

# astatinfo

 Nr. **75**
**12/2020**

## Bautätigkeit und Immobilienmarkt in Südtirol - 2019

## Attività edilizia e mercato immobiliare in provincia di Bolzano - 2019

Die Tabellensammlung „**Bautätigkeit und Immobilienmarkt in Südtirol 2019**“ 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 2019**" 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.

Tab. 1

### Wohn- und Nicht-Wohngebäude - 2018 und 2019

#### Fabbricati residenziali e non residenziali - 2018 e 2019

EIGENSCHAFTEN	Ausgestellte Baugenehmigungen Permessi di costruire emessi			Bauabschlüsse Opere ultimate			CARATTERISTICHE
	2018	2019	% Veränd. Variaz. %	2018	2019	% Veränd. Variaz. %	
<b>Gebäude insgesamt</b>	<b>3.709.652 m<sup>3</sup></b>	<b>4.083.722 m<sup>3</sup></b>	<b>+ 10,1</b>	<b>3.143.812 m<sup>3</sup></b>	<b>2.581.127 m<sup>3</sup></b>	<b>- 17,9</b>	<b>Totale fabbricati</b>
Neubauten	2.602.103 m <sup>3</sup>	2.737.530 m <sup>3</sup>	+ 5,2	2.120.451 m <sup>3</sup>	1.933.157 m <sup>3</sup>	- 8,8	Nuovi fabbricati
Erweiterungsbauten	1.107.549 m <sup>3</sup>	1.346.192 m <sup>3</sup>	+ 21,5	1.023.361 m <sup>3</sup>	647.970 m <sup>3</sup>	- 36,7	Ampliamenti
<b>Wohngebäude</b>	<b>1.260.156 m<sup>3</sup></b>	<b>1.401.545 m<sup>3</sup></b>	<b>+ 11,2</b>	<b>1.409.159 m<sup>3</sup></b>	<b>930.628 m<sup>3</sup></b>	<b>- 34,0</b>	<b>Fabbricati residenziali</b>
Neubauten	977.262 m <sup>3</sup>	1.079.118 m <sup>3</sup>	+ 10,4	1.191.113 m <sup>3</sup>	779.275 m <sup>3</sup>	- 34,6	Nuovi fabbricati
Erweiterungsbauten	282.894 m <sup>3</sup>	322.427 m <sup>3</sup>	+ 14,0	218.046 m <sup>3</sup>	151.353 m <sup>3</sup>	- 30,6	Ampliamenti
<b>Nicht-Wohngebäude</b>	<b>2.449.496 m<sup>3</sup></b>	<b>2.682.177 m<sup>3</sup></b>	<b>+ 9,5</b>	<b>1.734.653 m<sup>3</sup></b>	<b>1.650.499 m<sup>3</sup></b>	<b>- 4,9</b>	<b>Fabbricati non resid.</b>
Neubauten	1.624.841 m <sup>3</sup>	1.658.412 m <sup>3</sup>	+ 2,1	929.338 m <sup>3</sup>	1.153.882 m <sup>3</sup>	+ 24,2	Nuovi fabbricati
Erweiterungsbauten	824.655 m <sup>3</sup>	1.023.765 m <sup>3</sup>	+ 24,1	805.315 m <sup>3</sup>	496.617 m <sup>3</sup>	- 38,3	Ampliamenti
<b>Wohnungen</b> (in Wohn- und Nicht-Wohngebäuden)	<b>2.455</b>	<b>2.767</b>	<b>+ 12,7</b>	<b>2.792</b>	<b>1.814</b>	<b>- 35,0</b>	<b>Abitazioni</b> (in fabbricati residenziali e non resid.)
Nettowohnfläche	206.236 m <sup>2</sup>	235.174 m <sup>2</sup>	+ 14,0	232.845 m <sup>2</sup>	153.633 m <sup>2</sup>	- 34,0	Superficie utile abitabile
Mittlere Nettowohnfläche je Wohnung	84,01 m <sup>2</sup>	84,99 m <sup>2</sup>	+ 1,2	83,40 m <sup>2</sup>	84,69 m <sup>2</sup>	+ 1,5	Superficie utile abit. media per abitazione

Quelle: ASTAT

Fonte: ASTAT

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 2019, sofern nichts anderes angegeben ist.

## Bautätigkeit

**Baugenehmigungen und Wiedergewinnungsarbeiten nehmen zu (+10,1% bzw. +3,0% gegenüber 2018)**

In Bezug auf die **Bautätigkeit** gilt:

