astat Schriftenreihe
collana

163

Wohnungspolitik in Südtirol

von der Angliederung an Italien bis 2008

Politiche abitative in provincia di Bolzano

dall'annessione all'Italia al 2008

AUTONOME PROVINZ BOZEN - SÜDTIROL
Abt. 8 - Landesinstitut für Statistik

PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO - ALTO ADIGE
Rip. 8 - Istituto provinciale di statistica

Allgemeine Vorbemerkungen

Zeichenerklärung

In den Tabellen der vorliegenden Veröffentlichung werden folgende Zeichen benützt:

Linie (-): a) das Merkmal existiert nicht;

b) das Merkmal existiert zwar und wird erhoben, aber es kommen keine entsprechenden Fälle vor.

Vier Punkte (....): das Merkmal existiert zwar, aber die Häufigkeiten sind aus irgendeinem Grund unbekannt.

Zwei Punkte (..): anstelle jener Zahlen, die zwar von null verschieden sind, aber weniger als die Hälfte der kleinsten Einheit ausmachen, die in der Tabelle zur Darstellung gebracht werden kann.

Abkürzungen

In dieser Veröffentlichung werden folgende Abkürzungen verwendet:
ASTAT: Landesinstitut für Statistik, Bozen;
ISTAT: Nationalinstitut für Statistik, Rom.

Zuordnung und Schlüssel der einzelnen Gemeinden

In den Tabellen der vorliegenden Veröffentlichung sind die Gemeinden nach dem Schlüssel des ISTAT angeordnet, weshalb die Reihenfolge weder in Deutsch noch in Italienisch alphabetisch ist. Um die Lesbarkeit der Tabellen zu erleichtern, wurde ein alphabetisches Verzeichnis der Gemeinden in deutscher und italienischer Sprache abgedruckt, in dem jede Gemeinde zusammen mit ihrem ISTAT-Schlüssel aufscheint. Auf Grund der Zusammenlegung von jeweils zwei Gemeinden gibt es die Kodenummern 78 und 90 nicht mehr.

Auf- und Abrundungen

Im Allgemeinen ist ohne Rücksicht auf die Endsumme gerundet worden. Deshalb können sich bei der Summierung von Einzelangaben geringfügige Abweichungen in der Endsumme ergeben.

Avvertenze

Segni convenzionali

Nelle tavole della presente pubblicazione sono adoperati i seguenti segni convenzionali:

Linea (-): a) quando il fenomeno non esiste;

b) quando il fenomeno esiste e viene rilevato, ma i casi non si sono verificati.

Quattro puntini (....): quando il fenomeno esiste, ma i dati non si conoscono per qualsiasi ragione.

Due puntini (..): per i numeri che, seppure diversi da zero, non raggiungono la metà della cifra dell'ordine minimo considerato.

Sigle

Nella presente pubblicazione:
la sigla ASTAT indica l'Istituto provinciale di statistica, Bolzano;
la sigla ISTAT indica l'Istituto nazionale di statistica, Roma.

Codici e classificazioni dei comuni

Nelle tavole della presente pubblicazione i Comuni sono ordinati secondo il codice ISTAT; quindi non seguono nè l'ordine alfabetico tedesco nè quello italiano. Per facilitare la ricerca dei comuni è stata comunque aggiunta una tavola in cui è riportato l'elenco dei comuni rispettivamente in ordine alfabetico tedesco e italiano, con il corrispondente codice ISTAT. Causa l'aggregazione di due comuni, ai codici numero 78 e 90 non corrisponde nessun comune.

Arrotondamenti

Generalmente sono stati apportati degli arrotondamenti senza tener conto del totale. Perciò nel sommare i singoli dati si possono riscontrare delle piccole differenze rispetto al totale.

© **Herausgeber**

Autonome Provinz Bozen-Südtirol
Landesinstitut für Statistik - ASTAT

Bozen 2010

Bestellungen bei:

ASTAT
Kanonikus-Michael-Gamper-Str. 1
I-39100 Bozen

Tel. 0471 41 84 03
Fax 0471 41 84 19

Für weitere Auskünfte:

Statistische Informationsstelle

Tel. 0471 41 84 04, 41 84 05

Internet: **www.provinz.bz.it/astat**

E-mail: **astat@provinz.bz.it**

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

Autoren:
Autori:

Sistema snc
Pierguido Morello
ASTAT
Mattia Altieri
Abt. 25 / Rip. 25
Adolf Spitaler

Koordination:
Coordinamento:

Lorenzo Smaniotto

Übersetzung:
Traduzione:

Brigitte Thurner

Redaktion:
Redazione:

Gregorio Gobbi
Ivan Pedrazzini

Layout und Grafik:
Layout e grafica:

Milena Dalsass
Raimund Lantschner
Renata Stauder

Druck: PRINTEAM, Bozen
Gedruckt auf Recyclingpapier

© **Edito dalla**

Provincia Autonoma di Bolzano-Alto Adige
Istituto provinciale di statistica - ASTAT

Bolzano 2010

Copie disponibili presso:

ASTAT
Via Canonico Michael Gamper 1
I-39100 Bolzano

Tel. 0471 41 84 03
Fax 0471 41 84 19

Per ulteriori informazioni:

Centro d'informazione statistica

Tel. 0471 41 84 04, 41 84 05

Internet: **www.provincia.bz.it/astat**

E-mail: **astat@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).

Stampa: PRINTEAM, Bolzano
Stampato su carta riciclata

Vorwort

Premessa

Die vorliegende Publikation des Landesinstituts für Statistik (ASTAT) möchte einen Überblick und eine Analyse der Wohnungspolitik in Südtirol bieten. Sie bezieht sich auf den Zeitraum von 1919 bis heute, wobei ein besonderes Augenmerk auf die jüngste Vergangenheit gelegt wird.

Die Studie liefert eine Bestandsaufnahme und ein objektives Bild der untersuchten Phänomene. Dabei ist jedoch immer zu bedenken, dass die verschiedenen Ansätze der Wohnungspolitik, die eng mit der Raumordnungspolitik zusammenhängen, sehr stark von den sozialen und institutionellen Gegebenheiten des eben zu Ende gegangenen Jahrhunderts beeinflusst wurden. Dieser Zeitraum war besonders komplex und geprägt von großer Unbeständigkeit, sodass keine lineare Interpretation möglich ist.

Anders ausgedrückt sind die verschiedenen, parallel zur Entwicklung der Autonomie, getroffenen Wohnbaumaßnahmen vor dem geopolitischen Kontext, im Lichte der Identitätsfrage (Italiener, Deutsche, Ausländer), der Autonomie und des Verhältnisses zwischen Staat und Provinz zu sehen. Weiters spielten das räumliche Gleichgewicht (Stadt/Land, Hauptstadt/übriges Landesgebiet) und das Erscheinungsbild der Städte und Dörfer selbst (kompakte Stadt, Verdichtung und Verbreitung/Siedlungsausweitung) eine Rolle.

Für die Erstellung der Publikation war eine intensive Sammlung von Daten notwendig: Die Veröffentlichung ist somit ein geschichtlicher Bezugspunkt für weitere Analysen und Vertiefungen der angesprochenen Inhalte. Bei dieser Gelegenheit möchte ich allen

L'Istituto provinciale di statistica (ASTAT), attraverso la pubblicazione del presente volume, si propone di offrire una lettura e un'analisi delle politiche abitative messe in atto in provincia di Bolzano nel periodo tra il 1919 e il 2008, focalizzandosi in maniera particolare sul periodo più recente.

Lo studio fornisce un quadro conoscitivo e oggettivo dei fenomeni analizzati, nella consapevolezza però che le diverse politiche abitative, strettamente legate anche alle politiche urbanistiche, sono state fortemente condizionate dalle vicende sociali ed istituzionali che hanno contraddistinto il secolo che si è appena concluso, un secolo particolarmente complesso e caratterizzato da forti discontinuità, tali da non ammettere interpretazioni lineari.

In altri termini le diverse politiche abitative attivate in relazione allo sviluppo dell'autonomia provinciale hanno avuto a che fare con il contesto geopolitico, con la questione identitaria (italiani, tedeschi, stranieri), con l'autonomia e il rapporto tra Stato e Provincia, con gli equilibri territoriali (città/campagna; capoluogo/resto della provincia) e, infine, con la stessa forma delle nostre città e paesi (città compatta, densificazione e diffusione/dispersione insediativa).

Per la predisposizione del volume è stato compiuto un importante lavoro di raccolta delle informazioni. La pubblicazione costituisce pertanto un punto di riferimento storico per eventuali analisi ed approfondimenti futuri sui temi trattati. Colgo l'occasione per

danken, die die Verwirklichung dieser Arbeit ermöglicht haben, allen voran der Landesabteilung Wohnungsbau und dem Institut für den sozialen Wohnbau.

Bozen, im September 2010

Alfred Aberer
Direktor des Landesinstitutes für Statistik

ringraziare tutti coloro che hanno reso possibile la realizzazione dello studio, in particolare la Ripartizione Edilizia abitativa della Provincia Autonoma di Bolzano e l'Istituto per l'edilizia sociale.

Bolzano, settembre 2010

Alfred Aberer
Direttore dell'Istituto provinciale di statistica

Einleitung

Introduzione

Die Wohnbaupolitik in Südtirol, von der Angliederung des Landes an Italien bis heute, steht im Mittelpunkt der vorliegenden Publikation. Bis zum Zweiten Weltkrieg gibt es nur zu bestimmten Themen Daten, die zudem schlecht belegt sind; für die Jahre danach stehen immer mehr und vollständigere Informationen zur Verfügung.

Im ersten Teil wird ein allgemeiner Überblick geboten. Dabei fällt das Hauptaugenmerk auf die Bevölkerungsentwicklung, die soziale und wirtschaftliche Entwicklung, die Entwicklung des Wohnungsbestandes und die Rolle der Raumplanung in einem Gebiet, das nur über wenig bebaubare Fläche verfügt.

Im zweiten Teil wird die Wohnungspolitik der öffentlichen Subjekte nachgezeichnet. Untersucht werden:

- die Finanzmittel, die von der Autonomen Provinz Bozen eingebracht wurden;
- die Bereitstellung von Flächen für den geförderten Wohnbau;
- die Rolle des öffentlichen Wohnbaus in den verschiedenen Zeiträumen bis zur vollständigen Autonomie Südtirols;
- die Unterstützung der privaten Mieter mit dem Wohngeld;
- das Phänomen der Zwangsräumungen;
- die öffentliche Förderung der Eigentumswohnungen durch die Landesbeiträge für den Bau, Kauf und die Wiedergewinnung.

Nella presente pubblicazione si descrivono le politiche abitative attuate in provincia di Bolzano dall'annessione dell'Alto Adige all'Italia in avanti. Va specificato che fino alla seconda guerra mondiale le informazioni disponibili sono limitate a specifici argomenti e scarsamente documentate, mentre diventano sempre più consistenti e complete negli anni successivi.

Nella prima parte si ricostruisce il quadro di riferimento, sottolineando l'andamento delle dinamiche demografiche, lo sviluppo socio-economico, l'evoluzione del patrimonio edilizio residenziale e il ruolo svolto dalla pianificazione urbanistica in un contesto caratterizzato dalla scarsità di suolo edificabile.

Nella seconda parte si delineano invece le politiche abitative attuate dai soggetti pubblici analizzando:

- le risorse finanziarie messe in campo dalla Provincia Autonoma di Bolzano;
- la messa a disposizione di aree per l'edilizia agevolata;
- il ruolo dell'edilizia residenziale pubblica in rapporto alle diverse fasi storiche che hanno portato alla piena autonomia della nostra provincia;
- il sostegno alle famiglie in affitto privato attraverso il sussidio casa;
- il fenomeno degli sfratti;
- il sostegno pubblico per la casa in proprietà attraverso le agevolazioni provinciali per la nuova costruzione, l'acquisto e il recupero.

Die Untersuchung des Wohnungsmarktes steht im dritten Teil im Mittelpunkt. Dabei werden die Preisentwicklung für den An- und Verkauf und die Entwicklung der Mieten untersucht. Zudem wird die zentrale Rolle der Kosten für den Baugrund hervorgehoben.

Nella terza parte si analizza il mercato abitativo, prendendo in esame le dinamiche dei prezzi di compravendita e dei canoni di locazione, ed evidenziando il ruolo determinante svolto dal costo dei terreni edificabili.

Anhand der Untersuchung soll, soweit möglich, für die verschiedenen räumlichen Gegebenheiten Südtirols die langfristige historische Entwicklung nachgezeichnet und ein Überblick über die aktuelle Situation geboten werden.

L'analisi ricostruisce, per quanto possibile, il quadro storico di lungo periodo e scatta una fotografia della situazione attuale, con un'articolazione per i diversi contesti provinciali.

Der vierte Teil bietet eine Zusammenfassung und einige Hinweise zur Ergänzung der öffentlichen Maßnahmen im Bereich des sozialen Wohnbaus.

Nella quarta parte vengono sviluppate alcune riflessioni di sintesi e formulate delle indicazioni per integrare le politiche pubbliche nel campo dell'edilizia residenziale sociale.

Die Publikation schließt mit einem detaillierten Anhang, in dem die Gesetzesgrundlagen des Wohnbausektors in Südtirol vom Anfang des 20. Jahrhunderts bis heute beschrieben werden, und einigen Tabellen mit Gemeindedaten.

La pubblicazione si completa con una dettagliata appendice giuridica, che descrive le basi normative del settore dell'edilizia abitativa in Alto Adige dall'inizio del secolo scorso fino ad oggi, e con una serie di tabelle a livello comunale.

Inhaltsverzeichnis

Indice

Seite / Pagina

WOHNUNGSPOLITIK IN SÜDTIROL		POLITICHE ABITATIVE IN PROVINCIA DI BOLZANO	15
1.	ÜBERBLICK	QUADRO DI RIFERIMENTO	17
1.1	Das Gebiet	Il sistema territoriale	17
1.2	Demographische Merkmale und Entwicklungen	Caratteristiche e dinamiche demografiche	19
1.3	Sozialer Wandel und Entwicklung des Wirtschaftssystems	Le trasformazioni sociali e l'evoluzione del sistema economico	34
1.3.1	Der soziale Wandel	Le trasformazioni sociali	34
1.3.2	Entwicklung der Wirtschaftsstruktur	L'evoluzione della struttura economica	36
1.3.3	Pendler und Verhältnis Beschäftigte-ansässige Erwerbstätige	Pendolarismo e rapporto addetti-occupati residenti	45
1.4	Merkmale und Entwicklung der Wohnungen	Caratteristiche e dinamiche delle abitazioni	48
1.5	Bautätigkeit	Attività edilizia	69
1.5.1	Zunahme der Wohnungen gegenüber dem Bestand von 1971	Crescita delle abitazioni rispetto a quelle esistenti nel 1971	70
1.5.2	Beschaffenheit der Wohnungen	Le caratteristiche delle abitazioni	72
1.5.3	Wohnungen nach Finanzierungsart und Antragsteller	Abitazioni per tipo di finanziamento e concessionario	74
1.5.4	Die Wiedergewinnung	Il recupero edilizio	78
1.6	Raumplanung und Bodenbelastung	La pianificazione urbanistica e consumo di suolo	80
1.6.1	Bevölkerungsdichte und gewichtete Bevölkerungsdichte	Densità abitativa e ponderata	80
1.6.2	Raumplanung der Gemeinden	Pianificazione urbanistica comunale	81
1.6.3	Wandel der Besiedlung	Le trasformazioni insediative	88
	Die Zunahme der besiedelten Flächen von 1968 bis 1989	La crescita delle aree urbanizzate dal 1968 al 1989	89
	Die Entwicklung des Dauersiedlungsgebiets und der besiedelten Fläche von 1996 bis 2007	L'evoluzione del territorio insediativo e di quello insediato dal 1996 al 2007	94
2.	WOHNUNGSNACHFRAGE UND -ANGEBOT	DOMANDA E OFFERTA ABITATIVA	103
2.1	Finanzmittel	Risorse finanziarie	103
2.2	Flächen für den geförderten Wohnbau	Aree per l'edilizia abitativa agevolata	112
2.3	Öffentlich geförderter Wohnbau	Edilizia residenziale pubblica	118
2.3.1	Vorwort	Premessa	118
2.3.2	Funktionen und Aufgaben des WOBI	Funzioni e compiti dell'IPES	122
2.3.3	Die Geschichte des Instituts und die Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnbaus in Südtirol	La storia dell'Istituto e lo sviluppo dell'edilizia residenziale pubblica in Provincia di Bolzano	123

			Seite / Pagina
	Die Zwischenkriegszeit	Il periodo tra le due guerre	124
	Vom Ende des Zweiten Weltkrieges bis 1972	Dal secondo dopoguerra fino al 1972	128
	Die Wohnungssituation bei Kriegsende	La condizione abitativa alla fine della guerra	130
	Die Wiederaufbaupläne	I piani di ricostruzione	132
	Der öffentliche Eingriff in den Wohnbau	L'intervento pubblico per l'edilizia abitativa	133
	Von 1972 bis heute	Dal 1972 fino ai giorni nostri	148
	Bestand und Standort der Wohnungen 2008	Consistenza e localizzazione del patrimonio di alloggi nel 2008	156
2.3.4	Merkmale der Mieter	Caratteristiche dell'inquilinato	157
2.3.5	Bestand, Merkmale und Entwicklung der Nachfrage nach Wohnungen des WOBI	Consistenza, caratteristiche ed evoluzione della domanda di alloggi IPES	160
2.3.6	Die Befriedigung der Nachfrage durch die Zuweisung von Wohnungen des WOBI	La risposta alla domanda abitativa attraverso le assegnazioni di alloggi IPES	162
2.3.7	Die Schätzung des Bedarfs und die laufenden Bauprogramme	Le stime del fabbisogno abitativo e i programmi di costruzione in corso	170
2.4	Wohngeld	Sussidio casa	173
2.5	Zwangsräumung	Sfratti	178
2.6	Förderung der Erstwohnung	Agevolazioni per la prima casa	185
3.	WOHNUNGSMARKT	MERCATO ABITATIVO	199
3.1	Umfang der Immobiliengeschäfte: Kauf- und Mietverträge	Consistenza delle transazioni immobiliari: contratti di compravendita e contratti di locazione	199
3.2	Kaufpreise und Mieten der Wohnungen	Prezzi di vendita e affitto degli alloggi	203
3.3	Grundstückspreise	I prezzi dei terreni	220
3.4	Zusammensetzung der Gesamtkosten der Wohnungen	Articolazione del costo finale degli alloggi	227
	Geringe Verfügbarkeit und hohe Grundstückspreise	Ridotta disponibilità e alti prezzi dei terreni	229
	Die Wohnqualität und die Baukosten	La qualità abitativa ed il costo di costruzione	229
	Abschließend lässt sich noch Folgendes festhalten	In conclusione si può avanzare un'ulteriore considerazione	230
4.	EINIGE ABSCHLIESSENDE GEDANKEN	ALCUNE RIFLESSIONI DI SINTESI	233
4.1	Die Nachfrageseite	Il quadro della domanda	233
4.2	Die Angebotsseite	Il quadro dell'offerta	237
4.3	Einige Schlussbemerkungen und Hinweise für die Zukunft	Alcune conclusioni e indicazioni per il futuro	243
5.	GESETZESBESTIMMUNGEN	APPENDICE GIURIDICA	251
Die gesetzlichen Grundlagen für den Bereich des geförderten Wohnbaus in Südtirol		Le basi normative del settore dell'edilizia abitativa agevolata in Alto Adige	251
A)	Die Zeit vor dem ersten Autonomiestatut	Il periodo precedente al primo Statuto di autonomia	251
B)	Die Zeit zwischen dem Inkrafttreten des ersten Autonomiestatutes und dem Inkrafttreten des zweiten Autonomiestatutes	Il periodo tra l'entrata in vigore del primo Statuto di autonomia e l'entrata in vigore del secondo Statuto di autonomia	253
C)	Die Zeit seit Inkrafttreten des zweiten Autonomiestatutes	Il periodo dall'entrata in vigore del secondo Statuto di autonomia a oggi	260

Seite / Pagina

TABELLEN

	Zuordnung der Gemeinden nach einigen Raumgliederungen	Aggregazione dei comuni secondo alcune articolazioni territoriali	276
1	Wohnungen im Eigentum des WOBI nach Gemeinde - 1972, 1985, 2001 und 2008	Abitazioni di proprietà dell'Ipes per comune - 1972, 1985, 2001 e 2008	282
2	Wohnungen im Eigentum des WOBI und von Dritten, die vom WOBI verwaltet werden, nach Grad der Besetzung und Gemeinde - 2008	Abitazioni di proprietá dell'IPES e di terzi gestite dall'IPES per grado di occupazione e comune - 2008	284
3	Vom WOBI besetzte Wohnungen nach Merkmalen des Mieters und Gemeinde - 2008	Abitazioni occupate dell'IPES per caratteristiche dell'inquilinato e comune - 2008	286
4	In die Rangordnung aufgenommene Ansuchen um Wohnungen des WOBI nach Art des Ansuchens, Sprachgruppe und Gemeinde - 2007	Domande di abitazioni IPES ammesse in graduatoria per tipologia di domanda, gruppo linguistico e comune - 2007	290
5	In die Rangordnung aufgenommene Ansuchen um Wohnungen des WOBI nach Punktezahl, Sonderkategorie und Gemeinde - 2007	Domande di abitazioni IPES ammesse in graduatoria per punteggio, categorie speciali e comune - 2007	294
6	Vom WOBI zugewiesene bereits vorhandene Wohnungen und Neubauwohnungen nach Gemeinde - 2001-2008	Abitazioni vecchie e nuove assegnate dall'IPES per comune - 2001-2008	298
7	Stand der Bauprogramme des WOBI für neue Wohnungen am 31.12.2008 nach Gemeinde	Stato dei programmi edilizi dell'IPES per nuove abitazioni al 31.12.2008 per comune	300
8	Ausbezahlte Beträge für gültige Ansuchen um Wohngeld des WOBI nach Sprachgruppe oder Staatsbürgerschaft des Empfängers - 2007	Importi erogati per domande di sussidio casa ammesse dall'IPES per gruppo linguistico o cittadinanza del beneficiario - 2007	304
9	Markt- und Mietwerte der Wohnungen in normalem Erhaltungszustand nach Art der Lage und Gemeinde - 2007	Valori di mercato e valori delle locazioni delle abitazioni in stato normale per tipo di fascia e comune - 2007	306
10	Wert des Baugrundes nach Gemeinde - 2008	Valori dei terreni edificabili per comune - 2008	310

BIBLIOGRAPHIE / BIBLIOGRAFIA

BIBLIOGRAFIA 313

VERZEICHNIS DER ÜBERSICHTEN / INDICE DEI PROSPETTI

1	**ÜBERBLICK**	**QUADRO DI RIFERIMENTO**	
1.1	Bodennutzung - 2001	Uso del suolo - 2001	17
1.2	Wohnbevölkerung und Haushalte - Volkszählungen 1951-2001 und am 31.12.2007	Popolazione residente e famiglie - Censimenti popolazione 1951-2001 e al 31.12.2007	20
1.3	Haushalte nach Anzahl der Mitglieder - Volkszählungen 1951-2001 und am 31.12.2007	Famiglie per numero di componenti - Censimenti popolazione 1951-2001 e al 31.12.2007	20
1.4	Ehescheidungen und -trennungen 1975-2007	Divorzi e separazioni 1975 - 2007	21
1.5	Ansässige Ausländer nach Staatsbürgerschaft und Geschlecht - 1997-2007	Stranieri residenti per cittadinanza e sesso - 1997-2007	31
1.6	Wohnbevölkerung und Haushalte nach Geschlecht und Herkunft - 2007 und Prognose 2008-2020	Popolazione residente e famiglie per sesso e provenienza - 2007 e previsione 2008-2020	33
1.7	Wohnbevölkerung in Erwerbsstellung nach Wohnort und Wirtschaftsbereich - Volkszählungen 1951-2001	Popolazione residente in condizione professionale per luogo di residenza e per settore di attività economica - Censimenti popolazione 1951-2001	35
1.8	Landwirtschaftliche Betriebe, entsprechende Gesamtfläche, Rinderbestand, ständige Arbeitskräfte und Arbeitstage - Landwirtschaftszählungen 1970-2000	Aziende agricole, relativa superficie totale, capi di bovini allevati, manodopera fissa e giornate di lavoro aziendale - Censimenti agricoltura 1970-2000	36
1.9	Arbeitsstätten der Unternehmen und Institutionen und entsprechende Beschäftigte nach Wirtschaftssektor - Arbeitsstättenzählungen 1951-2001	Unità locali delle imprese e delle istituzioni e relativi addetti per settore di attività economica - Censimenti industria e servizi 1951-2001	38

