2000 und 2002⁽¹³⁾, eine beträchtliche Zahl an

Nel periodo più recente inoltre l'IPES, in base ai programmi deliberati dalla Giunta provinciale nel 1998, 2000 e 2002⁽¹³⁾, ha realizzato un consistente patrimonio di case alber-

(13) Beschlüsse der Landesregierung vom 12. Oktober 1998, Nr. 4626, vom 16. Oktober 2000, Nr. 3878 und vom 14. Jänner 2002, Nr. 79. Delibere della G.P. n. 4626 del 12.10.1998, n. 3878 del 16.10.2000 e n. 79 del 14.01.2002.

Wohnheimen und Kleinwohnungen für Arbeiter errichtet. Damit soll der Wohnungsbedarf aufgrund der steigenden Zuwanderung aus Arbeitsgründen, vor allem von Ausländern, gedeckt werden. Es handelt sich um 674 Betten in Wohnheimen und Kleinwohnungen in den zwei Großzentren Südtirols, Bozen und Meran, wo die größte Nachfrage besteht. Von den 674 Betten sind 583 belegt und zugewiesen. 2006 wurde auch das Wohnheim mit 36 Betten in Kleinwohnungen für ladinische Arbeiter und Studenten fertiggestellt (Tab. 2.12).

Das WOBI hat zudem Anfang des neuen Jahrhunderts im Auftrag und auf Kosten des Staates 235 Militärwohnungen und 50 Wohnungen für die Ordnungskräfte errichtet.

Bestand und Standort der Wohnungen des WOBI bis 2020

Auf Landesebene verfügt das WOBI bis Ende 2020 über 13.426 Wohnungen, die fast alle sein Eigentum sind (Tab. 2.13-2.14 und Graf. 2.5). 2001 belief sich der Bestand auf 11.309 Wohnungen mit einer Zunahme von über 2.000. Davon waren insgesamt 12.550 vermietet. Die restlichen 743 (6,3%) sind nicht belegt, weil sie nach dem Verlassen der Wohnung durch den vorhergehenden Mieter umgebaut werden. Ein sehr kleiner Teil ist hingegen unbewohnbar.

2020 verfügte das WOBI in Bozen über 6.495 Wohnungen, die 48,5% des landesweiten Bestandes darstellen. Im Vergleich zu 2001 wird somit ein Zuwachs von über 1.000 Wohnungen verzeichnet.

Besonders hoch ist der Anteil an unterbelegten Wohnungen, der in Südtirol 44,9% beträgt. Dieses Phänomen ist auch in Bozen anzutreffen, wenn auch in geringerem Ausmaß (39,2%).

go e minialloggi per lavoratori per fronteggiare i crescenti flussi migratori per lavoro, soprattutto di cittadini extracomunitari. Si tratta di 674 posti letto in case albergo e in minialloggi localizzati nei due centri maggiori della provincia, a Bolzano e Merano, dove si concentra la domanda. Dei 674 posti letto disponibili, quelli occupati e assegnati sono 583. Nel 2006 è stata ultimata a Bolzano anche la casa albergo di 36 posti letto in minialloggi per lavoratori e studenti ladini (tab. 2.12).

L'IPES, su incarico e per conto dello Stato, agli inizi del 2000 ha inoltre realizzato 235 alloggi per militari e altri 50 alloggi per le forze dell'ordine.

Consistenza e localizzazione del patrimonio dell'IPES al 2020

A livello provinciale l'IPES alla fine del 2020 dispone di 13.426 alloggi, nell'assoluta prevalenza di sua proprietà (tab. 2.13-2.14 e graf. 2.5). All'inizio del secolo, nel 2001 erano 11.309 con un incremento quindi di oltre 2.000 alloggi. Del totale quelli che risultano affittati sono 12.550. I rimanenti 743, pari al 6,3%, risultano non occupati perché dopo che si sono resi liberi dall'inquilino precedente sono in corso interventi di ristrutturazione. Una quota molto ridotta infine risulta inabitabile.

A Bolzano al 2020 gli alloggi IPES sono 6.495 e rappresentano il 48,5% del totale provinciale. La crescita rispetto al 2001 è stata di oltre 1.000 alloggi.

Particolarmente elevata è la quota di alloggi sottoccupati, pari in provincia al 44,9%. Il fenomeno, anche se con una incidenza minore (39,2%) è significativamente presente anche a Bolzano.

Tab. 2.13

Wohnungen im Eigentum des WOBI und von Dritten, die vom WOBI verwaltet werden, nach Grad der Besetzung und Bevölkerungsgrößenklassen der Gemeinden - 2020**Abitazioni di proprietà dell'IPES e di terzi gestite dall'IPES per grado di occupazione e per classi di ampiezza demografica dei comuni - 2020**

GEMEINDEN NACH BEVÖLKERUNGS- GRÖSSEN- KLASSE	Wohnungen des WOBI Abitazioni IPES	Wohnungen Dritter Abitazioni di terzi	Wohnungen insgesamt Abitazioni totali	davon besetzt di cui occupate		davon unterbelegt di cui sottoccupate		COMUNI PER CLASSI DI AMPIEZZA DEMOGRAFICA
	N	N	N	N	%	N	%	
< 2.000	546	0	546	496	90,8	277	50,7	< 2.000
2.000-5.000	1.854	13	1.867	1.727	92,5	1.045	56,0	2.000-5.000
5.000-10.000	1.281	10	1.291	1.225	94,9	709	54,9	5.000-10.000
10.000-25.000	1.751	5	1.756	1.660	94,5	807	46,0	10.000-25.000
Meran	1.466	3	1.469	1.408	95,8	649	44,2	Merano
Bozen	6.495	2	6.497	6.034	92,9	2.546	39,2	Bolzano
Insgesamt	13.393	33	13.426	12.550	93,5	6.033	44,9	Totale

Quelle: WOBI, Auswertung ASTAT

Fonte: IPES, elaborazione ASTAT

Tab. 2.14

Wohnungen im Eigentum des WOBI und von Dritten, die vom WOBI verwaltet werden, nach Grad der Besetzung und Bezirksgemeinschaft - 2020**Abitazioni di proprietà dell'IPES e di terzi gestite dall'IPES per grado di occupazione e per comunità comprensoriale - 2020**

BEZIRKS- GEMEIN- SCHAFTEN	Wohnungen des WOBI Abitazioni IPES	Wohnungen Dritter Abitazioni di terzi	Wohnungen insgesamt Abitazioni totali	davon besetzt di cui occupate		davon unterbelegt di cui sottoccupate		COMUNITÀ COMPREN- SORIALE
	N	N	N	N	%	N	%	
Vinschgau	480	8	488	459	94,1	287	58,8	Val Venosta
Burggrafenamt	2.259	5	2.264	2.169	95,8	1.098	48,5	Burgraviato
Überetsch-Südt.								Oltradige-Bassa
Unterland	1.226	5	1.231	1.143	92,9	554	45,0	Atesina
Bozen	6.495	2	6.497	6.034	92,9	2.546	39,2	Bolzano
Salten-Schlern	477	0	477	453	95,0	261	54,7	Salto-Sciliar
Eisacktal	885	1	886	819	92,4	443	50,0	Valle Isarco
Wipptal	397	0	397	352	88,7	197	49,6	Alta Valle Isarco
Pustertal	1.174	12	1.186	1.121	94,5	647	54,6	Val Pusteria
Insgesamt	13.393	33	13.426	12.550	93,5	6.033	44,9	Totale

Quelle: WOBI, Auswertung ASTAT

Fonte: IPES, elaborazione ASTAT

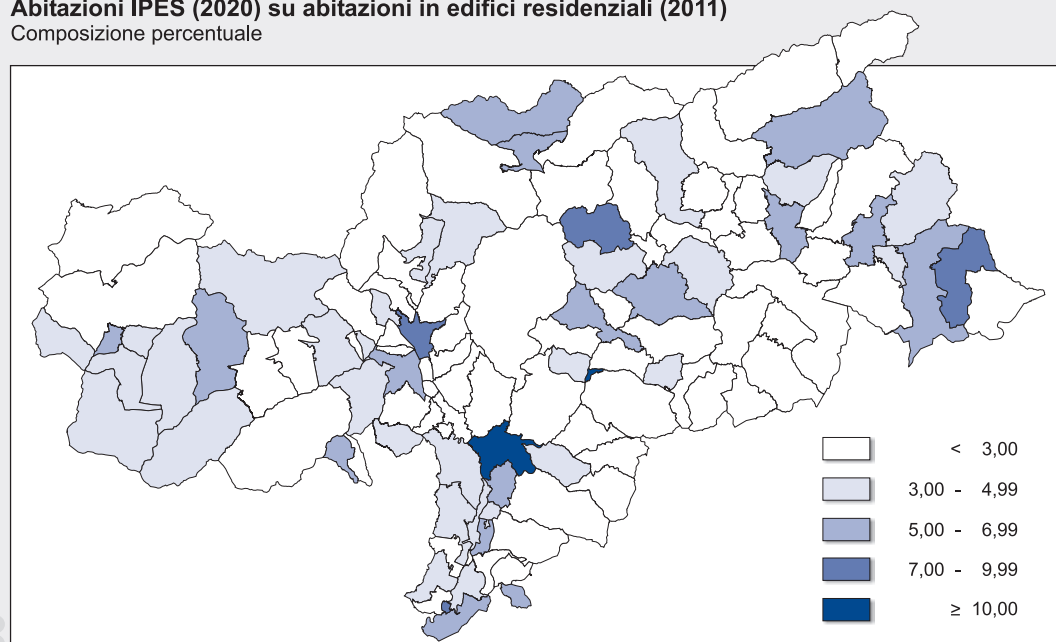
Graf. 2.5

Wohnungen des WOBI (2020) an Wohnungen in Wohngebäuden (2011)

Prozentuelle Verteilung

Abitazioni IPES (2020) su abitazioni in edifici residenziali (2011)

Composizione percentuale



© astat 2022 - Ir



Merkmale der Mieter des WOBI im Jahr 2020

Auf Landesebene leben in den 12.417 bewohnten Wohnungen des WOBI 30.000 Personen. Das entspricht 6,0% der ansässigen Bevölkerung (Tab. 2.15 und 2.16). Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 2,4 Haushaltsmitglieder. Die Anzahl der Senioren, die Vertragsinhaber des Mietvertrages sind, beträgt 5.400 bzw. 43,5% aller Vertragsinhaber. In der Verteilung nach Sprachgruppe des Vertragsinhabers steht die italienische Sprachgruppe mit 49,8% an erster Stelle; es folgt die deutsche Sprachgruppe mit 41,9% und in großem Abstand die Gruppe der Ausländer und jene der Ladinern mit jeweils 6,7% und 1,6%.

In Bozen leben 5.963 Haushalte in einer Wohnung des WOBI, d.h. 13.943 Personen mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße

Caratteristiche dell'inquilinato dell'IPES al 2020

A livello provinciale nei 12.417 alloggi occupati dell'IPES vivono 30 mila persone, pari quasi al 6,0% della popolazione residente (tab. 2.15 e 2.16). La dimensione media è pari a 2,4 componenti per famiglia e il numero di anziani titolari del contratto di locazione ammonta a 5.400, pari al 43,5% del totale dei titolari. La distribuzione per gruppo linguistico dell'intestatario dell'alloggio vede al primo posto gli italiani con il 49,8%, seguiti dai tedeschi con il 41,9% e, a distanza, dagli stranieri e dai ladini con rispettivamente il 6,7% e l'1,6%.

A Bolzano le famiglie che occupano un alloggio dell'Istituto sono 5.963 e gli inquilini risultano 13.943, con una dimensione media

von 2,3 Personen. 73,2% der Wohnungen sind von der italienischen Sprachgruppe, 20,8% von der deutschen und jeweils 5,6% und 0,5% von Ausländern und Ladinern belegt.

delle famiglie pari a 2,3 componenti per nucleo. Il 73,2% degli alloggi è occupato da italiani, il 20,8% da tedeschi, il 5,6% e lo 0,5% rispettivamente da stranieri e ladini.

Tab. 2.15

Besetzte Wohnungen des WOBI nach Merkmalen des Mieters und Bevölkerungsgrößenklassen der Gemeinden - 2020

Abitazioni IPES occupate per caratteristiche dell'inquilinato e per classi di ampiezza demografica dei comuni - 2020

GEMEINDEN NACH BEVÖLKE- RUNGS- GRÖSSEN- KLASSE	Wohnungen Abitazioni	Einwohner Abitanti	Durchschnitt liche Haus- haltsgröße Dimensione media delle famiglie	Vertragsinhaber im Alter von 65 Jahren und mehr Titolari con 65 anni e oltre		Sprachgruppe der Vertragsinhaber Gruppo linguistico dei titolari del contratto				COMUNI PER CLASSI DI AMPIEZZA DEMO- GRAFICA
						Deutsch Tedesco	Italienisch Italiano	Ladinisch Ladino	Ausländer Stranieri	
	N	N	N	N	%	%	%	%	%	
< 2.000	493	1.113	2,3	181	36,7	69,9	16,0	3,9	10,1	< 2.000
2.000-5.000	1.722	4.128	2,4	611	35,5	67,2	17,5	6,8	8,5	2.000-5.000
5.000-10.000	1.205	2.770	2,3	487	40,4	78,8	14,3	0,6	6,3	5.000-10.000
10.000-25.000	1.640	3.977	2,4	709	43,2	57,4	34,9	1,2	6,5	10.000-25.000
Meran	1.394	3.349	2,4	559	40,1	40,2	50,9	0,4	8,5	Merano
Bozen	5.963	13.943	2,3	2.853	47,8	20,8	73,2	0,5	5,6	Bolzano
Insgesamt	12.417	29.280	2,4	5.400	43,5	41,9	49,8	1,6	6,7	Totale

Quelle: WOBI, Auswertung ASTAT

Fonte: IPES, elaborazione ASTAT

Tab. 2.16

Besetzte Wohnungen des WOBI nach Merkmalen des Mieters und Bezirksgemeinschaft - 2020

Abitazioni IPES occupate per caratteristiche dell'inquilinato e per comunità comprensoriale - 2020

BEZIRKS- GEMEIN- SCHAFTEN	Wohnungen Abitazioni	Einwohner Abitanti	Durchschnitt liche Haus- haltsgröße Dimensione media delle famiglie	Vertragsinhaber im Alter von 65 Jahren und mehr Titolari con 65 anni e oltre		Sprachgruppe der Vertragsinhaber Gruppo linguistico dei titolari del contratto				COMUNITÀ COMPREN- SORIALE
						Deutsch Tedesco	Italienisch Italiano	Ladinisch Ladino	Ausländer Stranieri	
	N	N	N	N	%	%	%	%	%	
Vinschgau	452	1.058	2,3	169	37,4	83,0	6,4	0,2	10,4	Val Venosta
Burggrafenamt	2.152	5.039	2,3	846	39,3	54,2	37,8	0,3	7,7	Burgraviato
Überetsch- Unterland	1.116	2.685	2,4	479	42,9	50,2	43,8	0,3	5,7	Oltradige- Bassa Ates.
Bozen	5.963	13.943	2,3	2.853	47,8	20,8	73,2	0,5	5,6	Bolzano
Salten-Schlern	451	1.061	2,4	167	37,0	63,2	10,1	19,5	7,3	Salto-Sciliar
Eisacktal	816	1.951	2,4	334	40,9	64,1	27,1	1,2	7,6	Valle Isarco
Wipptal	351	859	2,4	141	40,2	61,5	28,5	0,2	9,8	Alta Valle
Pustertal	1.116	2.684	2,4	411	36,8	72,9	13,5	5,3	8,2	Isarco Val Pusteria
Insgesamt	12.417	29.280	2,4	5.400	43,5	41,9	49,8	1,6	6,7	Totale

Quelle: WOBI, Auswertung ASTAT

Fonte: IPES, elaborazione ASTAT

Das Alter der Mietvertragsinhaber ist sehr hoch (Tab. 2.17). Von 12.454 Mietern, die am 31.12.2020 Inhaber des Vertrags sind, sind die Hälfte über 60 Jahre alt (51,4%); jene unter 40 Jahren machen nur 7,8% aus (969). Hauptgrund dafür ist, dass im öffentlichen Wohnungsbestand praktisch keine Ausgangsmobilität verzeichnet wird: Wer eine Wohnung zugewiesen bekommt, lebt praktisch das ganze Leben lang darin. Der positive Aspekt dabei ist jedoch, dass eben aufgrund des fortgeschrittenen Alters der Mieter ein sehr hoher Anteil an bestehenden Wohnungen jährlich frei wird, wie wir später noch sehen werden.

L'età degli intestatari dei contratti di affitto è molto elevata (tab. 2.17). Su 12.454 inquilini intestatari del contratto al 31.12.2020, quelli con più di 60 anni sono la metà (il 51,4%) e quelli più giovani sotto i 40 anni sono solo 969, pari al 7,8%. Il motivo principale risiede nel fatto che all'interno del patrimonio edilizio residenziale pubblico non c'è quasi mobilità in uscita: chi riceve un alloggio assegnato vi rimane praticamente per tutta la vita. L'aspetto positivo è però, come vedremo più avanti, che proprio per l'età avanzata degli inquilini, è particolarmente elevata la quota di alloggi esistenti che annualmente si liberano.

Tab. 2.17

Inhaber der Mietverträge des WOBI nach Altersklasse - 2020

Stand am 20.12.

Intestatari dei contratti di affitto dell'IPES per classe di età - 2020

Situazione al 20.12.

ALTERSKLASSE	N	%	CLASSE DI ETÀ
0-30 Jahre	206	1,7	0-30 anni
31-40 Jahre	763	6,1	31-40 anni
41-50 Jahre	1987	16,0	41-50 anni
51-60 Jahre	3091	24,8	51-60 anni
61-70 Jahre	2398	19,3	61-70 anni
71-80 Jahre	2460	19,8	71-80 anni
81-90 Jahre	1355	10,9	81-90 anni
91-100 Jahre	190	1,5	91-100 anni
> 100 Jahre	4	..	> 100 anni
Insgesamt	12.454	100,0	Totale

Quelle: WOBI

Fonte: IPES

Die Mieter zahlen dem WOBI im Jahr 2020 im Schnitt 207 Euro Miete pro Monat, was bei 12.443 Wohnungen einen Gesamtbetrag von 2,6 Millionen pro Monat ergibt. Im Vergleich zu 2019 wird ein Anstieg um 2,6% verzeichnet, der über der Inflationsrate (0,8%) liegt. Wer hingegen in einer Wohnung für den Mittelstand wohnt, zahlt monatlich im Schnitt eine Miete von 592 Euro, etwa dreimal soviel wie ein Mieter des WOBI (Tab. 2.18).

Der durchschnittliche Mietbetrag ist allerdings das Ergebnis von sehr unterschiedlichen Mietzinsen. Von den 12.455 zahlt fast

Gli inquilini delle abitazioni dell'IPES nel 2020 pagano mediamente 207 euro al mese di affitto per un ammontare complessivo per i 12.443 alloggi di 2,6 milioni al mese. Rispetto al 2019 l'incremento è stato del 2,6%, superiore all'inflazione (0,8%). Chi abita in un alloggio del "ceto medio" paga invece un affitto medio mensile di 592 euro, pari a circa tre volte quello che paga un inquilino di un alloggio dell'IPES (tab. 2.18).

Il dato medio dell'affitto però è il risultato di canoni molto diversi. Dei 12.455 inquilini quasi la metà (49,5%) paga un affitto com-

die Hälfte (49,5%) zwischen 50 und 150 Euro Miete pro Monat, 19,8% zwischen 150 und 250, 11,2% zwischen 250 und 350 und nur 19,0% mehr als 350 Euro pro Monat (Tab. 2.19).

preso tra 50 e 150 euro al mese, il 19,8% tra 150 e 250, l'11,2% tra 250 e 350 e solo il 19,0% paga più di 350 euro al mese (tab. 2.19).

Tab. 2.18

Vom WOBI eingehobene Mieten nach Vertragsart - 2019 und 2020

Affitti percepiti dall'IPES per tipo di contratto - 2019 e 2020

VERTRAGSART	Anzahl der Verträge Numero di contratti	Summe der Monatsmieten in Euro Somma degli affitti mensile in euro	Durchschnittliche Monatsmiete in Euro Affitto mensile medio in euro	TIPO DI CONTRATTO
2019				
Wohnungen des WOBI	12.443	2.515.134	202,13	Abitazioni IPES
Wohnungen Programm für den Mittelstand	45	25.917	575,94	Abitazioni programma "Ceto medio"
Insgesamt	12.488	2.541.051		Totale
2020				
Wohnungen des WOBI	12.416	2.574.726	207,37	Abitazioni IPES
Wohnungen Programm für den Mittelstand	39	23.102	592,37	Abitazioni programma "Ceto medio"
Insgesamt	12.455	2.597.829		Totale

Quelle: WOBI, Auswertung ASTAT

Fonte: IPES, elaborazione ASTAT

Tab. 2.19

Monatlicher Mietzins des WOBI nach Mietklasse - 2020

Canoni di locazione mensili dell'IPES per classe di affitto - 2020

MIETKLASSE (EURO)	Anzahl der Verträge Numero di contratti	%	CLASSE DI AFFITTO (EURO)
50-150	6.159	49,5	50-150
150-250	2.472	19,8	150-250
250-350	1.461	11,7	250-350
350-450	915	7,3	350-450
450-550	684	5,5	450-550
550-650	460	3,7	550-650
650-750	208	1,7	650-750
750-850	60	0,5	750-850
850-950	26	0,2	850-950
950-1050	5	..	950-1050
1.050-1.150	4	..	1.050-1.150
1.250-1.350	1	..	1.250-1.350
Insgesamt	12.455	100,0	Totale

Quelle: WOBI, Auswertung ASTAT

Fonte: IPES, elaborazione ASTAT

Bestand und Merkmale der Nachfrage nach Wohnungen des WOBI

2018 wurden insgesamt 3.541 Ansuchen in die Rangordnung aufgenommen; diese betrafen die Kategorien mit dem größten Bedarf, welche die Ansuchen mit mehr als 25 Punkten, bei Senioren Ansuchen mit mehr als 20 Punkten und die Sonderkategorien umfassen, und beliefen sich auf 829 Ansuchen bzw. 23,4% (Tab. 2.20 und Graf. 2.6).

Consistenza e caratteristiche della domanda di alloggi IPES

Complessivamente le domande ammesse in graduatoria nel 2018 sono state 3.541 di cui quelle relative alla fascia di maggior bisogno, rappresentata dalle domande presenti nella graduatoria generale con 25 e più punti, nella graduatoria anziani con 20 e più punti e nelle categorie speciali (compresi gli emigrati all'estero e gli handicappati), è costituita da 829 domande, pari al 23,4% (tab. 2.20 e graf. 2.6).

Tab. 2.20

Ansuchen um Zuweisung von Wohnungen des WOBI - 1985-2019

Domande per l'assegnazione di abitazioni IPES - 1985-2019

JAHRE	Eingereichte Ansuchen Domande inoltrate	Zugelassene Ansuchen Domande ammesse	Ansuchen mit 25 und mehr Punkten Domande con 25 e più punti		ANNI
	N	N	N	%	
1985	4.527	2.830	1.305	46,1	1985
1986	4.191	2.911	1.276	43,8	1986
1987	4.213	2.894	1.186	41,0	1987
1988	4.542	3.364	1.376	40,9	1988
1989	4.828	3.523	1.376	39,1	1989
1990	4.795	3.573	1.337	37,4	1990
1991	4.956	3.669	1.287	35,1	1991
1992	4.927	3.594	1.214	33,8	1992
1993	4.628	3.096	880	28,4	1993
1994	3.531	2.721	775	28,5	1994
1995	3.831	2.637	585	22,2	1995
1996	3.918	2.885	653	22,6	1996
1997	3.755	2.709	563	20,8	1997
1998	3.770	2.776	623	22,4	1998
1999	3.675	2.877	984	34,2	1999
2000	3.310	2.600	828	31,8	2000
2001	3.690	2.864	675	23,6	2001
2002	3.711	2.756	762	27,6	2002
2003	4.023	2.998	755	25,2	2003
2004	4.264	3.069	709	23,1	2004
2005	4.368	3.265	718	22,0	2005
2006	4.497	3.396	773	22,8	2006
2007	4.708	3.518	735	20,9	2007
2008	5.029	3.760	795	21,1	2008
2009	5.108	3.785	825	21,8	2009
2010	5.042	3.820	788	20,6	2010
2011	5.032	4.047	879	21,7	2011
2012	5.384	4.248	962	22,6	2012
2013	5.084	3.907	980	25,1	2013
2014	4.965	3.798	1.034	27,2	2014
2015	4.801	3.664	953	26,0	2015
2016	4.674	3.678	946	25,7	2016
2017	4.675	3.471	801	23,1	2017
2018	4.734	3.541	829	23,4	2018
2019	4.816		906	18,8	2019
Durchschnitt	4.457	3.301	916	27,8	Media

Quelle: WOBI, Auswertung ASTAT

Fonte: IPES, elaborazione ASTAT

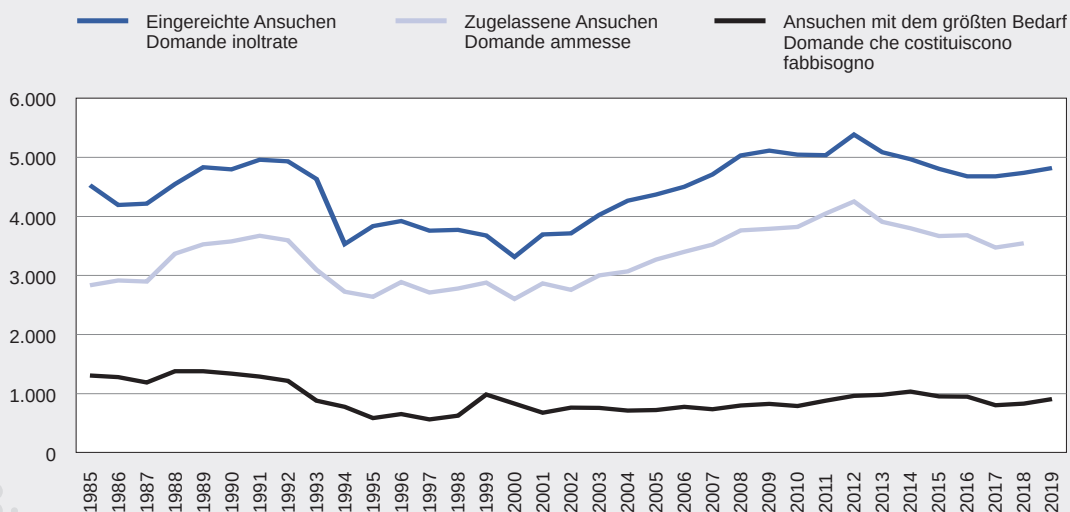
Die Ansuchen verzeichneten nach einer langen Phase bis zur ersten Hälfte der 2000er Jahre mit weniger als 3.000 Einheiten eine allmähliche Zunahme bis auf 4.248 im Jahr 2012 und anschließend eine Abnahme bis auf 3.541 im Jahr 2018. Demselben Verlauf folgten auch die Ansuchen der Kategorien mit dem größten Bedarf, die 2014 1.034 und 2018 und 2019 jeweils 829 und 906 betrugen.

Le domande dopo una lunga fase fino alla prima metà degli anni 2000, che aveva visto una consistenza sotto le 3.000 unità, hanno registrato un progressivo aumento fino ad arrivare a 4.248 nel 2012 per poi scendere a 3.541 nel 2018. Tale andamento è stato seguito anche dalle domande espresse dalla fascia di maggior fabbisogno che hanno raggiunto le 1.034 domande nel 2014 e nel 2018 e 2019 sono risultate pari rispettivamente a 829 e 906.

Graf. 2.6

Ansuchen um Zuweisung von Wohnungen des WOBI - 1985-2019

Domande per l'assegnazione di abitazioni IPES - 1985-2019



© astat 2022 - Ir



Für das Jahr 2019 liegen die Daten über die Anzahl der eingereichten Ansuchen vor, die natürlich höher als jene der zugelassenen Ansuchen ist. Im Schnitt wurde nämlich ein Viertel der Ansuchen abgewiesen.

2019 gehörten 20,3% der Ansuchenden der deutschen Sprachgruppe an, 40,8% hingegen der italienischen Sprachgruppe. 64,6% der Ansuchen der italienischen Sprachgruppe betreffen die Gemeinden von Bozen und Meran (Tab. 2.21 und 2.22 und Graf. 2.7).

Per il 2019 le informazioni riguardano le domande presentate, che ovviamente sono più numerose di quelle poi ammesse. Infatti, le domande escluse sono mediamente un quarto.

I richiedenti nel 2019 appartenenti al gruppo linguistico tedesco sono pari al 20,3% del totale e quelli afferenti il gruppo linguistico italiano al 40,8%. Per il gruppo italiano, in particolare, il 64,6% delle domande riguarda i comuni di Bolzano e Merano (tab. 2.21 e 2.22 e graf. 2.7).

Tab. 2.21

In die Rangordnung aufgenommene Ansuchen um Wohnungen des WOBI nach Art des Ansuchens, Sprachgruppe und Bevölkerungsgrößenklassen der Gemeinden - 2019

Domande di abitazioni IPES presentate in graduatoria per tipologia di domanda, gruppo linguistico e per classi di ampiezza demografica dei comuni - 2019

GEMEINDEN NACH BEVÖLKE- RUNGS- GRÖSSEN- KLASSE	Allgemein	Senioren	Rang- ordnung Personen mit Behin- derungen	Heimat- ferne	Sonder- kate- gorien	Deutsch	Italie- nisch	Ladi- nisch	EU	Nicht EU	Insge- samt	COMUNI PER CLASSI DI AMPIEZZA DEMO- GRAFICA
	Generale	Anziani	Gradua- toria handi- cappati	Emigrati all'estero	Cate- gorie speciali	Tedesco	Italiano	Ladino	UE	Extra- UE	Totale	
< 2.000	134	19	1	-	8	59	43	6	7	47	162	< 2.000
2.000-5.000	593	55	6	1	38	194	212	16	35	236	693	2.000-5.000
5.000-10.000	355	42	4	-	38	173	112	2	19	133	439	5.000-10.000
10.000-25.000	663	73	10	-	72	213	328	4	41	232	818	10.000-25.000
Meran	425	70	8	1	51	101	217	1	40	196	555	Merano
Bozen	1.805	182	29	1	132	236	1.053	2	82	776	2.149	Bolzano
Insgesamt	3.975	441	58	3	339	976	1.965	31	224	1.620	4.816	Totale

Quelle: WOBI, Auswertung ASTAT

Fonte: IPES, elaborazione ASTAT

Tab. 2.22

In die Rangordnung aufgenommene Ansuchen um Wohnungen des WOBI nach Art des Ansuchens, Sprachgruppe und Bezirksgemeinschaft - 2019

Domande di abitazioni IPES presentate in graduatoria per tipologia di domanda, gruppo linguistico e per comunità comprensoriale - 2019

BEZIRKS- GEMEIN- SCHAFTEN	Allgemein	Senioren	Rang- ordnung Personen mit Behin- derungen	Heimat- ferne	Sonder- kate- gorien	Deutsch	Italie- nisch	Ladi- nisch	EU	Nicht EU	Insge- samt	COMUNITÀ COMPREN- SORIALI
	Generale	Anziani	Gradua- toria handi- cappati	Emigrati all'estero	Cate- gorie speciali	Tedesco	Italiano	Ladino	UE	Extra- UE	Totale	
Vinschgau	118	7	2	-	12	58	28	-	6	47	139	Val Venosta
Burggrafenamt	622	94	12	1	71	223	260	2	61	254	800	Burgraviato
Überetsch-												Oltradige-
Unterland	574	70	7	-	41	141	325	1	29	196	692	Bassa Ates.
Bozen	1.805	182	29	1	132	236	1.053	2	82	776	2.149	Bolzano
Salten-												
Schlern	126	18	2	1	12	54	41	9	8	47	159	Salto-Sciliar
Eisacktal	285	24	3	-	32	92	110	1	11	130	344	Valle Isarco
												Alta Valle
Wipptal	111	10	-	-	4	25	45	-	3	52	125	Isarco
Pustertal	334	36	3	-	35	147	103	16	24	118	408	Val Pusteria
Insgesamt	3.975	441	58	3	339	976	1.965	31	224	1.620	4.816	Totale

Quelle: WOBI, Auswertung ASTAT

Fonte: IPES, elaborazione ASTAT

Ein sehr hoher Anteil der Ansuchen wird von Nicht-EU-Bürgern eingereicht (33,6%). Das deutet darauf hin, dass viele Personen, die

Una quota molto rilevante delle domande è presentata dai cittadini extracomunitari (33,6%), segno che molte persone immigra-

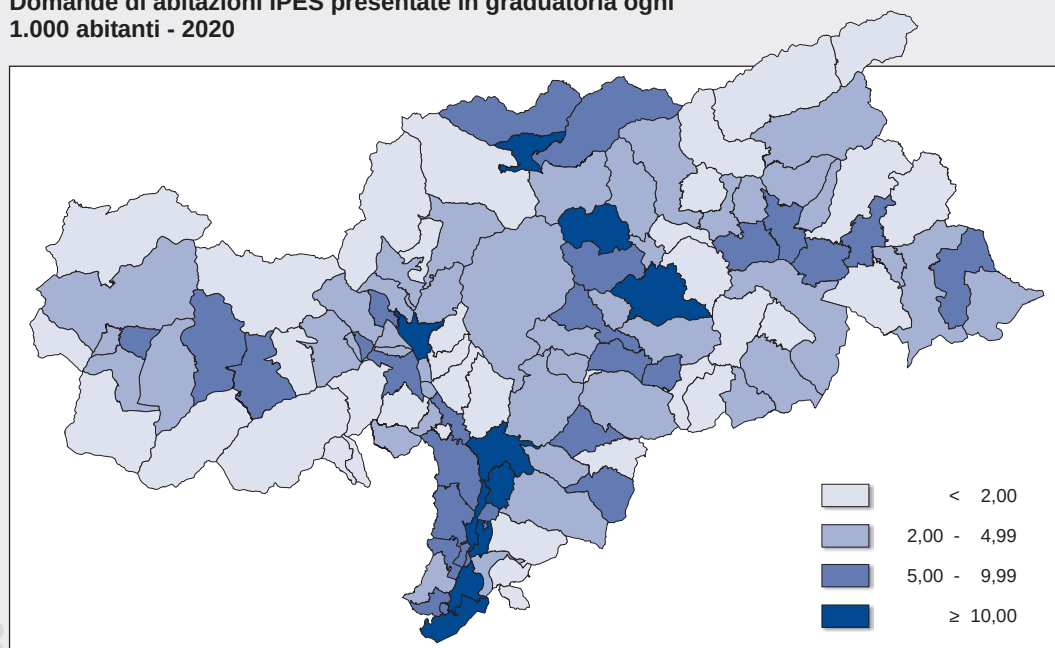
vor mehreren Jahren eingewandert sind, die Voraussetzungen für die Aufnahme in die Rangordnung des Instituts erfüllen. 40 von 100 Ansuchen von Nicht-EU-Bürgern sind kleineren Gemeinden zuzuordnen: Dies wiederum weist darauf hin, dass die Einwanderer nicht nur in den großen Städten leben, sondern sich allmählich über das gesamte Landesgebiet verbreiten.

te da diversi anni hanno oramai maturato i requisiti per entrare nelle graduatorie dell'Istituto. Inoltre, 40 domande su cento tra quelle presentate da extracomunitari sono ascrivibili ai comuni minori, a testimoniare una presenza non più limitata ai grossi centri urbani, ma che comincia a diffondersi su tutto il territorio provinciale.

Graf. 2.7

In die Rangordnung aufgenommene Ansuchen um Wohnungen des WOBI je 1.000 Einwohner - 2020

Domande di abitazioni IPES presentate in graduatoria ogni 1.000 abitanti - 2020



© astat 2022 - Ir



2019 wurden insgesamt 906 Ansuchen der Kategorien mit dem größten Bedarf in die Rangordnung aufgenommen (Tab. 2.23 und 2.24 und Graf. 2.8). 23,2% gehörten der deutschen Sprachgruppe an, 40,2% der italienischen und 34,3% der Gruppe der Nicht-EU-Bürger. Über die Hälfte der aufgenommenen Ansuchen betrifft die Gemeinden Bozen und Meran. Dieser Prozentsatz steigt bei Nicht-EU-Bürgern auf 65,0% und bei EU-Bürgern auf 68,8%. Die absolute Mehrheit

Complessivamente, le domande ammesse in graduatoria nel 2019 relative alla fascia di maggior bisogno sono 906 (tab. 2.23 e 2.24 e graf. 2.8). Quelle appartenenti al gruppo linguistico tedesco sono pari al 23,2% del totale, quelle del gruppo linguistico italiano al 40,2% e quelle dei cittadini extracomunitari al 34,3%. Oltre la metà delle domande ammesse riguarda i comuni di Bolzano e Merano. Questa percentuale sale al 65,0% per gli extracomunitari e al 68,8% per i cittadini UE.

der in die Rangordnung aufgenommenen Ansuchen stammt aus der allgemeinen Rangordnung (86,6%) und aus den Sonderkategorien (9,8%). Der Anteil der in die Rangordnung aufgenommenen Ansuchen von Senioren mit 20 und mehr Punkten und von Personen mit Behinderungen ist hingegen - auch in absoluten Werten - sehr gering. Die prozentuelle Verteilung der aufgenommenen Ansuchen, die zum Grundwohnbedarf zählen, entspricht in etwa der Verteilung der eingereichten Ansuchen.

L'assoluta prevalenza delle domande ammesse relative alla fascia di maggior bisogno si concentra nella graduatoria generale (86,6%) e nelle categorie speciali (9,8%). Molto ridotte, anche in termini assoluti, sono quelle ammesse nelle graduatorie degli anziani con 20 e più punti e degli handicappati. La distribuzione percentuale delle domande ammesse costituenti fabbisogno risulta molto simile a quella delle domande presentate.

Tab. 2.23

In die Rangordnung aufgenommene Ansuchen, die zum Grundwohnbedarf zählen, nach Art des Ansuchens, Sprachgruppe und Bevölkerungsgrößenklassen der Gemeinden - 2019

Domande di abitazioni IPES ammesse in graduatoria e costituenti fabbisogno abitativo per tipologia di domanda, gruppo linguistico e per classi di ampiezza demografica dei comuni - 2019

GEMEINDEN NACH BEVÖLKE- RUNGSGRÖSSEN- KLASSE	Allgemein Generale	Senioren Anziani	Rang- ordnung Personen mit Behin- derungen Gradua- toria handi- cappati	Sonder- kate- gorien Cate- gorie speciali	Deutsch Tedesco	Italie- nisch Italiano	Ladi- nisch Ladino	EU UE	Nicht EU extra-UE	Insge- samt Totale	COMUNI PER CLASSI DI AMPIEZZA DEMOGRAFICA
< 2.000	26	1	-	-	8	9	1	-	9	27	< 2.000
2.000-5.000	131	4	5	9	49	58	2	3	37	149	2.000-5.000
5.000-10.000	79	6	2	10	40	36	-	1	20	97	5.000-10.000
10.000-25.000	140	1	2	22	45	75	1	1	43	165	10.000-25.000
Meran	80	1	1	15	24	29	-	1	43	97	Merano
Bozen	329	4	5	33	44	157	1	10	159	371	Bolzano
Insgesamt	785	17	15	89	210	364	5	16	311	906	Totale

Quelle: WOBI, Auswertung ASTAT

Fonte: IPES, elaborazione ASTAT

Tab. 2.24

In die Rangordnung aufgenommene Ansuchen, die zum Grundwohnbedarf zählen, nach Art des Ansuchens, Sprachgruppe und Bezirksgemeinschaft - 2019

Domande di abitazioni IPES ammesse in graduatoria e costituenti fabbisogno abitativo per tipologia di domanda, gruppo linguistico e per comunità comprensoriale - 2019

BEZIRKS- GEMEIN- SCHAFTEN	Allgemein	Senioren	Rang- ordnung Personen mit Behin- derungen	Sonder- kate- gorien	Deutsch	Italie- nisch	Ladi- nisch	EU	Nicht EU	Insge- samt	COMUNITÀ COMPREN- SORIALI
	Generale	Anziani	Gradua- toria handi- cappati	Cate- gorie speciali	Tedesco	Italiano	Ladino	UE	extra-UE	Totale	
Vinschgau	18	1	-	4	10	7	-	1	5	23	Val Venosta
Burggrafenamt	117	2	3	19	48	40	-	1	52	141	Burgraviato
Überetsch- Unterland	157	4	3	16	42	93	-	1	44	180	Oltradige-Bassa Atesina
Bozen	329	4	5	33	44	157	1	10	159	371	Bolzano
Salten-Schlern	21	2	1	3	10	10	1	1	5	27	Salto-Sciliar
Eisacktal	73	1	1	5	23	27	-	1	29	80	Valle Isarco
Wipptal	26	2	-	1	4	19	-	-	6	29	Alta Valle Isarco
Pustertal	44	1	2	8	29	11	3	1	11	55	Val Pusteria
Insgesamt	785	17	15	89	210	364	5	16	311	906	Totale

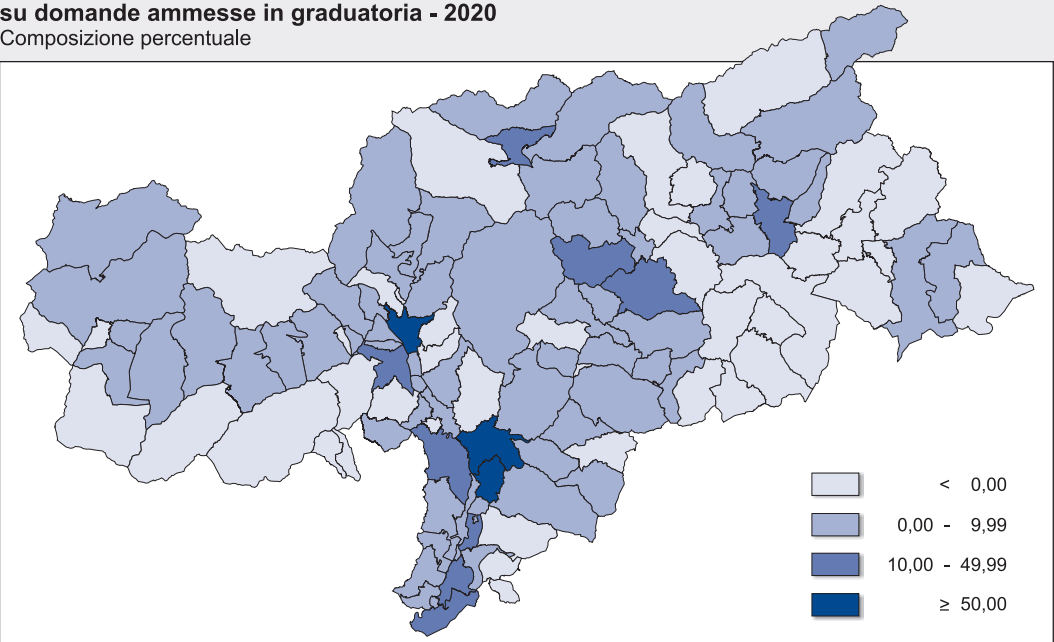
Quelle: WOBI, Auswertung ASTAT

Fonte: IPES, elaborazione ASTAT

Graf. 2.8

Ansuchen um Wohnungen des WOBI, die zum Grundwohnbedarf zählen, an in die Rangordnung aufgenommenen Ansuchen - 2020
Prozentuelle Verteilung

Domande di abitazioni IPES costituenti fabbisogno abitativo
su domande ammesse in graduatoria - 2020
Composizione percentuale



© astat 2022 - Ir



Die Befriedigung der Wohnungsnachfrage

Zuweisung von Wohnungen

2020 hat das WOBI 350 Wohnungen zugewiesen. Davon waren 33 Neubauwohnungen. Diese Zahl liegt eindeutig unter dem Durchschnitt des betrachteten Zeitraums: Von 1985 bis 2020 wurden im Schnitt 189 Neubauwohnungen pro Jahr übergeben.

La risposta alla domanda abitativa

Assegnazione di alloggi

Nel 2020 l'IPES ha assegnato 350 alloggi. Di questi 33 sono nuove abitazioni. Tale dato è nettamente inferiore alla media del periodo considerato, infatti dal 1985 al 2020 sono state consegnate mediamente 189 abitazioni nuove all'anno.

Tab. 2.25

Neue vom WOBI zugewiesene Wohnungen nach Sprachgruppe oder Staatsbürgerschaft des Mieters - 1985-2020

Abitazioni nuove consegnate dall'IPES per gruppo linguistico o cittadinanza dell'assegnatario - 1985-2020

JAHRE	Deutsch Tedesco	Italianisch Italiano	Ladinisch Ladino	Ausländer / Stranieri			Insgesamt Totale	ANNI
				EU UE	Nicht EU Extra-UE	Andere (a) Altri (a)		
1985	269	178	16	-	-	-	463	1985
1986	305	106	5	-	-	-	416	1986
1987	338	446	8	-	-	-	792	1987
1988	89	23	13	-	-	-	125	1988
1989	67	56	-	-	-	-	123	1989
1990	128	109	8	-	-	-	245	1990
1991	92	95	12	-	-	-	199	1991
1992	96	20	7	-	-	-	123	1992
1993	72	92	-	-	-	-	164	1993
1994	44	19	-	-	-	-	63	1994
1995	144	170	2	-	-	-	316	1995
1996	147	217	3	-	-	-	367	1996
1997	68	70	-	-	-	-	138	1997
1998	67	31	-	-	-	-	98	1998
1999	93	141	1	1	-	1	237	1999
2000	46	80	8	-	1	-	135	2000
2001	93	72	13	-	12	2	192	2001
2002	120	59	1	1	3	-	184	2002
2003	169	166	-	1	21	-	357	2003
2004	99	153	2	1	26	5	286	2004
2005	86	64	-	-	21	5	176	2005
2006	129	57	1	2	25	-	214	2006
2007	71	106	13	-	45	4	239	2007
2008	85	77	4	1	40	-	207	2008
2009	42	35	-	-	6	-	83	2009
2010	43	3	-	-	2	-	48	2010
2011	91	177	-	4	22	-	294	2011
2012	34	127	-	-	21	-	182	2012
2013	13	11	-	-	1	-	25	2013
2014	29	7	5	-	3	-	44	2014
2015	41	38	1	1	8	-	89	2015
2016	15	3	-	1	1	-	20	2016
2017	30	21	1	-	1	-	53	2017
2018	6	3	-	-	-	-	9	2018
2019	34	11	1	-	2	-	48	2019
2020	20	7	1	2	3	-	33	2020
Durchschnitt	92	85	4	-	7	-	189	Media

(a) Wohnungen, die Vereinen, Wohngemeinschaften und anderen Körperschaften zugeteilt wurden
Abitazioni assegnate ad associazioni, comunità alloggio e altri enti

Quelle: WOBI, Auswertung ASTAT

Fonte: IPES, elaborazione ASTAT

Im Laufe der Zeit verzeichnet die Anzahl der zugewiesenen alten Wohnungen, die neuen Mietern zugewiesen werden, einen beachtlichen Anstieg. 2020 waren es 317 gegenüber einem Durchschnitt von 233 über den gesamten Zeitraum. Es wächst somit das Phänomen der Neuzuweisung vorhandener Wohnungen, auch in Anbetracht des beachtlichen verfügbaren Wohnungsbestandes (Tab. 2.25 und 2.26 und Graf. 2.9).

Il dato relativo alle assegnazioni di vecchie abitazioni a nuovi inquilini segnala un significativo aumento nel tempo. Gli alloggi riallocati nel 2020 ammontano infatti a 317 unità, contro una media di 233 nell'intero periodo. Si accentua così il fenomeno della riassegnazione di alloggi preesistenti, anche in ragione del consistente patrimonio abitativo a disposizione (tab. 2.25 e 2.26 e graf. 2.9).

Tab. 2.26

Bereits vorhandene, vom WOBI neuen Mietern zugewiesene Wohnungen nach Sprachgruppe des Empfängers oder Staatsbürgerschaft - 1985-2020

Abitazioni vecchie assegnate dall'IPES a nuovi inquilini per gruppo linguistico o cittadinanza dell'assegnatario - 1985-2020

JAHRE	Deutsch Tedesco	Italienisch Italiano	Ladinisch Ladino	Ausländer / Stranieri			Insgesamt Totale	ANNI
				EU UE	Nicht EU Extra-UE	Andere (a) Altri (a)		
1985	55	79	1	-	-	-	135	1985
1986	68	87	3	-	-	-	158	1986
1987	77	64	1	-	-	-	142	1987
1988	70	47	3	-	-	-	120	1988
1989	60	60	2	-	-	-	122	1989
1990	71	55	3	-	-	-	129	1990
1991	79	62	1	-	-	-	142	1991
1992	68	64	1	-	-	-	133	1992
1993	92	61	1	-	-	-	154	1993
1994	91	66	1	-	-	-	158	1994
1995	94	72	3	-	-	-	169	1995
1996	87	86	1	-	-	-	174	1996
1997	125	124	8	-	-	-	257	1997
1998	125	110	5	-	-	-	240	1998
1999	118	77	2	-	5	-	202	1999
2000	89	89	5	-	7	-	190	2000
2001	110	131	4	-	39	-	284	2001
2002	128	113	6	-	49	-	296	2002
2003	124	127	3	-	47	-	301	2003
2004	127	148	3	-	72	-	350	2004
2005	155	141	3	-	44	2	345	2005
2006	110	85	1	-	56	-	252	2006
2007	117	115	2	-	53	-	287	2007
2008	104	99	6	-	33	1	243	2008
2009	121	100	2	-	39	-	262	2009
2010	115	121	2	3	19	-	260	2010
2011	98	66	5	-	22	-	191	2011
2012	89	63	2	2	33	-	189	2012
2013	95	103	4	3	45	-	250	2013
2014	98	172	4	4	28	-	306	2014
2015	111	176	2	8	42	-	339	2015
2016	115	132	3	13	34	-	297	2016
2017	93	209	5	6	-	-	313	2017
2018	123	176	4	1	51	-	355	2018
2019	118	171	4	7	35	-	335	2019
2020	104	164	3	12	34	-	317	2020
Durchschnitt	101	106	3	6	37	2	233	Media

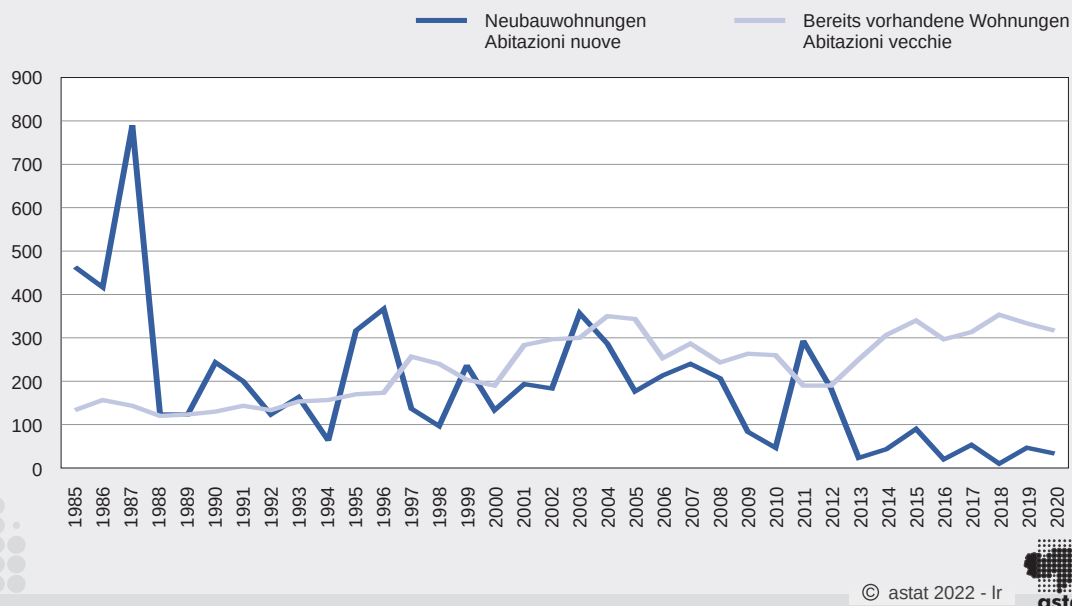
(a) Wohnungen, die Vereinen, Wohngemeinschaften und anderen Körperschaften zugeteilt wurden
Abitazioni assegnate ad associazioni, comunità alloggio e altri enti

Quelle: WOBI, Auswertung ASTAT

Fonte: IPES, elaborazione ASTAT

Graf. 2.9

Vom WOBI zugewiesene bereits vorhandene Wohnungen und Neubauwohnungen - 1985-2020 Abitazioni nuove e vecchie consegnate dall'IPES - 1985-2020



Laut Gesetz 13/1998 kann das WOBI auch **Ansuchenden, die Zwangsräumungen unterzogen wurden und nicht auf der Rangordnung stehen⁽¹⁴⁾**, Wohnungen zuweisen.

La legge 13/1998 prevede che l'IPES possa consegnare **alloggi a sfrattati fuori dalla graduatoria⁽¹⁴⁾**.

Im Zeitraum von 1979 bis 2020 wurden 1.357 Wohnungen übergeben, 925 an Italienischsprachige, 353 an Deutschsprachige, 9

Dal 1979 al 2020 sono stati consegnati 1.357 alloggi, 925 ad italiani, 353 a tedeschi, 9 a ladini, 2 a cittadini UE e 68 a cittadini

(14) In Absatz 2 des Art. 94 sind die Wohnungen aufgelistet, die nicht in die Rangordnung aufgenommen werden, unter anderem „die Wohnungen, die für die zeitweilige Unterbringung von Familien dienen, die in der Rangordnung für die Wohnungszuweisung an geeigneter Stelle aufscheinen und vor dem voraussichtlichen Zeitpunkt der Wohnungsübergabe von Zwangsäumung bedroht sind“. In Absatz 7 des Art. 101 steht: „Personen, denen eine Wohnung des Wohnbauinstitutes zugewiesen wurde und die von der Durchführung der Zwangsäumung betroffen sind, können für die Zeit bis zur Übergabe der Wohnung in Behelfswohnungen des Wohnbauinstitutes selbst oder in Gebäuden untergebracht werden, die die Landesverwaltung dem Wohnbauinstitut zu diesem Zweck zur Verfügung stellt“.