- es wurden Baugenehmigungen für ein Volumen von rund 4,1 Millionen m<sup>3</sup> genehmigt und ausgestellt. Im Vergleich zu 2018 steigt das von den Baugenehmigungen geplante Gesamtvolumen um 10,1%;
- das Volumen der Baugenehmigungen für Nicht-Wohngebäude steigt um 9,5%, jenes für Wohngebäude um 11,2%. Bei den erstgenannten kommt es sowohl zu einer Zunahme der Neubauten (+2,1%) als auch der Erweiterungen (+24,1%) und auch bei den Wohngebäuden steigen sowohl die Neubauten um 10,4% als auch die Erweiterungen um 14,0%;
- die Baugenehmigungen sehen den Bau von 2.767 Wohnungen vor; das sind 12,7% mehr als im Jahr 2018;
- am häufigsten (36,5%) werden Wohnungen in Wohngebäuden mit einer Nettowohnfläche zwischen 46 und 75 m<sup>2</sup> nachgefragt;
- die Zahl der Bauabschlüsse ist gesunken (-17,9%). Der Rückgang betrifft Wohngebäude (-34,0%) und Nicht-Wohngebäude (-4,9%);
- das Pustertal ist die Bezirksgemeinschaft mit der größten geplanten Kubatur (1.034 Tausend m<sup>3</sup>), gefolgt vom Burggrafenamt (705 Tausend m<sup>3</sup>) und Salten-Schlern (531 Tausend m<sup>3</sup>). Betrachtet man nur den Wohnbausektor, führt das Pustertal (321 Tausend m<sup>3</sup>) die Rangliste an, während Bozen rund 66 Tausend m<sup>3</sup> verzeichnet und damit auf dem 7. Platz in der Rangordnung liegt;
- die Kubatur für Wohnzwecke verteilt sich bei den ausgestellten Baugenehmigungen hauptsächlich auf die *natürliche Landschaft* (34,7%), auf die *Auffüllzonen* (31,1%) und die *Erweiterungszonen* (24,9%); die Nicht-Wohngebäude befinden sich hingegen vor allem in den *Gewerbezone*n (44,8%) und in der *natürlichen Landschaft* (32,1%);
- es wurden 3.395 Wiedergewinnungsarbeiten erfasst, +3,0% gegenüber 2018;

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 2019, salvo diversamente specificato.