			Seite / Pagina
1.10	Arbeitsstätten und entsprechende Beschäftigte im Bauwesen in Südtirol und in der Landeshauptstadt - Arbeitsstättenzählungen 1951-2001	Unità locali e relativi addetti nel comparto delle costruzioni in provincia e nel capoluogo - Censimenti industria e servizi 1951-2001	43
1.11	Arbeitsstätten und entsprechende Beschäftigte im Bereich Immobilien nach Gruppe von Wirtschaftsbereichen - Arbeitsstättenzählungen 1991-2001	Unità locali e relativi addetti ad Attività immobiliari per gruppo di attivitá economica - Censimenti industria e servizi 1991-2001	44
1.12	Wohnungen und Zimmer der Wohnungen nach Art der Besetzung - Volkszählungen 1951-2001	Abitazioni e stanze delle abitazioni per tipo di occupazione - Censimenti popolazione 1951-2001	49
1.13	Wohnungen nach Art der Benutzung und Gebiet - Volkszählung 2001	Abitazioni per tipo di occupazione e ambito territoriale - Censimento popolazione 2001	55
1.14	Ständig bewohnte Wohnungen nach Rechtstitel, Art der Besetzung und Anzahl der Bewohner - Volkszählung 2001	Abitazioni abitualmente occupate per titolo di godimento, stato di occupazione e numero di occupanti - Censimento popolazione 2001	60
1.15	Ständig bewohnte Wohnungen und entsprechende Zimmer nach Rechtstitel - Volkszählungen 1951-2001	Abitazioni abitualmente occupate e relative stanze per titolo di godimento - Censimenti popolazione 1951-2001	61
1.16	Ständig bewohnte Wohnungen nach Rechtstitel und Rechtsform des Eigentümers - Volkszählung 2001	Abitazioni abitualmente occupate per titolo di godimento e figura giuridica del proprietario - Censimento popolazione 2001	64
1.17	Ständig bewohnte Wohnungen nach fehlender sanitärer Ausstattung - Volkszählungen 1951-2001	Abitazioni abitualmente occupate per assenza di servizi essenziali installati - Censimenti popolazione 1951-2001	65
1.18	Ständig bewohnte Wohnungen in Wohngebäuden nach Rechtsform des Eigentümers und Bauperiode - Volkszählung 2001	Abitazioni abitualmente occupate in edifici ad uso abitativo per figura giuridica del proprietario ed epoca di costruzione - Censimento popolazione 2001	66
1.19	Wohngebäude nach Anzahl der oberirdischen Geschosse und Bauperiode - Volkszählung 2001	Edifici ad uso abitativo per numero di piani fuori terra ed epoca di costruzione - Censimento popolazione 2001	68
1.20	Wohnungen in Wohngebäuden (Neubauten) nach Anzahl der Wohnungen - 1971-2005	Abitazioni in fabbricati residenziali di nuova costruzione per numero di abitazioni - 1971-2005	73
1.21	Wohnungen in Wohn- und Nicht-Wohngebäuden nach Finanzierungsart - 1971-2005	Abitazioni in fabbricati residenziali e non residenziali per tipo di finanziamento - 1971-2005	75
1.22	Wohnungen in Wohngebäuden nach Antragsteller - 1971-2005	Abitazioni in fabbricati residenziali per titolare del permesso di costruire - 1971-2005	76
1.23	Wohnungen und Zimmer in Wohn- und Nicht-Wohngebäuden nach Bauzone - 1988-2005	Abitazioni e stanze in fabbricati residenziali e non residenziali per zona edilizia - 1988-2005	77
1.24	Wohnbevölkerung, Grundfläche, Bevölkerungsdichte und gewichtete Bevölkerungsdichte - Volkszählung 2001 und Landwirtschaftszählung 2000	Popolazione residente, superficie territoriale, densità abitativa e densità abitativa ponderata - Censimento popolazione 2001 e Censimento agricoltura 2000	80
1.25	Besiedelte Fläche, Bevölkerungsdichte und Siedlungsdichte nach Bezirksgemeinschaft - 1968-1989	Superficie urbanizzata, densità abitativa e densità insediativa per comunità comprensoriale - 1968-1989	90
1.26	Durchführungspläne für Erweiterungszonen - 1973-1990	Piani di attuazione urbanistica per le zone di espansione - 1973-1990	93
1.27	Dauersiedlungsgebiet und besiedelte Fläche - 1996-2007	Territorio insediativo e superficie insediata - 1996-2007	95
1.28	Besiedelte Fläche nach Bezirksgemeinschaft - 2007	Superficie insediata per comunità comprensoriale - 2007	97
1.29	Erschlossenes und erschließbares Dauersiedlungsgebiet nach Bezirksgemeinschaft - 2007	Territorio insediativo utilizzato e utilizzabile per comunità comprensoriale - 2007	100
2	**WOHNUNGSNACHFRAGE UND -ANGEBOT**	**DOMANDA E OFFERTA ABITATIVA**	
2.1	Ausgaben für die Wohnbauförderung nach auszahlender Körperschaft - 2003-2007	Spese per l'edilizia abitativa agevolata per ente erogatore - 2003-2007	105
2.2	Ausbezahlte Beträge der Autonomen Provinz Bozen nach Beitragsart - 1999-2008	Importi liquidati dalla Provincia Autonoma di Bolzano per tipologia di contributo - 1999-2008	110
2.3	Ausbezahlte Beträge der Autonomen Provinz Bozen für den Bau, Kauf und die Wiedergewinnung für den Grundwohnbedarf nach Beitragsart - 1999-2008	Importi liquidati dalla Provincia Autonoma di Bolzano per nuova costruzione, acquisto e recupero del fabbisogno abitativo primario per tipologia di contributo - 1999-2008	110
2.4	Genehmigte Durchführungspläne der Gemeinden für Erweiterungszonen - 1973-2003	Piani di attuazione comunali approvati per le zone di espansione - 1973-2003	114
2.5	Erwerb und Erschließung von gefördertem Bauland durch die Autonome Provinz Bozen - 1999-2008	Acquisto e urbanizzazione di aree edificabili agevolate da parte della Provincia Autonoma di Bolzano - 1999-2008	116
2.6	Ständig bewohnte Wohnungen nach Rechtstitel und Rechtsform des Eigentümers in Südtirol, dem Trentino sowie in Italien - Volkszählung 2001	Abitazioni abitualmente occupate per titolo di godimento e figura giuridica del proprietario nelle province di Bolzano e Trento e in Italia - Censimento popolazione 2001	121

			Seite / Pagina
2.7	Fertig gestellte öffentliche Wohnbauten nach Gemeinde - 1921-1945	Abitazioni di edilizia pubblica realizzate per comune - 1921-1945	127
2.8	Öffentliche Wohnungsbauten nach Gesetzesbestimmung und Gemeinde - 1945-1972	Abitazioni di edilizia pubblica realizzate per tipo di procedimento normativo e comune - 1945-1972	142
2.9	Öffentliche Wohnungsbauten 1945, 1956 und 1972	Abitazioni di edilizia pubblica al 1945, 1956 e 1972	145
2.10	Zuweisung der öffentlichen Wohnungen nach Sprachgruppe - 1947-1971	Assegnazione delle abitazioni di edilizia pubblica per gruppo linguistico - 1947-1971	147
2.11	Öffentliche Wohnungen nach Sprachgruppe - 1971, 1985 und 2008	Abitazioni di edilizia pubblica per gruppo linguistico - 1971, 1985 e 2008	153
2.12	Vom Institut für geförderten Wohnbau für die Genossenschaften der „Gruppe B“ gebaute öffentliche Wohnungen - 1975-1980	Abitazioni di edilizia pubblica realizzate dall‘IPEAA per le cooperative del „Gruppo B“ - 1975-1980	154
2.13	Betten in Arbeiterwohnheimen und Kleinwohnungen für Arbeiter im April 2009	Posti letto in case albergo e minialloggi per lavoratori all‘aprile 2009	156
2.14	Vom WOBI eingehobene Mieten nach Vertragsart - 2008	Affitti percepiti dall‘IPES per tipo di contratto - 2008	159
2.15	Vom WOBI eingehobene Mieten nach Mietklasse - 2003	Canoni di locazione percepiti dall‘IPES per classe di affitto - 2003	159
2.16	Ansuchen um Zuweisung einer Wohnung des WOBI - 1984-2008	Domande per l‘assegnazione di abitazioni IPES - 1984-2008	161
2.17	Neue vom WOBI zugewiesene Wohnungen nach Sprachgruppe des Mieters oder Staatsbürgerschaft - 1974-2008	Abitazioni nuove consegnate dall‘IPES per gruppo linguistico dell‘assegnatario o cittadinanza - 1974-2008	163
2.18	Bereits vorhandene vom WOBI zugewiesene Wohnungen an neue Mieter nach Sprachgruppe des Mieters oder Staatsbürgerschaft - 1974-2008	Abitazioni vecchie assegnate dall‘IPES a nuovi inquilini per gruppo linguistico dell‘assegnatario o cittadinanza - 1974-2008	165
2.19	Ausgaben des WOBI für den Bau, Kauf und die außerordentliche Instandhaltung - 1975-2008	Spese dell‘IPES per nuove costruzioni, acquisti e manutenzione straordinaria - 1975-2008	169
2.20	Stand der Bauprogramme des WOBI am 31.12.2008 in den Gemeinden mit hoher Bevölkerungsdichte	Stato dei programmi edilizi dell‘IPES al 31.12.2008 nei comuni ad alta densità abitativa	172
2.21	Ausbezahlte Beträge auf Landes- und gesamtstaatlicher Ebene für den Sozialfonds „Buono casa“ - 1998-2008	Importi erogati in ambito provinciale e nazionale per il fondo sociale Buono casa - 1998-2008	177
2.22	Zwangsräumungen, Anträge um Durchführung und durchgeführte Zwangsräumungen in Südtirol - 1983-2007	Provvedimenti esecutivi di sfratto, richieste di esecuzione e sfratti eseguiti in provincia di Bolzano - 1983-2007	182
2.23	Ausgestellte Zwangsräumungen in Südtirol und in der Landeshauptstadt nach Grund der Zwangsräumung - 1998-2007	Provvedimenti di sfratto emessi in provincia e nel capoluogo per motivo dello sfratto - 1998-2007	184
2.24	Von der Autonomen Provinz Bozen bewertete und angenommene Gesuche um Wohnbauförderung nach Art der Gemeinde - 1971-2008	Domande di contributo edilizio esaminate e approvate dalla Provincia Autonoma di Bolzano per tipologia di comune - 1971-2008	186
2.25	Von der Autonomen Provinz Bozen angenommene Gesuche um Wohnbauförderung nach Art der Gemeinde und Einsatzart - 1971-2008	Domande di contributo edilizio approvate dalla Provincia Autonoma di Bolzano per tipologia di comune e per categoria di intervento - 1971-2008	189
2.26	Von der Autonomen Provinz Bozen angenommene Gesuche um Wohnbauförderung nach Einsatzart - 1971-2008	Domande di contributo edilizio approvate dalla Provincia Autonoma di Bolzano per categoria di intervento - 1971-2008	191
2.27	Von der Autonomen Provinz Bozen angenommene Gesuche um Wohnbauförderung nach Sprachgruppe des Gesuchstellers, Art der Gemeinde und Einsatzart - 1971-2008	Domande di contributo edilizio approvate dalla Provincia Autonoma di Bolzano per gruppo linguistico del richiedente, tipologia di comune e categoria di intervento - 1971-2008	194
2.28	Von der Autonomen Provinz Bozen bewertete und angenommene Gesuche zur konventionierten Wohnungssanierung - 1981-2008	Domande di contributo esaminate ed approvate dalla Provincia Autonoma di Bolzano per risanamento convenzionato di abitazioni - 1981-2008	197
3	**WOHNUNGSMARKT**	**MERCATO ABITATIVO**	
3.1	Kauf- und Mietverträge - 1985-2002	Contratti di compravendita e contratti di locazione - 1985-2002	200
3.2	Kauf- und Mietverträge über Liegenschaften zu Wohnzwecken in Südtirol und einigen angrenzenden Provinzen - 2002	Contratti di compravendita e contratti di locazione di immobili ad uso abitativo in provincia di Bolzano e in alcune province limitrofe - 2002	202

			Seite / Pagina
3.3	Durchschnittliche Kaufpreise für Neubau- und vor kurzem gebaute Wohnungen in der Gemeinde Bozen - 1990-2009	Valori medi di compravendita per abitazioni nuove e recenti nel comune di Bolzano - 1990-2009	206
3.4	Durchschnittliche Miete für Wohnungen in der Gemeinde Bozen - 1990-2009	Valori medi dei canoni di locazione per abitazioni nel comune di Bolzano - 1990-2009	208
3.5	Durchschnittliche Kaufpreise für Neubauwohnungen in einigen Südtiroler Gemeinden - 1998, 2002 und 2009	Valori medi di compravendita per abitazioni nuove in alcuni comuni della provincia di Bolzano - 1998, 2002 e 2009	210
3.6	Durchschnittliche Miete für Wohnungen in einigen Südtiroler Gemeinden - 1998, 2002 und 2009	Valori medi dei canoni di locazione per abitazioni in alcuni comuni della provincia di Bolzano - 1998, 2002 e 2009	211
3.7	Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungen in der Gemeinde Bozen und einigen Provinzhauptstädten angrenzender Provinzen - 2006 und 2008	Valori medi di compravendita per abitazioni nel comune di Bolzano e in alcuni comuni capoluogo di province limitrofe - 2006 e 2008	212
3.8	Marktwerte und Mieten der Wohnungen in normalem und sehr gutem Erhaltungszustand in zentraler und halbzentraler Lage nach Semester - 2002-2007	Valori di mercato e valori delle locazioni delle abitazioni in normale e ottimo stato situate in fascia centrale e semicentrale per semestre - 2002-2007	214
3.9	Marktwerte und Mieten der Wohnungen in normalem und sehr gutem Erhaltungszustand in peripheren, suburbanen und ländlichen Lagen nach Semester - 2002-2007	Valori di mercato e valori delle locazioni delle abitazioni in normale e ottimo stato situate in fascia periferica, suburbana e rurale per semestre - 2002-2007	215
3.10	Wert des Baugrundes im Ortskern und Wohngebiet - 2001-2008	Valori dei terreni edificabili nei centri edificati e nelle zone abitate - 2001-2008	223
3.11	Wert des Baulandes in der Gemeinde Bozen und in einigen Provinzhauptstädten angrenzender Provinzen - 2008	Valore dell'area edificabile nel comune di Bolzano e in alcuni comuni capoluogo di province limitrofe - 2008	226

VERZEICHNIS DER GRAFIKEN

INDICE DEI GRAFICI

1	**ÜBERBLICK**	**QUADRO DI RIFERIMENTO**	
1.1	Bodennutzung - 2001	Uso del suolo - 2001	18
1.2	Prozentuelle Veränderung der Wohnbevölkerung nach Gemeinde - Volkszählungen 1951-1961	Variazione percentuale della popolazione residente per comune - Censimenti popolazione 1951-1961	25
1.3	Prozentuelle Veränderung der Wohnbevölkerung nach Gemeinde - Volkszählungen 1961-1971	Variazione percentuale della popolazione residente per comune - Censimenti popolazione 1961-1971	26
1.4	Prozentuelle Veränderung der Wohnbevölkerung nach Gemeinde - Volkszählungen 1971-1981	Variazione percentuale della popolazione residente per comune - Censimenti popolazione 1971-1981	27
1.5	Prozentuelle Veränderung der Wohnbevölkerung nach Gemeinde - Volkszählungen 1981-1991	Variazione percentuale della popolazione residente per comune - Censimenti popolazione 1981-1991	28
1.6	Prozentuelle Veränderung der Wohnbevölkerung nach Gemeinde - Volkszählungen 1991-2001	Variazione percentuale della popolazione residente per comune - Censimenti popolazione 1991-2001	29
1.7	Entwicklung der Wohnbevölkerung - 1960-2007	Movimento della popolazione residente - 1960-2007	30
1.8	Tägliche Auspendler an der Gesamtheit der Erwerbstätigen nach Wohnort - Volkszählung 2001	Pendolari giornalieri in uscita sul totale occupati per comune di residenza - Censimento popolazione 2001	46
1.9	Index der Beschäftigungsattraktivität nach Gemeinde - Volkszählung und Arbeitsstättenzählung 2001	Indice di attrattività occupazionale per comune - Censimento popolazione e Censimento industria e servizi 2001	47
1.10	Prozentuelle Veränderung der Wohnungen insgesamt nach Gemeinde - Volkszählungen 1951-1961	Variazione percentuale delle abitazioni totali per comune - Censimenti popolazione 1951-1961	50
1.11	Prozentuelle Veränderung der Wohnungen insgesamt nach Gemeinde - Volkszählungen 1961-1971	Variazione percentuale delle abitazioni totali per comune - Censimenti popolazione 1961-1971	51
1.12	Prozentuelle Veränderung der Wohnungen insgesamt nach Gemeinde - Volkszählungen 1971-1981	Variazione percentuale delle abitazioni totali per comune - Censimenti popolazione 1971-1981	52
1.13	Prozentuelle Veränderung der Wohnungen insgesamt nach Gemeinde - Volkszählungen 1981-1991	Variazione percentuale delle abitazioni totali per comune - Censimenti popolazione 1981-1991	53
1.14	Prozentuelle Veränderung der Wohnungen insgesamt nach Gemeinde - Volkszählungen 1991-2001	Variazione percentuale delle abitazioni totali per comune - Censimenti popolazione 1991-2001	54

			Seite / Pagina
1.15	Nicht bewohnte Wohnungen an der Gesamtheit der Wohnungen nach Gemeinde - Volkszählung 2001	Abitazioni non occupate sul totale abitazioni per comune - Censimento popolazione 2001	57
1.16	Index der zusammenwohnenden Haushalte - Volkszählungen 1951-2001	Indice di coabitazione - Censimenti popolazione 1951-2001	58
1.17	Auslastungsindex - Volkszählungen 1951-2001	Indice di affollamento - Censimenti popolazione 1951-2001	58
1.18	Anteil der Wohnungen, die in Miete bzw. mit einem anderen Rechtstitel bewohnt werden an der Gesamtheit der ständig bewohnten Wohnungen - Volkszählung 2001	Incidenza delle abitazioni in affitto e ad altro titolo sul totale abitazioni abitualmente occupate - Censimento popolazione 2001	63
1.19	Prozentuelle Veränderung der zwischen 1971 und 2005 fertiggestellten Wohnungen, bezogen auf den Wohnungsbestand von 1971	Variazione percentuale delle abitazioni ultimate dal 1971 al 2005 rispetto alle abitazioni esistenti al 1971	71
1.20	Genehmigte Bauleitpläne der Gemeinden - 1964-2007	Piani urbanistici comunali (PUC) approvati dal 1964 al 2007	88
1.21	Prozentuelle Veränderung der erschlossenen Fläche nach Gemeinde - 1968-1989	Variazione percentuale della superficie urbanizzata per comune - 1968-1989	92
1.22	Dauersiedlungsgebiet und besiedelte Fläche - 2007	Territorio insediativo e superficie insediata - 2007	96
1.23	Intensität der besiedelten Fläche nach Gemeinde - 2007	Intensità insediativa per comune - 2007	99
1.24	Prozentuelle Veränderung der besiedelten Fläche nach Gemeinde - 1996-2007	Variazione percentuale della superficie insediata per comune - 1996-2007	102
2	**WOHNUNGSNACHFRAGE UND -ANGEBOT**	**DOMANDA E OFFERTA ABITATIVA**	
2.1	Ausgaben der Autonomen Provinz Bozen für die Wohnbauförderung - 1999-2008	Spese della Provincia Autonoma di Bolzano per l'edilizia abitativa agevolata - 1999-2008	103
2.2	Ausgaben für die Wohnbauförderung nach auszahlender Körperschaft - 2003-2007	Spese per l'edilizia abitativa agevolata per ente erogatore - 2003-2007	105
2.3	Zweckgebundene Beträge der Autonomen Provinz Bozen für die Wohnbauförderung - 1999-2008	Importi stanziati dalla Provincia Autonoma di Bolzano per l'edilizia abitativa agevolata - 1999-2008	107
2.4	Ansuchen um Zuweisung einer Wohnung des WOBI - 1984-2008	Domande per l'assegnazione di abitazioni IPES - 1984-2008	161
2.5	Neue vom WOBI zugewiesene Wohnungen nach Sprachgruppe des Mieters oder Staatsbürgerschaft - 1974-2008	Abitazioni nuove consegnate dall'IPES per gruppo linguistico dell'assegnatario o cittadinanza - 1974-2008	164
2.6	Bereits vorhandene vom WOBI zugewiesene Wohnungen an neue Mieter nach Sprachgruppe des Mieters oder Staatsbürgerschaft - 1974-2008	Abitazioni vecchie assegnate dall'IPES a nuovi inquilini per gruppo linguistico dell'assegnatario o cittadinanza - 1974-2008	166
2.7	Vom WOBI zugewiesene Wohnungen an gekündigte Mieter außerhalb der Rangliste nach Sprachgruppe des Mieters und Staatsbürgerschaft - 1979-2008	Abitazioni consegnate dall'IPES a sfrattati fuori graduatoria per gruppo linguistico dell'assegnatario e cittadinanza - 1979-2008	167
2.8	Wohnungstausch durch WOBI-Mieter - 1999-2008	Cambi di abitazione da parte di inquilini IPES - 1999-2008	168
2.9	Ausgaben des WOBI für den Bau, Kauf und die außerordentliche Instandhaltung - 1975-2007	Spese dell'IPES per nuove costruzioni, acquisti e manutenzione straordinaria - 1975-2007	170
2.10	Bauprogramm für 1.000 Mietwohnungen zum Landesmietzins nach Gemeinde - 2009-2011	Programma di costruzione per 1.000 abitazioni in locazione a canone provinciale per comune - 2009-2011	173
2.11	Gültige Ansuchen um Wohngeld des WOBI nach Sprachgruppe oder Staatsbürgerschaft des Antragstellers - 1989-2008	Domande per il sussidio casa ammesse dall'IPES per gruppo linguistico o cittadinanza del richiedente - 1989-2008	175
2.12	Ausbezahlte Beträge für gültige Ansuchen um Wohngeld des WOBI nach Sprachgruppe oder Staatsbürgerschaft des Empfängers - 1989-2008	Importi erogati per domande di sussidio casa ammesse dall'IPES per gruppo linguistico o cittadinanza del beneficiario - 1989-2008	175
2.13	Durchschnittlich ausbezahlte Beträge für gültige Ansuchen um Wohngeld des WOBI nach Sprachgruppe oder Staatsbürgerschaft des Empfängers - 1989-2008	Importi medi erogati per domande di sussidio casa ammesse dall'IPES per gruppo linguistico o cittadinanza del beneficiario - 1989-2008	176
2.14	Ausgestellte Zwangsräumungen nach Grund der Zwangsräumung - 1983-2007	Provvedimenti di sfratto emessi per motivo dello sfratto - 1983-2007	183
2.15	Anträge um Durchführung einer Zwangsräumung und durchgeführte Zwangsräumungen - 1983-2007	Richieste di esecuzione di sfratto e sfratti eseguiti - 1983-2007	183
2.16	Von der Autonomen Provinz Bozen angenommene Gesuche um Wohnbauförderung nach Art der Gemeinde - 1971-2008	Domande di contributo edilizio approvate dalla Provincia Autonoma di Bolzano per tipologia di comune - 1971-2008	187

Seite / Pagina

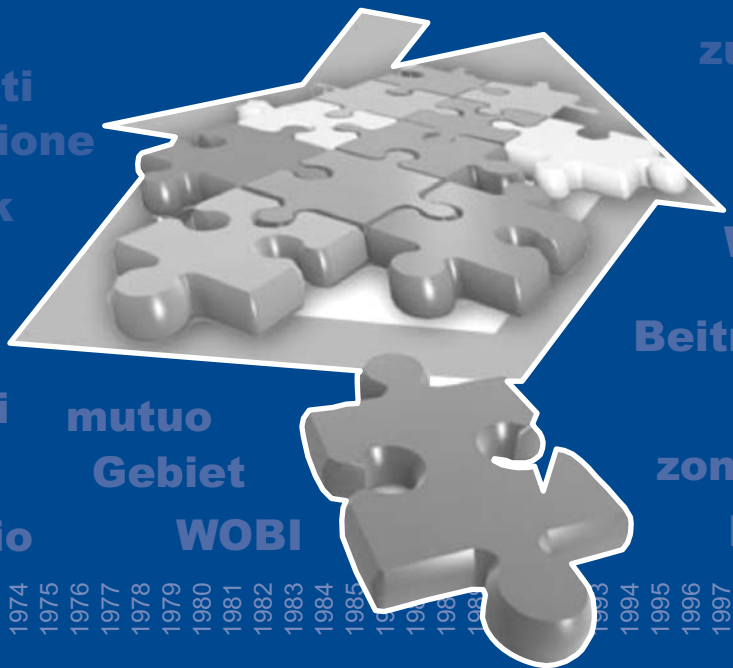
2.17	Von der Autonomen Provinz Bozen angenommene Gesuche um Wohnbauförderung nach Einsatzart - 1971-2008	Domande di contributo edilizio approvate dalla Provincia Autonoma di Bolzano per categoria di intervento - 1971-2008	192
2.18	Von der Autonomen Provinz Bozen angenommene Gesuche um Wohnbauförderung nach Sprachgruppe des Gesuchstellers - 1971-2008	Domande di contributo edilizio approvate dalla Provincia Autonoma di Bolzano per gruppo linguistico del richiedente - 1971-2008	196
2.19	Wohnungen, die mit einem Landesbeitrag saniert wurden nach Art der Wiedergewinnung - 1971-2008	Abitazioni risanate mediante il contributo provinciale per tipologia di recupero - 1971-2008	198
3	**WOHNUNGSMARKT**	**MERCATO ABITATIVO**	
3.1	Kauf- und Mietverträge - 1985-2002	Contratti di compravendita e contratti di locazione - 1985-2002	201
3.2	Mietverträge für Liegenschaften zu Wohnzwecken in Südtirol und einigen angrenzenden Provinzen - 2002	Contratti di locazione di immobili ad uso abitativo in provincia di Bolzano e in alcune province limitrofe - 2002	202
3.3	Kaufverträge für Liegenschaften zu Wohnzwecken in Südtirol und einigen angrenzenden Provinzen - 2002	Contratti di compravendita di immobili ad uso abitativo in provincia di Bolzano e in alcune province limitrofe - 2002	203
3.4	Durchschnittlicher Kaufpreis für Neubauwohnungen in der Gemeinde Bozen - 1990-2009	Valori medi di compravendita per abitazioni nuove nel comune di Bolzano - 1990-2009	207
3.5	Durchschnittlicher Kaufpreis für vor kurzem gebaute Wohnungen in der Gemeinde Bozen - 1990-2009	Valori medi di compravendita per abitazioni recenti nel comune di Bolzano - 1990-2009	207
3.6	Durchschnittliche Miete für Wohnungen mit freiem Mietvertrag in der Gemeinde Bozen - 1990-2009	Valori medi dei canoni di locazione per abitazioni a locazione libera nel comune di Bolzano - 1990-2009	209
3.7	Durchschnittliche Miete für Wohnungen bei Vertragsverlängerung in der Gemeinde Bozen - 1993-2009	Valori medi dei canoni di locazione per abitazioni con proroga di locazione nel comune di Bolzano - 1993-2009	209
3.8	Markthöchstwerte der Wohnungen in normalem Erhaltungszustand in zentraler und halbzentraler Lage nach Gemeinde - 2007	Valori massimi di mercato delle abitazioni in stato normale situate in fascia centrale e semicentrale per comune - 2007	218
3.9	Markthöchstwerte der Wohnungen in normalem Erhaltungszustand in peripherer, suburbaner und ländlicher Lage nach Gemeinde - 2007	Valori massimi di mercato delle abitazioni in stato normale situate in fascia periferica, suburbana e rurale per comune - 2007	219
3.10	Landwirtschaftliche Mindest- und Höchstwerte - 2008	Valori minimi e massimi dei terreni agricoli - 2008	221
3.11	Mindest- und Höchstwerte für Baugrund - 2008	Valori minimi e massimi dei terreni edificabili - 2008	222
3.12	Durchschnittliche Werte für Baugrund im Ortskern und Wohngebiet nach Gemeinde - 2008	Valori medi dei terreni edificabili in centro edificato e zone abitate per comune - 2008	224

Wohnungspolitik in Südtirol

1 Überblick
2 Wohungsnachfrage und -angebot
3 Wohungsmarkt
4 Einige abschließende Gedanken
5 Gesetzesbestimmungen

Politiche abitative in provincia di Bolzano

1 Quadro di riferimento
2 Domanda e offerta abitativa
3 Mercato abitativo
4 Alcune riflessioni di sintesi
5 Appendice giuridica



occupati
costruzione
Grundstück
IPES
abitazione
affittasi
Wohnung
edificio
mutuo
Gebiet
WOBI
zu verkaufen
Neubau
abitare
Wohnbauzone
vendesi
Beiträge
Bevölkerung
zona edilizia
Erweiterung

1964 1965 1966 1967 1968 1969 1970 1971 1972 1973 1974 1975 1976 1977 1978 1979 1980 1981 1982 1983 1984 1985 1993 1994 1995 1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008

1 Überblick

Quadro di riferimento

1.1 Das Gebiet

Südtirol umfasst eine Fläche von 7.400 km² und seine Lage inmitten der Alpen spiegelt sich in der Höhenverteilung wider: Nur 8,3% des Landesgebietes liegen unter 800 m Meereshöhe. 32,0% liegen auf einer Höhe zwischen 800 und 1.600 m und der größte Teil der Landesfläche befindet sich auf über 1.600 m (59,7%).

