

**50 JAHRE AUTONOME WOHNBAUPOLITIK
IN DER PROVINZ BOZEN**

**50 ANNI DI POLITICHE ABITATIVE AUTONOME
NELLA PROVINCIA DI BOLZANO**

1972-2022

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. 1.45

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

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 abitual- mente occupate	Haushalte Famiglie	Mitglieder Componenti	Zusammen- wohnende Haushalte Coabitazioni	Index der zusammen- wohnenden Haushalte Indice di coabitazione	Auslastungs- index 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

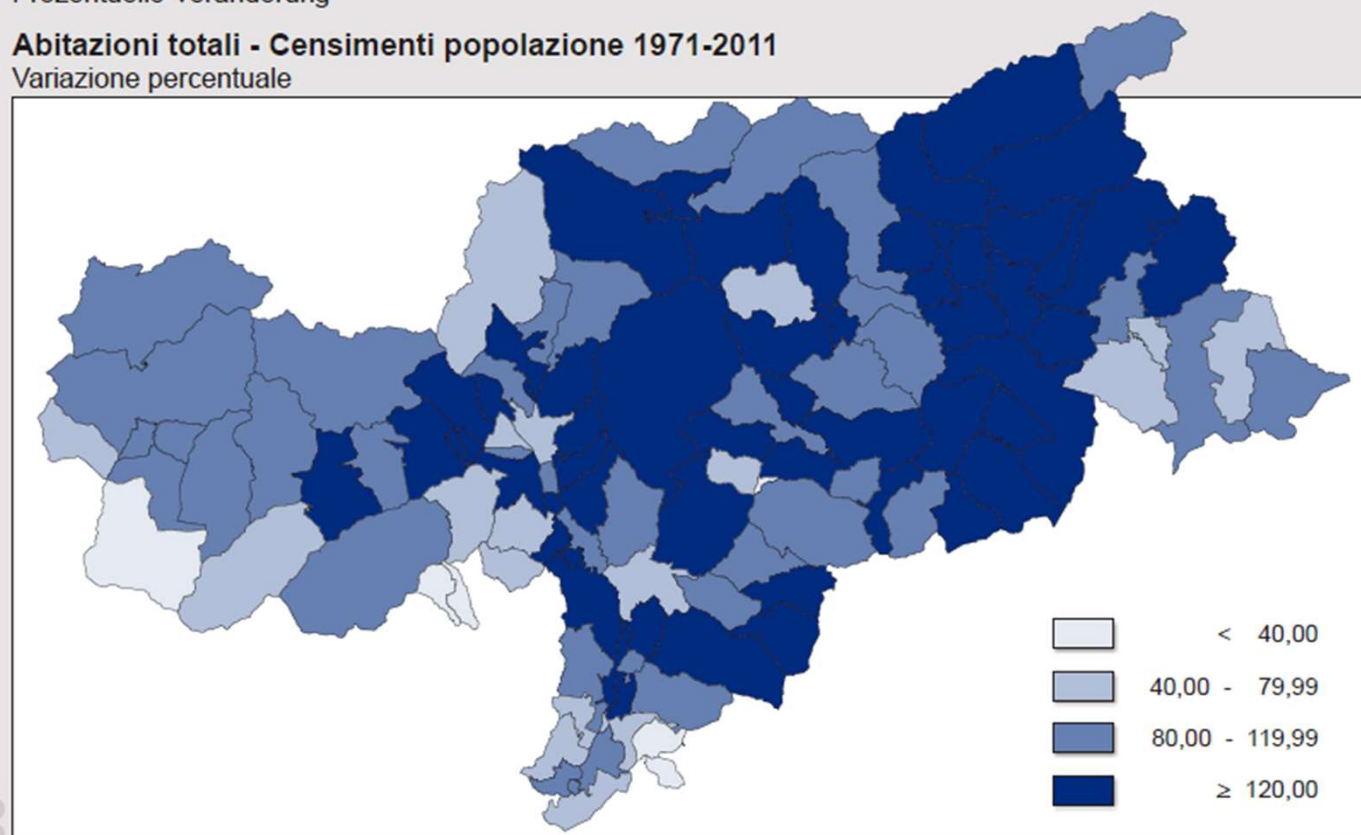
Graf. 1.37

Wohnungen insgesamt - Volkszählungen 1971-2011

Prozentuelle Veränderung