In Absatz 6 des Art. 28: „Das Wohnbauinstitut kann in folgenden Fällen von der Landesregierung ermächtigt werden, einzelne Wohnungen oder ganze Gebäude zu einem Preis zu erwerben, der höher ist als angegebene Konventionalwert der Wohnung; wenn die dringende und unaufschiebbare Notwendigkeit besteht, Wohnungen für Zwangsdelogierte oder von Zwangsdelogierung bedrohte und obdachlose Personen zu beschaffen“.

Al comma 2 dell'art. 94 elenca le abitazioni che non sono soggette a graduatoria e tra queste „le abitazioni utilizzate per la sistemazione temporanea di famiglie, che appaiono nella graduatoria per l'assegnazione di abitazioni in una posizione idonea e che sono minacciate da sfratto prima della presumibile consegna dell'abitazione“.

Al comma 7 dell'art. 101 dice „Persone a cui è stata assegnata un'abitazione dell'IPES e che sono colpite dall'esecuzione del provvedimento di sfratto possono essere alloggiate per il periodo fino alla consegna dell'abitazione in abitazioni provvisorie dell'IPES stesso o in edifici che l'amministrazione provinciale mette a disposizione dell'IPES a tale scopo“.

Al comma 6 dell'art. 28 che „L'IPES può essere autorizzato dalla Giunta provinciale ad acquistare sul mercato libero singole abitazioni od interi edifici ad un prezzo superiore al valore convenzionale ... qualora sussista l'urgente ed indifferibile necessità di procurare abitazioni per persone che abbiano subito l'esecuzione dello sfratto o che siano minacciate dall'esecuzione dello sfratto ovvero per persone senza tetto“.

an Ladiner, 2 an EU-Bürger und 68 an Nicht-EU-Bürger (Tab. 2.27 und Graf. 2.10). Im Vergleich zu einem Jahresdurchschnitt von 32 Wohnungen werden in den 80er Jahren viel höhere Spitzenwerte verzeichnet, mit einem Jahresdurchschnitt von 60 Wohnungen. Die Werte der letzten 20 Jahre sind weitaus geringer (im Schnitt 17 von 2001 bis 2010 und 11 von 2011 bis 2020). Diese Dynamik steht natürlich im Verhältnis zu den angeforderten und durchgeführten Zwangsräumungen.

non UE (tab. 2.27 e graf. 2.10). Rispetto ad una media annua di 32 alloggi si registrano punte molto più elevate negli anni '80, con 60 alloggi consegnati mediamente all'anno, e valori molto inferiori negli ultimi 20 anni (mediamente 17 dal 2001 al 2010 e 11 dal 2011 al 2020). La dinamica è ovviamente da mettere in relazione agli sfratti emessi ed eseguiti.

Tab. 2.27

Wohnungen, die Ansuchenden mit Zwangsräumungen außerhalb der Rangordnung zugeteilt wurden, nach Sprachgruppe oder Staatsbürgerschaft des Empfängers - 1979-2020

Alloggi consegnati a sfrattati fuori graduatoria per gruppo linguistico o cittadinanza dell'assegnatario - 1979-2020

ZEITRAUM	Deutsch Tedesco	Italienisch Italiano	Ladinisch Ladino	EU UE	Nicht EU Non-UE	Insgesamt Totale	PERIODO
Absolute Werte / Valori assoluti							
1979-1990	216	492	6	-	-	714	1979-1990
1991-2000	70	286	1	-	-	357	1991-2000
2001-2010	40	98	1	-	34	173	2001-2010
2011-2020	27	49	1	2	34	113	2011-2020
Insgesamt	353	925	9	2	68	1.357	Totale
Jahresdurchschnitt / Media annua							
1979-1990	18	41	2	-	-	60	1979-1990
1991-2000	7	29	1	-	-	36	1991-2000
2001-2010	4	10	1	-	4	17	2001-2010
2011-2020	4	5	1	..	6	11	2011-2020
Insgesamt	9	22	1	-	5	32	Totale

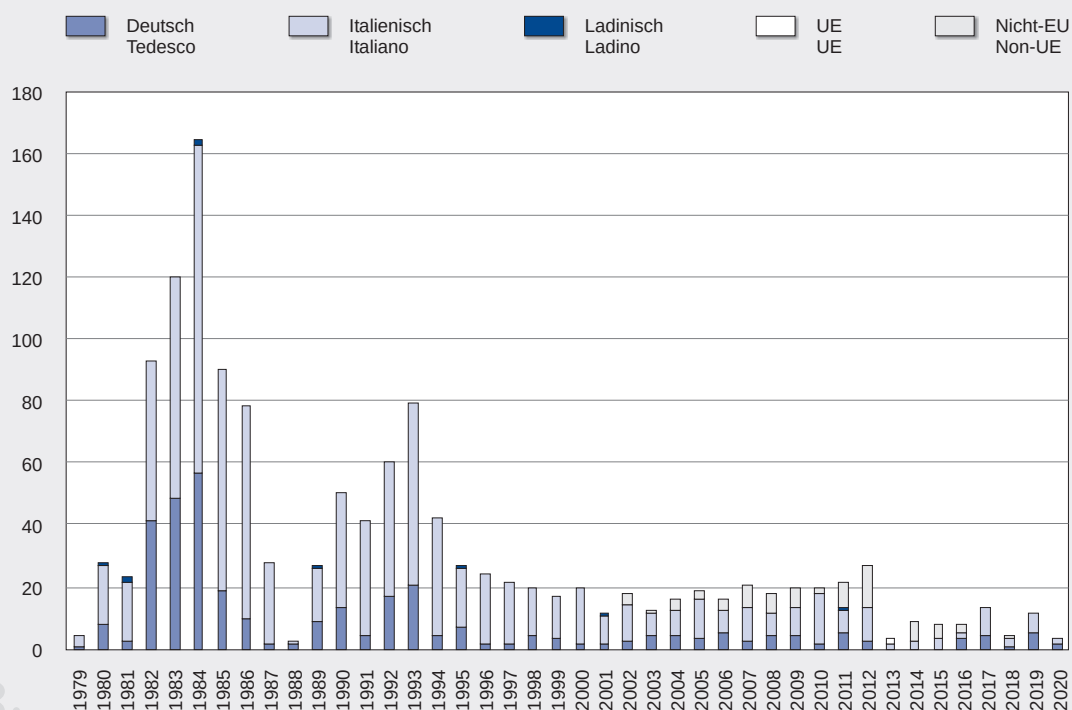
Quelle: WOBI

Fonte: IPES

Graf. 2.10

Wohnungen, die Ansuchenden mit Zwangsräumung außerhalb der Rangordnung zugeteilt wurden - 1979-2020

Alloggi consegnati a sfrattati fuori graduatoria - 1979-2020



© astat 2022 - Ir



Das Gesetz 13/1998 regelt in Art. 104 den **Wohnungstausch**. Insbesondere sieht es Folgendes vor: „Wer eine Mietwohnung zugewiesen erhalten hat, kann um die Zuweisung einer anderen Wohnung, die für den Bedarf seiner Familie besser geeignet ist, ansuchen“ (Abs. 1). Der Wohnungstausch wird vom Institut auch befürwortet, um eine bessere Nutzung des eigenen Wohnungsbestandes zu ermöglichen. „Dauert die Unterbelegung mehr als ein Jahr an, kann der Präsident des Wohnbauinstitutes nach Anhörung der Zuweisungskommission die Zuweisung der Wohnung widerrufen und dem Mieter gleichzeitig eine andere für den Bedarf der Familie geeignete Wohnung zuweisen. Die Kosten für die Übersiedlung gehen in diesem Fall zulasten des Wohnbauinstitutes...“ (Absatz 3).

La legge 13/1998 all'art. 104 regola il **cambio di alloggi**. In particolare, prevede che “Chi ha ricevuto in assegnazione un’abitazione in locazione può chiedere l’assegnazione di un’altra abitazione più adeguata al fabbisogno della sua famiglia” (comma 1). Il cambio di alloggio è incentivato dall’Istituto per permettere un miglior utilizzo del proprio patrimonio. Si prevede infatti che “Qualora l’occupazione di un’abitazione con un numero di vani, esclusi quelli accessori, superiore al numero dei componenti la famiglia perduri per più di un anno, il Presidente dell’IPES, sentita la Commissione per l’assegnazione, può revocare l’assegnazione dell’alloggio e assegnare al locatario contestualmente un’altra abitazione adeguata al fabbisogno della famiglia. I costi del trasferimento vanno in tal caso a carico dell’IPES ...” (comma 3).

Von 1999 bis 2020 wurde in 2.394 Fällen ein Wohnungstausch (im Schnitt 109 pro Jahr bei einem recht regelmäßigen Verlauf) getätigt.

Dal 1999 al 2020 sono stati effettuati 2.394 cambi alloggio con una media annua di 109, abbastanza regolare nel tempo.

Die Schätzung des Bedarfs und die laufenden Bauprogramme

Die Ausgaben des WOBI beliefen sich von 1985 bis 2020 auf fast 1 Milliarde Euro, mit einem Jahresdurchschnitt von 27 Millionen. Der durchschnittliche Anteil für Neubauten sank von 92,4% in der zweiten Hälfte der 80er Jahre auf 38,7% im zweiten Jahrzehnt des neuen Jahrhunderts. Dafür ist der Anteil für die außerordentliche Instandhaltung (welche die Wiedergewinnungs- und Umbauarbeiten und Arbeiten zur Beseitigung architektonischer Hindernisse umfasst) bis auf 61,3% gestiegen (Tab. 2.28). Die Verwaltung des bestehenden Vermögens nimmt für das WOBI im Vergleich zum Neubau eine immer größere Bedeutung ein.

Le stime del fabbisogno abitativo e i programmi di costruzione in corso

Le spese dell'IPES dal 1985 al 2020 hanno raggiunto quasi il miliardo di euro, con una media annuale di 27 milioni. La quota destinata alla nuova costruzione è passata da una media del 92,4% nella seconda metà degli anni '80 al 38,7% nel secondo decennio del nuovo secolo. Viceversa, è cresciuta la quota destinata alla manutenzione straordinaria (la dicitura include gli interventi di recupero, ristrutturazione e di superamento delle barriere architettoniche), che nel periodo recente ha raggiunto il 61,3% (tab. 2.28). La gestione del patrimonio diventa per l'IPES sempre più strategica rispetto alla nuova costruzione.

Tab. 2.28

Ausgaben des WOBI für Neubauten, Kauf und außerordentliche Instandhaltung - 1985-2020

Spese dell'IPES per nuove costruzioni, acquisti e manutenzione straordinaria - 1985-2020

ZEITRAUM	Neubau und Kauf	Außerordentliche Instandhaltung	Insgesamt	Neubau und Kauf	Außerordentliche Instandhaltung	Insgesamt	PERIODO
	Nuova costruzione e acquisto	Manutenzione straordinaria	Totale	Nuova costruzione e acquisto	Manutenzione straordinaria	Totale	
	Kassenmäßige Beträge in Euro Dati di cassa in euro			Prozentuelle Verteilung Composizione percentuale			
Absolute Werte / Valori assoluti							
1985-1990	112.113.497	9.245.095	121.358.592	92,4	7,6	100,0	1985-1990
1991-2000	233.539.227	56.024.728	289.563.955	80,7	19,3	100,0	1991-2000
2001-2010	491.277.391	184.532.650	675.810.041	72,7	27,3	100,0	2001-2010
2011-2020	141.870.003	224.706.788	366.576.791	38,7	61,3	100,0	2011-2020
Insgesamt	978.800.118	474.509.261	1.453.309.379	67,3	32,7	100,0	Totale
Jahresdurchschnitt / Media annua							
1985-1990	18.685.583	1.540.849	20.226.432	92,4	7,6	100,0	1985-1990
1991-2000	23.353.923	5.602.473	28.956.396	80,7	19,3	100,0	1991-2000
2001-2010	49.127.739	18.453.265	67.581.004	72,7	27,3	100,0	2001-2010
2011-2020	14.187.000	22.470.679	36.657.679	38,7	61,3	100,0	2011-2020
Insgesamt	27.188.892	13.180.813	40.369.705	67,3	32,7	100,0	Totale

Quelle: WOBI, Auswertung ASTAT

Fonte: IPES, elaborazione ASTAT

Das **Wohnbauprogramm des WOBI** für die Jahre 2016-2022 wurde mit Beschluss der Landesregierung Nr. 1230 vom 27.10.2015 genehmigt. Anschließend wurden mit den Beschlüssen Nr. 1052 vom 16.10.2018 und Nr. 385 vom 21.05.2019 Ergänzungen genehmigt.

Das Programm betrifft ganz Südtirol und ist nach Gemeinde gegliedert; es berücksichtigt die vorhergehenden Programme bis 2015, die bei Privatpersonen angemieteten Wohnungen, eine Schätzung des Bedarfs und eine Schätzung der Deckung des Bedarfs durch die erneute Zuweisung von alten Wohnungen, die frei geworden sind. Mit dem Wohnbauprogramm sollen bei der Aufteilung der Wohnungen auf die einzelnen Gemeinden mehr Flexibilität und Effizienz gewährleistet werden: Wenn eine Gemeinde keine geeigneten Flächen für die Umsetzung des Programms zur Verfügung stellt, kann Teil ihres Bedarfs an Sozialwohnungen in einem anderen Gemeindegebiet verwirklicht werden, soweit jeweilige Gemeinde die ihr zustehenden Wohnungen fertiggestellt und übergeben hat.

Die Summe der Wohnungen, die von den Programmen insgesamt vorgesehen sind (Tab. 2.29) beläuft sich auf 3.161 und betrifft zu 70,0% Gemeinden mit hoher Wohndichte: Eppan a.d.W. (2,5%), Bozen (38,1%), Brixen (3,5%), Bruneck (3,7%), Algund (1,7%), Leifers (3,9%), Lana (3,0%) und Meran (14,0%).

Ende 2020 waren 2.751 Wohnungen fertiggestellt (87,0% aller Wohnungen), 15 befanden sich noch im Bau und 286 in der Projektphase oder mit zugewiesener oder zugespochener Fläche. Für 109 Wohnungen stehen hingegen keine Flächen zur Verfügung (3,4% der vorgesehenen Wohnungen).

Il **programma edilizio dell'IPES**, valido per gli anni 2016-2022, è stato approvato con delibera della Giunta provinciale n. 1230 del 27.10.2015. Successivamente sono state approvate delle integrazioni con le delibere n. 1052 del 16.10.2018 e n. 385 del 21.05.2019.

Tale programma, riguardante tutto l'Alto Adige e dettagliato per comune, tiene conto dei precedenti programmi fino al 2015, degli alloggi in locazione da privati, di una stima del fabbisogno e di una stima di una copertura di tale fabbisogno attraverso la riassegnazione di vecchie abitazioni che si sono rese libere. Con il programma di costruzione si intende garantire più flessibilità e più efficienza nella suddivisione delle abitazioni tra i singoli comuni: se un Comune non mette a disposizione aree idonee per la realizzazione del programma, parte del suo contingente di alloggi sociali potrà essere realizzato sul territorio di un altro comune, purché quest'ultimo abbia ultimato e consegnato le abitazioni di sua competenza.

Il totale delle abitazioni previste dall'insieme dei programmi (tab. 2.29) è di 3.161, concentrate per il 70,0% nei comuni ad alta densità abitativa: Appiano s.s.d.v. (2,5%), Bolzano (38,1%), Bressanone (3,5%), Brunico (3,7%), Lagundo (1,7%), Laives (3,9%), Lana (3,0%) e Merano (14,0%).

La situazione alla fine del 2020 vede 2.751 abitazioni realizzate (l'87,0% del totale), 15 in costruzione e 286 in progettazione o aventi l'area già promessa o assegnata. Sono invece solo 109 i residui, ovvero gli alloggi per cui non sono disponibili le aree, pari al 3,4% delle abitazioni previste.

Tab. 2.29

Stand der Bauprogramme des WOBI am 31.12.2020 (a)**Stato dei programmi edilizi dell'IPES al 31.12.2020 (a)**

GEMEINDEN	Bis Fino al 2001	2001- 2005	2006- 2010	2011- 2015	2016- 2022	Insgesamt Totale	Gebaute Wohnun- gen Abitazioni realizzate	Im Bau befindliche Wohnun- gen Abitazioni in costru- zione	Sonstiges (b) Altro (b)	Ohne Gebiet/ Rest- bestände Senza area/ Residui	COMUNI
Eppan a.d.W.	18	34	-	16	10	78	68	-	-	10	Appiano s.s.d.v.
Bozen	351	707	21	-	124	1.203	1.079	-	89	35	Bolzano
Brixen	66	28	-	-	18	112	94	9	9	-	Bressanone
Bruneck	24	32	-	16	45	117	87	-	30	-	Brunico
Algund	6	49	-	-	-	55	55	-	-	-	Lagundo
Leifers	38	50	-	36	-	124	124	-	-	-	Laives
Lana	20	43	-	16	15	94	79	-	15	-	Lana
Meran	140	218	1	55	30	444	414	-	30	-	Merano
Summe der Gemeinden mit hoher Wohndichte	663	1.161	22	139	242	2.227	2.000	9	173	45	Totale comuni ad alta densità abitativa
Andere Gemeinden	228	285	59	170	192	934	751	6	113	64	Altri comuni
Insgesamt	891	1.446	81	309	434	3.161	2.751	15	286	109	Totale
<i>Prozentueller Anteil der Gemeinden mit hoher Wohndichte</i>	<i>74,4</i>	<i>80,3</i>	<i>27,2</i>	<i>45,0</i>	<i>55,8</i>	<i>70,5</i>	<i>72,7</i>	<i>60,0</i>	<i>60,5</i>	<i>41,3</i>	<i>Incidenza % dei comuni ad alta densità abitativa</i>
<i>Prozentueller Anteil der anderen Gemeinden</i>	<i>25,6</i>	<i>19,7</i>	<i>72,8</i>	<i>55,0</i>	<i>44,2</i>	<i>29,5</i>	<i>27,3</i>	<i>40,0</i>	<i>39,5</i>	<i>58,7</i>	<i>Incidenza % degli altri comuni</i>

(a) Die Anzahl der Wohnungen, die von den bis 2015 umgesetzten Bauprogrammen geplant sind, stimmt nicht mit den früheren Veröffentlichungen überein, da die Wohnungen aus diesen Programmen, die sich derzeit noch im Bau befinden bzw. bereits die Finanzierung erhalten haben, herausgenommen und in das neue Bauprogramm 2016-2020 integriert wurden.

Il numero di abitazioni previsto dai programmi edilizi attuati sino al 2015 non coincide con quanto pubblicato in precedenza, in quanto gli alloggi contenuti in tali piani e tuttora in fase di costruzione, oppure già finanziati, sono stati incorporati e inclusi nel nuovo Programma edilizio 2016-2020.

(b) Wohnungen in Planung oder mit bereits zugesprochenem Baugrund
Abitazioni in progettazione o in area già promessa

Quelle: WOBI, Auswertung ASTAT

Fonte: IPES, elaborazione ASTAT

In der Gemeinde Bozen befinden sich 39,2% der fertiggestellten Wohnungen und in Meran 15,0%.

Nel comune di Bolzano è ubicato il 39,2% delle abitazioni realizzate e a Merano il 15,0%.

Insbesondere sehen die Programme den Bau von Wohnungen in 90 Gemeinden vor, deren Lage wie folgt zusammengefasst werden kann (Tab. 2.30):

In dettaglio, i programmi prevedono la costruzione di abitazioni in 90 comuni, la cui situazione si può così riassumere (tab. 2.30):

- In 27 Gemeinden sieht das Programm keinen neuen Bau vor, in 46 Gemeinden weniger als zehn Wohnungen (insgesamt 231), in 35 zwischen 10 und 50 (insgesamt 703) und in 8 Gemeinden mehr als 50 mit insgesamt 2.227 Wohnungen (70,5%);

- in 27 comuni il programma non prevede la realizzazione di nuove abitazioni, in 46 comuni meno di 10 alloggi per un totale di 231, in 35 da 10 a 50 per un totale di 703 e in 8 comuni più di 50 per un totale di 2.227 pari al 70,5% del totale previsto nel programma;

- von den 410 noch zu errichtenden Wohnungen befinden sich 15 in Bau, 286 in der Projektphase oder mit zugesprochener Fläche und nur 109 sind ohne Flächenzuweisung.

- dei 410 alloggi ancora da realizzare 15 sono in costruzione, 286 in progettazione o comunque con l'area già promessa e solo 109 non dispongono dell'area.

Tab. 2.30

Stand der Bauprogramme des WOBI nach Gemeinde (a) am 31.12.2020

Stato dei programmi edilizi dell'IPES per comune (a) al 31.12.2020

GEMEINDEN	Bis 2001	2001- 2005	2006- 2010	2011- 2015	2016- 2022	Insgesamt Totale	Gebaute Wohnun- gen Abitazioni realizzate	Im Bau befindliche Wohnun- gen Abitazioni in costru- zione	Sonstige s (b) Altro (b)	Ohne Gebiet/ Rest- bestände Senza area/ Residui	COMUNI
001 Aldein	-	4	-	-	6	10	4	-	6	-	Aldino
002 Andrian	-	-	-	-	4	4	4	-	-	-	Andriano
003 Altrei	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Anterivo
004 Eppan a.d.W.	18	34	-	16	10	78	68	-	-	10	Appiano s.s.d.v.
005 Hafling	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Avelengo
006 Abtei	-	4	-	-	5	9	4	-	-	5	Badia
007 Barbican	-	1	-	-	-	1	1	-	-	-	Barbiano
008 Bozen	351	707	21	-	124	1.203	1.079	-	89	35	Bolzano
009 Prags	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Braies
010 Brenner	-	8	1	-	-	9	9	-	-	-	Brennero
011 Brixen	66	28	-	-	18	112	94	9	9	-	Bressanone
012 Branzoll	-	8	-	3	-	11	11	-	-	-	Bronzolo
013 Bruneck	24	32	-	16	45	117	87	-	30	-	Brunico
014 Kuens	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Caines
015 Kaltern a.d.W.	9	15	-	-	-	24	24	-	-	-	Caldaro s.s.d.v.
016 Freienfeld	1	-	-	-	-	1	1	-	-	-	Campo di Trens
017 Sand in Taufers	6	3	1	-	-	10	10	-	-	-	Campo Tures
018 Kastelbell-Tschars	3	5	-	-	-	8	8	-	-	-	Castelbello-Ciardes
019 Kastelruth	18	-	-	-	6	24	18	6	-	-	Castelrotto
020 Tschermers	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Cermes
021 Kiens	-	-	-	4	-	4	4	-	-	-	Chienes
022 Klausen	-	3	-	15	-	18	18	-	-	-	Chiusa
023 Karneid	5	3	-	7	-	15	15	-	-	-	Cornedo all'Isarco
024 Kurtatsch a.d.W.	5	-	-	-	-	5	5	-	-	-	Cortaccia s.s.d.v.
025 Kurtinig a.d.W.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Cortina s.s.d.v.
026 Corvara	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Corvara in Badia
027 Graun im Vinschgau	-	-	1	-	-	1	1	-	-	-	Curon Venosta
028 Toblach	-	-	-	-	6	6	-	-	6	-	Dobbiaco
029 Neumarkt	2	6	-	23	12	43	31	-	12	-	Egna
030 Pfalzen	8	-	1	-	-	9	9	-	-	-	Falzes
031 Völs am Schlern	12	-	-	-	14	26	12	-	14	-	Fié allo Sciliar
032 Franzensfeste	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Fortezza
033 Villnöß	-	5	1	-	6	12	6	-	-	6	Funes
034 Gais	-	1	-	9	6	16	10	-	-	6	Gais
035 Gargazon	-	4	-	-	-	4	4	-	-	-	Gargazzone
036 Glurns	1	-	-	-	-	1	1	-	-	-	Glorenza
037 Latsch	-	1	1	-	8	10	2	-	8	-	Laces
038 Algund	6	49	-	-	-	55	55	-	-	-	Lagundo
039 Lajen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Laion
040 Leifers	38	50	-	36	-	124	124	-	-	-	Laives
041 Lana	20	43	-	16	15	94	79	-	15	-	Lana
042 Laas	-	4	-	6	-	10	10	-	-	-	Lasa
043 Laurein	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Lauregno
044 Lüsen	-	-	1	-	-	1	1	-	-	-	Luson
045 Margreid a.d.W.	-	4	-	-	-	4	4	-	-	-	Magré s.s.d.v.

Tab. 2.30 - Fortsetzung / Segue

Stand der Bauprogramme des WOBI nach Gemeinde (a) am 31.12.2020**Stato dei programmi edilizi dell'IPES per comune (a) al 31.12.2020**

GEMEINDEN	Bis 2001	2001- 2005	2006- 2010	2011- 2015	2016- 2022	Insgesamt Totale	Gebaute Wohnun- gen Abitazioni realizzate	Im Bau befindliche Wohnun- gen Abitazioni in costru- zione	Sonsti- ges (b) Altro (b)	Ohne Gebiet/ Rest- bestände Senza area/ Residui	COMUNI
046 Mals	-	1	1	-	-	2	2	-	-	-	Malles Venosta
047 Enneberg	6	-	-	-	8	14	6	-	8	-	Marebbe
048 Marling	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Marlengo
049 Martell	-	-	-	-	4	4	-	-	4	-	Martello
050 Mölten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Meltina
051 Meran	140	218	1	55	30	444	414	-	30	-	Merano
052 Welsberg	-	8	6	1	-	15	15	-	-	-	Monguelfo-Tesido
053 Montan	-	6	-	-	8	14	6	-	-	8	Montagna
054 Moos in Passeier	-	1	-	-	-	1	1	-	-	-	Moso in Passiria
055 Nals	-	5	-	-	-	5	5	-	-	-	Nalles
056 Naturns	-	12	-	11	-	23	23	-	-	-	Naturno
057 Natz-Schabs	6	-	7	-	-	13	13	-	-	-	Naz-Sciaves
058 Welschnofen	-	5	1	-	-	6	6	-	-	-	Nova Levante
059 Deutschnofen	-	4	-	-	6	10	4	-	6	-	Nova Ponente
060 Auer	-	5	-	-	8	13	5	-	-	8	Ora
061 St.Ulrich	10	16	-	-	15	41	26	-	-	15	Ortisei
062 Partschins	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Parcines
063 Percha	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Perca
064 Plaus	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Plaus
065 Waidbruck	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Ponte Gardena
066 Burgstall	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Postal
067 Prad am Stilfser J.	-	3	1	-	-	4	4	-	-	-	Prato allo Stelvio
068 Prettau	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Predoi
069 Proveis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Proves
070 Ratschings	-	-	1	-	-	1	1	-	-	-	Racines
071 Rasen-Antholz	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Rasun Anterselva
072 Ritten	14	18	-	9	-	41	41	-	-	-	Renon
073 Riffian	-	5	-	-	-	5	5	-	-	-	Rifiano
074 Mühlbach	-	1	1	-	-	2	2	-	-	-	Rio di Pusteria
075 Rodeneck	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Rodengo
076 Salurn a.d.W.	4	9	1	1	-	15	15	-	-	-	Salorno s.s.d.v.
077 Innichen	-	-	-	16	-	16	16	-	-	-	S.Candido
079 Jenesian	6	-	-	-	-	6	6	-	-	-	S.Genesio Atesino
080 St.Leonhard in Pass.	8	9	4	-	-	21	21	-	-	-	S.Leonardo in Pass.
081 St.Lorenzen	8	5	2	-	8	23	15	-	8	-	S.Lorenzo di Sebato
082 St.Martin in Thurn	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	S.Martino in Badia
083 St.Martin in Pass.	9	12	3	-	-	24	24	-	-	-	S.Martino in Passiria
084 St.Pankraz	-	6	1	-	-	7	7	-	-	-	S.Pancrazio
085 St.Christina in Gr.	5	-	-	-	-	5	5	-	-	-	S.Cristina Val Gard.
086 Sarntal	-	14	-	-	-	14	14	-	-	-	Sarentino
087 Schenna	-	10	1	-	8	19	11	-	8	-	Scena
088 Mühlwald	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Selva dei Molini
089 Wolkenstein in Gr.	-	-	-	-	4	4	-	-	-	4	Selva di Val Gard.
091 Schnals	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Senales
092 Sexten	-	-	-	-	4	4	-	-	-	4	Sesto
093 Schländers	-	-	-	-	14	14	-	-	14	-	Silandro
094 Schluderns	-	2	-	6	-	8	8	-	-	-	Sluderno
095 Stilfs	6	-	-	-	5	11	11	-	-	-	Stelvio
096 Terenten	-	-	2	-	-	2	2	-	-	-	Terento
097 Terlan	-	8	-	-	9	17	8	-	1	8	Terlano
098 Tramin a.d.W.	-	3	-	4	6	13	7	-	6	-	Termeno s.s.d.v.
099 Tisens	-	-	-	7	-	7	7	-	-	-	Tesimo
100 Tiers	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Tires
101 Tirol	-	6	-	8	-	14	14	-	-	-	Tirol
102 Truden	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Trodna nel parco n.

Tab. 2.30 - Fortsetzung / Segue

Stand der Bauprogramme des WOBI nach Gemeinde (a) am 31.12.2020

Stato dei programmi edilizi dell'IPES per comune (a) al 31.12.2020

GEMEINDEN	Bis 2001	2001- 2005	2006- 2010	2011- 2015	2016- 2022	Insgesamt Totale	Gebaute Wohnun- gen Abitazioni realizzate	Im Bau befindliche Wohnun- gen Abitazioni in costru- zione	Sonsti- ges (b) Altro (b)	Ohne Gebiet/ Rest- bestände Senza area/ Residui	COMUNI
103 Taufers im Münst.	3	-	-	-	-	3	3	-	-	-	Tubre
104 Ulten	8	-	-	6	-	14	14	-	-	-	Ultimo
105 Pfatten	-	-	-	4	-	4	4	-	-	-	Vadena
106 Olang	14	-	-	7	-	21	21	-	-	-	Valdaora
107 Pfitsch	5	-	-	-	-	5	5	-	-	-	Val di Vizzate
108 Ahrntal	8	-	-	9	-	17	17	-	-	-	Valle Aurina
109 Gsies	-	-	1	-	-	1	1	-	-	-	Valle di Casies
110 Vintl	-	-	1	-	-	1	1	-	-	-	Vandoies
111 Vahrn	8	14	17	-	-	39	39	-	-	-	Varna
112 Vöran	-	7	-	-	-	7	7	-	-	-	Verano
113 Niederdorf	4	-	-	-	-	4	4	-	-	-	Villabassa
114 Villanders	10	-	-	-	-	10	10	-	-	-	Villandro
115 Sterzing	11	7	-	-	12	30	18	-	12	-	Vipiteno
116 Feldthurns	5	4	1	8	-	18	18	-	-	-	Velturmo
117 Wengen	-	-	-	6	-	6	6	-	-	-	La Valle
118 U.L.Frau i.W.- St.Felix	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Senale-S.Felice
Insgesamt	891	1.446	81	309	434	3.161	2.751	15	286	109	Totale

- (a) Die Anzahl der Wohnungen, die von den bis 2015 umgesetzten Bauprogrammen geplant sind, stimmt nicht mit den früheren Veröffentlichungen überein, da die Wohnungen aus diesen Programmen, die sich derzeit noch im Bau befinden bzw. bereits die Finanzierung erhalten haben, herausgenommen und in das neue Bauprogramm 2016-2020 integriert wurden.
Il numero di abitazioni previsto dai programmi edilizi attuati sino al 2015 non coincide con quanto pubblicato in precedenza, in quanto gli alloggi contenuti in tali piani e tuttora in fase di costruzione, oppure già finanziati, sono stati scorporati e inclusi nel nuovo Programma edilizio 2016-2020.
- (b) Wohnungen in Planung oder mit bereits zugesprochenem Baugrund
Abitazioni in progettazione o in area già promessa

Quelle: WOBI, Auswertung ASTAT

Fonte: IPES, elaborazione ASTAT

2.3 Wohngeld

Das Landesgesetz Nr. 1 von 1978 führte in Südtirol das so genannte „Wohngeld“ ein, eine Ergänzung zur Miete, für das beim WOBI angesucht werden konnte. Auf das Wohngeld hatten die Mieter Anspruch, die in einer Privatwohnung wohnten, deren Einkommen innerhalb der zweiten Einkommensstufe lag und die eine Miete bezahlen mussten, die höher war als jene, die sie für eine Wohnung des WOBI hätten leisten müssen. Die Ergänzung konnte höchstens den Betrag der entsprechenden konventionierten Miete erreichen.

Mit dem L.G. 11/12 wurden die Vergabemodalitäten des Wohngeldes umfassend geändert.

Ab 1. Jänner 2013 zahlte das WOBI diese Förderung nur mehr an Inhaber von Mietverträgen, die bereits Wohngeld für dieselbe Wohnung bezogen und einen Antrag auf Erneuerung gestellt hatten. Das Wohngeld wurde bis zur ersten regulären Vertragsfälligkeit und in jedem Fall bis höchstens vier Jahre nach Inkrafttreten der neuen Bestimmungen ausgezahlt. Der Beitrag hing zudem von der Verfügbarkeit der Geldmittel ab und durfte pro Jahr nicht höher sein als 6 Tausend Euro pro Haushalt. Damit sollte verhindert werden, dass die Mietzinsen weiter, direkt proportional zur jeweiligen Förderung, steigen.

Für die neuen Gesuche sind die Sozialsprengel (Bezirksgemeinschaften und der Betrieb für Sozialdienste Bozen) zuständig. Es werden neue Zuweisungskriterien ausgearbeitet, um alle Landesbeiträge in Zusammenhang mit den Mieten zu vereinheitlichen.

Ab 2013 wird das Wohngeld von den sozialen Sprengeln und vom WOBI nur an die bisherigen Empfänger bis zu Vertragsende ausgezahlt. Um eine vollständige Information zu erhalten, müssen daher beide Quellen betrachtet werden. Die Daten der Sozialsprengel unterscheiden jedoch nicht zwi-

2.3 Sussidio casa

Con la legge provinciale 1 del 1978, in Alto Adige era stata introdotta la possibilità di chiedere all'Istituto il cosiddetto "sussidio casa", cioè una integrazione dell'affitto. Avevano diritto a questa integrazione gli inquilini di un alloggio privato, nelle condizioni di reddito fino alla seconda fascia, e costretti a pagare un canone di affitto più elevato di quello che avrebbero pagato se fossero stati inquilini IPES. L'integrazione del reddito poteva raggiungere la quota del corrispondente affitto convenzionato.

La L.P. 11/12 ha modificato sensibilmente le modalità di conferimento del sussidio casa.

A decorrere dal 1° gennaio 2013, infatti, l'IPES continuava a concedere tale agevolazione solo ai titolari di contratti di locazione che già lo percepivano per lo stesso alloggio, e avessero presentato domanda di rinnovo. Il sussidio casa veniva concesso fino alla prima scadenza naturale del contratto, e comunque non oltre quattro anni dall'entrata in vigore delle nuove normative. Il sussidio era inoltre vincolato alla disponibilità dei fondi a disposizione e non poteva superare i 6 mila euro annui a famiglia. Si intendeva così slegare tale agevolazione dalla crescita dei canoni delle locazioni, spesso direttamente proporzionale a quella dei relativi sussidi.

Le competenze sulle nuove domande sono state trasferite ai Distretti sociali (Comunità comprensoriali e Azienda Servizi Sociali Bolzano). Vengono elaborati nuovi criteri di assegnazione, in modo da unificare tutti i contributi concernenti l'affitto erogati dalla Pubblica Amministrazione in provincia.

Dal 2013 il sussidio casa viene erogato dai distretti socio-sanitari e dall'IPES solo per i beneficiari precedenti fino a scadenza del contratto. Quindi per avere una informazione completa si devono considerare entrambe le fonti. I dati dei distretti socio-sanitari però non distinguono il contributo alla locazione

schen Mietbeitrag und dem Beitrag für Wohnungsnebenkosten, den sie bereits auszahlten.

Die Ansuchen, die von 2001 bis 2012 (das letzte Jahr, in dem das WOBI den Beitrag auszahlte) zugelassen wurden, zeigen eine allmähliche Zunahme des Wohngeldes bis zu 10.054 Leistungsempfängern und bis zu einem Betrag von über 33 Millionen Euro (3.299 Euro pro Antragsteller). Die Zunahme betraf sowohl die deutsch- und italienischsprachigen als auch die ausländischen Geschwister.

Insgesamt stiegen die Empfänger des Beitrages für Miete und Wohnungsnebenkosten von 2001 bis 2020 von 8.535 auf 12.237, die ausgezahlten Beträge hingegen von 15 auf 37 Millionen und die Beträge pro Antragsteller von 1.768 auf 3.051 Euro. Während es bis 2012 noch zu einer Überschneidung bei den Antragstellern kam, welche die zwei Beiträge des WOBI und der Sozialdienste erhalten konnten, entsprechen die Daten von 2013 den tatsächlichen Antragstellern. Von den Daten 2012 ausgehend können wir schätzen, dass drei Viertel der ausgezahlten Beträge das Wohngeld betreffen.

Dabei stechen ganz deutlich die hohe Anzahl an Antragstellern und der beachtliche Einsatz der Landesverwaltung in der Unterstützung der Haushalte in privaten Mietwohnungen hervor. Ein hoher Anteil des Wohnbedarfs wird nun durch den vorhandenen Bestand erfüllt, der von Privatpersonen zur Miete angeboten wird (Tab. 2.31).

Die Daten 2020 über die Leistungsempfänger und die Beträge, die von der Abteilung Soziales für Mietbeiträge ausgezahlt werden, aufgeteilt nach Sozialsprengel und Staatsbürgerschaft (Tab. 2.32) zeigen folgendes Bild:

- 59,9% der Leistungsempfänger und der ausgezahlten Beträge konzentrieren sich auf die vier größten Gemeinden (Bozen, Meran, Brixen und Bruneck);
- 58,0% der Leistungsempfänger sind italienische Staatsbürger und erhalten 50,1%

da quello per le spese accessorie (che già erogavano).

Le domande ammesse dal 2001 al 2012 (ultimo anno nel quale solo l'IPES erogava il contributo) evidenziano un progressivo aumento del sussidio casa, raggiungendo i 10.054 beneficiari ed un importo di oltre 33 milioni di euro (3.299 euro per richiedente). La crescita riguarda i tedeschi e gli italiani, ma anche i richiedenti stranieri.

I beneficiari totali del contributo alla locazione e alle spese accessorie dal 2001 al 2020 sono passati da 8.535 a 12.237, gli importi erogati da 15 a 37 milioni e gli importi per richiedente da 1.768 a 3.051 euro. Mentre fino al 2012 vi era una sovrapposizione tra i richiedenti, che potevano ricevere i due contributi rispettivamente dall'IPES e dai servizi sociali, il dato dal 2013 corrisponde ai richiedenti effettivi. Sulla base dei dati del 2012 possiamo stimare che i tre quarti degli importi erogati riguardino il sussidio casa.

Emerge con tutta evidenza l'elevato numero di beneficiari e il consistente impegno della Provincia per sostenere le famiglie in affitto privato, ma anche che ormai una quota elevata della domanda abitativa trova risposta nel patrimonio edilizio esistente che viene offerto dai privati in affitto (tab. 2.31).

I dati del 2020 relativi agli assistiti e agli importi erogati dei contributi di locazione dalla ripartizione "Politiche sociali" per distretto sociale e cittadinanza (tab. 2.32) mettono in evidenza che:

- il 59,9% degli assistiti e degli importi erogati si concentra nei quattro centri maggiori (Bolzano, Merano, Bressanone e Brunico);
- il 58,0% degli assistiti sono cittadini italiani e percepiscono il 50,1% degli importi, il

der Beträge; 7,0% sind EU-Bürger und 35,0% Bürger aus nicht europäischen Ländern. Diese erhalten jeweils 7,7% und 42,2% der ausbezahlten Beträge.

7,0% sono cittadini UE e il 35,0% cittadini extraeuropei e percepiscono rispettivamente il 7,7% e il 42,2% degli importi erogati.

Tab. 2.31

Mietbeitrag und Wohngeld - 2001-2020**Contributo locazione e sussidio casa - 2001-2020**

JAHRE ANNI	Beitrag für Miete und Nebenkosten (a) Contributo locazione e spese accessorie (a)			Wohngeld (b) Sussidio casa (b)			Insgesamt Totale		
	Empfänger	Beträge (Euro)	Durchschnitt- liche Beträge (Euro)	Empfänger	Beträge (Euro)	Durchschnitt- liche Beträge (Euro)	Empfänger	Beträge (Euro)	Durchschnitt- liche Beträge (Euro)
	Beneficiari	Importi (euro)	Importi (euro)	Beneficiari	Importi (euro)	Importi (euro)	Beneficiari	Importi (euro)	Importi (euro)
2001	2.643	2.976.587	1.126	5.892	12.112.036	2.056	8.535	15.088.623	1.768
2002	2.819	3.222.616	1.143	5.569	13.631.085	2.448	8.388	16.853.701	2.009
2003	2.883	3.490.692	1.211	6.291	15.901.893	2.528	9.174	19.392.585	2.114
2004	3.189	3.927.287	1.232	7.820	18.593.512	2.378	11.009	22.520.799	2.046
2005	3.386	3.967.662	1.172	7.142	21.284.713	2.980	10.528	25.252.375	2.399
2006	3.476	4.293.340	1.235	9.892	26.617.621	2.691	13.368	30.910.961	2.312
2007	3.591	4.590.569	1.278	9.344	29.099.761	3.114	12.935	33.690.330	2.605
2008	3.881	5.003.296	1.289	9.929	31.802.070	3.203	13.810	36.805.366	2.665
2009	4.792	7.405.740	1.545	10.420	34.208.188	3.283	15.212	41.613.928	2.736
2010	5.498	10.007.028	1.820	11.147	34.148.998	3.064	16.645	44.156.026	2.653
2011	5.624	11.164.910	1.985	8.874	31.859.662	3.590	14.498	43.024.572	2.968
2012	5.704	11.012.251	1.931	10.054	33.164.459	3.299	15.758	44.176.710	2.803
2013	8.528	20.085.699	2.355	8.258	31.435.411	3.807	16.786	51.521.110	3.069
2014	11.800	33.038.209	2.800	3.990	16.647.281	4.172	15.790	49.685.490	3.147
2015	13.220	39.284.188	2.972	1.392	6.405.102	4.601	14.612	45.689.290	3.127
2016	13.712	43.037.786	3.139	190	1.323.646	6.967	13.902	44.361.432	3.191
2017	13.372	41.474.229	3.102	-	-	-	13.372	41.474.229	3.102
2018	13.003	39.757.736	3.058	-	-	-	13.003	39.757.736	3.058
2019	12.539	38.015.969	3.032	-	-	-	12.539	38.015.969	3.032
2020	12.237	37.334.261	3.051	-	-	-	12.237	37.334.261	3.051
Durchschnitt Media	7.295	18.154.503	2.489	7.263	22.389.715	3.083	13.105	36.066.275	2.752

(a) Beitrag für Miete und Wohnungsnebenkosten: Abteilung 24 - Soziales, Sozialstatistiken, Ausgaben von 2001 bis 2016.
Contributo locazione e spese accessorie: Ripartizione 24 - Politiche sociali, Statistiche sociali, edizioni dal 2001 al 2016.

(b) ASTAT und WOBI: bis 2009 Daten des WOBI, Auswertung ASTAT; ab 2010 Daten aus verschiedenen Jahresabschlüssen des WOBI
ASTAT e IPES: fino al 2009 elaborazioni ASTAT di dati IPES, dal 2010 dati IPES da bilancio consuntivo (anni vari)

Quelle: Mietbeitrag: Abteilung 24 - Soziales, Sozialstatistiken, Ausgaben von 2001 bis 2020; Wohngeld: ASTAT und WOBI (Jahresabschluss)
Fonte: Contributo locazione: Ripartizione 24 - Politiche sociali, Statistiche sociali, edizioni dal 2001 al 2020; Sussidio casa: ASTAT e IPES (bilancio consuntivo)

Tab. 2.32

Leistungsempfänger und Beiträge für Miete, die von der Abteilung Soziales ausgezahlt wurden, nach Sozialsprengel und Staatsbürgerschaft - 2020

Kassenmäßige Beträge in Tausend Euro

Assistiti e importi erogati dei contributi di locazione dalla ripartizione "Politiche sociali" per distretto sociale e cittadinanza - 2020

Dati di cassa in migliaia di euro

SOZIALSPRENGEL	Italia Italia		Andere EU-Länder Altri paesi UE		Nicht EU-Länder Paesi non-UE		DISTRETTO SOCIALE
	Leistungs- empfänger Assistiti	Betrag Importo	Leistungs- empfänger Assistiti	Betrag Importo	Leistungs- empfänger Assistiti	Betrag Importo	
1 Obervinschgau	105	215	7	14	51	124	Alta Val Venosta
2 Mittelvinschgau	176	465	31	105	94	307	Media Val Venosta
3 Naturns	128	349	27	72	62	227	Naturno
4 Lana	251	694	42	132	104	343	Lana
5 Meran	784	1.904	125	338	504	1.591	Merano
6 Passeiertal	83	210	7	19	18	56	Val Passirio
7 Überetsch	308	947	57	205	161	631	Oltradige
8 Unterland	369	1.102	30	125	297	1.241	Bassa Atesina
9 Leifers	308	914	29	97	209	773	Laives
10 BZ Gries	446	1.498	71	270	363	1.562	BZ Gries
11 BZ Don Bosco	575	968	27	100	253	886	BZ Don Bosco
12 BZ Europa	622	1.368	49	203	380	1.534	BZ Europa
13 BZ Zentrum	448	1.428	51	225	360	1.573	BZ Centro
14 BZ Haslach	351	782	33	138	373	1.452	BZ Aslago
15 Salten - Sarntal	165	464	22	76	52	198	Salto - Val Sarentino
16 Eggental - Schlern	129	384	25	77	96	328	Val d'Ega - Sciliar
17 Gröden	56	139	8	20	47	124	Val Gardena
18 Brixen	620	1.779	73	266	276	1.017	Bressanone
19 Klausen	154	465	16	58	101	363	Chiusa
20 Wipptal	373	948	25	61	228	732	Alta Val d'Isarco
21 Bruneck	360	974	55	147	136	380	Brunico
22 Ahrntal	82	228	13	45	30	78	Val Aurina
23 Hochpustertal	165	374	28	59	77	222	Alta Val Pusteria
24 Gadertal	36	95	7	19	13	29	Val Badia
Insgesamt	7.094	18.695	858	2.871	4.285	15.769	Totale
Prozentuelle Werte	58,0	50,1	7,0	7,7	35,0	42,2	Valori percentuali

Quelle: Abteilung Soziales, Auswertung ASTAT

Fonte: Ripartizione Politiche Sociali, elaborazione ASTAT

2.4 Zwangsräumungen

Die ausgestellten Zwangsräumungen, die Anträge auf Durchführung und die Zahl der tatsächlich durchgeführten Zwangsräumungen liefern die wichtigsten Daten über die Zwangsräumungen (Tab. 2.33). Im Zeitraum 1983-2020 wurden in Südtirol 13.105 Zwangsräumungen ausgestellt, was einem Jahresdurchschnitt von 345 entspricht; die Anträge auf Durchführung betrugen 9.450 mit einem Jahresdurchschnitt von 249, die tatsächlich durchgeführten Zwangsräumungen 4.377 mit einem Jahresdurchschnitt von 115.

2.4 Sfratti

Per analizzare il fenomeno degli sfratti i dati più significativi sono costituiti dai provvedimenti di sfratto emessi, dalle richieste di esecuzione presentate e dal numero di sfratti realmente eseguiti (tab. 2.33). Dal 1983 al 2020, in provincia i provvedimenti emessi sono stati 13.105 con una media annua di 345, le richieste di esecuzione sono state 9.450 con una media annua di 249 e gli sfratti eseguiti 4.377, mediamente 115 ogni anno.

Die eigentliche Notlage im Wohnbereich kann durch das Verhältnis zwischen ausgestellten Zwangsräumungen und Anzahl der ansässigen Haushalte dargestellt werden. 2019 wurde in Italien eine Zwangsräumung je 520 Haushalte ausgestellt, in Südtirol eine Zwangsräumung je 1.185 Haushalte und im Trentino eine je 901; die Lage ist somit im Vergleich zur nationalen Situation weitaus beschränkter.

Die Entwicklung verläuft sehr unregelmäßig. Dies hängt maßgeblich von den Gesetzen zu den Zwangsräumungen und vom Mietrecht ab. In den 80er Jahren wurden im Schnitt 296 Anträge um Zwangsräumung pro Jahr verzeichnet und 117 ausgeführt. In den 90er Jahren waren es jeweils 289 und 143, im ersten Jahrzehnt des neuen Jahrhunderts jeweils 222 und 112 und von 2010 bis 2020 nur 207 und 93. Im Laufe der Zeit nehmen somit sowohl die Anträge um Zwangsräumung als auch die durchgeführten Zwangsräumungen ab.

2020 wurden 194 Zwangsräumungen ausgestellt, davon 47,9% in Bozen. Mit der Zeit haben sich auch die Gründe für den Antrag um Zwangsräumung grundlegend geändert. Seit 2000 überwiegt die Säumigkeit über das Auslaufen des Mietvertrags und den Bedarf des Vermieters (Tab. 2.34).

Se si utilizza come indicatore dell'emergenza abitativa il rapporto tra sfratti emessi e numero delle famiglie residenti emerge che nel 2019 in Italia sono stati emessi uno sfratto ogni 520 famiglie, mentre in provincia di Bolzano si conta uno sfratto ogni 1.185 famiglie e in provincia di Trento uno ogni 901; la situazione risulta dunque ampiamente contenuta rispetto all'intero paese.

La dinamica nel tempo risulta molto variabile e in misura rilevante dipendente dalle variazioni normative in materia di sfratti e locazioni. Se negli anni '80 si sono registrati mediamente ogni anno 296 richieste di sfratto e se ne eseguono 117, negli anni '90 se ne sono registrati rispettivamente 289 e 143, nel primo decennio degli anni 2000 rispettivamente 222 e 112 e dal 2010 al 2020 solo 207 e 93. Si assiste ad un calo nel tempo sia delle richieste di esecuzione che degli sfratti eseguiti.

Nel 2020 sono stati emessi 194 provvedimenti, di questi a Bolzano si concentra il 47,9%. Nel tempo si sono radicalmente modificate le cause di richiesta di sfratto, dagli anni 2000, con una crescita in quelli più recenti, prevalgono la morosità rispetto alla finita locazione e alla necessità del locatore (tab. 2.34).

Tab. 2.33

Zwangsräumungsmaßnahmen, Anträge um Durchführung und durchgeführte Zwangsräumungen - 1983-2020

Provvedimenti di sfratto, richieste di esecuzione e sfratti eseguiti - 1983-2020

JAHRE ANNI	Ausgestellte Zwangsräumungsmaßnahmen Provvedimenti di sfratto emessi				Ansuchen um Durchführung (a) Richieste di esecuzione (a)	Durchgeführte Zwangsräumungen (b) Sfratti eseguiti (b)
	Bedarf des Vermieters Necessità locatore	Auslaufen des Mietvertrags Finita locazione	Säumigkeit oder anderer Grund Morosità o altra causa	Insgesamt Totale		
	Absolute Werte / Valori assoluti					
1983-1989	371	3.428	482	4.281	2.069	816
1990-1999	38	3.278	562	3.878	2.890	1.425
2000-2009	173	833	1.480	2.486	2.217	1.116
2010-2020	162	396	1.902	2.460	2.274	1.020
1983-2020	744	7.935	4.426	13.105	9.450	4.377

Tab. 2.33 - Fortsetzung / Segue

Zwangsräumungsmaßnahmen, Anträge um Durchführung und durchgeführte Zwangsräumungen - 1983-2020

Provvedimenti di sfratto, richieste di esecuzione e sfratti eseguiti - 1983-2020

JAHRE ANNI	Ausgestellte Zwangsräumungsmaßnahmen Provvedimenti di sfratto emessi				Ansuchen um Durchführung (a) Richieste di esecuzione (a)	Durchgeführte Zwangsräumungen (b) Sfratti eseguiti (b)
	Bedarf des Vermieters Necessità locatore	Auslaufen des Mietvertrags Finita locazione	Säumigkeit oder anderer Grund Morosità o altra causa	Insgesamt		
				Totale		
Jahresdurchschnitt / Media annua						
1983-1989	62	490	69	612	296	117
1990-1999	5	328	56	388	289	143
2000-2009	17	83	148	249	222	112
2010-2020	15	36	173	224	207	93
1983-2020	21	209	116	345	249	115

(a) Ansuchen um Durchführung, die dem Gerichtsvollzieher vorgelegt wurden
Richieste di esecuzione presentate all'Ufficiale Giudiziario.

(b) Mit dem Gerichtsvollzieher durchgeführte Zwangsräumungen
Sfratti eseguiti con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario.

Quelle: Innenministerium, Auswertung ASTAT

Fonte: Ministero degli Interni, elaborazione ASTAT

Tab. 2.34

Ausgestellte Zwangsräumungen in Südtirol und in der Landeshauptstadt nach Grund der Zwangsräumung - 2000-2020

Provvedimenti di sfratto emessi in Alto Adige e nel capoluogo per motivo dello sfratto - 2000-2020

JAHRE ANNI	Bedarf des Vermieters Necessità locatore			Auslaufen des Mietvertrags Finita locazione			Säumigkeit oder anderer Grund Morosità o altra causa			Insgesamt Totale		
	Bozen Bol- zano	Andere Gemeinden Altri comuni	Südtirol insgesamt Totale Alto Adige	Bozen Bol- zano	Andere Gemeinden Altri comuni	Südtirol insgesamt Totale Alto Adige	Bozen Bol- zano	Andere Gemeinden Altri comuni	Südtirol insgesamt Totale Alto Adige	Bozen Bol- zano	Andere Gemeinden Altri comuni	Südtirol insgesamt Totale Alto Adige
2000	8		8	48	45	93	21	54	75	77	99	176
2001	3	1	4	64	45	109	50	53	103	117	99	216
2002	19	7	26	46	40	86	58	79	137	123	126	249
2003	12	-	12	56	40	96	57	71	128	125	111	236
2004	15	5	20	58	43	101	40	97	137	113	145	258
2005	18	8	26	42	41	83	41	107	148	101	156	257
2006	8	7	15	23	38	61	55	118	173	86	163	249
2007	19	3	22	43	34	77	83	139	222	145	176	321
2008	17	3	20	31	29	60	69	99	168	117	131	248
2009	11	9	20	27	40	67	75	114	189	113	163	276
2010	7	6	13	10	17	27	54	119	173	71	142	213
2011	16	8	24	30	18	48	56	84	140	102	110	212
2012	1	-	1	2	3	5	19	53	72	22	56	78
2013	4	6	10	10	20	30	50	86	136	64	112	176
2014	7	3	10	24	18	42	125	106	231	156	127	283
2015	11	6	17	17	17	34	109	112	221	137	135	272
2016	14	10	24	32	23	55	88	104	192	134	137	271
2017	8	10	18	22	23	45	95	128	223	125	161	286
2018	11	4	15	22	11	33	73	117	190	106	132	238
2019	10	2	12	25	15	40	73	112	185	108	129	237
2020	11	7	18	17	20	37	65	74	139	93	101	194
Insgesamt Totale	230	105	335	649	580	1.229	1.356	2.026	3.382	2.235	2.711	4.946

Quelle: Innenministerium, Auswertung ASTAT

Fonte: Ministero degli Interni, elaborazione ASTAT

2.5 Förderung der Erstwohnung

Gesuche um Beihilfen

Ein beträchtlicher Teil der Wohnungsnachfrage wird durch die Förderungen der Autonomen Provinz Bozen für den Neubau, den Kauf oder die Wiedergewinnung der Erstwohnung gedeckt.

