



**Landesinstitut für Statistik**  
 Kanonikus-Michael-Gamper-Str. 1 • 39100 Bozen  
 Tel. 0471 41 84 04-05 • Fax 0471 41 84 19  
 www.provinz.bz.it/astat • astat@provinz.bz.it



**Istituto provinciale di statistica**  
 Via Canonico Michael Gamper 1 • 39100 Bolzano  
 Tel. 0471 41 84 04-05 • Fax 0471 41 84 19

www.provincia.bz.it/astat • astat@provincia.bz.it

Auszugsweiser oder vollständiger Nachdruck mit Quellenangabe (Herausgeber und Titel) gestattet  
 Verantwortliche Direktorin: Johanna Plasinger

Riproduzione parziale o totale autorizzata con la citazione della fonte (titolo ed edizione)  
 Direttrice responsabile: Johanna Plasinger

# astat info

Nr. 10  
22.10.13

presse | stampa

## Bautätigkeit und Immobilienmarkt in Südtirol - 2012

## Attività edilizia e mercato immobiliare in provincia di Bolzano - 2012

Die Publikation „**Bautätigkeit und Immobilienmarkt in Südtirol 2012**“ bietet einen umfassenden Überblick über die Konjunkturlage im Bau- und Immobiliensektor. Hierbei wird sowohl die Angebots- als auch die Nachfrageseite betrachtet. Die Veröffentlichung ist in zwei Abschnitte unterteilt, einen Text- und einen Tabellenteil. Der Textteil enthält eine Analyse der Hauptergebnisse und gliedert sich in vier Kapitel. Folgende Themen werden beleuchtet: Bautätigkeit, Bauarbeiterkassen, KlimaHaus, Baukosten, Förderungen der Erstwohnung, öffentlicher Wohnbau, Zwangsräumungen, abgeschlossene Verträge und Darlehen, Immobilienmarkt und Grundstückspreise.



Il volume "**Attività edilizia e mercato immobiliare in provincia di Bolzano 2012**" traccia un quadro complessivo della congiuntura del settore edilizio e immobiliare vista sia dal lato della domanda che dal lato dell'offerta. La pubblicazione si struttura in due parti, la prima descrittiva e la seconda tabellare. La parte descrittiva, in particolare, propone un'analisi dei principali risultati, suddivisi in quattro capitoli. Vengono trattati diversi argomenti: attività edilizia, Casse Edili, Casa-Clima, costo di costruzione, agevolazioni prima casa, edilizia residenziale pubblica, sfratti, contratti e mutui stipulati, mercato immobiliare e costo dei terreni.

In dieser dritten Ausgabe der Veröffentlichung wird im Schlussteil des zweiten Kapitels besonders auf die Situation des öffentlichen Wohnbaus in der Gemeinde Bozen eingegangen und der Wohnungsbestand im Besitz der Gemeinde beleuchtet. Es handelt sich dabei um wenig bekannte, jedoch sehr aussagekräftige

In questa terza edizione del volume è stato introdotto, nella parte finale del secondo capitolo, un focus relativo alla situazione dell'edilizia residenziale pubblica nel Comune di Bolzano, nel quale si illustra il patrimonio abitativo di proprietà comunale. Si tratta di dati poco conosciuti ma particolarmente significativi, in una città

Daten zur Lage in der Landeshauptstadt, in der sich das Wohnungsproblem in einer anderen Größenordnung und mit einer anderen Dringlichkeit stellt als im restlichen Südtirol. Außerdem werden die öffentlichen Maßnahmen zur Eindämmung des Wohnungsproblems und insbesondere der Masterplan der Gemeinde erörtert.

Im Folgenden werden einige der behandelten Themen vorgestellt. Die Publikation kann im Internet ([www.provinz.bz.it/astat](http://www.provinz.bz.it/astat)) heruntergeladen werden und liegt in gedruckter Version beim ASTAT auf.

in cui il "problema casa" si presenta con altre caratteristiche di dimensionamento e di urgenza rispetto al restante territorio provinciale. Verranno inoltre delineati gli ambiti di risposta pubblica al fabbisogno di alloggi, tramite l'ausilio del Masterplan comunale.