Abitazioni totali - Censimenti popolazione 1971-2011

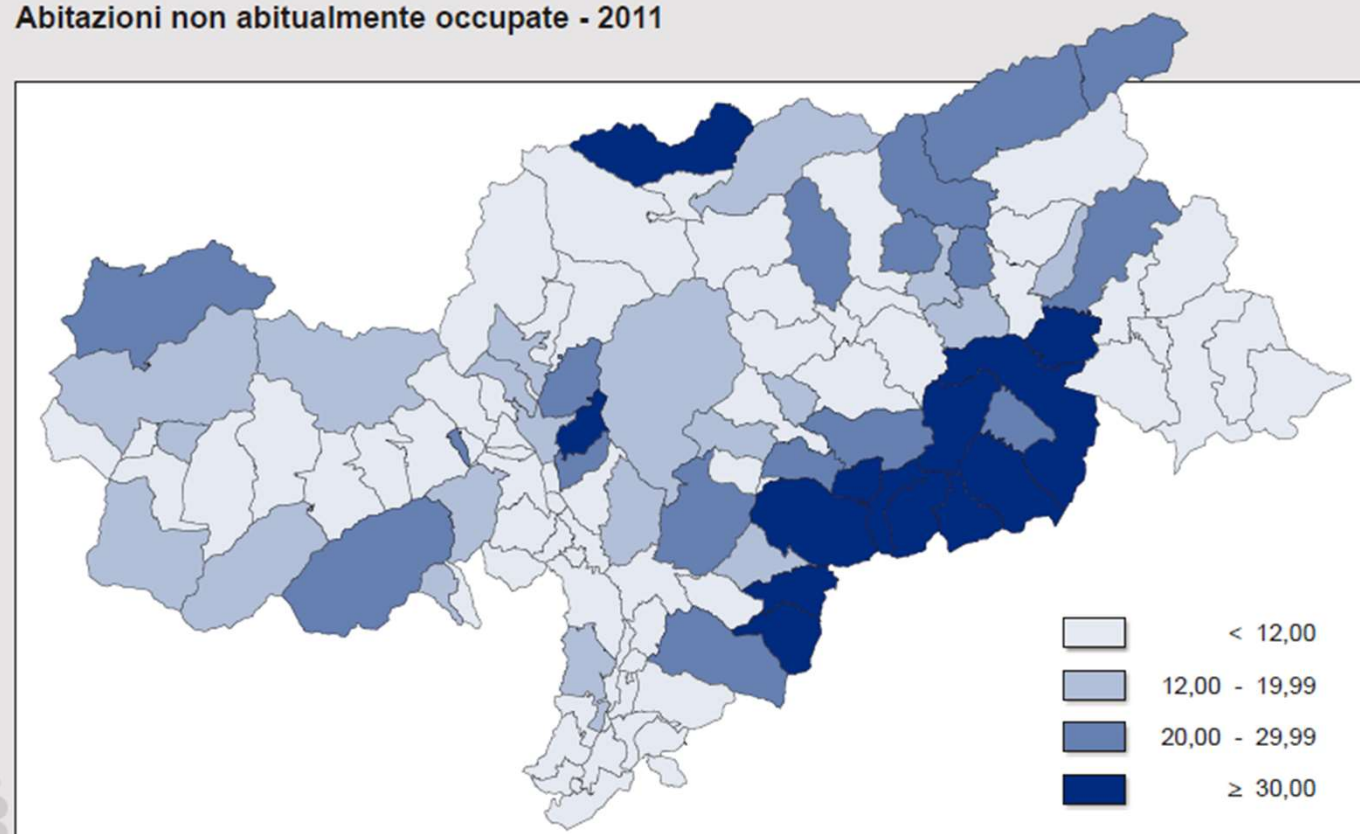
Variazione percentuale



Graf. 1.42

Nicht ständig bewohnte Wohnungen - 2011

Abitazioni non abitualmente occupate - 2011



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

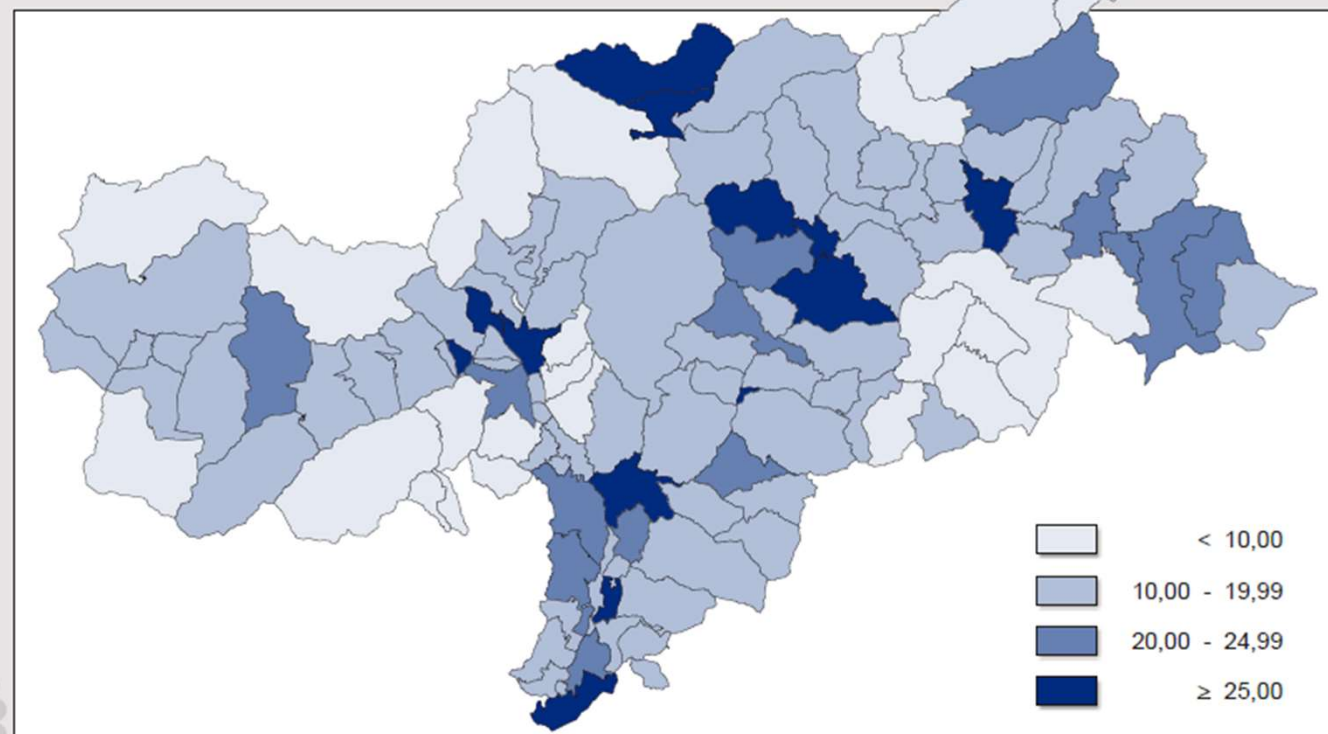
Quelle: ISTAT, ASTAT

Fonte: ISTAT, ASTAT

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



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	Wohnungen	Zimmer	Wohnungen je Gebäude	Zimmer je Wohnung	ZONA EDILIZIA
	Fabbricati	Abitazioni	Stanze	Abitazioni per fabbricato	Stanze per abitazioni	
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

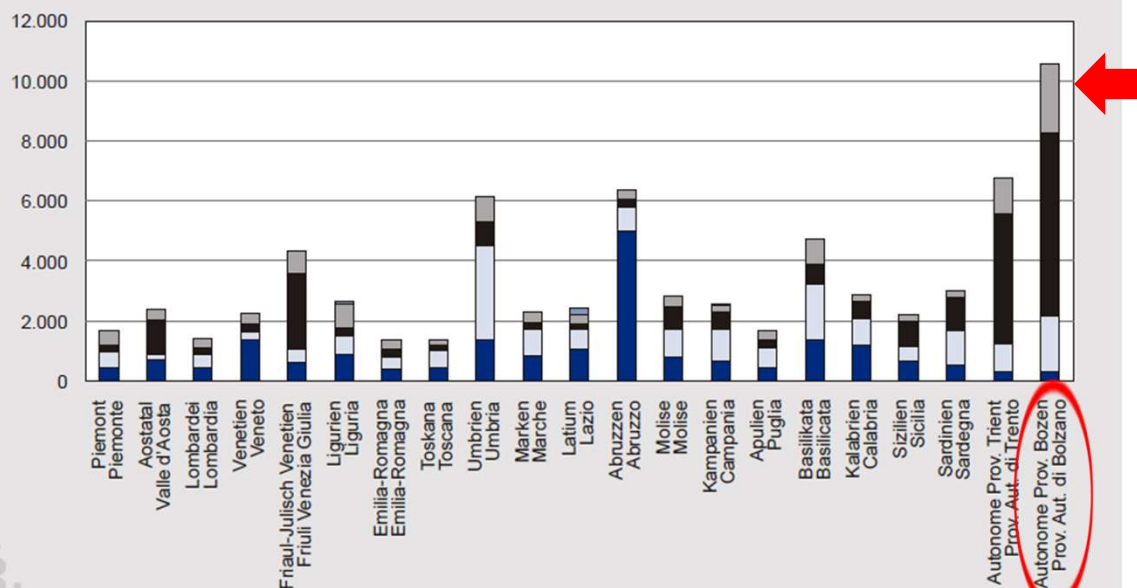
Graf. 2.3

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



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	Jahresmittel	Verteilung Composi- zione %	TIPOLOGIA DI CONTRIBUTO
	Totale	Media annua		
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 Grund- wohnbedarf	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 Wieder- gewinnung 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'urbanizza- zione 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 costru- zione 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 Wieder- gewinnungsmaßnahmen im privaten Wohnbau	50.041	2.275	1,2	A agevolazioni concesse sulla base dell'im- porto 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