Die Maßnahmen zum Zugang zur Erstwohnung (Eigentumswohnung) vor den 70er Jahren wurden bereits mit den damals getätigten Eingriffen des öffentlichen Wohnbaus vorgestellt. Es handelt sich dabei um Maßnahmen aufgrund von Staats- und Landesgesetzen, welche sowohl Beiträge an Genossenschaften und Einzelpersonen für den Bau der Erstwohnung als auch zinsbegünstigte Darlehen für den Kauf vorsehen. Eine weitere Form des Zugangs zur Eigentumswohnung ist die Weitergabe gegen Ablöse von öffentlichen Wohnungen an die Mieter.

Schätzungen zufolge wurden nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges bis Anfang der 70er Jahre im Bereich des öffentlich geförderten Wohnbaus, sowohl subventioniert als auch gefördert, fast 9 Tausend Wohnungen gebaut. Ein Teil davon waren Wohnungen, die von Privatpersonen mit öffentlichen Beiträgen gebaut wurden (geförderter Wohnbau). Ein großer Teil der subventionierten Wohnungen wurde dann jedoch auch verkauft.

Von der Autonomen Provinz Bozen wurden zwischen 1999 und 2020 insgesamt mehr als 4 Milliarden Euro effektiv ausbezahlt. Dies entspricht durchschnittlich 184 Millionen Euro (in laufenden Werten) pro Jahr. Aus dieser Untersuchung geht hervor, dass die Gelder für Beiträge für den Neubau, den Kauf und die Wiedergewinnung für den Grundwohnbedarf fast die Hälfte der Gesamtsumme und das Doppelte der Beträge ausmachen, die für das WOBI bereitgestellt wurden.

2.5 Agevolazioni per la prima casa

Domande di contributo

Un segmento consistente della domanda abitativa trova soluzione grazie alle diverse modalità di agevolazioni messe in campo dalla Provincia Autonoma di Bolzano, dirette a favorire l'accesso alla prima casa attraverso la nuova costruzione, l'acquisto o il recupero.

Per il periodo precedente agli anni '70, descrivendo gli interventi per l'edilizia residenziale pubblica, abbiamo avuto modo di riportare anche le iniziative per l'accesso alla prima casa in proprietà. Si tratta di provvedimenti promossi da leggi statali e provinciali, le quali prevedevano sia contributi alle cooperative e ai singoli per la costruzione della prima casa, che mutui a tasso agevolato per l'acquisto. Un'altra forma per l'accesso alla casa in proprietà è stata il passaggio di alloggi pubblici agli inquilini tramite riscatto.

Si stima che gli interventi di edilizia residenziale pubblica dal dopoguerra agli anni '70, riguardanti sia il settore sovvenzionato che quello agevolato, abbiano realizzato nel periodo quasi 9 mila alloggi. Una parte consistente di essi era costituita dall'edilizia privata con contributi pubblici (edilizia agevolata), ma anche la parte sovvenzionata è stata poi alienata in quota rilevante.

Nel descrivere le risorse finanziarie messe in campo dalla Provincia Autonoma di Bolzano, ed in particolare gli importi effettivamente liquidati dal 1999 al 2020, pari a un totale di oltre 4 miliardi di euro e mediamente a 184 milioni di euro all'anno (in valori correnti), è emerso come gli importi destinati a contributi per la nuova costruzione, l'acquisto ed il recupero del fabbisogno abitativo primario siano stati pari a quasi la metà del totale e al doppio degli importi destinati all'Istituto per l'edilizia sociale.

Neben diesen Maßnahmen sind auch die Beiträge für den Erwerb von Baugrund und für dessen primäre und sekundäre Erschließung von Bedeutung. Ein beträchtlicher Anteil dieser Flächen ist dem geförderten und subventionierten Wohnbau vorbehalten.

Für die Jahre von 1971 bis 2020 liegen detailliertere Daten zu den eingesetzten Finanzmitteln und den Beitragsempfängern, gegliedert nach Sprachgruppe und Einsatzart (Neubau, Kauf und Wiedergewinnung), sowohl für die größeren Gemeinden als auch auf Landesebene auf.

Zwischen 1971 und 2020 wurden 85.000 Gesuche um Beiträge für Erstwohnungen genehmigt. Dies entspricht durchschnittlich 1.700 Gesuchen pro Jahr (Tab. 2.35 und Graf. 2.11).

18.810 Beitragsempfänger waren in Bozen (21,3% der gesamten Gesuche), 16.905 (19,9%) in Gemeinden mit mehr als 10 Tausend Einwohnern (unter anderem Brixen, Bruneck, Leifers und Meran) und 50.000 (58,8%) in den anderen Südtiroler Gemeinden ansässig.

Betrachtet man die Entwicklung nach Zeitabschnitten, wird ersichtlich, dass in den 70er Jahren durchschnittlich 729 Gesuche pro Jahr angenommen wurden, in den 80er Jahren 1.721, in den 90er Jahren 2.299, 2.150 im ersten Jahrzehnt des neuen Jahrhunderts und 1.603 im letzten Jahrzehnt. Der Anteil der Begünstigten mit Wohnsitz in Bozen war in den 70er Jahren besonders gering (15,5%), in den darauffolgenden Jahren entsprach er dem demographischen Gewicht Bozens. Die Anteile der anderen größeren Gemeinden lagen immer konstant bei durchschnittlich 19,9%. Im Gegensatz dazu kam in den 70er Jahren der Großteil der Beiträge den kleineren Gemeinden zugute (65,3%).

A questi interventi si affiancano i contributi concessi per l'acquisizione di aree e per la loro urbanizzazione primaria e secondaria. Tali aree sono infatti destinate in misura rilevante all'edilizia agevolata, oltre a quella sovvenzionata.

Per il periodo più recente, dal 1971 al 2020, è possibile delineare un quadro dettagliato dei beneficiari dei contributi, nei comuni maggiori e a livello provinciale, per gruppo a linguistico e per le diverse categorie di interventi (nuova costruzione, acquisto e recupero).

Le domande di contributo per la prima casa approvate dal 1971 al 2020 sono state 85 mila, con una media annua di 1.700 domande (tab. 2.35 e graf. 2.11).

I beneficiari residenti a Bolzano sono stati 18.810 (ovvero il 21,3% del totale provinciale), quelli di altri comuni con più di 10 mila abitanti (tra cui Bressanone, Brunico, Laives e Merano) 16.905 (19,9%) e quelli residenti nel resto provincia 50 mila (58,8% del totale).

La dinamica nei singoli periodi evidenzia che mediamente ogni anno venivano messe a contributo 729 domande negli anni '70, 1.721 negli anni '80, 2.299 negli anni '90, 2.150 nel primo decennio del nuovo secolo e 1.603 nell'ultimo decennio. L'incidenza dei beneficiari di Bolzano è risultata particolarmente bassa negli anni '70 (15,5%) e congruente con il peso demografico del capoluogo nei periodi successivi, quella degli altri comuni maggiori è stata costante nei vari periodi attorno a una media del 19,9%, viceversa i comuni minori hanno beneficiato di una quota maggiore di contributi negli anni '70 (65,3%).

Tab. 2.35

Von der Autonomen Provinz Bozen angenommene Gesuche um Wohnbauförderung nach Art der Gemeinde - 1971-2020**Domande di contributo edilizio approvate dalla Provincia Autonoma di Bolzano per tipologia di comune - 1971-2020**

ZEITRAUM	Gemeinde Bozen	Andere Gemeinden mit mehr als 15.000 Einwohnern	Gemeinden mit weniger als 15.000 Einwohnern	Südtirol insgesamt	Brixen	Bruneck	Leifers	Meran
PERIODO	Comune di Bolzano	Altri comuni con più di 15.000 abitanti	Comuni con meno di 15.000 abitanti	Totale Alto Adige	Bressanone	Brunico	Laives	Merano

Absolute Werte / Valori assoluti

1971-1980	1.127	1.403	4.760	7.290	325	235	393	450
1981-1990	3.774	3.784	9.655	17.213	745	497	930	1.612
1991-2000	5.418	4.373	13.196	22.987	1.047	708	1.025	1.593
2001-2010	4.582	4.101	12.814	21.497	843	557	1.069	1.645
2011-2020	3.207	3.244	9.575	16.026	751	471	765	1.257
1971-2020	18.108	16.905	50.000	85.013	3.711	2.468	4.182	6.557

Jahresmittel / Media annua

1971-1980	112,7	140,3	476	729,0	32,5	23,5	39,3	45,0
1981-1990	377,4	378,4	965,5	1.721,3	74,5	49,7	93,0	161,2
1991-2000	541,8	437,3	1.319,6	2.298,7	104,7	70,8	102,5	159,3
2001-2010	458,2	410,1	1.281,4	2.149,7	84,3	55,7	106,9	164,5
2011-2020	320,7	324,4	957,5	1.602,6	75,1	47,1	76,5	125,7
1971-2020	362,2	338,1	1.000,0	1.700,3	74,2	49,4	83,6	131,1

Prozentuelle Werte / Valori percentuali

1971-1980	15,5	19,2	65,3	100,0	4,5	3,2	5,4	6,2
1981-1990	21,9	22,0	56,1	100,0	4,3	2,9	5,4	9,4
1991-2000	23,6	19,0	57,4	100,0	4,6	3,1	4,5	6,9
2001-2010	21,3	19,1	59,6	100,0	3,9	2,6	5,0	7,7
2011-2020	20,0	20,2	59,7	100,0	4,7	2,9	4,8	7,8
1971-2020	21,3	19,9	58,8	100,0	4,4	2,9	4,9	7,7

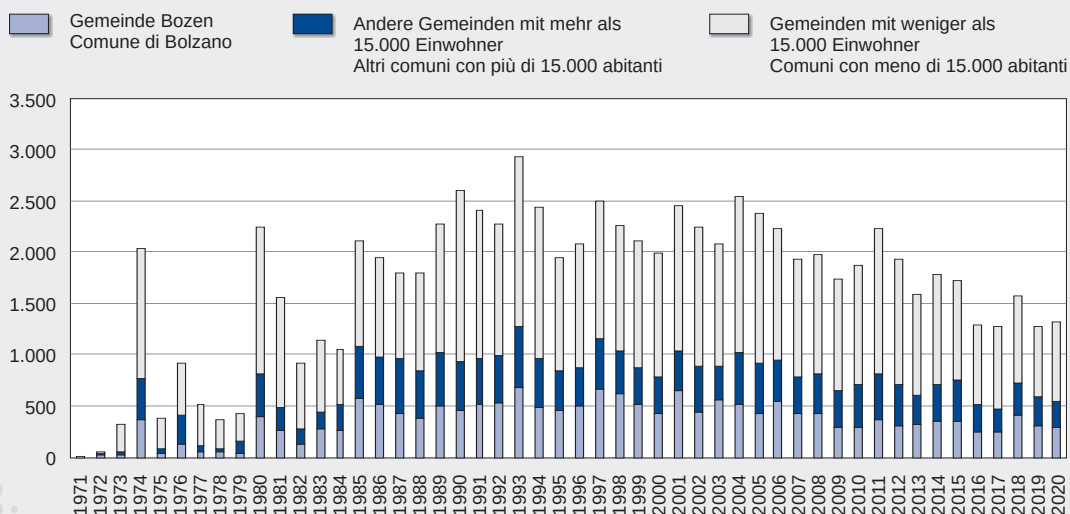
Quelle: Amt für Wohnbauprogrammierung der Autonomen Provinz Bozen, Auswertung ASTAT

Fonte: Ufficio Programmazione dell'edilizia agevolata della Provincia Autonoma di Bolzano, elaborazione ASTAT

Graf. 2.11

Von der Autonomen Provinz Bozen angenommene Gesuche um Wohnbauförderung nach Art der Gemeinde - 1971-2020

Domande di contributo edilizio approvate dalla Provincia Autonoma di Bolzano per tipologia di comune - 1971-2020



© astat 2022 - lr



Die Untersuchung der Gesuche um Wohnbauförderung, die von der Autonomen Provinz Bozen genehmigt wurden, nach Art des Einsatzes im Zeitraum 1971-2020 ergibt folgendes Bild (Tab. 2.36):

- Fast die Hälfte der Ansuchen betraf den Kauf (42.197 Ansuchen bzw. 49,6%);
- Etwa ein Drittel den Neubau (27.747 Ansuchen; 32,6%);
- Die Ansuchen für die Wiedergewinnung sowie für den Kauf und die Wiedergewinnung waren eher begrenzt (jeweils 12.234 und 2.834, was 14,4% und 3,3% aller Ansuchen entspricht).

Diese Durchschnittswerte, die sich auf den gesamten Beobachtungszeitraum beziehen, sind das Ergebnis sehr unterschiedlicher Situationen:

- in Bozen machen die Beitragsgesuche für den Kauf und den Kauf mit Wiedergewinnung 73,7% der angenommenen Gesuche aus;

Dall'analisi delle domande di contributo edilizio approvate dalla Provincia Autonoma di Bolzano per categoria di intervento dal 1971 al 2020 emerge (tab. 2.36) che:

- quasi la metà ha riguardato l'acquisto (42.197 domande, pari al 49,6%);
- circa un terzo la nuova costruzione (27.747 domande, pari al 32,6%);
- le domande per il recupero e per l'acquisto e recupero sono state più limitate (rispettivamente 12.234 e 2.834, pari al 14,4% e al 3,3% del totale delle domande).

Questi dati medi riferiti a tutto il periodo considerato sono la somma di situazioni territoriali diverse:

- nel comune di Bolzano l'acquisto, insieme all'acquisto con recupero, incide sul totale delle domande approvate per il 73,7%;

- Umgekehrt sind der Anteil der Gesuche für den Neubau mit 15,8% der Gesuche sowie der Anteil der Gesuche für die Wiedergewinnung mit 10,5% der Gesuche deutlich niedriger.

- viceversa, risultano più ridotti sia la nuova costruzione, pari al 15,8% del totale delle domande approvate, che il recupero, pari al 10,5% delle domande.

Anders gesagt vereint Bozen auf sich: 28,4% der Gesuche für den Kauf und 48,2% der Gesuche für den Kauf mit Wiedergewinnung der gesamten Provinz und nur 10,3% der Gesuche für Neubauten. In den anderen Gemeinden der Provinz machen hingegen die Ansuchen für Neubau 89,6% und jene für den Kauf sowie für den Kauf und die Wiedergewinnung jeweils 71,7% und 52,4% aus.

In altri termini a Bolzano si concentra il 28,4% delle domande per l'acquisto e il 48,2% di quelle per l'acquisto con recupero di tutta la provincia e solo il 10,3% delle domande per la nuova costruzione. Negli altri comuni della provincia, invece, le domande per nuova costruzione sono l'89,6% e quelle per l'acquisto e l'acquisto e recupero sono rispettivamente il 71,7% e il 52,4%.

Tab. 2.36

Von der Autonomen Provinz Bozen angenommene Gesuche um Wohnbauförderung nach Einsatzart - 1971-2020

Domande di contributo edilizio approvate dalla Provincia Autonoma di Bolzano per categoria di intervento - 1971-2020

ZEITRAUM	Absolute Werte / Valori assoluti					Prozentuelle Verteilung / Composizione percentuale					PERIODO
	Neubau	Kauf	Kauf und Wieder- gewinnung	Wieder- gewinnung	Insgesamt	Neubau	Kauf	Kauf und Wieder- gewinnung	Wieder- gewinnung	Insgesamt	
	Nuova costruzione	Acquisto	Acquisto e recupero	Recupero	Totale	Nuova costruzione	Acquisto	Acquisto e recupero	Recupero	Totale	
Südtirol / Provincia di Bolzano											
1971-1980	5.178	974	4	1.133	7.289	71,0	13,4	0,1	15,5	100,0	1971-1980
1981-1990	5.108	9.356	198	2.551	17.213	29,7	54,4	1,2	14,8	100,0	1981-1990
1991-2000	5.989	13.208	939	2.851	22.987	26,1	57,5	4,1	12,4	100,0	1991-2000
2001-2010	7.451	10.150	901	2.995	21.497	34,7	47,2	4,2	13,9	100,0	2001-2010
2011-2020	4.021	8.509	792	2.704	16.026	25,1	53,1	4,9	16,9	100,0	2011-2020
Insgesamt	27.747	42.197	2.834	12.234	85.012	32,6	49,6	3,3	14,4	100,0	Totale
Gemeinde Bozen / Comune di Bolzano											
1971-1980	511	600	1	15	1.127	45,3	53,2	0,1	1,3	100,0	1971-1980
1981-1990	471	2.916	60	327	3.774	12,5	77,3	1,6	8,7	100,0	1981-1990
1991-2000	365	4.160	392	501	5.418	6,7	76,8	7,2	9,2	100,0	1991-2000
2001-2010	1.186	2.373	468	555	4.582	25,9	51,8	10,2	12,1	100,0	2001-2010
2011-2020	336	1.929	446	496	3.207	10,5	60,1	13,9	15,5	100,0	2011-2020
Insgesamt	2.869	11.978	1.367	1.894	18.108	15,8	66,1	7,5	10,5	100,0	Totale
Andere Gemeinden / Altri Comuni											
1971-1980	4.667	374	3	1.118	6.162	75,7	6,1	..	18,1	100,0	1971-1980
1981-1990	4.637	6.440	138	2.224	13.439	34,5	47,9	1,0	16,5	100,0	1981-1990
1991-2000	5.624	9.048	547	2.350	17.569	32,0	51,5	3,1	13,4	100,0	1991-2000
2001-2010	6.265	7.777	433	2.440	16.915	37,0	46,0	2,6	14,4	100,0	2001-2010
2011-2020	3.672	6.615	364	2.229	12.880	28,5	51,4	2,8	17,3	100,0	2011-2020
Insgesamt	24.865	30.254	1.485	10.361	66.965	37,1	45,2	2,2	15,5	100,0	Totale

Quelle: Amt für Wohnbauprogrammierung der Autonomen Provinz Bozen, Auswertung ASTAT

Fonte: Ufficio Programmazione dell'edilizia agevolata della Provincia Autonoma di Bolzano, elaborazione ASTAT

Aus der Untersuchung der genehmigten Ansuchen nach Sprachgruppe des Empfängers (Tab. 2.37 und Graf. 2.12) geht hervor, dass im gesamten betrachteten Zeitraum knapp zwei Drittel der Ansuchen der deutschen Sprachgruppe zuzuschreiben sind, fast ein Drittel der italienischen Sprachgruppe und viel geringere Anteile den Ladinern und „anderen“ Bürgern (EU-Bürger, die keine Sprachgruppe gewählt haben, Nicht-EU-Bürger und nicht erklärte Bürger). Die Aufteilung nach Sprachgruppe ändert sich im Laufe der Jahrzehnte nicht besonders. Was hingegen in den einzelnen Jahren unterschiedlich ausfällt, ist die Höhe der gesamten Ansuchen und daher auch jene nach Sprachgruppe.

Dall'analisi delle domande approvate per gruppo linguistico del beneficiario (tab. 2.37 e graf. 2.12) emerge che nell'intero periodo considerato un po' meno di due terzi delle domande sia ascrivibile al gruppo linguistico tedesco, un po' meno di un terzo a quello italiano e quote molto più ridotte ai ladini e agli "altri" (cittadini comunitari che non hanno effettuato la scelta di gruppo linguistico, cittadini extracomunitari e cittadini non dichiarati). La ripartizione per gruppo linguistico non è stata molto diversa nei vari decenni. Risulta invece diversa nei singoli anni l'entità delle domande totali e quindi anche per gruppo linguistico.

Tab. 2.37

Von der Autonomen Provinz Bozen angenommene Gesuche um Wohnbauförderung nach Sprachgruppe des Gesuchstellers - 1971-2016 und 2020

Domande di contributo edilizio approvate dalla Provincia Autonoma di Bolzano per gruppo linguistico del richiedente - 1971-2016 e 2020

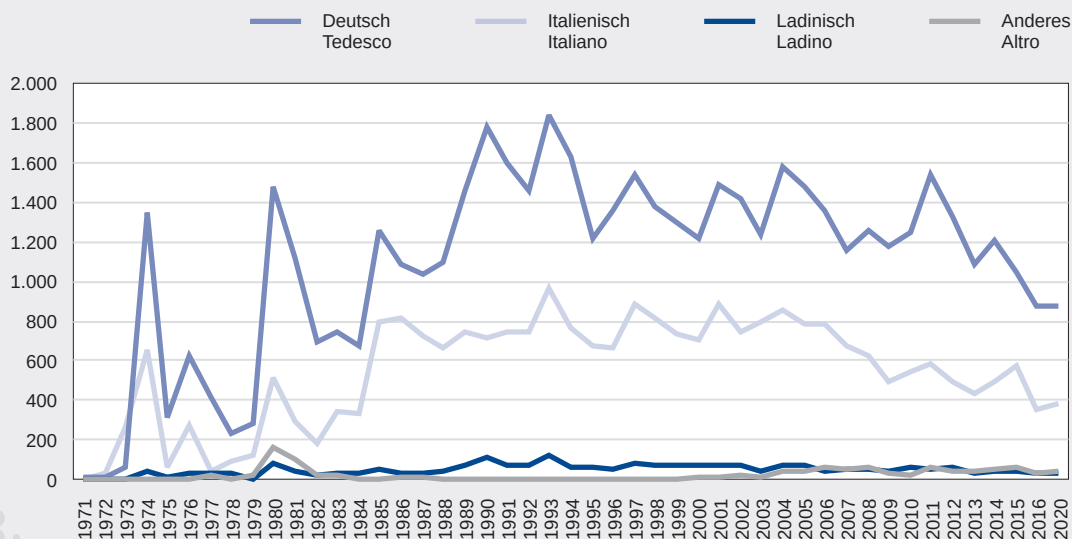
JAHR ANNO	Absolute Werte / Valori assoluti						Prozentuelle Verteilung / Composizione percentuale					
	Ita- lienisch Italiano	Deutsch Tedesco	Ladi- nisch Ladino	Andere Altri	Juristische Person Persona giuridica	Insge- sam Totale	Ita- lienisch Italiano	Deutsch Tedesco	Ladi- nisch Ladino	Andere Altri	Juristische Person Persona giuridica	Insge- sam Totale
1971-1980	205	478	25	1	21	729	205	478	25	1	21	729
1981-1990	561	1.095	49	-	16	1.721	561	1.095	49	-	16	1.721
1991-2000	771	1.452	75	2	-	2.299	771	1.452	75	2	-	2.299
2001-2010	720	1.339	56	35	-	2.150	720	1.339	56	35	-	2.150
2011-2016	491	1.182	43	47	-	1.763	491	1.182	43	47	-	1.763
Jahresmittel Media annua	554	1.103	50	14	8	1.730	554	1.103	50	14	8	1.730
2020	388	871	28	39	-	1.326	388	871	28	39	-	1.326

Quelle: 25.2 Amt für Wohnbauförderung der Autonomen Provinz Bozen, Auswertung ASTAT
Fonte: 25.2 Ufficio Promozione dell'edilizia agevolata della Provincia Autonoma di Bolzano, elaborazione ASTAT

Graf. 2.12

Von der Autonomen Provinz Bozen angenommene Gesuche um Wohnbauförderung nach Sprachgruppe des Gesuchstellers - 1971-2016 und 2020

Domande di contributo edilizio approvate dalla Provincia Autonoma di Bolzano per gruppo linguistico del richiedente - 1971-2016 e 2020



© astat 2022 - Ir



2020 sind die genehmigten Ansuchen für Neubau auf Landesebene vor allem der deutschen Sprachgruppe zuzuordnen (80,4% der Ansuchen dieser Art), während die italienische Sprachgruppe den Kauf und den Kauf mit Wiedergewinnung (jeweils 34,3% und 50,8%) zu bevorzugen scheint. Der Hauptgrund dafür ist die geografische Ansiedlung der italienischen Sprachgruppe, die sich vor allem auf die größten Gemeinden des Landes konzentriert (Tab. 2.38).

Nel 2020 le domande approvate a livello provinciale per nuova costruzione sono da attribuire soprattutto al gruppo linguistico tedesco (80,4% di tale tipologia di domande), mentre il gruppo linguistico italiano pare maggiormente orientato verso l'acquisto e l'acquisto con recupero (rispettivamente il 34,3% e il 50,8%). La causa principale è da ricercarsi nella localizzazione territoriale del gruppo linguistico italiano, concentrato in parte maggioritaria nei comuni più grandi della provincia (tab. 2.38).

Tab. 2.38

Von der Autonomen Provinz Bozen angenommene Gesuche um Wohnbauförderung nach Sprachgruppe des Gesuchstellers, Art der Gemeinde und Einsatzart - 2020

Domande di contributo edilizio approvate dalla Provincia Autonoma di Bolzano per gruppo linguistico del richiedente, tipologia di comune e categoria di intervento - 2020

EINSATZART	Absolute Werte Valori assoluti					Prozentuelle Verteilung Composizione percentuale					CATEGORIE DI INTERVENTO
	Deutsch	Ita- lienisch	Ladi- nisch	Andere	Insge- samt	Deutsch	Ita- lienisch	Ladi- nisch	Andere	Insge- samt	
	Tedesco	Italiano	Ladino	Altri	Totale	Tedesco	Italiano	Ladino	Altri	Totale	
Gemeinde Bozen / Comune di Bolzano											
Neubau	3	15	-	-	18	16,7	83,3	-	-	100,0	Nuova costruzione
Kauf	37	131	1	18	187	19,8	70,1	0,5	9,6	100,0	Acquisto
Kauf und Wieder- gewinnung	12	25	-	-	37	32,4	67,6	0,0	0,0	100,0	Acquisto e recupero
Wiedergewinnung	11	31	-	2	44	25,0	70,5	0,0	4,5	100,0	Recupero
Insgesamt	63	202	1	20	286	22,0	70,6	0,3	7,0	100,0	Totale
Andere Gemeinden mit mehr als 15.000 Einwohnern / Altri comuni con più di 15.000 abitanti											
Neubau	19	3	-	-	22	86,4	13,6	0,0	0,0	100,0	Nuova costruzione
Kauf	82	96	7	6	191	42,9	50,3	3,7	3,1	100,0	Acquisto
Kauf und Wieder- gewinnung	6	5	-	-	11	54,5	45,5	0,0	0,0	100,0	Acquisto e recupero
Wiedergewinnung	26	12	-	3	41	63,4	29,3	0,0	7,3	100,0	Recupero
Insgesamt	133	116	7	9	265	50,2	43,8	2,6	3,4	100,0	Totale
davon in Brixen / di cui Bressanone											
Neubau	8	1	-	-	9	88,9	11,1	0,0	0,0	100,0	Nuova costruzione
Kauf	26	8	2	1	37	70,3	21,6	5,4	2,7	100,0	Acquisto
Kauf und Wieder- gewinnung	4	-	-	-	4	100,0	0,0	0,0	0,0	100,0	Acquisto e recupero
Wiedergewinnung	11	1	-	-	12	91,7	8,3	0,0	0,0	100,0	Recupero
Insgesamt	49	10	2	1	62	79,0	16,1	3,2	1,6	100,0	Totale
davon in Bruneck / di cui Brunico											
Neubau	9	-	-	-	9	100,0	0,0	0,0	0,0	100,0	Nuova costruzione
Kauf	17	2	3	-	22	77,3	9,1	13,6	0,0	100,0	Acquisto
Kauf und Wieder- gewinnung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Acquisto e recupero
Wiedergewinnung	7	1	-	-	8	87,5	12,5	0,0	0,0	100,0	Recupero
Insgesamt	33	3	3	-	39	84,6	7,7	7,7	0,0	100,0	Totale
davon in Leifers / di cui Laives											
Neubau	-	2	-	-	2	0,0	100,0	0,0	0,0	100,0	Nuova costruzione
Kauf	10	46	2	-	58	17,2	79,3	3,4	0,0	100,0	Acquisto
Kauf und Wieder- gewinnung	-	2	-	-	2	0,0	100,0	0,0	0,0	100,0	Acquisto e recupero
Wiedergewinnung	3	7	-	1	11	27,3	63,6	0,0	9,1	100,0	Recupero
Insgesamt	13	57	2	1	73	17,8	78,1	2,7	1,4	100,0	Totale

Tab. 2.38 - Fortsetzung / Segue

Von der Autonomen Provinz Bozen angenommene Gesuche um Wohnbauförderung nach Sprachgruppe des Gesuchstellers, Art der Gemeinde und Einsatzart - 2020**Domande di contributo edilizio approvate dalla Provincia Autonoma di Bolzano per gruppo linguistico del richiedente, tipologia di comune e categoria di intervento - 2020**

EINSATZART	Absolute Werte Valori assoluti					Prozentuelle Verteilung Composizione percentuale					CATEGORIE DI INTERVENTO
	Deutsch	Ita- lienisch	Ladi- nisch	Andere	Insge- samt	Deutsch	Ita- lienisch	Ladi- nisch	Andere	Insge- samt	
	Tedesco	Italiano	Ladino	Altri	Totale	Tedesco	Italiano	Ladino	Altri	Totale	
davon in Meran / di cui Merano											
Neubau	2	-	-	-	2	100,0	0,0	0,0	0,0	100,0	Nuova costruzione
Kauf	29	40	-	5	74	39,2	54,1	0,0	6,8	100,0	Acquisto
Kauf und Wieder- gewinnung	2	3	-	-	5	40,0	60,0	0,0	0,0	100,0	Acquisto e
Wiedergewinnung	5	3	-	-	10	50,0	30,0	0,0	20,0	100,0	recupero
Insgesamt	38	46	-	7	91	41,8	50,5	0,0	7,7	100,0	Totale
Gemeinden mit weniger als 15.000 Einwohnern / Comuni con meno di 15.000 abitanti											
Neubau	105	8	5	-	118	89,0	6,8	4,2	0,0	100,0	Nuova costruzione
Kauf	368	52	7	9	436	84,4	11,9	1,6	2,1	100,0	Acquisto
Kauf und Wieder- gewinnung	13	2	-	-	15	86,7	13,3	0,0	0,0	100,0	Acquisto e
Wiedergewinnung	189	8	8	1	206	91,7	3,9	3,9	0,5	100,0	recupero
Insgesamt	675	70	20	10	775	87,1	9,0	2,6	1,3	100,0	Totale
Südtirol insgesamt / Totale Alto Adige											
Neubau	127	26	5	-	158	80,4	16,5	3,2	0,0	100,0	Nuova costruzione
Kauf	487	279	15	33	814	59,8	34,3	1,8	4,1	100,0	Acquisto
Kauf und Wieder- gewinnung	31	32	-	-	63	49,2	50,8	0,0	0,0	100,0	Acquisto e
Wiedergewinnung	226	51	8	6	291	77,7	17,5	2,7	2,1	100,0	recupero
Insgesamt	871	388	28	39	1.326	65,7	29,3	2,1	2,9	100,0	Totale

Quelle: 25.2 Amt für Wohnbauförderung der Autonomen Provinz Bozen, Auswertung ASTAT

Fonte: 25.2 Ufficio Promozione dell'edilizia agevolata della Provincia Autonoma di Bolzano, elaborazione ASTAT

Ein letzter Aspekt betrifft schließlich die Art der Beiträge (Tab. 2.39 und Graf. 2.13): Die Beträge für Darlehen aus dem Rotationsfonds und die zehnjährigen gleichbleibenden Beiträge wurden allmählich von den Schenkungsbeiträgen ersetzt. Das lässt sich vor allem mit den Inflationsraten erklären, die immer mehr gesunken sind.

Un ultimo aspetto riguarda le tipologie di contributi (tab. 2.39 e graf. 2.13): gli importi destinati ai mutui dal fondo di rotazione e ai contributi decennali costanti sono andati progressivamente ad esaurirsi a favore dei contributi a fondo perduto. Il fenomeno trova spiegazione soprattutto con i tassi di inflazione che sono andati progressivamente riducendosi.

Tab. 2.39

Ausbezahlte Beträge der Autonomen Provinz Bozen für den Bau, den Kauf und die Wiedergewinnung für den Grundwohnungsbedarf nach Beitragsart - 1999-2020

Kassenmäßige Beträge in Tausend Euro

Importi liquidati dalla Provincia Autonoma di Bolzano per nuova costruzione, acquisto e recupero del fabbisogno abitativo primario per tipologia di contributo - 1999-2020

Dati di cassa in migliaia di euro

JAHR	Darlehen aus dem Rotationsfond Mutui dal fondo di rotazione	Schenkungs- beiträge Contributi a fondo perduto	Zehnjährige gleich- bleibende Beiträge Contributi decennali costanti	Andere (a) Altri (a)	Insgesamt Totale	ANNO
1999	21.450	7.706	51.876	16.001	97.033	1999
2000	23.784	16.448	55.820	9.121	105.172	2000
2001	34.851	36.220	51.402	8.017	130.490	2001
2002	31.557	44.692	46.748	17.882	140.879	2002
2003	26.384	53.123	40.495	10.438	130.440	2003
2004	12.394	60.626	34.106	8.686	115.812	2004
2005	3.682	81.678	30.936	5.686	121.982	2005
2006	2.184	70.929	27.941	3.957	105.011	2006
2007	1.917	65.756	21.817	3.162	92.652	2007
2008	2.632	63.238	14.713	2.238	82.821	2008
2009	3.718	62.133	7.351	1.741	74.943	2009
2010	2.819	62.004	4.646	1.184	70.653	2010
2011	1.080	71.616	2.902	737	76.335	2011
2012	1.015	77.055	1.961	513	80.544	2012
2013	730	61.898	1.296	285	64.209	2013
2014	355	50.833	703	144	52.035	2014
2015	552	50.368	235	64	51.219	2015
2016	-	55.573	13	21	55.607	2016
2017	144	41.435	1	7	41.587	2017
2018	-	65.298	1	3	65.302	2018
2019	-	54.349	-	-	54.349	2019
2020	-	48.209	-	-	48.209	2020
Insgesamt	171.248	1.201.187	394.963	89.887	1.857.284	Totale
Jahresmittel	9.013	54.599	19.748	4.494	84.422	Media annua

(a) Zinsbeiträge für geförderte Darlehen, die vor Inkrafttreten des Wohnbauförderungsgesetzes L.G. 13/98 zweckgebunden worden sind
Contributi per interessi su mutui agevolati impegnati prima dell'entrata in vigore dell'ordinamento dell'edilizia abitativa agevolata L.P. 13/98

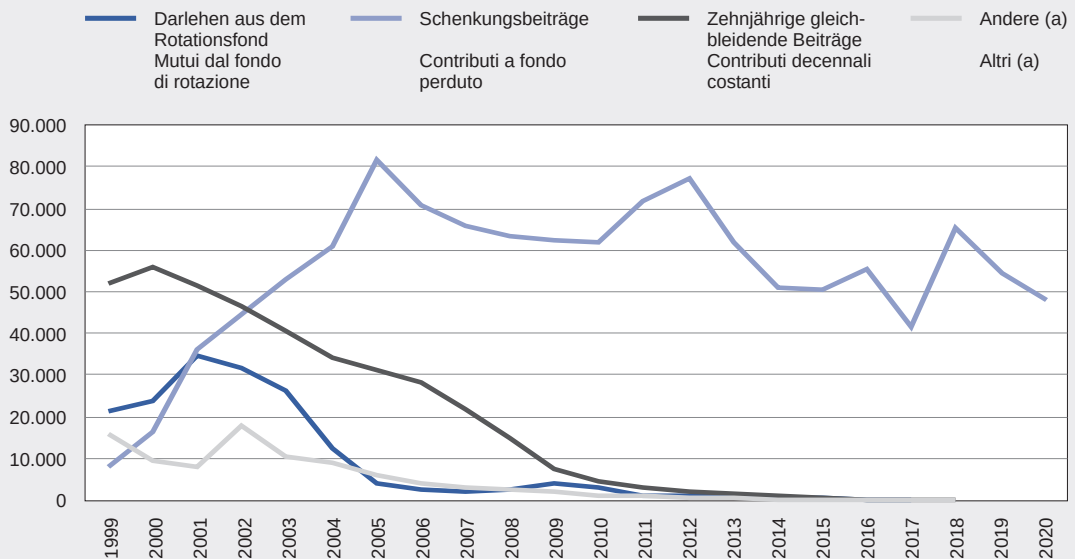
Quelle: 25.2 Amt für Wohnbauförderung der Autonomen Provinz Bozen, Auswertung ASTAT

Fonte: 25.2 Ufficio Promozione dell'edilizia agevolata della Provincia Autonoma di Bolzano, elaborazione ASTAT

Graf. 2.13

Ausbezahlte Beträge der Autonomen Provinz Bozen für den Bau, den Kauf und die Wiedergewinnung für den Grundwohnungsbedarf nach Beitragsart - 1999-2020 Kassenmäßige Beträge in Tausend Euro

Importi liquidati dalla Provincia Autonoma di Bolzano per nuova costruzione, acquisto e recupero del fabbisogno abitativo primario per tipologia di contributo - 1999-2020
Dati di cassa in migliaia di euro



(a) Zinsbeiträge für geförderte Darlehen, die vor Inkrafttreten des Wohnbauförderungsgesetzes LG 13/98 zweckgebunden worden sind
Contributi per interessi su mutui agevolati impegnati prima dell'entrata in vigore dell'ordinamento dell'edilizia abitativa agevolata L.P. 13/98

© astat 2022 - Ir



Konventionierte Wohnungssanierungen

Zusätzlich zu den Förderungen für die Wiedergewinnung der Erstwohnung werden den Eigentümern oder Nutznießern auch Beiträge zur Sanierung der bestehenden Bausubstanz gewährt (die Wohnungen müssen mindestens 25 Jahre alt sein, nie saniert worden sein und eine betretbare Fläche von höchstens 160 m² haben). Diese Beiträge sind sowohl für Privatpersonen als auch für juristische Personen vorgesehen und werden gewährt, wenn sich die Gesuchsteller dazu verpflichten, die eigenen Wohnungen 20 Jahre lang gemäß Art. 79 des Landesraumordnungsgesetzes und heute im Sinne des Art. 39 L.G. 9/2018 zu konventionieren (Tab. 2.40).

Im Zeitraum 1981-2020 haben Unternehmen

Risanamento convenzionato

Oltre alle agevolazioni per il recupero della prima casa, vengono concessi contributi per il risanamento del patrimonio esistente (gli alloggi devono avere almeno 25 anni di vetustà, non essere mai stati risanati e non superare i 160 m² calpestabili) a proprietari e usufruttuari, siano essi privati o persone giuridiche, che si impegnano a convenzionare le proprie abitazioni per 20 anni ai sensi dell'art. 79 della legge urbanistica provinciale e oggi ai sensi dell'art. 39 della L.P. 9/2018 (tab. 2.40).

La richiesta di contributi dal 1981 al 2020 da

und Privatpersonen 15.521 Ansuchen für die konventionierte Sanierung eingereicht. Davon wurden 13.229 genehmigt. Insgesamt waren 19.277 Wohnungen betroffen. Der Jahresdurchschnitt liegt bei 331 angenommenen Gesuchen und 481 wiedergewonnenen Wohnungen. Die meisten eingereichten und angenommenen Gesuche reichen auf die 90er Jahre zurück.

parte delle imprese e dei privati per il risanamento convenzionato risulta pari a 15.521 domande presentate e a 13.229 approvate, per un totale di 19.277 abitazioni. La media annua è di 331 domande approvate e 481 alloggi recuperati. La maggior concentrazione di domande presentate e ammesse si registra negli anni '90.

Tab. 2.40

Von der Autonomen Provinz Bozen bewertete und angenommene Gesuche zur konventionierten Wohnungssanierung - 1981-2020

Domande di contributo esaminate ed approvate dalla Provincia Autonoma di Bolzano per risanamento convenzionato - 1981-2020

JAHR	Bewertete Ansuchen Domande esaminate	Genehmigte Ansuchen Domande approvate	Wohnungen Abitazioni	ANNO
1981	19	15	35	1981
1982	34	24	51	1982
1983	60	37	86	1983
1984	157	133	238	1984
1985	265	221	338	1985
1986	412	376	612	1986
1987	337	292	480	1987
1988	433	382	568	1988
1989	758	682	1.059	1989
1990	791	697	1.163	1990
1991	1.057	944	1.594	1991
1992	791	720	1.337	1992
1993	1.189	1.082	1.759	1993
1994	1.137	1.052	1.528	1994
1995	896	813	1.056	1995
1996	735	642	845	1996
1997	605	435	635	1997
1998	565	405	552	1998
1999	406	339	531	1999
2000	431	325	490	2000
2001	400	273	396	2001
2002	346	250	356	2002
2003	313	163	186	2003
2004	236	207	245	2004
2005	184	126	159	2005
2006	181	136	171	2006
2007	179	147	175	2007
2008	242	165	187	2008
2009	165	143	151	2009
2010	164	146	154	2010
2011	213	187	204	2011
2012	236	210	224	2012
2013	224	198	235	2013
2014	215	181	238	2014
2015	175	157	170	2015
2016	281	269	292	2016
2017	176	167	183	2017
2018	130	129	153	2018
2019	166	160	183	2019
2020	217	199	208	2020
Insgesamt	15.521	13.229	19.277	Totale

Quelle: Amt für Wohnbauprogrammierung der Autonomen Provinz Bozen, Auswertung ASTAT
Fonte: Ufficio Programmazione dell'edilizia agevolata della Provincia Autonoma di Bolzano, elaborazione ASTAT

Die Landesregierung hat mit Beschluss vom 25. März 2013, Nr. 453 neue und weniger einschränkende Kriterien für die konventionierte Wiedergewinnung von Wohnungen, die vermietet werden sollen, festgelegt. Es ist nun möglich, eine sanierte Wohnung an all jene zu vermieten, welche die allgemeinen Bedingungen für die Zulassung zu den Wohnbauförderungen erfüllen, und nicht nur an jene, welche die Kriterien für die Zuweisung von gefördertem Baugrund in der jeweiligen Gemeinde erfüllen. Weiters kann der Mieter, der den Landesmietzins bezahlt, allen Einkommensstufen laut Landesgesetz 13/98 angehören und nicht nur der ersten oder zweiten Stufe. Damit soll auch der Aufschwung des Wohnbaus in Südtirol unterstützt werden.

Das Landesgesetz vom 17. September 2013, Nr. 14, mit Beschluss der Landesregierung vom 10. Juni 2014, Nr. 691 geregelt, welches dem Baugewerbe etwas Luft geben sollte, sieht einen einzigen Vorschuss seitens der Autonomen Provinz Bozen des Bonus für Steuerabzüge des Staates für den Zeitraum von zehn Jahren für die energetische Sanierung innerhalb von Ortschaften vor. So sollen auch die Landnutzung für neue Wohnzonen eingeschränkt und die bestehenden Zentren aufgewertet werden.

Im Zeitraum 2014-2020 wurden 2.008 Gesuche für den Vorschuss der Steuererleichterungen gestellt, von denen 1.864 genehmigt wurden. Die Daten zeigen, dass ein gewisses Interesse für diese neue Form der Förderung besteht (Tab. 2.41).

La Giunta provinciale, tramite la delibera del 25 marzo 2013, n. 453, ha fissato nuovi criteri, meno restrittivi, per il recupero convenzionato di abitazioni da destinare all'affitto. È infatti ora possibile locare l'alloggio risanato a tutti coloro in possesso dei requisiti generali per l'ammissione alle agevolazioni edilizie e non solo a chi rientra nei criteri per l'assegnazione di terreno agevolato nel rispettivo comune. Inoltre, l'inquilino, a canone provinciale, può appartenere a tutte le fasce di reddito previste dalla normativa L.P. 13/98 e non unicamente alla prima o seconda fascia. Si intende in tal modo anche favorire il rilancio del comparto edilizio in provincia.

La legge provinciale del 17 settembre 2013, n. 14, regolamentata dalla delibera della Giunta provinciale del 10 giugno 2014, n. 691, allo scopo di dare respiro al settore delle costruzioni, ha previsto l'anticipo in un'unica soluzione, da parte della Provincia autonoma di Bolzano, del bonus di detrazioni fiscali offerto dallo Stato su un periodo di dieci anni per il risanamento energetico all'interno dei centri abitati. Si intende così anche ridurre il consumo di territorio destinato alla creazione di nuove zone residenziali, valorizzando gli agglomerati urbani già esistenti.

Dal 2014 al 2020 sono state esaminate 2.008 domande per l'anticipo delle detrazioni fiscali, e ne sono state approvate 1.864. I dati testimoniano quindi un consistente interesse verso tale nuova forma di agevolazione (tab. 2.41).

Tab. 2.41

Von der Autonomen Provinz Bozen bewertete und genehmigte Gesuche für den Vorschuss von Steuererleichterungen wegen Wiedergewinnung von Wohnungen - 2014-2020

Domande di contributo esaminate ed approvate dalla Provincia Autonoma di Bolzano per anticipazione di agevolazioni fiscali per il recupero di abitazioni - 2014-2020

JAHR	Bewertete Ansuchen Domande esaminate	Genehmigte Ansuchen Domande approvate	ANNO
2014	165	142	2014
2015	488	441	2015
2016	401	371	2016
2017	307	295	2017
2018	297	289	2018
2019	247	233	2019
2020	103	93	2020
Insgesamt	2.008	1.864	Totale

Quelle: Amt für Wohnbauprogrammierung der Autonomen Provinz Bozen, Auswertung ASTAT

Fonte: Ufficio Programmazione dell'edilizia agevolata della Provincia Autonoma di Bolzano, elaborazione ASTAT

Mittelstand

Die Autonome Provinz Bozen hat mit Beschluss der Landesregierung Nr. 4732 vom 15. Dezember 2008 das Programm für den Bau von Wohnungen für den sogenannten „Mittelstand“ eingeleitet. Es handelt sich dabei um eine Maßnahme, die von Art. 2 des Landesgesetzes 13/1998 vorgesehen ist. Sie zielt darauf ab, das Baugewerbe wieder anzukurbeln und jenen, vor allem jungen, Personen, welche die Kriterien für den sozialen Wohnbau nicht erfüllen und sich das Angebot auf dem privaten Markt nicht leisten können, Lösungen anzubieten.⁽¹⁵⁾

Das Programm sieht den Bau von 1.000 Wohnungen vor, von denen sich 700 in den Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern (330 Wohnungen in Bozen und 120 in Meran) und 300 in den übrigen Gemeinden befinden sollen. Die Wohnungen werden von den Gemeinden selbst, vom Institut für den sozialen Wohnbau (WOBI) oder von Gesellschaften oder Körperschaften ohne Gewinnzweck gebaut. Die Bürger können das Programm über zwei Wege nutzen:

Ceto medio

La Provincia autonoma di Bolzano ha avviato, con la delibera della Giunta provinciale n. 4732 del 15 dicembre 2008, il programma per la realizzazione di abitazioni da destinare al cosiddetto "ceto medio". Si tratta di una modalità di intervento prevista dall'art. 2 della L.P. 13/1998. Essa è finalizzata a rilanciare il settore delle costruzioni e ad offrire soluzioni a coloro, soprattutto giovani, che non rientrano nei criteri dell'edilizia residenziale sociale e non possono permettersi di rivolgersi al mercato privato.⁽¹⁵⁾

Il programma prevede di realizzare 1.000 alloggi, 700 dei quali nei comuni con più di 10.000 abitanti (330 abitazioni nel comune di Bolzano e 120 nel comune di Merano) e 300 nei restanti comuni. Gli alloggi saranno edificati dai Comuni stessi, dall'Istituto per l'edilizia sociale (IPES) oppure da società o enti senza fini di lucro. I cittadini potranno beneficiare del programma secondo due modalità:

(15) Die Aspekte des Programms für den Mittelstand sind auch in den Beschlüssen der Landesregierung Nr. 542 vom 29. März 2010, Nr. 1527 vom 20. September 2010 und Nr. 984 vom 27. Juni 2011 festgelegt.

Gli aspetti del programma per il ceto medio sono definiti anche dalle delibere della Giunta provinciale n. 542 del 29 marzo 2010, n. 1527 del 20 settembre 2010 e n. 984 del 27 giugno 2011.

- Wohnungen, die vom WOBI gebaut werden und zu einem gemäßigten Mietzins gemäß einer zehnjährigen Rotation vermietet werden;
- Wohnungen mit Ratenkauf, die von den Gemeinden, von Körperschaften oder Gesellschaften ohne Erwerbszweck gebaut werden. Dies ist eine Neuheit auf dem italienischen Wohnungsmarkt: Die künftigen Eigentümer müssen einen Anteil des Kaufpreises⁽¹⁶⁾, höchstens 25%, vorstrecken. Nachdem sie dann für zehn Jahre Monatsraten in der Höhe des Landesmietzinses geleistet haben, muss die Differenz bezahlt werden (Baukosten abzüglich der bereits geleisteten Anzahlung und der zehnjährigen Raten), um in jeder Hinsicht Eigentümer der Wohnung zu werden.
- alloggi, realizzati dall'IPES, che verranno locati a canone calmierato secondo una rotazione decennale;
- alloggi, costruiti dai Comuni, da enti o da società senza fini di lucro, ad acquisto rateale. È quest'ultima una novità nel panorama provinciale: i futuri proprietari dovranno dapprima anticipare una quota del prezzo di acquisto⁽¹⁶⁾, pari al massimo al 25%. Poi, dopo avere corrisposto per dieci anni rate mensili pari al canone di affitto provinciale, sarà necessario liquidare la differenza (costo di costruzione al netto dell'anticipo già versato e delle rate decennali), per divenire a tutti gli effetti proprietari del bene.

Am Programm teilnehmen können jene Personen, die laut Landesgesetz 13/1998 in den letzten zwei Jahren ein durchschnittliches Einkommen zwischen der zweiten und fünften Einkommensstufe hatten und welche die anderen Voraussetzungen für den Zugang zu Landesförderungen besitzen (z.B. Wohnsitz in Südtirol seit mindestens fünf Jahren). Das WOBI erstellt die Ranglisten für die Mietwohnungen.

2021 wurden vom WOBI insgesamt 80 Wohnungen für den Mittelstand ausgewiesen, 60 davon in Bozen und 20 in Meran. 9 Wohnungen in Brixen und 30 in Leifers befanden sich im Bau.

Ebenso laufen gerade Projekte von Genossenschaften, unter anderem für 37 Wohnungen in der Zone Werth und für über 50 Wohnungen in der Cadorna-Straße in Bozen.

Das Programm für den Mittelstand findet nur schwer Platz im WOBI. Die begrenzte Anzahl der zugelassenen Ansuchen und Zu-

Possono accedere al programma coloro che dimostrano, ai sensi della L.P. 13/1998, un reddito medio degli ultimi due anni posto tra la seconda e la quinta fascia, e che sono in possesso degli altri requisiti per l'ammissione alle agevolazioni provinciali (ad esempio, la residenza in Alto Adige da almeno cinque anni). L'IPES provvede alla formazione delle graduatorie per le abitazioni in affitto.

Gli alloggi destinati al ceto medio da parte dell'IPES assegnati ammontano, al 2021, a 80 unità, 60 delle quali nel comune di Bolzano e 20 nel comune di Merano. Risultano in costruzione 9 alloggi a Bressanone e 30 a Laives.

Sono in corso anche interventi da parte delle cooperative, tra i quali possiamo citare i 37 alloggi nella zona Werth e gli oltre 50 in Via Cadorna a Bolzano.

Il programma per il ceto medio fatica a trovare spazio nell'IPES. Il numero limitato di domande ammesse e di assegnazioni da

(16) Der Kaufpreis wird aufgrund der Baukosten festgelegt, von denen der Schenkungsbeitrag, der gemäß Art. 90, Absatz 1, des Landesgesetzes Nr. 13 vom 17. Dezember 1998 berechnet wird, abgezogen wird.

Il prezzo di acquisto è quantificato in base al costo di costruzione, a cui viene sottratto il valore del contributo a fondo perduto calcolato ai sensi dell'art. 90, comma 1, della legge provinciale n. 13 del 17 dicembre 1998.

weisungen seitens des WOBI ist auf die Höhe des gemäßigten Mietzinses (durchschnittlich 592 Euro pro Monat im Jahr 2020) zurückzuführen, der im Vergleich zu den Marktstandards nicht günstig genug zu sein scheint.

Auch die Rolle der Privatgenossenschaften bleibt begrenzt. Es hat sich gezeigt, dass die Idee der zehnjährigen Mietrotation zu einem gemäßigten Mietzins keinen großen Zuspruch findet. Die Familien verwenden ihre Ersparnisse lieber gleich für den Kauf der Wohnung, in der sie leben. (Tab. 2.42)

parte dell'IPES e da ricondurre al livello del canone calmierato, pari in media a 592 euro mensili nel 2020, che non sembra essere ritenuto sufficientemente conveniente rispetto ai canoni di mercato.

Anche il ruolo delle cooperative private rimane ridotto. Si può affermare che il principio dei dieci anni di affitto a rotazione a canone calmierato non ha riscosso un significativo successo e le famiglie preferiscono dedicare tutto il risparmio sin da subito all'acquisto dell'appartamento in cui vivere. (tab. 2.42)

Tab. 2.42

Bauprogramm für 1.000 Mietwohnungen zum Landesmietzins

Programma di costruzione per 1.000 abitazioni in locazione al canone provinciale

GEMEINDE	Einwohner Abitanti	Wohnungen Abitazioni	COMUNE
Bozen	100.629	330	Bolzano
Meran	36.811	120	Merano
Brixen	20.073	66	Bressanone
Leifers	16.430	54	Laives
Bruneck	14.876	49	Brunico
Eppan	13.758	45	Appiano
Lana	10.912	36	Lana
Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern	213.489	700	Comuni con più di 10.000 abitanti
Andere Gemeinden	280.421	300	Altri Comuni
Insgesamt	493.910	1.000	Totale

Quelle: WOBI

Fonte: IPES

2.6 Konventionierter Wohnbau

Neben dem öffentlichen und geförderten Wohnbau wird auch das Ausmaß und die Wirksamkeit des konventionierten Wohnbaus zunehmend bedeutender.