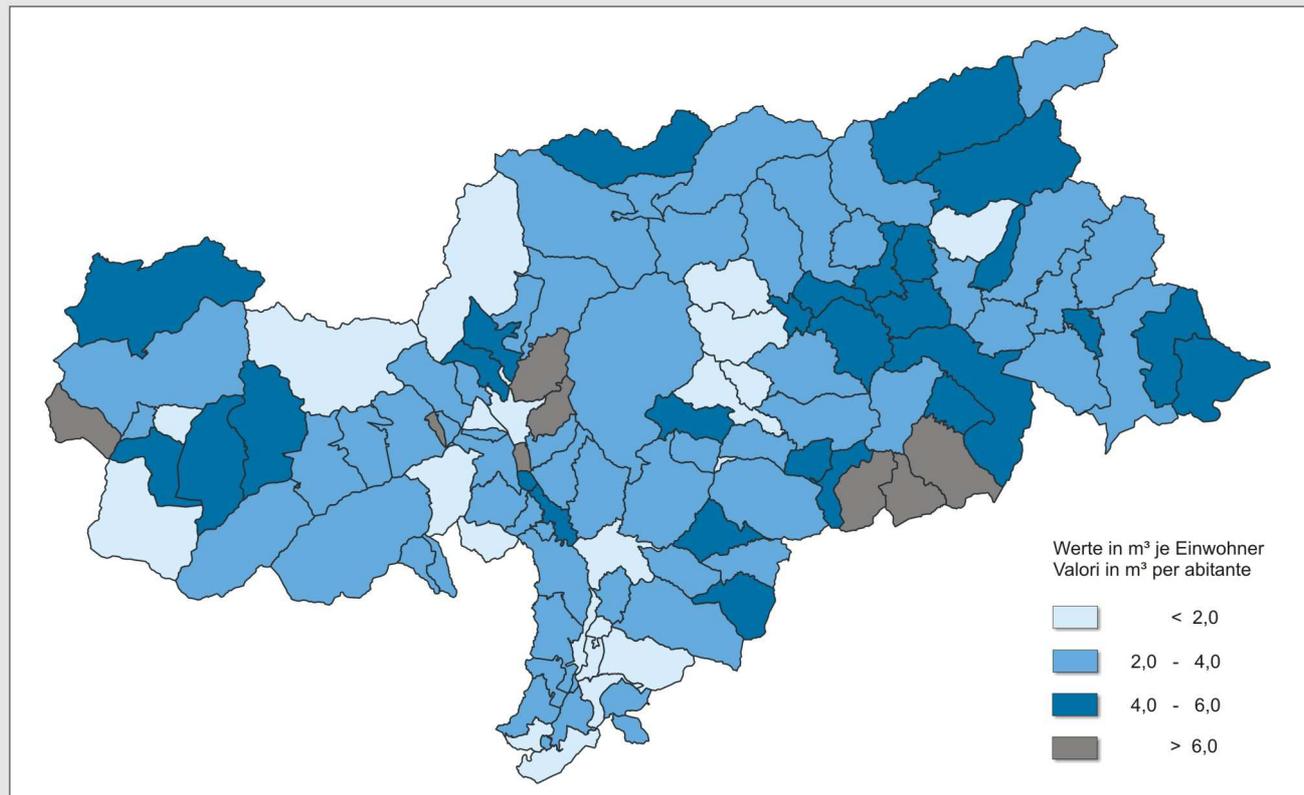
## Attività edilizia

**Permessi di costruire e interventi di recupero in aumento (rispettivamente +10,1% e +3,0% rispetto al 2018)**

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

- in totale sono stati concessi ed emessi permessi di costruire per una cubatura di 4,1 milioni di m<sup>3</sup>. Rispetto all'anno 2018 si registra un incremento della cubatura prevista dei permessi di costruire pari al 10,1%;
- la cubatura dei permessi di costruire per fabbricati non residenziali aumenta del 9,5%, e quella per fabbricati residenziali dell'11,2%. Tra i primi si verifica un incremento dei nuovi fabbricati (+2,1%) e degli ampliamenti (+24,1%); tra i secondi aumentano i nuovi fabbricati del 10,4% e gli ampliamenti del 14,0%;
- le abitazioni previste dai permessi di costruire sono 2.767, in aumento del 12,7% rispetto al 2018;
- gli alloggi più richiesti nei fabbricati residenziali hanno una superficie abitabile netta tra 46 m<sup>2</sup> e 75 m<sup>2</sup> (36,5%);
- le opere ultimate hanno evidenziato un calo (-17,9%). La diminuzione riguarda i fabbricati residenziali (-34,0%) e i fabbricati non residenziali (-4,9%);
- la Val Pusteria è la comunità comprensoriale con la maggiore cubatura prevista (1.034 mila m<sup>3</sup>), seguita dal Burggraviato (705 mila m<sup>3</sup>) e dalla comunità comprensoriale Salto-Sciliar (531 mila m<sup>3</sup>). Nel solo ambito residenziale è in testa la Val Pusteria (321 mila m<sup>3</sup>), mentre il dato di Bolzano è pari a 66 mila m<sup>3</sup> piazzandola al 7° posto in classifica;
- la cubatura residenziale nei permessi di costruire emessi si distribuisce, per quanto concerne le zone edilizie, soprattutto tra *Paesaggio naturale* (34,7%), *Zona di completamento* (31,1%) e *Zona di espansione* (24,9%); i fabbricati non residenziali si concentrano invece in particolar modo nella zona per *Insedimenti produttivi* (44,8%) e nel *Paesaggio naturale* (32,1%);
- sono stati censiti 3.395 interventi di recupero, in aumento rispetto al 2018 del 3,0%;

Index der Wohnbautätigkeit (a) - 2017-2019  
 Indice dell'attività edilizia residenziale (a) - 2017-2019



(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 2020 - sr



- Bozen weist mit 1.213 Wiedergewinnungsarbeiten den höchsten Wert auf. Es folgen mit einigem Abstand Bruneck, Meran, Leifers und Sand in Taufers mit jeweils mehr als 100 Arbeiten;
- 1.611 Unternehmen sind im Bezugsmonat Oktober 2019 in der Südtiroler Bauarbeiterkasse eingeschrieben, +0,1% im Vergleich zum selben Monat des Vorjahres;
- die Anzahl der Unternehmen im *Multisektor* steigt gegenüber dem Vorjahr um 3,5% (das sind 27 Unternehmen mehr);
- im Vergleich zum Vorjahr steigt die Zahl der eingeschriebenen Unternehmen mit ein bis zwei Beschäftigten (+3,8%), jene der Betriebe mit 3 bis 9 Beschäftigten sinkt um 4,6%;
- die Zahl der aktiven Arbeiter<sup>(1)</sup> beträgt 12.751 und ist somit etwas höher als 2018 (+1,0%). Diese leichte Zunahme ist auf den Handwerksbereich zu-
- Bolzano, mit 1.213 Interventionen, ist die Gemeinde mit dem höchsten Wert. Brunico, Merano, Laives und Campo Tures folgen mit jeweils über 100 Interventionen;
- die Unternehmen, die bei der Cassa Edile der Provinz Bolzano registriert sind, mit Bezug auf den Monat Oktober 2019, sind 1.611, +0,1% gegenüber dem entsprechenden Monat des Vorjahres;
- die Unternehmen im *Multisetore* zeigen einen Anstieg im Vergleich zum Vorjahr um 3,5%, was 27 Unternehmen mehr entspricht;
- im Vergleich zum Vorjahr zeigt die Zahl der registrierten Unternehmen mit einem bis zwei Mitarbeitern (+3,8%), während die Zahl der Unternehmen mit 3 bis 9 Mitarbeitern sinkt um 4,6%;
- es wurden 12.751 aktive Arbeiter<sup>(1)</sup> registriert, ein Wert, der etwas höher ist als im Jahr 2018 (+1,0%). Dieser leichte Anstieg ist auf den

(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 - 2019

Stand Oktober

### Lavoratori nati all'estero attivi nelle imprese iscritte alla Cassa Edile per categoria di mansione e nazione di nascita - 2019

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-28-Staaten (a)	20	248	184	136	58	646	Paesi UE-28 (a)
<i>davon Rumänien</i>	5	131	87	62	12	297	<i>di cui Romania</i>
Europ. Staaten außerhalb der EU	76	1.131	674	433	86	2.400	Stati europei esterni alle UE
<i>davon Albanien</i>	26	617	315	228	33	1.219	<i>di cui Albania</i>
<i>davon Ex-Jugoslawien (b)</i>	11	172	162	108	27	480	<i>di cui ex-Jugoslavia (b)</i>
Afrika	9	203	106	44	9	371	Africa
<i>davon Marokko</i>	-	85	51	22	5	163	<i>di cui Marocco</i>
Amerika	1	30	25	19	19	94	America
Asien	4	112	42	10	6	174	Asia
Australien und Ozeanien	-	1	-	1	2	4	Australia e Oceania
<b>Insgesamt</b>	<b>110</b>	<b>1.725</b>	<b>1.031</b>	<b>643</b>	<b>180</b>	<b>3.689</b>	<b>Totale</b>

(a) Europäische Union am 31.12.2018  
Unione Europea al 31.12.2018

(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

rückzuführen, dessen Arbeiterzahl um 3,0% gestiegen ist. Die Arbeiterzahl im Industriebereich ist hingegen um 0,3% gesunken;

