



Landesinstitut für Statistik

Kanonikus-Michael-Gamper-Str. 1 • 39100 Bozen
Tel. 0471 41 84 00 • Fax 0471 41 84 19<https://astat.provinz.bz.it>
astat@provinz.bz.it

Istituto provinciale di statistica

Via Canonico Michael Gamper 1 • 39100 Bolzano
Tel. 0471 41 84 00 • Fax 0471 41 84 19<https://astat.provincia.bz.it>
astat@provincia.bz.it

04

Februar
Febbraio
2022

astat info

Bautätigkeit und Immobilienmarkt in Südtirol - 2020

Attività edilizia e mercato immobiliare in provincia di Bolzano - 2020

	3.776.620 m³	13.426	1.907	651.834
Auf einen Blick: A colpo d'occhio:	Ausgestellte Baugenehmigungen Permessi di costruire emessi	Wohnungen im Besitz oder in Verwaltung des WOBI Abitazioni in possesso o in gestione dell'IPES	von der KlimaHaus Agentur ausgestellte Energieausweise certificazioni emesse dall'Agenzia CasaClima	Liegenschaftseinheiten in Südtirol am 31.12.2020 Unità immobiliari in Alto Adige al 31.12.2020

Im Folgenden werden die wichtigsten Ergebnisse zusammengefasst, um einen Überblick über die aktuelle Situation des Baugewerbes und des Wohnungsbedarfs in Südtirol zu vermitteln. Die Daten beziehen sich auf das Jahr 2020, sofern nichts anderes angegeben ist.

Qui di seguito un riassunto dei principali risultati, che consente un quadro d'insieme della situazione attuale del comparto edilizio e del fabbisogno abitativo in provincia di Bolzano. I dati fanno riferimento al 2020, salvo diversamente specificato.

Tab. 1

Wohn- und Nicht-Wohngebäude - 2019 und 2020

Fabbricati residenziali e non residenziali - 2019 e 2020

EIGENSCHAFTEN	Ausgestellte Baugenehmigungen Permessi di costruire emessi			Bauabschlüsse Opere ultimate			CARATTERISTICHE
	2019	2020	% Veränd. Variaz. %	2019	2020	% Veränd. Variaz. %	
Gebäude insgesamt	4.050.656 m³	3.776.620 m³	- 6,8	3.777.556 m³	1.961.115 m³	- 48,1	Totale fabbricati
Neubauten	2.660.731 m ³	2.736.697 m ³	+ 2,9	2.839.901 m ³	1.405.291 m ³	- 50,5	Nuovi fabbricati
Erweiterungsbauten	1.389.925 m ³	1.039.923 m ³	- 25,2	937.655 m ³	555.824 m ³	- 40,7	Ampliamenti
Wohngebäude	1.406.359 m³	1.527.995 m³	+ 8,6	1.399.243 m³	1.048.175 m³	- 25,1	Fabbricati residenziali
Neubauten	1.082.509 m ³	1.211.039 m ³	+ 11,9	1.171.887 m ³	874.967 m ³	- 25,3	Nuovi fabbricati
Erweiterungsbauten	323.850 m ³	316.956 m ³	- 2,1	227.356 m ³	173.208 m ³	- 23,8	Ampliamenti
Nicht-Wohngebäude	2.644.297 m³	2.248.625 m³	- 15,0	2.378.313 m³	912.940 m³	- 61,6	Fabbricati non resid.
Neubauten	1.578.222 m ³	1.525.658 m ³	- 3,3	1.668.014 m ³	530.324 m ³	- 68,2	Nuovi fabbricati
Erweiterungsbauten	1.066.075 m ³	722.967 m ³	- 32,2	710.299 m ³	382.616 m ³	- 46,1	Ampliamenti
Wohnungen (in Wohn- und Nicht-Wohngebäuden)	2.787	2.994	+ 7,4	2.773	1.999	- 27,9	Abitazioni (in fabbricati residenziali e non resid.)
Nettowohnfläche	236.199 m ²	253.083 m ²	+ 7,1	236.910 m ²	161.677 m ²	- 31,8	Superficie utile abitabile
Mittlere Nettowohnfläche je Wohnung	84,75 m ²	84,53 m ²	- 0,3	85,43 m ²	80,88 m ²	- 5,3	media per abitazione