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	%	m³	%	m³	%
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

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

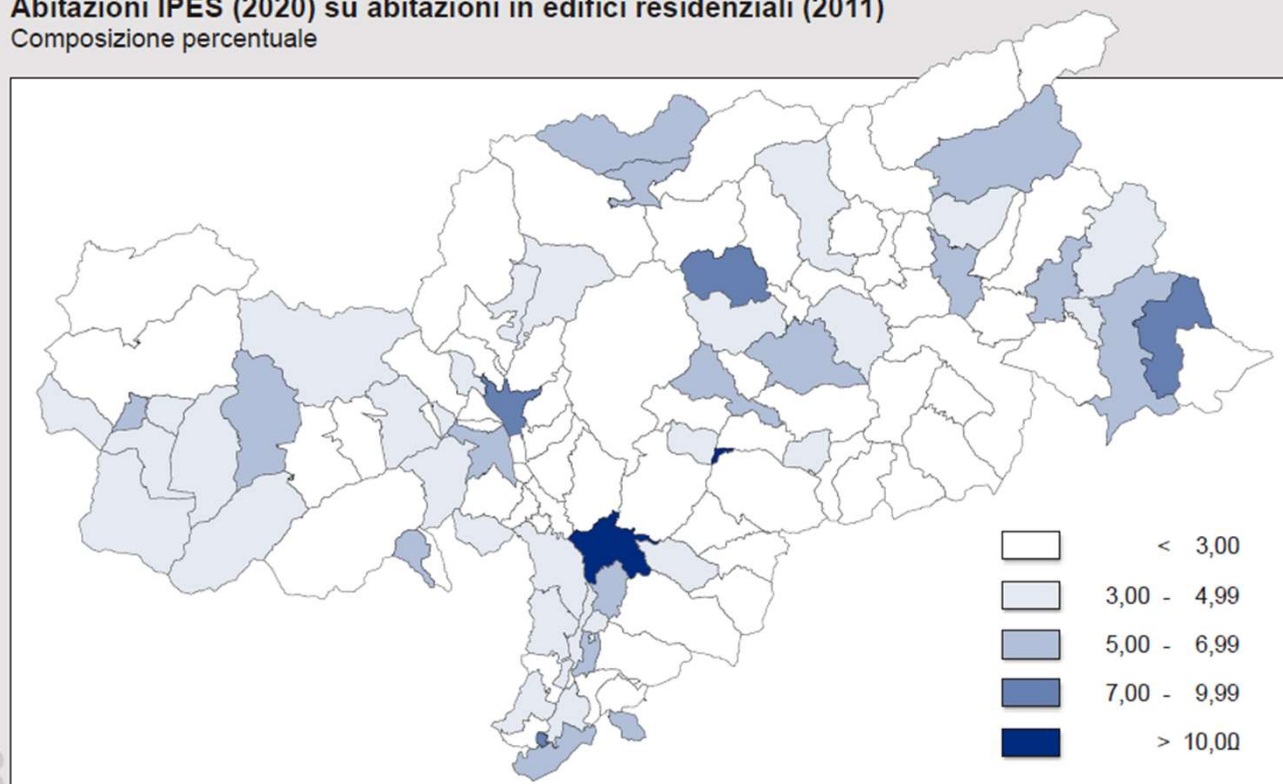
Quelle: Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Durchführung der Proporzbestimmungen und sozialer Wohnbau in Südtirol, 1985; WOBI

Fonte: Provincia Autonoma di Bolzano-Alto Adige, Attuazione delle norme su proporzionale ed edilizia sociale in provincia di Bolzano, 1985; IPES

Graf. 2.5

Wohnungen des WOBI (2020) an Wohnungen in Wohngebäuden (2011)
Prozentuelle Verteilung