Das Gebiet weist aus geomorphologischer Sicht typisch alpine Merkmale auf. Es ist überwiegend gebirgig und von Tälern und zahlreichen Wasserläufen durchzogen.

Laut Realnutzungskarte aus dem Jahr 2001 besteht ein großer Teil des Gebiets aus freier Naturlandschaft (vegetationslose Flächen sowie Feuchtflächen und Gewässer umfassen 19,2% der Fläche) und vegetationsbedeckten Flächen (das Grasland, Gebiete mit alpiner Vegetation und die Wälder umfassen 66,8% der Fläche). Die Anteile der landwirtschaftlichen Flächen (11,7%) und der künstlichen Oberfläche (2,3%) sind im Vergleich dazu gering.

1.1 Il sistema territoriale

Il territorio della provincia di Bolzano, collocato al centro dell'arco alpino nella sua fascia più ampia, insiste su una superficie di 7.400 km² e dal punto di vista altimetrico risulta così distribuito: solo l'8,3% si trova sotto gli 800 metri, il 32,0% tra gli 800 e i 1.600 metri e la quota nettamente prevalente, pari al 59,7%, sopra i 1.600 metri.

Il territorio presenta una geomorfologia tipicamente alpina, con una predominanza di rilievi montuosi, incisi dai solchi vallivi, ai quali si sovrappone un fitto reticolo idrografico.

Per quanto riguarda il suo utilizzo secondo la carta d'uso del suolo del 2001, risulta evidente l'ampia quota di aree naturali (territori privi di vegetazione e territori umidi e acque costituiscono il 19,2%), di aree coperte da vegetazione (le aree prative, quelle con vegetazione alpina e i boschi costituiscono assieme il 66,8%) e, per contro, la quota limitata di territori agricoli (11,7%) e di territori urbanizzati (2,3%).

Übersicht / Prospetto 1.1

Bodennutzung - 2001

Uso del suolo - 2001

BESCHREIBUNG	ha (a)	%	DESCRIZIONE
Künstliche Oberflächen	17.036	2,3	Territori urbanizzati
Landwirtschaftliche Flächen	86.743	11,7	Territori agricoli
Vegetationsbedeckte Flächen	494.055	66,8	Superfici coperte da vegetazione
Feuchtflächen und Gewässer	4.382	0,6	Territori umidi ed acque
Vegetationslose Flächen	137.885	18,6	Territori privi di vegetazione
Gesamtfläche	**740.101**	**100,0**	**Totale superficie**

(a) Berechnung aus dem Geografischen Informationssystem (GIS). Die Ergebnisse weichen deshalb von den offiziellen Werten leicht ab.
Elaborazioni secondo il Sistema Informativo Geografico (GIS). I risultati differiscono quindi leggermente dai valori ufficiali.

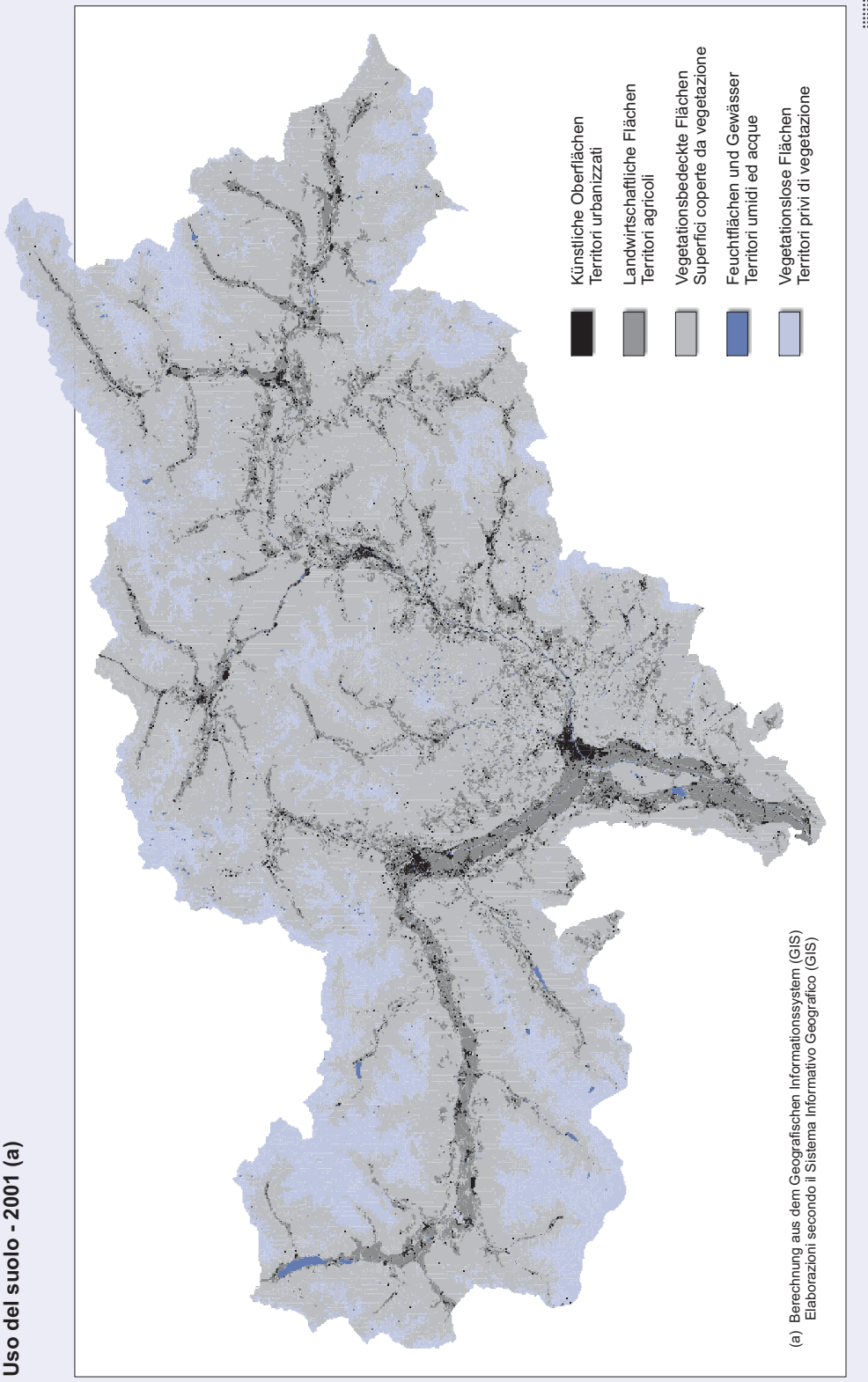
Quelle: ASTAT

Fonte: ASTAT

Graf. 1.1

Bodennutzung - 2001 (a)

Uso del suolo - 2001 (a)



(a) Berechnung aus dem Geografischen Informationssystem (GIS)
Elaborazioni secondo il Sistema Informativo Geografico (GIS)

© astat 2010 - Ir

astat

1.2 Demographische Merkmale und Entwicklungen

Um die Wohnungsfrage und ihre Merkmale in den verschiedenen Südtiroler Gegebenheiten sowie ihre Entwicklung im Lauf der Zeit nachzuvollziehen, ist ein Überblick über die Bevölkerungssituation notwendig. Dazu werden die Rekonstruktion des Bevölkerungswachstums und der Zunahme der Haushalte in den verschiedenen Zeiträumen, die territoriale Verteilung der Bevölkerung und demographische Merkmale wie Alter, Sprachgruppe und Herkunft herangezogen.

Diese demographischen Merkmale und Entwicklungen, die früher fast ausschließlich auf natürliche Faktoren (Geburtenzahl und Sterblichkeit) zurückgingen, werden immer stärker von der lokalen und globalen Wanderungsdynamik beeinflusst. Folglich gewinnen soziale und ökonomische Faktoren sowie zunehmend auch das Wohnungsangebot an Bedeutung.

Seit dem Ende des Zweiten Weltkrieges kam es in Südtirol zu markanten demographischen Veränderungen.

Die Bevölkerung ist von 334 Tausend Einwohnern im Jahr 1951 auf 491 Tausend im Jahr 2007 angestiegen. Der Zuwachs beträgt 157 Tausend Personen bzw. 47,1%.

Im selben Zeitraum steigt die Anzahl der Haushalte um 119.272 Einheiten von 78 Tausend auf 197 Tausend. Die prozentuelle Zunahme ist deutlich höher als jene der Einwohnerzahl (+152,8%).

Die Zahl der Jugendlichen sinkt, jene der Senioren nimmt zu: Im Jahr 1951 lag der Anteil der unter 15-Jährigen bei 28,7%, 2007 bei 16,8%. Der Anteil der über 65-Jährigen steigt im selben Zeitraum von 6,6% auf 17,3%.

Der Altersstrukturkoeffizient klettert von 23 älteren Personen (über 65-Jährige) je 100 Jugendliche (unter 15-Jährige) auf 103.

1.2 Caratteristiche e dinamiche demografiche

Il quadro di riferimento demografico - attraverso la ricostruzione della crescita della popolazione e delle famiglie nei diversi periodi considerati, della loro distribuzione nel territorio provinciale e delle caratteristiche della popolazione in termini di età, gruppo linguistico e provenienza - costituisce un elemento fondamentale per capire la consistenza e le caratteristiche della domanda abitativa nei vari contesti provinciali e la sua evoluzione nel tempo.

Le stesse caratteristiche e dinamiche demografiche, una volta fortemente determinate quasi solo da fattori naturali (natalità e mortalità), sono sempre più causate da dinamiche migratorie, un tempo solo locali e oggi mondiali, quindi da fattori sociali, economici e in misura crescente dalla stessa offerta abitativa.

Dal dopoguerra ad oggi le componenti demografiche hanno fatto registrare notevoli cambiamenti in tutto il territorio provinciale.

La popolazione passa da 334 mila abitanti nel 1951 a 491 mila nel 2007, con una crescita di 157 mila persone (+47,1%).

Nello stesso periodo le famiglie passano da 78 mila a 197 mila, con un incremento di 119.272 unità, molto più sostenuto in termini percentuali rispetto agli abitanti (+152,8%).

Cala la popolazione giovane e cresce la popolazione anziana: gli abitanti con meno di 15 anni passano dal 28,7% del totale nel 1951 al 16,8% nel 2007 e quelli con 65 e più anni passano dal 6,6% al 17,3%.

L'indice di vecchiaia passa da 23 anziani (con 65 anni e più) ogni 100 giovani (con meno di 15 anni) a 103.

Übersicht / Prospetto 1.2

Wohnbevölkerung und Haushalte - Volkszählungen 1951-2001 und am 31.12.2007

Popolazione residente e famiglie - Censimenti popolazione 1951-2001 e al 31.12.2007

	1951	1961	1971	1981	1991	2001	2007 (a)	
Wohnbevölkerung	333.900	373.863	414.041	430.568	440.508	462.999	491.266	Popolazione residente
Ältere Bevölkerung (> 64 Jahre)	21.909	27.207	38.070	48.704	58.306	72.843	84.774	Popolazione anziana (> 64 anni)
% der älteren Bevölkerung (> 64 Jahre)	6,6	7,3	9,2	11,3	13,2	15,7	17,3	% di popolazione anziana (> 64 anni)
Altersstrukturkoeffizient (b)	22,9	27,9	32,4	48,5	75,1	92,0	102,7	Indice di vecchiaia (b)
Haushalte	78.083	91.454	111.176	130.580	146.928	173.914	197.355	Famiglie

(a) Auswertung der Melderegister der Gemeinden. Die Ergebnisse weichen deshalb von den offiziellen Werten leicht 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

Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung sowie der Entwicklung der Haushalte ist die durchschnittliche Haushaltsgröße drastisch gesunken. 1951 leben durchschnittlich 4,2 Personen in einem Haushalt, 2007 nur mehr 2,5. Die Verteilung der Haushalte nach Anzahl der Mitglieder zeigt, dass sich die Anzahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte

Le dinamiche della popolazione e delle famiglie hanno portato ad una drastica riduzione della dimensione media delle famiglie, che è passata da 4,2 componenti per nucleo nel 1951 a 2,5 nel 2007. La distribuzione delle famiglie per numero di componenti ha visto raddoppiare la percentuale di quelle composte da 1 o 2 componenti, che dal

Übersicht / Prospetto 1.3

Haushalte nach Anzahl der Mitglieder - Volkszählungen 1951-2001 und am 31.12.2007

Famiglie per numero di componenti - Censimenti popolazione 1951-2001 e al 31.12.2007

HAUSHALTE MIT ... MITGLIEDERN	1951	1961	1971	1981	1991	2001	2007	FAMIGLIE CON ... COMPONENTI
1	10.592	11.000	15.131	25.259	33.385	50.806	67.240	1
2	11.814	15.408	21.474	25.956	31.484	40.761	46.443	2
3	13.318	17.111	21.581	24.862	29.082	31.771	33.520	3
4	13.302	17.552	22.050	27.065	30.364	31.944	32.696	4
5	9.556	11.535	13.802	14.199	13.598	12.624	12.261	5
6	6.594	7.272	7.353	6.480	5.199	3.912	3.551	6
7 und mehr	12.907	11.576	9.785	6.759	3.816	2.096	1.644	7 e oltre
Haushalte insgesamt	**78.083**	**91.454**	**111.176**	**130.580**	**146.928**	**173.914**	**197.355**	**Totale famiglie**
Mitglieder (a)	*327.122*	*363.768*	*405.600*	*424.026*	*433.986*	*457.986*	*486.537*	*Componenti (a)*
Durchschnittliche Haushaltsgröße	4,2	4	3,6	3,2	3	2,6	2,5	Ampiezza media della famiglia
% der Ein- und Zweipersonenhaushalte	28,7	28,9	32,9	39,2	44,2	52,7	57,6	% di famiglie con 1 o 2 componenti

(a) Die Summe der Haushaltsmitglieder enthält nicht die in Gemeinschaften lebenden Personen.
Nel totale dei componenti non sono comprese le persone che vivono nelle convivenze.

Quelle: ISTAT, ASTAT

Fonte: ISTAT, ASTAT

verdoppelt hat und ihr Anteil von 28,7% (1951) auf 57,6% (2007) angestiegen ist. Die Zahl der größeren Haushalte ist rückläufig. Der Anteil der Haushalte mit mehr als vier Mitgliedern ist zwischen 1951 und 2007 von 37,2% auf 8,8% gesunken.

28,7% nel 1951 sono passate al 57,6% nel 2007, e calare le famiglie di dimensioni più grandi. Infatti le famiglie con più di 4 componenti sono passate dal 37,2% all'8,8%.

Bei der Betrachtung der Entwicklungen und Merkmale der Haushalte spielen auch die verschiedenen Typologien eine Rolle. Ende 2007 liegt der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 34,1% (39,6% in Bozen) und jener der Teilfamilien bei 14,6% (14,2% in Bozen). Der Anteil der Paare mit Kindern ist auf 32,9% gesunken, jener der Paare ohne Kinder auf 13,7% gestiegen (in Bozen liegen diese Werte bei 24,1% und 17,2%). Südtirolweit liegt die Gesamtzahl der Haushalte ohne Kinder bei 52,5% - mit steigenden Werten bei zunehmender Gemeindegröße.

Per meglio comprendere le dinamiche e le caratteristiche delle famiglie risulta rilevante anche l'analisi delle tipologie. Alla fine del 2007 il peso delle famiglie unipersonali è pari al 34,1% e quello delle famiglie monogenitore al 14,6% (a Bolzano rispettivamente il 39,6% e il 14,2%). L'incidenza delle coppie con figli è scesa, nel 2007, al 32,9%, quella delle coppie senza figli viceversa è cresciuta sino al 13,7% (a Bolzano risulta pari rispettivamente al 24,1% e al 17,2%). Nell'intera provincia il numero complessivo di famiglie senza figli ha raggiunto il 52,5%, con valori crescenti con l'aumentare della dimensione demografica dei comuni.

Die Gesamtdynamik der Haushalte wird von folgenden Faktoren bestimmt:

- die Abnahme hängt mit der Auswanderung von Haushalten sowie mit dem Aussterben der Einpersonenhaushalte im Todesfall zusammen;
- der Zuwachs hängt von der Einwanderung von Haushalten und von den Eheschließungen und Ehescheidungen ab.

La dinamica complessiva delle famiglie è determinata:

- per quanto riguarda la diminuzione, da movimenti migratori in uscita che riguardano nuclei familiari, oppure dalla loro estinzione per decesso di persone che vivono sole;
- per quanto riguarda l'incremento, da movimenti migratori in entrata di nuclei familiari e da matrimoni e divorzi.

Übersicht / Prospetto 1.4

Ehescheidungen und -trennungen - 1975-2007
Jährlicher Durchschnittswert

Divorzi e separazioni - 1975-2007
Valore medio annuo

JAHRE	Eheschließungen Matrimoni	Ehescheidungen (a) Divorzi (a)	Ehetrennungen (a) Separazioni (a)	Scheidungsrate (b) Tassi generici di divorzialità (b)	Trennungsrate (b) Tassi generici di separabilità (b)	ANNI
1975-79	2.418	121	205	2,8	4,8	1975-79
1980-89	2.462	216	335	5,0	7,7	1980-89
1990-99	2.376	295	456	6,6	10,2	1990-99
2000-07	1.915	398	668	8,4	14,0	2000-07
Insgesamt	**2.297**	**270**	**433**	**5,9**	**9,4**	**Totale**

(a) Es sind alle in Südtirol stattgefundenen Scheidungen angegeben, unabhängig vom Wohnort der Ehepartner. Diese Anmerkung gilt auch für die Ehetrennungen.
Si fa riferimento al numero di divorzi ottenuti in provincia di Bolzano a prescindere dalla residenza dei coniugi. Questo vale anche per le separazioni.

(b) Anzahl der Ehescheidungen oder -trennungen im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung - Werte je 10.000 Einwohner.
Numero di divorzi o di separazioni sull'ammontare della popolazione totale - valori per 10.000 abitanti.

Quelle: ISTAT, ASTAT

Fonte: ISTAT, ASTAT

Die Veränderungen sind das Ergebnis der Entwicklungen, die in den einzelnen Zeitabschnitten und Südtiroler Gegebenheiten sehr unterschiedlich verlaufen sind.

In den **50er Jahren** steigt die Einwohnerzahl in fast allen Gemeinden an und zwar um durchschnittlich 12,0%. Besonders stark wachsen die Stadtgebiete von Bozen-Leifers und Bruneck. Erklären lässt sich diese Zunahme für die Landeshauptstadt mit der starken Industrialisierung und mit der Anziehungskraft der Stadt im Rahmen eines Verstädterungsprozesses, für die meisten übrigen Gemeinden mit den hohen Geburtenraten der ländlichen Bevölkerung. Diese können die oft negativen Wanderungssalden ausgleichen.

In den **60er Jahren** zeichnen sich einige demographische Tendenzen ab, die sich im darauf folgenden Jahrzehnt verstärken. Neben Bozen, wo sich das Wachstum verlangsamt, entstehen und entwickeln sich neue Zentren, die zu Anziehungspunkten für den ländlichen Raum werden. In Bruneck, Brixen und Lana schreitet die Industrialisierung fort. In den ladinischen Tälern und im Meraner Raum breitet sich der organisierte Tourismus aus, der weit reichende Folgen auf die Beschäftigungssituation und die sozio-ökonomische Struktur hat. Nahezu alle anderen Südtiroler Gemeinden verzeichnen einen negativen Wanderungssaldo. Bevölkerungsrückgänge bzw. nur sehr schwache Zuwächse gibt es in allen Gemeinden, die abseits der neuen Zentren liegen. Eine neue Struktur zeichnet sich ab, die stark von physischen (Grad der Erreichbarkeit) und sozioökonomischen Faktoren beeinflusst wird. Der Westen und Süden Südtirols, vor allem der Obervinschgau und das Unterland, werden zu wirtschaftlich schwachen Gebieten mit Entvölkerungstendenz. Rings um Meran (Burggrafenamt) sowie im Norden und Osten (Eisacktal, Pustertal, ladinische Täler) entstehen hingegen Gebiete mit starkem Wachstumspotential.

In den **70er und 80er Jahren** werden die Veränderungsprozesse abgeschlossen, welche sich im vorhergehenden Jahrzehnt ab-

Le trasformazioni registrate sulla scala provinciale sono il risultato di fenomeni molto differenziati nei vari periodi che si sono succeduti e nei diversi contesti provinciali.

Negli **anni ’50** sostanzialmente tutti i comuni, con poche eccezioni, facevano registrare un aumento della popolazione (mediamente +12,0%). In particolare crescevano i poli urbani di Bolzano-Laives e di Brunico. Tale crescita, se era giustificata nel capoluogo dalla presenza di una industrializzazione concentrata e da una forte attrazione demografica legata a processi di urbanizzazione, nella prevalenza degli altri comuni trova ragione negli alti tassi di natalità legati alla famiglia rurale in grado di compensare i saldi migratori spesso negativi.

Negli **anni ’60** cominciano a delinearsi delle tendenze demografiche che troveranno un rafforzamento nel decennio successivo. A fianco di Bolzano, che riduce il suo ritmo di crescita, nascono e si sviluppano nuovi centri che svolgono una funzione di attrazione nei confronti delle aree prevalentemente rurali. A Brunico, Bressanone e Lana si avviano e si consolidano i processi di industrializzazione. Nelle valli ladine e attorno a Merano decolla il turismo organizzato, con consistenti conseguenze occupazionali e sulla struttura socio-economica. Quasi tutti gli altri comuni della provincia fanno registrare saldi migratori negativi. In particolare perdono popolazione o fanno registrare incrementi molto deboli tutti i comuni lontani dai nuovi centri. Si delinea quindi una nuova geografia fortemente influenzata da fattori fisici (grado di accessibilità) e socioeconomici. Si qualificano come aree deboli e di spopolamento le zone a ovest e a sud della provincia (rispettivamente l’Alta Venosta e la Bassa Atesina), mentre emergono come aree forti l’area attorno a Merano (il Burgraviato) e quelle a nord e a est (la Valle Isarco, la Val Pusteria e le Valli ladine).

Negli **anni ’70 e ’80** arrivano a compimento i processi di trasformazione avviatisi nel decennio precedente. Si assiste ad un passag-

gezeichnet haben. Das Siedlungsmodell, bei dem sich die Bevölkerung auf einige Zentren in den Tälern konzentriert, weicht einer weitläufigeren Bevölkerungsverteilung:

- die größeren Zentren sind ausgelastet und das Bevölkerungswachstum breitet sich auf die direkt angrenzenden Gemeinden aus;
- immer mehr Berggemeinden verzeichnen einen Bevölkerungszuwachs, vor allem mit dem Aufkommen des Tourismus;
- diese neue Bevölkerungsverteilung verspürt besonders die Landeshauptstadt. Hat sie in den vorhergehenden Jahren vom Bevölkerungswachstum in den Zentren noch stark profitiert, so zeichnet sich bereits Ende der 70er Jahre eine Wachstumsverlangsamung ab, die zu einem insgesamt negativen Saldo führt. Die Gemeinden um Bozen (Leifers und Eppan) verzeichnen hingegen starke Bevölkerungszuwächse;
- in den Grenzgebieten gibt es weiterhin einige Gemeinden, die zunehmend entvölkert werden. Die westlichen Landesteile bleiben wirtschaftlich schwache Gebiete.