Di seguito vengono presentati alcuni temi trattati nello studio. La versione completa del volume è scaricabile da internet ([www.provincia.bz.it/astat](http://www.provincia.bz.it/astat)) ed è disponibile nel formato cartaceo presso l'ASTAT.

## Bautätigkeit

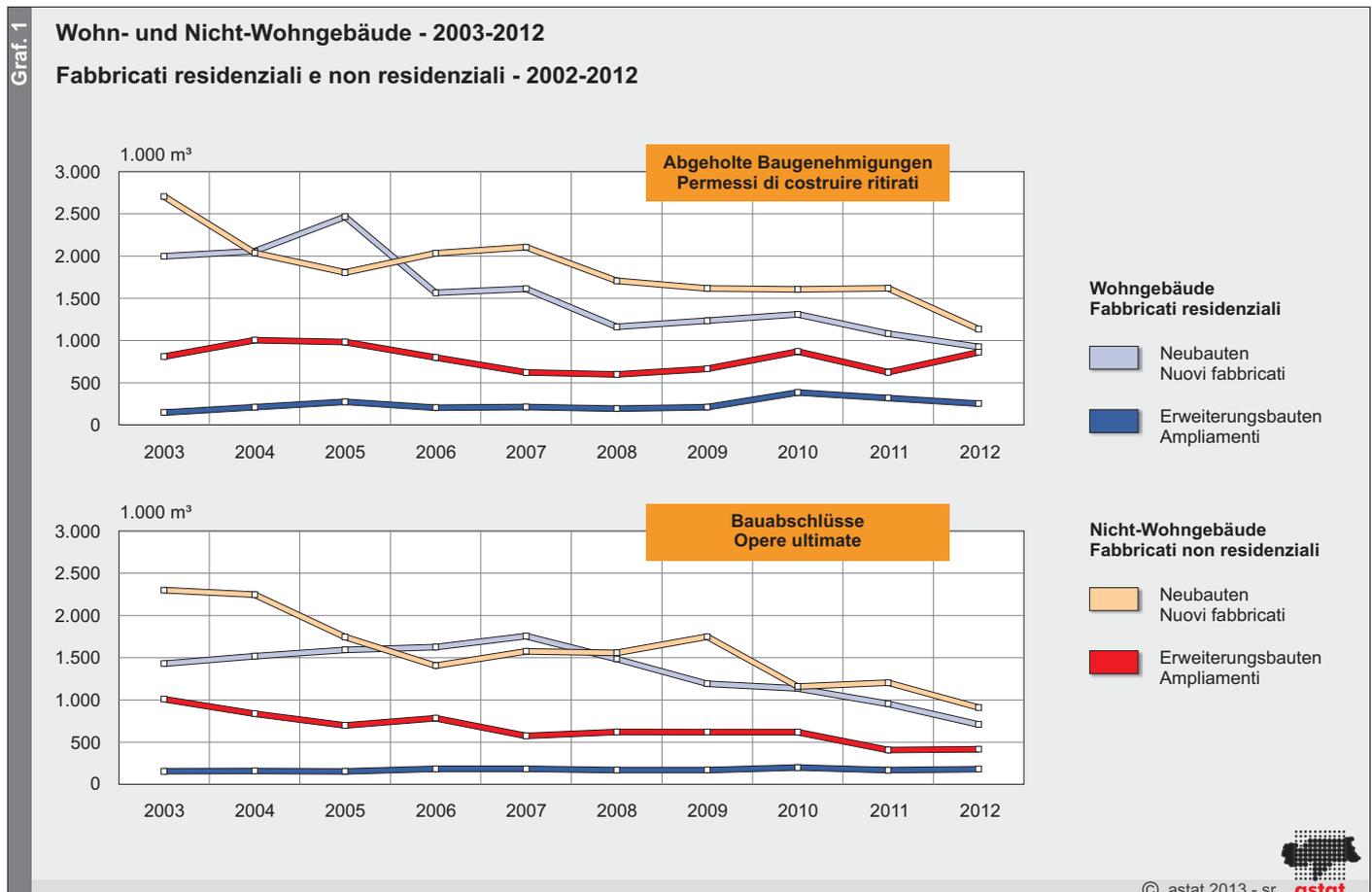
Im Jahr 2012 wurden Baugenehmigungen für ein Volumen von 3,2 Millionen m<sup>3</sup> genehmigt und abgeholt, zwei Drittel davon für Neubauten und ein Drittel für Erweiterungen. Das entspricht im Vergleich zu 2011 einem Rückgang um 13,7%, der sowohl auf den Wohnbausektor (-17,7%) als auch auf den Nicht-Wohnbausektor (-11,2%) zurückgeht. Außerdem wurden 2.484 Wiedergewinnungsarbeiten gezählt, -16,0% gegenüber 2011.