- die Zahl der Arbeiter der IV. Ebene (+13,8%), der spezialisierten Arbeiter (+2,0%) und der gewöhnlichen Arbeiter (+1,9%) ist gestiegen, während die Anzahl der Facharbeiter um 5,2% abnimmt;
- die Zahl der im Ausland geborenen Arbeiter hat im Jahr 2019 um 9,3% zugenommen;
- die Zahl der Arbeitsstunden ist auf 18,3 Millionen Stunden (+1,2%) gestiegen. Zu verzeichnen ist eine Zunahme um 3,6% im Handwerk und eine Abnahme um 0,4% im Industriebereich;
- die Zahl der Arbeitsstunden nahm im *Multisektor* (+1,5%) zu, im *Hoch- und Tiefbau, Industriebau* (-4,3%) jedoch ab;
- das Pustertal ist erneut die Bezirksgemeinschaft mit den meisten geleisteten Arbeitsstunden (17,2% aller geleisteten Stunden); die Firmen mit Firmensitz außerhalb Südtirols, im Burggrafenamt und in Bozen liegen auf den Plätzen 2, 3 und 4 nach geleisteten Arbeitsstunden (15,3%, 15,0% und 12,7%);
- die Bezirksgemeinschaft mit den meisten eingeschriebenen Unternehmen ist das Burggrafenamt (16,6% der gesamten Unternehmen). Die Zunahme der geleisteten Arbeitsstunden lässt sich vor allem auf die Unternehmen im Wipptal (+9,9%) und mit Sitz im Überetsch - Südtiroler Unterland (+4,0%) zurückführen; die Bezirksgemeinschaft Salten Schlern (-3,2%) und das Eisacktal (-0,2%) verzeichnen leichte Rückgänge;

dell'artigianato, che cresce del 3,0%. Il numero dei lavoratori nel comparto industriale è invece calato dello 0,3%;

- aumentano gli operai di IV livello (+13,8%), gli operai specializzati (+2,0%) e gli operai comuni (+1,9%) mentre diminuiscono gli operai qualificati del 5,2%;
- il numero dei lavoratori nati all'estero nel 2019 ha denotato una crescita del 9,3%;
- il numero di ore lavorate è salito a 18,3 milioni di ore (+1,2%). Si denota un aumento pari al 3,6% nel comparto artigiano e un calo dello 0,4% nel comparto industriale;
- si osserva un aumento delle ore lavorate nel *Multi-settore* (+1,5%), invece un calo nell'*Edilizia civile e industriale* (-4,3%);
- la Val Pusteria si conferma come comunità comprensoriale con il maggior numero di ore lavorate (17,2% del totale); le imprese con sede fuori provincia, nel Burggraviato e a Bolzano si piazzano al secondo, terzo e quarto posto per ore lavorate (rispettivamente con il 15,3%, 15,0% und 12,7%);
- la comunità comprensoriale con il numero più cospicuo d'impresе iscritte ha sede nel Burggraviato (16,6% del totale); l'aumento delle ore lavorate è ascrivibile soprattutto alle imprese con sede nell'Alta Valle Isarco (+9,9%) e nell'Oltradige - Bassa Atesina (+4,0%); calano le ore lavorate, seppur di poco, nella comunità comprensoriale Salto-Sciliar (-3,2%) e nella Valle Isarco (-0,2%);

- die KlimaHaus Agentur hat 2.321 Energieausweise ausgestellt (-2,0%). Der Rückgang ist auf die geringere Zahl an Zertifizierungen der Klassen B, C, D, E, F und G zurückzuführen;
- die Zertifizierungen B und B+ sind von 322 auf 257 und die C-Zertifizierungen von 370 auf 344 gesunken, jene der Klassen A und A+ von 649 auf 751 gestiegen;
- die Zertifizierungen außerhalb Südtirols sind von 135 auf 133 zurückgegangen.
- l'Agenzia CasaClima ha emesso 2.321 certificazioni energetiche (-2,0%). La riduzione è imputabile al minore numero di attestati B, C, D, E, F e G;
- sono calate le certificazioni B e B+ (da 322 a 257) e quelli della categoria C (da 370 a 344) e aumentati i certificati A e A+ (da 649 a 751);
- le certificazioni fuori provincia sono calate da 135 a 133.

## Wohnbau

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

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

- im Jahr 2019 zahlten die Ämter der Autonomen Provinz Bozen 101 Millionen Euro aus, 54 Millionen Euro davon als Beiträge für den Bau, den Kauf und die Wiedergewinnung für den Grundwohnbedarf;
- am häufigsten werden von den Bürgern Gesuche für Schenkungsbeiträge gestellt. Die diesbezüglich ausbezahlten Beiträge belaufen sich auf 54,3 Millionen Euro und verzeichneten im Vergleich zu 2018 eine Abnahme von 16,8%;
- die Anzahl der von der Autonomen Provinz Bozen geprüften Gesuche um Wohnbauförderung ist von 1.717 im Jahr 2018 auf 1.376 (-19,9%) gesunken;
- 1.277 Gesuche wurden genehmigt (-18,9%); neun von zehn Gesuchen erfüllten die vom Gesetz vorgesehenen Voraussetzungen (92,8%);
- der Hauptgrund für das Ansuchen ist der Wohnungskauf (57,4% der genehmigten Gesuche), gefolgt von der Wiedergewinnung (21,4%);
- 62,1% der genehmigten Gesuche entfallen auf Empfänger der deutschen Sprachgruppe, 33,7% auf die italienische Sprachgruppe und 1,7% auf ladinischsprachige Empfänger. 2,5% stammen von anderen Personen, vor allem von Nicht-EU-Bürgern;
- die Zahl der genehmigten Gesuche für Beiträge zur konventionierten Sanierung von Wohnungen ist von 129 auf 160 Gesuche gestiegen. Es wurden 233 Gesuche für den Vorschuss der staatlichen Steuererleichterungen genehmigt;
- der Wohnungsbestand des WOBI umfasst 13.405 Wohnungen, fast gleich viele wie 2018 (+0,4%). Rund 6 Tausend Wohnungen sind unterbelegt;