Das Landesraumordnungsgesetz (L.G. 13/1997, bis 30. Juni 2020 in Kraft) sah in Artikel 27 vor, dass 60% der neuen Baukubatur in Auffüllzonen und im privaten Teil der neuen Erweiterungszonen der Konventionierung unterliegen sollten. Andere Nor-

2.6 L'edilizia convenzionata

A fianco dell'edilizia residenziale pubblica e agevolata diventa rilevante analizzare anche la consistenza e l'efficacia dell'edilizia convenzionata.

La legge urbanistica provinciale (L.P. 13/1997 in vigore fino al 30 giugno 2020) all'articolo 27 prevedeva che il 60% della nuova cubatura nelle zone di completamento e nella parte privata delle nuove zone di espansione fosse sottoposta al convenzio-

men dehnten dann diese Pflicht auf die Wohnbaukubatur aus, die durch die Änderung der Zweckbestimmung von landwirtschaftlichen Gebäuden und Gasthöfen gewonnen wird, auf die Wiedergewinnungsarbeiten von Unternehmen und Privatpersonen, die öffentliche Finanzierungen erhalten haben. Art. 79 desselben Gesetzes, der weitreichend abgeändert worden war (vor allem in Bezug auf die ständige Bindung, die zuvor 20 Jahre dauerte), definierte schließlich das Prinzip des „Konventionierten Wohnbaus“. Seit 2018 gilt in Gemeinden oder Ortsteilen mit einem Anteil von über 10% an Zweitwohnungen 100% Konventionierungspflicht. Wer eine konventionierte Wohnung baut, genießt auch Vorteile, da er von der Baukostenabgabe befreit ist.

Der konventionierte Wohnbau, der die oben genannten Begünstigungen genießt, soll vor allem ein Angebot für die Befriedigung des Grundwohnbedarfs der ansässigen Bevölkerung gewährleisten.

Die Voraussetzungen für die Belegung einer konventionierten Wohnung sind der meldeamtliche Wohnsitz oder ein Arbeitsplatz seit mindestens fünf Jahren in Südtirol oder für Arbeiter aus der EU und aus nicht EU-Ländern ein regelmäßiger Arbeitsvertrag in Südtirol. Der Haushalt darf über keine andere geeignete Wohnung als Eigentum oder Fruchtgenuss verfügen.

Das Verfahren für die Konventionierung sieht eine einseitige Erklärung des Eigentümers und die Eintragung der Bindung in das Grundbuch vor.

Die Hauptpflichten in Verbindung mit einer konventionierten Wohnung sind:

- Die Wohnung muss innerhalb von einem Jahr ab Ausstellung der Nutzungsgenehmigung bewohnt sein, und der gesamte Haushalt muss den meldeamtlichen Wohnsitz verlegt haben;
- Sollte die Wohnung frei werden, muss sie innerhalb von sechs Monaten von den Anspruch habenden Personen besetzt werden;

namiento. Altre norme estendevano tale obbligo alla cubatura residenziale ottenuta con trasformazione d'uso di fabbricati rurali e alberghi ed agli interventi di recupero promossi da imprese e privati che abbiano ottenuto finanziamenti pubblici. Il successivo art. 79 della stessa legge, che era stato modificato profondamente in particolare rendendo il vincolo permanente (prima aveva una durata ventennale), definiva cosa si debba intendere con "Edilizia convenzionata". Dal 2018 nei comuni o nelle frazioni con una quota di seconde case superiore al 10% l'obbligo al convenzionamento è stato portato al 100%. Chi costruisce un'abitazione convenzionata gode anche di vantaggi perché è esentato dal contributo sul costo di costruzione.

L'edilizia convenzionata che gode delle agevolazioni sopra citate mira principalmente a garantire una offerta per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo primario della popolazione residente.

I requisiti per l'occupazione di un alloggio convenzionato sono la residenza anagrafica o il posto di lavoro da almeno cinque anni in Provincia di Bolzano oppure essere lavoratori cittadini UE o Extra-UE con un regolare contratto di lavoro nel territorio provinciale. La famiglia non deve avere a disposizione, a titolo di proprietà o di usufrutto, un'ulteriore abitazione adeguata.

La procedura per il convenzionamento prevede una dichiarazione unilaterale da parte del proprietario e l'iscrizione del vincolo al libro fondiario.

I principali obblighi in caso di alloggio convenzionato sono:

- l'alloggio deve essere occupato entro 1 anno dal rilascio della licenza d'uso e vi deve essere trasferita la residenza anagrafica di tutta la famiglia;
- nel caso in cui l'abitazione dovesse rendersi libera, deve essere occupata entro 6 mesi da persone aventi diritto;

- Innerhalb von 30 Tagen ab Freigabe der Wohnung ist eine Mitteilung an die Gemeinde, bzw. Mitteilung an die Gemeinde und an das WOBI innerhalb von 30 Tagen ab Verfall der Frist für die Belegung/Wiederbelegung (ein Jahr oder sechs Monate), zu tätigen;
- Wird die Wohnung vermietet, darf der Mietzins nicht höher als der Landesmietzins sein.

In folgenden Fällen wird auch eine verwaltungsrechtliche Geldbuße verhängt:

- In Ermangelung einer Mitteilung an die Gemeinde und an das WOBI innerhalb von 30 Tagen ab Verfall der Frist für die Belegung/Wiederbelegung (ein Jahr oder sechs Monate) wird eine Geldbuße von 500,00 Euro verhängt;
- Wird die konventionierte Wohnung von Personen belegt, die keinen Anspruch haben, wird für die Dauer der unrechtmäßigen Belegung eine Geldbuße in 2,5-facher Höhe des Landesmietzinses verhängt.

Das neue Landesgesetz Raum und Landschaft (L.G. 9/2018) hat die Bindungen des konventionierten Wohnbaus in Art. 38, 39 und 40 übernommen, in denen jeweils die Verwendung der Baumasse zur Wohnnutzung, die Wohnungen für Ansässige und die Wohnungen mit Preisbindung geregelt sind. Die Gemeinden sind verpflichtet, im Südtiroler Bürgernetz die Liste der Wohnungen zu veröffentlichen, die den Ansässigen im Sinne des Art. 39 mit Preisbindung gemäß Art. 40 vorbehalten und im Sinne des Artikels 79 des Landesgesetzes Nr. 13/1997 konventioniert sind.

Seitdem werden diese Listen regelmäßig von allen Gemeinden Südtirols veröffentlicht und alle sechs Monate aktualisiert. Auf den Listen sind die konventionierten Wohnungen, die den Ansässigen und mit Preisbindung vorbehalten sind, die entsprechenden Katasterdaten (Katastralgemeinde, Bauparzelle, Kategorie, Baueinheit und bewohnbare Räume) und die Belegung durch Per-

- comunicazione al Comune entro 30 giorni dalla liberazione dell'alloggio e comunicazione al Comune e all'IPES entro 30 giorni dalla scadenza dei termini per l'occupazione/rioccupazione (1 anno o 6 mesi);
- se l'alloggio viene affittato il canone di locazione non può superare il canone provinciale.

Sono inoltre previste delle sanzioni amministrative:

- se la comunicazione al Comune e all'IPES non avviene entro il termine di 30 giorni dalla scadenza dei termini per l'occupazione/rioccupazione (1 anno o 6 mesi), si applica una sanzione pecuniaria pari a 500,00 euro;
- se l'abitazione convenzionata è occupata da persone non aventi diritto, per la durata dell'illegittima occupazione si applica una sanzione pecuniaria pari a 2,5 l'ammontare del canone di locazione provinciale.

La nuova legge territorio e paesaggio (L.P. 9/1018) ha sostanzialmente ripreso i vincoli relativi all'edilizia convenzionata agli art. 38, 39 e 40 nei quali definisce rispettivamente l'utilizzazione della volumetria a destinazione residenziale, le abitazioni riservate ai residenti e le abitazioni a prezzo calmierato. I Comuni sono obbligati a pubblicare sulla Rete Civica della provincia l'elenco delle abitazioni riservate ai residenti ai sensi dell'articolo 39, a prezzo calmierato ai sensi dell'articolo 40 nonché convenzionate ai sensi dell'articolo 79 della legge provinciale n. 13/1997.

Da allora questi elenchi sono stati pubblicati regolarmente da tutti i comuni della provincia e vengono aggiornati ogni 6 mesi. Gli elenchi riportano in dettaglio le abitazioni convenzionate, riservate a residenti e a prezzo calmierato, i relativi riferimenti catastali (comune catastale, particella edificale, categoria, subalterno, superficie e vani abitabili) e se l'abitazione risulta occupata da persone

sonen, die im Melderegister der Gemeinde eingetragen sind, angeführt.

Es war nicht möglich, ein statistisches Bild über diese Listen zu erhalten. Wir können aber sicherlich behaupten, dass es sich um Tausende von Wohnungen handelt und dass die Anzahl der Wohnungen, für die die Bindung noch besteht, signifikant ist.

Eine jüngst für die Gemeinde Bozen ausgeführte Studie belegte das Bestehen am 31.07.2018 von 3.172 konventionierten Wohnungen in der Landeshauptstadt. Für 969 war die Bindung verfallen, für weitere 1.738 wird sie in den nächsten zehn Jahren verfallen und für die restlichen 465 gilt eine unbefristete Bindung. Laut dieser Studie waren von den über 2.000 konventionierten Wohnungen mit gültiger Bindung 200 noch nicht von den Anspruch habenden Personen belegt.

Die Landesregierung hat die Agentur für Wohnbauaufsicht errichtet, um die Befolgung dieser Bestimmungen zu prüfen und den Zweck der Konventionierung zu erfüllen, d.h. ein breites Angebot von Wohnungen für Ansässige zu gewährleisten. Zu diesem Zweck schließt die Agentur Vereinbarungen mit den Gemeinden ab, um die spezifischen Kontrollen durchführen zu können.

Eine wünschenswerte Entwicklung wäre, das Angebot an konventionierten Wohnungen mit der Nachfrage an preislich erschwinglichen Wohnungen zu verbinden.

residenti iscritte all'anagrafe del Comune.

Non è stato possibile avere un quadro statistico di questi elenchi, ma possiamo certamente affermare che si tratta di parecchie migliaia di alloggi e che è comunque significativo il numero di alloggi per i quali il vincolo deve ancora essere rispettato.

Uno studio recente per il comune di Bolzano documentava che al 31.07.2018 gli alloggi convenzionati nel capoluogo erano 3.172. Per 969 il vincolo era scaduto, per altri 1.738 scadrà nei prossimi 10 anni e che per i restanti 465 si tratta di un vincolo perenne. Inoltre, informava che degli oltre 2 mila alloggi convenzionati con il vincolo in vigore circa 200 non risultavano ancora occupati da aventi titolo.

La Giunta Provinciale ha costituito un'Agenzia di vigilanza sull'edilizia (AVE) con lo scopo di verificare il rispetto della normativa in oggetto e raggiungere lo scopo del convenzionamento, cioè garantire una offerta consistente di alloggi per residenti. A tal fine l'AVE stipula convenzioni con i comuni per eseguire gli appositi controlli.

Un'evoluzione auspicabile dovrebbe prevedere la possibilità di fare incontrare l'offerta di alloggi convenzionati con la domanda di alloggi a prezzi accessibili.

1972
1973
1974
1975
1976
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022

Teil 3

Immobilienmarkt

3 Parte

Mercato immobiliare





3 Immobilienmarkt

Mercato immobiliare

3.1 Die Rechtsbestimmungen für Miete und Gebietsabkommen

Der staatliche und lokale Rechtsrahmen, der die Wohnungsmiete regelt, dient auch als Grundlage für die Bewertung des Bestandes und der Merkmale des Marktes.

Freier und vereinbarter Mietzins

Das Gesetz 9. Dezember 1998, Nr. 431 - „Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo“ (Regelung der Mieten und der Freigabe der Immobilien, die für Wohnzwecke bestimmt sind) sieht Verträge mit „freiem“ Mietzins und Verträge mit „vereinbartem“ Mietzins vor.

Der Vertrag mit „**freiem**“ **Mietzins** überlässt dem Vermieter und Mieter die Festlegung der geforderten Miete. Dieser Vertrag dauert vier Jahre, kann stillschweigend um weitere vier Jahre verlängert werden und sieht keinen Steuerabzug für den Vermieter vor. Der freie Mietzins entspricht im Wesentlichen den marktüblichen Mieten.

Der **vereinbarte Mietzins** stützt sich auf das lokale Abkommen gemäß Artikel 2 G 431/98. Das Abkommen wird zwischen den Vertreterorganisationen der Mieter und jenen der Immobilieneigentümer mit der Vermittlung der Gemeindeverwaltungen abgeschlossen und enthält einige Bezugstabellen für die Berechnung des Mietzinses je nach Merkmalen der Immobilie (Erhaltungszustand, Ausstattung und Merkmale der Wohnung und des Gebäudes), den Preissegmenten (für die Gemeinden Bozen, Meran, Brixen, Bruneck, Leifers, Eppan, Lana und

3.1 La normativa per l'affitto e gli accordi territoriali

Il quadro normativo nazionale e locale che regola la locazione degli alloggi costituisce il riferimento per valutare la consistenza e le caratteristiche del mercato.

Canone libero e concordato

La Legge 9 dicembre 1998, n. 431 - "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo" prevede contratti a canone "libero" e a canone "concordato".

Il contratto a **canone "libero"** delega al rapporto tra locatore e inquilino la definizione dell'affitto richiesto. Tale contratto ha una durata di quattro anni più quattro di proroga tacita e non contempla alcuna detrazione fiscale per il locatore. Il canone libero sostanzialmente corrisponde a quello di mercato.

Il **canone concordato** si basa sull'Accordo locale, previsto dall'art. 2 della L. 431/98. Tale accordo, stipulato tra le organizzazioni sindacali degli inquilini e dei proprietari immobiliari, con la mediazione delle Amministrazioni Comunali, prevede alcune tabelle di riferimento per poter calcolare il canone di locazione riferito alle caratteristiche dei singoli immobili (stato di conservazione e dotazioni e caratteristiche dell'alloggio e dell'edificio), alle fasce di oscillazione (per i comuni di Bolzano, Merano, Bressanone, Brunico, Laives, Appiano, Lana e Lagundo) e alle di-

Algund) und den unterschiedlichen Stadtzonen (für Bozen und Meran). Diese Verträge sehen Mieten vor, die unter den „Marktwerten“ liegen. Wählt der Vermieter diese Art von Vertrag, hat er Zugang zu den entsprechenden Steuerbegünstigungen (GIS und Einkommensteuer). Beim Vertrag mit „vereinbarem“ Mietzins wird die Miete gemäß lokalem Abkommen berechnet; der Vertrag dauert mindestens drei Jahre, kann stillschweigend erneuert werden und sieht wiederum Steuerabzüge für den Vermieter vor.

Folgende Verbände haben das Abkommen unterzeichnet:

- CONFEDILIZIA - Verband der Gebäudeinhaber der Autonomen Provinz Bozen;
- SICET-SUNIA-UNIAT - Südtiroler Mieterschutz.

Das neue Abkommen für Mietverträge ist in der Gemeinde Bozen ab 1.1.2019 und in allen anderen Gemeinden ab 1.02.2020 in Kraft.

Der Landesmietzins

Die Bestimmungen für Raumordnung und geförderten Wohnbau in Südtirol sehen Folgendes vor:

- die zehnjährige Sozialbindung für den geförderten Wohnbau (Art. 62 L.G. 13/1998 - Wohnbauförderungsgesetz);
- die Bindung für den konventionierten Wohnbau (Art. 79 L.G. 13/1997 - Landesraumordnungsgesetz), die seit 2007 unbefristet ist (L.G. 3/2007);
- die Bindung für Wohnungen, die den Ansässigen vorbehalten sind (Art. 39 L.G. 9/2018) und für die eine Preisbindung vorgesehen ist (Art. 40 L.G. 9/2018).

Für solche Wohnungen gilt der **Landesmietzins** gemäß Abs. 3 des Art. 7 des Landesgesetzes 17. Dezember 1998, Nr. 13. Letzterer besagt:

verse zone della città (per Bolzano e Merano). Ne consegue che tali contratti prevedono canoni inferiori alle quotazioni "di mercato". Il locatore, scegliendo questa tipologia di contratto, può accedere alle relative agevolazioni fiscali (IMI e Irpef). Il contratto a canone "concordato" include il calcolo dell'affitto secondo quanto stabilito dall'Accordo Locale, ha durata minima di tre anni più due di proroga tacita e prevede detrazioni fiscali per il locatore.

Le organizzazioni che hanno stipulato l'accordo sono:

- CONFEDILIZIA - Associazione della Proprietà Edilizia della Provincia Autonoma di Bolzano;
- SICET-SUNIA-UNIAT - Centro Casa Bolzano.

Il nuovo accordo per regolamentare i contratti di affitto nel territorio del Comune di Bolzano è in vigore dal 1.01.2019 e in tutti gli altri comuni dal 1.02.2020.

Canone provinciale

La normativa urbanistica e quella relativa all'edilizia abitativa agevolata in vigore in Provincia di Bolzano prevedono:

- il vincolo sociale decennale dell'edilizia abitativa agevolata (art. 62 della L.P. 13/1998 - Ordinamento dell'edilizia abitativa agevolata);
- il vincolo dell'edilizia convenzionata (art. 79 della L.P. 13/1997 - Legge urbanistica provinciale), divenuto permanente nel 2007 (L.P. 3/2007);
- il vincolo delle abitazioni riservate ai residenti (art. 39 della L.P. 9/2018) e a prezzo calmierato (art. 40 della L.P. 9/2018).

A tali alloggi si applica il **canone di locazione provinciale** come definito dal comma 3 dell'articolo 7 della legge provinciale 17 dicembre 1998, n. 13 il quale stabilisce che:

„Soweit nicht anders bestimmt, darf der Mietzins für Wohnungen, die mit Wohnbauförderungsmitteln des Landes gebaut, gekauft oder wiedergewonnen wurden, nicht mehr als 4% des Konventionalwertes der Wohnung betragen. Der Konventionalwert der Wohnung setzt sich zusammen:

- a) aus den gesetzlichen Baukosten, die sich aus den Baukosten je Quadratmeter mal der Konventionalfläche der Wohnung ergeben;*
- b) aus den Baugrundkosten, deren Anteil nicht mehr als 30 Prozent der Baukosten gemäß Buchstabe a) betragen darf;*
- c) aus den nach Maßgabe des Gesetzes festgelegten Erschließungskosten.“*

Die gesetzlichen Baukosten werden jährlich mit Beschluss der Landesregierung aktualisiert; 2022 betragen sie 406,00 Euro pro m³ und 1.623,00 Euro pro m².

Der jährliche Landesmietzins beträgt 4% der berechtigten Baukosten (Baukosten plus Kosten der Fläche und Erschließungskosten) für die Konventionalfläche.

Auch der Landesmietzins sieht (wie der vereinbarte Mietzins) berichtigende Koeffizienten je nach Alter der Wohnung und Erhaltungszustand vor.

Der soziale Mietzins

Die Mieter einer öffentlichen Wohnung des WOBl oder der Gemeinde zahlen laut Gesetz den sozialen Mietzins. Dieser beträgt zwischen 10 und 25% der finanziellen Leistungsfähigkeit des Haushaltes und darf nicht höher als der Landesmietzins sein. In besonderen Fällen kann er um 20% erhöht werden. Ab 01.01.2017 wurde gemäß Dekret der Landesregierung Nr. 1381/2016 ein Mindestmietzins von 50,00 Euro pro Monat eingeführt.

"Per quanto non disposto diversamente, il canone di locazione per le abitazioni costruite, acquistate o recuperate con agevolazioni edilizie provinciali non può essere superiore al 4 per cento del valore convenzionale dell'abitazione. Il valore convenzionale dell'abitazione si compone:

- a) del costo di costruzione convenzionale, che risulta dall'applicazione del costo di costruzione per metro quadrato alla superficie convenzionale dell'abitazione;*
- b) del costo dell'area, la cui incidenza massima non deve superare il 30 per cento del costo di costruzione di cui alla lettera a);*
- c) degli oneri di urbanizzazione determinati ai sensi di legge."*

Il costo di costruzione convenzionale viene aggiornato annualmente con delibera della Giunta provinciale e attualmente (per l'anno 2022) è pari a 406,00 euro al m³ e a 1.623,00 euro al m².

Il canone provinciale annuale è pari al 4% del costo di costruzione rettificato (costo di costruzione più i costi dell'area e gli oneri di urbanizzazione) per la superficie convenzionale.

Anche il canone provinciale (analogamente al canone concordato) prevede dei coefficienti correttivi per la vetustà dell'abitazione e lo stato di conservazione.

Canone sociale

Gli inquilini di un alloggio pubblico dell'IPES o del Comune pagano per legge il canone sociale, che varia tra il 10 e il 25 per cento della capacità economica del nucleo familiare e non deve comunque superare il canone provinciale. In casi particolari quest'ultimo può essere maggiorato del 20%. Con decorrenza 01/01/2017 è stato introdotto il canone minimo ammontante a 50,00 euro mensili, con D.G.P. n. 1381 del 2016.

3.2 Umfang der Immobilien- geschäfte

Kauf- und Mietverträge von 1985 bis 2002

Die Erhebung der Zahl der durchgeführten Immobiliengeschäfte in Südtirol basiert auf den Daten über die Kauf- und Mietverträge. Diese werden vom zentralen Statistikamt des Innenministeriums geliefert, der einzigen offiziellen Stelle, welche diese Daten bis 2012 erhob.

Die Analyse stellt Informationen allgemeiner Natur zur Entwicklung der Geschäfte im Wohnbausektor in Südtirol zur Verfügung. Die Daten werden für Bozen und das übrige Landesgebiet ausgewiesen und können mit anderen Provinzen verglichen werden.

Es muss jedoch auf einige Probleme hingewiesen werden, die mit der verwendeten Datenbank zusammenhängen und Vorsicht bei der Analyse der Ergebnisse der Analyse gebieten:

- Die Daten beziehen sich auf den Zeitraum von 1985 bis 2002. Für die jüngste Vergangenheit sind keine Daten vorhanden;
- Die Quelle gewährleistet nicht die genaue Überwachung der Geschäfte, da die Basisdaten von den Polizeikommissariaten bereitgestellt werden. Diese erhalten die Meldungen zu den Miet- und Kaufverträgen (gemäß Art. 12 des Gesetzes 191/1978⁽¹⁾) der einzelnen Wohnungen jedoch nicht regelmäßig.

Im Jahr 2002 wurden in Südtirol laut Innenministerium 6.057 Mietverträge und 3.762 Kaufverträge abgeschlossen. Davon wurden

3.2 Consistenza delle transazioni immobiliari

Contratti di compravendita e di locazione dal 1985 al 2002

L'indagine del numero di transazioni immobiliari scambiate in ambito provinciale impiega dati relativi al numero di contratti di compravendita e di locazione forniti dall'Ufficio centrale di Statistica del Ministero degli Interni, l'unica fonte ufficiale che censiva tali informazioni fino al 2012.

L'analisi fornisce indicazioni di carattere generale sulle dinamiche degli scambi del settore residenziale riferite all'ambito provinciale, con una articolazione dei dati per Bolzano e per il resto della provincia e con la possibilità di confronti con altre province.

Tuttavia, vanno evidenziati alcuni elementi problematici della banca dati impiegata, che suggeriscono di utilizzare con cautela le conclusioni dell'analisi:

- i dati si riferiscono al periodo che va dal 1985 al 2002 e non sono disponibili per gli anni più recenti;
- la fonte non garantisce il puntuale monitoraggio delle transazioni, poiché le informazioni di base sono desunte dai Commissariati di Polizia, i quali ricevono in modo non sistematico le denunce relative ai contratti di locazione e di compravendita dei singoli alloggi (ai sensi dell'art. 12 della Legge 191/78⁽¹⁾).

Nel 2002 il numero di contratti di locazione segnalati dal Ministero degli Interni in provincia di Bolzano era di 6.057 unità e quello dei

(1) „Wer das Eigentum oder die Nutzung oder jeden anderen Anspruch abtritt und somit, für länger als einen Monat, die ausschließliche Verwendung eines Gebäudes oder eines Gebäudeteils ermöglicht, ist verpflichtet, der örtlichen Polizeibehörde innerhalb von 48 Stunden ab Übergabe der Liegenschaft den genauen Standort sowie die allgemeinen Daten des Käufers, des Mieters oder der Person, welche die Verfügung über das Gut übernimmt, und die Angaben des Personalausweises, der vom Betreffenden vorgelegt werden muss, mitzuteilen. ...“

“Chiunque cede la proprietà o il godimento o a qualunque altro titolo consente, per un tempo superiore a un mese, l'uso esclusivo di un fabbricato o di parte di esso ha l'obbligo di comunicare all'autorità locale di pubblica sicurezza, entro quarantotto ore dalla consegna dell'immobile, la sua esatta ubicazione, nonché le generalità dell'acquirente, del conduttore o della persona che assume la disponibilità del bene e gli estremi del documento di identità o di riconoscimento, che deve essere richiesto all'interessato. ...“

2.476 Miet- und 1.282 Kaufverträge in Bozen erhoben (40,9% und 34,1% aller in Südtirol abgeschlossenen Verträge) (Tab. 3.1 und Graf. 3.1).

Zwischen 1985 und 2002 verzeichnen beide Vertragsarten Zuwächse:

- die Zahl der Mietverträge bleibt in den 80er Jahren relativ konstant (ungefähr 4.200 Verträge jährlich), steigt zwischen 1992 und 1995 an (in diesem Jahr wird der Höchstwert von 6.926 Verträgen verzeichnet) und stabilisiert sich auf deutlich höheren Werten (zwischen 6 und 7 Tausend);
- die Entwicklung der Kaufverträge verläuft zwischen 1985 und 1999 durchwegs konstant (durchschnittlich 2.550 Verträge pro Jahr) und verdoppelt sich nahezu in den letzten drei Jahren des Zeitraumes (durchschnittlich 4.082 Verträge pro Jahr).

contratti di compravendita di 3.762 unità. Nel capoluogo essi erano rispettivamente 2.476 e 1.282 unità, pari al 40,9% e al 34,1% del totale provinciale (tab. 3.1 e graf. 3.1).

Le dinamiche dal 1985 al 2002 risultano crescenti per entrambi i comparti, in particolare:

- per i contratti di locazione la dinamica risulta stabile negli anni '80 (attorno a valori di 4.200 contratti all'anno), in crescita dal 1992 al 1995 (anno in cui si raggiunge la punta massima di 6.926 contratti), e poi nuovamente stabile, ma su valori nettamente più alti (tra i 6 e 7 mila);
- per i contratti di compravendita invece si assiste ad una sostanziale stabilità per tutto il periodo dal 1985 al 1999 (mediamente 2.550 contratti all'anno) ed a quasi un raddoppio dei valori negli ultimi tre anni (mediamente 4.082 contratti all'anno).

Tab. 3.1

Kauf- und Mietverträge - 1985-2002

Contratti di compravendita e contratti di locazione - 1985-2002

JAHRE ANNI	Kaufverträge Contratti di compravendita			Mietverträge Contratti di locazione		
	Bozen Bolzano	Andere Gemeinden Altri comuni	Insgesamt Totale	Bozen Bolzano	Andere Gemeinden Altri comuni	Insgesamt Totale
1985	750	1.664	2.414	1.419	2.841	4.260
1986	698	1.753	2.451	1.266	2.721	3.987
1987	722	1.947	2.669	1.765	2.769	4.534
1988	644	1.916	2.560	1.250	2.725	3.975
1989	614	1.843	2.457	1.216	2.674	3.890
1990	666	2.172	2.838	1.165	3.156	4.321
1991	586	2.076	2.662	1.259	3.379	4.638
1992	554	1.701	2.255	1.025	3.348	4.373
1992	569	1.767	2.336	1.377	3.862	5.239
1994	650	1.692	2.342	1.497	4.411	5.908
1995	602	1.813	2.415	1.786	5.140	6.926
1996	578	1.601	2.179	2.299	4.618	6.917
1997	634	2.057	2.691	2.006	4.340	6.346
1998	812	2.181	2.993	2.008	4.849	6.857
1999	676	2.318	2.994	1.911	4.028	5.939
2000	1.227	3.658	4.885	2.280	4.352	6.632
2001	1.125	2.473	3.598	2.316	3.971	6.287
2002	1.282	2.480	3.762	2.476	3.581	6.057

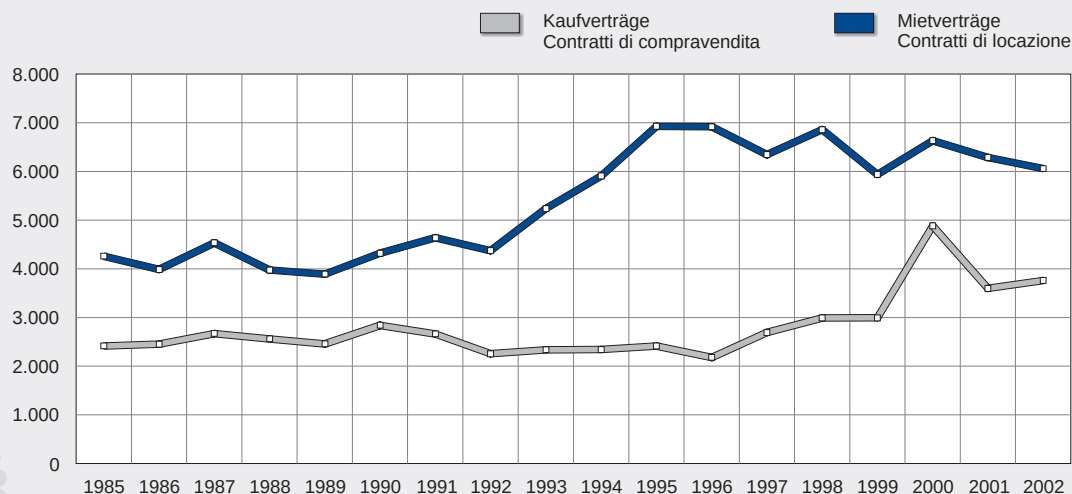
Quelle: Innenministerium

Fonte: Ministero dell'Interno

Graf. 3.1

Kauf- und Mietverträge - 1985-2002

Contratti di compravendita e contratti di locazione - 1985-2002



© astat 2002 - sr



Der nach Bevölkerung gewichtete Vergleich zeigt, dass im Jahr 2002 in Bozen deutlich mehr Miet- und Kaufverträge als in den anderen Südtiroler Gemeinden, aber weniger als in den Provinzhauptstädten der Nachbarnprovinzen abgeschlossen wurden. In der Landeshauptstadt wurden durchschnittlich 2.595 Mietverträge und 1.344 Kaufverträge je 100.000 Einwohner gezählt, in den anderen Südtiroler Gemeinden waren es nur 963 bzw. 667. Im Trentino wurden in der Provinzhauptstadt 5.808 bzw. 1.773 Miet- und Kaufverträge abgeschlossen und in den übrigen Gemeinden der Provinz je 1.773 bzw. 2.107 (Tab. 3.2 und Graf. 3.2 und 3.3).

Es kann jedoch nicht festgestellt werden, inwieweit die höheren Werte der anderen Provinzhauptstädte (und Provinzen) mit einer tatsächlich größeren Anzahl an Verträgen oder etwa mit der Erhebung selbst zusammenhängen. Sicher ist jedoch, dass der Markt in Bozen trotz der Zunahmen beider Vertragsarten kleiner ist. Dies lässt sich auf das geringere Angebot zurückführen, das in der Folge auch beträchtliche Auswirkungen

Il confronto pesato sulla popolazione residente mette in evidenza come nel 2002 a Bolzano si siano stipulati molti più contratti di locazione e di compravendita rispetto agli altri comuni dell'Alto Adige, ma meno rispetto agli altri comuni capoluogo delle province vicine. Infatti, nel capoluogo dell'Alto Adige i contratti di locazione e di compravendita risultano rispettivamente 2.595 e 1.344 ogni 100.000 abitanti, mentre nei comuni della provincia essi erano rispettivamente solo 963 e 667 unità. Il corrispettivo della provincia di Trento risulta pari rispettivamente a 5.808 e 1.773 contratti nel capoluogo e 1.773 e 2.107 contratti nel resto della provincia (tab. 3.2 e graf. 3.2 e 3.3).

Non è possibile valutare quanto la maggior quantità di scambi censiti in tutti gli altri capoluoghi di provincia esaminati (e anche nei loro contesti provinciali) sia da attribuire a fenomeni reali e quanto invece a limiti della rilevazione. Certamente però si può affermare che, nonostante le dinamiche di crescita sia delle compravendite che dell'affitto, a Bolzano registriamo un mercato più limitato per numero di scambi, dovuto ad una offerta

auf den Immobilienwert der vermieteten und verkauften Wohnungen hat.

certamente più ridotta, che, come vedremo nel successivo paragrafo, ha poi effetti rilevanti sui valori immobiliari dei beni affittati o venduti.

Tab. 3.2

Kauf- und Mietverträge über Liegenschaften zu Wohnzwecken in Südtirol und einigen angrenzenden Provinzen - 2002

Anzahl der Verträge je 100.000 Einwohner

Contratti di locazione e di compravendita di immobili ad uso abitativo in Alto Adige e in alcune province vicine ogni 100.000 abitanti - 2002

Numero contratti ogni 100.000 abitanti

PROVINZEN	Mietverträge Contratti di locazione			Kaufverträge Contratti di compravendita			PROVINCE
	Provinzhauptstadt Comuni Capoluogo	Gemeinden der Provinz Comuni Provincia	Insgesamt Totale	Provinzhauptstadt Comuni Capoluogo	Gemeinden der Provinz Comuni Provincia	Insgesamt Totale	
Bozen	2.595	963	1.296	1.344	667	805	Bolzano
Trient	5.808	2.094	2.910	1.773	2.107	2.034	Trento
Belluno	2.889	3.452	3.357	2.067	2.284	2.248	Belluno
Treviso	2.924	1.599	1.731	1.646	894	969	Treviso
Verona	3.664	2.350	2.752	2.507	2.048	2.189	Verona
Brescia	3.597	1.847	2.139	2.158	1.713	1.787	Brescia
Bergamo	4.508	1.745	2.063	2.027	1.709	1.746	Bergamo
Sondrio	3.574	1.588	1.829	2.624	2.494	2.509	Sondrio

Quelle: Innenministerium

Fonte: Ministero degli Interni

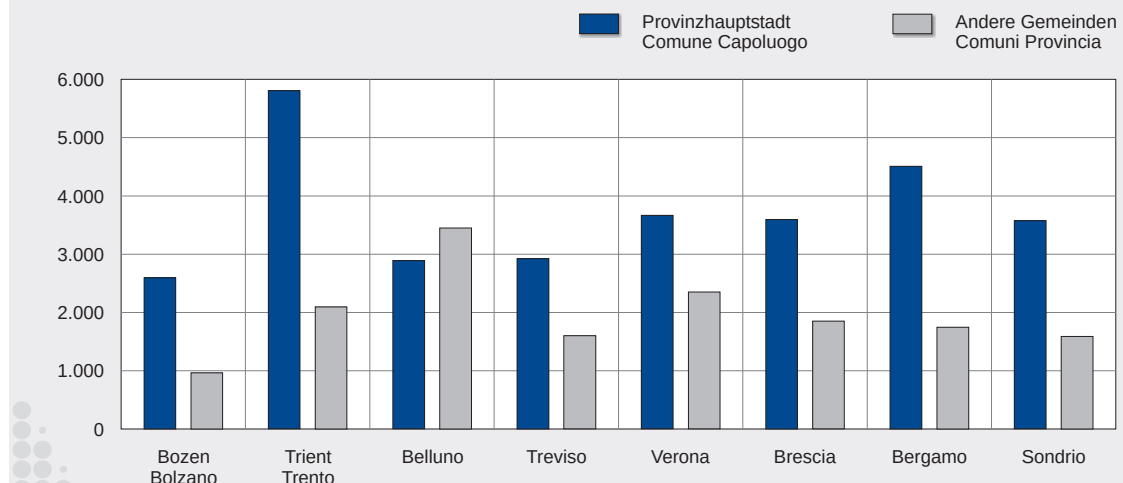
Graf. 3.2

Mietverträge über Liegenschaften zu Wohnzwecken in Südtirol und einigen angrenzenden Provinzen - 2002

Anzahl der Verträge je 100.000 Einwohner

Contratti di locazione di immobili ad uso abitativo in Alto Adige e in alcune province vicine - 2002

Numero contratti ogni 100.000 abitanti



© astat 2022 - sr



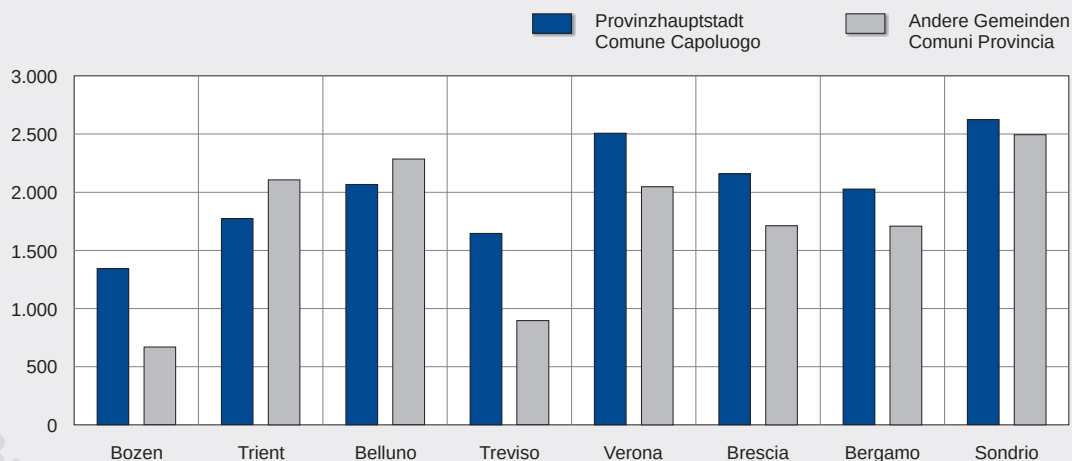
Graf. 3.3

Kaufverträge über Liegenschaften zu Wohnzwecken in Südtirol und einigen angrenzenden Provinzen - 2002

Anzahl der Verträge je 100.000 Einwohner

Contratti di compravendita di immobili ad uso abitativo in Alto Adige e in alcune province vicine - 2002

Numero contratti ogni 100.000 abitanti



© astat 2022 - sr



Kaufverträge und seit 2005 aufgenommene Darlehen

Die jüngsten Daten, die für die Bewertung des Bestandes der Kaufverträge herangezogen werden können, sind jene, die von den Bezirksnotariatsarchiven an das Nationale Institut für Statistik (ISTAT) übermittelt werden. Die Archive sind italienweit geführte Einrichtungen des Justizministeriums. Ihre Aufgabe ist es, die Notariatstätigkeiten zu kontrollieren und die Akten der Notare, die ihre Tätigkeit beendet haben, aufzubewahren. In Italien gibt es derzeit 94 Bezirksnotariatsarchive.

Die Analyse der abgeschlossenen Kaufverträge für Immobilien berücksichtigt die Einkünfte über die Wohneinheiten und die entsprechenden Nebenräume sowie jene über die Gebäude für andere Zwecke. Die Abtretung von Eigentumsanteilen wird statistisch gesehen wie die Abtretung des gesamten Eigentums behandelt. Deshalb werden sowohl der Verkauf eines Gebäudes als

Contratti di compravendita e mutui stipulati dal 2005

I dati più recenti utilizzati per valutare la consistenza dei contratti di compravendita sono quelli trasmessi all'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT) dagli Archivi notarili distrettuali. Si tratta di organismi del Ministero della Giustizia diffusi su tutto il territorio nazionale, aventi il compito di controllare l'attività notarile e di conservare gli atti dei notai cessati. In Italia sono attualmente presenti 94 Archivi notarili distrettuali.

Nell'analisi dei contratti stipulati per la compravendita di unità immobiliari vengono considerate le convenzioni relative alle unità aventi uso abitazione e ai relativi accessori, nonché ai fabbricati riservati ad altre destinazioni d'uso. La cessione di quote di proprietà è trattata a fini statistici come l'intero, e pertanto sia la vendita di un fabbricato, che di una sua quota (o più quote simulta-

auch der Verkauf eines Gebäudeteiles (oder mehrerer Teile gleichzeitig) erfasst. Die aufgenommenen Darlehen enthalten auch die Hypotheken, die bei Ankauf einer Immobilie als Darlehensgarantie, als Finanzierungs-garantie oder als Garantie für andere Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten dienen.

2018 (letzte verfügbare Daten) wurden in Südtirol 6.769 **Kaufverträge** registriert, 95,9% betreffen Wohneinheiten: Das sind 6.489 Verträge, mit bedeutenden Schwankungen in den einzelnen Jahren ab 2005 (Tab. 3.3).

Um diese Zahlen besser zu verstehen, muss jedoch hervorgehoben werden, dass die Anzahl der notariellen Vereinbarungen nicht immer ein zuverlässiger Indikator für die Konjunktur ist. Viele Immobilienkäufe dienen nicht dem Kauf der Wohnung für den Grundwohnbedarf oder als Investition, sondern erfolgen häufig aufgrund der Notwendigkeit,

neamente) danno luogo alla rilevazione della convenzione. Per quanto concerne i mutui stipulati, vengono considerate le concessioni di ipoteca immobiliare a garanzia di mutuo, finanziamento, o altra obbligazione verso gli istituti di credito, finalizzate all'acquisto di un'unità immobiliare.

I **contratti di compravendita** registrati in provincia di Bolzano nel 2018, ultimo dato disponibile, ammontano a 6.769 unità, per il 95,9% attribuibili a immobili aventi uso abitativo. Questi ultimi sono 6.489, con oscillazioni significative nei singoli anni dal 2005 (tab. 3.3).

Per potere comprendere meglio tali dati occorre sottolineare come il numero delle convenzioni notarili non sia sempre un indicatore preciso della congiuntura. Molte compravendite immobiliari non sono infatti dirette all'acquisizione della casa come bene primario o bene di investimento, ma avvengono per necessità di sistemazione dei patrimoni

Tab. 3.3

Kauf (a) von Liegenschaftseinheiten nach Art der Nutzung - 2005-2018

Compravendite (a) di unità immobiliari per tipologia di utilizzo - 2005-2018

JAHRE	Wohnungen und Nebenräume	Nutzung für Handwerk, Handel und Industrie, Büro und Wirtschaftsgebäude (b)	Sonderzwecke und Teilzeitznutzungsrechte	Insgesamt
ANNI	Ad uso abitazione ed accessori	Ad uso artigianale, commerciale ed industriale, ufficio e fabbricati rurali (b)	Ad uso speciale e multiproprietà	Totale
2005	6.195	308	117	6.620
2006	6.806	289	137	7.232
2007	5.823	272	95	6.190
2008	5.626	345	56	6.027
2009	5.300	305	35	5.640
2010	6.065	313	38	6.416
2011	6.077	328	72	6.477
2012	4.899	280	78	5.257
2013	5.002	311	16	5.329
2014	5.102	295	24	5.421
2015	5.752	299	21	6.072
2016	6.700	386	22	7.108
2017	6.442	400	70	6.912
2018	6.489	255	25	6.769

(a) Übereinkünfte in den Akten, die beim Bezirksnotariatsarchiv von Bozen aufbewahrt werden
Convenzioni contenute negli atti conservati presso l'Archivio notarile distrettuale di Bolzano

(b) Landwirtschaftliche Gebäude, die nicht zu landwirtschaftlichen Grundstücken gehören
Fabbricati rurali non costituenti pertinenze di fondo agricolo

Quelle: ISTAT

Fonte: ISTAT

das Familienvermögen anzulegen, oder aufgrund steuerlicher Vorteile. So hat zum Beispiel das Inkrafttreten des Gesetzesdekrets 78/2010 zur Aktualisierung der Kataster im Jahr 2010 viele Eigentümer dazu bewogen, einige längerfristig geplante Eigentumsübertragungen vorzeitig vorzunehmen.

Im Jahr 2018 wurden 3.634 **Hypotheken als Darlehensgarantie oder als Garantie für andere Verpflichtungen gegenüber den Banken** gewährt. Dies entspricht einer Zunahme gegenüber den Vorjahren (+61,9% gegenüber 2013). Damit kehrt sich die rückläufige Entwicklung um, die seit 2007 andauerte, und es werden wieder die Werte der Vorkrisenzeit mit über 3.600 Gewährungen von Liegenschaftshypotheken pro Jahr erreicht (Tab. 3.4).

familiari o dietro convenienze di carattere fiscale. Ad esempio, nel 2010 l'entrata in vigore del decreto-legge 78/2010 in materia di allineamento catastale, ha indotto molti proprietari ad affrettare alcuni passaggi immobiliari previsti a scadenza temporale più lunga.

Nel 2018 sono state concesse 3.634 **ipoteche immobiliari di garanzia a mutuo o altra obbligazione verso banche**, in aumento nei confronti degli anni precedenti (+61,9% rispetto al 2013). Si inverte così la tendenza di diminuzione, in atto dal 2007 e si raggiungono nuovamente i valori precisi con oltre 3.600 concessioni di ipoteche immobiliari all'anno (tab. 3.4).

Tab. 3.4

Gewährung von Hypotheken als Darlehensgarantie, Finanzierungsgarantie und als Garantie für andere Verpflichtungen gegenüber den Banken (a) - 2007-2018

Absolute Werte und Prozentuelle Veränderung

Concessione di ipoteca immobiliare a garanzia di mutuo, finanziamento ed altre obbligazioni verso banche (a) - 2007-2018

Valori assoluti e variazione percentuale

JAHRE ANNI	N	Prozentuelle Veränderung im Vergleich zum Vorjahr Variazione percentuale rispetto all'anno precedente
2007	3.371	
2008	2.981	-11,6
2009	2.754	-7,6
2010	2.699	-2,0
2011	2.513	-6,9
2012	2.316	-7,8
2013	2.245	-3,1
2014	2.581	15,0
2015	3.349	29,8
2016	3.445	2,9
2017	3.549	3,0
2018	3.634	2,4

(a) Übereinkünfte in den Akten, die beim Bezirksnotariatsarchiv von Bozen aufbewahrt werden.
Landwirtschaftliche Gebäude, die nicht zu landwirtschaftlichen Grundstücken gehören
Convenzioni contenute negli atti conservati presso l'Archivio notarile distrettuale di Bolzano.
Fabbricati rurali non costituenti pertinenze di fondo agricolo.

Quelle: ISTAT

Fonte: ISTAT

3.3 Kaufpreise und Mieten der Wohnungen

Das zweite untersuchte Merkmal ist der Markt- und Mietwert der Wohnungen, der in den letzten Jahren von offizieller Seite erhoben wurde. Die offiziell verbindlichen Quellen sind zuverlässige Stellen, welche systematisch punktuelle Wirtschaftsdaten zu den wichtigsten Segmenten des Immobilienmarktes sammeln und ausarbeiten. Damit wird die räumliche Verteilung der Werte dargestellt. Die Ergebnisse werden in Publikationen mit italienweiter Verbreitung veröffentlicht.

Für diese Analyse wurden die folgenden Quellen herangezogen:

- „Consulente Immobiliare“, die Zeitschrift des „Il Sole 24 Ore“, die halbjährlich die durchschnittlichen Immobilienwerte für die verschiedenen Gebiete veröffentlicht;
- die Immobilienbeobachtungsstelle der Agentur des Gebietes⁽²⁾, welche halbjährlich eine unabhängige Erhebung der Immobilienwerte und der Mieten in den einzelnen Katasterzonen veröffentlicht. Diese Katasterzonen entsprechen sich in allen italienischen Gemeinden für jede Gebäudeart.

Hinsichtlich der Daten aus den offiziellen Quellen sind einige Punkte hervorzuheben. Die vergleichende Analyse der aus diesen Quellen stammenden Angaben liefert nur einen groben Überblick über die Immobilienwerte in Südtirol. Diese Übersicht ist jedoch von einer gewissen Bedeutung.

3.3 Prezzi di vendita e affitto degli alloggi

Il secondo aspetto analizzato è quello dei valori di mercato e di locazione registrato dalle fonti ufficiali negli ultimi anni. Le fonti ufficiali sono rappresentate da autorevoli soggetti che raccolgono ed elaborano sistematicamente dati economici puntuali riferiti ai principali segmenti del mercato immobiliare, per restituire mappature di valori articolati su base territoriale, e riportandone gli esiti in pubblicazioni di rango nazionale.

Nell'ambito di questa analisi sono state considerate le seguenti fonti:

- il Consulente Immobiliare, la rivista de "Il Sole 24 Ore", che pubblica con scadenza semestrale le quotazioni medie degli immobili in funzione delle diverse localizzazioni territoriali;
- l'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio⁽²⁾, il quale fornisce semestralmente una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni nelle singole zone catastali. Tali zone catastali sono omogenee in tutti i comuni italiani per ciascuna tipologia di fabbricato.

Rispetto ai dati riportati dalle fonti ufficiali considerate vanno sottolineati alcuni elementi. L'analisi comparata delle indicazioni fornite da questi soggetti consente di elaborare un quadro dei valori immobiliari nella realtà della provincia di Bolzano di carattere orientativo, ma comunque caratterizzato da una certa autorevolezza.

(2) Die Agentur des Gebietes (Agenzia del Territorio) wurde im Zuge der Reform des Wirtschafts- und Finanzministeriums gegründet und ist seit dem 1. Jänner 2001 tätig. Es handelt sich dabei um eine öffentliche Körperschaft mit Rechtsform einer juristischen Person und weitgehender Autonomie in den Bereichen Reglementierung, Verwaltung, Vermögen, Organisation, Buchhaltung und Finanzen. Sie besteht aus Zentralkontrollstellen mit Sitz in Rom, Regionalen Direktionen und Provinzialämtern. So wird eine flächendeckende Verbreitung in ganz Italien gewährleistet. Eine der Aufgaben der Agentur des Gebietes besteht darin, „die Einrichtung einer verlässlichen Beobachtungsstelle des Immobilienmarktes und das Angebot von Schätzwerten zu gewährleisten“.

L'Agenzia del Territorio, nata all'interno della riforma del Ministero dell'Economia e delle Finanze, è operativa dal 1° gennaio 2001 ed è un ente pubblico dotato di personalità giuridica e ampia autonomia regolamentare, amministrativa, patrimoniale, organizzativa, contabile e finanziaria. È costituita da Direzioni centrali che hanno sede a Roma, da Direzioni regionali e da Uffici Provinciali, che garantiscono una capillare presenza su tutto il territorio nazionale. Tra le missioni dell'Agenzia vi è quella di "garantire la costituzione di un affidabile osservatorio del mercato immobiliare e l'offerta di servizi estimativi".

Die erste Quelle (Consulente Immobiliare), die bereits weithin anerkannt ist, ermöglicht nur eine eingeschränkte Vertiefung der Eigenheiten des lokalen Marktes. Die zweite Quelle (Immobilienbeobachtungsstelle der Agentur des Gebietes), die erst vor kurzem gegründet wurde, liefert eine aktualisierte, unabhängige und territorial klar gegliederte Darstellung der Provinzen.

Zudem muss berücksichtigt werden, dass die Arten und der Umfang der Instandhaltung der jeweils erhobenen Immobilien der beiden Quellen nicht übereinstimmen. Aus diesem Grund können sich die Werte der vergleichenden Analyse unterscheiden; die Ergebnisse müssen daher mit einer gewissen Vorsicht betrachtet werden.

Die Entwicklungen des Immobilienmarktes werden in Bezug auf fünf Arten von Daten (in laufenden Werten) untersucht:

1. Die erste Analyse bezieht sich auf unterschiedliche Gebiete der Gemeinde Bozen. Sie berücksichtigt die Immobilien- und Mietwerte des „Consulente Immobiliare“ für den Zeitraum von 1990 bis 2009;
2. Die zweite Analyse bedient sich der Schätzwerte des „Consulente Immobiliare“ und bezieht sich auf einige Gemeinden Südtirols in den Jahren 1998, 2002 und 2009;
3. Die dritte Analyse ist ein Vergleich zwischen einigen Provinzhauptstädten der angrenzenden Provinzen, wobei immer die Durchschnittswerte des „Consulente Immobiliare“ herangezogen werden;
4. Die vierte Analyse betrachtet die jüngsten Entwicklungen zwischen 2002 und 2020 der Markt- und Mietwerte in Bozen und Südtirol anhand der Daten der Immobilienbeobachtungsstelle der Agentur des Gebietes;
5. Die fünfte Analyse untersucht schließlich die Daten über Kauf und Miete im Jahr

Se la prima fonte (Consulente Immobiliare), già ampiamente riconosciuta ed accreditata, sconta una limitata capacità di approfondimento delle specificità del mercato locale, la seconda (l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), di più recente costituzione, certamente fornisce un quadro aggiornato, indipendente e con una buona articolazione territoriale nei contesti provinciali.

Inoltre, è necessario tenere conto che le tipologie ed i livelli di manutenzione degli immobili di riferimento per le fonti non sono tra loro omogenei. Per questa ragione l'analisi comparata dei valori può evidenziare elementi di divergenza che richiedono cautela nella lettura degli esiti.