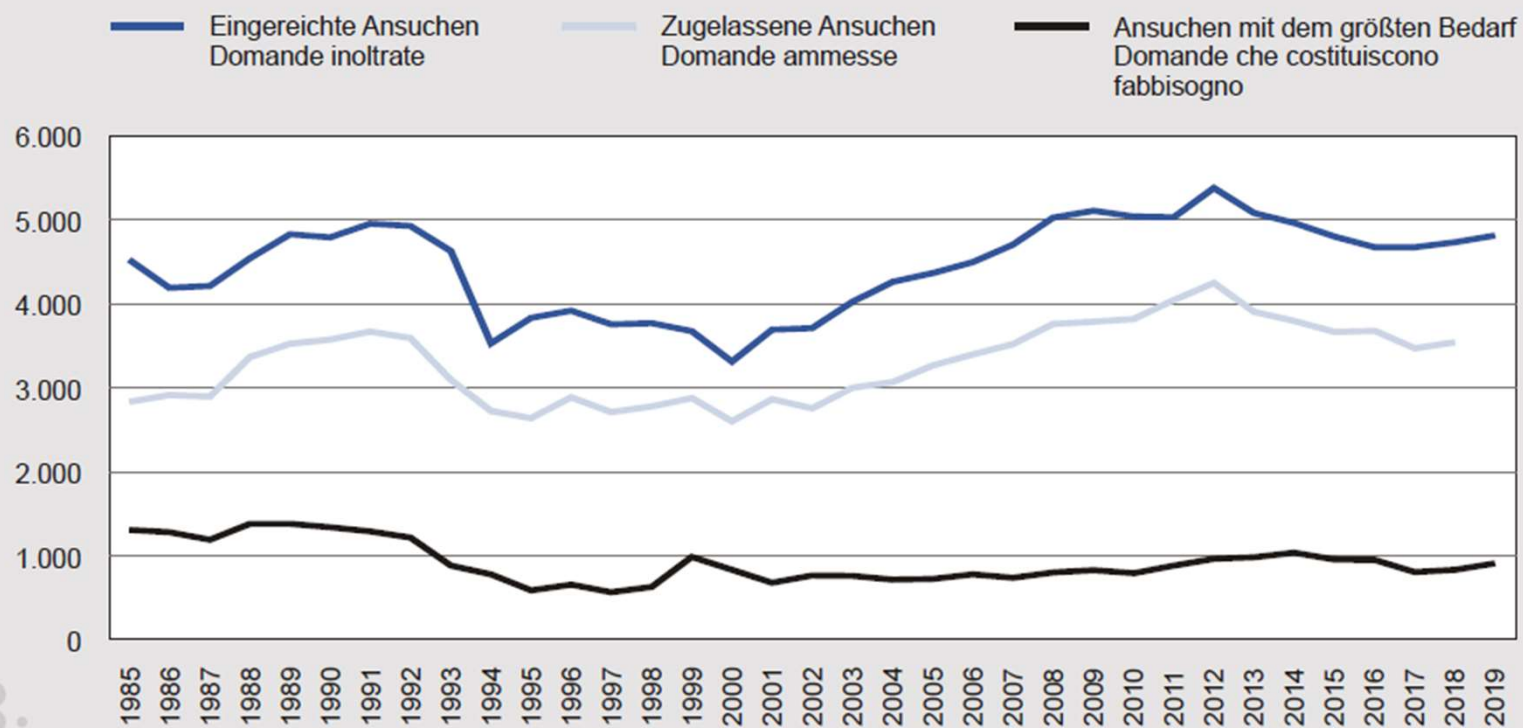
Abitazioni IPES (2020) su abitazioni in edifici residenziali (2011)
Composizione percentuale



Graf. 2.6

Ansuchen um Zuweisung von Wohnungen des WOBI - 1985-2019

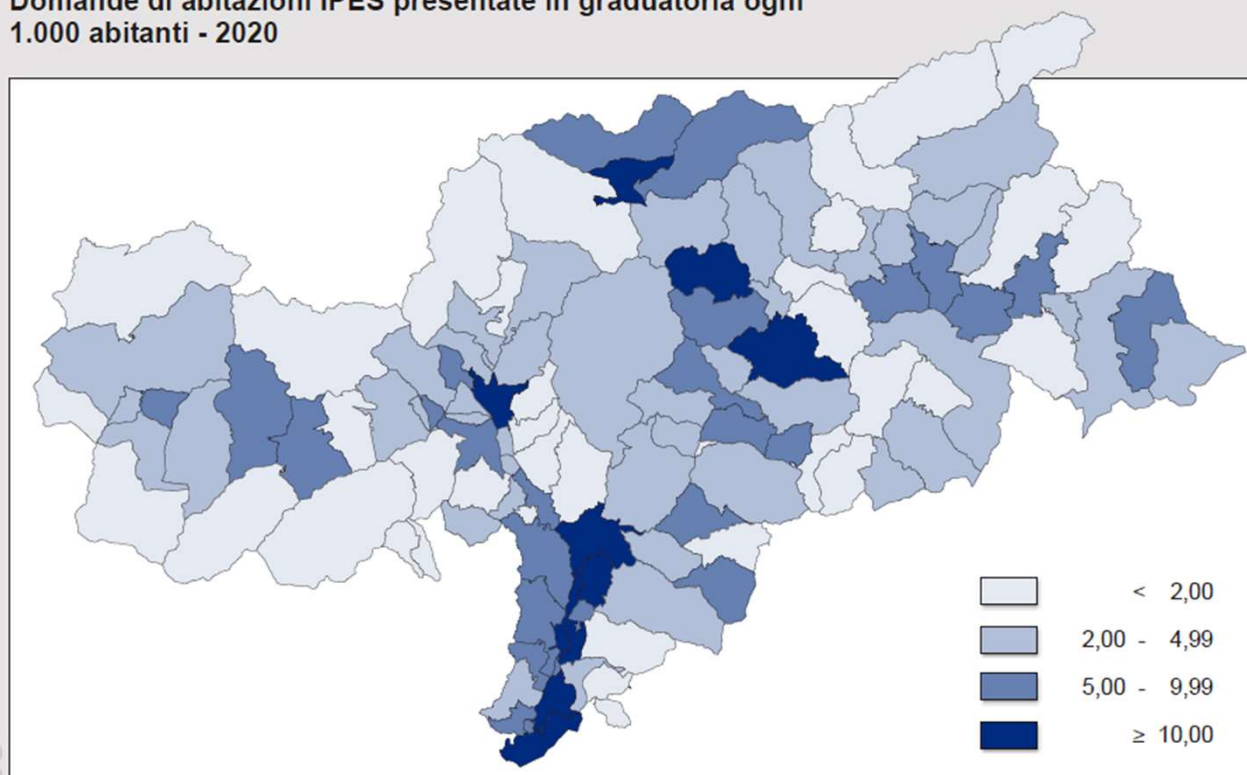
Domande per l'assegnazione di abitazioni IPES - 1985-2019