Einige dieser Entwicklungen finden sich auch auf gesamtstaatlicher Ebene wieder. Andere hingegen sind auf die Besonderheiten Südtirols, wie beispielsweise die verschiedenen Sprachgruppen und die räumliche Ausgleichspolitik der Landesverwaltung gegen die Entvölkerung der Berggebiete, zurückzuführen.

Betrachtet man die Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung, so ergibt sich ein Modell, das die Verkleinerung der Gemeinde Bozen und das Wachstum der anderen Südtiroler Gemeinden enthält. Steigende Einwohnerzahlen verzeichnen vor allem die nordöstlichen Gemeinden, das Gebiet um Meran und die Gemeinden um Bozen. Die ablaufenden Prozesse sind mit jenen der wirtschaftlichen Entwicklung vergleichbar.

gio da un modello insediativo per poli, che vedeva la concentrazione della popolazione nei centri maggiori di fondovalle, ad una distribuzione della popolazione di tipo maggiormente diffusivo:

- i centri maggiori vengono saturati e la crescita si propaga ai comuni immediatamente limitrofi;
- si sviluppano in termini demografici un numero sempre maggiore di comuni localizzati in aree di montagna, legati al diffondersi del turismo;
- il capoluogo è il centro che più di altri risente del nuovo modello distributivo; così come negli anni precedenti esso aveva maggiormente fruito della crescita concentrata, già alla fine degli anni ’70 si segnala un forte rallentamento, per scendere a saldi globali negativi. I comuni a corona di Bolzano registrano invece forti incrementi di popolazione (Laives e Appiano);
- permangono comunque, nelle aree marginali della provincia, alcuni comuni in spopolamento e si confermano come zone deboli quelle occidentali.

Se alcune di queste tendenze coincidono con fenomeni rilevabili a livello nazionale, altre presentano caratteristiche peculiari del contesto provinciale, connesse principalmente alla consistenza dei diversi gruppi linguistici ed alla politica dell’Amministrazione provinciale di riequilibrio territoriale, tesa a contenere i processi di spopolamento delle aree montane.

Se si osservano le dinamiche relative all’andamento demografico e all’insediamento della popolazione, emerge un modello dinamico che tende ad un ridimensionamento del comune di Bolzano ed alla crescita degli altri comuni della provincia, nello specifico la zona a Nord-Est, il polo di Merano e i comuni corona di Bolzano, ripercorrendo processi analoghi a quelli seguiti dall’evoluzione degli assetti economici.

In der zweiten Hälfte der 80er Jahre werden grundlegende Änderungen am Entwicklungsmodell vorgenommen. Dessen Auswirkungen zeigen sich in den **90er Jahren**. Die demographische, wirtschaftliche und territoriale Entwicklung Südtirols, die langsam, aber stetig voranschreitet, weist in der letzten Zeit vor allem zwei Besonderheiten auf:

- die zunehmende Ausbreitung der Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung, welche in erster Linie die Haupttäler betrifft, sich aber auch auf die anderen Gebiete ausdehnt;
- die konzentrierte Wirtschaftsentwicklung, welche im Dienstleistungsbereich und im Produzierenden Gewerbe vor allem in den größeren Zentren und Gemeinden mittlerer Größe in den Talsohlen voranschreitet und welche im Tourismussektor besonders im Meraner Raum und Dolomitengebiet stattfindet.

Die Neuerungen und Änderungen des Entwicklungsmodells zeigen sich vor allem in der größeren Intensität und stärkeren Entwicklung der Besiedlung. Dies bewirkt eine gewisse Sättigung in den Talsohlen zwischen Salurn und Mals und ein zunehmendes Wachstum im Nordosten Südtirols (Eisacktal und Pustertal). Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Bevölkerung in jenen Gemeinden, die in den vorhergehenden Jahrzehnten stark gewachsen sind, konstant bleibt bzw. leicht rückläufig ist. Ausgenommen davon sind einige periphere Gemeinden. Die vorher genannten Gemeinden haben den Sättigungsgrad erreicht, vor allem die größeren Zentren und das Dolomitengebiet. Dennoch ist südtirolweit ein stetiges Wachstum zu verzeichnen, auch in den westlichen Landesteilen.

Die Bevölkerungsentwicklung insgesamt hängt auf Landesebene überwiegend mit natürlichen Faktoren zusammen. Erst in der letzten Zeit gewinnen die sozialen Faktoren an Bedeutung. Zwischen 1960 und 2007 ist die Südtiroler Bevölkerung laut Bevölkerungsstatistik um 125.180 Personen angewachsen. Dieser Zuwachs ist ausschließlich auf den Geburtensaldo (+129.788 Personen) zurückzuführen. Dieser gleicht auch

Nella seconda metà degli anni ’80 vengono avviate significative modifiche nel modello di sviluppo, i cui effetti cominciano a risultare evidenti e concreti negli **anni ’90**. Lo sviluppo demografico, economico e territoriale del sistema provinciale, pur lento ma continuo nel tempo, risulta nel periodo più recente caratterizzato da due fenomeni:

- la progressiva diffusione dello sviluppo demografico e insediativo, che coinvolge in primo luogo tutto il sistema delle valli principali, ma che si propaga ed estende anche alle altre realtà territoriali;
- lo sviluppo accentrato dell’economia, che si polarizza, per quanto riguarda le attività terziarie e produttive, nel sistema dei centri maggiori ed intermedi di fondovalle e, per le attività turistiche, nei due poli maggiori dell’area dolomitica e del Meranese.

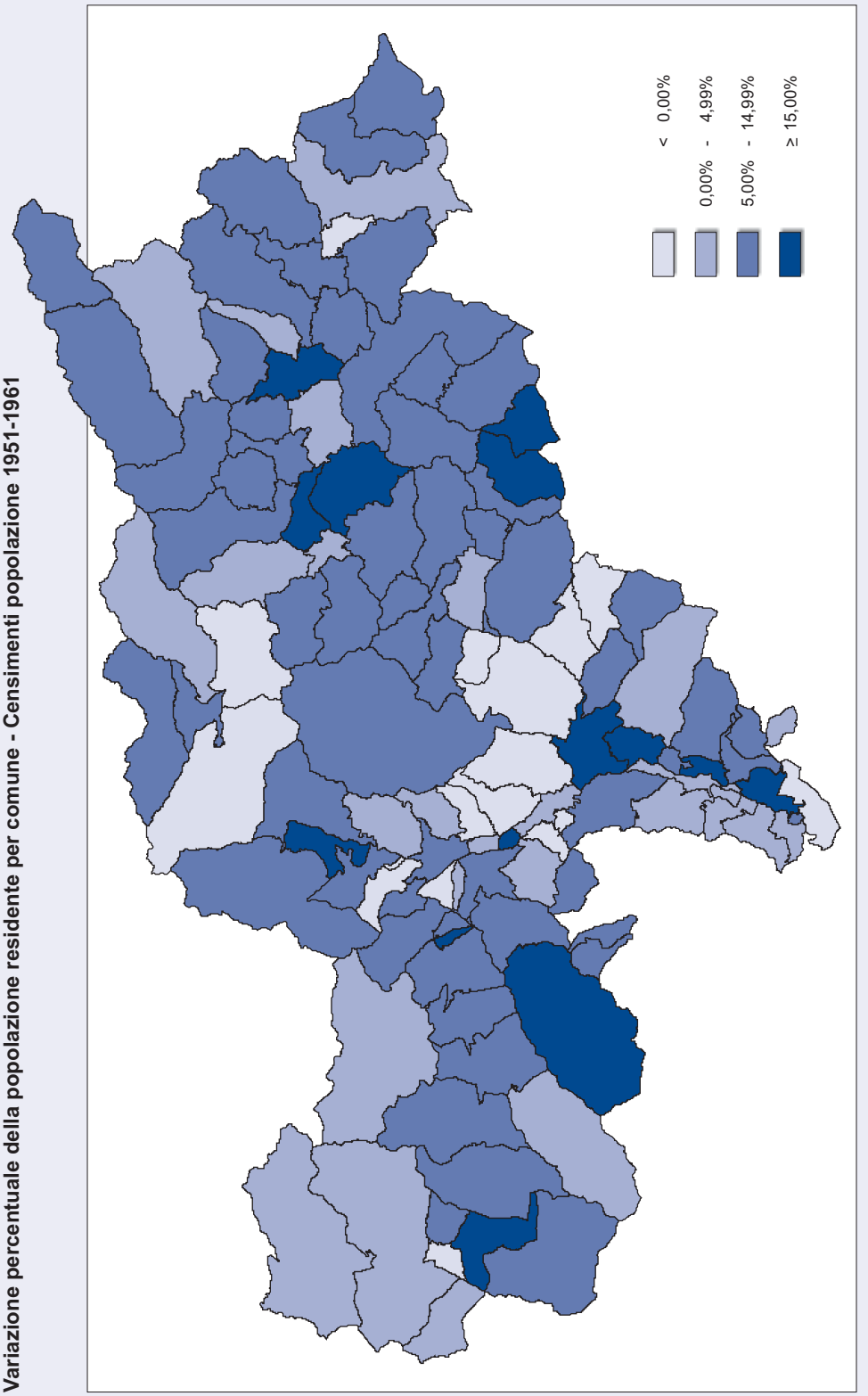
Le novità e modifiche nel modello di sviluppo risultano evidenti nella maggior intensità e sviluppo dell’insediamento, determinando sostanzialmente una saturazione dell’area di fondovalle da Salorno a Malles e una diffusione della crescita sul versante nord-orientale della provincia (la Valle Isarco e la Val Pusteria). Complessivamente si può evidenziare come risultino ormai stabili o in calo demografico, oltre a pochi comuni periferici, tutti quei comuni che hanno conosciuto elevati tassi di crescita nei decenni passati e che oggi hanno raggiunto consistenti livelli di saturazione (in particolare i centri maggiori e l’area dolomitica), mentre la crescita si estende e si diffonde con continuità in tutto il territorio provinciale, compresa anche la sua parte occidentale.

Nell’insieme della provincia la vitalità demografica è legata soprattutto a fattori naturali, e solo nel periodo recente a quelli sociali. Dal 1960 al 2007 la crescita totale della popolazione è stata di 125.180 persone (secondo le statistiche demografiche). Tale crescita è totalmente dovuta ai saldi naturali (129.788 persone in più), che hanno compensato il calo dovuto al movimento migratorio (-4.608 persone). Negli anni ’90, e so-

Graf. 1.2

Prozentuelle Veränderung der Wohnbevölkerung nach Gemeinde - Volkszählungen 1951-1961

Variazione percentuale della popolazione residente per comune - Censimenti popolazione 1951-1961

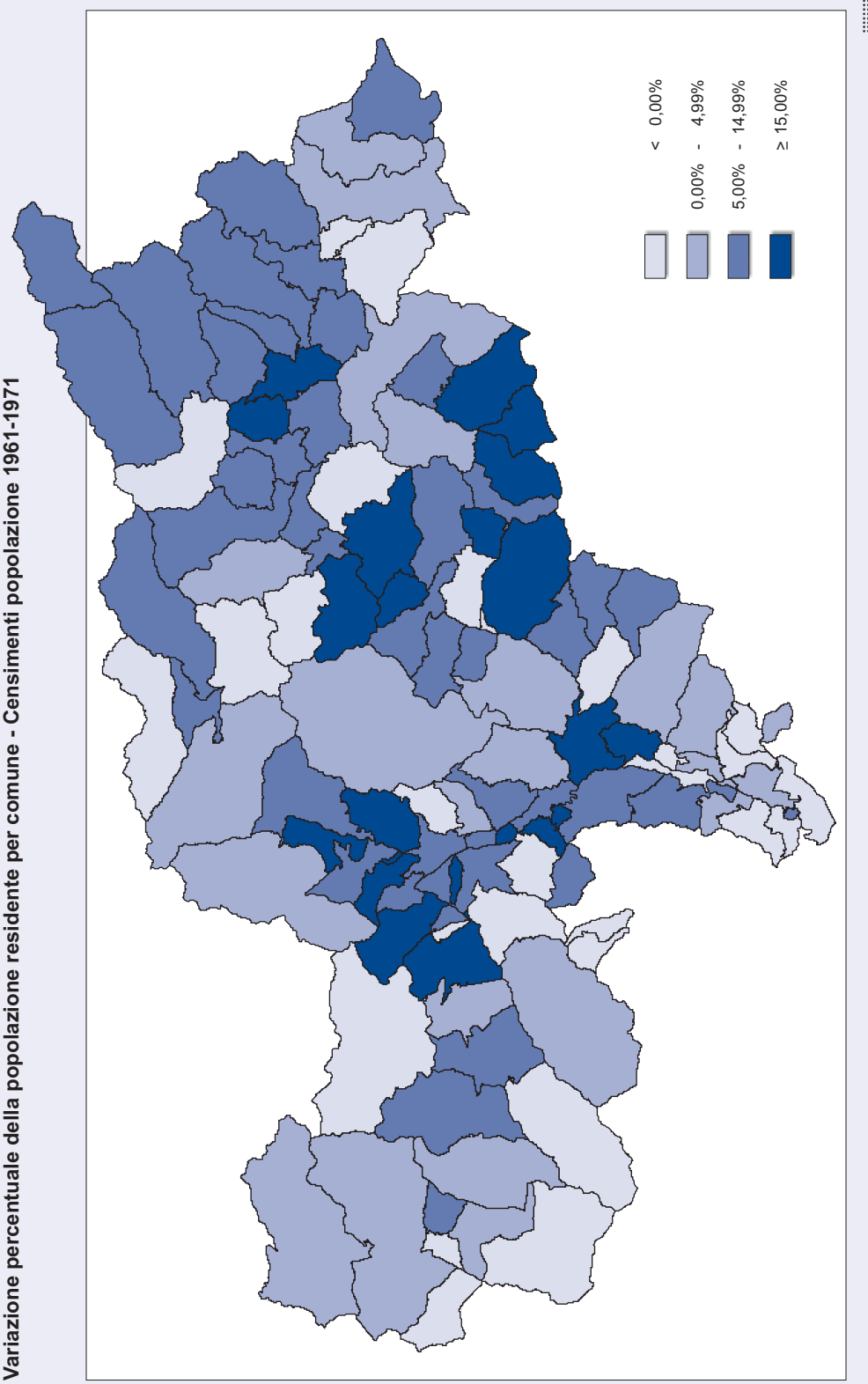


© astat 2010 - lr

Graf. 1.3

Prozentuelle Veränderung der Wohnbevölkerung nach Gemeinde - Volkszählungen 1961-1971

Variazione percentuale della popolazione residente per comune - Censimenti popolazione 1961-1971

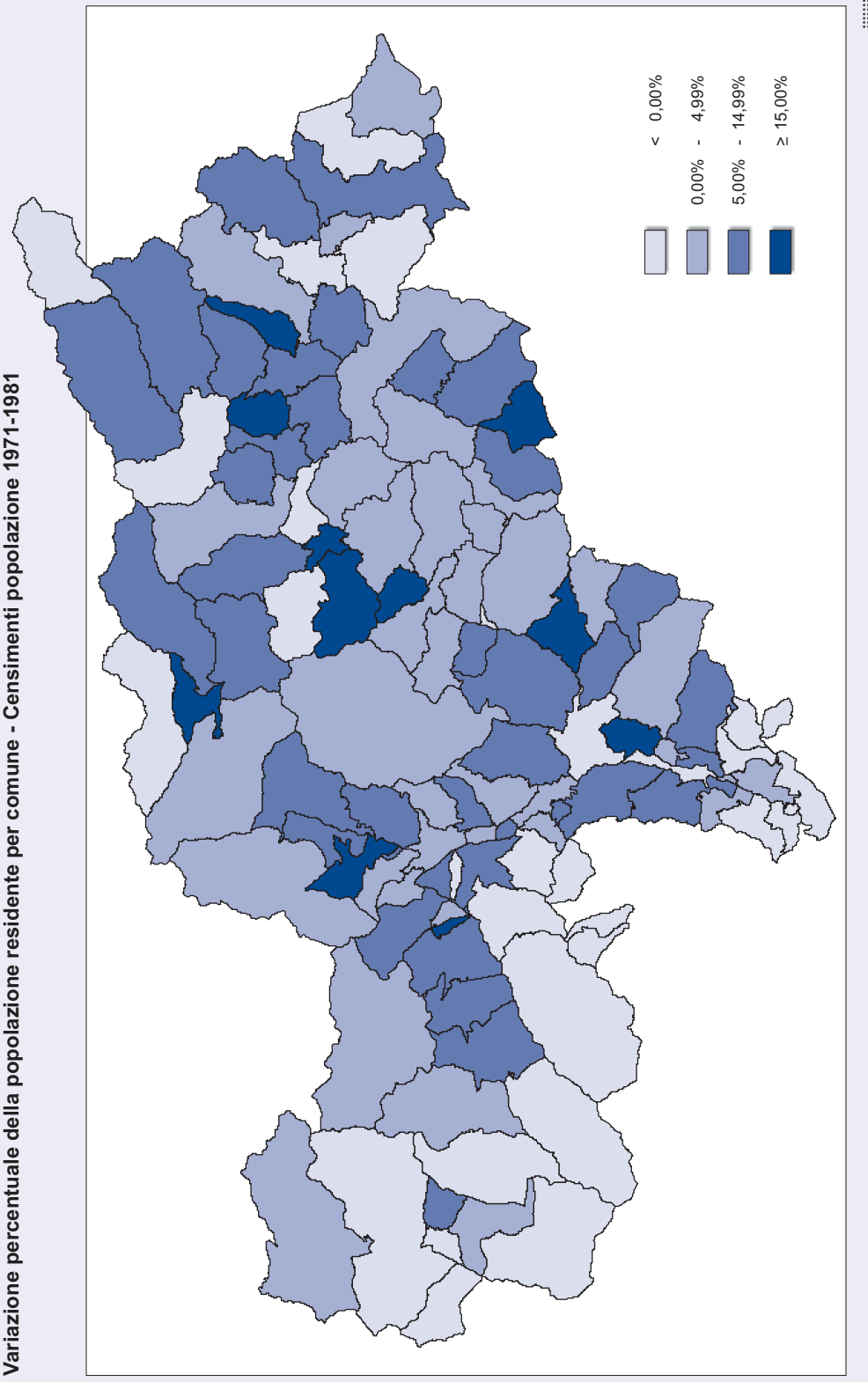


© astat 2010 - lr

Graf. 1.4

Prozentuelle Veränderung der Wohnbevölkerung nach Gemeinde - Volkszählungen 1971-1981

Variazione percentuale della popolazione residente per comune - Censimenti popolazione 1971-1981

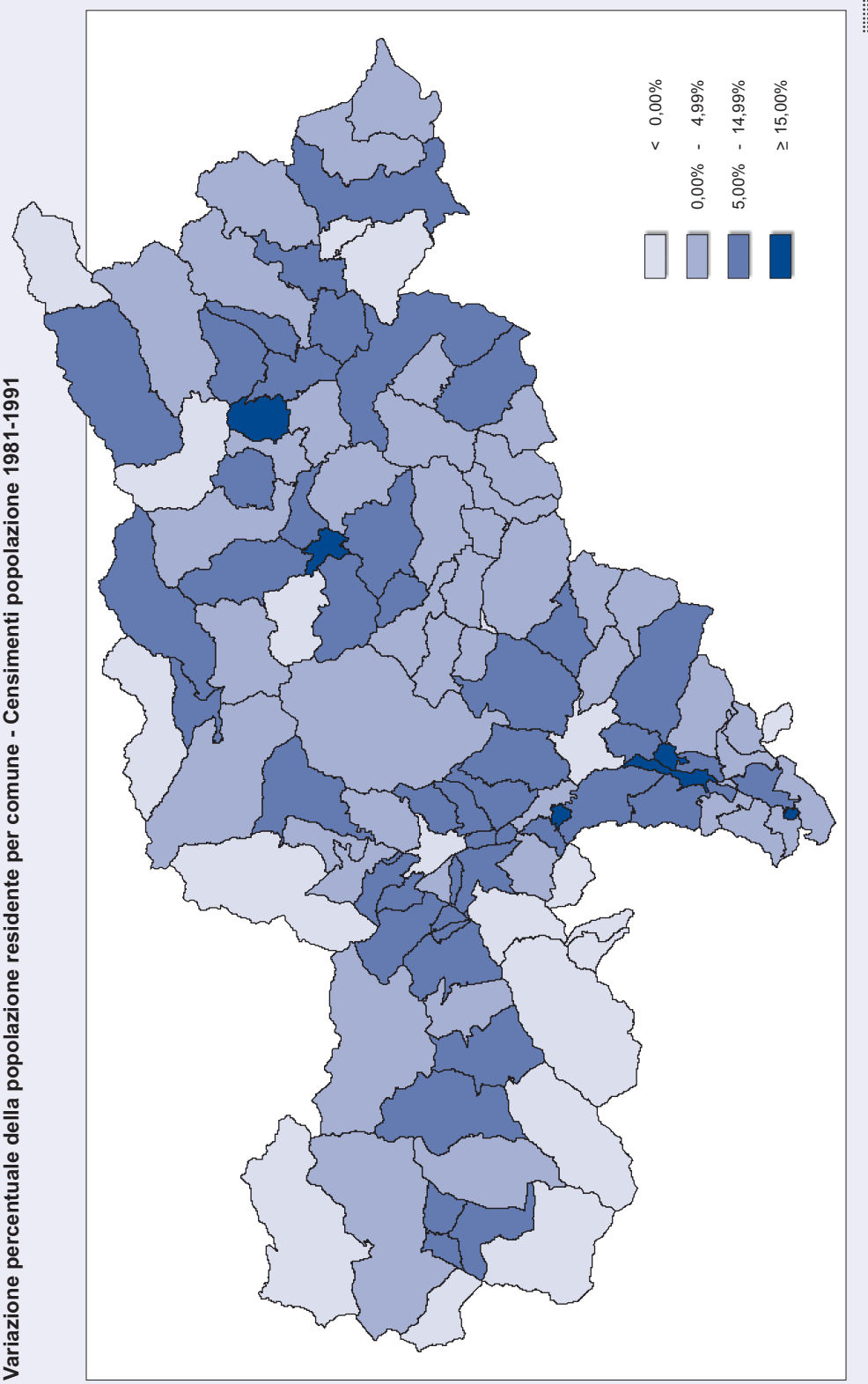


© astat 2010 - lr

Graf. 1.5

Prozentuelle Veränderung der Wohnbevölkerung nach Gemeinde - Volkszählungen 1981-1991

Variazione percentuale della popolazione residente per comune - Censimenti popolazione 1981-1991

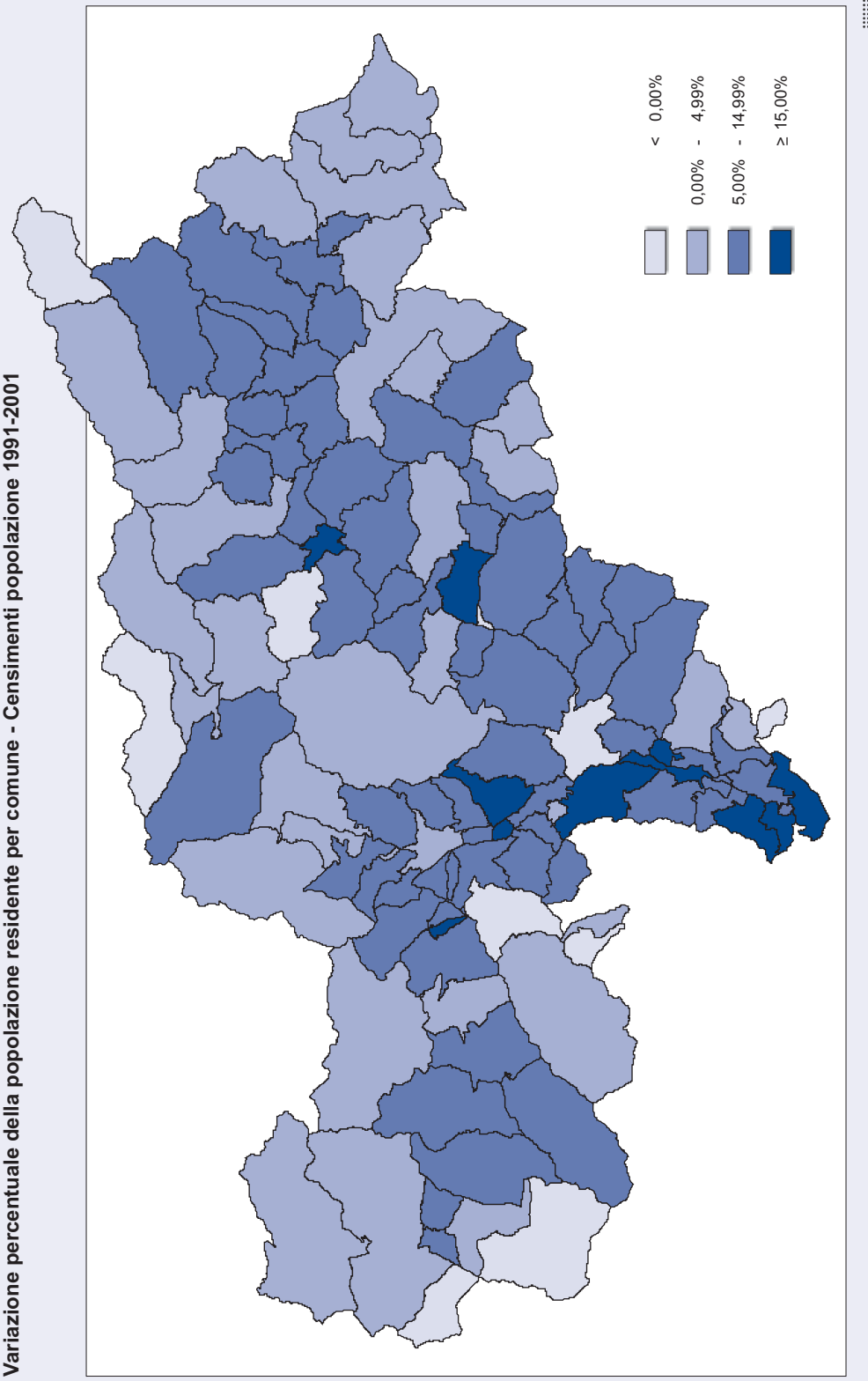


© astat 2010 - lr

Graf. 1.6

Prozentuelle Veränderung der Wohnbevölkerung nach Gemeinde - Volkszählungen 1991-2001

Variazione percentuale della popolazione residente per comune - Censimenti popolazione 1991-2001

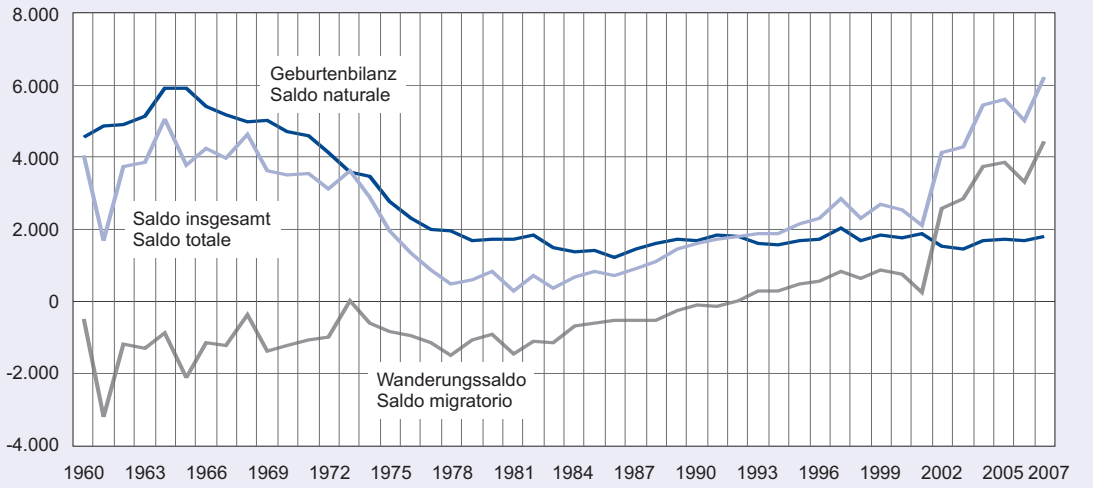


© astat 2010 - lr

Graf. 1.7

Entwicklung der Wohnbevölkerung (a) - 1960-2007

Movimento della popolazione residente (a) - 1960-2007



(a) Für die Jahre 1960 bis 2000 sind zur Wohnbevölkerung, zum Wanderungssaldo und zur Bevölkerungsveränderung die aufgrund der jeweils darauf folgenden Volkszählung korrigierten Werte angegeben.
Per gli anni compresi tra il 1960 e il 2000 i dati relativi a popolazione residente, saldo migratorio e variazione della popolazione sono stati corretti in base al successivo censimento della popolazione.

