



# astatinfo

Nr. **42**  
10.09.10

presse | stampa

## Wohnungspolitik in Südtirol - von der Angliederung an Italien bis 2008

Zum ersten Mal werden die verschiedenen Aspekte der „Wohnungsfrage“ in Südtirol, als Ergebnis einer umfangreichen Forschungsarbeit und unter Verwendung aller verfügbaren Quellen, in einer **ASTAT**-Publikation zusammengefasst. Die Veröffentlichung „**Wohnungspolitik in Südtirol - von der Angliederung an Italien bis 2008**“ beschäftigt sich mit diesem Aspekt der Südtiroler Geschichte, rekonstruiert die Rahmenbedingungen, und beschreibt die wohnungspolitischen Maßnahmen der öffentlichen lokalen Subjekte. Ein besonderes Augenmerk wird dabei auf die aktuelle Situation gelegt.

*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 ist in gedruckter Version beim **ASTAT** verfügbar.*

## Politiche abitative in provincia di Bolzano - dall'annessione all'Italia al 2008

Per la prima volta, a seguito di un meticoloso lavoro di ricerca, vengono riepilogate in una pubblicazione dell'**ASTAT** le vicende della "questione abitativa" in Alto Adige utilizzando tutte le fonti disponibili. Il volume "**Politiche abitative in provincia di Bolzano - dall'annessione all'Italia al 2008**" offre infatti una lettura di tale aspetto della storia altoatesina, ricostruendo il quadro di riferimento e descrivendo le politiche abitative messe in campo dai soggetti pubblici attivi sul territorio, con particolare attenzione alla situazione attuale.

*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**.*



## Zahl der Haushalte wächst stärker als die Bevölkerungszahl

Zwischen 1951 und 2007 ist die Südtiroler Wohnbevölkerung um 47,1% gestiegen, die Zahl der Haushalte hingegen um 152,8%. Die Bevölkerungsentwicklung hat somit zu einer deutlichen Verkleinerung der Haushalte von durchschnittlich 4,2 Mitgliedern auf 2,5 Mitglieder geführt.

Die Prognosen bis zum Jahr 2020 gehen von einem Bevölkerungswachstum von 6,2%, das ausschließlich auf die Wanderungsbewegungen zurückzuführen ist, und einer stärkeren Zunahme der Haushalte um 17,3% aus.

## Baugewerbe gewinnt an Bedeutung für die Wirtschaft

In den letzten fünfzig Jahren wurde der Wohnungsmarkt einschließlich deren Zulieferbranchen zu einem wichtigen Element der wirtschaftlichen Entwicklung Südtirols. 1951 gab es im Baugewerbe 564 Arbeitsstätten mit 6.933 Beschäftigten, die sich vor allem in der Landeshauptstadt befanden. Im Jahr 2001 verzeichnete das Baugewerbe 5.356 Arbeitsstätten mit 21.158 Beschäftigten, die sich auf das gesamte Landesgebiet verteilen.

## Große Nachfrage nach Eigentumswohnungen

Infolge der steigenden Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der ständig bewohnten Wohnungen deutlich gestiegen und zwar von 69.350 im Jahr 1951 auf 172.031 Wohnungen im Jahr 2001. Dabei hat vor allem die Nachfrage nach Eigentumswohnungen zugenommen (+334,1%). Der Mietwohnungsmarkt blieb nahezu unverändert (+8,1%).

Die Zahl der neuen, immer größeren, Wohnungen (durchschnittlich stehen jedem Bewohner 2 Zimmer zur Verfügung) und die Entwicklung neuer Wirtschaftszentren abseits der Landeshauptstadt haben zu einer Zunahme der Bebauung mit geringer Dichte geführt.

## Das Land fördert den Grundwohnbedarf

Südtirol zeichnet sich durch die beträchtliche Förderung des Grundwohnbedarfs durch das Land aus. Zwischen 1999 und 2007 bezahlte die Autonome Pro-

## Le famiglie aumentano più della popolazione

Il periodo tra il 1951 e il 2007 ha visto la popolazione residente in provincia di Bolzano aumentare del 47,1%, mentre l'incremento delle famiglie è stato pari al 152,8%. Le dinamiche demografiche hanno quindi portato a una drastica riduzione della dimensione media delle famiglie, passate da 4,2 a 2,5 componenti.

Anche le previsioni sino al 2020 sottolineano una crescita della popolazione del 6,2%, dovuta esclusivamente a movimenti migratori, e una crescita ancora più consistente delle famiglie (+17,3%).