Quelle: ASTAT

Fonte: ASTAT

Die Tabellensammlung „**Bautätigkeit und Immobilienmarkt in Südtirol 2020**“ bietet einen umfassenden Überblick über die Konjunkturlage im Bau- und Immobiliensektor. Hierbei werden sowohl das Angebot als auch die Nachfrage berücksichtigt. Die Tabellen- und Grafiksammlung enthält eine Analyse der Hauptergebnisse und gliedert sich in vier Kapitel: Bautätigkeit, Wohnbau, Immobilienmarkt und Gebäudekataster.

La raccolta tabellare "**Attività edilizia e mercato immobiliare in provincia di Bolzano 2020**" traccia un quadro complessivo della congiuntura del settore edilizio e immobiliare vista sia dal lato della domanda che dal lato dell'offerta. La raccolta tabellare e di grafici contiene un'analisi dei principali risultati ed è suddivisa in quattro capitoli: attività edilizia, edilizia abitativa, mercato immobiliare e catasto dei fabbricati.

Bautätigkeit

Bauabschlüsse nehmen stark ab (-48,1% gegenüber 2019)

In Bezug auf die **Bautätigkeit** gilt:

- es wurden Baugenehmigungen für ein Volumen von rund 3,8 Millionen m³ genehmigt und ausgestellt. Im Vergleich zu 2019 sinkt das von den Baugenehmigungen geplante Gesamtvolumen um 6,8%;
- das Volumen der Baugenehmigungen für Nicht-Wohngebäude sinkt um 15,0%, jenes für Wohngebäude steigt um 8,6%. Bei den erstgenannten kommt es sowohl zu einer Abnahme der Neubauten (-3,3%) als auch der Erweiterungen (-32,2%). Bei den Wohngebäuden steigen die Neubauten um 11,9%, die Erweiterungen sinken jedoch um 2,1%;
- die Baugenehmigungen sehen den Bau von 2.994 Wohnungen vor; das sind 7,4% mehr als im Jahr 2019;
- am häufigsten (37,7%) werden Wohnungen in Wohngebäuden mit einer Nettowohnfläche zwischen 46 und 75 m² nachgefragt;
- die Zahl der Bauabschlüsse ist stark gesunken (-48,1%). Der Rückgang betrifft Wohngebäude (-25,1%) und Nicht-Wohngebäude (-61,6%);
- die Kubatur für Wohnzwecke verteilt sich bei den ausgestellten Baugenehmigungen hauptsächlich auf die *natürliche Landschaft* (34,6%), auf die *Auffüllzonen* (30,2%) und die *Erweiterungszonen* (25,7%); die Nicht-Wohngebäude befinden sich hingegen vor allem in den *Gewerbebezonen* (45,8%) und in der *natürlichen Landschaft* (35,3%);
- es wurden 2.421 Wiedergewinnungsarbeiten erfasst, -29,1% gegenüber 2019;
- Bozen weist mit 682 Wiedergewinnungsarbeiten den höchsten Wert auf. Es folgen mit einigem Abstand Bruneck, Meran, Leifers und Sand in Taufers mit jeweils mehr als 100 Arbeiten;
- 1.608 Unternehmen sind im Bezugsmonat Oktober 2020 in der Südtiroler Bauarbeiterkasse einge-

Attività edilizia

Opere ultimate in forte calo (-48,1% rispetto al 2019)

Per quanto concerne l'**attività edilizia**:

- in totale sono stati concessi ed emessi permessi di costruire per una cubatura di 3,8 milioni di m³. Rispetto all'anno 2019 si registra un decremento della cubatura prevista dei permessi di costruire pari al 6,8%;
- la cubatura dei permessi di costruire per fabbricati non residenziali diminuisce del 15,0%, quella per fabbricati residenziali cresce dell'8,6%. Tra i primi si verifica un decremento dei nuovi fabbricati (-3,3%) e degli ampliamenti (-32,2%); tra i secondi aumentano i nuovi fabbricati dell'11,9%, ma gli ampliamenti diminuiscono del 2,1%;
- le abitazioni previste dai permessi di costruire sono 2.994, in aumento del 7,4% rispetto al 2019;
- gli alloggi più richiesti nei fabbricati residenziali hanno una superficie abitabile netta tra 46 m² e 75 m² (37,7%);
- le opere ultimate hanno evidenziato un forte calo (-48,1%). La diminuzione riguarda i fabbricati residenziali (-25,1%) e i fabbricati non residenziali (-61,6%);
- la cubatura residenziale nei permessi di costruire emessi si distribuisce, per quanto concerne le zone edilizie, soprattutto tra *Paesaggio naturale* (34,6%), *Zona di completamento* (30,2%) e *Zona di espansione* (25,7%); i fabbricati non residenziali si concentrano invece in particolare modo nella zona per *Insedimenti produttivi* (45,8%) e nel *Paesaggio naturale* (35,3%);
- sono stati censiti 2.421 interventi di recupero, in calo rispetto al 2019 del 29,1%;
- Bolzano, con 682 interventi di recupero, è il comune con il valore più elevato in assoluto. Brunico, Merano, Laives e Campo Tures seguono a distanza con oltre 100 interventi;
- le imprese iscritte alla Cassa Edile della provincia di Bolzano, prendendo come riferimento il mese di

schrieben, -0,1% im Vergleich zum selben Monat des Vorjahres;

- die Zahl der aktiven Arbeiter⁽¹⁾ beträgt 12.523 und ist somit etwas niedriger als 2019 (-1,8%);
- die Zahl der Arbeitsstunden ist auf 16,7 Millionen Stunden (-8,8%) gesunken. Zu verzeichnen ist eine Abnahme um 8,1% im Handwerk und um 9,3% im Industriebereich;

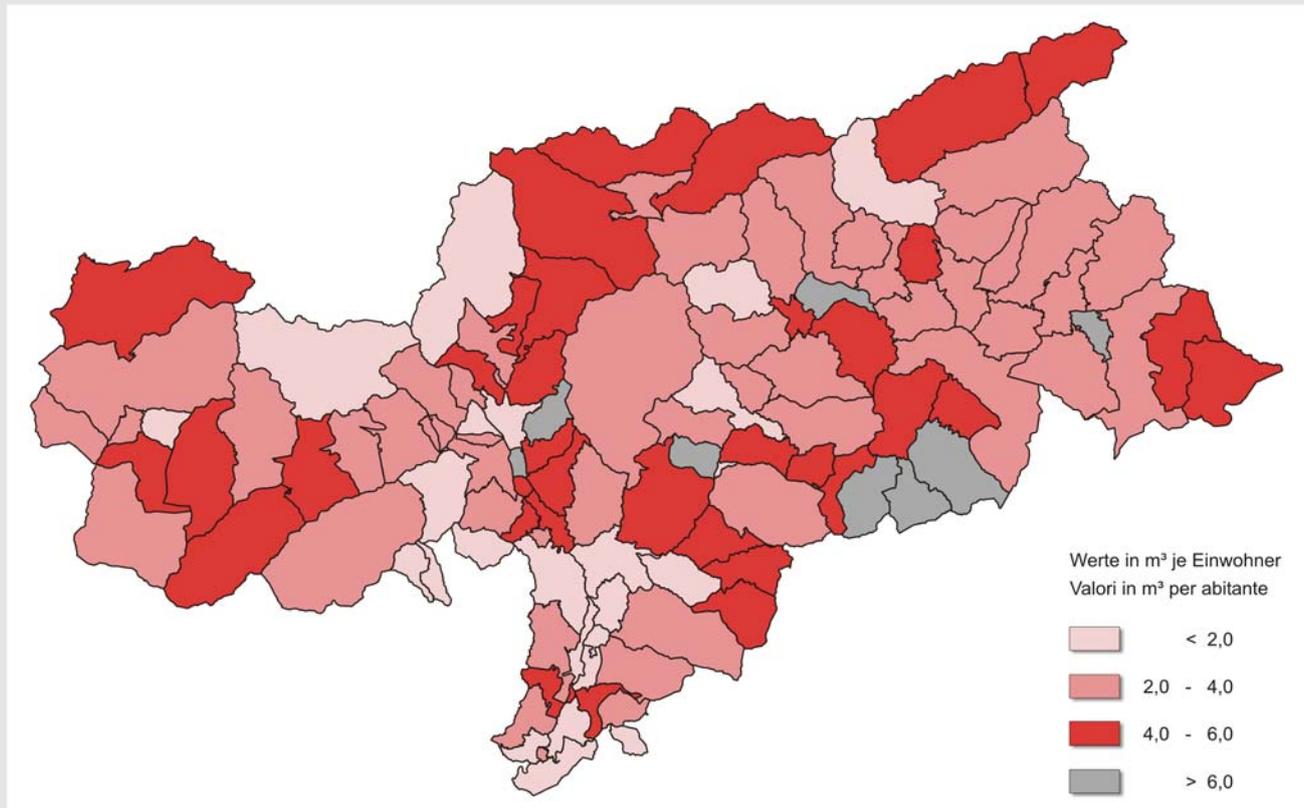
ottobre 2020, sono 1.608, -0,1% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente;