© astat 2010 - lr

den Rückgang aufgrund des negativen Wanderungssaldos (-4.608 Personen) aus. In den 90er und vor allem in den letzten Jahren kehren sich diese Tendenzen jedoch um: Bis in die 80er Jahre war der Wanderungssaldo immer negativ (durchschnittlich tausend Personen pro Jahr). In den 90er Jahren geht das Bevölkerungswachstum erstmals auch auf einen positiven Wanderungssaldo zurück (+375 Personen jährlich). Zwischen 2000 und 2007 wächst die Bevölkerung überwiegend aufgrund des positiven Wanderungssaldos (+2.726 Personen jährlich).

prattutto nel periodo più recente, si assiste però ad una profonda inversione di tendenza: se fino alla fine degli anni ’80 i saldi migratori sono risultati nettamente negativi (una media di circa mille persone in meno all’anno), negli anni ’90 la popolazione comincia a crescere anche per saldi migratori positivi (+375 persone all’anno) e dal 2000 al 2007 cresce soprattutto per tali saldi migratori positivi (+2.726 persone all’anno).

Die Wanderungssalden der letzten Zeit gehen vor allem auf die Zunahme der ausländischen Bevölkerung zurück. Diese stieg von 10.534 Personen im Jahr 1997 auf 32.549 Personen im Jahr 2007 bzw. von 2,3% auf 6,6% der gesamten Wohnbevölkerung.

I saldi migratori recenti sono sostanzialmente dovuti alla crescita della popolazione straniera, che da 10.534 persone nel 1997 è passata a 32.549 persone nel 2007, ovvero dal 2,3% al 6,6% del totale della popolazione residente.

Die größten absoluten Zuwächse verzeichnen:

In termini assoluti le crescite maggiori si registrano:

- die Zuwanderer aus EU-Staaten mit 6.319 Personen. Dies hängt auch mit der EU-Erweiterung von 15 auf 27 Staaten zusammen;
- die Zuwanderer aus europäischen Nicht-EU-Staaten mit 8.220 Personen;
- und die Zuwanderer aus den südlichen und östlichen Gebieten der Welt mit 7.495 Personen. Davon stammen 3.630 aus Asien, 2.766 aus Afrika und 1.101 aus Amerika.

- dai paesi dell'UE, con 6.319 persone in più, dovute anche all'ampliamento da 15 a 27 stati membri;
- dai paesi europei esterni all'UE, con 8.220 persone in più;
- dai paesi del sud e dell'est del mondo, che assieme vedono una crescita di 7.495 persone, di cui 3.630 dall'Asia, 2.766 dall'Africa e 1.101 dall'America.

Übersicht / Prospetto 1.5

Ansässige Ausländer nach Staatsbürgerschaft und Geschlecht - 1997-2007
Stand am 31.12.

Stranieri residenti per cittadinanza e sesso - 1997-2007
Situazione al 31.12.

STAATSBÜRGERSCHAFT	Männer Maschi	Frauen Femmine	Insgesamt Totale	CITTADINANZA
		1997		
EU-15-Staaten insgesamt (a)	1.852	2.432	4.284	Totale paesi UE-15 (a)
Europ. Staaten außerhalb der EU	1.980	1.340	3.320	Stati europei esterni alla UE
Afrika insgesamt	1.224	333	1.557	Totale Africa
Amerika insgesamt	90	263	353	Totale America
Asien insgesamt	741	233	974	Totale Asia
Australien und Ozeanien	5	4	9	Australia e Oceania
Staatenlos	19	18	37	Apolidi
Insgesamt	**5.911**	**4.623**	**10.534**	**Totale**
		2007		
EU-27-Staaten insgesamt (b)	4.209	6.394	10.603	Totale paesi UE-27 (b)
Europ. Staaten außerhalb der EU	5.906	5.634	11.540	Stati europei esterni alla UE
Afrika insgesamt	2.637	1.686	4.323	Totale Africa
Amerika insgesamt	495	959	1.454	Totale America
Asien insgesamt	2.752	1.852	4.604	Totale Asia
Australien und Ozeanien	5	2	7	Australia e Oceania
Staatenlos	9	9	18	Apolidi
Insgesamt	**16.013**	**16.536**	**32.549**	**Totale**

(a) Europäische Union am 31.12.1997 / Unione Europea al 31.12.1997

(b) Europäische Union am 31.12.2007 / Unione Europea al 31.12.2007

Quelle: ASTAT, Auswertung der Melderegister der Gemeinden

Fonte: ASTAT, elaborazioni dei registri anagrafici

Betrachtet man das Bevölkerungswachstum und die Entwicklungen der Wanderungssalden auf Gemeindeebene, zeigt sich, dass eine ausgeprägte Umverteilung der Bevölkerung innerhalb Südtirols stattgefunden hat. Schätzungen aufgrund der meldeamtlichen Ergebnisse zufolge verlegten rund 200 Tausend Ansässige zwischen 1975 und 2007

Analizzando la crescita demografica e le dinamiche dei saldi sociali nei singoli comuni della provincia, si evidenzia come anche i processi di redistribuzione della popolazione all'interno della provincia siano stati molto consistenti. Dal 1975 al 2007 si stimano, secondo le risultanze anagrafiche, quasi 200 mila spostamenti di residenti tra i comu-

ihren Wohnsitz innerhalb Südtirols. Umzüge innerhalb derselben Gemeinde sind nicht enthalten.

Diese Entwicklungen haben auch zu markanten Änderungen in der Zusammensetzung der drei Sprachgruppen geführt. Auch wenn man die unterschiedlichen Erhebungsmodalitäten berücksichtigt, ergibt sich folgendes Bild:

- Anfang des letzten Jahrhunderts waren etwa 90% der Bevölkerung deutschsprachig, 4% italienischsprachig und 4% sprachen ladinisch;
- zur ersten großen Veränderung kam es nach der Angliederung an Italien, in den Jahren zwischen den beiden Weltkriegen. Dies geht aus den Volkszählungsdaten von 1961 hervor, laut denen der Anteil der deutschsprachigen Bevölkerung in der Zwischenkriegszeit auf 62,2% sinkt und jener der italienischsprachigen Bevölkerung auf 34,3% steigt;
- die zweite große Umwälzung findet in der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg bis 2001 statt. In diesem Zeitraum geht der Anteil der italienischsprachigen Bevölkerung auf 24,5% zurück, während jener der Ausländer stetig steigt.

Abschließend soll auf die Bevölkerungsprognosen des ASTAT(1) eingegangen werden.

Zusammengefasst wird für die zukünftigen Migrationsraten angenommen, dass sie sich auf dem derzeitigen (2001-2003) Niveau halten werden. Die einzige Ausnahme ist die Zuwanderung aus Nicht-EU-Staaten. Für diese Staaten werden auf Landesebene bis 2010 Wanderungssalden von 3.000 Personen jährlich angenommen, welche anschließend auf 2.000 Zuwanderer sinken.

Für die Südtiroler Bevölkerung wird ein Zuwachs von insgesamt 30.694 Personen (+6,2%) zwischen 2007 (491.266 Ansässige) und 2020 (521.960 Ansässige) vorher-

ni altoatesini. Sono esclusi i trasferimenti avvenuti all'interno dello stesso comune.

L'insieme di queste dinamiche ha comportato anche profonde modificazioni nella consistenza dei diversi gruppi linguistici. Pur tenendo conto delle diverse modalità di rilevazione nei vari anni considerati, si può evidenziare che:

- all'inizio del secolo scorso circa il 90% della popolazione era di lingua tedesca, il 4% erano ladini, il 4% italiani;
- la prima grande variazione è avvenuta dopo l'annessione all'Italia nel periodo tra le due guerre, come risulta dai dati del censimento del 1961, il quale ci restituisce un quadro che vede gli italiani salire al 34,3% e i tedeschi scendere al 62,2%;
- la seconda grande trasformazione è quella dal dopoguerra al 2001, che da un lato vede ridimensionarsi il peso del gruppo italiano, sceso al 24,5%, e crescere soprattutto gli stranieri.

Infine è opportuno richiamare le previsioni demografiche elaborate dall'ASTAT(1).

In estrema sintesi l'ipotesi è che i tassi migratori futuri si manterranno sui livelli attuali (registrati nel periodo 2001-2003), con l'unica eccezione per le iscrizioni dai paesi non UE. Da tali paesi si è supposto che i saldi demografici su scala provinciale fino al 2010 siano pari a 3.000 unità in più all'anno, per scendere poi a 2.000 unità.

Si prevede che la popolazione altoatesina passi da 491.266 residenti nel 2007 a 521.960 nel 2020, con una crescita di 30.694 persone (+6,2%). Nello stesso periodo si preve-

(1) ASTAT: *Gesamte und ausländische Wohnbevölkerung - ein Blick in die Zukunft bis 2020*. ASTAT Schriftenreihe 134, Bozen 2008
ASTAT: *Bevölkerungsprognose: Haushalte und Wohnungsbestand in Südtirol - 2006-2020*. ASTAT Schriftenreihe 136, Bozen 2008
ASTAT, *Popolazione residente totale e straniera in provincia di Bolzano: uno sguardo verso il 2020*, Collana ASTAT 134, Bolzano 2008
ASTAT, *Previsione demografica: famiglie e patrimonio abitativo in provincia di Bolzano - 2006-2020*, Collana ASTAT 136, Bolzano 2008

gesagt. Im selben Zeitraum beträgt der prognostizierte Zuwachs der Haushalte 17,3% (34.204 Haushalte) von derzeit 197.355 auf 231.559 Haushalte.

Die Prognose des Landesinstitutes für Statistik zur Einwohnerzahl der Gemeinde Bozen sieht einen Zuwachs um 4.304 Personen (+4,3%) voraus (von 100.629 Einwohnern 2007 auf 104.933 Einwohner im Jahr 2020). Für denselben Zeitraum wird angenommen, dass die Zahl der Haushalte von 46.482 um 12,7% (5.880 Haushalte) auf 52.362 steigt. Dabei handelt es sich um höhere Schätzwerte als in den vorherigen Prognosen; sie liegen jedoch weiterhin unter den für die übrigen Landesteile prognostizierten Werten.

Hervorzuheben ist hierbei, dass das Bevölkerungswachstum ausschließlich auf das Wachstum der ausländischen Bevölkerung zurückgeht. Dieses gleicht den Rückgang bei der einheimischen Bevölkerung weitestgehend aus. Laut Prognosen steigt die Zahl der Ausländer von 32.549 im Jahr 2007 auf 74.659 im Jahr 2020. Die Wohnbevölkerung würde hingegen ohne Ausländer von 458.717 auf 447.301 schrumpfen.

de che le famiglie crescano di 34.204 unità (+17,3%), passando dalle attuali 197.355 a 231.559.

Per la città di Bolzano l'Istituto provinciale di statistica prevede che la popolazione passi dai 100.629 residenti nel 2007 a 104.933 nel 2020, con una crescita di 4.304 persone (+4,3%). Nello stesso periodo si stima che le famiglie crescano di 5.880 unità (+12,7%), passando dalle attuali 46.482 a 52.362. Si tratta di dinamiche nettamente superiori a quelle stimate nelle precedenti previsioni, ma comunque inferiori a quelle previste per il resto della provincia.

È importante evidenziare come le dinamiche positive siano totalmente dovute alla crescita della popolazione straniera, la quale compensa ampiamente il calo di quella locale. In provincia si prevede che gli stranieri passino dai 32.549 del 2007 ai 74.659 nel 2020, mentre la popolazione residente senza gli stranieri cali da 458.717 a 447.301.

Übersicht / Prospetto 1.6

Wohnbevölkerung und Haushalte nach Geschlecht und Herkunft - 2007 und Prognose 2008-2020
Stand am 31.12.

Popolazione residente e famiglie per sesso e provenienza - 2007 e previsione 2008-2020
Situazione al 31.12.

JAHRE	Haushalte	Wohnbevölkerung insg. / Totale popolazione residente			davon Ausländer / di cui stranieri			Ausländer je 100 Ansässige
ANNI	Famiglie	Männer Maschi	Frauen Femmine	Insgesamt Totale	Männer Maschi	Frauen Femmine	Insgesamt Totale	Stranieri ogni 100 residenti
2007 (a)	197.355	242.731	248.535	491.266	16.013	16.536	32.549	6,6
2008	199.834	244.768	249.086	493.854	18.245	17.903	36.148	7,3
2009	202.910	246.904	250.867	497.771	20.269	19.881	40.150	8,1
2010	205.976	248.957	252.624	501.581	22.309	21.876	44.185	8,8
2011	208.613	250.422	253.839	504.261	23.859	23.390	47.249	9,4
2012	211.208	251.786	254.976	506.762	25.404	24.902	50.306	9,9
2013	213.768	253.054	256.032	509.086	26.945	26.412	53.357	10,5
2014	216.301	254.234	257.012	511.246	28.483	27.921	56.404	11,0
2015	218.824	255.335	257.930	513.265	30.017	29.429	59.446	11,6
2016	221.347	256.364	258.802	515.166	31.548	30.937	62.485	12,1
2017	223.883	257.332	259.640	516.972	33.077	32.446	65.523	12,7
2018	226.429	258.244	260.455	518.699	34.606	33.958	68.564	13,2
2019	228.991	259.106	261.252	520.358	36.134	35.473	71.607	13,8
2020	**231.559**	**259.925**	**262.035**	**521.960**	**37.664**	**36.995**	**74.659**	**14,3**

(a) Auswertung der Melderegister der Gemeinden. Die Ergebnisse weichen deshalb von den offiziellen Werten leicht ab.
Elaborazioni dei registri anagrafici comunali. I risultati differiscono quindi leggermente dai valori ufficiali.

Quelle: ASTAT

Fonte: ASTAT

1.3 Sozialer Wandel und Entwicklung des Wirtschaftssystems

Der soziale Wandel und die Entwicklungen des Wirtschaftssystems beeinflussen das Bevölkerungswachstum und die Siedlungsverteilung maßgeblich. Weiters wirken sie auf die Merkmale und den Standort in Wohnungsfragen ein.

1.3.1 Der soziale Wandel

Einen ersten Überblick über die Sozialstruktur Südtirols und ihre Entwicklung bietet die Beschäftigung in den verschiedenen Wirtschaftssektoren. Zwischen 1951 und 2001 wurde ein Anstieg der erwerbstätigen Bevölkerung, entsprechend dem Bevölkerungswachstum, verzeichnet und zwar von 146.372 auf 215.110 Personen. In diesem Zeitraum kam es dabei insbesondere zu einer radikalen Umverteilung der Erwerbstätigen auf die verschiedenen Wirtschaftssektoren:

- der Anteil der in der Landwirtschaft Beschäftigten ist von 42,6% (1951) auf 9,9% (2001) gesunken;
- der Anteil der Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe, der bis in die 70er Jahre zunahm (30,6%), ist auf 26,4% im Jahr 2001 gesunken;
- der Anteil der Beschäftigten im Dienstleistungssektor ist hingegen auf 63,7% gestiegen.

Betrachtet man die Beschäftigung im Jahr 2001 aus intersektorieller Sicht, so hebt sich Südtirol vom übrigen Staatsgebiet aufgrund der Bedeutung der Landwirtschaft und des Dienstleistungssektors ab. Im Produzierenden Gewerbe sind hingegen anteilsmäßig weniger Personen beschäftigt und die Beschäftigten verteilen sich somit gleichmäßiger auf die einzelnen Wirtschaftssektoren. Die Nachbarprovinz Trentino verzeichnet im Dienstleistungssektor ähnliche Beschäftigtenzahlen; die größere Bedeutung der Land-

1.3 Le trasformazioni sociali e l'evoluzione del sistema economico

Le trasformazioni sociali e l'evoluzione del sistema economico incidono in modo rilevante sulla crescita della popolazione e sulla sua diffusione insediativa, e pesano sulle caratteristiche e sulla localizzazione nel territorio della domanda abitativa.

1.3.1 Le trasformazioni sociali

Un primo quadro sintetico della struttura sociale della provincia di Bolzano e della sua evoluzione può essere fornito dall'occupazione nei diversi settori economici. Dal 1951 al 2001 si è assistito, in relazione alla crescita demografica, ad un notevole incremento della popolazione attiva, passata da 146.372 a 215.110 unità, ma soprattutto ad una sua radicale redistribuzione nei diversi settori di attività economica:

- gli occupati in agricoltura sono passati da una quota del 42,6% nel 1951 al 9,9% nel 2001;
- l'occupazione industriale, cresciuta fino agli anni '70 (30,6%), è scesa al 26,4% nel 2001;
- gli attivi nei servizi sono cresciuti raggiungendo il 63,7% all'inizio del nuovo secolo.

Il profilo intersettoriale dell'occupazione al 2001 connota l'Alto Adige rispetto al resto del paese, con un più marcato peso del settore terziario e dell'agricoltura, un minor peso dell'industria, e una distribuzione degli attivi più equilibrata nei diversi settori economici. Rispetto alla provincia di Trento il peso degli occupati del settore dei servizi risulta simile. L'incidenza nell'agricoltura è maggiore, ma compensato però da un minor peso dell'industria.

wirtschaft wird durch die geringere Rolle des Produzierenden Gewerbes ausgeglichen.

Übersicht / Prospetto 1.7

Wohnbevölkerung in Erwerbsstellung nach Wohnort und Wirtschaftsbereich - Volkszählungen 1951-2001
Prozentuelle Verteilung

Popolazione residente in condizione professionale per luogo di residenza e per settore di attività economica - Censimenti popolazione 1951-2001
Composizione percentuale

WIRTSCHAFTSBEREICHE	1951	1961	1971	1981	1991	2001 (a)	SETTORE ECONOMICO
			Südtirol / Alto Adige				
Landwirtschaft	42,6	30,6	20,3	13,7	10,6	9,9	Agricoltura
Produzierendes Gewerbe	23,3	28,1	30,6	27,1	26,1	26,4	Industria
Dienstleistungen	34,1	41,3	49,2	59,2	63,3	63,7	Servizi
			Trient / Trento				
Landwirtschaft	40,1	25,6	14,1	7,6	5,8	5,0	Agricoltura
Produzierendes Gewerbe	32,8	39,6	42,6	37,3	33,0	30,7	Industria
Dienstleistungen	27,2	34,8	43,3	55,1	61,2	64,3	Servizi
			Italien / Italia				
Landwirtschaft	42,2	29,1	17,2	11,1	7,6	5,5	Agricoltura
Produzierendes Gewerbe	32,1	40,6	44,3	39,5	35,6	33,5	Industria
Dienstleistungen	25,7	30,3	38,4	49,4	56,7	61,0	Servizi
Insgesamt	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**Totale**

(a) Erwerbstätige, ohne Arbeitslose auf der Suche nach einer neuen Beschäftigung.
Occupati, esclusi quindi i disoccupati in cerca di nuova occupazione.

Quelle: ISTAT, ASTAT

Fonte: ISTAT, ASTAT

Den Durchschnittswerten der Verteilung der Beschäftigten auf die Wirtschaftssektoren liegen sehr unterschiedliche Ausgangssituationen zugrunde:

- im Vinschgau und im Unterland ist der Anteil der Beschäftigten in der Landwirtschaft noch sehr groß;
- die Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe konzentrieren sich auf das mittlere Eisacktal, das untere Pustertal, das Ahrntal und das Gebiet um Schluderns;
- die Beschäftigten im Dienstleistungssektor finden sich vor allem in den größeren Zentren und Gemeinden mittlerer Größe sowie in den Tourismuszentren.

Il dato medio della distribuzione intersettoriale della popolazione attiva è il risultato di situazioni molto diversificate:

- la Val Venosta e la Bassa Atesina si caratterizzano per una ancora forte presenza di attivi in agricoltura;
- gli attivi nell'industria si concentrano nella parte centrale della Valle Isarco, nella bassa Pusteria, nella Valle Aurina e attorno a Sluderno;
- gli attivi nel terziario si concentrano nei centri maggiori e intermedi e in quelli turistici.

1.3.2 Entwicklung der Wirtschaftsstruktur

Die Entwicklung im Sektor Landwirtschaft verläuft zwischen 1970 und 2000 konstant sowohl in Bezug auf die Anzahl an landwirtschaftlichen Betrieben (sinkt von 27.250 auf 26.559) als auch auf die landwirtschaftliche Fläche (geringer Rückgang um etwa 2.000 Hektar). Die Veränderungen innerhalb des Sektors sind hingegen bedeutsamer und können vorwiegend auf Rationalisierungsmaßnahmen zurückgeführt werden. Obwohl die Zahl der Arbeitstage zurückgeht, kommt es zu einer Produktionssteigerung (z.B. im Bereich Rinderhaltung).

1.3.2 L'evoluzione della struttura economica

Per quanto riguarda l'agricoltura, dal 1970 al 2000 si nota una sostanziale stabilità sia nel numero totale delle aziende agricole (da 27.250 a 26.559), sia nella superficie agricola totale (solo 2 mila ettari in meno). Rilevanti invece appaiono le modificazioni interne al settore, sostanzialmente riconducibili ad un processo di razionalizzazione che, pur in presenza di un calo delle giornate lavorative, porta ad un incremento della produzione (ad esempio dei capi bovini allevati).

Übersicht / Prospetto 1.8

Landwirtschaftliche Betriebe, entsprechende Gesamtfläche, Rinderbestand, ständige Arbeitskräfte und Arbeitstage - Landwirtschaftszählungen 1970-2000

Aziende agricole, relativa superficie totale, capi di bovini allevati, manodopera fissa e giornate di lavoro aziendale - Censimenti agricoltura 1970-2000

ERHEBUNGSBEREICH DER EINZELNEN ZÄHLUNGEN	Landwirtschaftszählungen Censimenti agricoltura				CAMPO DI OSSERVAZIONE DEI SINGOLI CENSIMENTI
	1970	1982	1990	2000	
Landwirtschaftliche Betriebe	27.250	26.821	27.435	26.559	Aziende agricole
Landwirtschaftliche Gesamtfläche (ha)	611.987	619.427	620.373	609.994	Superficie agricola totale (ha)
Durchschnittliche Betriebsfläche (ha)	22,5	23,1	22,6	23,0	Superficie media aziendale (ha)
Bestand an Rindern	117.041	139.708	151.143	144.218	Capi di bovini allevati
Ständige Arbeitskräfte	57.630	59.305	63.355	68.082	Manodopera fissa
Arbeitstage (a)	9.939.100	9.097.320	8.137.578	7.757.499	Giornate di lavoro aziendale (a)

(a) Enthält die Arbeitstage der ständigen sowie der befristeten Arbeitskräfte.
Sono comprese le giornate di lavoro sia della manodopera fissa che di quella a tempo determinato.