Auch die abgeschlossenen Arbeiten verzeichneten einen starken Rückgang (-39,6%), welcher gleichermaßen die Wohn- und die Nicht-Wohngebäude betraf.

## Attività edilizia

Nel 2012 sono stati concessi e ritirati permessi di costruire per una cubatura di 3,2 milioni di m<sup>3</sup>, per due terzi destinati a nuovi fabbricati e per un terzo agli ampliamenti. Rispetto al 2011 si ha una diminuzione del 13,7%, dovuta sia al settore residenziale (-17,7%) che al non residenziale (-11,2%). Sono inoltre stati censiti 2.484 interventi di recupero (-16,0%).

Anche le opere ultimate hanno evidenziato un forte calo (-39,6%). La diminuzione riguarda nella stessa misura i fabbricati residenziali e i fabbricati non residenziali.



Mit den Baugenehmigungen ist der Bau von 2.285 Wohnungen geplant (-14,5%).

Fast alle Bauzonen verzeichnen Rückgänge; die Einbußen betragen zwischen -11,5% (Auffüllzonen) und -28,6% (Erweiterungszonen). Umgekehrt verhält es sich bei den Flächen für öffentliche Einrichtungen (+15,4%).

Im Bezugsmonat Oktober, welcher für das gesamte Jahr 2012 repräsentativ ist, sind 1.590 Unternehmen (-3,8% gegenüber 2011) in die Bauarbeiterkassen eingetragen. Auch die Zahl der aktiven Arbeiter (10.564 Personen, -4,3%) sowie jene der im Jahr geleisteten Arbeitsstunden (15,1 Millionen Stunden, -7,2%) sinkt.

Die KlimaHaus Agentur hat 1.132 Energieausweise (-8,8%) ausgestellt.

2012 verschärft sich die Rezession im Bauwesen und weitet sich aus. Dies gilt sowohl für die abgeholten Baugenehmigungen als auch für die Bauabschlüsse und die Wiedergewinnungen. Auch die Zahl der bei den Bauarbeiterkassen eingeschriebenen Unternehmen, der aktiven Arbeiter und der Arbeitsstunden sinken. Die negative Konjunktur betrifft nicht mehr nur die kleinen Unternehmen oder die Landeshauptstadt, sondern auch die Betriebe mit mehr als neun Arbeitern und das gesamte Landesgebiet. Gründe dafür sind nicht nur die geringen verfügbaren Flächen für Neubauten in den Städten, sondern auch die großen Mengen an Kubatur, die in der Vergangenheit gebaut wurden, und die daraus folgenden Schwierigkeiten, diesen Rhythmus langfristig beizubehalten.