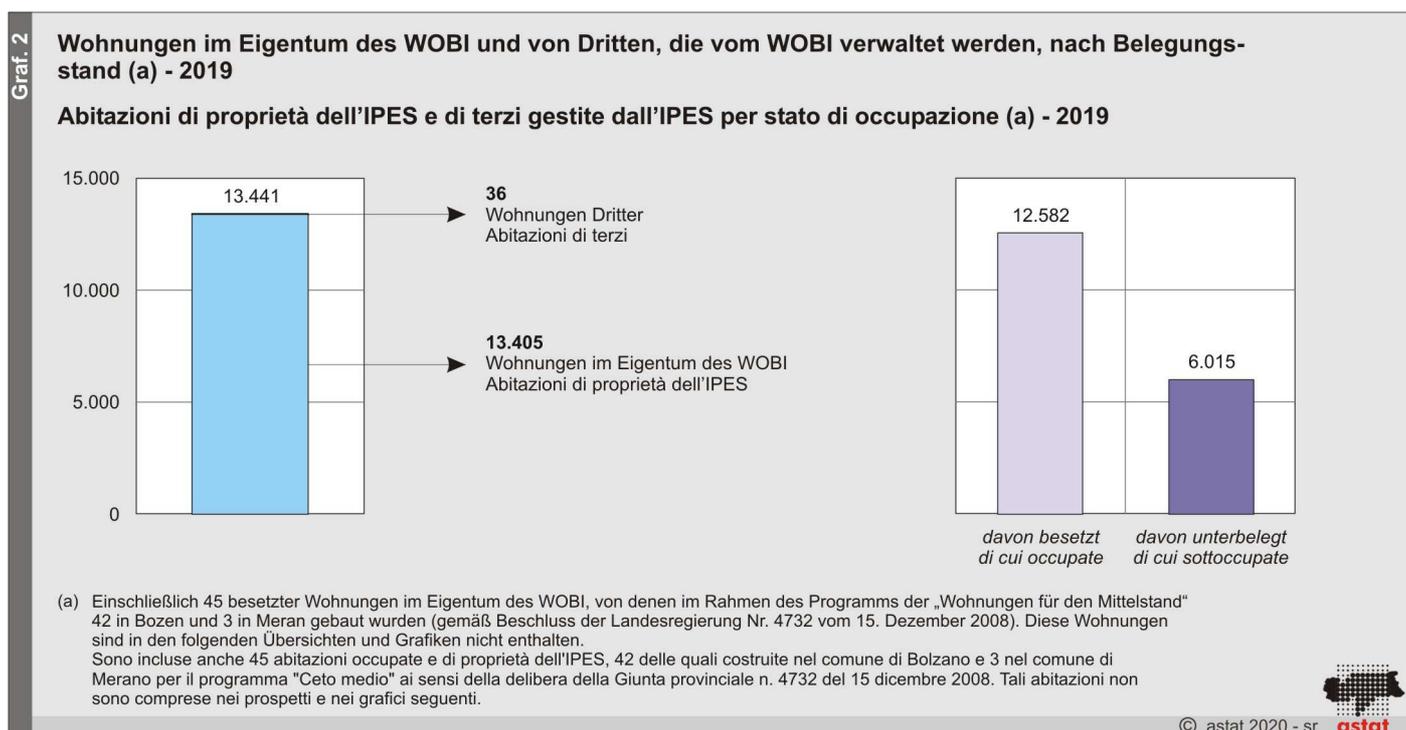
## Edilizia abitativa

### Diminuiscono i 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 2019 sono stati liquidati 101 milioni di euro, dei quali 54 milioni di euro finalizzati a contributi per la nuova costruzione, l'acquisto e il recupero del fabbisogno abitativo primario;
- la modalità di agevolazione più richiesta dai cittadini è rappresentata dai contributi a fondo perduto. L'ammontare dei contributi per questo tipo di agevolazione è pari a 54,3 milioni di euro, con una diminuzione del 16,8% rispetto al 2018;
- diminuiscono le domande di contributo edilizio esaminate dalla Provincia Autonoma di Bolzano, passate da 1.717 nel 2018 a 1.376 unità (-19,9%);
- sono state approvate 1.277 domande (-18,9%); nove domande su dieci hanno rispettato i requisiti previsti dalla normativa (92,8%);
- la motivazione prevalente per le domande di contributo è l'acquisto (57,4% delle domande approvate), seguita dal recupero (21,4%);
- il 62,1% delle domande approvate è ascrivibile a beneficiari appartenenti al gruppo linguistico tedesco, il 33,7% al gruppo linguistico italiano, l'1,7% a ladini e il 2,5% alle altre persone, soprattutto cittadini extra-comunitari;
- aumentano le domande di contributo approvate per risanamento convenzionato di abitazioni da 129 a 160 domande approvate. Le domande approvate per l'anticipazione delle agevolazioni fiscali statali sono 233;
- il patrimonio abitativo dell'IPES ammonta a 13.405 alloggi, dato non dissimile da quanto segnalato nel 2018 (+0,4%). Gli alloggi sottoccupati sono circa 6 mila;