Le dinamiche che hanno contraddistinto il mercato immobiliare sono analizzate con riferimento a cinque tipi di dati riportando dati a valori correnti:

1. la prima analisi, riferita a diverse ripartizioni territoriali del comune di Bolzano, tiene conto dei valori immobiliari e dei valori dei canoni di locazione riportati dal Consulente Immobiliare. Essi sono riferiti all'intervallo di tempo compreso tra il 1990 ed il 2009;
2. il secondo livello di analisi, utilizzando i dati stimati dal Consulente Immobiliare, si riferisce ad alcuni comuni della provincia di Bolzano negli anni 1998, 2002 e 2009;
3. il terzo livello riporta un confronto con alcuni capoluoghi di province vicine, sempre utilizzando i valori medi di Consulente Immobiliare;
4. il quarto livello legge le dinamiche recenti, dal 2002 al 2020, dei valori di mercato e dei valori delle locazioni a Bolzano e nel resto della provincia, attraverso i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
5. infine, il quinto livello analizza i dati relativi ai valori delle compravendite e delle

2020. Diese Daten stehen allen Südtiroler Gemeinden zur Verfügung und werden von der Immobilienbeobachtungsstelle der Agentur des Gebietes bereitgestellt.

locazioni nel 2020, articolati per singolo comune dell'Alto Adige e forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Die erste Ebene der Untersuchung beschränkt sich auf die langfristige Entwicklung in der Gemeinde Bozen zwischen 1990 und 2009 (Tab. 3.5, Graf. 3.4 und 3.5). Die Trendanalyse zeigt eine stetige Zunahme der Marktwerte der Neubau- und vor kurzem gebauten Wohnungen in allen Gebieten bis 2004, einen Rückgang im Jahr 2005 und eine Stabilisierung auf sehr hohen Werten in den folgenden Jahren. Die Werte in Euro/m² laut handelsüblicher Messung entwickeln sich folgendermaßen:

- im Zentrum: von 1.850 Euro/m² im Jahr 1990 auf 4.500 Euro/m² im Jahr 2009 (+142,0%);
- in halbzentralen Zonen: von 1.550 Euro/m² auf 3.700 Euro/m² (+138,8%);
- an der Peripherie: von 1.240 Euro/m² auf 2.900 Euro/m² (+134,0%).

Hierbei ist anzumerken, dass die Durchschnittswerte für Neubau- und vor kurzem gebaute Wohnungen in Bozen in allen Gebieten hoch sind: Der Preis für eine Wohnung in der Peripherie, sowohl für eine Neubau- als auch vor kurzem gebaute Wohnung, beträgt ungefähr 70% des Preises einer Wohnung im Zentrum.

Il primo livello di indagine si concentra sulle dinamiche di lungo periodo nel comune di Bolzano, considerando gli anni tra il 1990 ed il 2009 (tab. 3.5, graf. 3.4 e 3.5). L'analisi di trend evidenzia un progressivo aumento dei valori di mercato delle abitazioni nuove e di quelle recenti in tutte le ripartizioni territoriali fino al 2004, un calo nel 2005 e poi una sostanziale stabilizzazione nel periodo successivo su valori comunque molto elevati. I valori espressi in euro/m² commerciale infatti passano:

- in centro da 1.850 euro/m² nel 1990 a 4.500 euro/m² nel 2009 (+142,0%);
- nelle zone semicentrali da 1.550 a 3.700 euro/m² (+ 138,8%);
- e in periferia da 1.240 a 2.900 euro/m² (+ 134,0%).

Risulta interessante notare come i valori medi per alloggi sia nuovi che recenti a Bolzano risultino elevati in tutte le ripartizioni territoriali: un alloggio in zona periferica, sia nuovo che recente, costa circa il 70% di un alloggio in zona centrale.

Tab. 3.5

Durchschnittliche Kaufpreise für Neubau- und vor kurzem gebaute Wohnungen in Bozen - 1990, 2000 und 2009

Werte in Euro/m² laut handelsüblicher Messung im ersten Semester

Valori medi di compravendita di abitazioni nuove e recenti a Bolzano - 1990, 2000 e 2009

Valori in euro/m² commerciale al primo semestre

JAHR ANNO	Neubauwohnungen Abitazioni nuove			Vor kurzem gebaute Wohnungen Abitazioni recenti			Flächenanteil (%) Incidenza area (%)		
	Zentrum Centro	Halbzentral Semicentro	Peripherie Periferia	Zentrum Centro	Halbzentral Semicentro	Peripherie Periferia	Zentrum Centro	Halbzentral Semicentro	Peripherie Periferia
1990	1.859	1.549	1.239	1.549	1.291	930	50	52	40
2000	3.099	2.582	2.324	2.582	2.169	1.859	44	35	32
2009	4.500	3.700	2.900	3.300	3.000	2.400	44	35	32

Quelle: Consulente Immobiliare

Fonte: Consulente Immobiliare

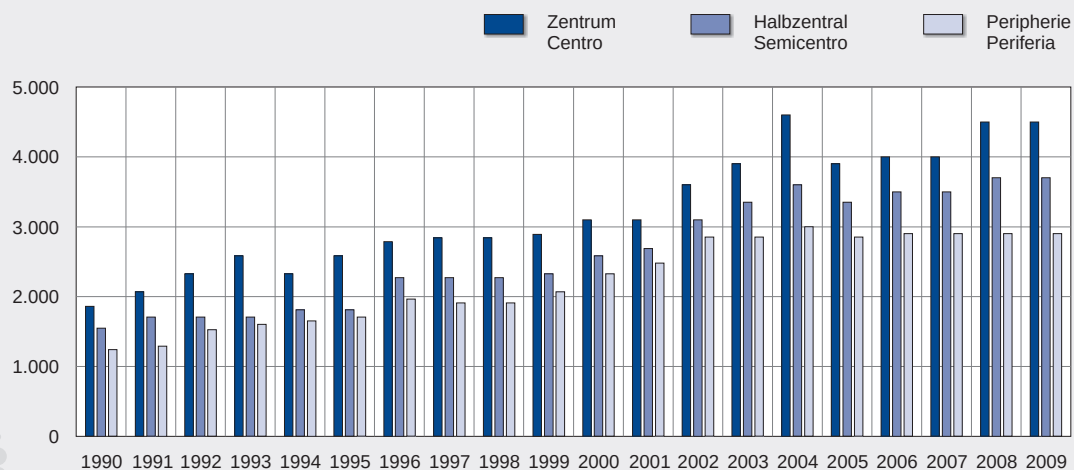
Graf. 3.4

Durchschnittliche Kaufpreise für Neubauwohnungen in Bozen - 1990-2009

Werte in Euro/m² laut handelsüblicher Messung im ersten Semester commerciale al primo semestre

Valori medi di compravendita di abitazioni nuove a Bolzano - 1990-2009

Valori in euro/m² commerciale al primo semestre



© astat 2022 - sr



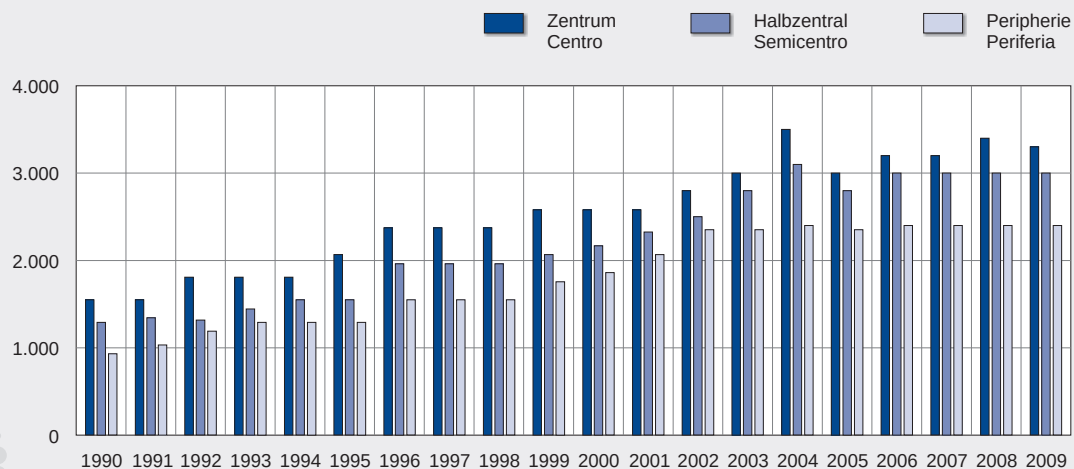
Graf. 3.5

Durchschnittliche Kaufpreise für vor kurzem gebaute Wohnungen in Bozen - 1990-2009

Werte in Euro/m² laut handelsüblicher Messung im ersten Semester

Valori medi di compravendita di abitazioni recenti a Bolzano - 1990-2009

Valori in euro/m² commerciale al primo semestre



© astat 2022 - sr



Berücksichtigt man auch die Inflation und gleicht die Werte von 1990 an die Preise von 2009 an, ist in diesen 20 Jahren eine Wertsteigerung der Neubauwohnungen von ungefähr 25% in allen Zonen zu verzeichnen. Bei den vor kurzem gebauten Wohnungen bewegen sich die Zuwächse zwischen 11,0% für Wohnungen in zentraler Lage und 34,4% für Wohnungen in der Peripherie. Anders gesagt sind Wohnungseigentümer in den letzten zwei Jahrzehnten „reicher“ geworden, da ihre Wohnung an Wert gewonnen hat. Wer hingegen keine Wohnung besitzt, muss heute größere finanzielle Lasten auf sich nehmen, da die Wohnungen um rund 1/4 teurer sind als 1990.

Die hohen Kaufpreise wirken sich auch auf die durchschnittliche Höhe der Mieten aus. Wie die Kaufpreise stiegen auch die Mietpreise bis 2004 an. Sie pendelten sich dann jedoch auf den hohen Werten von 2004 ein (Tab. 3.6, Graf. 3.5 und 3.6).

Im Zentrum von Bozen bezahlt man für eine 100-Quadratmeter-Wohnung im Jahr 2009 14.000 Euro mit einem freien Mietvertrag und 12.600 Euro bei Vertragsverlängerung. In den halbzentralen Zonen liegen die Mieten bei 11.200 und 10.000 Euro, in der Peripherie bei 9.600 und 9.000 Euro.

Anche tenendo conto dell'inflazione, e quindi indicizzando i valori del 1990 a prezzi 2009, risulta una crescita ventennale dei valori delle abitazioni nuove pari a circa il 25% in tutte le ripartizioni territoriali. Per le abitazioni recenti la crescita invece oscilla tra l'11,0% delle abitazioni in zona centrale e il 34,4% in zona periferica. In altri termini possiamo affermare che chi possiede un alloggio, in questi due decenni è diventato più "ricco" perché ha visto crescere il valore del suo patrimonio e, viceversa, chi la casa non ce l'ha, fa oggi più fatica a comperarla poiché costa circa un quarto in più rispetto al 1990.

Gli alti valori che si registrano per i prezzi di vendita si ripercuotono anche sui valori medi dei canoni degli alloggi in affitto. Analogamente ai prezzi di vendita anche i prezzi degli affitti sono cresciuti fino al 2004, ma poi si sono stabilizzati sui valori elevati raggiunti in tale anno (tab. 3.6, graf. 3.5 e 3.6).

In centro a Bolzano un alloggio di 100 m² nel 2009 costava 14.000 euro all'anno con contratto di locazione libera e 12.600 euro in caso di proroga del contratto. I prezzi in zona semicentrale si attestano invece rispettivamente su valori di 11.200 e 10.000 euro ed in periferia su 9.600 e 9.000 euro.

Tab. 3.6

Durchschnittliche Miete für Wohnungen in Bozen - 1990, 2000 und 2009

Werte in Euro/m² laut handelsüblicher Messung im ersten Semester

Valori medi dei canoni di locazione di alloggi a Bolzano - 1990, 2000 e 2009

Valori in euro/m² commerciale al primo semestre

JAHRE ANNI	Freier Mietvertrag Locazioni libere			Mit Vertragsverlängerung Locazioni proroghe		
	Zentrum Centro	Halbzentral Semicentro	Peripherie Periferia	Zentrum Centro	Halbzentral Semicentro	Peripherie Periferia
1990	32	24	19	-	-	-
2000	93	74	62	88	67	57
2009	140	112	96	126	100	90

Quelle: Consulente Immobiliare

Fonte: Consulente Immobiliare

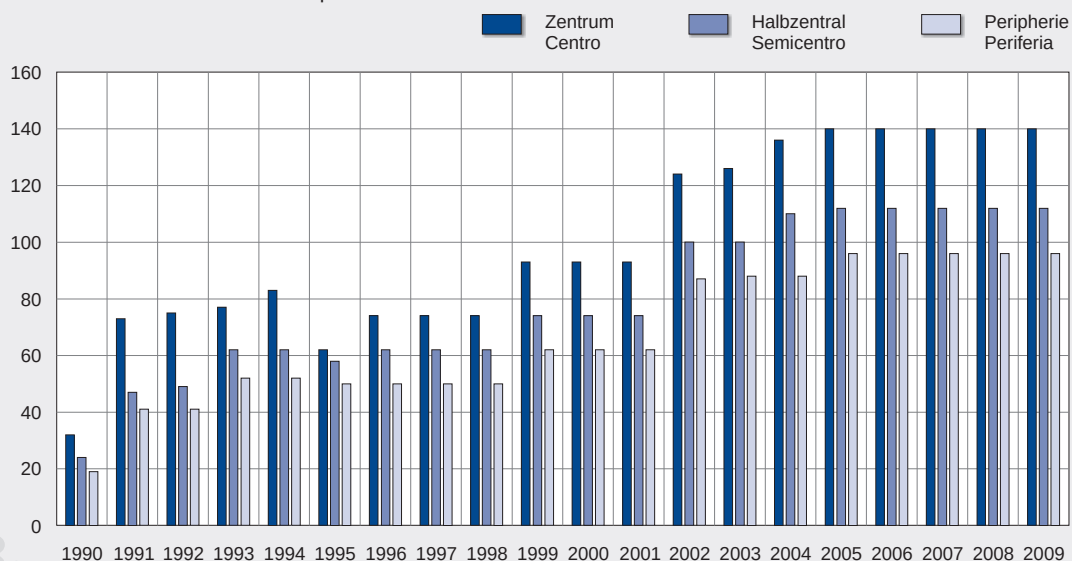
Graf. 3.6

Durchschnittliche Miete für Wohnungen mit freiem Mietvertrag in der Gemeinde Bozen - 1990-2009

Werte in Euro/m² laut handelsüblicher Messung im ersten Semester

Valori medi dei canoni di locazione per abitazioni a locazione libera nel comune di Bolzano - 1990-2009

Valori in euro/m² commerciale al primo semestre



© astat 2022 - sr



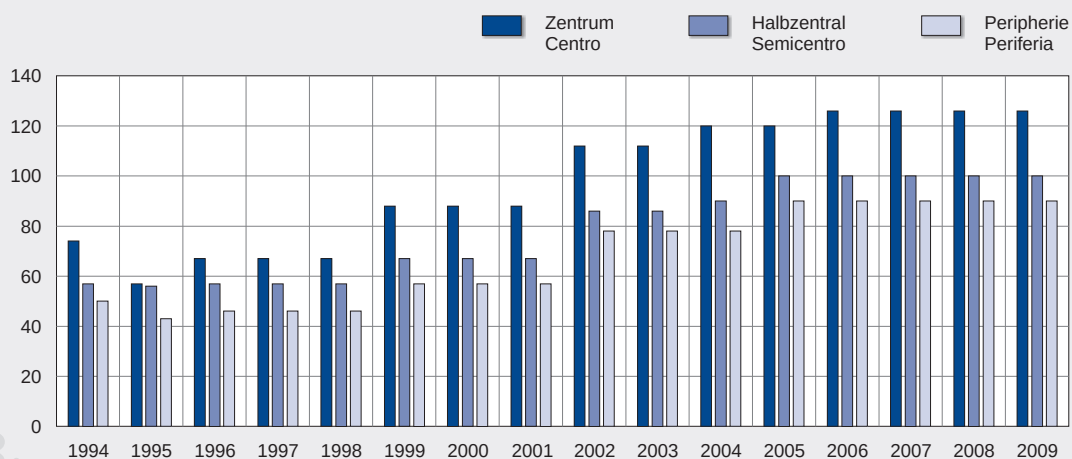
Graf. 3.7

Durchschnittliche Miete für Wohnungen bei Vertragsverlängerung in der Gemeinde Bozen - 1994-2009

Werte in Euro/m² laut handelsüblicher Messung im ersten Semester

Valori medi dei canoni di locazione per abitazioni con proroga nel comune di Bolzano - 1994-2009

Valori in euro/m² commerciale al primo semestre



© astat 2022 - sr



Aus derselben Quelle geht hervor, dass die Preise in den anderen größeren Zentren und Tourismuszentren Südtirols jenen von Bozen entsprechen. Die Zunahme der Kaufpreise beträgt in diesen Gemeinden zwischen 1998 und 2009 durchschnittlich 59% im Zentrum und 22,4% in der Peripherie. Die Werte der einzelnen Gemeinden unterscheiden sich jedoch stark voneinander. Die größten Zunahmen werden in den Zentren und vor allem in den dichter bewohnten Gemeinden sowie in den stark touristisch geprägten Gemeinden verzeichnet. In den meisten dieser Gemeinden liegen die Preise 2009 jedoch unter denen von Bozen, mit Ausnahme von St. Ulrich und Wolkenstein in Gröden in allen Gebieten und mit Ausnahme der Zentren von Corvara, Toblach und St. Christina (Tab. 3.7).

La stessa fonte fornisce informazioni analoghe a quelle del capoluogo anche per gli altri comuni maggiori e per i comuni turistici della provincia. La crescita dei valori di compravendita dal 1998 al 2009 nei comuni considerati è stata mediamente pari al 59% nelle zone centrali e al 22,4% in quelle periferiche, con valori molto diversi nei singoli comuni. Le crescite maggiori si registrano nelle zone centrali e soprattutto nei comuni più popolati ed in quelli con più spiccata vocazione turistica. Nella prevalenza di questi comuni, nel 2009, i prezzi risultano inferiori a quelli di Bolzano, con le eccezioni evidenti di Ortisei e Selva di Val Gardena in tutte le ripartizioni territoriali e di Corvara, Dobbiaco e S. Cristina nelle zone centrali (tab. 3.7).

Tab. 3.7

Durchschnittliche Kaufpreise für Neubauwohnungen in einigen Südtiroler Gemeinden - 1998, 2002 und 2009

Werte in Euro/m² laut handelsüblicher Messung im ersten Semester

Valori medi di compravendita per abitazioni nuove in alcuni comuni della provincia di Bolzano - 1998, 2002 e 2009

Valori in euro/m² commerciale al primo semestre

GEMEINDE	1998			2002			2009			COMUNE
	Zentrum Centro	Halbzentral Semicentro	Peripherie Periferia	Zentrum Centro	Halbzentral Semicentro	Peripherie Periferia	Zentrum Centro	Halbzentral Semicentro	Peripherie Periferia	
Eppan	1.963	1.808	1.704	2.100	1.900	1.800	3.800	2.500	2.100	Appiano
Brenner	1.859	1.549	1.343	2.000	1.700	1.400	2.300	1.800	1.500	Brennero
Brixen	2.066	1.808	1.601	2.500	2.100	1.700	3.200	2.600	2.000	Bressanone
Bruneck	2.221	1.911	1.653	2.500	2.300	1.900	4.000	2.700	2.000	Brunico
Sand in Taufers	1.808	1.549	1.394	1.900	1.700	1.500	3.000	2.400	2.000	Campo Tures
Corvara	3.099	2.324	1.808	3.600	2.500	1.900	6.000	3.500	2.500	Corvara
Toblach	2.324	1.808	1.653	2.600	1.900	1.800	4.500	3.000	2.300	Dobbiaco
Algund	2.117	1.963	1.653	2.300	2.100	1.800	2.900	2.200	1.900	Lagundo
Leifers	1.911	1.756	1.653	2.000	1.900	1.800	3.300	2.500	2.000	Laives
Mals	1.808	1.446	1.239	1.900	1.500	1.300	2.100	1.500	1.400	Malles Venosta
Meran	2.582	1.808	1.549	2.800	1.900	1.700	3.600	2.700	2.100	Merano
Auer	1.859	1.704	1.549	2.000	1.800	1.700	3.000	2.300	1.700	Ora
St. Ulrich	3.667	2.686	2.324	4.000	2.900	2.700	7.000	4.000	3.300	Ortisei
Prad am Stilfser Joch	1.653	1.394	1.239	1.800	1.500	1.300	2.900	2.000	1.500	Prato allo Stelvio
Ritten	2.582	1.963	1.704	2.800	2.100	1.800	3.500	2.300	1.800	Renon
Salurn a.d.W.	1.549	1.446	1.394	1.700	1.500	1.400	2.600	2.000	1.800	Salorno s.s.d.v.
Innichen	2.324	1.808	1.653	2.500	1.900	1.800	4.200	3.500	2.300	S.Candido
St. Christina in Gröden	3.099	2.841	2.582	3.300	3.000	2.800	5.000	3.100	2.800	S.Cristina
Wolkenstein in Gröden	4.132	3.357	2.841	4.100	3.700	3.000	7.000	4.500	3.800	Val Gardena
Schlanders	1.963	1.808	1.498	2.100	1.900	1.600	2.400	2.000	1.600	Silandro
Stilfs	1.808	1.549	1.188	1.900	1.700	1.300	1.900	1.700	1.300	Stelvio
Ahrntal	1.756	1.653	1.549	1.900	1.800	1.700	2.500	1.800	1.700	Valle Aurina
Villanders	1.394	1.239	1.085	1.500	1.300	1.200	2.000	1.600	1.300	Villandro
Sterzing	1.859	1.756	1.549	2.000	1.900	1.700	3.500	2.400	1.800	Vipiteno

Quelle: Consulente Immobiliare

Fonte: Consulente Immobiliare

In diesen Gemeinden entwickeln sich die Mietpreise ähnlich wie die Kaufpreise, auch wenn die Zuwächse durchschnittlich etwas geringer sind: +35,1% in den Zentren und +15,6% in der Peripherie (Tab. 3.8).

In tali comuni i valori dei canoni di locazione seguono dinamiche analoghe a quelle dei prezzi di compravendita, anche se va evidenziato che la crescita è stata mediamente inferiore: del 35,1% nelle zone centrali e del 15,6% nelle zone periferiche (tab. 3.8).

Tab. 3.8

Durchschnittliche Miete für Wohnungen in einigen Südtiroler Gemeinden - 1998, 2002 und 2009
Werte in Euro/m² laut handelsüblicher Messung im ersten Semester

Valori medi dei canoni di locazione per abitazioni in alcuni comuni della provincia di Bolzano - 1998, 2002 e 2009

Valori in euro/m² commerciale al primo semestre

GEMEINDE	1998			2002			2009			COMUNE
	Zentrum Centro	Halbzentral Semicentro	Peripherie Periferia	Zentrum Centro	Halbzentral Semicentro	Peripherie Periferia	Zentrum Centro	Halbzentral Semicentro	Peripherie Periferia	
Eppan	74	67	67	79	72	72	102	80	72	Appiano
Brenner	67	56	50	72	59	53	76	59	53	Brennero
Brixen	74	62	57	83	66	61	100	78	66	Bressanone
Bruneck	75	62	62	79	66	66	110	90	68	Brunico
Sand in Taufers	62	57	57	66	61	61	88	74	64	Campo Tures
Corvara	124	93	93	132	100	100	150	120	100	Corvara
Toblach	124	93	88	132	100	94	148	100	94	Dobbiaco
Algund	72	56	50	88	70	55	100	80	66	Lagundo
Leifers	72	56	52	77	59	55	100	76	60	Laives
Mals	61	50	49	65	53	52	70	56	52	Malles Venosta
Meran	93	62	62	110	88	88	140	94	88	Merano
Auer	62	57	56	66	60	59	94	76	60	Ora
St. Ulrich	170	88	72	198	94	88	230	140	100	Ortisei
Prad am										Prato allo
Stilfser Joch	57	46	45	72	55	50	76	55	50	Stelvio
Ritten	114	65	62	132	69	66	140	70	66	Renon
Salurn a.d.W.	52	49	46	55	52	50	74	60	52	Salorno s.s.d.v.
Innichen	98	67	64	120	88	80	140	100	90	S.Candido
Wolkenstein										Selva di Val
in Gröden	181	124	114	180	143	132	240	160	134	Gardena
Schlanders	67	59	57	88	74	66	92	74	66	Silandro
Stilfs	72	41	40	77	50	48	77	50	48	Stelvio
Ahrntal	57	52	52	72	55	55	84	55	55	Valle Aurina
Villanders	45	44	41	54	48	44	62	50	44	Villandro
Sterzing	62	57	56	66	61	59	100	70	62	Vipiteno

Quelle: Consulente Immobiliare

Fonte: Consulente Immobiliare

Die letzte Ebene der Erhebung bezieht sich auf die Daten der Immobilienbeobachtungsstelle der Agentur des Gebietes⁽³⁾. Die Daten stehen für den Zeitraum 2003-2020 zur Verfügung und ergeben sich aus der Verbindung mehrerer Erhebungsquellen, d.h. der

L'ultimo livello di indagine riporta i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio⁽³⁾. I dati, disponibili dal 2003 al 2020, provengono dall'incrocio di più fonti di rilevazione, ovvero dalle agenzie immobiliari, dalle stime interne all'Agenzia

(3) Siehe Agenzia del Territorio, Direzione centrale Osservatorio Mercato Immobiliare, *Codice definitorio dei termini dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*.
Si veda Agenzia del territorio, Direzione centrale Osservatorio Mercato Immobiliare, *Codice definitorio dei termini dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*.

Immobilienagenturen, der internen Schätzungen der Agentur des Gebietes, der Kaufverträge usw. Die direkte Erhebung erfolgt mittels standardisierter Formblätter. Darauf werden für die Wohngebäude detaillierte Informationen zur Art der Liegenschaft, zur vorwiegenden Widmung der Zone, zu den inneren und äußeren Merkmalen des Gebäudes und der einzelnen Liegenschaftseinheit, zum Bestand der Immobilie und der Nebenräume sowie zum Preis/Wert verzeichnet⁽⁴⁾.

Aufgrund der großen Datenmenge wurden einige Vereinfachungen vorgenommen:

- Beschränkung auf die Markt- und Mietwerte der Wohnungen in normalem und sehr gutem Zustand in zentraler und halbzentraler Lage;
- Beschränkung auf die Werte der Wohnungen in peripheren, suburbanen und ländlichen Lagen.

Diese Werte sind die Durchschnitte der Werte der Datenbank für jedes Gebiet in jeder einzelnen Gemeinde. Sie wurden in einer Zeitreihe von 2003 bis 2020 zusammengefasst, welche die Werte von Bozen mit den Werten des übrigen Landesgebietes vergleicht. Weiters wurde eine Bestandsaufnahme 2020 für jede einzelne Gemeinde erstellt.

Im ersten Halbjahr 2003 bewegen sich die Marktwerte in zentraler und halbzentraler Lage in Bozen zwischen Tiefstwerten von

del territorio, da atti di compravendita, ecc. La rilevazione diretta avviene attraverso schede standardizzate nelle quali per gli edifici residenziali vengono registrate informazioni dettagliate sulla tipologia dell'immobile, sulla destinazione prevalente della zona, sulle caratteristiche interne ed esterne del fabbricato e della singola unità immobiliare, sulla consistenza dell'immobile e sulle sue pertinenze, oltre che sul prezzo/valore⁽⁴⁾.

La grande mole dei dati a disposizione ci ha indotto ad una lettura semplificata riferita:

- ai valori di mercato e valori delle locazioni delle abitazioni in stato normale e ottimo situate in fascia centrale e semicentrale;
- ai valori delle abitazioni situate in fascia periferica, suburbana e rurale.

Tali valori sono la media di quanto contenuto della banca dati per le singole località all'interno di ogni comune e sono stati articolati in una serie storica dal 2003 al 2020 che confronta la realtà di Bolzano con il resto della provincia e in una fotografia al 2020 per singolo comune.

Nel primo semestre del 2003 a Bolzano i valori di mercato nelle zone centrali e semicentrali oscillano tra valori minimi di 3.900 e

(4) Die geografischen Angaben werden in fünf Lagen unterteilt, d.h. Gebiete mit einer bestimmten geografischen Lage innerhalb einer Gemeinde, die aus homogenen Zonen besteht: zentral, halbzentral, peripher, suburban und ländlich. Die untersuchten Gebäudearten sind: Privatwohnung, Wohnung mit erhöhter Zimmerzahl, Villa und Einzelhaus. Weiters ist der Erhaltens- und Instandhaltungszustand angegeben und zwar als sehr gut, normal und schlecht. Abschließend wird vor der Analyse der Daten darauf hingewiesen, dass sich die Werte auf den Quadratmeter laut handelsüblicher Messung (brutto) bei den Kaufpreisen oder auf den Quadratmeter an Nettowohnfläche bei den Mieten beziehen. Die Fläche laut handelsüblicher Messung ergibt sich durch die Bruttomessung der internen Wände und externen Mauern (letztere werden bis zur Mitte berücksichtigt, wenn sie an Gemeinschaftsteile oder andere Wohneinheiten grenzen). Die internen Wände und externen Umfassungsmauern, die vollständig gezählt werden, werden bis zu einer Mauerdicke von 50 cm berücksichtigt. Die gemeinschaftlichen Wände werden höchstens zu 50% berücksichtigt und zwar bis zu einer Dicke von maximal 25 cm.

Le informazioni dal punto di vista territoriale risultano articolate in cinque fasce, cioè aree territoriali con una precisa collocazione geografica nel comune, costituite da un'aggregazione di zone omogenee: centrale, semicentrale, periferica, suburbana e rurale. Le tipologie degli edifici analizzate sono: abitazione di tipo civile, abitazione di tipo economico, villa e villino. Nella tipologia è indicato inoltre lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori: ottimo, normale e scadente. Infine, prima di passare alla lettura dei dati merita precisare che i valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni. La superficie commerciale si determina misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

3.900 Euro und 4.898 Euro/m² für Wohnungen in normalem und sehr gutem Zustand; in peripherer, suburbaner und ländlicher Lage zwischen 3.213 und 4.100 Euro/m². Die entsprechenden Mietwerte schwanken in der ersten Lage zwischen 1.258 und 1.591 Euro monatlich für eine 100-Quadratmeter-Wohnung und in der zweiten Lage zwischen 1.032 und 1.320 Euro monatlich (Tab. 3.9 und 3.10, Graf. 3.8 und 3.9).

In den anderen Südtiroler Gemeinden liegen die Marktwerte deutlich unter den Werten der Landeshauptstadt. Sie bewegen sich zwischen 2.100 und 2.625 Euro/m² in den zentralen und halbzentralen Zonen und zwischen 1.674 und 2.068 Euro/m² in den peripheren Zonen. Die entsprechenden Mietwerte schwanken zwischen 631 und 862 Euro bzw. und zwischen 449 und 613 Euro monatlich.

2020, also 17 Jahre später, sind die Kaufwerte in Bozen in den zentralen und halbzentralen Zonen beinahe stabil, während sie in der Peripherie, wo auch der größte Anteil an Neubauten errichtet wurde, gestiegen sind. Die Mietwerte sind hingegen in allen Zonen gesunken. In den anderen Gemeinden kommt es zu einer Zunahme aller Werte, insbesondere bei den Kaufhöchstwerten. Die Mieten sind in allen Zonen gestiegen. Damit nähern sich die Werte der anderen Südtiroler Gemeinden den Bozner Werten, auch wenn sie weiterhin geringer sind.

4.898 euro/m² per abitazioni in normale e ottimo stato; nelle zone periferiche, suburbane e rurali tra 3.213 e 4.100 euro/m². I rispettivi valori delle locazioni nella prima fascia variano per un alloggio di 100 m² tra 1.258 e 1.591 euro mensili e nella seconda fascia tra 1.032 e 1.320 euro mensili (tab. 3.9 e 3.10, graf. 3.8 e 3.9).

Nel resto della provincia mediamente i valori di mercato risultano nettamente inferiori rispetto a quelli del capoluogo, oscillando infatti tra 2.100 e 2.625 euro/m² nelle zone centrali e semicentrali e tra 1.674 e 2.068 euro/m² nelle zone periferiche. I rispettivi valori delle locazioni variano invece tra 631 e 862 euro mensili e tra 449 e 613 euro mensili.

Nel 2020, 17 anni dopo, a Bolzano i valori delle compravendite sono rimasti quasi stabili nelle zone centrali e semicentrali e invece sono saliti nelle zone periferiche dove sono state realizzate prevalentemente le nuove abitazioni. I valori delle locazioni sono invece calati in tutte le zone. Negli altri comuni invece si registra una crescita di tutti i valori, più accentuata nei valori massimi delle compravendite. I valori delle locazioni sono cresciuti in tutte le zone. In tal modo i dati relativi al resto della provincia, pur rimanendo inferiori a quelli del capoluogo, si sono avvicinati a questi ultimi.

Tab. 3.9

Marktwerte und Mieten der Wohnungen in normalem und sehr gutem Erhaltungszustand in zentraler und halbzentraler Lage - 2003 und 2020

Werte in Euro/m² laut handelsüblicher Messung im ersten Semester

Valori di mercato e valori delle locazioni delle abitazioni in stato normale e ottimo situate in fascia centrale e semicentrale - 2003 e 2020

Valori in euro al m² commerciale al primo semestre

JAHR ANNO	Gemeinde Bozen Comune di Bolzano				Restliches Landesgebiet (a) / Resto della provincia (a)			
	Marktwerte Valori di mercato		Mieten Locazioni		Marktwerte Valori di mercato		Mieten Locazioni	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2003	3.900	4.898	12,58	15,91	2.100	2.625	6,31	8,62
2020	3.850	5.086	11,14	14,77	2.627	3.675	7,88	11,08

Quelle: Agentur des Gebietes

Fonte: Agenzia del Territorio

Tab. 3.10

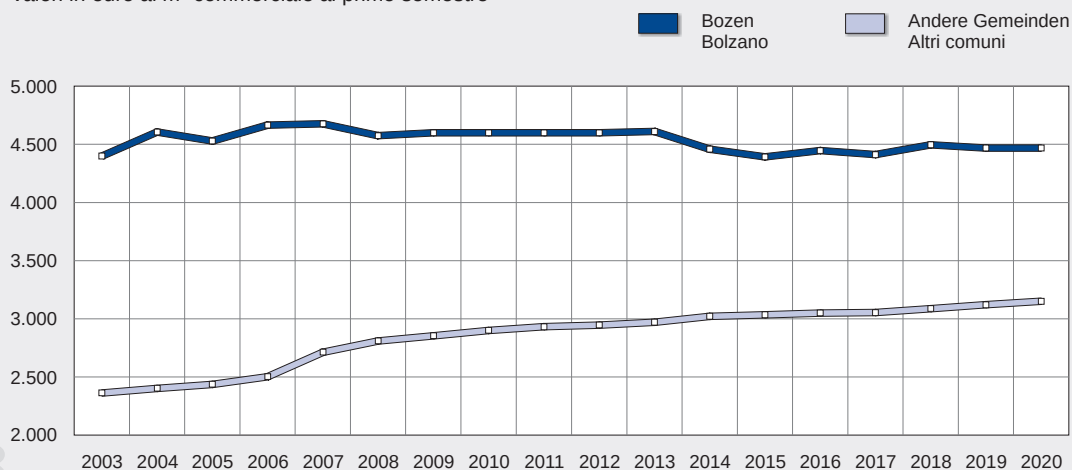
Marktwerte und Mieten der Wohnungen in normalem und sehr gutem Erhaltungszustand in peripheren, suburbanen und ländlichen Lagen - 2003 und 2020Werte in Euro/m² laut handelsüblicher Messung im ersten Semester**Valori di mercato e valori delle locazioni delle abitazioni in stato normale e ottimo situate in fascia periferica, suburbana e rurale - 2003 e 2020**Valori in euro al m² commerciale al primo semestre

JAHR ANNO	Gemeinde Bozen / Comune di Bolzano				Restliches Landesgebiet (a) / Resto della provincia (a)			
	Marktwerte Valori di mercato		Mieten Locazioni		Marktwerte Valori di mercato		Mieten Locazioni	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2003	3.213	4.100	10,32	13,20	1.674	2.078	4,49	6,13
2020	3.429	4.371	9,94	12,60	2.097	2.747	5,66	7,48

Quelle: Agentur des Gebietes

Fonte: Agenzia del Territorio

Graf. 3.8

Marktwerte der Wohnungen in normalem und sehr gutem Erhaltungszustand in zentraler und halbzentraler Lage - 2003-2020Werte in Euro/m² laut handelsüblicher Messung im ersten Semester**Valori di mercato delle abitazioni in stato normale e ottimo situate in fascia centrale e semicentrale - 2003-2020**Valori in euro al m² commerciale al primo semestre

© astat 2022 - sr



Die Marktwerte für den An- und Verkauf sowie die Miete der Wohnungen hängen stark vom Standort, von den Qualitätsmerkmalen der Wohnung, von der Gebäudeart, in der sie sich befindet, vom Erhaltungszustand und vom Angebot auf dem Markt ab.

Le quotazioni del mercato della compravendita e delle locazioni degli alloggi variano notevolmente in funzione della localizzazione, delle caratteristiche qualitative dell'abitazione, del tipo di fabbricato nel quale è inserita, dello stato di conservazione, della disponibilità sul mercato.

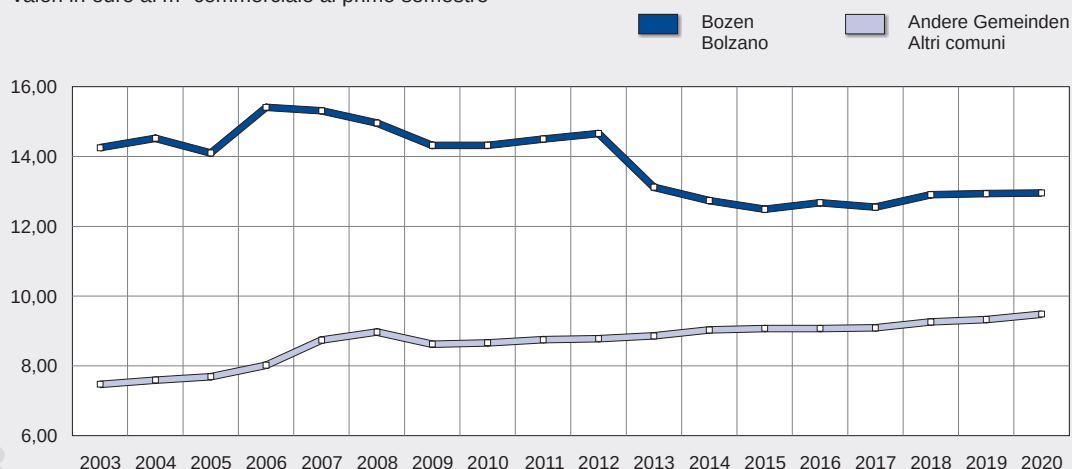
Graf. 3.9

Mieten der Wohnungen in normalem und sehr gutem Erhaltungszustand in zentraler und halbzentraler Lage - 2003-2020

Werte in Euro/m² laut handelsüblicher Messung im ersten Semester

Valori delle locazioni delle abitazioni in stato normale e ottimo situate in fascia centrale e semicentrale - 2003-2020

Valori in euro al m² commerciale al primo semestre



© astat 2022 - sr



Man kann von geografisch gegliederten Wohnungsmärkten sprechen, die sich stark voneinander unterscheiden und zwar im Verhältnis zu den demographischen, sozialen und wirtschaftlichen Merkmalen der Gemeinden, der Bauträger der Wohnungen und nach dem Vorhandensein oder Fehlen eines Kauf- und Mietmarktes.

In einer Untersuchung des Arbeitsförderungsinstituts⁽⁵⁾ aus dem Jahr 1999 wurden vier Hauptmärkte herausgearbeitet und die 116 Gemeinden in die vier folgenden Gruppen (Graf. 3.10) unterteilt:

- der private **Wohnungsbaumarkt für den Eigenbedarf**, der sich durch eine große Anzahl an Wohnungen, welche von Ein-

Si può parlare di mercati abitativi articolati territorialmente, che si differenziano in modo significativo tra di loro in relazione alle caratteristiche demografiche, sociali ed economiche dei comuni, degli operatori che realizzano le abitazioni e della presenza o meno del mercato della compravendita e dell'affitto.

Una ricerca svolta nel 1999 per conto dell'Istituto per la promozione dei lavoratori⁽⁵⁾ aveva evidenziato quattro mercati principali e classificato i 116 comuni in 4 gruppi (graf. 3.10) così sinteticamente denominati:

- il **mercato dell'autocostruzione**, caratterizzato da una quota prevalente di costruzione di nuove abitazioni da parte dei sin-

(5) AFI, *Preise, Wohnungsmarkt und Wohnbaupolitik in Südtirol*, Untersuchung durchgeführt von Sistema Snc, Bozen, Jahr 2, Dokumentation 8, November 1997.

AFI, *Preise, Wohnungsmarkt und Wohnbaupolitik in Südtirol: Die Meinung der Fachleute; die Wohnungsmärkte; Raumplanung und Wohnungsangebot*, Untersuchung durchgeführt von Sistema Snc, Bozen, Jahr 4, Dokumentation 14, November 1999.

IPL, *Prezzi, mercato abitativo e politiche della casa in provincia di Bolzano*, ricerca realizzata da Sistema snc, Bolzano, Anno 2, Documentazione 8, Novembre 1997.

IPL, *Prezzi, mercato abitativo e politiche della casa in provincia di Bolzano: Le opinioni dei protagonisti - I mercati dell'abitare - Pianificazione urbanistica e offerta abitativa*, ricerca realizzata da Sistema snc, Bolzano, Anno 4, Documentazione 14, Novembre 1999.

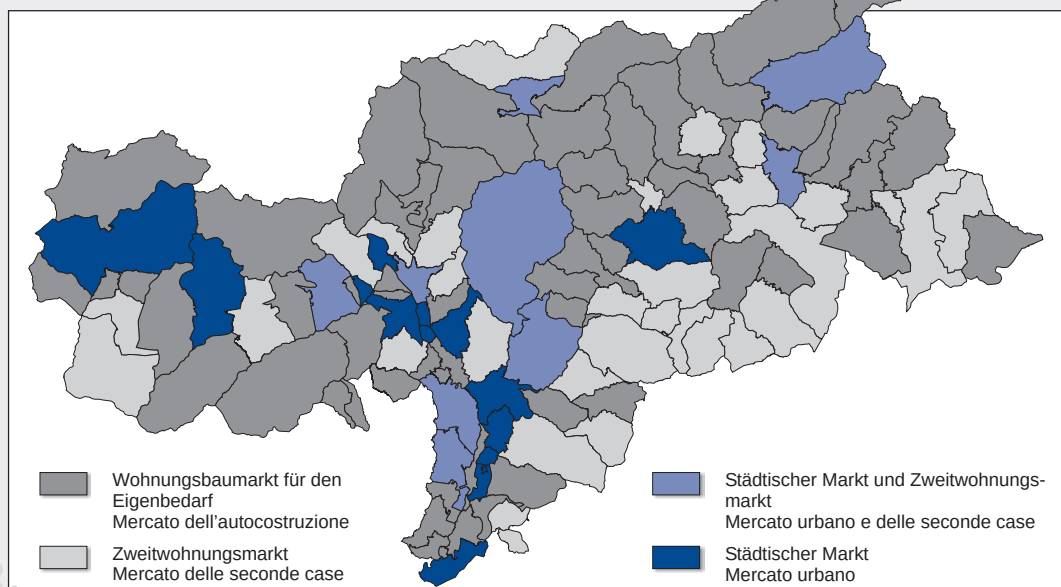
zelpersonen für den eigenen Haushalt gebaut werden, und durch das Fehlen eines richtigen Kaufmarktes, eines Zweitwohnungsmarktes und von Bauten durch Unternehmen und Genossenschaften auszeichnet. Er findet sich im Allgemeinen in peripheren Gemeinden mit marginaler Entwicklung;

- der **Zweitwohnungsmarkt**, welcher die touristischen Gemeinden kennzeichnet;
 - der **städtische Markt**, auf dem es relativ viele öffentliche und private Mietwohnungen und von Genossenschaften und Unternehmen gebaute Wohnungen gibt. Er ist in größeren Gemeinden bzw. daran angrenzenden Gemeinden vorhanden;
 - die letzte Gruppe ist eine Mischung aus **städtischem Markt und Zweitwohnungsmarkt**, die sich durch das Vorhandensein aller Märkte (Miete, Kauf und Zweitwohnung) auszeichnet. Sie betrifft meist größere Gemeinden und daran angrenzende Gemeinden mit starker touristischer Prägung.
- **il mercato delle seconde case**, che contraddistingue i comuni turistici;
 - **il mercato urbano**, dove vi è una quota relativamente rilevante di alloggi in affitto pubblico e privato, di alloggi realizzati dalle cooperative e dalle imprese. Si tratta di comuni generalmente maggiori o ad essi limitrofi;
 - un ultimo gruppo, dove si registra la compresenza del **mercato urbano e delle seconde case**, il quale si caratterizza per la presenza di tutti i mercati (affitto, compravendite e seconde case). Si tratta di comuni generalmente maggiori o ad essi limitrofi, ma che hanno anche una rilevanza turistica.

Graf. 3.10

Der Wohnungsmarkt in den Südtiroler Gemeinden - 1995

I mercati delle abitazioni nei comuni dell'Alto Adige - 1995



© astat 2022 - Ir



In diesen Jahren ist es zu einer beachtlichen Entwicklung der sozio-wirtschaftlichen Struktur des Landes und des Wohnungsmarktes gekommen; daher erscheint es ratsam, auf jüngere Untersuchungen Bezug zu nehmen.

In einer jüngst erfolgten Tagung hat das AFI die Ergebnisse der Untersuchung zum Thema „Wohnungsnot: 4 Realitäten - 4 Handlungsschienen“ vorgestellt⁽⁶⁾. Die Studie des Instituts hat ergeben, dass es in Südtirol keinen einmaligen Wohnungsmarkt gibt, sondern dass vier verschiedene Realitäten unterschieden werden können, für die verschiedene Maßnahmen erforderlich sind.

Die Klassifizierung stützt sich auf eine mehrphasige Untersuchung einer breiten Datengrundlage in Bezug auf folgende Aspekte:

- Kauf und Mietpreise der Wohnungen im Jahr 2019;
- Prozentuelle Veränderung der Bevölkerung von 2001 bis 2021;
- Bevölkerungsdichte im Jahr 2019 (Einwohner pro km²);
- Saldo der Ein- und Ausgangspendler in der Bevölkerung ab 14 Jahren (2011, in Prozent);
- Beherbergungsdichte (2018-2019, Bettenanzahl/1.000 Einwohner);
- Index der Tourismusintensität (2018-2019, Übernachtungen/Einwohner x Zeitspanne);
- Prozentuelle Änderung der Eigentumswohnungen im Jahr 2011;
- Prozentueller Anteil der Mietwohnungen im Jahr 2011;
- Prozentueller Anteil der nicht ständig bewohnten Wohnungen im Jahr 2011.

In der ersten Untersuchungsphase wurden acht Typologien von Gemeinden ermittelt, die dann in vier Gruppen zusammengefasst wurden: Städte, kleine Ortschaften, ländliche Gemeinden, touristische Ortschaften (Graf. 3.11), die mit einigen der oben genannten Variablen kurz beschrieben werden (Tab. 3.11).

In questi anni vi è stata una notevole evoluzione della struttura socioeconomica della provincia oltre che del mercato delle abitazioni e quindi risulta utile fare riferimento ad analisi più recenti.

In un recente convegno⁽⁶⁾ l'IPL ha presentato gli esiti di una ricerca sulla "Crisi abitativa in Alto Adige: 4 realtà - 4 linee di intervento". Le analisi dell'Istituto mostrano che la situazione del mercato abitativo in Alto Adige non è unica, ma che si possono differenziare quattro realtà, per le quali sono necessarie misure diverse.

La classificazione è l'esito di analisi in stadi successivi sulla base di una ampia base di dati relativi

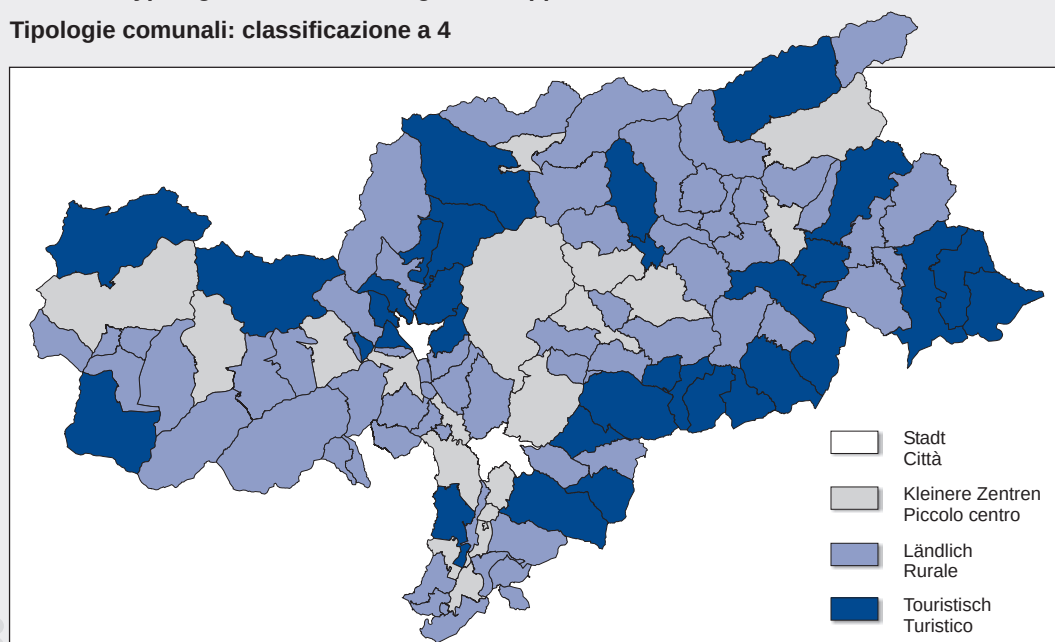
- ai prezzi di acquisto e di affitto delle abitazioni al 2019;
- alla variazione percentuale della popolazione dal 2001 al 2021;
- alla densità della popolazione al 2019 (abitanti per km²);
- al saldo del pendolarismo in entrata e in uscita sulla popolazione con più di 14 anni (2011, in percentuale);
- alla densità ricettiva (2018-2019, posti letto/1.000 abitanti);
- all'indice dell'intensità turistica (2018-2019, pernottamenti/abitanti x periodo);
- alla quota percentuale delle abitazioni in proprietà al 2011;
- alla quota percentuale delle abitazioni in locazione al 2011;
- alla quota percentuale delle abitazioni non abitualmente occupate al 2011.

In un primo stadio sono stati individuate otto tipologie comunali che poi sono state accorpate in 4: città, piccoli centri, comuni rurali, località turistiche (graf. 3.11) sinteticamente descritte da alcune delle variabili sopracitate (tab. 3.11).

(6) AFI, „Wohnungsnot: 4 Realitäten - 4 Handlungsschienen“, Tagung im Pfarrzentrum Bozen am 3.09.2021.

IPL, "Crisi abitativa in Alto Adige: 4 realtà - 4 linee di intervento", Convegno al Centro parrocchiale di Bolzano del 3.09.2021.

Graf. 3.11

Gemeindetypologien: Klassifizierung in 4 Gruppen**Tipologie comunali: classificazione a 4**

© astat 2022 - Ir



Tab. 3.11

Merkmale: ein Überblick über die Gemeindetypologien**Caratteristiche: panoramica delle tipologie di comuni**

VARIABLEN	Städte Città	Kleine Ortschaften Piccolo centro	Ländlich Rurale	Touristisch Turistico	VARIABILI
Absolute Werte / Valori assoluti					
Kaufpreis der Wohnungen (Euro/m ²) - 2019	4.165,3	3.140,9	2.483,8	3.804,9	Prezzi di acquisto delle abitazioni (euro/m ²) - 2019
Mietpreis der Wohnungen (Euro/m ²) - 2019	12,4	9,9	7,2	11,5	Prezzi di affitto della abitazioni (euro/m ²) - 2019
Bevölkerungsdichte (Einwohner/km ²) - 2019	1.805,50	210,2	72,3	68,4	Densità della popolazione (abitanti/km ²) - 2019
Beherbergungsdichte (Bettenanzahl/1.000 Einwohner) - 2018-2019	94	267,3	443,5	1.490,20	Densità ricettiva (posti letto/1.000 abitanti) - 2018-2019
Index der Tourismusintensität (Übernachtungen/Einwohner x Zeitspanne) - 2018-2019	3,4	9,8	15,2	52,6	Indice dell'intensità turistica (pernottamenti/abitanti x periodo) - 2018-2019
Prozentwerte / Valori percentuali					
Bevölkerungsveränderung - 2001-2011	15,7	19,0	12,1	11,5	Variazione della popolazione 2001-2011
Saldo der Pendler - 2011	21,3	6,8	-15,6	-6,8	Saldo del pendolarismo - 2011
Anteil der Eigentumswohnungen - 2011	55,5	70,2	73,9	63,1	Quota delle abitazioni in proprietà - 2011
Anteil der Mietwohnungen - 2011	32,4	21,1	12,0	11,6	Quota delle abitazioni in affitto - 2011
Anteil der nicht ständig bewohnten Wohnungen - 2011	10,3	6,9	12,4	23,3	Quota delle abitazioni non abitualmente occupate - 2011

Quelle: AFI

Fonte: IPL

Ordnet man die 116 Gemeinden nach dem 2020 erhobenen Höchstwert der Marktpreise der Wohnungen in zentraler und halbzentraler Lage und bezieht man diese Werte auf den Landesdurchschnitt von 3.760 Euro/m², lassen sich drei Gruppen unterscheiden:

- die Gruppe mit besonders hohen Werten, die über 3.800 Euro/m² liegen. In diese Gruppe fallen 25 Gemeinden, darunter **die Städte und die größeren Zentren** (Bozen, Meran, Brixen, Bruneck, Leifers, Eppan) und die wichtigsten **Tourismusgemeinden** im Dolomitengebiet. Der Marktwert für An- und Verkäufe bewegt sich in diesen Gemeinden zwischen 3.568 und 5.545 Euro/m² und für Mieten zwischen 10,67 und 16,71 Euro/m² monatlich. Die Spitzenwerte werden in St. Ulrich, Wolkenstein in Gröden und Corvara mit über 10 Tausend Euro/m² für den An- und Verkauf und mit 25 Euro/m² monatlich für die Miete verzeichnet;
- die Gruppe mit **Werten um den Durchschnitt** zwischen 3.000 und 3.800 Euro/m². In diese Gruppe fallen 41 Gemeinden: die **kleinen Zentren** mittlerer Größe, die an größere Zentren angrenzenden Gemeinden und andere **Tourismusgemeinden** (die jedoch schwächer geprägt sind als die Tourismusgemeinden der ersten Gruppe). Die niedrigsten und höchsten Durchschnittswerte liegen bei 2.529 und 3.346 Euro/m² und bei 7,65 und 10,05 Euro/m² monatlich bei den Mieten;
- die Gruppe mit **niedrigen Werten** unter 3.000 Euro/m². In diese Gruppe fallen die meisten Gemeinden (49). Die niedrigsten Durchschnittswerte liegen bei 1.964 Euro/m², die höchsten bei 2.528 Euro/m². Die Mietpreise bewegen sich zwischen 5,73 und 7,40 Euro/m² monatlich. Es handelt sich um kleinere und im Allgemeinen räumlich periphere Gemeinden, die in die Gruppe der **ländlichen Gemeinden** fallen (Graf. 3.12).