- sono stati registrati 12.523 lavoratori⁽¹⁾ attivi, valore inferiore a quanto palesato nel 2019 (-1,8%);
- il numero di ore lavorate è diminuito a 16,7 milioni di ore (-8,8%). Si denota un calo pari all'8,1% nel comparto artigiano e al 9,3% nel comparto industriale;

Graf. 1

Index der Wohnbautätigkeit (a) - 2018-2020

Indice dell'attività edilizia residenziale (a) - 2018-2020



(a) Der Index der Wohnbautätigkeit ist das Verhältnis zwischen dem Durchschnitt der geplanten Wohnkubatur der letzten drei Jahre und der Wohnbevölkerung des letzten Jahres.
L'indice dell'attività edilizia residenziale si calcola mediante il rapporto tra la media della cubatura prevista a scopo abitativo negli ultimi tre anni e la popolazione residente nell'ultimo anno.

© astat 2022 - sr



- die KlimaHaus Agentur hat 1.907 Energieausweise ausgestellt (-17,8%). Der Rückgang ist auf die geringere Zahl an Zertifizierungen der Klassen A, B, D, E, F und G zurückzuführen;
- die Zertifizierungen außerhalb Südtirols sind von 133 auf 99 zurückgegangen.

- l'Agenzia CasaClima ha emesso 1.907 certificazioni energetiche (-17,8%). La riduzione è imputabile al minore numero di attestati A, B, D, E, F e G;
- le certificazioni fuori provincia sono calate da 133 a 99.

(1) Der Begriff „lavoratore“ steht in dieser Mitteilung für „operaio lavoratore“ und wird im Deutschen mit „Arbeiter“ übersetzt. Die Arbeiter der in die Bauarbeiterkasse eingeschriebenen Unternehmen, die in dieser Publikation behandelt werden, werden unterteilt in Lehrlinge, gewöhnliche Arbeiter, Facharbeiter, spezialisierte Arbeiter und Arbeiter der IV. Ebene.

Il termine "lavoratore" in questo notiziario corrisponde a "operaio lavoratore" ed è tradotto in tedesco con il termine "Arbeiter". I lavoratori delle imprese iscritte alla Cassa edile, che sono oggetto del presente notiziario, sono suddivisi in apprendisti, operai comuni, operai qualificati, operai specializzati e operai di IV. livello.

Im Ausland geborene aktive Arbeiter der in der Bauarbeiterkasse eingeschriebenen Unternehmen nach beruflicher Einstufung und Geburtsland - 2020

Stand Oktober

Lavoratori nati all'estero attivi nelle imprese iscritte alla Cassa Edile per categoria di mansione e nazione di nascita - 2020