Graf. 2.7

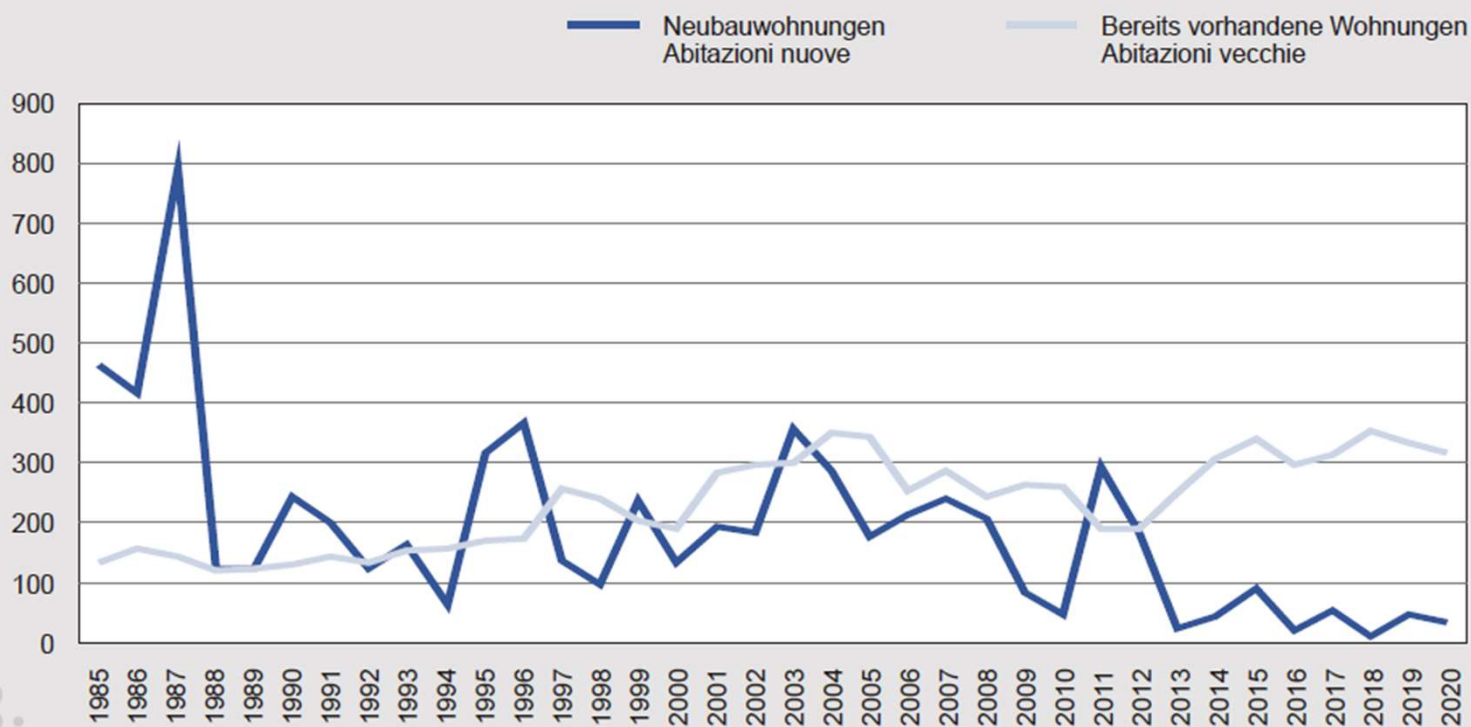
In die Rangordnung aufgenommene Ansuchen um Wohnungen des WOBI je 1.000 Einwohner
- 2020