Quelle: ISTAT, ASTAT

Fonte: ISTAT, ASTAT

Laut den Daten der Arbeitsstättenzählungen (ausgenommen landwirtschaftliche Betriebe) von 1951 bis 2001 ist die Anzahl der lokalen Arbeitsstätten um 36.824 Einheiten (+264,0%) von 13.951 auf 50.775 gestiegen. Die Beschäftigtenzahl hat um 149.162 Personen (+261,3%) zugenommen und zwar von 57.081 auf 206.243 Beschäftigte. Räumlich konzentrieren sich die Arbeitsstätten und Beschäftigten im Jahr 2001 auf die größeren Zentren und Gemeinden mittlerer Größe sowie auf die Tourismuszentren.

Secondo i dati dei censimenti delle attività economiche extragricole dal 1951 al 2001, le unità locali sono cresciute di 36.824 unità (+264,0%), passando da 13.951 a 50.775, e i relativi addetti di 149.162 unità (+261,3%), passando da 57.081 a 206.243. Dal punto di vista territoriale le maggiori concentrazioni al 2001 sia di unità locali che di addetti si registrano nei centri maggiori e intermedi e nei poli turistici.

Das **Produzierende Gewerbe** entsteht in Südtirol in der Zwischenkriegszeit. Wie allgemein bekannt ist, werden in dieser Zeit metallurgische und metallverarbeitende Betriebe in den Gewerbegebieten von Bozen und Meran angesiedelt. Ab dem Beginn der 70er Jahre wird die Entwicklung des Produzierenden Gewerbes besonders von der Raumordnungs- und Finanzpolitik des Landes beeinflusst. Diese zielt auf eine dezentrale Industrialisierung mit Gewerbegebieten in den größeren Zentren und Handwerkerzonen in allen kleineren Gemeinden ab. Es entsteht ein neues Südtiroler Unternehmertum mit Klein- und Mittelbetrieben im Produzierenden Gewerbe sowie im Handwerksbereich. Dieses entwickelt sich besonders stark in Brixen, Lana und Bruneck sowie in den Gemeinden, in denen der Dienstleistungs- und Tourismussektor fehlen. Der Gesamtzuwachs an Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe ist vor allem auf das Verarbeitende Gewerbe (+13.949 Beschäftigte bzw. +63,2%) und das Baugewerbe (+14.225 Beschäftigte bzw. +205,2%) zurückzuführen.

L'**industria** in Alto Adige nasce, come è largamente risaputo, attraverso interventi programmati nel periodo tra le due guerre, con l'insediamento delle grandi industrie metallurgiche e metalmeccaniche ad alto consumo energetico nelle zone industriali di Bolzano e Merano. Nel periodo successivo, in particolare a partire dagli anni '70, lo sviluppo del settore risulta determinato dalle scelte urbanistiche e finanziarie della Provincia, la quale persegue un processo di industrializzazione per poli decentrati, attraverso la realizzazione di zone industriali di interesse provinciale nei centri maggiori e di zone artigianali in tutti i comuni minori. Ne nasce una nuova imprenditoria locale, legata alle sorti della piccola e media industria e dell'artigianato, la quale esprime segnali di vitalità economica soprattutto a Bressanone, Lana, Brunico e in quei comuni che si caratterizzano per l'assenza di attività terziarie e turistiche. La crescita complessiva degli addetti del comparto industriale è sostanzialmente determinata dall'industria manifatturiera (13.949 addetti in più, pari ad una crescita del 63,2%) e da quella delle costruzioni (14.225 addetti in più, pari ad una crescita del 205,2%).

Der **Dienstleistungssektor** weist ein seit den 70er Jahren kontinuierliches Wachstum auf, welches eine Verzehnfachung der Zahl der Arbeitsstätten und Beschäftigten mit sich gebracht hat. Das Wachstum der Beschäftigtenzahl betrifft vor allem die Bereiche Tourismus, öffentliche und private Dienstleistungen. Aus räumlicher Sicht sticht die besonders hohe Beschäftigtenzahl in den öffentlichen und privaten Dienstleistungen in den größeren Zentren und Gemeinden mittlerer Größe hervor. Anfang 2000 präsentiert sich vor allem Bozen als eine Stadt, die sehr stark auf Dienstleistungen spezialisiert ist und zwar überwiegend im öffentlichen Sektor und in den Dienstleistungen für Unternehmen. Die Hälfte aller Beschäftigten in diesen beiden Bereichen arbeitet in der Landeshauptstadt.

Il comparto dei **servizi** evidenzia una crescita continua dagli anni '70 ad oggi, che ha portato praticamente a decuplicare le unità locali e gli addetti. Tale crescita ha riguardato in termini occupazionali soprattutto il comparto del turismo e dei servizi pubblici e privati. Dal punto di vista territoriale si registra una quota particolarmente elevata di addetti nei servizi pubblici e privati, in tutti i centri maggiori e intermedi. In particolare Bolzano si presenta all'inizio del 2000 come una città marcatamente terziaria "specializzata" sul lato dei servizi pubblici e di quelli alle imprese (in questi due comparti concentra metà degli addetti in provincia).

Die Bedeutung des **Tourismus** in Südtirol spiegelt sich im Angebot von 217 Tausend Betten, in den mehr als 5 Millionen Ankünften und über 27 Millionen Übernachtungen wider.

La rilevanza del **turismo** in Alto Adige risulta evidente dall'offerta, costituita da 217 mila posti letto che ospitano oltre 5 milioni di arrivi e oltre 27 milioni di presenze.

Übersicht / Prospetto 1.9

Arbeitsstätten der Unternehmen und Institutionen und entsprechende Beschäftigte nach Wirtschaftssektor (a) - Arbeitsstättenzählungen 1951-2001

Unità locali delle imprese e delle istituzioni e relativi addetti per settore di attività economica (a) - Censimenti industria e servizi 1951-2001

WIRTSCHAFTSSEKTOR	1951		1961		1971	
	Arbeitsstätten Unità locali	Beschäftigte Addetti	Arbeitsstätten Unità locali	Beschäftigte Addetti	Arbeitsstätten Unità locali	Beschäftigte Addetti
Verarbeitendes Gewerbe und Bergbau	5.784	22.072	5.222	26.423	4.347	28.528
Energie, Gas und Wasser	254	1.225	219	1.663	213	1.840
Bauwesen	564	6.933	809	10.932	1.913	12.960
Handel und Reparaturen	3.912	13.196	5.754	19.779	6.574	21.245
Gastgewerbe und öffentliche Einrichtungen	2.017	5.718	2.678	9.221	4.265	14.153
Transport und Nachrichtenübermittlung	772	5.623	911	6.163	1.253	7.990
Kreditwesen und Versicherungen	197	1.086	247	1.598	354	2.044
Andere Dienste	451	1.228	669	2.163	1.083	3.096
Beschäftigte insgesamt	**13.951**	**57.081**	**16.509**	**77.942**	**20.002**	**91.856**

(a) Die Beschäftigten in der Land- und Forstwirtschaft, Jagd und Fischerei sind nicht enthalten.
Non sono inclusi gli addetti in Agricoltura, foreste, caccia e pesca.

Quelle: ISTAT, ASTAT

Fonte: ISTAT, ASTAT

Die Gemeinden mit den höchsten Anteilen an Betten und Übernachtungen befinden sich im Dolomitengebiet (Gröden, Gadertal und Hochpustertal), rings um Meran, in Bozen und im Überetsch, in Brixen, im Wipptal, in Bruneck und im Ahrntal.

Dal punto di vista territoriale i comuni con le quote maggiori di posti letto e presenze risultano localizzati nell'area dolomitica (Val Gardena, Val Badia e Alta Pusteria), nell'area di Merano, a Bolzano e nell'Oltradige, a Bressanone, nell'Alta Valle Isarco, a Brunico e in Valle Aurina.

Um ihre Rolle im Hinblick auf die Wohnungspolitik festzustellen, müssen die Daten zum Baugewerbe und im Bereich „Grundstücks- und Wohnungswesen" näher betrachtet werden.

Per la rilevanza che hanno rispetto alla questione abitativa, merita approfondire i dati relativi al settore delle costruzioni e quelli del comparto "Attività immobiliari".

Das **Baugewerbe** ist von zentraler Bedeutung für die Entwicklung der Wirtschaft. Seit dem Ende des Zweiten Weltkrieges ist es maßgeblich an den Veränderungen bei der Ansiedlung von Personen und Unternehmen beteiligt. Das Baugewerbe treibt den Wiederaufbau voran, dient als Einstiegsmöglichkeit für die in der Landwirtschaft Beschäftigten in das Verarbeitende Gewerbe und ist die treibende Kraft für Investitionen in den Zulieferbranchen.

Il comparto delle **costruzioni** svolge un ruolo determinante nello sviluppo economico. Dal dopoguerra ad oggi è stato protagonista e strumento, con funzioni diverse, delle modificazioni della geografia degli insediamenti umani e produttivi nonché, di volta in volta, motore della ricostruzione e punto di passaggio per l'ingresso della forza lavoro contadina nell'industria manifatturiera, settore trainante per gli investimenti nell'indotto.

Die **50er Jahren** sind gekennzeichnet durch den physischen und wirtschaftlichen Wiederaufbau in der Nachkriegszeit. In diesem

Per tutti gli **anni '50**, caratterizzati dalla ricostruzione fisica ed economica nel periodo post-bellico, il comparto ha visto consolidare

Übersicht / Prospetto 1.9 - Fortsetzung / Segue

Arbeitsstätten der Unternehmen und Institutionen und entsprechende Beschäftigte nach Wirtschaftssektor (a) - Arbeitsstättenzählungen 1951-2001

Unità locali delle imprese e delle istituzioni e relativi addetti per settore di attività economica (a) - Censimenti industria e servizi 1951-2001

1981		1991		2001		SETTORE DI ATTIVITÀ ECONOMICA
Arbeitsstätten Unità locali	Beschäftigte Addetti	Arbeitsstätten Unità locali	Beschäftigte Addetti	Arbeitsstätten Unità locali	Beschäftigte Addetti	
4.320	32.398	4.268	33.155	4.496	36.021	Industria manifatturiera ed estrattiva
191	1.714	150	1.619	216	1.572	Energia, gas e acqua
3.417	16.753	4.116	16.565	5.356	21.158	Costruzioni
9.660	32.024	9.109	33.401	10.340	35.285	Commercio e riparazioni
11.810	31.597	12.405	30.143	9.646	27.242	Alberghi e pubblici esercizi
1.904	10.303	1.816	10.873	1.971	11.021	Trasporti e comunicazioni
521	3.666	776	5.022	972	5.857	Credito e assicurazioni
5.440	30.896	9.411	48.838	17.778	68.087	Altri servizi
37.263	**159.351**	**42.051**	**179.616**	**50.775**	**206.243**	**Totale addetti**

(a) Die Beschäftigten in der Land- und Forstwirtschaft, Jagd und Fischerei sind nicht enthalten.
Non sono inclusi gli addetti in Agricoltura, foreste, caccia e pesca.

Quelle: ISTAT, ASTAT

Fonte: ISTAT, ASTAT

Zeitraum können sich die Bauunternehmen vor allem in Bozen und Meran aufgrund der verstärkten Nachfrage nach Wohnungen ansiedeln.

le imprese edili nei centri maggiori di Bolzano e Merano, in rapporto alla necessità di dare risposta all'elevata domanda abitativa.

In den ersten Jahren nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges ist die Aufteilung der Beschäftigung auf die Sprachgruppen durch eine starke Spezialisierung gekennzeichnet: Die deutschsprachige Bevölkerung ist vor allem in der Landwirtschaft tätig, die italienischsprachige im Produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungssektor. Auch im Baugewerbe, das vor allem in den größten Zentren angesiedelt ist, überwiegen italienischsprachige Beschäftigte sowohl auf der Seite der Unternehmer als auch der Arbeiter.

Nel primo dopoguerra, la divisione sociale del lavoro tra i gruppi etnici appare caratterizzata da un'accentuata specializzazione, con la popolazione tedesca occupata in misura nettamente prevalente nell'agricoltura e gli italiani nell'industria e nel terziario. All'interno di questo contesto anche l'industria delle costruzioni, localizzata principalmente nei centri maggiori, si identifica come settore italiano, sia sul versante degli imprenditori che dei lavoratori.

Auf Landesebene fällt das Baugewerbe mit 564 Arbeitsstätten und 6.933 Beschäftigten noch nicht ins Gewicht (8,5% der Arbeitsstätten und 22,9% der Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe).

Con 564 unità locali e 6.933 addetti, il comparto edilizio a livello provinciale risulta avere un peso in termini imprenditoriali e occupazionali ancora limitato (8,5% del totale delle unità locali e 22,9% degli addetti all'industria).

Die beachtliche Durchschnittsgröße der Arbeitsstätten von 12,3 Beschäftigten geht darauf zurück, dass der Produktionsbetrieb in dieser Zeit noch den gesamten Produk-

L'elevata dimensione media delle unità locali, pari a 12,3 addetti, è riconducibile al fatto che la struttura produttiva ingloba ancora l'intero ciclo di produzione, finiture e installa-

tionsprozess durchführt, einschließlich Ausbauarbeiten und Einbau der Anlagen.

zioni impianti compresi.

Die intensive öffentliche und private Bautätigkeit, die vorwiegend auf den Bau von Wohnungen, öffentlichen Gebäuden und Grundinfrastruktur in der Landeshauptstadt abzielt, hat die Angebotsstruktur des Sektors grundlegend verändert. Die große Nachfrage nach öffentlichen Gebäuden und Infrastrukturen (von den Schulen bis zu den Straßen), die beträchtliche Eingriffe mit sich bringt, hat den Wandel der bestehenden Unternehmen beeinflusst. In der Folge ist vor allem die Größe der Unternehmen gewachsen und nicht ihre Anzahl.

L'intensa attività edilizia, sia pubblica che privata, soprattutto rivolta a realizzare abitazioni, edifici pubblici e infrastrutture di primaria necessità prevalentemente nel capoluogo, ha modificato sostanzialmente la struttura dell'offerta del settore. L'intensa domanda di case e di infrastrutture pubbliche (dalle scuole alle strade), caratterizzata da interventi di notevole consistenza, ha stimolato la trasformazione delle imprese esistenti determinandone soprattutto una crescita dimensionale più che una crescita numerica.

Zwischen 1951 und 1961 ist die Zahl der Arbeitsstätten im Baugewerbe um 43,4% von 564 auf 809 Einheiten gestiegen, die Zahl der Beschäftigten um 57,7% (von 6.933 auf 10.932). Die bereits 1951 beachtliche Durchschnittsgröße nahm weiter zu und zwar von 12,3 auf 13,5 Beschäftigte je Arbeitsstätte. Das größte Wachstum wurde in Bozen verzeichnet. Hier stieg die Zahl der Arbeitsstätten von 182 auf 233 (+28,0%) und jene der Beschäftigten von 2.022 auf 3.660 (+81,0%).

Dal 1951 al 1961 infatti, le unità locali edili sono cresciute del 43,4%, passando da 564 a 809 e gli addetti del 57,7% passando da 6.933 a 10.932. La dimensione media già relativamente elevata nel 1951 è quindi ulteriormente cresciuta, passando da 12,3 dipendenti per unità locale a 13,5. La crescita maggiore si è registrata a Bolzano, dove le unità locali sono passate da 182 a 233 (+28,0%) e gli addetti da 2.022 a 3.660 (+81,0%).

In den **60er Jahren** kommt es zu einer explosionsartigen Zunahme der kleinen Produktionsunternehmen und der Handwerksbetriebe. Dies hängt einerseits mit dem zunehmenden Bevölkerungswachstum, das sich noch auf die größeren Zentren beschränkt, zusammen. Andererseits öffnet sich in einigen peripheren Gebieten ein neuer Markt für das Bauwesen, der mit der Entwicklung des Produzierenden Gewerbes und vor allem mit jener des Tourismus einhergeht.

Negli **anni '60** si assiste all'esplosione delle piccole unità produttive e dell'imprenditoria artigiana in rapporto, da un lato, alla sostenuta crescita demografica ancora concentrata nei centri maggiori e, dall'altro, all'aprirsi di un nuovo mercato dell'edilizia in alcune realtà periferiche e decentrate, legato allo sviluppo delle attività produttive e del turismo in particolare.

Die Zahl der Arbeitsstätten in diesem Bereich steigt auf mehr als das Doppelte an (+136,5%) und zwar von 809 auf 1.913 Arbeitsstätten. Die Entwicklung der Beschäftigtenzahl verläuft deutlich langsamer (+18,6% von 10.932 auf 12.960 Beschäftigte). Infolgedessen sinkt die Durchschnittsgröße markant von 13,5 Beschäftigten je Arbeitsstätte im Jahr 1961 auf 6,8 im Jahr 1971.

Il comparto vede più che raddoppiare le proprie unità locali, passate da 809 a 1.913 (+136,5%), mentre la dinamica occupazionale è stata molto meno sostenuta (da 10.932 addetti a 12.960 con un incremento del 18,6%). Di conseguenza la dimensione media delle aziende si è radicalmente ridotta: a livello provinciale si è passati da 13,5 addetti per unità locale 1961 a 6,8 nel 1971.

In diesem Jahrzehnt kommt es zu einer Verkleinerung der Unternehmensgröße, die unter anderem mit der Aufteilung der Produktionsprozesse aufgrund von Weitervergabeverträgen zusammenhängt, und zu einem Wachstum der Unternehmenszahl. Diese neuen Unternehmen sind kleiner und orientieren sich vor allem am lokalen Markt.

La dinamica nel decennio vede la riduzione dimensionale delle imprese esistenti, anche con la scomposizione di parte dei processi produttivi attraverso il ricorso al subappalto, e la nascita di un gran numero di nuove imprese di dimensioni ridotte rivolte soprattutto al mercato locale.

Ingesamt zeichnen sich zwei Situationen hinsichtlich des sozialen und wirtschaftlichen Wandels und der Neugestaltung des Baumarktes ab:

- die erste befindet sich in Bozen und zeichnet sich durch größere Unternehmen aus (7,8 Beschäftigte je Arbeitsstätte). Diese Unternehmen sind vorwiegend mit dem Bau von Wohnungen und den entsprechenden Infrastrukturen (von den Straßen bis zu den Schulen) beauftragt; die Unternehmer und Arbeiter sind hauptsächlich italienischsprachige Personen;
- die zweite breitet sich immer mehr in den übrigen Südtiroler Gemeinden aus. Es handelt sich dabei um kleinere Unternehmen (6,8 Beschäftigte je Arbeitsstätte) in einem stärker gegliederten Markt und mit deutschsprachigen Unternehmern und Arbeitern.

Complessivamente, in rapporto alle trasformazioni sociali ed economiche e alla nuova articolazione del mercato edile, si vengono a delineare due realtà:

- una a Bolzano, che si caratterizza per imprese di dimensioni maggiori (7,8 addetti per unità locale) rivolte ancora prevalentemente alla realizzazione di edilizia residenziale e delle relative infrastrutture (dalle strade alle scuole) con imprenditoria e lavoratori prevalentemente italiani;
- una seconda in forte espansione negli altri comuni della provincia, con imprese di dimensioni più limitate (6,8 addetti per unità locale) con un mercato più articolato e imprenditoria e lavoratori di lingua tedesca.

Laut Volkszählungsdaten ist das Baugewerbe Anfang der 60er Jahre gleichmäßig auf die zwei größten Sprachgruppen aufgeteilt. Der Anteil der im Bauwesen Beschäftigten innerhalb der zwei Gruppen unterscheidet sich jedoch deutlich. 6 von 100 Beschäftigten der deutschen Sprachgruppe arbeiten im Baugewerbe, innerhalb der italienischsprachigen Bevölkerung sind es 10 je 100 Beschäftigte.

Dal punto di vista etnico il settore delle costruzioni all'inizio degli anni '60 risulta, in base ai dati censuari, costituito in misura eguale dai due gruppi linguistici principali, ma l'incidenza degli occupati in edilizia pesa in modo diverso all'interno delle due realtà: sono attivi in edilizia 6 occupati ogni 100 del gruppo tedesco e 10 ogni 100 del gruppo italiano.

In den **70er Jahren** ist eine Zunahme und eine räumliche Ausweitung der Bautätigkeit im Zuge der rasch fortschreitenden institutionellen, wirtschaftlichen und territorialen Veränderungen in Südtirol zu beobachten: der Aufschwung des Tourismus, der Ausbau von dezentralen Industrieschwerpunkten und die verstärkten politischen Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Arbeiten und zur Stützung der Wirtschaftstätigkeit seitens der Landesverwaltung.

Gli **anni '70** vedono la crescita e la diffusione territoriale dell'impresa edile seguire gli elevati ritmi di trasformazione istituzionale, economica e territoriale dell'Alto Adige: il boom dell'espansione turistica, lo sviluppo dei poli industriali decentrati e l'intensa politica di opere pubbliche e di sostegno alle attività economiche da parte dell'Amministrazione provinciale.

Vor diesem Hintergrund kommt es zu einer tiefgreifenden Änderung des Baumarktes, die sich in der zweiten Hälfte des Jahrzehnts besonders deutlich zeigt, als die neuen Maßnahmen der Landesverwaltung gänzlich in Kraft treten.

In questo nuovo quadro si assiste ad una profonda modificazione del mercato edilizio, la quale si evidenzia in modo più massiccio nella seconda metà del decennio, quando le nuove politiche della Provincia entrano pienamente in vigore.

In Zusammenhang mit den Änderungen der Beschaffenheit und Verbreitung des Produzierenden Gewerbes ändert sich auch die Nachfrage nach Bauten sowohl aus räumlicher Sicht als auch hinsichtlich der Merkmale und Typologien.

In rapporto alle trasformazioni per consistenza e distribuzione delle attività produttive, è mutata la domanda edilizia sia per localizzazione degli interventi che per le loro caratteristiche e tipologie.

Die kontinuierliche Schwächung der Rolle Bozens in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung und das Produzierende Gewerbe insgesamt geht mit einer Verlagerung der Nachfrage einher. Die Nachfrage nach Wohn- und Produktionsgebäuden verlagert sich immer stärker in die anderen Gemeinden und erreicht auch die peripheren Gemeinden.

Alla progressiva attenuazione del ruolo di Bolzano rispetto alla provincia, sia nelle dinamiche demografiche che per le attività produttive nel loro complesso, corrisponde infatti l'affermarsi in modo generalizzato dello spostamento della domanda di edilizia residenziale, e dell'edilizia destinata alle attività produttive, dal capoluogo alle altre realtà provinciali, fino ai comuni più periferici.

Neben der verbreiteten Nachfrage nach Unterkünften in den Tälern und kleineren Gemeinden steigt auch die Nachfrage nach Einrichtungen für die touristische Entwicklung und nach einer Ausdehnung des Produzierenden Gewerbes. Diese hängt mit der intensiven Politik der örtlichen Körperschaften, insbesondere Gemeinden und Land, in Sachen öffentliche Bauten zusammen.

Assieme alla domanda diffusa di alloggi nelle vallate e nei comuni minori, cresce e si sviluppa la domanda legata allo sviluppo turistico e alla diffusione del sistema produttivo, affiancata da una intensa politica di opere pubbliche avviata dagli Enti locali, in particolare comuni e Provincia.

Die Zahl der Arbeitsstätten (+1.504) und jene der Beschäftigten (+3.793) steigt weiterhin an.

Si assiste ad una ulteriore crescita sia delle unità locali (+1.504) che dell'occupazione (+3.793).

In den **80er Jahren**, in denen sich das Modell der ausgedehnten Entwicklung durchsetzt, lassen die starken Wachstumsentwicklungen nach. Es besteht die Notwendigkeit, große schwerpunktmäßige und netzwerkartige Infrastrukturen zu verwirklichen oder bestehende anzupassen und sich auf die neue internationale Situation der wirtschaftlichen Integration Europas vorzubereiten. Vor diesem Hintergrund entstehen im Baugewerbe einerseits Kleinunternehmen, die sich auf dem lokalen Markt auf die Wiedergewinnung und Erhaltung oder auf einzelne Phasen des Produktionsprozesses

Gli **anni '80**, contrassegnati dal consolidamento del modello di sviluppo diffusivo, in un ambito generale caratterizzato dall'esaurirsi delle elevate dinamiche espansive dei centri maggiori, dalla necessità di realizzare o adeguare le grandi infrastrutture puntuali e a rete e di attrezzarsi al nuovo quadro internazionale di integrazione economica europea, hanno visto il settore delle costruzioni polarizzarsi in piccole imprese, legate ai mercati locali dell'attività di recupero e manutenzione o in singole fasi del ciclo produttivo, e in grandi imprese rivolte soprattutto alla realizzazione di opere pubbliche.

konzentrieren, und andererseits Großunternehmen, die auf die Durchführung öffentlicher Arbeiten spezialisiert sind.

Mit der weiter steigenden Zahl an Arbeitsstätten (+699) geht ein leichter Rückgang der Beschäftigtenzahl einher (von 16.753 im Jahr 1981 auf 16.565 im Jahr 1991).

In den **90er Jahren** steigen die Zahlen wieter an: Im Jahr 2001 werden 5.356 Arbeitsstätten und 21.158 Beschäftigte gezählt. Das entspricht einem Wachstum von 30,1% bzw. 27,7% gegenüber 1991. Die durchschnittliche Größe sinkt somit auf 4 Beschäftigte je Arbeitsstätte.

In diesem Zusammenhang scheint interessant, dass der Anteil des Baugewerbes am Produzierenden Gewerbe auf Landesebene zugenommen hat. Zwischen 1951 und 2001 stieg die Anzahl der Arbeitsstätten von 8,5% auf 53,2% und jene der Beschäftigten von 22,9% auf 36,0%.