Situazione del mese di ottobre

GEBURTSLAND	Lehrlinge	Gewöhnliche Arbeiter	Facharbeiter	Spezialisierte Arbeiter	Arbeiter der IV. Ebene	Insgesamt	NAZIONE DI NASCITA
	Apprendisti	Operai comuni	Operai qualificati	Operai specializzati	Operai di IV livello		
EU-27_2020-Staaten (a)	21	200	179	133	52	585	Paesi EU-27_2020 (a)
<i>davon Rumänien</i>	6	125	86	67	12	296	<i>di cui Romania</i>
Europ. Staaten außerhalb der EU	74	1.021	699	456	100	2.350	Stati europei esterni alle UE
<i>davon Albanien</i>	32	574	373	250	40	1.269	<i>di cui Albania</i>
<i>davon Ex-Jugoslawien (b)</i>	9	140	126	108	22	405	<i>di cui ex-Jugoslavia (b)</i>
Afrika	15	170	109	50	12	356	Africa
<i>davon Marokko</i>	1	80	45	31	5	162	<i>di cui Marocco</i>
Amerika	-	33	22	21	20	96	America
Asien	4	100	41	15	7	167	Asia
Australien und Ozeanien	-	2	1	-	2	5	Australia e Oceania
Insgesamt	114	1.526	1.051	657	193	3.559	Totale

(a) Europäische Union am 01.02.2020
Unione Europea al 01.02.2020

(b) Umfasst die heutigen Staaten Bosnien-Herzegowina, Kosovo, Nordmazedonien, Montenegro und Serbien. Slowenien und Kroatien zählen zu den EU-Staaten.
Comprende gli odierni Stati di Bosnia-Erzegovina, Kosovo, Macedonia del Nord, Montenegro e Serbia. La Slovenia e la Croazia sono incluse tra gli Stati appartenenti alla UE.

Quelle: Südtiroler Bauarbeiterkasse, Auswertung des ASTAT

Fonte: Cassa Edile della provincia di Bolzano, elaborazione ASTAT

Wohnbau

Beiträge für den Bau, Kauf und die Wiedergewinnung nehmen weiter ab

Im öffentlichen **Wohnbau** werden die gewährten Förderungen und der Wohnungsbestand im Eigentum der öffentlichen Verwaltung untersucht. Folgende Punkte kennzeichnen diesen Sektor:

- im Jahr 2020 zahlten die Ämter der Autonomen Provinz Bozen 80 Millionen Euro aus (-21,1% gegenüber 2019), 48 Millionen Euro davon als Beiträge für den Bau, den Kauf und die Wiedergewinnung für den Grundwohnbedarf;
- die Anzahl der von der Autonomen Provinz Bozen geprüften Gesuche um Wohnbauförderung ist von 1.376 im Jahr 2019 auf 1.430 (+3,9%) gestiegen;
- der Wohnungsbestand des WOBI umfasst 13.426 Wohnungen, fast gleich viele wie 2019 (-0,1%). Rund 6 Tausend Wohnungen sind unterbelegt;
- ungefähr 5,5% der Südtiroler Bevölkerung leben in einer Wohnung des WOBI; in Bozen sind es 13 je 100 Einwohner;
- es wurden 33 neue Wohnungen und 317 bereits bestehende Wohnungen zugewiesen;