Die Untersuchung der Marktwerte für die periphere, suburbane und ländliche Lage in den einzelnen Gemeinden zeichnet ein ähnliches Bild wie das eben beschriebene. Die

Ordinando i 116 comuni per il valore massimo del prezzo di mercato degli alloggi nella fascia centrale e semicentrale rilevato nel 2020 e relazionandolo al valore medio provinciale pari a 3.760 euro/m² si possono distinguere tre classi di appartenenza:

- il gruppo con **valori molto elevati**, superiori ai 3.800 euro/m², che raggruppa 25 comuni, tra i quali troviamo **le città e i centri maggiori** (Bolzano, Merano, Bressanone, Brunico, Laives, Appiano) e i principali **comuni turistici** dell'area dolomitica. Il valore di mercato delle compravendite in questi comuni oscilla in media tra 3.568 e 5.545 euro/m² e i prezzi delle locazioni tra 10,67 e 16,71 euro/m² mensili, con punte massime a Ortisei, Selva di Val Gardena e Corvara sopra i 10 mila euro/m² per la vendita e 25 euro/m² mensili per l'affitto;
- il gruppo con **valori intermedi**, tra 3.000 e 3.800 euro/m², che comprende 41 comuni: i **piccoli centri** di dimensione intermedia, comuni limitrofi ai centri maggiori e altri **comuni turistici** (caratterizzati in modo meno accentuato rispetto a quelli del primo gruppo). I valori medi minimi e massimi di mercato sono rispettivamente 2.529 e 3.346 euro/m² e quelli delle locazioni 7,65 e 10,05 euro/m² mensili;
- il gruppo con **valori bassi** (inferiori a 3 mila euro/m²) è il più numeroso (49 comuni) e presenta valori medi minimi pari a 1.964 e massimi di 2.528 euro/m² e valori delle locazioni tra 5,73 e 7,40 euro/m² mensili. Si tratta di comuni piccoli e generalmente marginali per collocazione geografica, che potremmo ascrivere al gruppo dei **comuni rurali** (graf. 3.12).

La lettura dei valori di mercato nella fascia periferica, suburbana e rurale nei singoli comuni evidenzia un quadro simile al precedente, ma con valori più bassi. La media

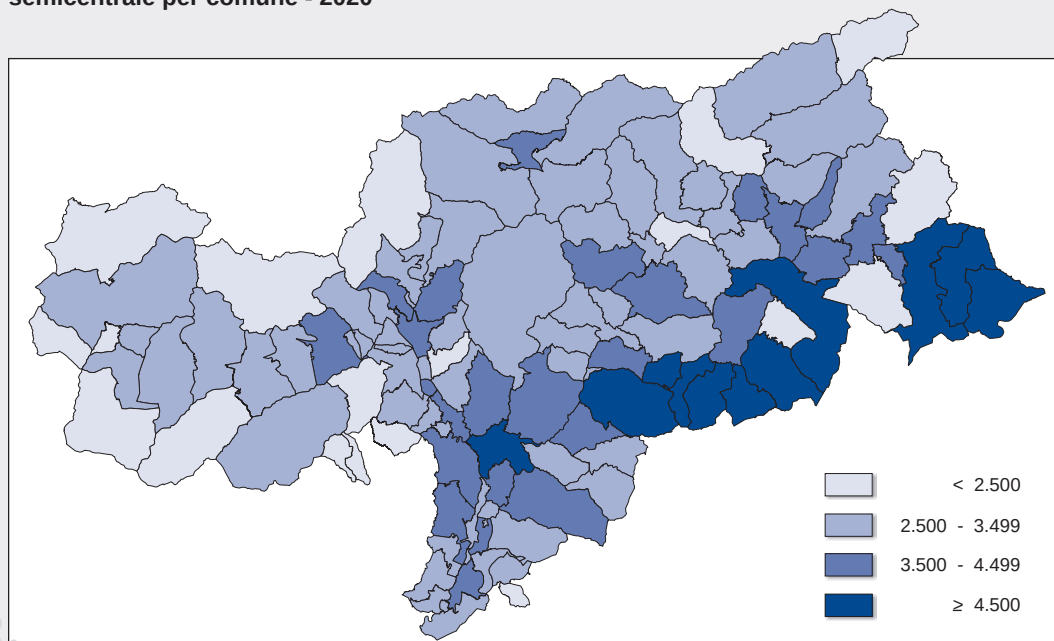
Werte sind jedoch geringer. Der Landesdurchschnitt der tiefsten und höchsten Werte der An- und Verkäufe liegt bei 2.123 und 2.779 Euro/m², jener der Mieten bei 5,74 und 7,58 Euro/m² monatlich. Ordnet man die Gemeinden in absteigender Reihenfolge nach Höchstwerten, so erhält man eine erste Gruppe mit hohen Werten über 2.800 Euro/m², in welche 28 Gemeinden (Städte und größere oder touristische Zentren) fallen. Die Gruppe mit den durchschnittlichen Werten zwischen 2.300 und 2.800 Euro/m² umfasst 45 Gemeinden, die Gruppe mit Werten unter 2.300 Euro/m² enthält 43 Gemeinden (ländliche Gemeinden). Die beträchtlichen Unterschiede zur vorhergehenden Rangordnung sind darauf zurückzuführen, dass es in den peripheren, suburbanen und ländlichen Lagen kaum einen Kauf- bzw. Mietmarkt gibt (Graf. 3.13).

provinciale dei valori minimi e massimi delle compravendite è pari a 2.123 e 2.779 euro/m² e quella degli affitti è mediamente 5,74 e 7,58 euro/m² mensili. Ordinando i comuni in ordine decrescente per i valori massimi si ottiene un primo gruppo con valori alti (sopra i 2.800 euro/m²) che comprende 28 comuni (città e centri maggiori o turistici), un gruppo intermedio tra 2.300 e 2.800 euro/m² con 45 comuni e un gruppo con valori sotto i 2.300 euro/m² con 43 comuni (comuni rurali). Le differenze significative con il ranking precedente sono sostanzialmente dovute ad una presenza molto limitata di un vero mercato sia delle compravendite che degli affitti nella fascia periferica, suburbana e rurale (graf. 3.13).

Graf. 3.12

Markthöchstwerte der Wohnungen in normalem Erhaltungszustand in zentraler und halbzentraler Lage nach Gemeinde - 2020

Valori massimi di mercato delle abitazioni in stato normale situate in fascia centrale e semicentrale per comune - 2020



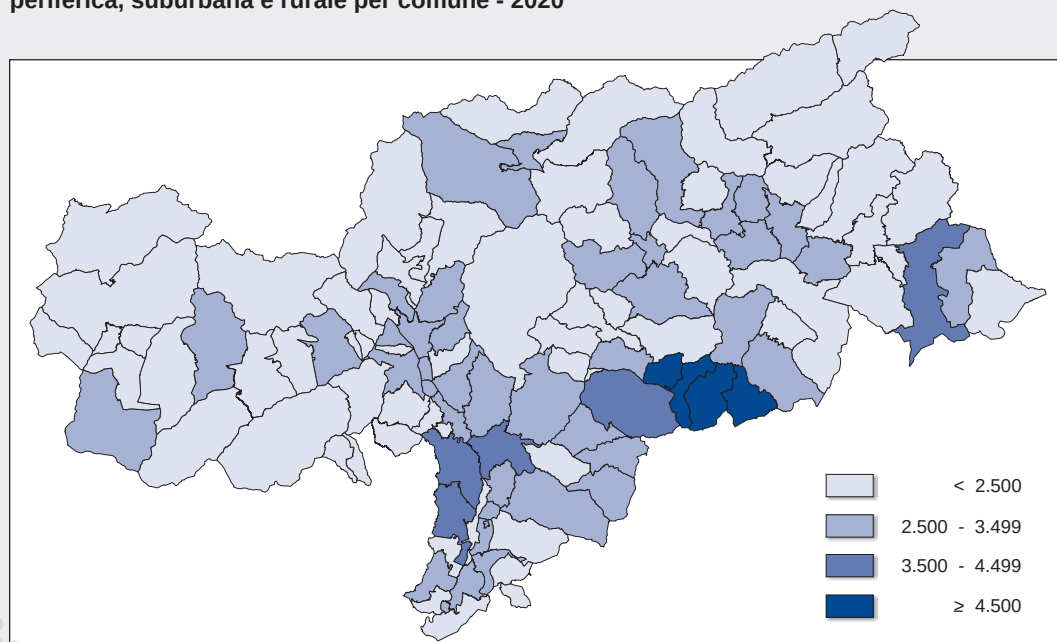
© astat 2022 - Ir



Graf. 3.13

Markthöchstwerte der Wohnungen in normalem Erhaltungszustand in peripherer, suburbaner und ländlicher Lage nach Gemeinde - 2020

Valori massimi di mercato delle abitazioni in stato normale situate in fascia periferica, suburbana e rurale per comune - 2020



© astat 2022 - It



Aus einer Untersuchung des ASTAT geht hervor, dass die Südtiroler Haushalte 2013 im Schnitt 5.818 Euro pro Haushalt für die eigene Wohnung ausgegeben haben.⁽⁷⁾ Die durchschnittliche Ausgabe für die Miete, die von 25,9 % der Haushalte gezahlt wird, beträgt 5.854 Euro. 23,6 % der Haushalte zahlen für die Rückerstattung des Darlehens 8.182 Euro. Die Betriebskosten (inklusive Heizung, Wasser, Abwasser, Gas, Gemeinschaftskosten), die Ausgaben für die Müllentsorgung und Strom - drei Ausgabenposten, die fast alle Haushalte betreffen - betragen jeweils 1.676 Euro, 167 Euro und 541 Euro. Die Ausgaben für die Wohnung stellen somit einen wichtigen Teil der Ausgaben der Südtiroler Haushalte dar.

Una recente ricerca dell'ASTAT ci informa infine che, nel 2013, le famiglie altoatesine hanno speso mediamente 5.818 euro a famiglia per la propria abitazione.⁽⁷⁾ L'esborso medio per l'affitto, affrontato dal 25,9% delle famiglie, ammonta a 5.854 euro. Quello per il rimborso del mutuo, che interessa il 23,6% delle famiglie, a 8.182 euro. Le spese di gestione (aggregato che include riscaldamento, acqua, smaltimento acque reflue, gas e spese condominiali), per asporto rifiuti e per elettricità, tre tipologie che riguardano la quasi totalità delle famiglie, sono pari rispettivamente a 1.676 euro, 167 euro e 541 euro. Le spese per l'abitazione rappresentano quindi una parte importante delle uscite delle famiglie altoatesine.

(7) ASTAT, Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Haushalte in Südtirol 2013-2014, ASTAT Schriftenreihe 213, Bozen 2015
ASTAT, Situazione reddituale e patrimoniale delle famiglie in Alto Adige 2013-2014, Collana ASTAT 213, Bolzano 2015

3.4 Grundstückspreise

Der Grundstückspreis ist möglicherweise der Hauptgrund für die hohen Wohnpreise. Die Kosten für Bauland entsprechen direkt proportional seiner Begrenztheit und der Entscheidung, die Siedlungserweiterung den Grenzen anzupassen, die sich aus den Eigenheiten des Gebietes selbst ergeben. Diese Ressource steht nicht vollständig zur Verfügung und deshalb gelangt sie nur in begrenztem Ausmaß und zu hohen Preisen auf den Markt.

Für die Bewertung der Kosten für den Grund werden die Preise für Baugrund zur Festsetzung der Entschädigungen bei Enteignungen herangezogen. Diese Werte werden jährlich vom Landesschätzamt⁽⁸⁾ festgelegt. Sie entsprechen dem Preis, den das Grundstück zum Zeitpunkt der Schätzung bei einem Verkauf auf dem freien Markt erzielt hätte. Dabei wird der rechtliche und tatsächliche Zustand bewertet, abgesehen von außerordentlichen oder persönlichen Bedingungen.

Die Grundstückspreise bewegen sich im Jahr 2020 zwischen 316 Euro/m² und 481 Euro/m² im Ortskern und in den Wohngebieten und zwischen 211 Euro/m² und 326 Euro/m² in den Randgebieten und kleineren Örtlichkeiten. Die deutlichen Unterschiede zwischen der Landeshauptstadt und dem restlichen Landesgebiet zeigen sich auch hier:

- In Bozen wird Baugrund in einem Wohngebiet auf 1.200 bis 1.600 Euro/m² geschätzt; in den anderen Gemeinden auf 309 bis 471 Euro/m²;
- In Bozen kostet Baugrund in den Randgebieten zwischen 800 und 1.200 Euro/m², in den anderen Gemeinden zwischen 206 und 318 Euro/m²;

3.4 Prezzi dei terreni

Il prezzo dei terreni rappresenta forse la chiave principale per comprendere gli elevati costi delle abitazioni. Il costo delle aree edificabili, infatti, risulta direttamente proporzionale alla loro limitatezza e alla scelta di commisurare i processi di espansione urbana ai limiti imposti dalle caratteristiche proprie del territorio. Tale risorsa non è quindi ritenuta pienamente utilizzabile, e viene immessa sul mercato in modo limitato e ad alto valore.

Per valutare il costo dei terreni si considerano i valori dei terreni edificabili per la determinazione dell'indennità di espropriazione, stabiliti annualmente dall'Ufficio Estimo della Provincia autonoma di Bolzano⁽⁸⁾. Essi corrispondono al prezzo che il terreno avrebbe avuto al momento della stima in una libera contrattazione di compravendita, in funzione dello stato di fatto e di diritto, senza tenere conto di condizioni straordinarie o personali.

I prezzi dei terreni edificabili oscillano in media, per l'anno 2020, tra 316 euro/m² e 481 euro/m² in centro edificato e zone abitate, e tra 211 euro/m² e 326 euro/m² nelle zone periferiche e località minori. Anche in questo caso si nota la notevole differenza tra il capoluogo e il resto della provincia:

- a Bolzano un terreno edificabile all'interno di una zona abitata è stimato tra 1.200 e 1.600 euro/m²; negli altri comuni tra 309 e 471 euro/m²;
- a Bolzano un terreno sito in zona periferica ha un valore posto tra 800 e 1.200 euro/m²; negli altri comuni tra 206 e 318 euro/m²;

(8) Das Landesschätzamt muss gemäß L.G. 2/2001 und 10/1991 jährlich die Bezugswerte des Baulandes für alle Südtiroler Gemeinden festlegen. Die Bezugswerte werden jedes Jahr im Amtsblatt veröffentlicht und im Internet auf den Seiten des Südtiroler Bürgernetzes bereitgestellt.

L'Ufficio Estimo, come previsto dalle leggi provinciali n. 2/2001 e n. 10/1991, deve predisporre annualmente i valori di riferimento per i terreni edificabili per tutti i comuni dell'Alto Adige. I valori di riferimento vengono pubblicati annualmente sul Bollettino Ufficiale della Regione e sono visionabili sul sito Internet della Rete civica dell'Alto Adige.

- In den Gewerbegebieten bezahlt man in Bozen zwischen 240 und 360 Euro/m² und in den anderen Gemeinden zwischen 129 und 174 Euro/m².

Die Bozner Grundstückspreise sind in den Wohngebieten etwa vier Mal so hoch wie in den übrigen Gemeinden Südtirols, in den Gewerbegebieten hingegen doppelt so hoch.

Die Höchstpreise in den Ortskernen und Wohngebieten werden in den an den dichtesten besiedelten Gemeinden (Bozen, Meran, Brixen, Bruneck und Leifers nehmen mit 920 Euro/m² und mehr die ersten Plätze ein) erzielt; es folgen sechs touristische Gemeinden im Dolomitengebiet (Wolkenstein in Gröden, St. Christina in Gröden, St. Ulrich, Corvara, Abtei und Kastelruth) und die Gemeinden Algund und Vahrn mit Werten ab 800 Euro/m².

Die Unterschiede bei den Endpreisen der Wohnungen in den einzelnen Südtiroler Gemeinden sind vor allem auf den Grundpreis und die Bauart und Gebäudetypologie zurückzuführen. Der Gesamtwert einer Liegenschaft verteilt sich schätzungsweise zu einem Drittel auf den Grundpreis, zu 40% auf die Baukosten und zum restlichen Teil auf technische, steuerliche und finanzielle Aufwendungen sowie den Gewinn der Unternehmer und Zwischenhändler. In einigen Situationen, wo besonders wenig Flächen vorhanden oder verfügbar sind, ist der Anteil des Grundpreises noch höher.

Es lässt sich also sagen, dass dort, wo eine große Wohnungsnachfrage und aus geographischen oder raumplanerischen Gründen wenig Bauland aufeinandertreffen, hohe Kosten für die Wohnung entstehen.

- nelle zone produttive il rapporto è posto tra 240 e 360 euro/m² per Bolzano e tra 129 e 174 euro/m² per gli altri comuni.

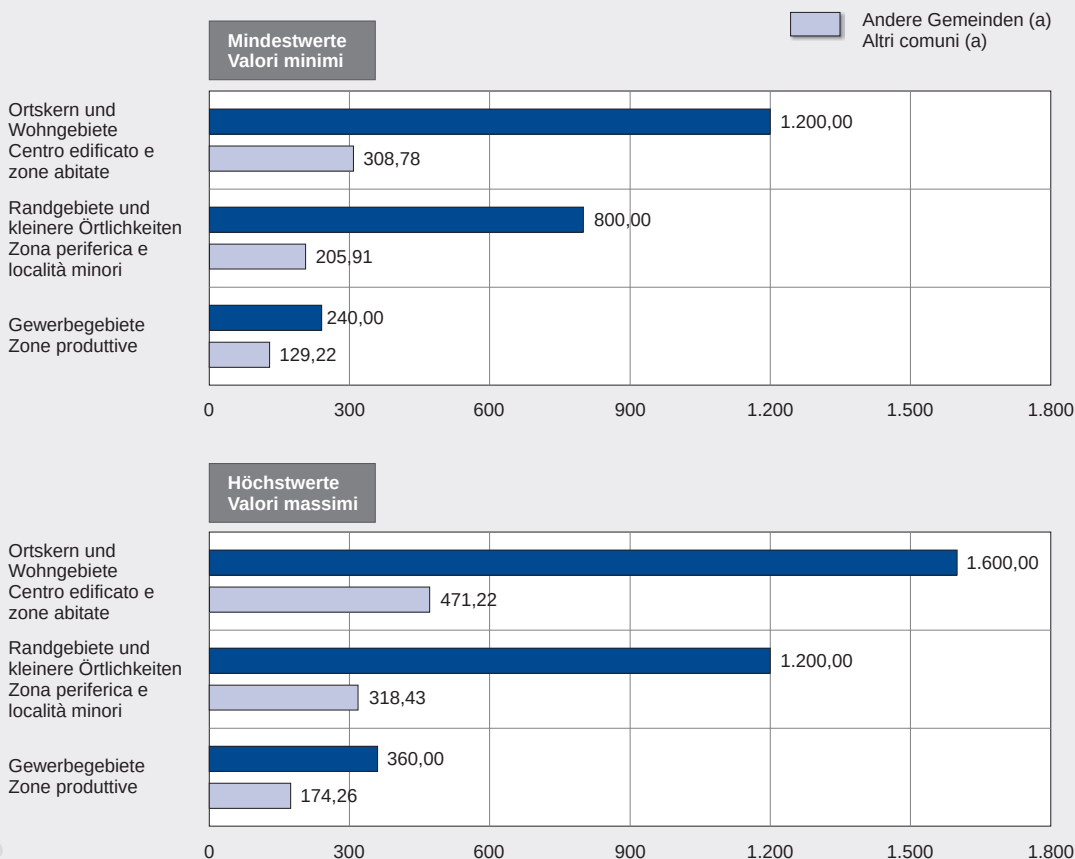
Il costo nel capoluogo è quindi quasi quattro volte quello della restante provincia nelle estensioni adibite ad uso abitativo, il doppio in quelle riservate agli scopi produttivi.

Focalizzando l'attenzione sui centri edificati e sulle zone abitate, emerge come i valori massimi più elevati siano palesati dai comuni maggiormente popolati (Bolzano, Merano, Bressanone, Brunico e Laives sono infatti ai primi posti, con valori pari o superiori ai 920 euro/m²), seguiti da 6 comuni turistici delle valli dolomitiche (Selva di Val Gardena, S. Cristina Val Gardena, Ortisei, Corvara in Badia, Badia e Castelrotto) e i comuni di Lagundo e Varna con valori pari o superiori a 800 euro/m².

Le differenze nei prezzi finali degli alloggi nei diversi comuni dell'Alto Adige sono dovute soprattutto al costo del terreno e alle tipologie edilizie e costruttive. Si può infatti stimare che il valore complessivo di un immobile risulti formato per un terzo circa dal costo del terreno, per il 40% dal costo di costruzione e per la parte rimanente da oneri tecnici, fiscali, finanziari e dall'utile di imprese e intermediari. In alcune situazioni in cui le aree sono particolarmente scarse o non disponibili, l'incidenza dei terreni risulta ancora più elevata.

Si può quindi dire che ove si ritrovino allo stesso tempo alta domanda abitativa e scarsità di aree edificabili, a causa di fattori geografici o urbanistici, si determinano elevati costi delle abitazioni.

Graf. 3.14

Mindest- und Höchstwerte für Baugrund - 2020Werte in Euro pro m²**Valori minimi e massimi dei terreni edificabili - 2020**Valori in euro per m²

(a) Landesdurchschnitt ohne Gemeinde Bozen
Media provinciale escluso il comune di Bolzano

© astat 2022 - sr



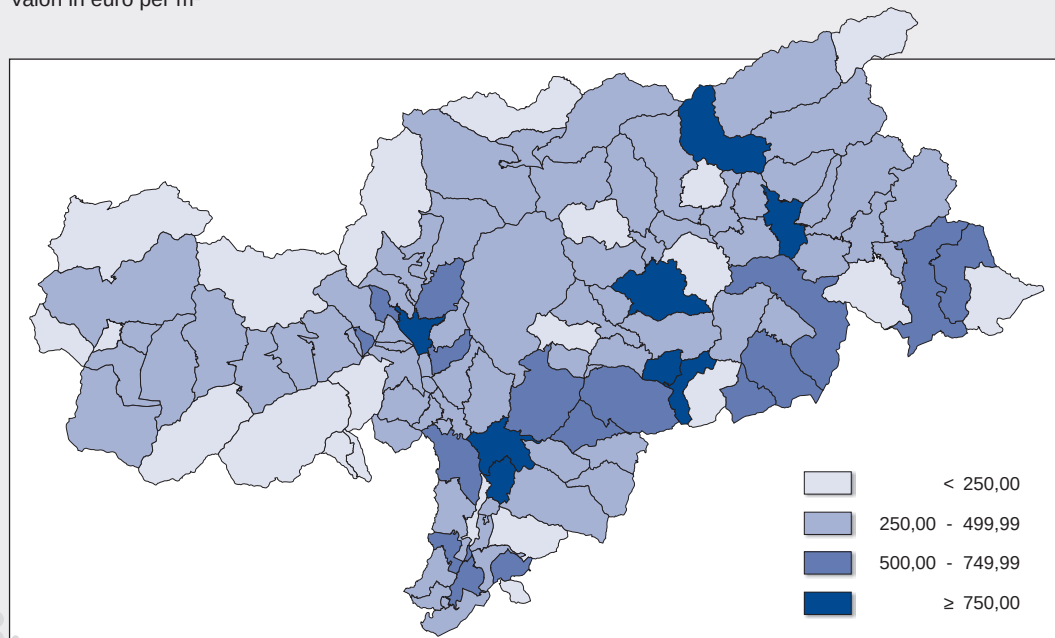
In den stark touristisch geprägten Gemeinden spielt der Preis für Bauland dennoch eine kleinere Rolle als im übrigen Landesgebiet und als in den bevölkerungsreicheren Gemeinden. Obwohl die Grundstückspreise in den Tourismusgebieten geringer sind, ist der Gesamtwert der Liegenschaften höher. Der Standort der Immobilie und die daraus folgenden Nutzungsmöglichkeiten auf dem Zweitwohnungsmarkt für Touristen sind ein wichtiger Bestandteil des Wohnungswertes in den Gemeinden des Dolomitengebiets.

Nelle aree ad alta vocazione turistica il prezzo del terreno ha tuttavia un'influenza leggermente minore rispetto al resto del territorio provinciale, e in particolare ai comuni più popolati. Infatti, pur essendo il costo delle proprietà fondiarie nelle zone interessate dal turismo minore rispetto alle città, il valore complessivo degli immobili è maggiore. La localizzazione dell'immobile, e le conseguenti potenzialità di sfruttamento nell'ambito del mercato delle seconde case da destinare ai turisti, costituisce quindi una parte importante del valore delle abitazioni site nei comuni delle Dolomiti.

Graf. 3.15

Durchschnittswerte des Baugrundes in Ortskernen und Wohngebieten nach Gemeinde - 2020
Valori in Euro pro m²

Valori medi dei terreni edificabili nel centro edificato e zone abitate per comune - 2020
Valori in euro per m²



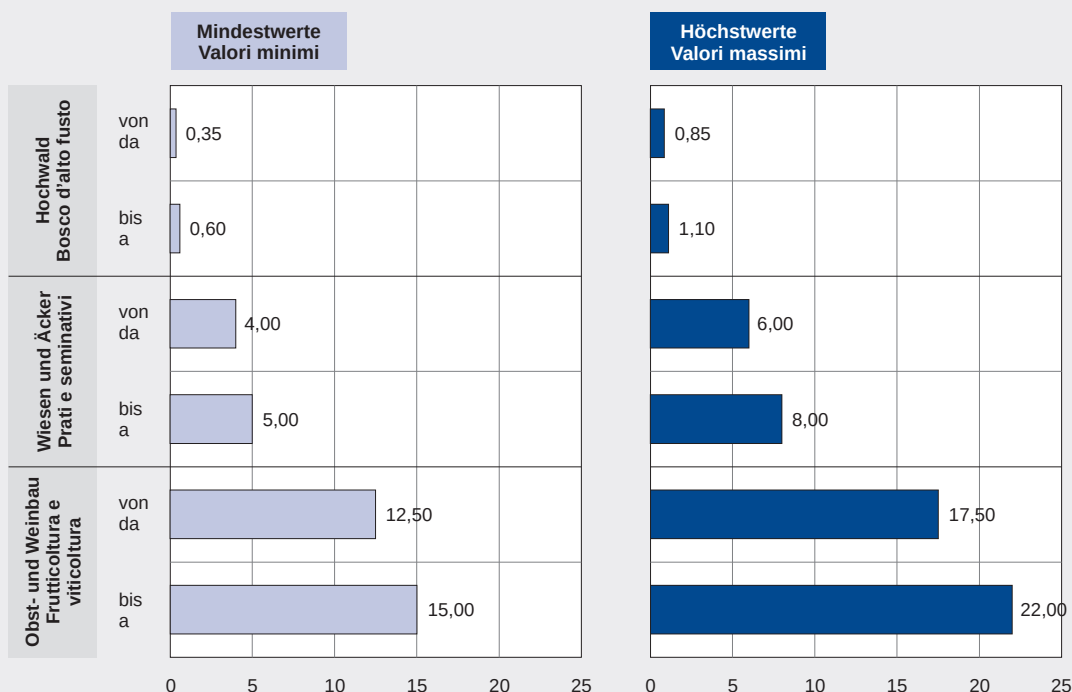
© astat 2022 - Ir



Interessant ist auch der Unterschied zwischen den Preisen für Bauland und den **Preisen für landwirtschaftliche Grundstücke**. Die Preise für letztere werden jährlich von einer entsprechenden Landeskommission festgelegt, die gemäß Landesgesetz Nr. 10 vom 15. April 1991 eingerichtet wurde.

È interessante infine notare la differenza tra il costo dei terreni edificabili e il **costo dei terreni agricoli**. I valori di questi ultimi sono stabiliti annualmente da un'apposita commissione provinciale istituita ai sensi della legge provinciale n. 10 del 15 aprile 1991.

Graf. 3.16

Mindest- und Höchstwerte für landwirtschaftlichen Grund (a) - 2020Werte in Euro/m²**Valori minimi e massimi dei terreni agricoli (a) - 2020**Valori in euro/m²

(a) Die Werte der landwirtschaftlichen Fläche sind Enteignungspreise und nicht die Marktwerte. In vielen Fällen werden diese Werte mit drei multipliziert, insbesondere wenn das Grundstück bereits als Anbaufläche genutzt wird. I valori dei terreni agricoli fanno riferimento a prezzi da esproprio, e non a quotazioni di mercato. In molti casi, infatti, nella prassi tali valori vengono moltiplicati per tre, soprattutto se l'appezzamento è già coltivato.

© astat 2022 - sr



Die Obst- und Weinanbauflächen, sprich die wertvollsten landwirtschaftlichen Grundstücke in Südtirol, verzeichnen Höchstwerte von 22 Euro/m². Dieser Wert entspricht einem Zehntel des Südtiroler Mindestwertes für Bauland in den Randzonen und ist etwa fünfzehn Mal niedriger als der entsprechende Preis in den Stadtzentren. Dieser Unterschied nimmt bei den anderen Kulturarten noch zu.

Auf gesamtstaatlicher Ebene wurde das Prinzip des „Enteignungspreises“ infolge von Rekursen bei den zuständigen Gerichtsämtern und der entsprechenden Urteile für unrechtmäßig erklärt. Die Festlegung des

Gli appezzamenti adibiti a coltivazioni fruttivitticole, ovvero la più pregiata tipologia di fondo agrario presente in provincia di Bolzano, evidenziano valori massimi pari a 22 euro/m². Si tratta di un importo dieci volte inferiore al valore minimo provinciale dei terreni edificabili siti in zone periferiche, e quasi quindici volte inferiore al corrispettivo dei centri urbani. Tale divario si amplifica ulteriormente per gli altri tipi di coltura.

È da notare inoltre come a livello nazionale il concetto di "prezzo di esproprio" sia stato dichiarato illegittimo in base a ricorsi effettuati presso gli organi giudiziari competenti, e alle relative sentenze. La definizione del costo di

Preises für ein landwirtschaftliches Grundstück unterliegt somit immer mehr gänzlich dem freien Markt.

Die Werte der landwirtschaftlichen Fläche nehmen auf die Enteignungspreise und nicht auf die Marktwerte Bezug. In vielen Fällen werden diese Werte mit drei multipliziert, besonders wenn das Grundstück bereits als Anbaufläche genutzt wird. Für einen Obstgarten oder Weinberg werden im konkreten Fall also bis zu 60 Euro/m² bezahlt und für eine Wiese bis zu 21 Euro/m². Der Preisunterschied zum Baugrund bleibt jedoch beachtlich.

Die Möglichkeit, ein Grundstück als Bauland auszuweisen und der darauffolgende Eintritt in den Wirtschaftskreislauf des Baugewerbes und des Verarbeitenden Gewerbes im Zulieferbereich garantieren also eine starke Wertsteigerung des Grundstücks selbst. Dies gilt vor allem für ein Gebiet wie Südtirol, wo der verfügbare Grund beschränkt und die Wohnungsnachfrage gleichzeitig hoch ist.

un appezzamento agricolo è quindi sempre più demandata totalmente al libero mercato.

I valori dei terreni agricoli fanno infatti riferimento a prezzi di esproprio, e non a quotazioni di mercato. In molti casi nella prassi tali valori vengono moltiplicati per tre, soprattutto se l'appezzamento è già coltivato. Un frutteto o un vigneto possono quindi essere pagati in realtà sino a 60 euro/m², e un prato sino a 21 euro/m². La differenza rispetto ai terreni edificabili rimane tuttavia notevole.

La possibilità di destinare un terreno a finalità edilizie, e il conseguente ingresso nel ciclo economico delle costruzioni e dell'industria manifatturiera dell'indotto, garantisce quindi un forte aumento di valore al terreno stesso. Ciò è soprattutto vero in una realtà, come quella altoatesina, in cui la terra a disposizione è una risorsa limitata e nel contempo la domanda di casa è elevata.

3.5 Zusammensetzung der Gesamtkosten der Wohnungen

Wie aus früheren Untersuchungen⁽⁹⁾ hervorgeht, setzen sich die Gesamtkosten einer Wohnung, grob vereinfacht, aus drei Posten zusammen: Kosten für den Baugrund, Baukosten und technische Mehrkosten, Steuern sowie Finanzaufwendungen (auf dem privaten Markt kommt der Unternehmensgewinn hinzu).

Die Kosten für den Baugrund wurden bereits im vorhergehenden Abschnitt behandelt.

3.5 Articolazione del costo finale degli alloggi

Come è noto, anche sulla base di precedenti studi e ricerche⁽⁹⁾, il costo finale di un alloggio è dato, schematizzando al massimo, da tre voci: il costo del terreno, il costo di costruzione e gli oneri tecnici, fiscali e finanziari (ai quali nel mercato privato si aggiunge l'utile di impresa).

Del costo dei terreni abbiamo riferito nel paragrafo precedente.

(9) AFI, Preise, Wohnungsmarkt und Wohnbaupolitik in Südtirol, Untersuchung durchgeführt von Sistema snc, Bozen, Jahr 2, Dokumentation 8, November 1997.

AFI, Preise, Wohnungsmarkt und Wohnbaupolitik in Südtirol: Die Meinung der Fachleute; die Wohnungsmärkte; Raumplanung und Wohnungsangebot, Untersuchung durchgeführt von Sistema snc, Bozen, Jahr 4, Dokumentation 14, Juli 1999.

IPL, Prezzi, mercato abitativo e politiche della casa in provincia di Bolzano, ricerca realizzata da Sistema snc, Bolzano, Anno 2, Documentazione 8, Novembre 1997.

IPL, Prezzi, mercato abitativo e politiche della casa in provincia di Bolzano: Le opinioni dei protagonisti - I mercati dell'abitare - Pianificazione urbanistica e offerta abitativa, ricerca realizzata da Sistema snc, Bolzano, Anno 4, Documentazione 14, Luglio 1999.

Die **Baukosten** hängen von der Bauweise und der Qualität der Wohnungen ab. Im Allgemeinen kosten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern weniger als Ein- oder Zweifamilienhäuser. Die Baukosten werden jährlich von der Landesverwaltung aktualisiert und veröffentlicht. 2022 lagen die Durchschnittswerte bei 406,00 Euro/m³ und 1.623,00 Euro/m².

Die **technischen Mehrkosten** (Projektierungskosten) und **Steuern** (für Erschließung und Konzession) verhalten sich grundsätzlich proportional zu den Baukosten und machen etwa 20-30% derselben aus.

Zu den genannten Kosten kommen die **Finanzaufwendungen** hinzu. Diese werden üblicherweise auf die Summe der Kosten für den Grund, der Baukosten, der Projektierungskosten und der Erschließungskosten und Konzessionsgebühr berechnet. Weiters sind Notargebühren und Steuern zu bezahlen, sowohl zu Lasten des Verkäufers als auch des Käufers. Der Verkäufer trägt üblicherweise die Notargebühren, die beim Grundkauf und Wohnungsverkauf anfallen, die Gebühren für den Grundkauf sowie die Steuern auf den Unternehmensgewinn. Auf den Käufer entfallen hingegen die Notar- und Gebühren zum Zeitpunkt des Kaufes.

Die **Unterschiede bei den Gesamtkosten** hängen hauptsächlich von den Kosten für den Baugrund und der Bauart und Gebäudetypologie ab. In durchschnittlicher Lage setzen sich die Gesamtkosten für den Kauf einer Wohnung im Allgemeinen zu einem Viertel aus den Kosten für den Grund, zu 40% aus den Baukosten und zum restlichen Teil aus verschiedenen technischen Mehrkosten, Steuern sowie Finanzaufwendungen und dem Unternehmensgewinn zusammen. In Spitzenlagen steigen die Gesamtkosten aufgrund der Grundstückspreise und der Qualität der Wohnungen bis auf das Doppelte an.

Umgekehrt liegen die Gesamtkosten für Wohnungen, die vom WOBI, von Einzelpersonen oder Genossenschaften gebaut werden, aufgrund verschiedener Förderungen

I **costi di costruzione** risentono delle tipologie edilizie e della qualità finale degli alloggi. In linea generale costano meno gli alloggi realizzati in fabbricati grandi (condomini) e, invece, di più le costruzioni mono o bifamiliari. I costi di costruzione pubblicati e aggiornati annualmente dalla Provincia Autonoma di Bolzano indicano per il 2022 valori medi di 406,00 euro/m³ e 1.623,00 euro/m².

Gli **oneri tecnici** (costi di progettazione) e **fiscali** (oneri di urbanizzazione e concessione) sostanzialmente risultano proporzionali al costo di costruzione ed incidono per circa il 20-30% sul costo di costruzione.

All'insieme di questi costi vanno aggiunti gli **oneri finanziari**, che generalmente sono calcolati sull'insieme dei costi del terreno, di costruzione, di progettazione, degli oneri di urbanizzazione e concessione, e degli oneri notarili e tasse a carico sia del venditore che dell'acquirente. Il venditore, in via generale, deve sostenere spese notarili connesse all'acquisto del terreno e alla vendita dell'alloggio, tasse per l'acquisto del terreno e tasse sugli utili di impresa. Il compratore, invece, ha spese notarili e tasse al momento dell'acquisto.

Le **differenze nei prezzi finali** sono sostanzialmente dovute al costo del terreno e alle tipologie edilizie e costruttive. Nelle situazioni intermedie il costo complessivo delle abitazioni compravendute, in via generale, si può stimare risulti composto per un quarto dal costo del terreno, per il 40% dal costo di costruzione e per la parte restante dai vari oneri tecnici, fiscali e finanziari, nonché dall'utile d'impresa. Nelle situazioni di punta l'incidenza del terreno e la maggior qualità degli alloggi fanno lievitare (fino a raddoppiarlo) il prezzo finale.

Viceversa, nel caso degli alloggi realizzati dall'IPES, dai singoli o in cooperativa, il costo finale risulta nettamente inferiore per un insieme di agevolazioni previste in questi

deutlich unter dem Durchschnitt: dazu tragen ein geringerer Grundstückspreis, die gänzliche Befreiung von Konzessionsgebühren, die Steuerermäßigung und der Wegfall der Finanzaufwendungen aufgrund öffentlicher Beiträge bei. Im Allgemeinen betragen die Baukosten in diesen Fällen schätzungsweise zwei Drittel der Gesamtkosten.

In den Preis für eine Immobilie fließen zahlreiche Elemente ein; der Marktwert errechnet sich aus der Aufteilung des Wertes in seine Einzelteile, deren Bedeutung gemessen und bewertet werden kann. Diese Aufteilung, die mit den Instrumenten der Schätztheorie durchgeführt wird, reicht jedoch als Erklärung nicht aus. Dies gilt vor allem für die Südtiroler und Bozner Gegebenheiten, wo der Preis von externen Faktoren, die nicht zu den direkten Produktionskosten zählen, so stark beeinflusst wird, wie z.B.:

- die Bestimmungen zur Flächennutzung;
- die direkten und indirekten Fördermaßnahmen für den Sektor;
- die Förderung der Nachfrage;
- die Merkmale des Marktes und der Bauunternehmen;
- die Rolle der öffentlichen Akteure.

Geringe Verfügbarkeit und hohe Grundstückspreise

Die Kosten für Bauland, aber auch die Preise für Enteignungen, entsprechen direkt proportional seiner Begrenztheit und der politischen Entscheidung, die Siedlungserweiterung den Grenzen anzupassen, die sich aus den Eigenheiten des Baulandes selbst ergeben. Es kommt also zu einer ökonomischen Bewertung dieser Ressource. Da sie nicht vollständig zur Verfügung steht, gelangt sie nur in begrenztem Ausmaß und deshalb zu hohen Preisen auf den Markt. Der hohe Preis des Baulandes hat die Entscheidungsträger der Raumordnungs- und Wohnungs-

casi: il terreno assegnato ad un prezzo ridotto, l'esenzione totale dagli oneri concessori, l'esenzione parziale dagli oneri fiscali, l'abbattimento degli oneri finanziari grazie ai contributi pubblici. In linea generale si può stimare che il costo di costruzione, in questi casi, rappresenti i due terzi del costo finale.

Il prezzo del bene immobiliare è sintesi del contributo di molti elementi, e il suo valore così come si presenta sul mercato è costituito dalla scomposizione del valore nelle sue componenti costitutive, delle quali è possibile misurarne la rilevanza e valutarne l'importanza relativa. Tale operazione, resa possibile dagli strumenti della disciplina estimativa, non risulta però sufficientemente esplicativa, in particolare in una realtà come quella dell'Alto Adige e di Bolzano dove concorrono in modo incidente a "condizionare" il prezzo fattori esterni ai costi diretti di produzione, quali:

- il regime delle aree;
- le politiche di sostegno diretto e indiretto al settore;
- le politiche di sostegno alla domanda;
- le caratteristiche del mercato e delle imprese edili;
- il ruolo degli attori pubblici.

Ridotta disponibilità e alti prezzi dei terreni

Il costo delle aree edificabili, ma anche i prezzi di esproprio, risultano direttamente proporzionali alla loro limitatezza e alla scelta politica di commisurare i processi di espansione urbana ai limiti imposti dalle caratteristiche proprie delle aree edificabili presenti sul territorio. Siamo quindi in presenza di una valutazione economica di tale risorsa, che ritenuta non pienamente utilizzabile, viene immessa sul mercato in modo limitato e quindi ad alto valore. L'alto valore delle aree edificabili ha determinato nelle politiche urbanistiche ed abitative la scelta di soste-

politik dazu bewegt, die Nachfrage zu fördern, damit sie dem Angebot entgegenkomme.

Die Preisanalyse, die Menge der Gelder, die für den Hausbau zur Verfügung stehen, die Summe der Förderungen für die Haushalte, aber auch die Verwendung der Fläche und das Ausmaß der Zweitwohnungen unterstreichen im Vergleich zur Provinz Trient (welche Südtirol hinsichtlich der Zuständigkeiten und Finanzmittel entspricht) diese Hypothese über die Rolle der Raumordnungspolitik und der Gesamtheit der Förderungen im Bereich der Wohnbaupolitik.

Die Wohnqualität und die Baukosten

Das zweite Element, das sich deutlich auf den Preis auswirkt, sind die Baukosten.

Vergleicht man die theoretischen Elemente der Baukosten, wie sie aus den Vergabebedingungen für den öffentlichen Wohnbau in Südtirol, im Trentino oder in Venetien hervorgehen, so gibt es keine auffallenden Unterschiede. Stellt man die Preise für Neubauwohnungen, bereinigt um den Grundstückspreis, einander gegenüber, weichen diese deutlich voneinander ab. Der Grund dafür liegt, auch nach Auffassung der Bauunternehmen, in der hohen Qualität der Leistungen, die sowohl im öffentlich geförderten Wohnungsbau als auch im privaten Wohnungsbau erbracht wird. Weiters muss die allgemeine Auswirkung der Wirtschaftsförderung der lokalen Unternehmen berücksichtigt werden.

Die Bewertungen betreffend die Kosten für den Hausbau haben direkte Auswirkungen auf den Mietwohnungsmarkt. Dies betrifft somit jene Haushalte, die sich keine Wohnung kaufen können und/oder wollen. Sie tragen die vollen Kosten dieser Politik, die durch ihre (gerechtfertigten) Maßnahmen zur Einsparung von Grund und zur Qualitätssicherung für die hohen Preise verantwortlich ist.

nere la domanda, in modo che essa sia in grado di incontrare l'offerta.

L'analisi dei prezzi, la consistenza dei mezzi economici messi a disposizione per la casa, l'ammontare delle agevolazioni per le famiglie, ma anche il consumo di territorio e la dimensione del fenomeno delle seconde case, se confrontati con la provincia di Trento - sostanzialmente analoga per competenze e risorse economiche - confermano questa ipotesi interpretativa sul ruolo delle politiche urbanistiche e del sistema delle agevolazioni nella gestione delle politiche per la casa.

La qualità abitativa ed il costo di costruzione

Il secondo rilevante elemento che incide nella formazione dei prezzi è rappresentato dai costi di costruzione.

Analizzando le componenti teoriche del costo di costruzione, così come emergono dalla lettura di un capitolato per l'edilizia pubblica a Bolzano, a Trento o in Veneto, non emerge nessuna differenza sostanziale, mentre se si confronta il prezzo delle abitazioni nuove, depurate del costo del terreno, i valori risultano significativamente differenti. La ragione è da far risalire, anche a giudizio delle imprese edilizie, alla qualità prestazionale diffusa, presente sia negli interventi di edilizia residenziale pubblica, che in quella privata. Occorre inoltre tenere conto di un effetto più generale di sostegno al sistema economico delle imprese locali.

Le valutazioni che attengono ai costi della casa determinano delle dirette ricadute sul mercato dell'affitto, il quale interessa famiglie che non potendo e/o non volendo acquistare una casa, si trovano nella condizione di pagare interamente i costi di una politica, che, intervenendo (giustamente) sul risparmio di territorio e sulla qualità, determina prezzi alti.

Abschließend lässt sich noch Folgendes feststellen:

Die sehr hohen Kauf- und Mietpreise für Wohnungen stellen für jene ein Problem dar, die noch keine eigene Wohnung besitzen und deshalb in Miete wohnen oder einen Kredit abzahlen müssen. Paradoxerweise kommt es für alle anderen durch die hohen Wohnungswerte zu einer Aufwertung des Eigentums, was durchaus positiv ist.

Unter diesem Gesichtspunkt scheint eine Betrachtung der Wohnungssituation nach Rechtstitel der Wohnungsnutzung, Art und Größe der bewohnten Wohnung sowie nach Kosten für eine Eigentumswohnung aufschlussreich.

Einige Angaben können einer Erhebung des ASTAT entnommen werden⁽¹⁰⁾.

Aus dieser Erhebung geht folgendes Bild für das Jahr 2013 hervor:

- 67,4% der Südtiroler Haushalte sind Eigentümer oder Nutznießer der Wohnung, in der sie leben, 25,9% wohnen in Miete oder Untermiete und 6,7% nutzen die Wohnung kostenlos oder als Dienstwohnung;
- Der Anteil der Eigentümer und Nutznießer ist in den Haushalten der deutschen und der ladinischen Sprachgruppen höher (rund 75%) und in den Haushalten der italienischen und der fremdsprachigen Sprachgruppen niedriger, wobei der Anteil der in Miete wohnenden Haushalte höher ist (35,0% bzw. 75,0%);
- Mit der Zunahme der verfügbaren Einkommen steigt die Zahl der Wohnungseigentümer, während der Anteil der in Miete wohnenden Haushalte unter den Haushalten mit niedrigerem Einkommen steigt;

In conclusione, si può avanzare un'ulteriore considerazione.

I prezzi particolarmente elevati delle compravendite di alloggi e delle locazioni costituiscono un problema per chi non ha ancora la casa e per tutti coloro che la occupano in affitto o stanno rimborsando un mutuo. Per tutti gli altri, paradossalmente, si può affermare che l'alto valore degli alloggi costituisce di fatto una valorizzazione del proprio patrimonio e quindi un aspetto positivo.

In questa ottica può risultare interessante una riflessione che analizzi la situazione abitativa in relazione al titolo di godimento degli alloggi, alla tipologia e alla grandezza dell'abitazione occupata, e alle spese legate all'abitazione di residenza.

In tal senso alcune indicazioni ci possono venire da una indagine svolta dall'ASTAT⁽¹⁰⁾.

Secondo tale indagine risulta che nel 2013:

- il 67,4% delle famiglie altoatesine è proprietario o usufruttuario dell'abitazione che occupa, il 25,9% è affittuaria o subaffittuaria, mentre il 6,7% la occupa a titolo gratuito o come abitazione di servizio;
- la quota di proprietari e usufruttuari risulta più alta nelle famiglie del gruppo linguistico tedesco e ladino (circa il 75%) e più bassa in quelle del gruppo linguistico italiano e straniero, dove risulta più alta la quota di famiglie in affitto (rispettivamente il 35,0% e il 75,0%);
- al crescere del reddito disponibile cresce la quota di proprietari, mentre la quota di famiglie che vive in affitto aumenta tra le famiglie con redditi più bassi;

(10) ASTAT, Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Haushalte in Südtirol Adige - 2013-2014, Schriftenreihe ASTAT n. 213, Bolzano, 2015
ASTAT, Situazione reddituale e patrimoniale delle famiglie in Alto Adige - 2013-2014, Collana ASTAT n. 213, Bolzano, 2015

- In den ländlichen Gemeinden belaufen sich die in Miete wohnenden Haushalte auf 17,5%, in den Städten steigt jener Anteil auf 36,0%;
- In den ländlichen Gemeinden wohnen 56,1% der Haushalte in Ein- und Zweifamilienhäusern oder in landwirtschaftlichen Häusern, nur 39,5% wohnen in einem Mehrfamilienhaus;
- In Stadtzentren ist es umgekehrt: 81,3% der Haushalte wohnen in Mehrfamilienhäusern, während 14,9% in Ein- oder Zweifamilien- und landwirtschaftlichen Häusern;
- Die durchschnittliche Wohnfläche, die den Haushalten in Südtirol zur Verfügung steht, beträgt 88,4 m² und steigt mit zunehmendem Einkommen und Haushaltsmitgliedern.
- nei comuni rurali le famiglie in affitto sono solo il 17,5%, mentre nelle città salgono al 36,0%;
- nei comuni rurali il 56,1% delle famiglie vive in una casa uni- e bifamiliare o in case rurali e solamente il 39,5% vive in un condominio;
- nei centri urbani la tendenza si inverte: l'81,3% delle famiglie vive in un condominio, mentre solamente il 14,9% in soluzioni abitative uni- e bifamiliari e in case rurali;
- la superficie media abitabile a disposizione delle famiglie in Alto Adige è pari a 88,4 m² e aumenta in proporzione al reddito e ai componenti della famiglia.

Was die Wohnkosten betrifft, so geht aus der Erhebung ebenfalls hervor, dass:

- 25,9% der Südtiroler Haushalte eine Miete bezahlen, die durchschnittlich bei 5.854 Euro jährlich (488 Euro monatlich) liegt. 23,6% der Haushalte zahlen hingegen einen Kredit von durchschnittlich 8.182 Euro jährlich zurück (682 Euro monatlich);
- ein Drittel der Eigentümer einen Kredit zurück zahlt, während zwei Drittel von ihnen diesen bereits zur Gänze getilgt haben bzw. nie einen aufnehmen mussten;
- der drittgrößte Ausgabenposten die Condominiumsspesen (Kosten für Heizung, Wasser und Gas), die durchschnittlich bei 1.676 Euro pro Jahr liegen, sind. Für Müll und Strom werden jährlich im Durchschnitt jeweils 167 und 571 Euro ausgegeben;
- die gesamten Wohnkosten je Haushalt bei durchschnittlich 5.818 Euro pro Jahr liegen. Multipliziert mit den 213 Tausend Haushalten ergeben sich Ausgaben in der Höhe von ungefähr 1,24 Milliarden Euro;

Per quanto riguarda le spese abitative sempre dall'indagine citata risulta che:

- il 25,9% delle famiglie altoatesine paga un affitto, che in media ammonta a 5.854 euro annuali (488 euro mensili), mentre il 23,6% delle famiglie sta rimborsando un mutuo con una spesa annua pari a mediamente 8.182 euro (682 euro mensili);
- pertanto, un terzo dei proprietari sta ancora rimborsando il mutuo, mentre i restanti due terzi hanno già estinto il debito contratto in passato o non lo hanno mai acceso;
- la terza voce per ammontare è rappresentata dalle spese di gestione (comprehensive di riscaldamento, acqua, smaltimento acque reflue, gas, spese condominiali), pari mediamente a 1.676 euro all'anno, e le spese per asporto rifiuti ed energia elettrica, con valori medi annui rispettivamente pari a 167 e 541 euro;
- sommando tutti i costi abitativi, in media le famiglie spendono 5.818 euro all'anno, che moltiplicate per le 213 mila famiglie comporta una spesa totale di circa 1,24 miliardi di euro;

- bei einer Miete die jährlichen Ausgaben 8.238 Euro, bei der Rückzahlung eines Kredits 10.566 Euro betragen und bei einer Eigentumswohnung der Betrag auf 2.384 Euro sinkt;
- die Wohnkosten für die in Miete wohnenden Haushalte im Vergleich zu einer ähnlichen Erhebung aus dem Jahr 1998⁽¹¹⁾ von durchschnittlich 5.173 auf 5.854 Euro jährlich je Wohnung und zu den Preisen von 2013 gestiegen sind (Zunahme von 13,2% in 15 Jahren) und für diejenigen, die einen Kredit abbezahlen, von 8.711 Euro auf 8.182 Euro (-6,1%) gesunken sind.
- se sono in affitto la spesa annuale è di 8.238 euro all'anno, se devono rimborsare un mutuo la spesa è di 10.566 e se sono proprietari del loro alloggio si riduce a 2.384 euro;
- il confronto con una analoga indagine del 1998⁽¹¹⁾ evidenzia come le spese legate all'abitazione per chi sta in affitto siano passate mediamente da 5.173 euro a 5.854 euro all'anno per ciascun alloggio in euro a prezzi 2013 (con una crescita nei 15 anni del 13,2%) e per chi sta restituendo un mutuo siano invece diminuite da 8.711 a 8.182 (-6,1%).

(11) ASTAT, Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Haushalte in Südtirol Adige - 2013-2014, Schriftenreihe ASTAT n. 213, Seiten. 134-135, Bolzano, 2015
ASTAT, Situazione reddituale e patrimoniale delle famiglie in Alto Adige - 2013-2014, Collana ASTAT n. 213, pagg. 134-135, Bolzano, 2015

1972
1973
1974
1975
1976
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022

Teil 4

Einige abschließende Gedanken

4 Parte

Alcune riflessioni di sintesi





4 Einige abschließende Gedanken

Alcune riflessioni di sintesi

Die Untersuchung anhand von strukturellen Faktoren, welche die langzeitigen Entwicklungen prägen, das Bild über den aktuellen Stand der Bevölkerung, der Wirtschaft, der Wohnungen und insbesondere der Prozesse, welche Angebot und Nachfrage von öffentlichen und privaten Wohnungen bestimmen, gestattet uns, Überlegungen zu den Ergebnissen der öffentlichen Wohnpolitik anzustellen und einige Hinweise für die Zukunft zu liefern.