## Costruzioni economicamente sempre più importanti

Nell'ultimo cinquantennio il mercato abitativo, con il relativo indotto, è diventato componente fondamentale dello sviluppo economico provinciale. Se nel 1951 si contavano 564 unità locali attive nel comparto delle Costruzioni, con 6.933 addetti concentrati soprattutto nel capoluogo, nel 2001 esse avevano raggiunto valori di 5.356 unità locali e 21.158 addetti, distribuiti sull'intero territorio.

## Abitazioni in proprietà le più richieste

La crescente domanda di casa ha portato inoltre a un notevole incremento delle abitazioni abitualmente occupate, passate da 69.350 nel 1951 a 172.031 nel 2001. È aumentata soprattutto la richiesta di abitazioni in proprietà (+334,1%), mentre il mercato dell'affitto è rimasto sostanzialmente invariato (+8,1%).

Il numero di nuove abitazioni, aventi sempre più stanze (in media quasi due vani per occupante), e lo sviluppo di altri centri economici in aggiunta al capoluogo, ha determinato un aumento dell'edificazione a bassa densità.

## Provincia attiva nel sostegno al fabbisogno abitativo primario

La realtà altoatesina si caratterizza per il notevole supporto pubblico a sostegno del fabbisogno abitativo primario. Dal 1999 al 2007 sono stati infatti liquidati

vinz Bozen durchschnittlich 238 Millionen Euro jährlich aus - die Hälfte für den geförderten Wohnbau und ein Viertel für das Institut für den sozialen Wohnbau (WOBI). Nirgendwo sonst in Italien werden so hohe Beträge dafür aufgewendet: Den 326 Euro pro Kopf, die vom Land im Jahr 2007 ausbezahlt wurden, stehen 16 Euro pro Einwohner auf gesamtstaatlicher Ebene gegenüber.

Unter den verschiedenen Förderungsmaßnahmen für den Kauf der Erstwohnung stehen die Darlehen aus dem Rotationsfonds und die Schenkungsbeiträge hervor. Während erstere in den letzten zehn Jahren zurückgegangen sind (1999 wurden 21,4 Millionen Euro ausbezahlt, 2008 2,6 Millionen Euro), haben sich die Schenkungsbeiträge fast verzehnfacht (von 7,7 auf 63,2 Millionen Euro). In den 90er Jahren waren die zehnjährigen gleichbleibenden Beiträge am weitesten verbreitet.

Dank der öffentlichen Maßnahmen konnten somit besonders angespannte Wohnungssituationen vermieden werden.

### Mehr als 12 Tausend Wohnungen des WOBI im Jahr 2008

Zwischen den Weltkriegen wurden mehr als 2.400 Wohnungen des öffentlichen Wohnbaus gebaut - 90% davon in Bozen. Bis 1972 kamen 9 Tausend weitere Wohnungen hinzu, die ebenfalls überwiegend in der Landeshauptstadt gebaut und vor allem den Angehörigen der italienischen Sprachgruppe zugewiesen wurden. Der öffentliche Wohnungsbestand ist bis heute auf mehr als 12 Tausend Wohnungen angestiegen (abzüglich der Verkäufe, Veräußerungen und Ablösen). Zwischen 1974 und 2008 hat das WOBI seinen Mietern mehr als 9.500 neue Wohnungen zugewiesen. Dazu kommen die Zuweisungen von bereits früher bewohnten Wohnungen.

Die Maßnahmen des Landes nach Inkrafttreten des zweiten Autonomiestatutes haben dazu geführt, dass die Verteilung der Wohnungen räumlich und zwischen den Sprachgruppen ausgewogener wurde. Heute befinden sich weniger als 60% der öffentlichen Wohnungen in Bozen und Meran und weniger als 50% werden von italienischsprachigen Mietern bewohnt. Ein Drittel der gesamten Mietwohnungen befindet sich in öffentlichem Eigentum. Dabei ist das WOBI besonders stark vertreten: 2008 besitzt es 12.639 Wohnungen, von denen 12.218 bewohnt sind und in denen rund 30 Tausend Personen (6% der Bevölkerung Südtirols) leben.

Im Jahr 2007 wurden ungefähr 3.500 gültige Ansuchen um eine Wohnung des WOBI gestellt. Rund 30% der Gesuche erreichten eine besonders hohe Punktezahl bzw. entfielen auf die Sonderkategorien und entsprachen somit dem „Grundwohnbedarf“.

dalla Provincia Autonoma di Bolzano mediamente 238 milioni di euro all'anno, destinati per metà all'edilizia agevolata e per un quarto all'Istituto per l'edilizia sociale (IPES). Tali valori non hanno riscontro in nessun'altra regione italiana: a un dato provinciale di 326 euro per abitante erogati nel 2007, corrisponde un impegno finanziario a livello nazionale pari a 16 euro per abitante.