## Wohnbau

Im Jahr 2012 zahlten die Ämter der Autonomen Provinz Bozen 166,8 Millionen Euro aus, davon 80,5 Millionen Euro als Beiträge für den Bau, den Kauf und die Wiedergewinnung der Erstwohnung; die meisten Gesuche der Bürger wurden für Schenkungsbeiträge gestellt (77,1 Millionen Euro, +7,6% gegenüber 2011). Hinter diesem Zuwachs versteckt sich jedoch eine Phase wirtschaftlicher Unsicherheit: Zahlreiche Empfänger haben um eine vorzeitige Auszahlung des Betrags angesucht (d.h. bevor die Eigentumsübertragung abgeschlossen war), um über ein Anfangskapital für den Wohnkauf zu verfügen.

Zum 31.12.2012 umfasst der Wohnungsbestand des WOBI 13.244 Wohnungen, ähnlich viele wie 2011 (-0,2%). Fast 6 Tausend Wohnungen sind unterbelegt. Ungefähr 6% der Südtiroler Bevölkerung leben in einer Wohnung des WOBI; in Bozen sind es 13,1% der Einwohner.

2012 hat das WOBI 5.375 Wohnungsgesuche erhalten (+6,8% gegenüber dem Vorjahr). Somit wurde nach zwei Jahren mit rückläufiger Entwicklung wieder

Le abitazioni previste dai permessi di costruire sono 2.285, in calo del 14,5%.

Quasi tutte le zone edilizie segnalano una flessione, con valori oscillanti tra -11,5% nelle Zone di completamento e -28,6% nelle Zone di espansione. In controtendenza gli Impianti di interesse collettivo (+15,4%).

Prendendo come riferimento il mese di ottobre per rappresentare l'intero 2012, le imprese iscritte alle Casse Edili ammontano a 1.590 unità (-3,8% rispetto al 2011). Allo stesso modo diminuiscono i lavoratori attivi (10.564 unità, -4,3%), e le ore lavorate nel corso dell'anno (15,1 milioni di ore, -7,2%).

Agenzia CasaClima ha emesso 1.132 certificazioni energetiche (-8,8%).

Il 2012 ha quindi visto acuirsi ed ampliarsi la fase di recessione dell'attività edilizia, sia per quanto concerne i permessi ritirati che le opere ultimate e i recuperi. Anche le imprese iscritte alle Casse Edili, i lavoratori attivi e le ore lavorate segnano dati in flessione. La congiuntura negativa non riguarda più solo le piccole imprese o il capoluogo di provincia, ma si estende alle realtà aventi più di nove addetti e all'intero territorio altoatesino. Tra le motivazioni, oltre alla scarsità di aree disponibili a nuova edificazione nei centri urbani, occorre sottolineare l'elevato volume quantitativo edificato nel recente passato, e la conseguente difficoltà a mantenere tale ritmo sul lungo periodo.

## Edilizia abitativa

La Provincia autonoma di Bolzano ha liquidato nel 2012 166,8 milioni di euro per interventi di edilizia abitativa, dei quali 80,5 milioni di euro finalizzati a contributi per la nuova costruzione, l'acquisto e il recupero della prima casa. La modalità di agevolazione più richiesta dai cittadini è rappresentata dai contributi a fondo perduto (77,1 milioni di euro), con un aumento del 7,6% rispetto al 2011. Dietro tale crescita si cela però una fase di incertezza economica: numerosi beneficiari hanno richiesto di ottenere l'importo in via anticipata (ovvero prima della finalizzazione dell'iter di trasferimento di proprietà), pur di disporre di un capitale iniziale con cui acquistare l'abitazione.

Il patrimonio abitativo dell'IPES ammonta, al 31.12.2012, a 13.244 alloggi, dato non dissimile a quanto segnalato l'anno precedente (-0,2%). Gli alloggi sottoccupati sono quasi 6 mila. Circa il 6% della popolazione provinciale risiede in un'abitazione dell'IPES; nel comune di Bolzano, in particolare, il 13,1% dei residenti vive in un appartamento dell'Istituto.

Nel 2012 sono state presentate presso l'IPES 5.375 domande di alloggio (+6,8% rispetto al 2011). Si ha quindi un aumento dopo due anni di calo. L'affitto me-

ein Anstieg verzeichnet. Die Mieter des WOBI zahlen eine durchschnittliche Monatsmiete von 167 Euro. Auf dem freien Markt sind die Mieten mehr als viermal so hoch.