Domande di abitazioni IPES presentate in graduatoria ogni
1.000 abitanti - 2020



Graf. 2.9

Vom WOBI zugewiesene bereits vorhandene Wohnungen und Neubauwohnungen - 1985-2020
Abitazioni nuove e vecchie consegnate dall'IPES - 1985-2020



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. 2.36

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

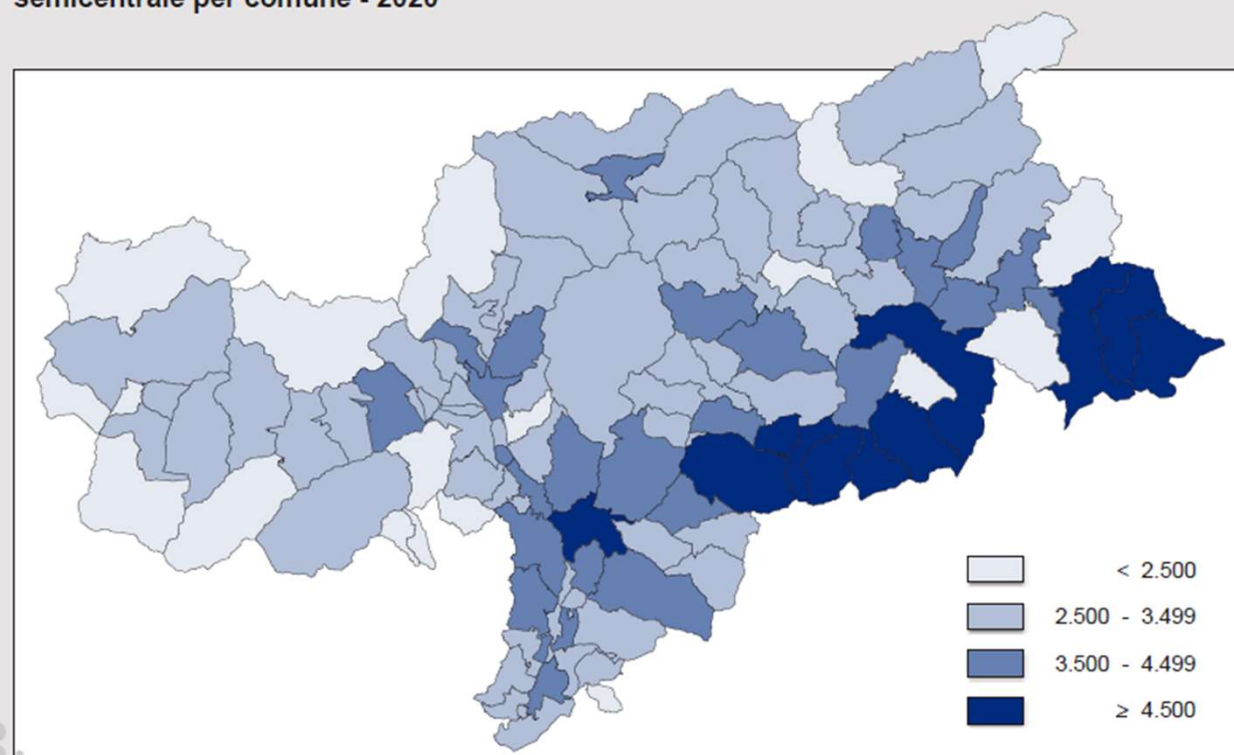
ZEITRAUM	Absolute Werte / Valori assoluti					Prozentuelle Verteilung / Composizione percentuale					PERIODO
	Neubau	Kauf	Kauf und Wieder- gewinnung	Wieder- gewinnung	Insgesamt	Neubau	Kauf	Kauf und Wieder- gewinnung	Wieder- gewinnung	Insgesamt	
	Nuova costruzione	Acquisto	Acquisto e recupero	Recupero	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

Graf. 3.12

Markthöchstwerte der Wohnungen in normalem Erhaltungszustand in zentraler und halbzentraler Lage nach Gemeinde - 2020