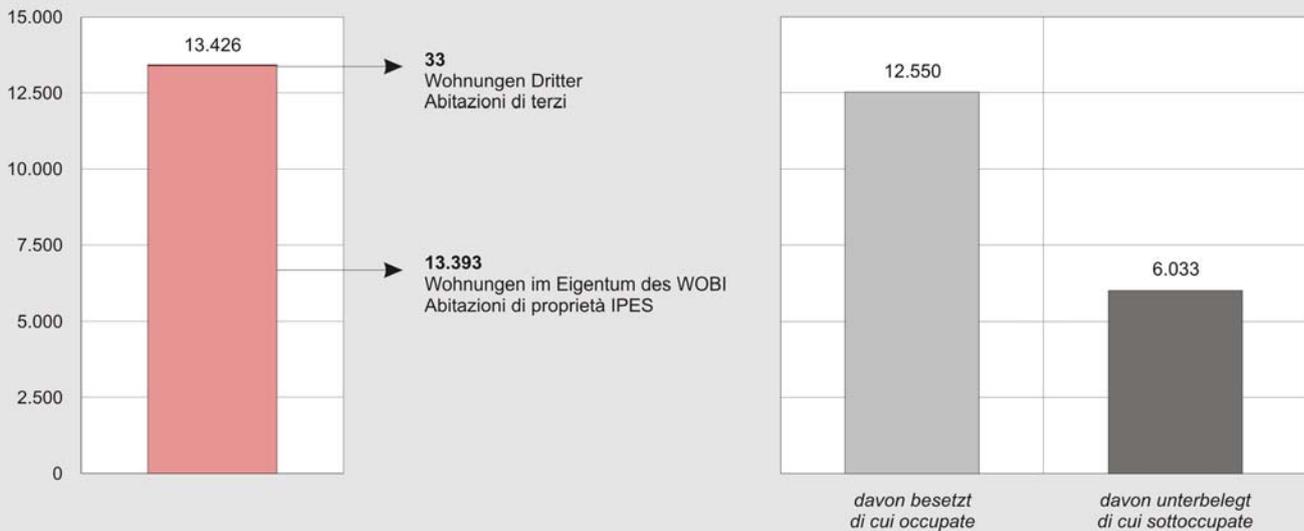
Edilizia abitativa

Continua il calo dei contributi per la nuova costruzione, l'acquisto ed il recupero

L'**edilizia abitativa pubblica**, di cui si monitorano le agevolazioni concesse e il patrimonio di alloggi di proprietà della Pubblica Amministrazione, si è invece caratterizzata per i seguenti punti salienti:

- attraverso gli Uffici della Provincia autonoma di Bolzano nel 2020 sono stati liquidati 80 milioni di euro (-21,1% rispetto al 2019), dei quali 48 milioni di euro finalizzati a contributi per la nuova costruzione, l'acquisto e il recupero del fabbisogno abitativo primario;
- aumentano le domande di contributo edilizio esaminate dalla Provincia Autonoma di Bolzano, passate da 1.376 nel 2019 a 1.430 unità (+3,9%);
- il patrimonio abitativo dell'IPES ammonta a 13.426 alloggi, dato non dissimile da quanto segnalato nel 2019 (-0,1%). Gli alloggi sottoccupati sono circa 6 mila;
- circa il 5,5% della popolazione provinciale risiede in un'abitazione dell'IPES; nel comune di Bolzano 13 abitanti su cento vivono in un appartamento dell'Istituto;
- sono state consegnate 33 nuove abitazioni e 317 alloggi preesistenti;

Wohnungen im Eigentum des WOBI und von Dritten, die vom WOBI verwaltet werden, nach Belegungsstand (a) - 2020
Abitazioni di proprietà dell'IPES e di terzi gestite dall'IPES per stato di occupazione (a) - 2020



(a) Einschließlich 51 besetzter Wohnungen im Eigentum des WOBI, von denen im Rahmen des Programms der „Wohnungen für den Mittelstand“ 48 in Bozen und 3 in Meran gebaut wurden (gemäß Beschluss der Landesregierung Nr. 4732 vom 15. Dezember 2008). Diese Wohnungen sind in den folgenden Tabellen und Grafiken nicht enthalten. Sono incluse anche 51 abitazioni occupate e di proprietà dell'IPES, 48 delle quali costruite nel comune di Bolzano e 3 nel comune di Merano per il programma "Ceto medio" ai sensi della delibera della Giunta provinciale n. 4732 del 15 dicembre 2008. Tali abitazioni non sono comprese nei prospetti e nei grafici seguenti.

© astat 2022 - sr



- am 31. Dezember 2020 sind 96,6% der Bauprogramme des WOBI abgeschlossen, im Bau, in Planungsphase oder verfügen über bereits zugewiesenes Bauland. 109 Wohnungen wurde noch kein Bauland zugewiesen;
- 2019 wurden in Südtirol 237 Zwangsräumungen ausgestellt (im Vorjahr waren es 238);
- die Gemeinde Bozen besitzt 719 Wohnungen, die auf der Grundlage von Rangordnungen vermietet werden. 591 dieser Wohnungen sind bewohnt.
- al 31 dicembre 2020 i programmi edilizi dell'IPES risultavano per il 96,6% completati, in costruzione, in fase di realizzazione o con area già promessa. Gli alloggi senza area sono invece 109;
- in provincia di Bolzano, nel 2019, sono stati emessi 237 provvedimenti di sfratto (l'anno precedente erano 238);
- il Comune di Bolzano dispone di un patrimonio abitativo di 719 alloggi (591 dei quali occupati), da locare in base a graduatorie.