Das Bauprogramm des WOBI 2011-2015 sieht insgesamt 3.453 Wohnungen vor; zwei Drittel davon befinden sich in den Gemeinden mit hoher Bevölkerungsdichte. Dieses Bauprogramm, welches auch die vorherigen Programme beinhaltet, war am 31. Dezember 2012 zu 81,3% abgeschlossen, in Planungsphase oder mit bereits zugewiesenem Bauland. Für 646 Wohnungen wurde noch kein Bauland zugewiesen.

Wichtige gesetzliche Neuerungen (L.G. 11/12) haben die Vergabe des Wohngeldes grundsätzlich geändert. Ab 2013 müssen die neuen Gesuche bei den Sozialsprengeln und nicht mehr beim WOBI abgegeben werden und alle öffentlichen Mietbeiträge wurden vereinheitlicht.

Die Gemeinde Bozen besitzt 719 Wohnungen (davon sind 633 besetzt), die aufgrund von speziellen Rangordnungen vermietet werden. 2012 wurden insgesamt 403 Gesuche eingereicht, von denen 57,6% zugelassen wurden. Die durchschnittliche Miete beträgt 364 Euro im Monat. Mit den Beschlüssen 104/12 und 40/13 des Bozner Gemeinderats wurden den Genossenschaften neue Flächen für den Wohnbau zugewiesen (Baulos C in Kaiserau und Erweiterungszone C2 Drusus West).

## Immobilienmarkt

Die Immobilienwerte bewegen sich zwischen 4.014 und 5.206 Euro/m<sup>2</sup> in Bozen und zwischen durchschnittlich 2.499 und 3.416 Euro/m<sup>2</sup> in den anderen Gemeinden. Im Vergleich zum Vorjahr verzeichnen sowohl Bozen als auch die anderen Gemeinden einen leichten Anstieg. Die Höchstwerte liegen in 15 Gemeinden über 4.000 Euro/m<sup>2</sup>, darunter Bozen und Brixen, die jeweiligen Nachbargemeinden und die touristischen Gemeinden im Dolomitengebiet.

Der Vergleich zwischen Bozen und den Hauptstädten einiger Nachbarprovinzen ergibt, dass die Preise für Liegenschaften in zentraler Lage sehr ähnlich sind, während die Landeshauptstadt Südtirols höhere Werte für Liegenschaften in halbzentraler und peripherer Lage verzeichnet (ungefähr 1.000 Euro/m<sup>2</sup> mehr).

Die Mieten betragen in Bozen monatlich 12-17 Euro/m<sup>2</sup> und in den anderen Gemeinden 7-10 Euro/m<sup>2</sup>.

Die Kosten für den Baugrund sind von zentraler Bedeutung bei der Festsetzung des Immobilienwerts. Sie bewegen sich in den Ortskernen zwischen 288 und 421 Euro/m<sup>2</sup>. In Bozen belaufen sie sich allerdings auf das Vierfache.

dio pagato dagli inquilini IPES è pari a 167 euro al mese, oltre quattro volte inferiore alle richieste del mercato privato.

Il numero delle abitazioni previste dal programma edilizio dell'IPES 2011-2015 ammonta a 3.453 unità, concentrate per due terzi nei comuni ad alta densità abitativa. Tale programma, che ingloba anche quelli precedenti, al 31.12.2012 risultava per l'81,3% completato, in fase di realizzazione o con area già promessa. Gli alloggi senza area sono invece 646.

Importanti novità normative (L.P. 11/12) hanno modificato in misura sostanziale le modalità di conferimento del sussidio casa. Dal 2013, infatti, le nuove domande devono essere presentate ai Distretti sociali e non più all'IPES, e sono stati unificati tutti i contributi pubblici concernenti l'affitto.