- ungefähr 5,5% der Südtiroler Bevölkerung leben in einer Wohnung des WOBI; in Bozen sind es 13 je 100 Einwohner;
- 42,8% der Inhaber eines Mietvertrags des WOBI sind über 65 Jahre alt, in der Landeshauptstadt sind es 47,0%;
- Mieter zahlen für eine WOBI-Wohnung eine durchschnittliche Monatsmiete von 202,13 Euro. Für den Mittelstand werden für eine Wohnung durchschnittlich 575,94 Euro im Monat berechnet;
- im Jahr 2019 hat das WOBI 4.798 Wohnungsgesuche erhalten; 1.169 wurden zugelassen (vorläufige Daten);
- 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;
- il 42,8% dei titolari di un contratto di affitto con l'IPES ha più di 65 anni, quota che sale fino al 47,0% nel capoluogo;
- l'affitto medio pagato dagli inquilini per un'abitazione IPES è pari a 202,13 euro al mese. Per il ceto medio vengono calcolati mediamente 575,94 euro mensili;
- nel 2019 sono state presentate presso l'IPES 4.798 domande di alloggio; 1.169 sono state ammesse (dato provvisorio);



- im Jahr 2018 (letzte verfügbare endgültige Daten) wurden 4.734 Wohnungsgesuche eingereicht und in die Rangordnung aufgenommen. Auf die deutsche Sprachgruppe entfallen 20,7%, auf die italienische Sprachgruppe 40,9%. 33,5% der Gesuche stammen von Nicht-EU-Bürgern;
- 829 (+3,5% gegenüber 2017) der in der Rangordnung aufgenommenen Gesuche im Jahr 2018 betreffen den Grundwohnbedarf;
- es wurden 48 neue Wohnungen und 335 bereits bestehende Wohnungen zugewiesen;
- das Bauprogramm des WOBI sieht insgesamt 3.161 Wohnungen vor, von denen sich fast zwei Drittel in den Gemeinden mit hoher Bevölkerungsdichte befinden (Bozen, Meran, Leifers, Bruneck und Brixen);
- le domande pervenute e ammesse in graduatoria nel 2018, ultimo dato definitivo disponibile, ammontano a 4.734 unità. Al gruppo linguistico tedesco è ascrivibile il 20,7% di tali domande, al gruppo italiano il 40,9%. La quota dei cittadini extracomunitari (Extra-UE) ammonta al 33,5%;
- le domande di abitazioni IPES ammesse in graduatoria nel 2018 costituenti fabbisogno abitativo sono 829, in aumento del 3,5% rispetto all'anno 2017;
- sono state consegnate 48 nuove abitazioni e 335 alloggi preesistenti;
- il numero totale delle abitazioni previste dal programma edilizio dell'IPES ammonta a 3.161 unità, concentrate per quasi due terzi nei comuni ad alta densità abitativa (Bolzano, Merano, Laives, Brunico e Bressanone);

- am 31. Dezember 2019 sind 91,5% der Bauprogramme des WOBI abgeschlossen, im Bau, in Planungsphase oder verfügen über bereits zugewiesenes Bauland. 160 Wohnungen wurde noch kein Bauland zugewiesen;
- das Wohngeld wird seit 2016 nicht mehr vom WOBI ausgezahlt, sondern von den Sozialdiensten. Im Jahr 2019 wurden 12.539 Personen betreut. Die Geschlechter sind zu 59,3% italienische Staatsbürger, zu 33,8% Nicht-EU-Bürger und zu 7,0% andere EU-Bürger. Insgesamt wurden 38,0 Millionen Euro ausgezahlt;
- 2018 wurden in Südtirol 238 Zwangsräumungen ausgestellt (im Vorjahr waren es 286);
- die Gemeinde Bozen besitzt 710 Wohnungen, die auf der Grundlage von Rangordnungen vermietet werden. 568 dieser Wohnungen sind bewohnt.
- al 31 dicembre 2019 i programmi edilizi dell'IPES risultavano per il 91,5% completati, in costruzione, in fase di realizzazione o con area già promessa. Gli alloggi senza area sono invece 160;
- dal 2016 i contributi di sussidio casa non vengono più erogati dall'IPES, ma dai servizi sociali. Nel 2019 gli assistiti sono pari a 12.539: il richiedente è di nazionalità italiana nel 59,3% dei casi, Extra-UE nel 33,8% e di nazionalità di altri paesi UE nel 7,0% dei casi. L'importo erogato è pari a 38,0 milioni di euro;
- in provincia di Bolzano, nel 2018, sono stati emessi 238 provvedimenti di sfratto (l'anno precedente erano 286);
- il Comune di Bolzano dispone di un patrimonio abitativo di 710 alloggi (568 dei quali occupati), da locare in base a graduatorie.

## Immobilienmarkt

### Markthöchstpreise steigen in 44 Gemeinden Südtirols und sinken in sieben Gemeinden

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

- die Immobilienwerte bewegen sich 2019 zwischen 3.850 und 5.086 Euro/m<sup>2</sup> in Bozen und zwischen durchschnittlich 2.605 und 3.668 Euro/m<sup>2</sup> in den anderen Südtiroler Gemeinden;
- die Höchstwerte liegen in 17 Gemeinden über 4.000 Euro/m<sup>2</sup>, darunter in Bozen, Meran und Brixen, in den jeweiligen Nachbargemeinden und den touristischen Gemeinden im Dolomitengebiet;
- in vier Randgemeinden, die sich vor allem im Westen des Landes befinden, liegen die Höchstwerte unter 2.000 Euro/m<sup>2</sup>;
- innerhalb eines Jahres sind die Markthöchstpreise in 44 Gemeinden gestiegen. Gleichzeitig verbuchen sieben Gemeinden einen Rückgang;
- die Mieten betragen 2019 in Bozen 11,14 bis 14,77 Euro/m<sup>2</sup> monatlich und in den anderen Gemeinden 7,84 bis 11,03 Euro/m<sup>2</sup>;
- die Kosten für den Baugrund sind von zentraler Bedeutung bei der Festsetzung des Immobilienwerts. 2019 schwankten sie in den Ortskernen zwischen 304 und 464 Euro/m<sup>2</sup>. In Bozen sind die Kosten mehr als dreimal so hoch wie diese Werte.