Tra i vari canali di sostegno all'acquisto della prima casa spiccano i mutui dal fondo di rotazione e i contributi a fondo perduto. Se i primi hanno evidenziato un calo nell'ultimo decennio (da 21,4 milioni di euro liquidati nel 1999 a 2,6 milioni di euro nel 2008), i contributi a fondo perduto sono quasi decuplicati (da 7,7 a 63,2 milioni di euro). Negli anni '90 la misura più richiesta era rappresentata dai contributi decennali costanti.

L'intervento pubblico ha quindi consentito di scongiurare gravi situazioni di tensione abitativa.

### Oltre 12 mila abitazioni IPES nel 2008

Lo sviluppo dell'edilizia residenziale pubblica ha visto costruire tra le due guerre più di 2.400 alloggi, concentrati per il 90% a Bolzano, altre 9 mila abitazioni sino al 1972, anch'esse rivolte prevalentemente al capoluogo e alla popolazione appartenente al gruppo linguistico italiano, e infine raggiungere un patrimonio di oltre 12 mila alloggi - al netto di vendite, dismissioni e riscatti - nel periodo più recente. Tra il 1974 e il 2008 l'IPES ha consegnato ai propri inquilini più di 9.500 abitazioni nuove, a cui si aggiungono le assegnazioni di abitazioni già usate.

Le politiche provinciali seguenti al secondo Statuto di Autonomia hanno consentito un riequilibrio sia a livello territoriale che tra i gruppi linguistici. Oggi, infatti, a Bolzano e Merano si contano meno del 60% degli alloggi pubblici e meno del 50% del totale è occupato da italiani. Un terzo del totale delle abitazioni in affitto è ormai di proprietà pubblica, soprattutto dell'IPES: 12.639 abitazioni nel 2008, delle quali 12.218 occupate e in cui abitano circa 30 mila persone, pari al 6% della popolazione provinciale.

La richiesta di abitazioni IPES nel 2007 era pari a circa 3.500 domande valide, il 30% delle quali considerate "fabbisogno", ovvero con punteggi elevati o provenienti da categorie speciali.

## Kauf- und Mietpreise sind für die Haushalte zu hoch

Abseits der öffentlichen Förderungen wird der private Wohnungsmarkt im Verhältnis zu den Haushaltseinkommen immer teurer. Die Grundstückspreise bringen hohe Kaufpreise mit sich, die besonders in Bozen und den Großzentren immer über 2.500 Euro/m<sup>2</sup> betragen und in den besten Lagen der Städte bzw. der bekanntesten Touristenzentren bis zu 5.000 Euro/m<sup>2</sup> erreichen. Die Mieten sind ebenso beträchtlich: Liegt der soziale Mietzins bei rund 200 Euro monatlich für 100 m<sup>2</sup>, so bezahlt man dafür auf dem freien Wohnungsmarkt in Bozen zwischen 1.000 und 1.300 Euro monatlich.

Dies führt zu einer steigenden Wohnungsnachfrage vonseiten „schwacher“ Haushalte, die zu arm für den privaten Markt und zu reich für den sozialen Wohnbau sind. Dazu zählen vor allem junge Paare, Alleinstehende, Senioren und Arbeiter von außerhalb des Landes. Diese Gruppen haben zusätzlich mit den hohen Mieten und dem geringen Angebot an Mietwohnungen zu kämpfen.

**Hinweis für die Redaktion:** Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an Dott. Lorenzo Smaniotto oder 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.

## Compravendite e affitti troppo elevati per le famiglie

Accanto allo sforzo pubblico si ha un mercato privato sempre più oneroso rispetto ai redditi delle famiglie. Il costo dei terreni contribuisce infatti a determinare elevati prezzi delle compravendite, soprattutto a Bolzano e nei centri maggiori (sempre sopra i 2.500 euro/m<sup>2</sup> con punte di 5.000 euro/m<sup>2</sup> nelle zone urbane più pregiate o nei centri turistici più rinomati). Anche i canoni delle locazioni risultano notevoli: a fronte di un canone sociale di circa 200 euro al mese per 100 m<sup>2</sup>, nel libero mercato del capoluogo si oscilla tra 1.000 e 1.300 euro mensili.

Vi è quindi una crescente domanda abitativa espressa da soggetti che risultano "deboli", troppo poveri per il mercato privato e troppo ricchi per l'edilizia sociale. Sono giovani coppie, single, anziani, lavoratori provenienti da fuori provincia. Per essi si aggiungono poi le difficoltà sul mercato degli affitti per i canoni elevati e l'esigua quota di alloggi in locazione.

**Indicazioni per la redazione:** per ulteriori informazioni si prega di rivolgersi al Dott. Lorenzo Smaniotto o 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).