Il Comune di Bolzano dispone di un patrimonio abitativo di 719 alloggi (633 dei quali occupati), da locare in base a specifiche graduatorie. Nel 2012 sono state presentate in totale 403 domande, ammesse per il 57,6%. Il canone medio ammonta a 364 euro mensili. Le delibere del Consiglio comunale di Bolzano 104/12 e 40/13 hanno inoltre assegnato alle cooperative nuove aree da destinare all'edilizia abitativa (lotto C a Bivio-Kaiserau e zona di espansione C2 Druso ovest).

## Mercato immobiliare

I valori degli immobili oscillano tra 4.014 e 5.206 euro/m<sup>2</sup> a Bolzano, e, in media, tra 2.499 e 3.416 euro/m<sup>2</sup> nel resto della provincia. Rispetto all'anno precedente, si segnala un leggero aumento sia a Bolzano che negli altri comuni. I valori massimi sono superiori ai 4.000 euro/m<sup>2</sup> in 15 realtà comunali, comprendenti Bolzano, Bressanone, i relativi comuni di cinta e i comuni turistici dell'area dolomitica.

Dal raffronto tra il comune di Bolzano e i capoluoghi di alcune province limitrofe, emerge come i valori degli immobili in fascia centrale siano simili, mentre la città altoatesina esprime un costo maggiore per quanto riguarda le fasce semicentrali e periferiche (circa 1.000 euro/m<sup>2</sup> in più).

I canoni delle locazioni ammontano a 12-17 euro/m<sup>2</sup> al mese a Bolzano e a 7-10 euro/m<sup>2</sup> al mese nel restante territorio altoatesino.

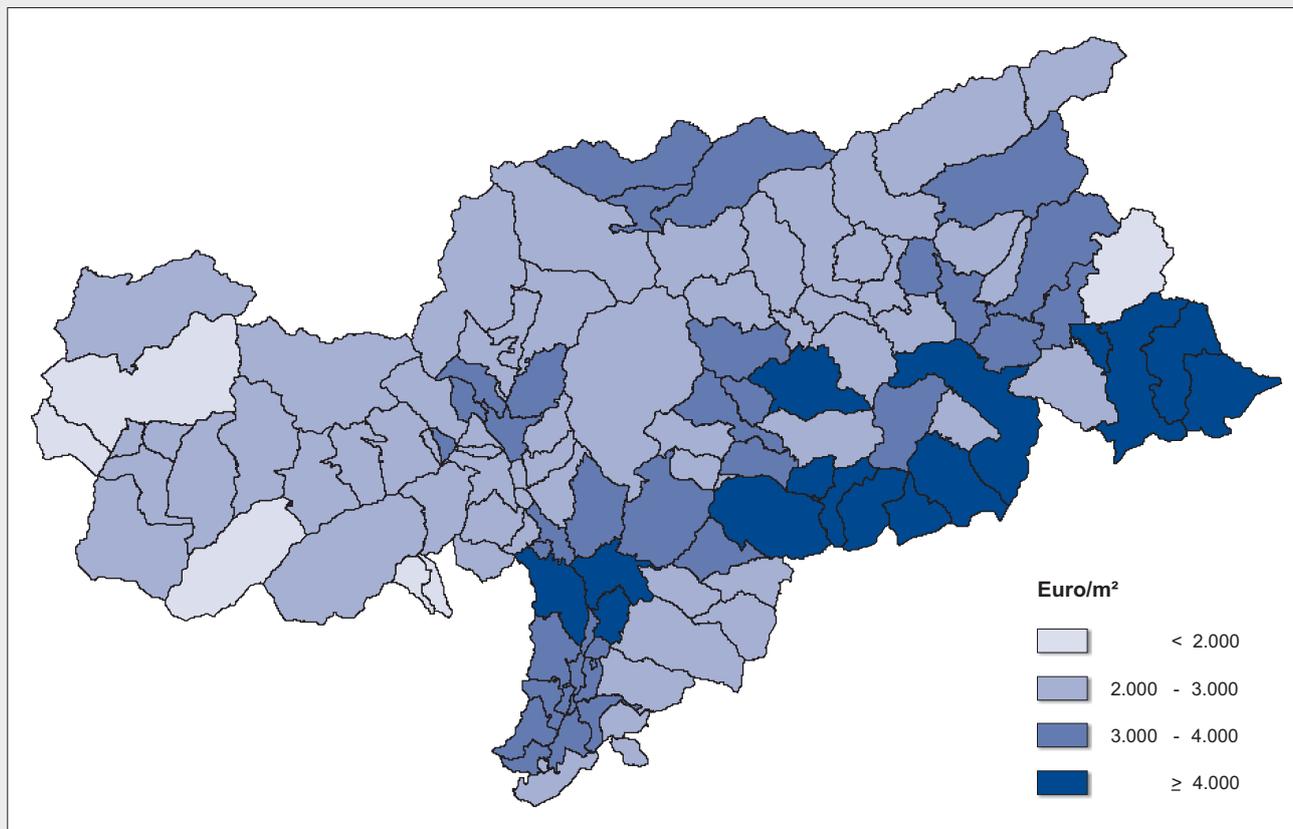
I costi dei terreni, parte fondamentale nella determinazione del valore di un immobile, variano, in centro edificato, tra 288 e 421 euro/m<sup>2</sup>. Nel capoluogo tali costi sono però quattro volte superiori.