Immobilienmarkt

Markthöchstpreise steigen in 32 Gemeinden Südtirols und sinken in drei Gemeinden

Der Südtiroler **Immobilienmarkt** weist folgende Merkmale auf:

- die Immobilienwerte bewegen sich 2020 zwischen 3.871 und 5.050 Euro/m² in Bozen und zwischen durchschnittlich 2.642 und 3.705 Euro/m² in den anderen Südtiroler Gemeinden;
- die Mieten betragen 2020 in Bozen 11,21 bis 14,70 Euro/m² monatlich und in den anderen Gemeinden

Mercato immobiliare

Valori massimi di mercato aumentati in 32 comuni altoatesini e diminuiti in tre comuni

Il **mercato immobiliare** altoatesino si presenta con importanti elementi distintivi:

- i valori degli immobili oscillano nel 2020 tra 3.871 e 5.050 euro/m² a Bolzano e tra 2.642 e 3.705 euro/m² in media nel resto della provincia;
- i canoni delle locazioni nel 2020 oscillano tra 11,21 e 14,70 euro/m² al mese a Bolzano e tra 7,93 e

7,93 bis 11,16 Euro/m²;

- die Kosten für den Baugrund sind von zentraler Bedeutung bei der Festsetzung des Immobilienwerts. 2020 schwankten sie in den Ortskernen zwischen 309 und 471 Euro/m². In Bozen sind die Kosten mehr als dreimal so hoch wie diese Werte.

11,16 euro/m² al mese nel restante territorio altoatesino;

- i costi dei terreni, parte fondamentale nella determinazione del valore di un immobile nel 2020, variano mediamente, in centro edificato, tra 309 e 471 euro/m². Nel capoluogo tali costi sono però più che triplicati rispetto a questi valori.

Gebäudekataster

**651.834 Liegenschaftseinheiten in Südtirol
(davon 293.681 Wohnungen und 223.548
Garagen und Abstellplätze)**

Mit den Daten des **Gebäudekatasters** können folgende Aspekte des Gebäudebestands in Südtirol quantifiziert und analysiert werden:

- in Südtirol gibt es 651.834 Liegenschaftseinheiten, von denen 45,1% als Wohnungen und 34,3% als Autoabstellplätze oder Garagen klassifiziert sind. 111.616 Liegenschaftseinheiten (17,1%) werden für wirtschaftliche Zwecke (Handel, Produktion oder Dienstleistungen) genutzt;
- 478.512 Einheiten (73,4%) weisen einen einzigen Eigentümer auf, während das Eigentum von 130.882 Einheiten (20,1%) auf zwei oder mehr Personen aufgeteilt ist. Das nackte Eigentum gilt für 39.797 Einheiten (6,1%), während 6,7% der Einheiten durch Fruchtgenuss genutzt werden;

Hinweise für die Redaktion:

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an Willy Melojer, Tel. 0471 41 84 54, E-Mail: willy.melojer@provinz.bz.it.

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

Verantwortlicher Direktor: Timon Gärtner

Catasto dei fabbricati

**651.834 unità immobiliari in Alto Adige
(di cui 293.681 abitazioni e 223.548 garage
e posti auto)**

I dati relativi al **Catasto dei fabbricati** consentono di quantificare e analizzare i seguenti aspetti del patrimonio edilizio esistente in provincia di Bolzano:

- il patrimonio edilizio altoatesino è costituito da 651.834 unità immobiliari, per il 45,1% classificate come abitazioni e per il 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%;
- la proprietà è unica per 478.512 unità immobiliari (73,4%), mentre in 130.882 casi (20,1%) essa è condivisa tra due o più persone. La nuda proprietà è utilizzata per 39.797 unità (6,1%). L'usufrutto, infine, riguarda il 6,7% dei casi;

Indicazioni per la redazione:

Per ulteriori chiarimenti si prega di rivolgersi a Willy Melojer, tel. 0471 41 84 54, e-mail: willy.melojer@provincia.bz.it.

Riproduzione parziale o totale del contenuto, diffusione e utilizzazione dei dati, delle informazioni, delle tavole e dei grafici autorizzata soltanto con la citazione della fonte (titolo ed edizione).

Direttore responsabile: Timon Gärtner