L'analisi condotta su fattori strutturali, che qualificano le dinamiche di lungo periodo e il quadro della condizione attuale riferita alla popolazione, all'economia, alle abitazioni e specificatamente i processi che determinano la domanda e l'offerta di abitazioni sia pubbliche che private, consente di avanzare alcune riflessioni sull'esito delle politiche pubbliche e su possibili indicazioni per il futuro.

4.1 Die Nachfrageseite

Hinsichtlich der **demographischen Aspekte** zeigt sich, dass seit Beginn der 70er Jahre:

- die Bevölkerung deutlich gestiegen ist, und zwar zuerst aufgrund des natürlichen Bevölkerungswachstums und später aufgrund des positiven Wanderungssaldos;
- die Bevölkerungsprognosen auch für die Zukunft ein beträchtliches Wachstum aufgrund der Zuwanderung von Ausländern vorhersehen;
- die Anzahl der Haushalte, welche die Nachfrage nach Wohnungen stellen, gestiegen ist und immer noch stärker steigt als die Bevölkerung. Dies hängt damit zusammen, dass die Haushalte immer kleiner werden (mehr ältere Personen, allein lebende Personen, mehr Trennungen und Ehescheidungen, Alleinerziehende);
- eine tiefgreifende Umverteilung der Bevöl-

4.1 Il quadro della domanda

Per quanto riguarda gli **aspetti demografici** emerge che dall'inizio degli anni '70:

- la popolazione è cresciuta in modo significativo, prima per dinamiche naturali e di recente sempre più per dinamiche migratorie positive;
- le previsioni demografiche ci confermano anche per il futuro una rilevante crescita dovuta all'afflusso di stranieri;
- le famiglie, che sono il soggetto della domanda di casa, sono cresciute e continuano a crescere molto di più della popolazione perché diventano sempre più piccole (aumentano gli anziani, le persone sole, le separazioni e i divorzi, le famiglie con un solo genitore);
- vi è stata una profonda redistribuzione

kerung im gesamten Gebiet und innerhalb der einzelnen Gemeinden stattgefunden hat: Über die Hälfte der Bevölkerung hat ihren Wohnsitz und somit die Wohnung gewechselt.

Aus **sozio-ökonomischer** Sicht zeigt sich, dass:

- die Zahl der Erwerbstätigen in der Landwirtschaft und seit den 70er Jahren auch jene im Produzierenden Gewerbe zugunsten der Erwerbstätigen im öffentlichen und privaten Dienstleistungssektor (inzwischen mehr als 2/3 der Erwerbstätigen) gesunken ist;
- sich die Wirtschaft in den Südtiroler Gemeinden, in der sich früher die einzelnen Wirtschaftssektoren gegenseitig ergänzten, zunehmend auf die Sektoren Tourismus und Dienstleistungen fokussiert, mit entsprechender Abnahme der Landwirtschaft und der Produktionstätigkeiten;
- die Rückstufung der Landeshauptstadt und die Wiederherstellung des wirtschaftlichen Gleichgewichts zu den Randgebieten mit einer Verlagerung der Nachfrage nach Wohnungen, Diensten und Platz für Wirtschaftstätigkeiten in Richtung der Täler einherging;
- der Siedlungsverteilung eine Konzentration der Wirtschaftstätigkeiten entspricht und folglich auch eine Zunahme des Pendlerwesens.

Diese neuen Entwicklungen führen erneut zu einer teilweisen Trendumkehr, d.h. zu einem wirtschaftlichen und demographischen Wachstum der Landeshauptstadt und der größeren Zentren.

In Hinblick auf den **Wohnungsbestand** lässt sich feststellen, dass:

- die Zahl der Wohnungen stärker steigt als jene der Haushalte. Dieser Zuwachs, mit dem die Nachfrage der neuen Haushalte befriedigt und die Zahl der zusammenlebenden Haushalte verringert wird, brachte auch mit sich, dass die Zahl der leerstehenden Wohnungen zunahm (vor allem der

della popolazione nel territorio provinciale e all'interno dei singoli comuni: oltre la metà della popolazione ha cambiato residenza e quindi casa.

Dal punto di vista **socio-economico** risulta che:

- sono calati gli occupati in agricoltura e dagli anni '70 in poi anche quelli dell'industria, a favore di coloro che lavorano nei servizi pubblici e privati (ormai più dei 2/3 degli occupati);
- la realtà economica dei comuni della provincia che in passato si caratterizzava per la forte integrazione tra i diversi settori dell'economia si va progressivamente specializzando verso i comparti del turismo e dei servizi a scapito dell'agricoltura e delle attività produttive;
- al ridimensionamento del capoluogo e al riequilibrio economico verso la periferia ha corrisposto lo spostamento della domanda di casa, servizi e spazi per le attività economiche verso le realtà di valle;
- ad una diffusione insediativa della popolazione corrisponde una concentrazione delle attività economiche e di conseguenza un aumento del pendolarismo.

Queste nuove dinamiche stanno determinando nuovamente una parziale inversione di tendenza con la crescita non solo economica, ma anche demografica del capoluogo e dei centri maggiori.

Per quanto riguarda il **patrimonio edilizio** esistente ad uso residenziale si può evidenziare:

- una crescita delle abitazioni maggiore rispetto a quella delle famiglie. Tale crescita, oltre a rispondere alla domanda proveniente dai nuovi nuclei famigliari, è andata ad alimentare le abitazioni non occupate (soprattutto le seconde case per vacanza);

Zweitwohnungen für Tourismuszwecke);

- es zu einer Zunahme des Wohnungsbestands in den Städten und später in den Randgebieten kam, die den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen entsprach;
- sich die Zahl der Zimmer je Einwohner verdoppelt hat (durchschnittlich von 1 auf 2), mit entsprechender Verringerung der überfüllten Wohnungen, aber auch der der Zahl der nicht ausgelasteten Wohnungen;
- die Zahl der Eigentumswohnungen zu Ungunsten der Mietwohnungen bzw. der mit einem anderen Rechtstitel bewohnten Wohnungen zugenommen hat, die sich hauptsächlich in den Städten befinden;
- die Zahl der privaten Mietwohnungen gesunken und jene der öffentlichen Mietwohnungen gestiegen ist. Diese entsprechen mittlerweile einem Drittel aller Mietwohnungen;
- infolge der reduzierten Bautätigkeit in den Städten und des Wachstums kleinerer Ortschaften die Bautätigkeit mit niedriger Baudichte gestiegen ist. Fast die Hälfte der Gebäude besteht nur aus zwei Geschossen und zwei Drittel der Gebäude sind Ein- oder Zweifamilienhäuser. Anders gesagt beobachten wir eine Bauverschwendung wegen Unterbelegung und eine Verschwendung des Bodens wegen geringer Baudichte;
- die stärkste Bauproduktion der zweiten Hälfte der 90er Jahre bis zu den ersten Jahren des neuen Jahrhunderts verzeichnet wurde, vor allem aufgrund des hohen Anteils der Nichtwohngebäude;
- seit 1971 bis heute 4 von 10 Wohnungen ganz oder zum Teil mit öffentlichen Fördermitteln finanziert wurden;
- in den letzten 30 Jahren 35 von 100 Wohnungen in den Erweiterungszonen, 26 in den Auffüllzonen, 10 in den historischen Ortskernen und 26 im landwirtschaftlichen Grün errichtet wurden;
- die zunehmende Wiedergewinnungstätigkeit, die zahlen- und ressourcenmäßig re-
- un aumento del patrimonio edilizio prima nei centri urbani e poi nella periferia, analogo a quello dei processi economici e demografici;
- un raddoppio del numero di stanze a disposizione per ogni abitante (mediamente da 1 a 2) con la conseguente riduzione degli alloggi sovraffollati ma anche della crescita della fascia di sottoutilizzo delle abitazioni;
- l'aumento delle case in proprietà a scapito di quelle occupate in affitto e ad altro titolo, che risultano concentrate prevalentemente nei centri urbani;
- il calo degli alloggi privati in affitto mentre crescono quelli pubblici, che raggiungono un terzo del totale di quelli in locazione;
- un aumento dell'edificazione a bassa densità conseguente alla diminuzione dell'attività edilizia nei centri urbani e alla crescita nelle realtà minori; quasi la metà delle case ha solo due piani e due terzi degli edifici sono mono-bifamiliari; in altri termini si assiste ad uno spreco edilizio per sottoutilizzo e ad uno spreco di suolo per edificazione a bassa densità;
- i livelli di produzione edilizia più elevati si sono registrati dalla seconda metà degli anni '90 fino ai primi anni del nuovo secolo, dovuti soprattutto per l'elevata quota di fabbricati non residenziali;
- dal 1971 ad oggi 4 alloggi ogni 10 sono stati realizzati con il sostegno pubblico totale o parziale;
- negli ultimi 30 anni ogni 100 alloggi 35 sono stati realizzati nelle zone di espansione, 26 nelle zone di completamento, 10 nei centri storici e 26 nel verde agricolo;
- la crescita dell'attività di recupero, rilevante in termini di numero di interventi e di

levant ist, zwar keinen bedeutenden Anstieg des Angebotes bewirkt (weniger als 100 zusätzliche Wohnungen pro Jahr), doch mit der Sanierung von über 16.000 Wohnungen deren weitere Nutzung ermöglicht hat;

- die Bautätigkeit und ihre Produktion von Gütern (Wohnungen und Tätigkeitsstätten) im Laufe der Zeit ihre wirtschaftliche und soziale Funktion geändert haben. In der ersten Phase des betrachteten Zeitraums, von Beginn der 70er Jahre bis Ende der 90er Jahre, bestand ihre Aufgabe hauptsächlich in der Befriedigung des Bedarfs der Haushalte und Betriebe nach Wachstum und Entfaltung und öffentlichen Diensten in Verbindung mit dem Wohnen. In den ersten zwei Jahrzehnten des neuen Jahrhunderts beobachten wir schrittweise einen Prozess der Immobilienaufwertung in den Investitionen, die in einigen Fällen, vor allem im Nichtwohnbau, vollständig von der eigentlichen Nachfrage losgelöst ist.

Die **Raumplanung** hat eine wichtige Rolle in der Gebietsverwaltung gespielt und die sozio-ökonomischen Prozesse gesteuert und begünstigt, als Antwort auf die Wohnungsnachfrage und durch Gewährleistung der Siedlungsentwicklung durch ein angemessenes Angebot an Bauland. Dies war unter anderem möglich, weil alle Südtiroler Gemeinden Mitte der 70er Jahre bereits einen Gemeindebauleitplan hatten.

Betrachtet man die Zunahme der **erschlossenen Fläche** und damit den **Verbrauch** der landwirtschaftlichen oder natürlichen Fläche, so haben sich die Siedlungsflächen laut Bauleitplänen zwischen Ende der 60er Jahre und Ende der 80er Jahre schätzungsweise verdoppelt (von 3.500 Hektar 1968 auf 7.300 1989). Laut letzten Daten der Bauleitpläne hat sich in den letzten 30 Jahren die erschlossene Fläche nochmals verdoppelt und somit 2020 14.900 Hektar erreicht. Laut jüngeren und genaueren Quellen des ASTAT ist von 2002 bis 2017 die besiedelte Fläche, einschließlich der Verkehrsflächen außerhalb der besiedelten Gebiete, von 19.698 auf 22.432 Hektar gestiegen. Die Zunahme war im Laufe der Zeit zwar konti-

risorse mobilitate, pur non producendo un incremento significativo dell'offerta (meno di 100 abitazioni in più all'anno) ha consentito con il risanamento di oltre 16 mila alloggi di preservarne l'uso residenziale;

- l'attività edilizia e la sua produzione di beni (case e spazi per le attività) è andata nel tempo a modificare la sua funzione economica e sociale. Nella prima fase del ciclo che abbiamo considerato, dall'inizio degli anni '70 alla fine degli anni '90 ha svolto prevalentemente il compito di rispondere al fabbisogno di crescita e sviluppo espresso dalle famiglie e dalle aziende oltre a tutti i servizi pubblici connessi all'abitare. Nei primi due decenni degli anni 2000 si assiste ad un progressivo processo legato alla valorizzazione immobiliare degli investimenti, in alcuni casi, soprattutto per quanto attiene al comparto non residenziale, completamente slegati alla effettiva domanda espressa.

La **pianificazione urbanistica** ha svolto un ruolo importante nel governo del territorio guidando e assecondando i processi socio-economici e rispondendo alla domanda abitativa garantendo lo sviluppo degli insediamenti attraverso una opportuna offerta di aree edificabili. Questo è stato possibile anche perché a metà degli anni '70 tutti i comuni dell'Alto Adige disponevano già di un proprio piano urbanistico comunale.

In termini di crescita del **territorio urbanizzato** e quindi del **consumo di suolo** agricolo o naturale, si stima che dalla fine degli anni '60 alla fine degli anni '80 le aree destinate agli insediamenti nei piani urbanistici siano raddoppiate (da 3.500 ettari nel 1968 a 7.300 nel 1989). I dati più recenti dei piani urbanistici ci dicono che la superficie urbanizzata negli ultimi 30 anni è ulteriormente raddoppiata, raggiungendo i 14.900 ettari nel 2020. Secondo fonti recenti e più precise dell'ASTAT, dal 2002 al 2017 la superficie insediata comprese le vie di comunicazione esterne alle zone insediate è passata da 19.698 a 22.432 ettari. La crescita è stata continua nel tempo, ma si è progressivamente ridotto il suo tasso di crescita. Tali da-

nuierlich, sank jedoch allmählich in ihrem Ausmaß. Diese Daten wurden auch von den Untersuchungen des ISPRA über den Bodenverbrauch bestätigt (20.000 ha im Jahr 2020).

ti sono confermati anche dalle analisi relative al suolo consumato elaborate dall'ISPRA (20 mila ettari nel 2020).

4.2 Die Angebotsseite

Der Nachfrage steht ein Angebot gegenüber, das durch die **Wohnungspolitik** der öffentlichen Akteure gefördert wird. Diese zeichnet sich durch eine große Verfügbarkeit an Geldern aus, die von der Autonomen Provinz bereitgestellt werden:

- Von 1999-2020 betragen die Ausgaben für den geförderten Wohnbau im Schnitt 165 Millionen pro Jahr;
- Die in den Landeshaushalten ausgewiesenen Mittel für die Gesamtheit der Maßnahmen beliefen sich auf durchschnittliche 146 Millionen Euro pro Jahr;
- Pro Jahr wurden durchschnittlich 184 Millionen Euro an Beiträgen ausgezahlt, die zur Hälfte für den geförderten Wohnbau, zu einem Viertel für das WOBI und zum restlichen Viertel für den Kauf und die Erschließung der Baugrundstücke bestimmt waren;
- In den letzten 20 Jahren betrugen die Investitionsausgaben pro Kopf für Wohnbau und Raumordnung für alle Regionen mit Normal- und Sonderstatut durchschnittlich 116 Euro pro Jahr, 338 Euro im Trentino und 529 Euro in Südtirol.

In Bezug auf die Flächen für den **geförderten Wohnbau** lässt sich Folgendes festhalten:

- Von 1973 bis 2020 wurden in den Bauleitplänen Erweiterungszonen zu insgesamt 1.400 ha genehmigt; in diesen Zonen wurden rund 24 Millionen m³ gebaut, die Hälfte davon für den geförderten Wohnbau;
- Eine Untersuchung über den jüngsten Zeitraum zeigt, dass von 1999-2014 das

4.2 Il quadro dell'offerta

Al quadro della domanda corrisponde un'offerta incentivata attraverso le **politiche abitative** attivate dai soggetti pubblici, le quali si caratterizzano per l'elevata disponibilità di risorse finanziarie messe in campo dalla Provincia Autonoma:

- dal 1999 al 2020 le spese per l'edilizia abitativa agevolata sono state pari mediamente a 165 milioni all'anno;
- gli stanziamenti in bilancio per l'insieme degli interventi sono stati pari ad una media annua di 146 milioni di euro;
- gli importi liquidati sono stati mediamente 184 milioni di euro all'anno, destinati per metà all'edilizia agevolata, per un quarto all'IPES e per l'altro quarto all'acquisto e all'urbanizzazione dei terreni edificabili;
- negli ultimi 20 anni la spesa in conto capitale pro capite per l'edilizia abitativa e l'urbanistica di tutte le Regioni a statuto ordinario e speciale italiane è stata mediamente all'anno pari a 116 euro, 338 euro in Trentino e 529 euro in provincia di Bolzano.

Per quanto riguarda le aree per l'**edilizia abitativa**:

- dal 1973 al 2020 nei piani urbanistici si può stimare che sono state approvate zone di espansione per un totale di quasi 1.400 ettari, sui quali è stato possibile costruire circa 24 milioni di m³, la metà dei quali destinati all'edilizia agevolata;
- una analisi riferita ad un periodo più breve ci dice che dal 1999 al 2014 l'offerta di

Flächenangebot in den 270 Erweiterungszonen 126 ha für den geförderten Wohnbau (für den Bau von knapp 3 Millionen m³) und 46 Hektar für Erschließungsarbeiten betrug;

- Auf den Flächen für den geförderten Wohnbau konnten somit ungefähr 8 Tausend öffentliche und fast 28 Tausend geförderte Wohnungen gebaut werden.

In Bezug auf den öffentlichen Wohnbau lässt sich Folgendes festhalten:

- In Italien betrug der Anteil der öffentlichen Wohnungen 2011 4,1% der gesamten Wohnungen und 22,5% der Mietwohnungen. In Südtirol liegen diese Anteile etwas höher bei 7,1% und 28,4%;
- Während die Zahl der öffentlichen Wohnungen auf gesamtstaatlicher Ebene sowohl aufgrund von Verkäufen als auch von weniger Neubauten pro Jahr sinkt, steigt sie in Südtirol aufgrund von Neubauten und wegen des generellen Veräußerungsstopps weiter.

Die Entwicklung des öffentlichen Wohnbaus verzeichnete:

- eine Verdreifachung des öffentlichen Wohnungsbestandes von 4.700 Wohnungen im Jahr 1972 auf über 13.000 im Jahr 2020. Dieser Zuwachs ist auf das zweite Autonomiestatut und die anschließende Landespolitik zurückzuführen;
- ein räumlicher und ethnischer Ausgleich. Heute befinden sich 60% der öffentlichen Wohnungen in Bozen und Meran und 50% aller Wohnungen wird von Italienern bewohnt.

In Bezug auf den Bestand öffentlicher Wohnungen im Jahr 2020 lässt sich Folgendes festhalten:

- Das WOBI verfügt über 13.393 Wohnungen, von denen 12.550 bewohnt sind und in denen ungefähr 30 Tausend Personen leben bzw. 6% der gesamten Südtiroler Bevölkerung;
- 44% der Vertragsinhaber sind Senioren;

aree è risultata nelle 270 zone di espansione attivate pari 126 ettari per l'edilizia agevolata (con quasi 3 milioni di m³ realizzabili) e 46 ettari per opere di urbanizzazione;

- nelle aree di edilizia agevolata è stato così possibile realizzare circa 8 mila alloggi pubblici e quasi 28 mila alloggi agevolati.

Per quanto riguarda l'edilizia residenziale pubblica si può evidenziare che:

- in Italia gli alloggi pubblici nel 2011 erano pari al 4,1% del totale e al 22,5% di quelli in affitto e in Alto Adige risultavano essere di più, rispettivamente il 7,1% e il 28,4%;
- se a livello nazionale il patrimonio risulta in riduzione sia per i processi di dismissione che per la ridotta produzione annua, in Alto Adige l'entità degli alloggi pubblici continua a crescere per le nuove realizzazioni e per il sostanziale blocco delle alienazioni.

Lo sviluppo dell'edilizia residenziale pubblica ha visto:

- dal 1972, per gli effetti del secondo statuto di autonomia e delle politiche provinciali conseguentemente attivate, triplicare il patrimonio, passato da 4.700 alloggi a oltre 13 mila nel 2020;
- il riequilibrio territoriale ed etnico; infatti, a Bolzano e Merano si concentra oggi il 60% degli alloggi pubblici e il 50% è occupato da italiani.

La situazione del patrimonio residenziale pubblico nel 2020 registra:

- 13.393 abitazioni dell'IPES, delle quali 12.550 occupate in cui abitano circa 30 mila persone, ovvero quasi il 6% dell'intera popolazione della provincia;
- il 44% degli intestatari dei contratti sono anziani;

- bei der Verteilung nach Sprachgruppe liegen die Italiener an erster Stelle (49,8%), gefolgt von den Deutschen (41,9%), den Ausländern (6,7%) und den Ladinern (1,6%);
- 2020 betrug der durchschnittliche Mietzins 207 Euro pro Monat; fast die Hälfte zahlt jedoch eine Miete zwischen 50 und 150 Euro.

Im Jahr 2019 wurden rund 3.500 gültige Ansuchen um eine Wohnung des WOBI gestellt. Ungefähr 23% der Gesuche erreichten eine besonders hohe Punktezahl bzw. entfielen auf die Sonderkategorien und entsprachen somit dem „Grundwohnbedarf“. Die Hälfte dieser Gesuche entfiel auf Bozen und Meran; Die meisten wurden von der italienischen Sprachgruppe (40,2%) gestellt, gefolgt von Ausländern (34,3%) und der deutschen Sprachgruppe (23,2%). Der Anteil der Ausländer ist allmählich gestiegen, weil viele von ihnen bereits seit vielen Jahren in Südtirol ansässig sind und daher die Voraussetzungen für den Zugang zur Rangordnung erfüllen.

Zwischen 1984 und heute entsprach das Wohnungsangebot im Durchschnitt jährlich 189 neuen Wohnungen und der Zuweisung von 233 bereits vorhandenen Wohnungen, die frei wurden. Interessant ist hierbei, dass die Zahl der bereits vorhandenen und neu zugewiesenen Wohnungen in den letzten Jahren jene der neuen Wohnungen überstieg.

Das Angebot stützt sich nicht nur auf die Wohnungen, die jeweils von Mal zu Mal frei werden, sondern auch auf das Programm für den Bau von 3.161 Wohnungen, von denen 2020 der Großteil gebaut war. Die 410 fehlenden Wohnungen werden gerade gebaut, geplant oder warten auf die Zuweisung der Flächen seitens der Gemeinden. Somit wird die Schwelle der 14.000 öffentlichen Wohnungen überschritten werden.

2008 wurde auch ein Programm für tausend Wohnungen zum Landesmietzins für den Mittelstand in Angriff genommen. 700 dieser Wohnungen werden in Gemeinden mit mehr als 10 Tausend Einwohnern gebaut. Das

- la ripartizione per gruppo linguistico vede in testa gli italiani con il 49,8%, seguiti dai tedeschi (41,9%) e quindi dagli stranieri e dai ladini, rispettivamente con il 6,7% e l'1,6%;
- il canone medio è pari nel 2020 a 207 euro al mese, ma quasi la metà paga un affitto compreso tra 50 e 150 euro.

La richiesta di abitazioni IPES nel 2019 era pari a circa 3.500 domande valide. Le domande con punteggi elevati e provenienti dalle categorie speciali, considerate "fabbisogno", sono pari a circa il 23%, concentrate per la metà a Bolzano e Merano. Vedono in testa il gruppo italiano con il 40,2%, seguito dagli stranieri con il 34,3% e da quello tedesco con il 23,2%. La quota degli stranieri è progressivamente cresciuta perché molti di loro ormai residenti in provincia da molti anni hanno acquisito i titoli per entrare in graduatoria.

L'offerta dal 1984 ad oggi è stata garantita ogni anno con una media di 189 nuovi alloggi e la riassegnazione di 233 alloggi esistenti, che si sono resi liberi dai precedenti inquilini. È interessante evidenziare come negli anni più recenti la quota di alloggi riassegnati abbia superato ampiamente quelli nuovi.

L'offerta si è alimentata, oltre che dagli alloggi che man mano si rendono liberi, anche dal programma di nuove realizzazioni pari a 3.161 unità delle quali al 2020 la maggior parte risulta realizzata. I 410 alloggi mancanti sono in costruzione, in progettazione o in attesa di avere l'area da parte dei comuni. Si supererà così un totale di 14 mila abitazioni pubbliche.

Nel 2008 è stato avviato un programma di mille alloggi a canone provinciale per il ceto medio, 700 dei quali nei comuni con più di 10 mila abitanti. L'ipes ne ha assegnati circa 80 tra Bolzano e Merano e ne sta realizzan-

WOBI hat etwa 80 davon in Bozen und Meran übergeben und baut gerade weitere 40 in Leifers und Brixen. Die Genossenschaften haben in Bozen Projekte für ca. 90 Wohnungen begonnen.

Ein weiteres wichtiges Instrument zur Unterstützung der Haushalte, die in privaten Mietwohnungen wohnen, ist der Mietbeitrag (ehemaliges Wohngeld). 2020 wurden mehr als 37 Millionen Euro an über 12 Tausend Gesuchsteller (etwa ein Drittel der Haushalte in Mietwohnungen) ausbezahlt, mit einem durchschnittlichen Betrag pro Gesuchsteller von rund 3.000 Euro. Dabei stechen ganz deutlich die hohe Anzahl an Antragstellern und der beachtliche Einsatz der Landesverwaltung in der Unterstützung der Haushalte in privaten Mietwohnungen hervor. Ein hoher Anteil des Wohnbedarfs wird nun durch den vorhandenen Bestand erfüllt, der von Privatpersonen zur Miete angeboten wird.

Im Jahr 2019 wurde in Südtirol eine Zwangsräumung je 1.185 Haushalte gestellt; auf Staatsebene war es eine je 520 Haushalte. Im Laufe der Zeit ging die Zahl der Anträge auf Zwangsräumung und vor allem jene der durchgeführten Zwangsräumungen zurück (von 143 pro Jahr in den 90er Jahren auf 93 im letzten Jahrzehnt).

Eine andere Möglichkeit, zu einer Wohnung zu gelangen, sind die Förderungen der Autonomen Provinz für den Bau, Kauf, Kauf mit Wiedergewinnung und die Wiedergewinnung der Erstwohnung:

- Die öffentliche Unterstützung von Eigentumswohnungen hat mittlerweile seit vielen Jahren Priorität in der Wohnbaupolitik des Landes und fast jeder, der die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllte, hat den Landesbeitrag bekommen;
- Seit den 70er Jahren wurden rund 85 Tausend Gesuchsteller zugelassen, 41% kamen aus Bozen und den Gemeinden mit mehr als 10 Tausend Einwohnern und 59% aus den übrigen Gemeinden Südtirols;
- Mehr als die Hälfte betraf die Ansuchen für den Kauf, etwa ein Drittel jene für Neubauten, während jene für die Wieder-

do circa altri 40 tra Laives e Bressanone. Le cooperative hanno avviato progetti a Bolzano per circa 90 alloggi.

Un altro canale di sostegno alle famiglie in affitto privato è costituito dal contributo di locazione (ex sussidio casa), che nel 2020 ha visto oltre 12 mila beneficiari (pari circa ad un terzo delle famiglie in affitto privato) per oltre 37 milioni di euro erogati, con una media di 3 mila euro per beneficiario. Emerge con tutta evidenza l'elevato numero di beneficiari e il consistente impegno della Provincia per sostenere le famiglie in affitto privato, ma anche che ormai una quota elevata della domanda abitativa trova risposta nel patrimonio edilizio esistente che viene offerto dai privati in affitto.

Gli sfratti emessi in Alto Adige nel 2019 sono stati uno ogni 1.185 famiglie, rispetto ad uno ogni 520 in Italia. Nel tempo si sono ridotte le richieste di sfratto, ma soprattutto gli sfratti eseguiti (da 143 all'anno negli anni '90 a 93 nell'ultimo decennio).

L'altro importante canale per accedere alla casa è costituito dalle agevolazioni della Provincia Autonoma per la nuova costruzione, l'acquisto, l'acquisto con recupero e il recupero della prima casa, infatti:

- il sostegno pubblico per la casa in proprietà è ormai da molti anni considerato una priorità nelle politiche abitative della Provincia, al punto che praticamente tutti quelli che avevano i requisiti di legge hanno ottenuto il contributo provinciale;
- dagli anni '70 ad oggi i beneficiari ammessi sono stati circa 85 mila, per il 41% a Bolzano e nei comuni con più di 10 mila abitanti e per il 59% nel resto della provincia;
- oltre la metà ha riguardato le domande per l'acquisto, circa un terzo quelle per la nuova costruzione, mentre quelle per il re-

gewinnung und für Kauf und Wiedergewinnung beschränkter waren;

- In der Gemeinde Bozen betrafen drei Viertel der angenommenen Gesuche den Kauf und den Kauf mit Wiedergewinnung, und nur ein sehr kleiner Teil den Neubau und die Wiedergewinnung;
- In den anderen Gemeinden wurden hingegen für Neubauten fast gleich viele Gesuche wie für den Kauf angenommen;
- die Beträge für Darlehen aus dem Rotationsfonds und die zehnjährigen gleichbleibenden Beiträge wurden allmählich von den Schenkungsbeiträgen ersetzt, auch infolge der sinkenden Darlehenskosten;
- Im Zeitraum 1981-2020 wurden 13.000 Gesuche von Unternehmen und Privatpersonen für die konventionierte Sanierung angenommen; sie betrafen 19.000 Wohnungen.

Somit wurde der Bau von 25.000 neuen Wohnungen, der Kauf von fast 45.000 Wohnungen und die Wiedergewinnung von 31.000 Wohnungen finanziert.

Zum Wohnungsmarkt lässt sich Folgendes festhalten:

- Die Kaufpreise sind in der Landeshauptstadt, den größeren Zentren und den Tourismuszentren besonders hoch (immer über 2.500 Euro/m² und bis zu 4.000-5.000 Euro/m² in den besten Lagen Bozens und der renommiertesten Tourismusorte). In den übrigen Gemeinden liegen sie deutlich darunter;
- Die Mietpreise sind ebenfalls sehr hoch im Vergleich zum Einkommen der Haushalte: Während der soziale Mietzins für eine öffentliche Wohnung mit 100 m² durchschnittlich 250 Euro monatlich und der Landesmietzins für eine konventionierte Wohnung rund 840 Euro im Monat beträgt, bewegen sich die Mieten auf dem freien Markt in Bozen bei 1.000-1.400 Euro und in den übrigen Gemeinden bei 600-1.100 Euro monatlich;

cupero e per l'acquisto e recupero sono state più limitate;

- nel comune di Bolzano sul totale delle domande approvate tre quarti sono quelle per l'acquisto e per l'acquisto con recupero e molto più ridotte sono quelle per la nuova costruzione e per il recupero;
- negli altri comuni invece le domande approvate per la nuova costruzione risultano di poco inferiore a quelle per l'acquisto;
- gli importi destinati ai mutui dal fondo di rotazione e ai contributi decennali costanti sono andati progressivamente ad esaurirsi a favore dei contributi a fondo perduto, anche come conseguenza della riduzione dei costi dei mutui;
- dal 1981 al 2020 le domande approvate di contributi da parte delle imprese e dei privati per il risanamento convenzionato risulta pari a 13 mila approvate, per un totale di 19 mila abitazioni.

In sintesi, è stata finanziata la costruzione di 25 mila alloggi nuovi, l'acquisto di quasi 45 mila alloggi e il recupero di 31 mila alloggi.

Per quanto riguarda il mercato abitativo si può evidenziare che:

- i prezzi delle compravendite risultano particolarmente elevati nel capoluogo, nei centri maggiori e nelle località turistiche (sempre sopra i 2.500 euro/m² con punte di 4.000-5.000 euro/m² nelle zone pregiate del capoluogo e dei centri turistici più rinomati), mentre risultano nettamente più bassi negli altri comuni;
- anche i prezzi delle locazioni risultano decisamente elevati rispetto ai redditi delle famiglie: se per un alloggio pubblico di 100 m² il canone sociale mediamente è di circa 250 euro al mese, e per un alloggio convenzionato il canone provinciale può raggiungere i 840 euro al mese, nel mercato privato si oscilla tra i 1.000-1.400 euro mensili nel capoluogo e i 600-1.100 euro mensili negli altri comuni;

- die Preise hängen auch im Vergleich mit angrenzenden Gebieten von den besonders hohen Kosten für den Baugrund ab, welche ein Drittel des Endpreises ausmachen. Die Durchschnittswerte des Baulandes in Wohngebieten stellen eine wichtige Variable in den unterschiedlichen Südtiroler Gegebenheiten dar und bewegen sich zwischen 1.200 und 1.600 Euro/m² in Bozen und durchschnittlich 309-471 Euro/m² in den anderen Gemeinden.

Die geringe Verfügbarkeit von Baugrund und dessen hoher Preis sind der Schlüssel zum Verständnis der hohen Wohnungskosten und ihrer großen geografischen Unterschiede. Gleichzeitig stützt die beträchtliche öffentliche Unterstützung die Nachfrage mit der Förderung des Wohnungsbaus und -kaufes, und somit auch die höheren Beträge.

Der Preis des Baugrundes und der Enteignungen verhält sich proportional zur geringen Verfügbarkeit von Grund und zu den politischen Maßnahmen zur Einschränkung der Erweiterung.

Die hohen Preise belasten besonders jene, die noch keine Eigentumswohnung besitzen, in Miete wohnen oder ein Darlehen zurückzahlen. Für alle anderen stellen sie eine Aufwertung ihres Besitzes - ein durchwegs positiver Aspekt - dar.

4.3 Einige Schlussbemerkungen und Hinweise für die Zukunft

Seit 1972, dem Jahr der Reform des geförderten Wohnbaus, konzentrierte sich die Wohnpolitik, wenn auch in unterschiedlichen Ausprägungen im Laufe dieser 50 Jahre, vorwiegend auf folgende Maßnahmen:

- die Unterstützung der Haushalte für den Bau oder Kauf einer Eigentumswohnung;
- die Ausdehnung des öffentlichen Wohnungsangebots auf die sozial schwächsten Gruppen;

- i prezzi si caratterizzano, anche rispetto ad altre realtà limitrofe, per l'ingente costo dei terreni edificabili, i quali incidono per circa 1/3 sul prezzo finale. I valori medi dei terreni edificabili nelle zone abitate presentano infatti una grande variabilità nei diversi contesti provinciali, oscillando tra i 1.200-1.600 euro/m² a Bolzano e i 309-471 euro/m² nella media degli altri comuni.

La ridotta disponibilità di aree edificabili e il loro prezzo elevato rappresentano la chiave principale per comprendere gli elevati costi della casa, la loro accentuata differenziazione nei diversi contesti provinciali. Contemporaneamente il consistente intervento pubblico sostiene la domanda con le agevolazioni all'acquisto e alla costruzione e quindi anche i maggiori importi.

Il costo delle aree edificabili, ma anche i prezzi di esproprio, risultano direttamente proporzionali alla loro ridotta disponibilità e alla scelta politica di limitare i processi di espansione.

Ovviamente i prezzi elevati incidono su chi la casa non ce l'ha e su coloro che la occupano in affitto o stanno restituendo un mutuo. Per tutti gli altri costituisce di fatto una valorizzazione del loro patrimonio, quindi un aspetto positivo.

4.3 Alcune conclusioni e indicazioni per il futuro

Le politiche abitative pubbliche dal 1972, anno della legge di riforma dell'edilizia abitativa, si sono concentrate, pur con accentuazioni diverse nei 50 anni passati, prevalentemente attorno ai seguenti filoni:

- il sostegno alle famiglie per accedere alla casa in proprietà;
- l'ampliamento dell'offerta residenziale pubblica per gli strati sociali più bassi;

- die Unterstützung der Haushalte, die auf dem freien Markt in Miete wohnen, früher mit dem Wohngeld und heute mit dem Mietbeitrag.

Die entsprechenden Ergebnisse dieser Tätigkeit, die mit einem sehr großen rechtlichen, finanziellen und verwaltungstechnischen Aufwand verbunden ist, lassen folgende Schlussfolgerungen zu:

- Das Wohnungsproblem in Südtirol betrifft heute nicht mehr die Mehrheit der Haushalte und es ist nicht mehr so akut wie in der Vergangenheit;
 - Die beträchtlichen Summen, die von der Autonomen Provinz bereitgestellt wurden, der von den Gemeinden in den Bauleitplänen ausgewiesene Baugrund und die Wohnungsbauten des WOBI, der Genossenschaften und der Privaten (Einzelpersonen und Unternehmen) haben dazu beigetragen, dass ein bedeutender Anteil der ansässigen Haushalte eine Eigentumswohnung besitzt und die Zahl der öffentlichen Mietwohnungen zugenommen hat;
 - Wer noch keine Wohnung besitzt, auf dem freien Markt in Miete wohnt oder ein Darlehen zurückzahlt, muss höhere Kosten sowohl bei den Mietwohnungen als auch bei den Eigentumswohnungen tragen (vor allem aufgrund des Grundpreises);
 - Die neue Wohnungsnachfrage hängt mit der steigenden Anzahl an Haushalten (Gründung neuer Haushalte durch junge Paare, aber auch Rückgang der Zahl der Haushaltsmitglieder und Zunahme der Trennungen, der Alleinstehenden und der allein lebenden Senioren) und der zunehmenden Einwanderung zusammen. Letztere wurde zu einem strukturellen Bestandteil der Bevölkerung und zu einem wichtigen Element für die Wirtschaft;
 - Es handelt sich um einen Bedarf, den die „Schwächsten“ hinsichtlich des Wohnungsmarktes haben: Senioren, Alleinstehende, Arbeiter von auswärts und junge Paare, die häufig nicht in die Ranglisten
- il sostegno alle famiglie in affitto privato, prima attraverso il sussidio casa e oggi con il contributo di locazione.

Gli esiti di questa attività che ha visto mobilitare ingenti risorse normative, finanziarie e gestionali consentono di affermare che:

- oggi la questione abitativa in Alto Adige non riguarda più la prevalenza delle famiglie e non si presenta più con i caratteri dell'emergenza del passato;
- le ingenti risorse finanziarie introdotte dalla Provincia, le aree edificabili attivate dai Comuni con i piani urbanistici e le realizzazioni dell'IPES, delle cooperative e dei privati (singoli e imprese) hanno contribuito a far accedere alla prima casa quote consistenti di famiglie residenti e ad ampliare il patrimonio pubblico in affitto;
- per coloro che non hanno ancora una casa, per chi è in affitto sul libero mercato o per chi sta pagando il mutuo, il problema è diventato più grave per i costi crescenti della casa sia in affitto che in proprietà (soprattutto a causa del costo dei terreni);
- la nuova domanda abitativa è legata alla crescita del numero delle famiglie (per formazione di nuovi nuclei da parte di coppie giovani, ma anche per diminuzione dei suoi componenti ed aumento delle separazioni, dei single e degli anziani soli) e alla crescita dell'immigrazione, divenuta una componente strutturale della popolazione ed un elemento essenziale per l'economia;
- si tratta di una domanda sociale espressa da soggetti che risultano "deboli" nei confronti del mercato abitativo: anziane/anziani, single, lavoratori provenienti da fuori e giovani coppie che risultano spesso

des WOBI aufgenommen werden (weil sie die Voraussetzungen nicht erfüllen oder „zu reich“ sind), sowie Personen, die nicht um Beiträge für den Bau oder Kauf ansuchen, da sie insgesamt „zu arm“ sind, um eine Wohnung auf dem freien Markt zu kaufen. Dazu kommen die Schwierigkeiten auf dem freien Mietwohnungsmarkt aufgrund der hohen Kosten im Vergleich zum Einkommen und aufgrund der beschränkten Anzahl an Mietwohnungen.

Die Wohnungsnachfrage ist heute nicht mehr ein Problem des absoluten Mangels an Wohnungen und auch nicht eines Mangels, der sich auf die größten Gemeinden konzentriert, wie es in den 70er Jahren der Fall war. Heute hängt die Wohnungskrise vor allem vom begrenzten Angebot an Mietwohnungen, insbesondere im privaten Bereich, und von den hohen Kauf- und Mietpreisen, die eng mit den zunehmenden Grundstückspreisen verbunden sind (die Grundrente), ab.

Hohe Immobilienwerte sind in Anbetracht der Einkommen breiter Haushaltsschichten nicht mehr tragbar und führen in Verbindung mit der hohen Anzahl an Haushalten mit Eigentumswohnungen zu einer Marktstarre, die vor allem jene hart trifft, die eine Erstwohnung erwerben oder umziehen möchten, um Zugang zum Arbeitsmarkt des wachsenden Südtiroler Wirtschaftssystems zu haben.

Heute sind die Mietpreise für bestimmte Bevölkerungsschichten - die zwar zahlenmäßig kleiner als früher, aber immer noch bedeutsam sind - einfach nicht mehr erschwinglich. Der zunehmenden Wohnungsnachfrage entspricht keine angemessene Steigerung des öffentlichen und privaten Angebotes.

Südtirol hebt sich zwar durch seine kontinuierliche und bedeutsame Bereitstellung von Geldern und durch seine Wohnbaupolitik sehr deutlich vom gesamtstaatlichen Kontext ab. Dennoch kann hier behauptet werden, dass der soziale Wohnbau und die Verbindung zwischen Wohnungs- und Raumordnungspolitik zwei grundlegende Fragen sind, die auch in Südtirol wieder vermehrt ins Auge gefasst werden sollten.

esclusi dalle graduatorie dell'IPES (perché non hanno i requisiti o perché troppo "ricchi") e che, essendo comunque troppo "poveri" per potere acquistare un'abitazione sul mercato privato, non richiedono i contributi per la nuova costruzione e l'acquisto. A ciò si aggiungono le difficoltà sul mercato degli affitti a causa dei costi elevati rispetto ai redditi e alla quota limitata di alloggi in locazione.

La domanda abitativa oggi non si pone più come una questione di carenza assoluta del bene casa, né di una carenza concentrata nei centri maggiori quale poteva essere negli anni '70. Oggi la crisi degli alloggi è dovuta prevalentemente alla limitata offerta di alloggi in affitto, in particolare nel comparto privato, e ai prezzi elevati, sia dell'affitto che dell'acquisto, fenomeno direttamente legato alla continua crescita del prezzo dei suoli (la rendita fondiaria).

Alti valori immobiliari non sostenibili rispetto alla capacità di reddito di ampi strati di famiglie che correlata all'alta quota di famiglie proprietarie genera una forte rigidità del mercato che penalizza soprattutto chi deve accedere per la prima volta all'abitazione e chi necessita di spostarsi per accedere all'offerta di lavoro resa disponibile dalla crescita del sistema economico provinciale.

Nel mercato della casa oggi registriamo per strati di popolazione più ridotti rispetto al passato, ma comunque significativi, che il costo dell'affitto è sempre più inavvicinabile. Ad una maggiore domanda di alloggi non corrisponde un adeguato aumento dell'offerta sia pubblica che privata.

Anche se l'Alto Adige si caratterizza in modo molto diverso rispetto al contesto nazionale in conseguenza di una continuità di risorse economiche e politiche pubbliche per la casa significative, si può affermare che l'edilizia residenziale sociale e il raccordo tra politiche abitative e urbanistiche siano due questioni che meritano di essere nuovamente portate all'ordine del giorno.

Ausgehend von den positiven Erfahrungen mit der Wohnbaureform von 1972, mit der innovative und abgestimmte Regelungen im Wohnbau- und Raumplanungsbereich erlassen wurden, und ausgehend von den neuen Möglichkeiten, die kürzlich mit dem neuen Gesetz Raum und Landschaft eingeführt wurden, kann die bisher betriebene Wohnpolitik mit kohärenten und geplanten Maßnahmen ergänzt werden, um den Zugang zur Erstwohnung und zu erschwinglichen Mietwohnungen zu ermöglichen.

In diesem Zusammenhang sollen einige Kernpunkte noch einmal hervorgehoben werden:

- Die direkten und indirekten öffentlichen Unterstützungsmaßnahmen für den sozialen Wohnbau sollten nicht im Verhältnis zur Verteilung der Bevölkerung, sondern mit Bezug auf den Bedarf angepasst werden. Somit könnte die Effizienz gesteigert werden und die Maßnahmen kämen den Einwohnern der Gebiete zugute, in denen die Schere zwischen Nachfrage und Angebot am weitesten auseinanderklafft und die Marktpreise am stärksten von den finanziellen Möglichkeiten der Haushalte abweichen;
- In die Planung der öffentlichen Maßnahmen für den sozialen Wohnbau sollten auch die übergemeindlichen Einrichtungen einbezogen werden. Dem Land fiele somit die Aufgabe zu, die Strategien auszuarbeiten und die Lokalkörperschaften zu koordinieren. Man denke zum Beispiel an die Gemeinden rund um den größeren Zentren oder an die Tourismusgemeinden und die Auswirkung derselben auf die Randgemeinden;
- Der soziale Wohnbau sollte seinen Schwerpunkt weiterhin auf das Angebot an Mietwohnungen legen, wobei durchaus auch Eigentumswohnungen in das Programm aufgenommen werden können, um so ein finanzielles Gleichgewicht zwischen den Investitionen herzustellen (bzw. eventuelle Verluste beim Bau der Mietwohnungen mit dem Gewinn beim Wohnbau zu gemäßigten Preisen auszugleichen) und ein bunt gemischtes Umfeld im Sinne der sozialen Kohäsion zu schaffen;

Proprio a partire dalle positive esperienze avviate con la riforma della casa del 1972, che introduceva norme innovative e coordinate in materia di edilizia e di pianificazione urbanistica, e dalle nuove possibilità introdotte di recente con la nuova legge territorio e paesaggio, è possibile integrare le politiche abitative fin qui perseguite con una coerente e programmata azione per ampliare l'accesso alla prima casa e il mercato dell'affitto a prezzi accessibili.

In questo quadro interessa ribadire alcune questioni essenziali:

- gli interventi pubblici di sostegno all'offerta di edilizia sociale, diretti ed indiretti, non dovrebbero essere assegnati in proporzione alla distribuzione della popolazione, ma, per massimizzarne l'efficienza, essere focalizzati in relazione al fabbisogno, ossia nelle aree dove è maggiore il differenziale tra domanda ed offerta e dove i prezzi di mercato sono più distanti dalle capacità economiche delle famiglie;
- la programmazione delle azioni pubbliche per l'edilizia residenziale dovrebbe interessare anche il livello sovracomunale, con un ruolo della Provincia nell'elaborazione delle strategie e nel coordinamento degli Enti locali, si pensi ai comuni di cintura dei centri maggiori o ai comuni turistici e all'effetto di questi sui comuni marginali a loro contermini;
- l'edilizia residenziale sociale dovrebbe mantenere il suo centro di interesse nell'offerta di alloggi in locazione, coinvolgendo nei suoi programmi operativi anche l'offerta di abitazioni in proprietà, con funzione strumentale al raggiungimento di equilibri economici degli investimenti (ovvero recuperare, mediante l'attivo derivante dall'edilizia privata, l'eventuale perdita avuta nel realizzare alloggi a prezzo calmierato) ed alla creazione di un mix sociale orientato alla coesione;

- Die Wohnbaupolitik sollte eng in die Raumplanung eingebunden und mit den städtebaulichen Neuordnungsmaßnahmen verflochten werden;
- Der Wohnbau sollte durch Steuermaßnahmen gestützt werden, welche ein neues Angebot an Mietwohnungen bei den bereits vorhandenen privaten Wohnungen fördern, zum Nachteil der Eigentümer von leerstehenden Wohnungen und mit Begünstigung der Eigentümer, die zu einem vereinbarten Mietzins vermieten;
- Neuordnungsmaßnahmen bei der Verwaltung des öffentlichen Wohnungsbestands und soziale Fördermaßnahmen für den Einzelnen zur Ergänzung des sozialen Mietzinses, damit dieser auf ein wirtschaftlich verträgliches Niveau für öffentliche und private Akteure gebracht wird.
- le politiche per l'edilizia residenziale dovrebbero essere strettamente integrate nella pianificazione urbanistica, intrecciandosi con le azioni di riqualificazione urbana;
- l'edilizia residenziale dovrebbe essere sostenuta da politiche fiscali che agevolino una nuova offerta di alloggi in locazione nel patrimonio abitativo privato esistente, penalizzando chi tiene alloggi vuoti e favorendo chi affitta a canone concordato;
- gli interventi di riordino della gestione del patrimonio residenziale pubblico, le politiche sociali di sostegno alle persone per integrare il canone sociale e riportarlo a livelli di sostenibilità economica per gli operatori pubblici e privati.

In anderen Worten sollten zusätzlich zum derzeitigen Modell, das auf einem hohen Einsatz öffentlicher Gelder zur Unterstützung der Wohnungsnachfrage beruht, noch weitere Möglichkeiten in Erwägung gezogen werden: So könnte man zum Beispiel eher auf die Grundstückspreise als auf die finanzielle Leistungsfähigkeit der Nachfrage (vor allem der Haushalte) einwirken. Einerseits wird hier die Einführung von Systemen zur Bestimmung des Grundstückswertes angedacht, die diesen unabhängig von der Zweckwidmung und den festgelegten Baudichten laut Bauleitplan (Ausgleichsverfahren) festsetzen. Andererseits wäre eine stärkere Beteiligung der privaten Bauträger wünschenswert, damit der Nachfrage nach Mietwohnungen ein entsprechendes Angebot gegenübersteht, das sich von privater Seite heute noch ausschließlich auf den Wohnungsverkauf beschränkt. Hier besteht auch für die Genossenschaften noch ein beachtliches Handlungspotenzial, sofern sie zu Innovationen bereit sind, um die immer enger werdenden Marktnischen zu erweitern.

In altri termini si tratta di valutare se sia possibile attivare, a fianco dell'attuale meccanismo che si regge su un elevato impegno finanziario pubblico di sostegno della domanda di casa, altri strumenti paralleli in grado di incidere sui prezzi dei terreni edificabili invece che sulla capacità della domanda (le famiglie in primis) di disporre di adeguate risorse finanziarie. Pensiamo da un lato all'introduzione di sistemi di valutazione del valore delle aree che siano indipendenti dalle destinazioni d'uso e dalle densità edilizie determinate dai piani urbanistici (processi perequativi) e dall'altro a un nuovo coinvolgimento degli operatori privati per far incontrare la domanda di alloggi in affitto con un'adeguata offerta, oggi concentrata da parte dei privati esclusivamente sulla vendita. In questa direzione esiste una consistente margine di manovra anche per le cooperative se saranno in grado di innovarsi rispetto a modelli operativi che evidenziano sempre più ridotti spazi di mercato.