## Markthöchstwerte der Wohnungen in sehr gutem Erhaltungszustand in zentraler und halbzentraler Lage nach Gemeinde - 2012

Werte in Euro/m<sup>2</sup> laut handelsüblicher Messung

## Valori massimi di mercato delle abitazioni in stato ottimo situate in fascia centrale e semicentrale per comune - 2012

Valori in euro/m<sup>2</sup> commerciale



© astat 2013 - sr



Die Marktpreise in Bozen sind leicht gestiegen. Auch wenn in der Landeshauptstadt angesichts der aktuellen Lage im Bausektor nunmehr die Höchstgrenze bei den Wohnungskosten wahrscheinlich erreicht wurde, besteht aufgrund des Fehlens von Neubauten vor allem ein Angebot von bereits gebauten Gebäuden. So ergibt sich ein Preis für gebrauchte Wohnungen, der häufig über dem tatsächlichen Wert liegt. Weiters sind die Eigentümer nicht dazu bereit, eine Immobilie zu einem geringeren Preis als in Vergangenheit zum Verkauf anzubieten, und der Verkaufspreis sinkt somit nur dann, wenn der Verkauf sehr dringend und unumgänglich ist. In den anderen Südtiroler Gemeinden zeigt sich durchschnittlich ein verlangsamer Anstieg der Wohnungskosten. Die Preise in den Tourismusgebieten im Dolomitengebiet und im Hohepustertal steigen jedoch ungebremselt weiter.

Le quotazioni di mercato del comune di Bolzano hanno registrato un leggero aumento. Nonostante nel capoluogo, data la situazione attuale non positiva del comparto delle costruzioni, sia stato probabilmente raggiunto il limite massimo per il costo degli alloggi, la quasi assenza di nuove edificazioni crea un'offerta orientata principalmente verso beni già edificati. Si determina così un prezzo dell'usato spesso superiore al valore reale. Inoltre si riscontra una ritrosia dei proprietari a porre in vendita un immobile a un costo inferiore a quanto veniva applicato in passato, e l'importo richiesto cala solo se la cessione diventa urgente e non più deferibile. Negli altri comuni altoatesini si osserva mediamente una limitata crescita dei costi delle abitazioni, più cospicua nelle aree turistiche dolomitiche e dell'alta Val Pusteria.

**Hinweis für die Redaktion:** Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an Herrn Mattia Altieri, Tel. 0471 41 84 40.

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

**Indicazioni per la redazione:** per ulteriori informazioni si prega di rivolgersi al Sig. Mattia Altieri, tel. 0471 41 84 40.

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).