## Mercato immobiliare

### Valori massimi di mercato aumentati in 44 comuni altoatesini e diminuiti in sette comuni

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

- i valori degli immobili oscillano nel 2019 tra 3.850 e 5.086 euro/m<sup>2</sup> a Bolzano e tra 2.605 e 3.668 euro/m<sup>2</sup> in media nel resto della provincia;
- i valori massimi sono superiori ai 4.000 euro/m<sup>2</sup> in 17 comuni, comprendenti Bolzano, Merano e Bressanone, i relativi comuni di cinta e i comuni turistici dell'area dolomitica;
- si hanno valori massimi inferiori a 2.000 euro/m<sup>2</sup> in quattro comuni periferici, soprattutto ubicati nella parte occidentale della provincia;
- in un anno i valori massimi di mercato sono aumentati in 44 comuni. Allo stesso tempo, sette comuni hanno evidenziato una diminuzione;
- i canoni delle locazioni nel 2019 oscillano tra 11,14 e 14,77 euro/m<sup>2</sup> al mese a Bolzano e tra 7,84 e 11,03 euro/m<sup>2</sup> al mese nel restante territorio altoatesino;
- i costi dei terreni, parte fondamentale nella determinazione del valore di un immobile nel 2019, variano mediamente, in centro edificato, tra 304 e 464 euro/m<sup>2</sup>. Nel capoluogo tali costi sono però più che triplicati rispetto a questi valori.

641.677 Liegenschaftseinheiten in Südtirol  
(davon 290.297 Wohnungen und 218.676 Garagen und Abstellplätze)

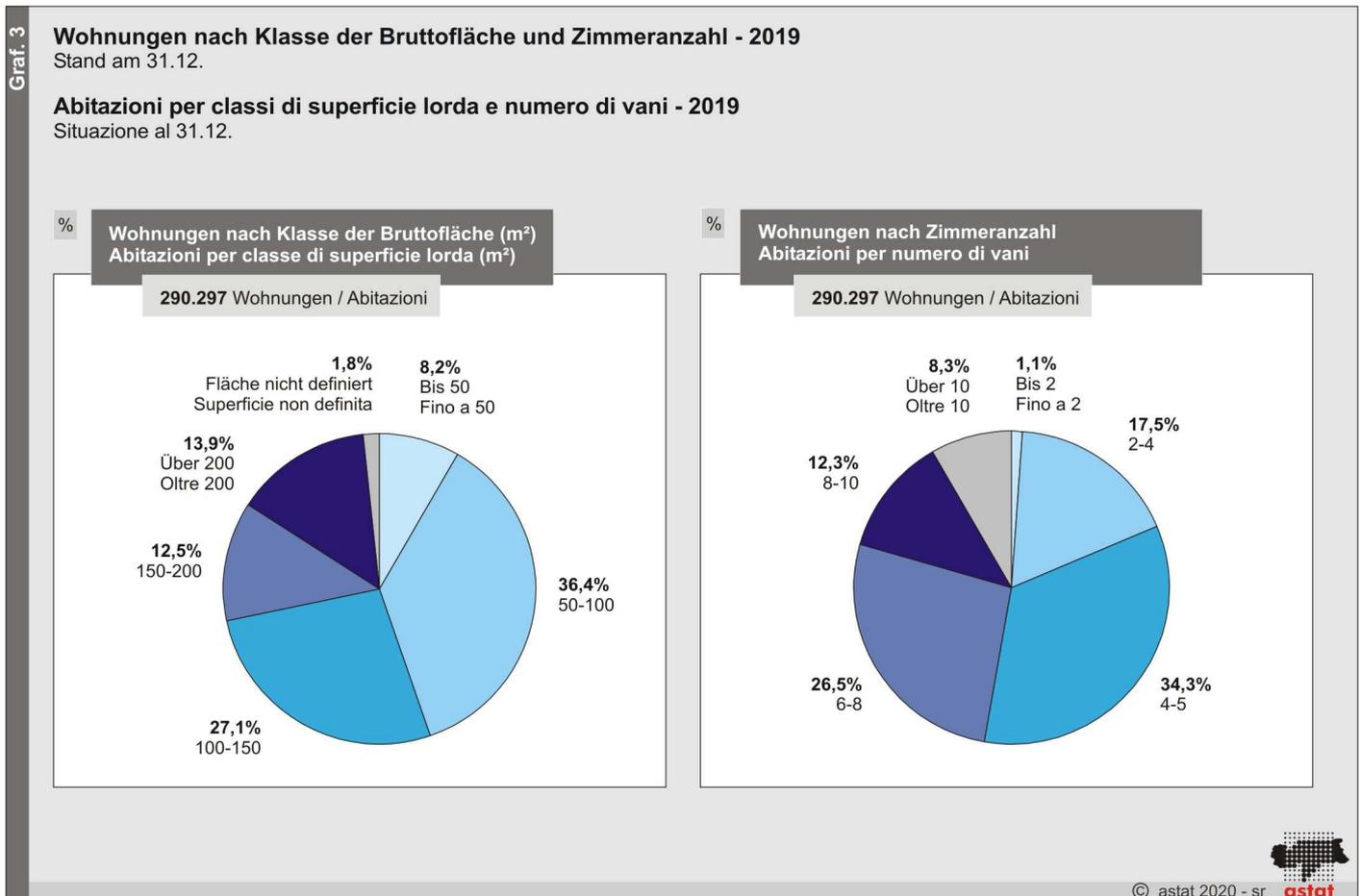
641.677 unità immobiliari in Alto Adige  
(di cui 290.297 abitazioni e 218.676 garage e posti auto)