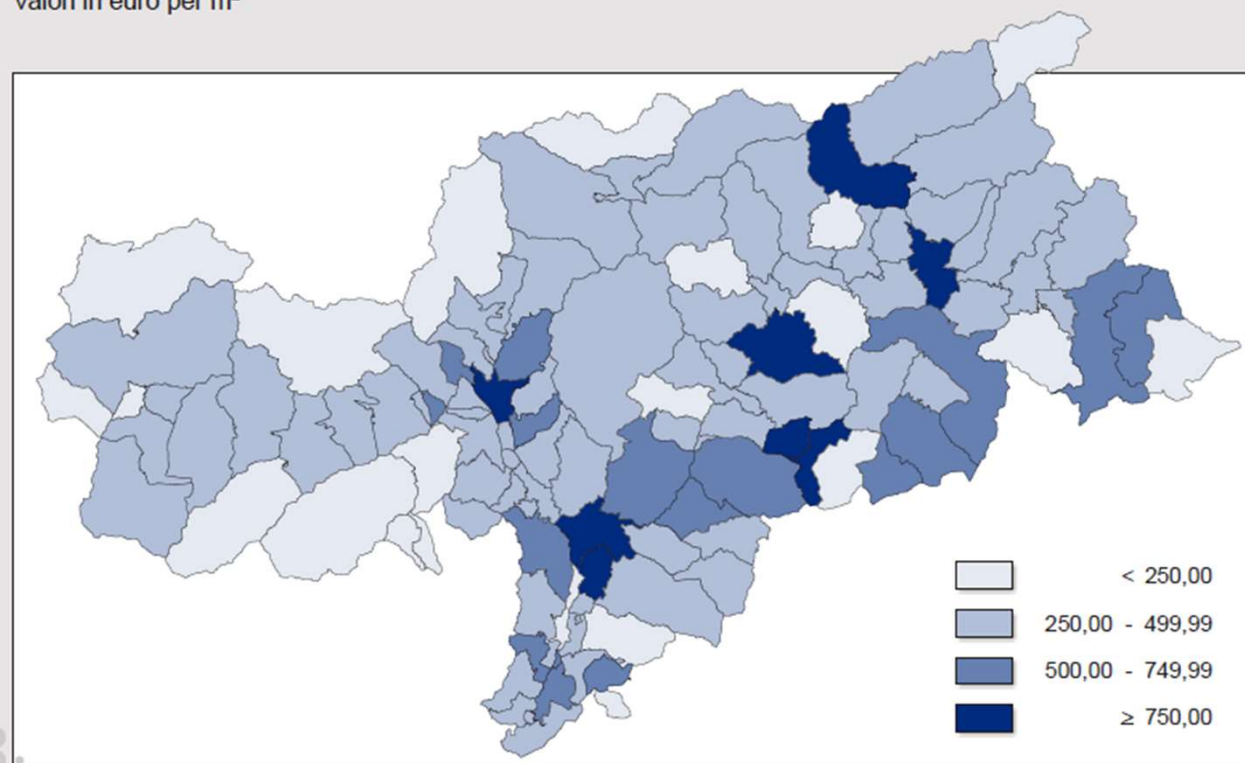
Valori massimi di mercato delle abitazioni in stato normale situate in fascia centrale e semicentrale per comune - 2020



Graf. 3.15

Durchschnittswerte des Baugrundes in Ortskernen und Wohngebieten nach Gemeinde - 2020
Werte in Euro pro m²

Valori medi dei terreni edificabili nel centro edificato e zone abitate per comune - 2020
Valori in euro per m²



EINIGE SCHLUSSBEMERKUNGEN UND HINWEISE FÜR DIE ZUKUNFT

Seit 1972 konzentrierte sich die **Wohnpolitik** auf folgende Maßnahmen:

- ❑ die Unterstützung der Haushalte für den Bau oder Kauf einer **Eigentumswohnung**;
- ❑ die Ausdehnung des **öffentlichen Wohnungsangebots** auf die sozial schwächsten Gruppen;
- ❑ die Unterstützung der Haushalte, die auf dem freien Markt in Miete wohnen, früher mit dem Wohngeld und heute mit dem **Mietbeitrag**.

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** haben dazu beigetragen, dass ein bedeutender Anteil der ansässigen Haushalte eine Eigentumswohnung besitzt und die Zahl der öffentlichen Mietwohnungen zugenommen hat.

ALCUNE CONCLUSIONI E INDICAZIONI PER IL FUTURO

Le **politiche abitative pubbliche dal 1972** si sono concentrate 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;
- ❑ il sostegno alle famiglie in affitto privato, prima attraverso il sussidio casa e oggi con il **contributo di locazione**.

Le ingenti **risorse finanziarie** messe a disposizione dalla Provincia, le **aree edificabili** attivate dai Comuni con i piani urbanistici e le **realizzazioni dell'IPES, delle cooperative e dei privati** hanno contribuito a far accedere alla prima casa quote consistenti di famiglie residenti e ad ampliare il patrimonio pubblico in affitto.

❑ 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** und der **zunehmenden Einwanderung** zusammen.

❑ 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 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.

❑ 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** e alla **crescita dell'immigrazione**

❑ 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 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.

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, ab.

Südtirol hebt sich zwar durch seine kontinuierliche und bedeutsame Bereitstellung von Geldern und durch seine Wohnbau-politik 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.**

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.

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.

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 Grundstückwertes angedacht, die diesen unabhängig von der Zweckwidmung und den festgelegten Bau-dichten 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.

- ❑ **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 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.