Bibliografische Hinweise

Bibliografia

- ASTAT (1986-2022), Statistisches Jahrbuch für Südtirol - Annuario statistico della Provincia di Bolzano. Bozen: Autonome Provinz Bozen, Landesinstitut für Statistik - Bolzano: Provincia autonoma di Bolzano, Istituto provinciale di statistica
- ASTAT (1987-2022), Bautätigkeit - Attività edilizia, astat info. Bozen: Autonome Provinz Bozen, Landesinstitut für Statistik - Bolzano: Provincia autonoma di Bolzano, Istituto provinciale di statistica
- ASTAT (1996-2014), Tätigkeitsbericht der Landesverwaltung - Relazione sull'attività dell'Amministrazione provinciale. Bozen: Autonome Provinz Bozen, Landesinstitut für Statistik - Bolzano: Provincia autonoma di Bolzano, Istituto provinciale di statistica
- ASTAT (1999), Dauersiedlungsgebiete in Südtirol 1996 - I territori insediativi in Alto Adige - 1996, astat info 10. Bozen: Autonome Provinz Bozen, Landesinstitut für Statistik - Bolzano: Provincia autonoma di Bolzano, Istituto provinciale di statistica
- ASTAT (2003-2021), Bautätigkeit und Wiedergewinnungsarbeiten in Südtirol 2001-2020- Attività edilizia e recuperi edilizi in provincia di Bolzano - 2001-2020, astat tab. Bozen: Autonome Provinz Bozen, Landesinstitut für Statistik - Bolzano: Provincia autonoma di Bolzano, Istituto provinciale di statistica
- ASTAT (2004), Dauersiedlungsgebiet in Südtirol 2002 - Territorio insediativo in provincia di Bolzano 2002, astat Schriftenreihe - Collana astat 108. Bozen: Autonome Provinz Bozen, Landesinstitut für Statistik - Bolzano: Provincia autonoma di Bolzano, Istituto provinciale di statistica
- ASTAT (2005), Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Haushalte in Südtirol - 2003-2004 - Situazione reddituale e patrimoniale delle famiglie in provincia di Bolzano - 2003-2004, astat Schriftenreihe - Collana astat 117. Bozen: Autonome Provinz Bozen, Landesinstitut für Statistik - Bolzano: Provincia autonoma di Bolzano, Istituto provinciale di statistica
- ASTAT (2006), Die wirtschaftliche Situation der Südtiroler Haushalte 2005 - La situazione economica delle famiglie altoatesine 2005, astat info 10. Bozen: Autonome Provinz Bozen, Landesinstitut für Statistik - Bolzano: Provincia autonoma di Bolzano, Istituto provinciale di statistica
- ASTAT (2008), Dauersiedlungsgebiet in Südtirol 2007 - Territorio insediativo in provincia di Bolzano 2007, ASTAT Schriftenreihe - Collana ASTAT 141. Bozen: Autonome Provinz Bozen, Landesinstitut für Statistik - Bolzano: Provincia autonoma di Bolzano, Istituto provinciale di statistica
- ASTAT (2008), 50 Jahre Bautätigkeit in Südtirol 1954-2005 - 50 anni di attività edilizia in provincia di Bolzano 1954-2005, ASTAT Schriftenreihe - Collana ASTAT 138. Bozen: Autonome Provinz Bozen, Landesinstitut für Statistik - Bolzano: Provincia autonoma di Bolzano, Istituto provinciale di statistica

- ASTAT (2010), Wohnungspolitik in Südtirol von der Angliederung an Italien bis 2008 - Politiche abitative in provincia di Bolzano dall'annessione all'Italia al 2008, ASTAT Schriftenreihe - Collana ASTAT 163. Bozen: Autonome Provinz Bozen, Landesinstitut für Statistik - Bolzano: Provincia autonoma di Bolzano, Istituto provinciale di statistica
- ASTAT (2011-2018), Bautätigkeit und Immobilienmarkt in Südtirol - Attività edilizia e mercato immobiliare in provincia di Bolzano, Astat Schriftenreihe - Collana. Bozen: Autonome Provinz Bozen, Landesinstitut für Statistik - Bolzano: Provincia autonoma di Bolzano, Istituto provinciale di statistica
- ASTAT (2013), Zweitwohnungen für touristische Zwecke in Südtirol - Seconde case a scopo turistico in provincia di Bolzano 2012, astat info 81. Bozen: Autonome Provinz Bozen, Landesinstitut für Statistik - Bolzano: Provincia autonoma di Bolzano, Istituto provinciale di statistica
- ASTAT (2013), Dauersiedlungsgebiet in Südtirol 2012 - Territorio insediativo in provincia di Bolzano 2012, ASTAT Schriftenreihe - Collana ASTAT 194. Bozen: Autonome Provinz Bozen, Landesinstitut für Statistik - Bolzano: Provincia autonoma di Bolzano, Istituto provinciale di statistica
- ASTAT (2015), Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Haushalte in Südtirol 2013-2014 - Situazione reddituale e patrimoniale delle famiglie in Alto Adige 2013-2014, Astat Schriftenreihe - collana 213. Bozen: Autonome Provinz Bozen, Landesinstitut für Statistik - Bolzano: Provincia autonoma di Bolzano, Istituto provinciale di statistica
- ASTAT (2019-2022), Bautätigkeit und Immobilienmarkt in Südtirol - Attività edilizia e mercato immobiliare in provincia di Bolzano, astat info. Bozen: Autonome Provinz Bozen, Landesinstitut für Statistik - Bolzano: Provincia autonoma di Bolzano, Istituto provinciale di statistica
- ASTAT (2019-2022), Bautätigkeit und Immobilienmarkt in Südtirol - 2020 - Attività edilizia e mercato immobiliare in Alto Adige - 2017-2020, astat tab 02/2022. Bozen: Autonome Provinz Bozen, Landesinstitut für Statistik - Bolzano: Provincia autonoma di Bolzano, Istituto provinciale di statistica
- ASTAT (2020), Erwerb der italienischen Staatsbürgerschaft in Südtirol 2016-2019 - Acquisizione della cittadinanza italiana in Alto Adige 2016-2019, astat info 35. Bozen: Autonome Provinz Bozen, Landesinstitut für Statistik - Bolzano: Provincia autonoma di Bolzano, Istituto provinciale di statistica
- Autonome Provinz Bozen-Südtirol - Provincia Autonoma di Bolzano-Alto Adige (1980), Landesentwicklungsprogramm 1980-1982 - Programma provinciale di sviluppo 1980-1982, Bozen-Bolzano
- Autonome Provinz Bozen-Südtirol - Provincia Autonoma di Bolzano-Alto Adige (1985), Durchführung der Proporzbestimmungen und sozialer Wohnbau in Südtirol - Attuazione delle norme su "proporzionale" ed edilizia sociale in provincia di Bolzano, Sonderbeilage zu „Das Land Südtirol“ - supplemento speciale di "Provincia Autonoma", Bozen-Bolzano
- AFI-IPL, Arbeitsförderungsinstitut - Istituto per la promozione dei lavoratori (1997), Preise, Wohnungsmarkt und Wohnbaupolitik in Südtirol - Prezzi, mercato abitativo e politiche della casa in Provincia di Bolzano, Untersuchung durchgeführt von Sistema snc - ricerca realizzata da Sistema snc, Bozen-Bolzano, Dokumentation - Documentazione 8
- AFI-IPL, Arbeitsförderungsinstitut - Istituto per la promozione dei lavoratori (1999), Preise, Wohnungsmarkt und Wohnbaupolitik in Südtirol - Prezzi, mercato abitativo e politiche della casa in Provincia di Bolzano, Untersuchung durchgeführt von Sistema snc - ricerca realizzata da Sistema snc, Bozen-Bolzano, Dokumentation - Documentazione 14

- AFI-IPL, Arbeitsförderungsinstitut - Istituto per la promozione dei lavoratori (2017), Wohnen 2030. Neue Perspektiven für Südtirols Wohnpolitik - Abitare 2030. Nuove prospettive per le politiche abitative dell'Alto Adige, Studie-Studio n. 01|2017, Bozen-Bolzano
- AFI-IPL, Arbeitsförderungsinstitut - Istituto per la promozione dei lavoratori (2020), Wohnbauförderung 2030: Hin zu einem Paradigmenwechsel - Edilizia abitativa 2030: Verso un cambiamento di paradigma, Zoom n. 49|2020, Bozen-Bolzano
- AFI-IPL, Arbeitsförderungsinstitut - Istituto per la promozione dei lavoratori (2021), Wohnungsnot in Südtirol: 4 Realitäten - 4 Handlungsschienen - Crisi abitativa in Alto Adige: 4 realtà - 4 linee di intervento, Tagung Pfarrheim, Bozen - Convegno Centro parrocchiale, Bolzano 3.09.2021
- Autonome Provinz Bozen-Südtirol - Provincia Autonoma di Bolzano-Alto Adige, LEROP (1994), Südtirol - Leitbild 2000, Landesentwicklungs- und Raumordnungsplan - Alto Adige - Obiettivo 2000, Piano Provinciale di Sviluppo e di Coordinamento Territoriale, Bozen-Bolzano
- Autonome Provinz Bozen-Südtirol - Provincia Autonoma di Bolzano-Alto Adige, Abteilung 25-Geförderter Wohnbau - Ripartizione 25-Edilizia agevolata (2019), Der geförderte Wohnbau in den letzten 20 Jahren - L'Edilizia abitativa agevolata negli ultimi 20 anni, PowerPoint - Bozen-Bolzano
- Autonome Provinz Bozen-Südtirol - Provincia Autonoma di Bolzano-Alto Adige, Landesrätin für Familie, Senioren, Soziales und Wohnbau - Assessora alla Famiglia, Anziani, Sociale e Edilizia abitativa (2022), Informationen zum Wohnbauförderungsgesetz, Informationsblatt - Informazioni riguardanti l'ordinamento dell'edilizia abitativa agevolata, Notiziario informativo - Bozen-Bolzano
- Autonome Provinz Bozen-Südtirol - Provincia Autonoma di Bolzano-Alto Adige (1972), Numero monografico sulla riforma dell'edilizia abitativa agevolata, Periodico di informazione del Consiglio e della Giunta provinciale n. 5 - Anno II - Bolzano
- Autonome Provinz Bozen-Südtirol - Provincia Autonoma di Bolzano-Alto Adige (1973), Una casa a tutti, Periodico di informazione del Consiglio e della Giunta provinciale n. 6 - Anno III - Bolzano
- Autonome Provinz Bozen-Südtirol - Provincia Autonoma di Bolzano-Alto Adige (1974), Pianificazione urbanistica e riforma dell'edilizia abitativa, Periodico di informazione del Consiglio e della Giunta provinciale n. 7 - Anno IV - Bolzano
- Autonome Provinz Bozen-Südtirol - Provincia Autonoma di Bolzano-Alto Adige (10/2017), 25. Wohnungsbau - 25 Edilizia Abitativa, Quadro conoscitivo del fabbisogno abitativo in Provincia di Bolzano, Sistema, Bolzano e Venezia
- Autonome Provinz Bozen-Südtirol - Provincia Autonoma di Bolzano-Alto Adige (11/2017) , 25. Wohnungsbau - 25 Edilizia Abitativa, Wohnbedarfs in Südtirol - Il fabbisogno abitativo in Provincia di Bolzano, Sistema, Bozen und Venedig, Bolzano e Venezia
- Cassa Edile della Provincia di Bolzano - Bauarbeiterkasse der Autonomen Provinz Bozen (1989-2021), Il settore delle costruzioni in Alto Adige - Der Bausektor in Südtirol, Notiziario della Cassa Edile - Mitteilungsblatt der Bauarbeiterkasse, Bolzano
- Cassa Edile della Provincia di Bolzano - Bauarbeiterkasse der Autonomen Provinz Bozen (1990), Struttura e caratteristiche del settore delle costruzioni in Alto Adige, Rapporto di ricerca a cura di Sistema, Bozen-Bolzano

- CENSIS (1985), Fabbisogno e domanda abitativa nel comune di Bolzano, Comune di Bolzano, Roma
- CENSIS (2008), Social housing e agenzie pubbliche per la casa, Censis - Note e commenti n. 10, Roma
- Comune di Bolzano - Stadtgemeinde Bozen 1999-2014, Osservatorio casa Bolzano - Beobachtungsstelle Wohnen in Bozen, Sistema snc, Bozen-Bolzano
- Comune di Bolzano-Alto Adige, Assessorato all'urbanistica (2019), Fabbisogno edilizio e dimensionamento, Parte A - Quadro conoscitivo di riferimento e Parte D - Dimensionamento residenziale, ricerca realizzata da Sistema, Bolzano-Venezia
- Constantini Peter (1997), Zur Entwicklung der neuen Wohngebiete in Südtirol - Sull'evoluzione delle espansioni residenziali recenti in Alto Adige, in Architektenkammer der Provinz Bozen - Ordine degli Architetti della Provincia di Bolzano, Dorf und Stadt, Wohngebiete in Südtirol nach 1970 - Paese e città, espansioni recenti in Alto Adige dopo il 1970, Edition Raetia, Bozen-Bolzano
- Europäische Akademie Bozen (Hrsg.), Accademia Europea di Bolzano (a cura di) (2022), Erfolgsfaktoren einer Region: Das Modell Südtirol - Il modello sudtirolese: fattori di successo e di criticità, Edition Raetia, Bozen-Bolzano
- Franzelin Rosa, Saurer Otto (1982) Der geförderte Wohnbau in Südtirol - Edilizia Convenzionata, Landesverband der Südtiroler Volksbanken - Consorzio delle banche popolari dell'Alto Adige, Bozen-Bolzano
- Franzelin Rosa, Saurer Otto (1986), Das Institut für geförderten Wohnbau - L'Istituto per l'edilizia abitativa, Landesverband der Südtiroler Volksbanken - Consorzio delle banche popolari dell'Alto Adige, Bozen-Bolzano
- Fregolet Laura, Torri Rossana (2018), L'Italia senza casa - Bisogni emergenti e politiche per l'abitare, Franco Angeli, Milano
- ISTAT, ASTAT, Allgemeine Volks- und Wohnungszählungen - Censimenti generali della popolazione e delle abitazioni, Rom und Bozen - Roma e Bolzano, verschiedene Jahre - anni vari
- SNPA-Ispira, Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici, Rapporti annuali, Roma, 2012-2022
- Spitaler Adolf (2001), Edilizia Agevolata, in Eurac, L'ordinamento speciale della Provincia Autonoma di Bolzano, Cedam, 2001
- Willeit Ferdinand (1979), Legislazione edilizia, Consorzio delle banche popolari dell'Alto Adige, Bolzano
- WOBI - IPES, Mieterinfo - Bollettino Ipes, Bozen-Bolzano, verschiedene Jahre - anni vari
- WOBI - IPES (2007), 35 Jahre WOBI 1972-2007 - 35 anni di Ipes 1972-2007, Mieterinfo Nr. 49 - Bollettino Ipes n. 49, Bozen-Bolzano

1972
1973
1974
1975
1976
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022

Anhang

Zuordnung der Gemeinden nach einigen Raumgliederungen

Allegato

Aggregazione dei comuni secondo alcune articolazioni territoriali



Zuordnung der Gemeinden nach einigen Raumgliederungen (a)

Stand am 31.12.2020

DEUTSCHER / LADINISCHER NAME	ISTAT-Schlüssel	Bezirks-gemeinschaft	Gesundheits-bezirk	Statistischer Bezirk	Funktionale Kleinregion
Abtei / Badia *	006	Pustertal	Bruneck	Bruneck	Abtei
Ahrntal	108	Pustertal	Bruneck	Bruneck	Sand in Taufers
Aldein	001	Überetsch-Südt.Unterland	Bozen	Bozen	Auer-Neumarkt
Algund	038	Burggrafenamt	Meran	Meran-Schlanders	Meran
Altrei	003	Überetsch-Südt.Unterland	Bozen	Bozen	Auer-Neumarkt
Andrian	002	Überetsch-Südt.Unterland	Bozen	Bozen	Bozen
Auer	060	Überetsch-Südt.Unterland	Bozen	Bozen	Auer-Neumarkt
Barbian	007	Eisacktal	Brixen	Bozen	Bozen
Bozen	008	Bozen	Bozen	Bozen	Bozen
Branzoll	012	Überetsch-Südt.Unterland	Bozen	Bozen	Bozen
Brenner	010	Wipptal	Brixen	Brixen-Sterzing	Sterzing
Brixen	011	Eisacktal	Brixen	Brixen-Sterzing	Brixen
Bruneck	013	Pustertal	Bruneck	Bruneck	Bruneck
Burgstall	066	Burggrafenamt	Meran	Meran-Schlanders	Meran
Corvara / Corvara *	026	Pustertal	Bruneck	Bruneck	Abtei
Deutschnofen	059	Salten-Schlern	Bozen	Bozen	Bozen
Enneberg / Mareo *	047	Pustertal	Bruneck	Bruneck	Abtei
Eppan an der Weinstraße	004	Überetsch-Südt.Unterland	Bozen	Bozen	Bozen
Feldthurns	116	Eisacktal	Brixen	Brixen-Sterzing	Brixen
Franzensfeste	032	Wipptal	Brixen	Brixen-Sterzing	Brixen
Freienfeld	016	Wipptal	Brixen	Brixen-Sterzing	Sterzing
Gais	034	Pustertal	Bruneck	Bruneck	Bruneck
Gargazon	035	Burggrafenamt	Meran	Meran-Schlanders	Meran
Glurns	036	Vinschgau	Meran	Meran-Schlanders	Mals
Graun im Vinschgau	027	Vinschgau	Meran	Meran-Schlanders	Mals
Gsies	109	Pustertal	Bruneck	Bruneck	Bruneck
Hafling	005	Burggrafenamt	Meran	Meran-Schlanders	Meran
Innichen	077	Pustertal	Bruneck	Bruneck	Innichen
Jenesien	079	Salten-Schlern	Bozen	Bozen	Bozen
Kaltern an der Weinstraße	015	Überetsch-Südt.Unterland	Bozen	Bozen	Bozen
Karneid	023	Salten-Schlern	Bozen	Bozen	Bozen
Kastelbell-Tschars	018	Vinschgau	Meran	Meran-Schlanders	Naturns
Kastelruth	019	Salten-Schlern	Bozen	Bozen	St.Ulrich
Kiens	021	Pustertal	Bruneck	Bruneck	Bruneck
Klausen	022	Eisacktal	Brixen	Brixen-Sterzing	Brixen
Kuens	014	Burggrafenamt	Meran	Meran-Schlanders	Meran
Kurtatsch an der Weinstraße	024	Überetsch-Südt.Unterland	Bozen	Bozen	Auer-Neumarkt
Kurtinig an der Weinstraße	025	Überetsch-Südt.Unterland	Bozen	Bozen	Auer-Neumarkt
Laas	042	Vinschgau	Meran	Meran-Schlanders	Schlanders
Lajen	039	Eisacktal	Brixen	Bozen	St.Ulrich
Lana	041	Burggrafenamt	Meran	Meran-Schlanders	Lana
Latsch	037	Vinschgau	Meran	Meran-Schlanders	Schlanders
Laurein	043	Burggrafenamt	Meran	Meran-Schlanders	Lana
Leifers	040	Überetsch-Südt.Unterland	Bozen	Bozen	Bozen
Lüsen	044	Eisacktal	Brixen	Brixen-Sterzing	Brixen
Mals	046	Vinschgau	Meran	Meran-Schlanders	Mals
Margreid an der Weinstraße	045	Überetsch-Südt.Unterland	Bozen	Bozen	Auer-Neumarkt
Marling	048	Burggrafenamt	Meran	Meran-Schlanders	Meran
Martell	049	Vinschgau	Meran	Meran-Schlanders	Schlanders
Meran	051	Burggrafenamt	Meran	Meran-Schlanders	Meran
Mölten	050	Salten-Schlern	Bozen	Bozen	Bozen
Montan	053	Überetsch-Südt.Unterland	Bozen	Bozen	Auer-Neumarkt
Moos in Passeier	054	Burggrafenamt	Meran	Meran-Schlanders	St.Martin in Pass.
Mühlbach	074	Eisacktal	Brixen	Brixen-Sterzing	Brixen
Mühlwald	088	Pustertal	Bruneck	Bruneck	Sand in Taufers
Nals	055	Burggrafenamt	Bozen	Bozen	Bozen
Naturns	056	Burggrafenamt	Meran	Meran-Schlanders	Naturns
Natz-Schabs	057	Eisacktal	Brixen	Brixen-Sterzing	Brixen
Neumarkt	029	Überetsch-Südt.Unterland	Bozen	Bozen	Auer-Neumarkt
Niederdorf	113	Pustertal	Bruneck	Bruneck	Innichen
Olang	106	Pustertal	Bruneck	Bruneck	Bruneck
Partschins	062	Burggrafenamt	Meran	Meran-Schlanders	Meran
Percha	063	Pustertal	Bruneck	Bruneck	Bruneck
Pfalzen	030	Pustertal	Bruneck	Bruneck	Bruneck
Pfatten	105	Überetsch-Südt.Unterland	Bozen	Bozen	Bozen

Fortsetzung / Segue

Zuordnung der Gemeinden nach einigen Raumgliederungen (a)
 Stand am 31.12.2020

DEUTSCHER / LADINISCHER NAME	ISTAT-Schlüssel	Bezirks-gemeinschaft	Gesundheits-bezirk	Statistischer Bezirk	Funktionale Kleinregion
Pfitsch	107	Wipptal	Brixen	Brixen-Sterzing	Sterzing
Plaus	064	Burggrafenamt	Meran	Meran-Schlanders	Meran
Prad am Stilfser Joch	067	Vinschgau	Meran	Meran-Schlanders	Mals
Prags	009	Pustertal	Bruneck	Bruneck	Bruneck
Prettau	068	Pustertal	Bruneck	Bruneck	Sand in Taufers
Proveis	069	Burggrafenamt	Meran	Meran-Schlanders	Lana
Rasen-Antholz	071	Pustertal	Bruneck	Bruneck	Bruneck
Ratschings	070	Wipptal	Brixen	Brixen-Sterzing	Sterzing
Riffian	073	Burggrafenamt	Meran	Meran-Schlanders	Meran
Ritten	072	Salten-Schlern	Bozen	Bozen	Bozen
Rodeneck	075	Eisacktal	Brixen	Brixen-Sterzing	Brixen
Salurn an der Weinstraße	076	Überetsch-Südt.Unterland	Bozen	Bozen	Auer-Neumarkt
Sand in Taufers	017	Pustertal	Bruneck	Bruneck	Sand in Taufers
St.Christina in Gröden / S.Cristina *	085	Salten-Schlern	Bozen	Bozen	St.Ulrich
St.Leonhard in Passeier	080	Burggrafenamt	Meran	Meran-Schlanders	St.Martin in Pass.
St.Lorenzen	081	Pustertal	Bruneck	Bruneck	Bruneck
St.Martin in Passeier	083	Burggrafenamt	Meran	Meran-Schlanders	St.Martin in Pass.
St.Martin in Thurn / S.Martin de Tor *	082	Pustertal	Bruneck	Bruneck	Abtei
St.Pankraz	084	Burggrafenamt	Meran	Meran-Schlanders	Lana
St.Ulrich / Urtijëi *	061	Salten-Schlern	Bozen	Bozen	St.Ulrich
Sarnatal	086	Salten-Schlern	Bozen	Bozen	Bozen
Schenna	087	Burggrafenamt	Meran	Meran-Schlanders	Meran
Schlanders	093	Vinschgau	Meran	Meran-Schlanders	Schlanders
Schluderns	094	Vinschgau	Meran	Meran-Schlanders	Mals
Schnals	091	Vinschgau	Meran	Meran-Schlanders	Naturns
Sexten	092	Pustertal	Bruneck	Bruneck	Innichen
Sterzing	115	Wipptal	Brixen	Brixen-Sterzing	Sterzing
Stilfs	095	Vinschgau	Meran	Meran-Schlanders	Mals
Taufers im Münstertal	103	Vinschgau	Meran	Meran-Schlanders	Mals
Terenten	096	Pustertal	Bruneck	Bruneck	Bruneck
Terlan	097	Überetsch-Südt.Unterland	Bozen	Bozen	Bozen
Tiers	100	Salten-Schlern	Bozen	Bozen	Bozen
Tirol	101	Burggrafenamt	Meran	Meran-Schlanders	Meran
Tisens	099	Burggrafenamt	Meran	Meran-Schlanders	Lana
Toblach	028	Pustertal	Bruneck	Bruneck	Innichen
Tramin an der Weinstraße	098	Überetsch-Südt.Unterland	Bozen	Bozen	Auer-Neumarkt
Truden im Naturpark	102	Überetsch-Südt.Unterland	Bozen	Bozen	Auer-Neumarkt
Tscherms	020	Burggrafenamt	Meran	Meran-Schlanders	Meran
Ulten	104	Burggrafenamt	Meran	Meran-Schlanders	Lana
Unsere Liebe Frau im Walde-St.Felix	118	Burggrafenamt	Meran	Meran-Schlanders	Lana
Vahrn	111	Eisacktal	Brixen	Brixen-Sterzing	Brixen
Villanders	114	Eisacktal	Brixen	Brixen-Sterzing	Brixen
Villnöß	033	Eisacktal	Brixen	Brixen-Sterzing	Brixen
Vintl	110	Pustertal	Brixen	Brixen-Sterzing	Brixen
Völs am Schlern	031	Salten-Schlern	Bozen	Bozen	Bozen
Vöran	112	Burggrafenamt	Meran	Meran-Schlanders	Meran
Waidbruck	065	Eisacktal	Brixen	Bozen	Bozen
Welsberg-Taisten	052	Pustertal	Bruneck	Bruneck	Bruneck
Welschnofen	058	Salten-Schlern	Bozen	Bozen	Bozen
Wengen / La Val *	117	Pustertal	Bruneck	Bruneck	Abtei
Wolkenstein in Gröden / Sëlva *	089	Salten-Schlern	Bozen	Bozen	St.Ulrich

(a) Es folgt dieselbe Tabelle in italienischer Sprache.
 Segue la stessa tavola in lingua italiana.

* Die mit einem Sternchen (*) gekennzeichneten Gemeinden befinden sich in den „Ladinischen Tälern“.
 I comuni contrassegnati dall'asterisco (*) appartengono alle "Valli ladine".

Aggregazione dei comuni secondo alcune articolazioni territoriali (a)
 Situazione al 31.12.2020

NOME ITALIANO / LADINO	Codice ISTAT	Comunità comprensoriale	Comprensorio sanitario	Comprensorio statistico	Piccola area funzionale
Aldino	001	Oltradige-Bassa Atesina	Bolzano	Bolzano	Ora-Egna
Andriano	002	Oltradige-Bassa Atesina	Bolzano	Bolzano	Bolzano
Anterivo	003	Oltradige-Bassa Atesina	Bolzano	Bolzano	Ora-Egna
Appiano sulla strada del vino	004	Oltradige-Bassa Atesina	Bolzano	Bolzano	Bolzano
Avelengo	005	Burgraviato	Merano	Merano-Silandro	Merano
Badia / Badia *	006	Val Pusteria	Brunico	Brunico	Badia
Barbiano	007	Valle Isarco	Bressanone	Bolzano	Bolzano
Bolzano	008	Bolzano	Bolzano	Bolzano	Bolzano
Braies	009	Val Pusteria	Brunico	Brunico	Brunico
Brennero	010	Alta Valle Isarco	Bressanone	Bressanone-Vipiteno	Vipiteno
Bressanone	011	Valle Isarco	Bressanone	Bressanone-Vipiteno	Bressanone
Bronzolo	012	Oltradige-Bassa Atesina	Bolzano	Bolzano	Bolzano
Brunico	013	Val Pusteria	Brunico	Brunico	Brunico
Caines	014	Burgraviato	Merano	Merano-Silandro	Merano
Caldaro sulla strada del vino	015	Oltradige-Bassa Atesina	Bolzano	Bolzano	Bolzano
Campo di Trens	016	Alta Valle Isarco	Bressanone	Bressanone-Vipiteno	Vipiteno
Campo Tures	017	Val Pusteria	Brunico	Brunico	Campo Tures
Castelbello-Ciardes	018	Val Venosta	Merano	Merano-Silandro	Naturno
Castelrotto	019	Salto-Sciliar	Bolzano	Bolzano	Ortisei
Cermes	020	Burgraviato	Merano	Merano-Silandro	Merano
Chienes	021	Val Pusteria	Brunico	Brunico	Brunico
Chiusa	022	Valle Isarco	Bressanone	Bressanone-Vipiteno	Bressanone
Cornedo all'Isarco	023	Salto-Sciliar	Bolzano	Bolzano	Bolzano
Cortaccia sulla strada del vino	024	Oltradige-Bassa Atesina	Bolzano	Bolzano	Ora-Egna
Cortina sulla strada del vino	025	Oltradige-Bassa Atesina	Bolzano	Bolzano	Ora-Egna
Corvara in Badia / Corvara *	026	Val Pusteria	Brunico	Brunico	Badia
Curon Venosta	027	Val Venosta	Merano	Merano-Silandro	Malles
Dobbiaco	028	Val Pusteria	Brunico	Brunico	S.Candido
Egna	029	Oltradige-Bassa Atesina	Bolzano	Bolzano	Ora-Egna
Falzes	030	Val Pusteria	Brunico	Brunico	Brunico
Fié allo Sciliar	031	Salto-Sciliar	Bolzano	Bolzano	Bolzano
Fortezza	032	Alta Valle Isarco	Bressanone	Bressanone-Vipiteno	Bressanone
Funes	033	Valle Isarco	Bressanone	Bressanone-Vipiteno	Bressanone
Gais	034	Val Pusteria	Brunico	Brunico	Brunico
Gargazzone	035	Burgraviato	Merano	Merano-Silandro	Merano
Glorenza	036	Val Venosta	Merano	Merano-Silandro	Malles
Laces	037	Val Venosta	Merano	Merano-Silandro	Silandro
Lagundo	038	Burgraviato	Merano	Merano-Silandro	Merano
Laion	039	Valle Isarco	Bressanone	Bolzano	Ortisei
Laives	040	Oltradige-Bassa Atesina	Bolzano	Bolzano	Bolzano
Lana	041	Burgraviato	Merano	Merano-Silandro	Lana
Lasa	042	Val Venosta	Merano	Merano-Silandro	Silandro
Lauregno	043	Burgraviato	Merano	Merano-Silandro	Lana
La Valle / La Val *	117	Val Pusteria	Brunico	Brunico	Badia
Luson	044	Valle Isarco	Bressanone	Bressanone-Vipiteno	Bressanone
Magré sulla strada del vino	045	Oltradige-Bassa Atesina	Bolzano	Bolzano	Ora-Egna
Malles Venosta	046	Val Venosta	Merano	Merano-Silandro	Malles
Marebbe / Mareo *	047	Val Pusteria	Brunico	Brunico	Badia
Marlengo	048	Burgraviato	Merano	Merano-Silandro	Merano
Martello	049	Val Venosta	Merano	Merano-Silandro	Silandro
Meltina	050	Salto-Sciliar	Bolzano	Bolzano	Bolzano
Merano	051	Burgraviato	Merano	Merano-Silandro	Merano
Monguefio-Tesido	052	Val Pusteria	Brunico	Brunico	Brunico
Montagna	053	Oltradige-Bassa Atesina	Bolzano	Bolzano	Ora-Egna
Moso in Passiria	054	Burgraviato	Merano	Merano-Silandro	S.Martino in Pass.
Nalles	055	Burgraviato	Bolzano	Bolzano	Bolzano
Naturno	056	Burgraviato	Merano	Merano-Silandro	Naturno
Naz-Sciaves	057	Valle Isarco	Bressanone	Bressanone-Vipiteno	Bressanone
Nova Levante	058	Salto-Sciliar	Bolzano	Bolzano	Bolzano
Nova Ponente	059	Salto-Sciliar	Bolzano	Bolzano	Bolzano
Ora	060	Oltradige-Bassa Atesina	Bolzano	Bolzano	Ora-Egna
Ortisei / Urtijëi *	061	Salto-Sciliar	Bolzano	Bolzano	Ortisei
Parcines	062	Burgraviato	Merano	Merano-Silandro	Merano
Perca	063	Val Pusteria	Brunico	Brunico	Brunico
Plaus	064	Burgraviato	Merano	Merano-Silandro	Merano



Fortsetzung / Segue

Aggregazione dei comuni secondo alcune articolazioni territoriali (a)

Situazione al 31.12.2020

NOME ITALIANO / LADINO	Codice ISTAT	Comunità comprensoriale	Comprensorio sanitario	Comprensorio statistico	Piccola area funzionale
Ponte Gardena	065	Valle Isarco	Bressanone	Bolzano	Bolzano
Postal	066	Burgraviato	Merano	Merano-Silandro	Merano
Prato allo Stelvio	067	Val Venosta	Merano	Merano-Silandro	Malles
Predoi	068	Val Pusteria	Brunico	Brunico	Campo Tures
Proves	069	Burgraviato	Merano	Merano-Silandro	Lana
Racines	070	Alta Valle Isarco	Bressanone	Bressanone-Vipiteno	Vipiteno
Rasun Anterselva	071	Val Pusteria	Brunico	Brunico	Brunico
Renon	072	Salto-Sciliar	Bolzano	Bolzano	Bolzano
Rifiano	073	Burgraviato	Merano	Merano-Silandro	Merano
Rio di Pusteria	074	Valle Isarco	Bressanone	Bressanone-Vipiteno	Bressanone
Rodengo	075	Valle Isarco	Bressanone	Bressanone-Vipiteno	Bressanone
Salorno sulla strada del vino	076	Oltradige-Bassa Atesina	Bolzano	Bolzano	Ora-Egna
S.Candido	077	Val Pusteria	Brunico	Brunico	S.Candido
S.Genesio Atesino	079	Salto-Sciliar	Bolzano	Bolzano	Bolzano
S.Leonardo in Passiria	080	Burgraviato	Merano	Merano-Silandro	S.Martino in Pass.
S.Lorenzo di Sebato	081	Val Pusteria	Brunico	Brunico	Brunico
S.Martino in Badia / S.Martin de Tor *	082	Val Pusteria	Brunico	Brunico	Badia
S.Martino in Passiria	083	Burgraviato	Merano	Merano-Silandro	S.Martino in Pass.
S.Pancrazio	084	Burgraviato	Merano	Merano-Silandro	Lana
S.Cristina Val Gardena / S.Cristina *	085	Salto-Sciliar	Bolzano	Bolzano	Ortisei
Sarentino	086	Salto-Sciliar	Bolzano	Bolzano	Bolzano
Scena	087	Burgraviato	Merano	Merano-Silandro	Merano
Selva dei Molini	088	Val Pusteria	Brunico	Brunico	Campo Tures
Selva di Val Gardena / Sëlva *	089	Salto-Sciliar	Bolzano	Bolzano	Ortisei
Senale-S.Felice	118	Burgraviato	Merano	Merano-Silandro	Lana
Senales	091	Val Venosta	Merano	Merano-Silandro	Naturno
Sesto	092	Val Pusteria	Brunico	Brunico	S.Candido
Silandro	093	Val Venosta	Merano	Merano-Silandro	Silandro
Sluderno	094	Val Venosta	Merano	Merano-Silandro	Malles
Stelvio	095	Val Venosta	Merano	Merano-Silandro	Malles
Terento	096	Val Pusteria	Brunico	Brunico	Brunico
Terlano	097	Oltradige-Bassa Atesina	Bolzano	Bolzano	Bolzano
Termeno sulla strada del vino	098	Oltradige-Bassa Atesina	Bolzano	Bolzano	Ora-Egna
Tesimo	099	Burgraviato	Merano	Merano-Silandro	Lana
Tires	100	Salto-Sciliar	Bolzano	Bolzano	Bolzano
Tirolo	101	Burgraviato	Merano	Merano-Silandro	Merano
Trodene nel parco naturale	102	Oltradige-Bassa Atesina	Bolzano	Bolzano	Ora-Egna
Tubre	103	Val Venosta	Merano	Merano-Silandro	Malles
Ultimo	104	Burgraviato	Merano	Merano-Silandro	Lana
Vadena	105	Oltradige-Bassa Atesina	Bolzano	Bolzano	Bolzano
Valdaora	106	Val Pusteria	Brunico	Brunico	Brunico
Val di Vizze	107	Alta Valle Isarco	Bressanone	Bressanone-Vipiteno	Vipiteno
Valle Aurina	108	Val Pusteria	Brunico	Brunico	Campo Tures
Valle di Casies	109	Val Pusteria	Brunico	Brunico	Brunico
Vandoies	110	Val Pusteria	Bressanone	Bressanone-Vipiteno	Bressanone
Varna	111	Valle Isarco	Bressanone	Bressanone-Vipiteno	Bressanone
Velturno	116	Valle Isarco	Bressanone	Bressanone-Vipiteno	Bressanone
Verano	112	Burgraviato	Merano	Merano-Silandro	Merano
Villabassa	113	Val Pusteria	Brunico	Brunico	S.Candido
Villandro	114	Valle Isarco	Bressanone	Bressanone-Vipiteno	Bressanone
Vipiteno	115	Alta Valle Isarco	Bressanone	Bressanone-Vipiteno	Vipiteno

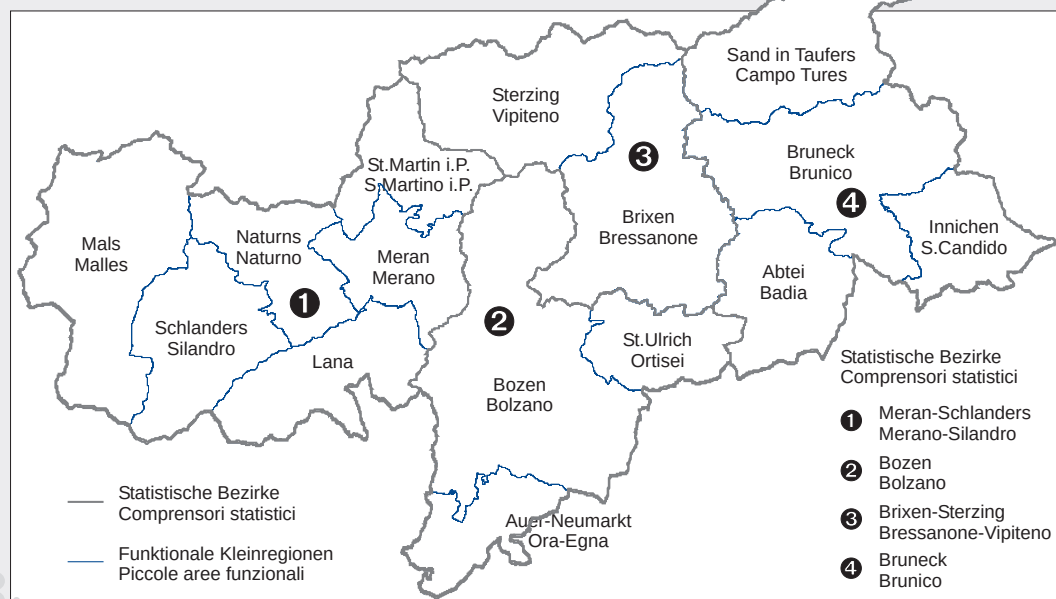
(a) Dieselbe Tabelle in deutscher Sprache zwei Seiten zuvor.
 Precede la stessa tavola in lingua tedesca.

* Die mit einem Sternchen (*) gekennzeichneten Gemeinden befinden sich in den „Ladinischen Tälern“.
 I comuni contrassegnati dall'asterisco (*) appartengono alle "Valli ladine".

Graf. C

Statistische Bezirke und funktionale Kleinregionen

Comprensori statistici e piccole aree funzionali



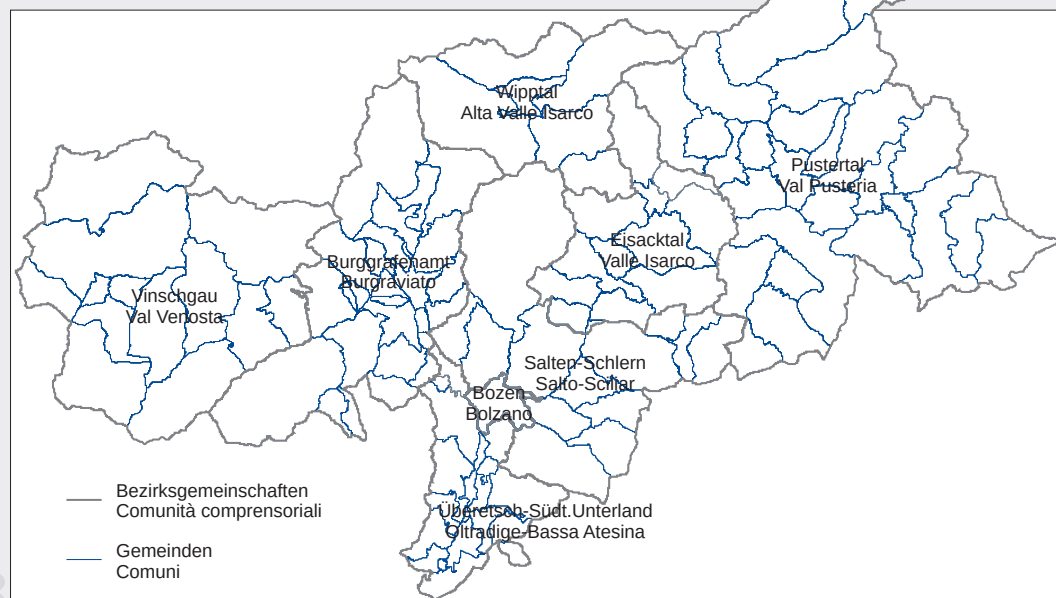
© astat 2023 - Ir



Graf. D

Bezirksgemeinschaften

Comunità comprensoriali



© astat 2023 - Ir





Fortsetzung / Segue

Zuordnung der Gemeinden nach einigen Raumgliederungen

Stand am 31.12.2020

Aggregazione dei comuni secondo alcune articolazioni territoriali

Situazione al 31.12.2020

	DEUTSCHE BESCHREIBUNG	DESCRIZIONE ITALIANA	ISTAT-Schlüssel der jeweils zusammengefassten Gemeinden Codice ISTAT dei comuni compresi nella aggregazione
	Bezirksgemeinschaften:	Comunità comprensoriali:	
1	Vinschgau	Val Venosta	018-027-036-037-042-046-049-067-091-093-094-095-103
2	Burggrafenamt	Burgraviato	005-014-020-035-038-041-043-048-051-054-055-056-062-064-066-069-073-080-083-084-087-099-101-104-112-118
3	Überetsch-Südtiroler Unterland	Oltradige-Bassa Atesina	001-002-003-004-012-015-024-025-029-040-045-053-060-076-097-098-102-105
4	Bozen	Bolzano	008
5	Salten-Schlern	Salto-Sciliar	019-023-031-050-058-059-061-072-079-085-086-089-100
6	Eisacktal	Valle Isarco	007-011-022-033-039-044-057-065-074-075-111-114-116
7	Wipptal	Alta Valle Isarco	010-016-032-070-107-115
8	Pustertal	Val Pusteria	006-009-013-017-021-026-028-030-034-047-052-063-068-071-077-081-082-088-092-096-106-108-109-110-113-117
	Gesundheitsbezirke:	Comprensori sanitari:	
1	Bozen	Bolzano	001-002-003-004-008-012-015-019-023-024-025-029-031-040-045-050-053-055-058-059-060-061-072-076-079-085-086-089-097-098-100-102-105
2	Meran	Merano	005-014-018-020-027-035-036-037-038-041-042-043-046-048-049-051-054-056-062-064-066-067-069-073-080-083-084-087-091-093-094-095-099-101-103-104-112-118
3	Brixen	Bressanone	007-010-011-016-022-032-033-039-044-057-065-070-074-075-107-110-111-114-115-116
4	Bruneck	Brunico	006-009-013-017-021-026-028-030-034-047-052-063-068-071-077-081-082-088-092-096-106-108-109-113-117
	Statistische Bezirke:	Comprensori statistici:	
1	Meran-Schlanders	Merano-Silandro	005-014-018-020-027-035-036-037-038-041-042-043-046-048-049-051-054-056-062-064-066-067-069-073-080-083-084-087-091-093-094-095-099-101-103-104-112-118
2	Bozen	Bolzano	001-002-003-004-007-008-012-015-019-023-024-025-029-031-039-040-045-050-053-055-058-059-060-061-065-072-076-079-085-086-089-097-098-100-102-105
3	Brixen-Sterzing	Bressanone-Vipiteno	010-011-016-022-032-033-044-057-070-074-075-107-110-111-114-115-116
4	Bruneck	Brunico	006-009-013-017-021-026-028-030-034-047-052-063-068-071-077-081-082-088-092-096-106-108-109-113-117
	Funktionale Kleinregionen:	Piccole aree funzionali:	
1	Mals	Malles	027-036-046-067-094-095-103
2	Schlanders	Silandro	037-042-049-093
3	Naturns	Naturno	018-056-091
4	Meran	Merano	005-014-020-035-038-048-051-062-064-066-073-087-101-112
5	Lana	Lana	041-043-069-084-099-104-118
6	St.Martin in Passeier	S.Martino in Passiria	054-080-083
7	Bozen	Bolzano	002-004-007-008-012-015-023-031-040-050-055-058-059-065-072-079-086-097-100-105
8	Auer-Neumarkt	Ora-Egna	001-003-024-025-029-045-053-060-076-098-102
9	St.Ulrich	Ortisei	019-039-061-085-089
10	Brixen	Bressanone	011-022-032-033-044-057-074-075-110-111-114-116
11	Sterzing	Vipiteno	010-016-070-107-115
12	Bruneck	Brunico	009-013-021-030-034-052-063-071-081-096-106-109
13	Sand in Taufers	Campo Tures	017-068-088-108
14	Innichen	S.Candido	028-077-092-113
15	Abtei	Badia	006-026-047-082-117

Statistisches Jahrbuch für Südtirol

2020, zweisprachige Ausgabe, 562 Seiten, 2021
2021, zweisprachige Ausgabe, 558 Seiten, 2022
2022, zweisprachige Ausgabe, 562 Seiten, 2023

Annuario Statistico della Provincia di Bolzano

2020, edizione bilingue, 562 pagine, 2021
2021, edizione bilingue, 558 pagine, 2022
2022, edizione bilingue, 562 pagine, 2023

Demografisches Handbuch für Südtirol

1995, zweisprachige Ausgabe, 143 Seiten, 1997
2002, zweisprachige Ausgabe, 204 Seiten, 2003
2006, zweisprachige Ausgabe, 192 Seiten, 2007
2009, zweisprachige Ausgabe, 190 Seiten, 2010
2010, zweisprachige Ausgabe, 192 Seiten, 2011
2011, zweisprachige Ausgabe, 142 Seiten, 2012
2012, zweisprachige Ausgabe, 192 Seiten, 2013
2013, zweisprachige Ausgabe, 192 Seiten, 2014
2014, zweisprachige Ausgabe, 194 Seiten, 2015

Manuale demografico della prov. di Bolzano

1995, edizione bilingue, 143 pagine, 1997
2002, edizione bilingue, 204 pagine, 2003
2006, edizione bilingue, 192 pagine, 2007
2009, edizione bilingue, 190 pagine, 2010
2010, edizione bilingue, 192 pagine, 2011
2011, edizione bilingue, 142 pagine, 2012
2012, edizione bilingue, 192 pagine, 2013
2013, edizione bilingue, 192 pagine, 2014
2014, edizione bilingue, 194 pagine, 2015

Südtirol in Zahlen

2019, zweisprachige und lad. Ausgabe, 48 Seiten, 2019
2020, zweisprachige und lad. Ausgabe, 48 Seiten, 2020
2021, zweisprachige und lad. Ausgabe, 48 Seiten, 2021

Die englische Ausgabe von Südtirol in Zahlen ist ausschließlich im Internet verfügbar: <https://astat.provinz.bz.it/>

Alto Adige in cifre

2019, edizione bilingue e ladina, 48 pagine, 2019
2020, edizione bilingue e ladina, 48 pagine, 2020
2021, edizione bilingue e ladina, 48 pagine, 2021

L'Alto Adige in cifre nella versione inglese è disponibile solo online all'indirizzo: <https://astat.provincia.bz.it/>

ASTAT - Schriftenreihe

- Nr. 227 **Kultur und Weiterbildung: Teilnahme und Meinungen der Südtiroler - 2019**
zweisprachige Ausgabe, 118 Seiten, 2020
- Nr. 228 **Wanderungsbewegungen in Südtirol: Entwicklungen und Tendenzen zwischen 1993 und 2017**
zweisprachige Ausgabe, 94 Seiten, 2020
- Nr. 229 **Seilbahnen in Südtirol - 2019**
zweisprachige Ausgabe, 108 Seiten, 2020
- Nr. 230 **Mobilität und Verkehr in Südtirol - 2018**
zweisprachige Ausgabe, 176 Seiten, 2021
- Nr. 231 **Seilbahnen in Südtirol - 2020**
zweisprachige Ausgabe, 108 Seiten, 2021
- Nr. 232 **Jugendstudie - 2021**
zweisprachige Ausgabe, 172 Seiten, 2022
- Nr. 233 **Todesursachen in Südtirol - 2005-2018**
zweisprachige Ausgabe, 222 Seiten, 2022
- Nr. 234 **Mobilität und Verkehr in Südtirol - 2019**
zweisprachige Ausgabe, 176 Seiten, 2022

Collana - ASTAT

- Nr. 227 **Cultura e formazione continua: partecipazione e opinioni degli altoatesini - 2019**
edizione bilingue, 118 pagine, 2020
- Nr. 228 **Movimenti migratori in provincia di Bolzano: sviluppi e tendenze tra il 1993 e il 2017**
edizione bilingue, 94 pagine, 2020
- Nr. 229 **Impianti a fune in Alto Adige - 2019**
edizione bilingue, 108 pagine, 2020
- Nr. 230 **Mobilità e traffico in provincia di Bolzano - 2018**
edizione bilingue, 176 pagine, 2021
- Nr. 231 **Impianti a fune in Alto Adige - 2020**
edizione bilingue, 108 pagine, 2021
- Nr. 232 **Indagine sui giovani - 2021**
edizione bilingue, 172 pagine, 2022
- Nr. 233 **Cause di morte in Alto Adige - 2005-2018**
edizione bilingue, 222 pagine, 2022
- Nr. 234 **Mobilità e traffico in provincia di Bolzano - 2019**
edizione bilingue, 176 pagine, 2022

Nr. 235 Mobilität und Verkehr in Südtirol - 2020

zweisprachige Ausgabe, 176 Seiten, 2022

Nr. 236 Seilbahnen in Südtirol - 2021

zweisprachige Ausgabe, 108 Seiten, 2022

Nr. 237 50 Jahre autonome Wohnbaupolitik in Südtirol - 1972-2022

zweisprachige Ausgabe, 312 Seiten, 2023

Nr. 235 Mobilità e traffico in provincia di Bolzano - 2020

edizione bilingue, 176 pagine, 2022

Nr. 236 Impianti a fune in Alto Adige - 2021

edizione bilingue, 108 pagine, 2022

Nr. 237 50 anni di politiche abitative autonome in Alto Adige - 1972-2022

edizione bilingue, 312 pagine, 2023

In Zahlen

Nr. 22 Bildung in Zahlen 2017-2018

zweisprachige Ausgabe, 84 Seiten, 2019

Nr. 23 Bildung in Zahlen 2018-2019

zweisprachige Ausgabe, 84 Seiten, 2020

Nr. 24 Bildung in Zahlen 2019-2020

zweisprachige Ausgabe, 84 Seiten, 2021

Nr. 25 Bildung in Zahlen 2020-2021

zweisprachige Ausgabe, 84 Seiten, 2022

Nr. 26 Bildung in Zahlen 2021-2022

zweisprachige Ausgabe, 84 Seiten, 2023

In cifre

Nr. 22 Istruzione in cifre 2017-2018

edizione bilingue, 84 pagine, 2019

Nr. 23 Istruzione in cifre 2018-2019

edizione bilingue, 84 pagine, 2020

Nr. 24 Istruzione in cifre 2019-2020

edizione bilingue, 84 pagine, 2021

Nr. 25 Istruzione in cifre 2020-2021

edizione bilingue, 84 pagine, 2022

Nr. 26 Istruzione in cifre 2021-2022

edizione bilingue, 84 pagine, 2023

astat info 2022

80 In Südtirol erteilte Aufenthaltsgenehmigungen - 2020

81 Südtiroler Studierende an italienischen und österreichischen Universitäten - 2020/21

82 Absichten der Bevölkerung im Hinblick auf das Energiesparen - Oktober 2022

astat info 2022

80 Permessi di soggiorno rilasciati in provincia di Bolzano - 2020

81 Studenti altoatesini nelle università italiane ed austriache - 2020/21

82 Intenzioni della popolazione riguardo al risparmio energetico - Ottobre 2022

astat info 2023

01 Museen - 2021

02 Öffentlich Bedienstete - 2021

03 Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung Südtirols 2012-2021

04 Bildung in Zahlen - Schuljahr 2021/22

05 Junge NEETs und ELETs in Südtirol - 2021

06 Verbraucherpreise - 2022

07 Bautätigkeit - 2. Halbjahr 2022 und Jahresrückblick

08 Außenhandel - 4. Quartal 2022

09 Erwerbstätigkeit - 4. Quartal 2022

10 Vatertag: 19. März 2023

11 Demografische Daten - 2021

12 Ausländische Wohnbevölkerung - 2021

13 Zwei- und Dreisprachigkeitsprüfungen - 2022

14 Strom-, Gas- und Treibstoffpreise - 2022/2023

astat info 2023

01 Musei - 2021

02 Dipendenti pubblici - 2021

03 Conto economico della provincia di Bolzano 2012-2021

04 Istruzione in cifre - Anno scolastico 2021/22

05 Giovani NEET e ELET in Alto Adige - 2021

06 Prezzi al consumo - 2022

07 Attività edilizia - 2° semestre 2022 e riepilogo annuale

08 Commercio estero - 4° trimestre 2022

09 Occupazione - 4° trimestre 2022

10 Festa del Papà: 19 marzo 2023

11 Dati demografici - 2021

12 Popolazione straniera residente - 2021

13 Esami di bilinguismo e trilinguismo - 2022

14 Prezzi di energia, gas e carburanti - 2022/2023

- 15 BIP und Konsumausgaben der privaten Haushalte 2022-2024 - Schätzungen und Prognosen
- 16 Meinungen und Reaktionen in Bezug auf Elternmord und psychische Störungen - März 2023

Andere Publikationen

Gemeindedatensammlung 1998

Zweisprachige Ausgabe, 112 Seiten, 2000

5. Landwirtschaftszählung 2000

Zweisprachige Ausgabe, 235 Seiten, 2002

5. Landwirtschaftszählung 2000

- Ausgewählte Themen

Zweisprachige Ausgabe, 137 Seiten, 2002

6. Landwirtschaftszählung 2010

Zweisprachige Ausgabe, 316 Seiten, 2013

Klassifikation der Berufe 2001

Zweisprachige Ausgabe, 236 Seiten, 2004

14. Allgemeine Volkszählung 2001 - Band 1

Zweisprachige Ausgabe, 88 Seiten, 2004

14. Allgemeine Volkszählung 2001 - Band 2, Gebäude und Wohnungen

Zweisprachige Ausgabe, 76 Seiten, 2005

14. Allgemeine Volkszählung 2001 - Band 3, Bildung

Zweisprachige Ausgabe, 78 Seiten, 2005

14. Allgemeine Volkszählung 2001 - Band 4, Bewohnte Ortschaften

Zweisprachige Ausgabe, 96 Seiten, 2006

14. Allgemeine Volkszählung 2001 - Band 5, Erwerbstätigkeit

Zweisprachige Ausgabe, 142 Seiten, 2006

14. Allgemeine Volkszählung 2001 - Band 6, Pendlerströme aus Berufs- und Studiengründen

Zweisprachige Ausgabe, 176 Seiten, 2007

Strukturindikatoren zur Lebensqualität in den Südtiroler Gemeinden - 2008

Zweisprachige Ausgabe, 60 Seiten, 2009

ATECO 2007 - Klassifikation der Wirtschaftstätigkeiten

Zweisprachige Ausgabe, 818 Seiten, 2009

9. Arbeitsstättenzählung und Zählung der Non-Profit-Organisationen 2011 - Hauptergebnisse und Erhebungsverfahren

Zweisprachige Ausgabe, 148 Seiten, 2014

Tirol Südtirol Trentino 2015

Zweisprachige Ausgabe, 12 Seiten, 2015

Gemeinden in Zahlen 2015

Zweisprachige Ausgabe, 24 Seiten, 2015

15. Volkszählung 2011

Zweisprachige Ausgabe, 456 Seiten, 2020

ASTAT DVD - Statistiksammlung 1981-2011

- 15 PIL e spesa per consumi delle famiglie 2022-2024 - Stime e previsioni
- 16 Opinioni e reazioni rispetto al parenticidio e al disturbo mentale - Marzo 2023

Altre pubblicazioni

Raccolta dati comunali 1998

edizione bilingue, 112 pagine, 2000

5° Censimento generale dell'agricoltura 2000

edizione bilingue, 235 pagine, 2002

5° Censimento generale dell'agricoltura 2000

- Aspetti particolari

edizione bilingue, 137 pagine, 2002

6° Censimento generale dell'agricoltura 2010

edizione bilingue, 316 pagine, 2013

Classificazione delle professioni 2001

edizione bilingue, 236 pagine, 2004

14° Censimento della popolazione 2001 - Tomo 1

edizione bilingue, 88 pagine, 2004

14° Censimento della popolazione 2001 - Tomo 2, Edifici e abitazioni

edizione bilingue, 76 pagine, 2005

14° Censimento della popolazione 2001 - Tomo 3, Istruzione

edizione bilingue, 78 pagine, 2005

14° Censimento della popolazione 2001 - Tomo 4, Località abitate

edizione bilingue, 96 pagine, 2006

14° Censimento della popolazione 2001 - Tomo 5, Occupazione

edizione bilingue, 142 pagine, 2006

14° Censimento della popolazione 2001 - Tomo 6, Flussi pendolari per motivi di lavoro e studio

edizione bilingue, 176 pagine, 2007

Indicatori strutturali sulla qualità di vita nei comuni della provincia di Bolzano - 2008

edizione bilingue, 60 pagine, 2009

ATECO 2007 - Classificazione delle attività economiche

edizione bilingue, 818 pagine, 2009

9° Censimento dell'industria e dei servizi e Censimento delle Istituzioni non profit 2011 - Principali risultati e processo di rilevazione

edizione bilingue, 148 pagine, 2014

Tirol Alto-Adige Trentino 2015

edizione bilingue, 12 pagine, 2015

Comuni in cifre 2015

edizione bilingue, 24 pagine, 2015

15° Censimento della popolazione 2011

edizione bilingue, 456 pagine, 2020

ASTAT DVD - Raccolta statistica 1981-2011