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

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

- in Südtirol gibt es 641.677 Liegenschaftseinheiten, von denen 45,2% als Wohnungen und 34,1% als Autoabstellplätze oder Garagen klassifiziert sind. 108.971 Liegenschaftseinheiten (17,0%) werden für wirtschaftliche Zwecke (Handel, Produktion oder Dienstleistungen) genutzt;
- die Zahl der Liegenschaftseinheiten in Südtirol ist in einem Jahr um 1,3% gestiegen. Dabei nehmen insbesondere die Wohnungen um 1,0% und die Einheiten für wirtschaftliche Zwecke um 2,3% zu;

- il patrimonio edilizio altoatesino è costituito da 641.677 unità immobiliari, per il 45,2% classificate come abitazioni e per il 34,1% come rimesse, posti auto o autorimesse. Le unità immobiliari aventi destinazioni d'uso economico (commerciale, produttivo o terziario) sono in totale 108.971, pari al 17,0%;
- in un anno il numero di unità immobiliari presenti sul territorio è aumentato dell'1,3%; in particolare le abitazioni crescono dell'1,0% e le unità aventi uso economico del 2,3%;



- die meisten Wohnungen weisen eine Fläche zwischen 50 und 100 m<sup>2</sup> auf (36,4%). Die Zahl der größeren Wohnungen mit 100 bis 150 m<sup>2</sup> (27,1%) ist höher als jene der kleineren (nur 8,2% der Wohnungen sind kleiner als 50 m<sup>2</sup>);

- la maggioranza delle abitazioni evidenzia una superficie tra 50 e 100 m<sup>2</sup> (36,4%), mentre le entità abitative con un'estensione superiore, tra 100 e 150 m<sup>2</sup> (27,1%), sono più numerose rispetto a quelle di dimensioni più ridotte (solo l'8,2% delle abitazioni è più piccolo di 50 m<sup>2</sup>);

- 51,8% der Wohnungen verfügen über 2 bis 6 Wohnräume. Ein bedeutender Anteil der Wohnungen verfügt über 8 Räume oder mehr (20,6%);
- 45,8% der Liegenschaftseinheiten weisen einen jährlichen Ertrag von unter 250 Euro oder gar keinen Ertrag auf. Es handelt sich dabei in 75,8% der Fälle um Autoabstellplätze oder Garagen. Bereinigt man die Zahlen um diese Liegenschaftskategorie, fallen die meisten Liegenschaftseinheiten (37,2%) in die Ertragsklasse zwischen 500 und 1.000 Euro pro Jahr;
- 471.773 Einheiten (73,5%) weisen einen einzigen Eigentümer auf, während das Eigentum von 129.816 Einheiten (20,2%) auf zwei oder mehr Personen aufgeteilt ist. Das nackte Eigentum gilt für 38.129 Einheiten (5,9%), während 6,8% der Einheiten durch Fruchtgenuss genutzt werden. Der Vergleich mit dem Vorjahr ergibt eine deutliche Zunahme des nackten Eigentums (+5,9%);
- 20,5% der Liegenschaftseinheiten in Südtirol befinden sich im Burggrafenamt. 17,9% sind in Bozen und 17,1% im Pustertal. Am wenigsten Liegenschaftseinheiten gibt es im Wipptal (3,8%);
- die Liegenschaftseinheiten nehmen in allen Bezirksgemeinschaften gegenüber 2018 um 0,3% bis 2,1% zu (Bozen +0,3%). Betrachtet man nur die Wohnungen, so verzeichnet das Pustertal die höchste Zunahme (+1,6%) und Bozen die geringste (+0,1%).
- gli alloggi aventi da 2 fino a 6 vani utili costituiscono il 51,8% del totale. Significativa anche la quota caratterizzata da 8 vani o più, pari al 20,6%;
- il 45,8% delle unità immobiliari ha una rendita annua inferiore a 250 euro o addirittura nulla. Si tratta però nel 75,8% dei casi di posti auto o autorimesse; depurando il dato da tale categoria immobiliare, la classe di rendita più rappresentata risulta quella tra 500 e 1.000 euro annui (37,2%);
- la proprietà è unica per 471.773 unità immobiliari (73,5%), mentre in 129.816 casi (20,2%) essa è condivisa tra due o più persone. La nuda proprietà è utilizzata per 38.129 unità (5,9%). L'usufrutto, infine, riguarda il 6,8% dei casi. Dal raffronto con l'anno precedente emerge una netta crescita della nuda proprietà (+5,9%);
- il 20,5% delle unità immobiliari presenti in provincia di Bolzano è ubicato nel Burgraviato, il 17,9% a Bolzano e il 17,1% in Val Pusteria. Il territorio meno interessato è invece quello dell'Alta Valle Isarco (3,8%);
- le unità immobiliari rispetto al 2018 hanno segnalato un aumento compreso tra lo 0,3% e il 2,1% in tutte le comunità comprensoriali (Bolzano +0,3%). Tra le sole abitazioni l'incremento più cospicuo si registra in Val Pusteria (+1,6%), quello meno marcato a Bolzano (+0,1%).

#### Hinweis 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](mailto:willy.melojer@provinz.bz.it)

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 a  
Willy Melojer, tel. 0471 41 84 54  
e-mail: [willy.melojer@provincia.bz.it](mailto:willy.melojer@provincia.bz.it)

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