Ebenso deutlich ist der Anteilsrückgang des Baugewerbes der Gemeinde Bozen am Südtiroler Gesamtwert. Machten die Bozner Arbeitsstätten und Beschäftigten im Jahr 1951 noch 32,3% bzw. 29,2% aus, so liegen diese Anteile 2001 bei 21,1% bzw. 19,8%.

Ad un'ulteriore crescita delle unità locali (+699) si accompagna un leggero calo dell'occupazione (gli addetti da 16.753 nel 1981 passano a 16.565 nel 1991).

Gli **anni '90**, infine, registrano un'ulteriore crescita: le unità locali nel 2001 sono 5.356 e gli addetti 21.158, con un incremento rispetto al 1991 del 30,1% e del 27,7%. La dimensione media è così scesa a 4 addetti per unità locale.

Risulta interessante notare come a livello provinciale il peso del comparto delle costruzioni sul settore industriale sia passato in termini di unità locali dall'8,5% del 1951 al 53,2% del 2001, e in termini occupazionali dal 22,9% al 36,0%.

Altrettanto rilevante è la variazione, nel comparto delle costruzioni, dell'incidenza del comune di Bolzano sul totale provinciale: nel 1951 le unità locali e gli addetti di Bolzano rappresentavano rispettivamente il 32,3% e il 29,2%; nel 2001 il 21,1% e il 19,8%.

Übersicht / Prospetto 1.10

Arbeitsstätten und entsprechende Beschäftigte im Bauwesen in Südtirol und in der Landeshauptstadt - Arbeitsstättenzählungen 1951-2001

Unità locali e relativi addetti nel comparto delle costruzioni in provincia e nel capoluogo - Censimenti industria e servizi 1951-2001

JAHRE ANNI	Südtirol insgesamt Totale provincia		% Anteil des Bauwesens am gesamten Prod. Gewerbe Incidenza % delle Costruzioni sul totale Industria		Gemeinde Bozen Comune di Bolzano		% Anteil der Gemeinde Bozen an der Gesamtheit Incidenza % del comune di Bolzano sul totale provincia	
	Arbeitsstätten Unità locali	Beschäftigte Addetti	Arbeitsstätten Unità locali	Beschäftigte Addetti	Arbeitsstätten Unità locali	Beschäftigte Addetti	Arbeitsstätten Unità locali	Beschäftigte Addetti
1951	564	6.933	8,5	22,9	182	2.022	32,3	29,2
1961	809	10.932	12,9	28,0	233	3.660	28,8	33,5
1971	1.913	12.960	29,6	29,9	422	3.300	22,1	25,5
1981	3.417	16.753	43,1	32,9	577	3.026	16,9	18,1
1991	4.116	16.565	48,2	32,3	629	3.040	15,3	18,4
2001	**5.356**	**21.158**	**53,2**	**36,0**	**1.130**	**4.195**	**21,1**	**19,8**

Quelle: ISTAT, ASTAT

Fonte: ISTAT, ASTAT

Eine Besonderheit des Baugewerbes und der Bautätigkeit der letzten Jahre, die an Bedeutung gewinnt, ist die „Erschließung von Immobilien“. Damit soll ein Bauangebot geschaffen werden, das eine bestimmte Nachfrage nach Wohnungen, Gebäuden für die Wirtschaft und für den öffentlichen Sektor decken kann. Die explosionsartige Zunahme der Zahl an Arbeitsstätten und Beschäftigten im Bereich „**Grundstücks- und Wohnungswesen**“ in den vergangenen zehn Jahren belegt diese Entwicklung: Die Arbeitsstätten sind von 309 auf 1.419 angestiegen (+359,2%) und die Beschäftigten von 553 auf 2.233 (+303,8%). Die meisten Beschäftigten arbeiten in Bozen (45,2%) und den anderen größeren und Tourismuszentren des Landes.

Una delle connotazioni che il settore delle costruzioni e l’attività edilizia hanno assunto in modo crescente negli ultimi anni, rispetto alla funzione di produrre un’offerta edilizia in risposta a precise domande di abitazioni e di strutture per le attività economiche e per il settore pubblico, è quella di “valorizzazione immobiliare”. Questo aspetto risulta evidente anche nel fatto che nell’ultimo decennio si è assistito ad un’esplosione delle unità locali e dei relativi addetti del comparto “**Attività immobiliari**”, che in un solo decennio sono cresciute rispettivamente da 309 a 1.419 unità locali (+359,2%) e da 553 a 2.233 addetti (+303,8%). In termini di addetti, le concentrazioni maggiori si hanno a Bolzano (45,2%) e negli altri centri maggiori e turistici della provincia.

Übersicht / Prospetto 1.11

Arbeitsstätten und entsprechende Beschäftigte im Bereich Immobilien nach Gruppe von Wirtschaftsbereichen - Arbeitsstättenzählungen 1991-2001

Unità locali e relativi addetti ad Attività immobiliari per gruppo di attività economica - Censimenti industria e servizi 1991-2001

GRUPPE VON WIRTSCHAFTSBEREICHEN	1991		2001		% Veränderung Variazione %		GRUPPO DI ATTIVITÀ ECONOMICA
	Arbeitsstätten Unità locali	Beschäftigte Addetti	Arbeitsstätten Unità locali	Beschäftigte Addetti	Arbeitsstätten Unità locali	Beschäftigte Addetti	
Immobilienaufwertung und -verkauf	35	69	263	343	651,4	397,1	Valorizzazione e vendita immobiliare
An- und Verkauf von unbeweglichen Privatgütern	58	107	117	161	101,7	50,5	Compravendita di beni immobili effettuata su beni propri
Verpachtung von unbeweglichen Privatgütern und Untermiete	61	113	751	1.279	1.131,1	1.031,9	Locazione di beni immobili e sublocazione
Agenturen der Immobilienvermittlung	108	180	188	306	74,1	70,0	Agenzie di mediazione immobiliare
Verwaltung und Betrieb unbeweglicher Güter für Dritte	34	68	100	144	194,1	111,8	Amministrazione e gestione di beni immobili per conto terzi
Nicht klassifiziert	13	16	0	0			Non classificata
Insgesamt	**309**	**553**	**1.419**	**2.233**	**359,2**	**303,8**	**Totale**

Quelle: ISTAT, ASTAT

Fonte: ISTAT, ASTAT

1.3.3 Pendler und Verhältnis Beschäftigte-ansässige Erwerbstätige

Die Zahl der Arbeitspendler hat in den letzten 20 Jahren deutlich zugenommen. 1981 wurden 30.892 Auspendler aus der Wohnsitzgemeinde gezählt (17,9% der ansässigen Erwerbstätigen), 2001 sind es 63.264 (31,1%).

Im Jahr 2001 liegt der Anteil der Auspendler nur in 27 Gemeinden unter dem Landesdurchschnitt von 31,1%. Darunter fallen die stark entwickelten Groß- und Tourismusgemeinden, welche mehr Pendler aufnehmen als abgeben, sowie einige abgelegene Gemeinden mit einem besonders hohen Anteil an Beschäftigten in der Landwirtschaft.

Im Fall von 26 Gemeinden hingegen arbeiten mehr als 50% der ansässigen Erwerbstätigen in einer anderen Gemeinde, in 37 Gemeinden sind es zwischen 40 und 50%. Zusammen stellen diese beiden Kategorien die Mehrheit der Gemeinden (54,3%).

Dieses Phänomen zeigt sich noch deutlicher, wenn man den Index der Beschäftigungsattraktivität heranzieht. Darunter versteht man das Verhältnis zwischen den Beschäftigten, die in den Arbeitsstätten einer Gemeinde tätig sind und der Anzahl der in dieser Gemeinde ansässigen Erwerbstätigen.

In nur 18 Gemeinden übersteigt die Zahl der Beschäftigten jene der ansässigen Erwerbstätigen. Dies unterstreicht einmal mehr, dass sich die Pendlerströme auf einige Gemeinden konzentrieren und zwar auf die größeren Zentren und einige Tourismusgemeinden.

1.3.3 Pendolarismo e rapporto addetti-occupati residenti

Il pendolarismo per motivi di lavoro risulta nettamente cresciuto rispetto a 20 anni fa: si è passati da 30.892 pendolari in uscita dal proprio comune di residenza nel 1981 (dato pari al 17,9% degli occupati residenti) a 63.264 nel 2001 (31,1%).

Nel 2001 i comuni sotto la media provinciale del 31,1% di pendolari in uscita sono solo 27, ovvero i comuni maggiori e quelli turistici più sviluppati, i quali attraggono pendolari piuttosto che cederli, e alcuni comuni marginali e isolati, con elevata occupazione agricola.

Quelli che viceversa vedono più della metà dei loro occupati lavorare in un altro comune sono 26, e quelli con una quota tra il 40% e 50% sono altri 37, costituendo così la prevalenza dei comuni (il 54,3%).

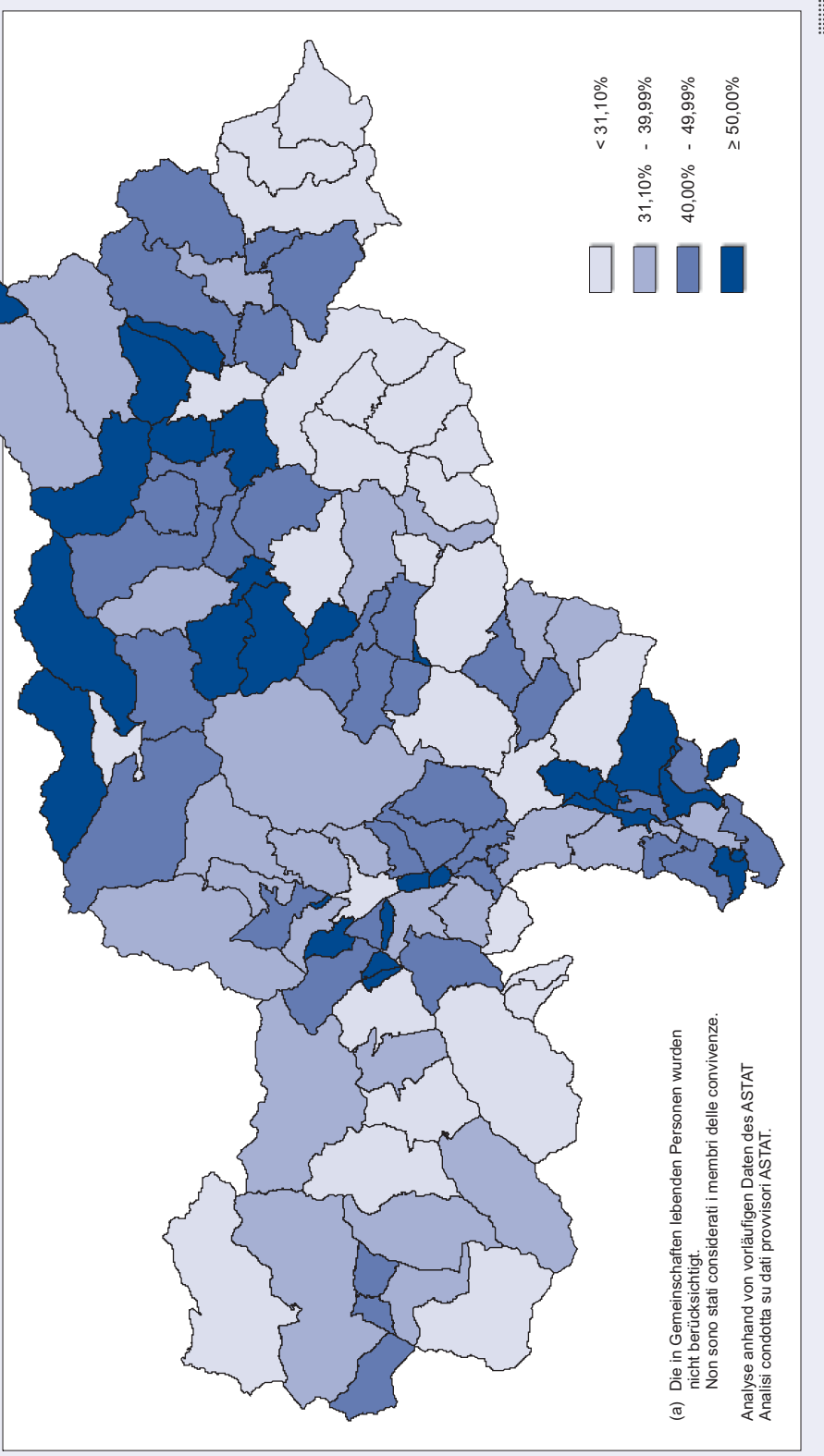
Il fenomeno risulta ancora più evidente se analizziamo l'indice di attrattività occupazionale, inteso come rapporto tra gli addetti impiegati come forza lavoro dalle unità locali presenti in un determinato comune e gli occupati residenti nel medesimo comune.

I comuni che vedono prevalere gli addetti sugli occupati residenti sono solo 18, evidenziando in modo ancor più netto la forte polarizzazione dei flussi pendolari su poche realtà territoriali: i centri maggiori e alcune località turistiche.

Graf. 1.8

Tägliche Auspendler (a) an der Gesamtheit der Erwerbstätigen nach Wohnort - Volkszählung 2001

Pendolari giornalieri (a) in uscita sul totale occupati per comune di residenza - Censimento popolazione 2001



(a) Die in Gemeinschaften lebenden Personen wurden nicht berücksichtigt.
Non sono stati considerati i membri delle convivenze.

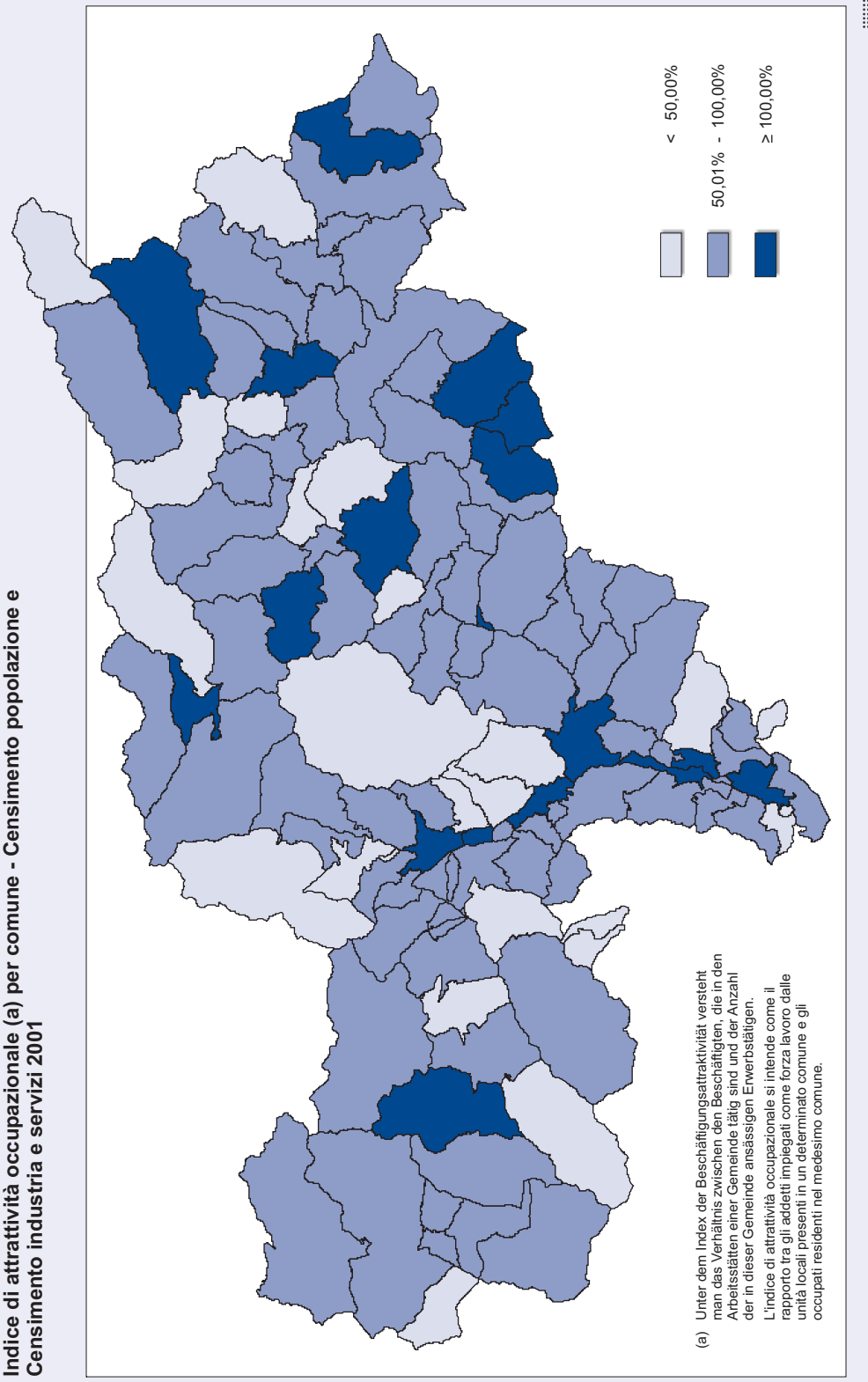
Analyse anhand von vorläufigen Daten des ASTAT
Analisi condotta su dati provvisori ASTAT.

© astat 2010 - lr

Graf. 1.9

Index der Beschäftigungsattraktivität (a) nach Gemeinde - Volkszählung und Arbeitsstättenzählung 2001

Indice di attrattività occupazionale (a) per comune - Censimento popolazione e Censimento industria e servizi 2001



(a) Unter dem Index der Beschäftigungsattraktivität versteht man das Verhältnis zwischen den Beschäftigten, die in den Arbeitsstätten einer Gemeinde tätig sind und der Anzahl der in dieser Gemeinde ansässigen Erwerbstätigen.

L'indice di attrattività occupazionale si intende come il rapporto tra gli addetti impiegati come forza lavoro dalle unità locali presenti in un determinato comune e gli occupati residenti nel medesimo comune.

© astat 2010 - lr

1.4 Merkmale und Entwicklung der Wohnungen

Anhand der Volkszählungsdaten von 1951 bis 2001 können die Merkmale des Wohnungsbestandes sowie die Veränderungen während der letzten 50 Jahre rekonstruiert werden.

Die **Gesamtzahl der Wohnungen** in Südtirol ist von 72.670 auf 198.078 gestiegen. Das entspricht einem Zuwachs von 125.408 Wohnungen bzw. 172,6%. Der Anteil der bewohnten Wohnungen hat um 148,1% zugenommen, jener der unbewohnten deutlich stärker um 684,5%.

Den stärksten Zuwachs gab es in den 50er und 60er Jahren (+27,1% bzw. 26,0%). In den 70er (+22,1%), 80er (+17,3%) und 90er (+18,8%) Jahren waren die Zuwachsraten geringer.

Dieser Durchschnittswert ergibt sich aus sehr unterschiedlichen Ausgangssituationen. In Bozen ist die Gesamtzahl der Wohnungen von 1951 bis 2001 um 181,2% gestiegen, in den anderen Gemeinden um 170,3%.

In Bozen werden die größten Zuwächse in den 50er (58,2%) und 60er (39,9%) Jahren verzeichnet. In den 70er, 80er und 90er Jahren sinken die Zuwachsraten markant auf 12,4%, 7,1% und 5,5%.

In den übrigen Landesteilen verläuft die Entwicklung umgekehrt. Hier steigt die Zahl der Wohnungen in den 50er und 60er Jahren um 18,9% bzw. 21,1%. In den 70er, 80er und 90er Jahren liegen die Zuwächse bei 26,0%, 21,0% und 23,1%. Interessanterweise ist die Zahl der Gemeinden mit hohen Zuwachsraten (über 20%) ständig gestiegen (von 36 in den 50er Jahren auf 76 in den 90er Jahren), während jene der Gemeinden mit negativem bzw. sehr geringem Wachstum (unter 10%) gesunken ist (von 34 in den 50er Jahren auf 12 in den 90er Jahren).

1.4 Caratteristiche e dinamiche delle abitazioni

Attraverso i dati censuari dal 1951 al 2001 è possibile ricostruire la consistenza e le caratteristiche del patrimonio abitativo, nonché le trasformazioni avvenute nello stock abitativo negli ultimi 50 anni.

In Alto Adige le **abitazioni totali** sono passate in cinquanta anni da 72.670 a 198.078, con una crescita di 125.408 unità (+172,6%). In termini percentuali quelle occupate sono cresciute del 148,1% e quelle non occupate hanno fatto registrare un incremento molto più consistente, pari al 684,5%.

La dinamica è risultata più elevata negli anni ’50 e ’60, con una crescita nei due decenni del 27,1% e del 26,0%, rispetto agli anni ’70 (+22,1%), ’80 (+17,3%) e ’90 (18,8%).

Tale andamento deriva dalla media di situazioni molto diversificate. A Bolzano le abitazioni totali sono cresciute dal 1951 al 2001 del 181,2% e negli altri comuni della provincia del 170,3%.

A Bolzano la crescita si è concentrata negli anni ’50 e ’60 con incrementi del 58,2% e del 39,9%, mentre negli anni ’70, ’80 e ’90 si è ridotta notevolmente, facendo registrare aumenti rispettivamente del 12,4%, del 7,1% e del 5,5%.

Diversa è stata invece la dinamica nel resto della provincia, dove le abitazioni sono cresciute negli anni ’50 e ’60 rispettivamente del 18,9% e del 21,1%, negli anni ’70 del 26,0%, negli anni ’80 del 21,0%, e negli anni ’90 del 23,1%. È interessante notare come il numero di comuni con crescite elevate (superiori al 20%) sia progressivamente aumentato (da 36 negli anni ’50 a 76 negli anni ’90) e, viceversa, i comuni con crescita negativa o comunque molto ridotta (meno del 10%) siano diminuiti (erano 34 negli anni ’50 e solo 12 negli anni ’90).

Übersicht / Prospetto 1.12

Wohnungen und Zimmer der Wohnungen nach Art der Besetzung - Volkszählungen 1951-2001

Abitazioni e stanze delle abitazioni per tipo di occupazione - Censimenti popolazione 1951-2001

ZÄHLUNGSJAHRE ANNI DI CENSIMENTO	Wohnungen / Abitazioni			Zimmer der Wohnungen / Stanze in abitazioni		
	Ständig bewohnt Abitualmente occupate	Nicht bewohnt (a) Non occupate (a)	Insgesamt Totale	Ständig bewohnt Abitualmente occupate	Nicht ständig bewohnt Non abitualmente occupate	Insgesamt Totale
			Absolute Werte / Valori assoluti			
1951	69.350	3.320	72.670	287.264	14.291	301.555
1961	87.464	4.883	92.347	352.169	20.684	372.853
1971	107.883	8.462	116.345	444.880	34.062	478.942
1981	124.029	18.012	142.041	548.283	67.292	615.575
1991	144.661	22.012	166.673	641.318	79.907	721.225
2001	**172.031**	**26.047**	**198.078**	**726.849**	**86.705**	**813.554**
			Prozentuelle Verteilung / Composizione percentuale			
1951	95,4	4,6	100,0	95,3	4,7	100,0
1961	94,7	5,3	100,0	94,5	5,5	100,0
1971	92,7	7,3	100,0	92,9	7,1	100,0
1981	87,3	12,7	100,0	89,1	10,9	100,0
1991	86,8	13,2	100,0	88,9	11,1	100,0
2001	**86,9**	**13,1**	**100,0**	**89,3**	**10,7**	**100,0**
			Absolute Veränderung / Variazione assoluta			
1951-1961	18.114	1.563	19.677	64.905	6.393	71.298
1961-1971	20.419	3.579	23.998	92.711	13.378	106.089
1971-1981	16.146	9.550	25.696	103.403	33.230	136.633
1981-1991	20.632	4.000	24.632	93.035	12.615	105.650
1991-2001	27.370	4.035	31.405	85.531	6.798	92.329
1951-2001	**102.681**	**22.727**	**125.408**	**439.585**	**72.414**	**511.999**
			Prozentuelle Veränderung / Variazione percentuale			
1951-1961	26,1	47,1	27,1	22,6	44,7	23,6
1961-1971	23,3	73,3	26,0	26,3	64,7	28,5
1971-1981	15,0	112,9	22,1	23,2	97,6	28,5
1981-1991	16,6	22,2	17,3	17,0	18,7	17,2
1991-2001	18,9	18,3	18,8	13,3	8,5	12,8
1951-2001	**148,1**	**684,5**	**172,6**	**153,0**	**506,7**	**169,8**

(a) Es handelt sich um unbewohnte und nicht ständig bewohnte Wohnungen.
Si tratta di abitazioni non occupate o non abitualmente occupate.

Quelle: ISTAT, ASTAT

Fonte: ISTAT, ASTAT

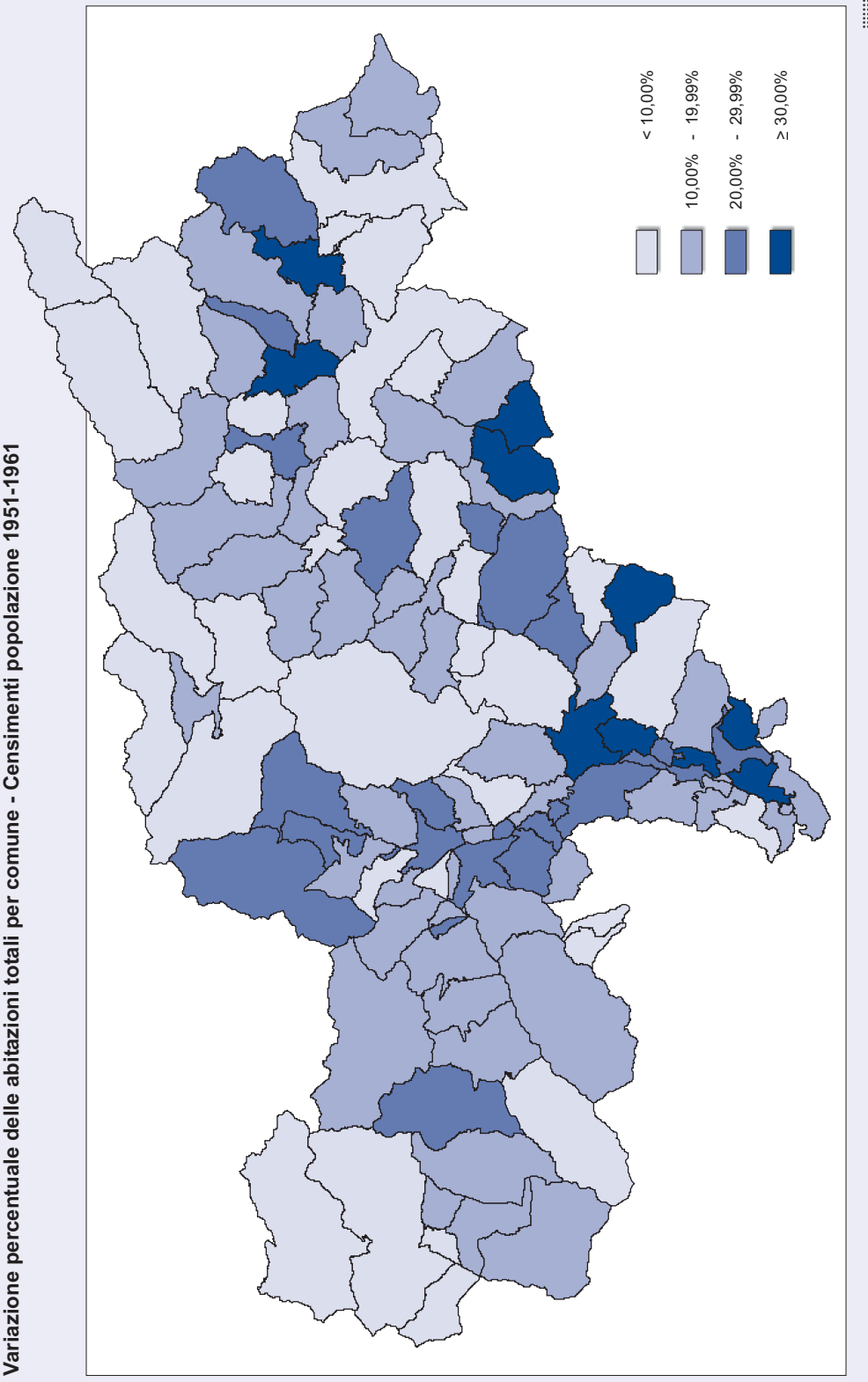
In den 80er und 90er Jahren verzeichnet nicht nur die Landeshauptstadt ein sehr verhaltenes Wachstum, sondern auch Meran und einige kleinere Gemeinden. Besonders stark gewachsen (Zuwachsraten von mehr als 30%) sind hingegen die Gemeinden im Umkreis der Groß- und Tourismuszentren: Erstere befriedigen die Nachfrage der Haushalte und der Wanderungsbewegungen, letztere auch jene des Tourismus.

Sia negli anni ’80 che ’90 la crescita delle abitazioni è risultata particolarmente contenuta, oltre che nel capoluogo, a Merano e in alcuni comuni minori. È risultata invece sensibilmente sostenuta (con percentuali superiori al 30%) nella prevalenza dei comuni di cintura dei centri maggiori e in quelli turistici: i primi rispondono soprattutto alla domanda proveniente dalle famiglie e dai movimenti migratori, i secondi anche a quella turistica.

Graf. 1.10

Prozentuelle Veränderung der Wohnungen insgesamt nach Gemeinde - Volkszählungen 1951-1961

Variazione percentuale delle abitazioni totali per comune - Censimenti popolazione 1951-1961

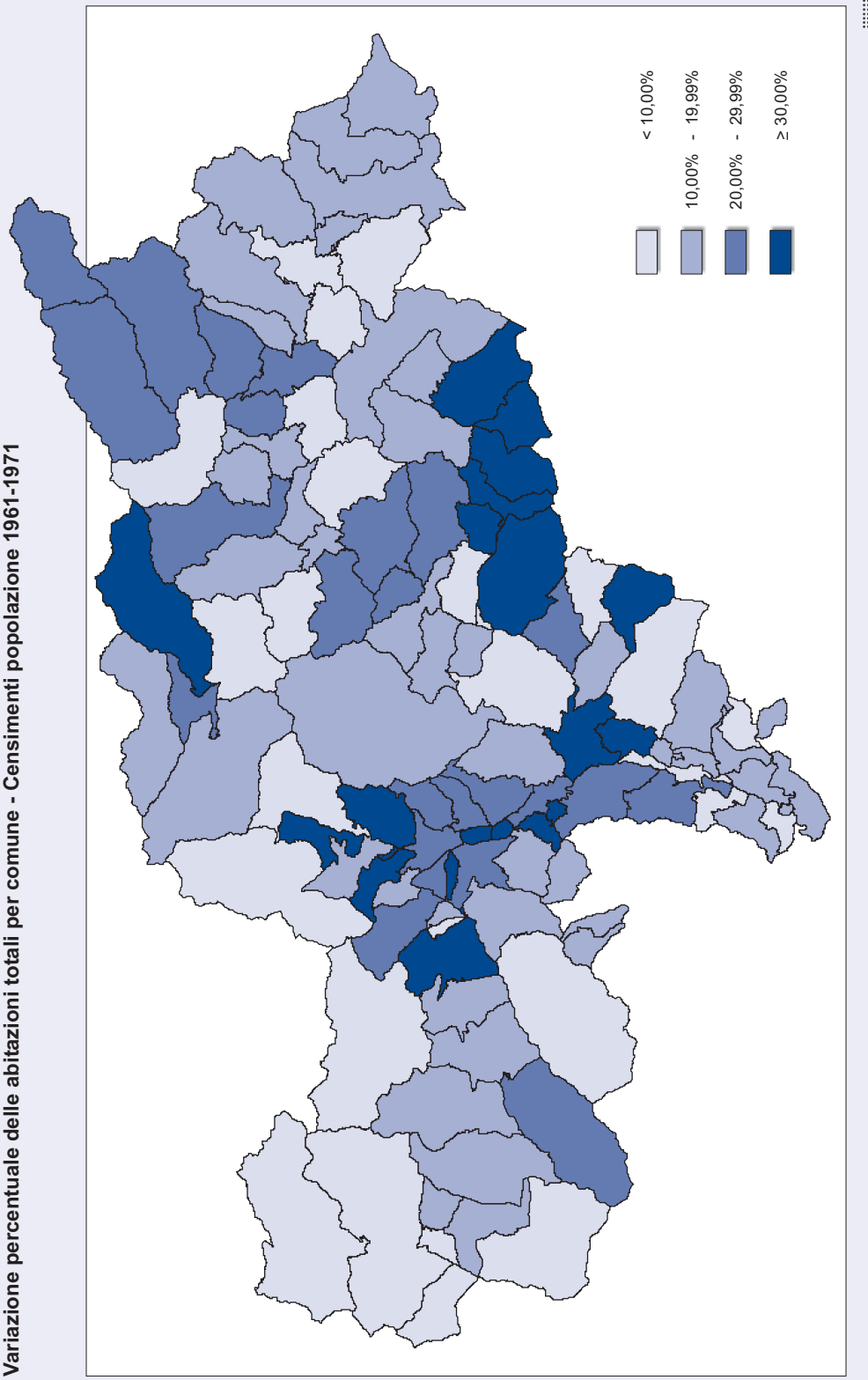


© astat 2010 - lr

Graf. 1.11

Prozentuelle Veränderung der Wohnungen insgesamt nach Gemeinde - Volkszählungen 1961-1971

Variazione percentuale delle abitazioni totali per comune - Censimenti popolazione 1961-1971

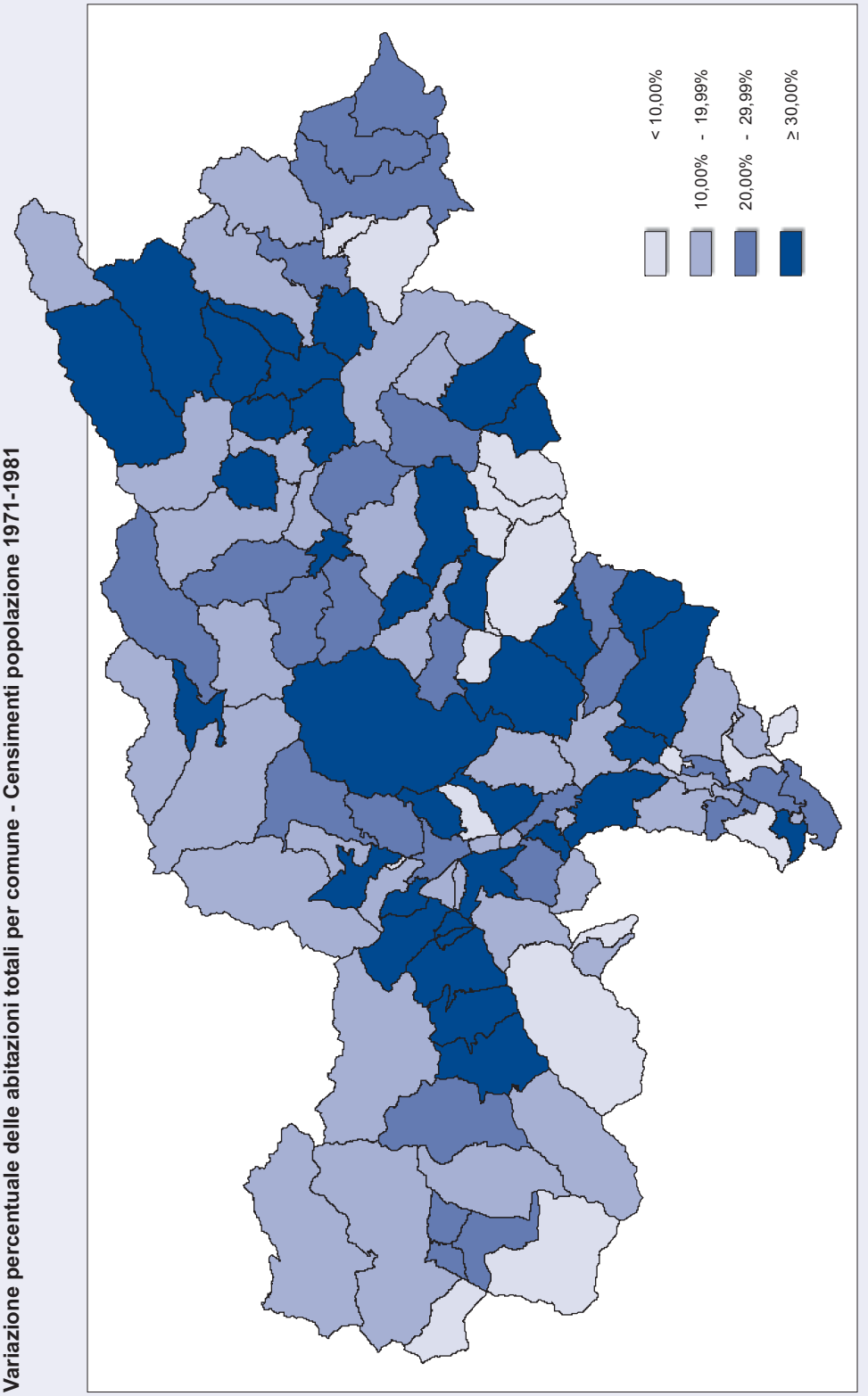


© astat 2010 - lr

Graf. 1.12

Prozentuelle Veränderung der Wohnungen insgesamt nach Gemeinde - Volkszählungen 1971-1981

Variazione percentuale delle abitazioni totali per comune - Censimenti popolazione 1971-1981

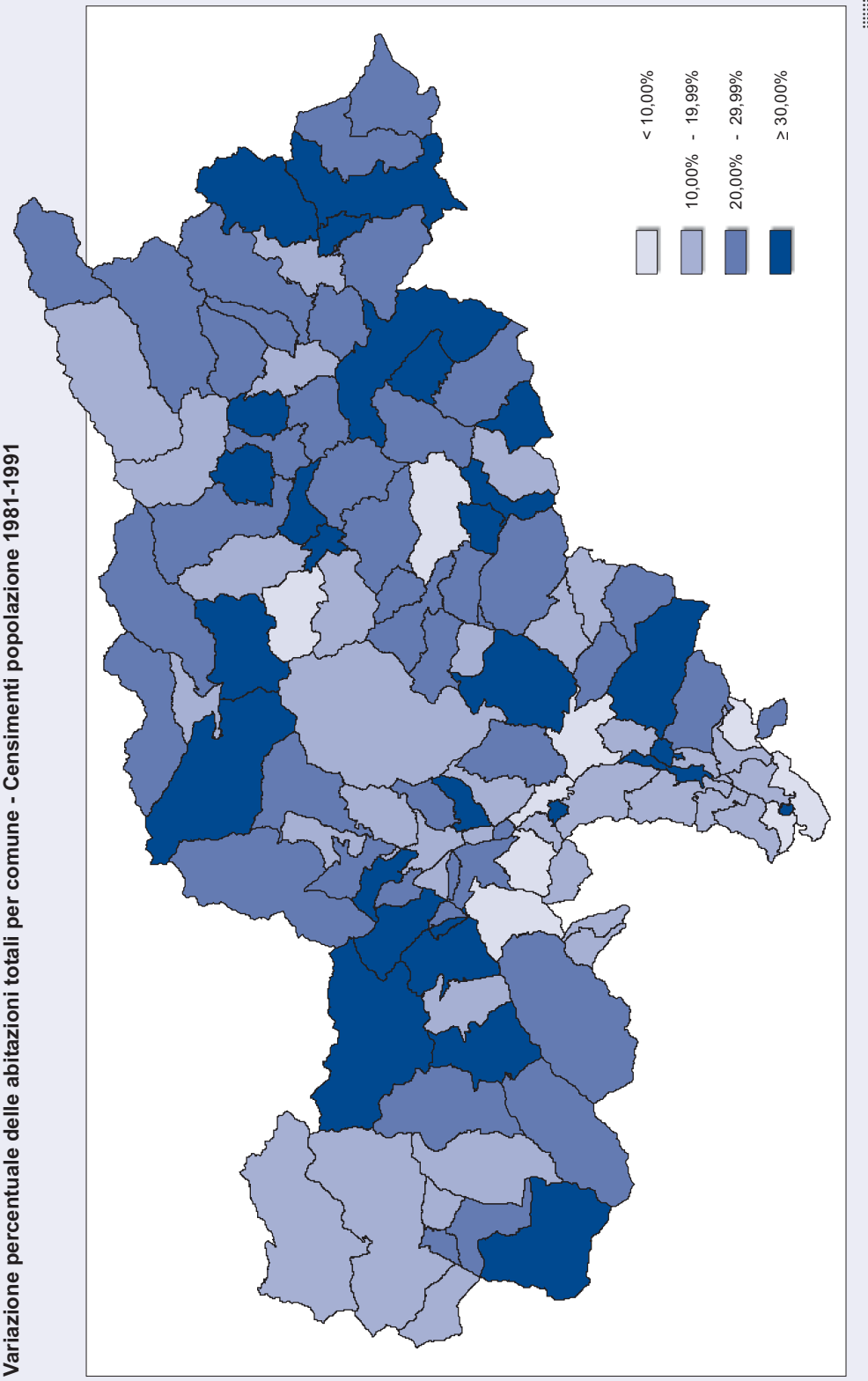


© astat 2010 - lr

Graf. 1.13

Prozentuelle Veränderung der Wohnungen insgesamt nach Gemeinde - Volkszählungen 1981-1991

Variazione percentuale delle abitazioni totali per comune - Censimenti popolazione 1981-1991

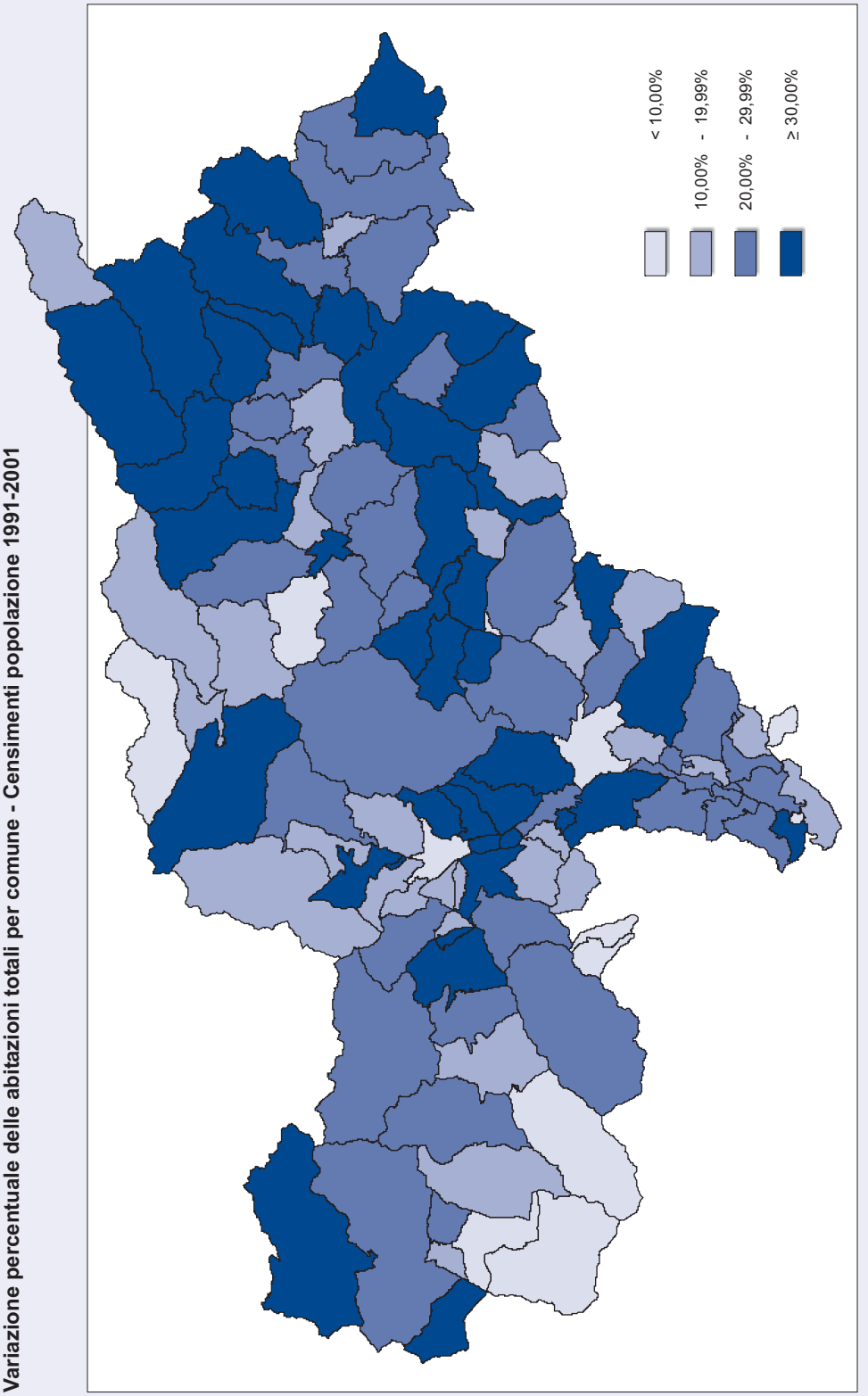


© astat 2010 - lr

Graf. 1.14

Prozentuelle Veränderung der Wohnungen insgesamt nach Gemeinde - Volkszählungen 1991-2001

Variazione percentuale delle abitazioni totali per comune - Censimenti popolazione 1991-2001



© astat 2010 - lr

Der Anteil der **unbewohnten Wohnungen** ist von 4,6% im Jahr 1951 auf 13,1% im Jahr 2001 gestiegen. Die größten Zuwächse gab es in den 60er und 70er Jahren (+73,3% und +112,9%). In den letzten 10 Jahren beträgt die Zuwachsrate 18,3% (von 22.012 auf 26.047). Der Anteil der unbewohnten Wohnungen an den Wohnungen insgesamt bleibt jedoch ungefähr gleich hoch.

Die Zunahme der unbewohnten Wohnungen fällt in Südtirol im Verhältnis zu anderen Gebieten im Alpenraum sehr viel gemäßigter aus. Im Aostatal liegt der Anteil der unbewohnten Wohnungen bei 47,2% der Gesamtzahl an Wohnungen (jede zweite Wohnung), in den Provinzen Sondrio, Belluno und Trentino bei 42,3%, 35,7% und 34,1%. Der höhere Anteil geht hier vor allem auf die weite Verbreitung von Zweitwohnungen für Tourismuszwecke zurück. Der Südtiroler Durchschnitt liegt auch unter dem gesamtstaatlichen von 20,7% (hier fallen neben den Zweitwohnungen auch die verlassenen Wohnungen ins Gewicht) und dem Tiroler Durchschnitt von 15,1%.

La quota di **abitazioni non occupate** sul totale delle abitazioni è passata dal 4,6% nel 1951 al 13,1% nel 2001. L'aumento maggiore, in termini di numero di abitazioni non occupate, si è registrato negli anni '60 e '70 (rispettivamente +73,3% e +112,9%). Anche nell'ultimo decennio la crescita è stata elevata, pari al 18,3% (da 22.012 a 26.047), ma la quota rispetto al totale delle abitazioni è rimasta sostanzialmente costante.

La crescita delle abitazioni non occupate risulta comunque molto più contenuta rispetto ad altre realtà alpine: in Valle d'Aosta hanno raggiunto il 47,2% del totale delle abitazioni (una ogni due), in provincia di Sondrio il 42,3%, nel Bellunese il 35,7% e nel Trentino il 34,1%. In questi casi la maggior quota è dovuta soprattutto alla proliferazione di seconde case per vacanze. Siamo al di sotto anche della media italiana (20,7%), dove alle seconde case si aggiungono abitazioni abbandonate, e al dato del Tirolo (15,1%).

Übersicht / Prospetto 1.13

Wohnungen nach Art der Benutzung und Gebiet - Volkszählung 2001

Abitazioni per tipo di occupazione e ambito territoriale - Censimento popolazione 2001

	Ständig bewohnt Abitualmente occupate	Nicht bewohnt Non occupate	Insgesamt Totale	% Anteil der nicht bewohnten Wohnungen Incidenza % delle abitazioni non occupate	
Südtirol	**172.031**	**26.047**	**198.078**	**13,1**	**Provincia di Bolzano**
Trentino	192.517	99.648	292.165	34,1	Provincia di Trento
Provinz Sondrio	69.661	51.154	120.815	42,3	Provincia di Sondrio
Provinz Belluno	86.586	48.115	134.701	35,7	Provincia di Belluno
Region Valle d'Aosta	53.072	47.468	100.540	47,2	Regione Valle d'Aosta
Italien	21.653.288	5.638.705	27.291.993	20,7	Italia
Tirol	257.916	45.716	303.632	15,1	Tirolo

Quelle: ISTAT, ASTAT, Statistik Austria

Fonte: ISTAT, ASTAT, Statistik Austria

Bis zur Volkszählung von 1991 wurde der Grund für die Nichtbenutzung der Wohnung

Fino al censimento del 1991 veniva specificato il motivo della non occupazione delle

und für die 22.012 unbewohnten Wohnungen erhoben: 29,6% wurden nicht benutzt, 20,5% wurden aus Arbeits- oder Studiengründen bzw. für andere Zwecke benutzt und 49,9% dienten als Ferienwohnungen.

Bei der letzten Volkszählung hat das ASTAT zwischen nicht bewohnten und nicht ständig bewohnten Wohnungen unterschieden. In die letzte Gruppe fallen Wohnungen, in denen niemand seinen ständigen Wohnsitz gemeldet hat. Dazu zählen Wohnungen, die aus Arbeits- und Studiengründen benutzt werden oder als Zweitwohnsitz für vorübergehend anwesende Personen dienen sowie die Zweitwohnungen für Tourismuszwecke, welche in vielen Gemeinden die absolute Mehrheit darstellen.

Südtirolweit fallen 11,9% der Wohnungen in diese Kategorie. Sie befinden sich vor allem in den Hochburgen des Winter- und Sommertourismus sowie in einigen Gemeinden rund um Bozen und dienen als Zweitwohnungen für Touristen und Bozner. Nur in 31 Gemeinden liegt der Anteil der nicht ständig bewohnten Wohnungen bei über 20,0%. Sie vereinen 44,2% dieser Wohnungen auf sich.

Die Zahl der **bewohnten Wohnungen** in den Südtiroler Gemeinden ist zwischen 1951 und 2001 um 102.681 Einheiten (+148,1%) von 69.350 auf 172.031 gestiegen. Aufgrund des stärkeren Wachstums gegenüber den Haushalten (+122,7%) können sowohl der Bedarf der neuen Haushalte (95.831) befriedigt als auch die Zahl der zusammenwohnenden Haushalte verringert werden (von 8.733 auf 1.883).

Im gleichen Zeitraum ist die Zahl der Zimmer in den bewohnten Wohnungen von 287.264 auf 726.849 (+153,0%) gestiegen, jene der darin lebenden Personen von 318.913 auf 456.977 (+43,3%). Der Auslastungsindex hat sich somit deutlich verbessert und zwar von 1,1 Bewohner je Zimmer im Jahr 1951 auf 0,6 im Jahr 2001. Anders gesagt stand 1951 jedem Einwohner weniger als ein Zimmer zur Verfügung, 2001 sind es fast zwei.

22.012 abitazioni non occupate: quelle non utilizzate erano il 29,6%, quelle utilizzate per motivi di lavoro o studio o per altri motivi erano il 20,5% e quelle utilizzate per vacanze il 49,9%.

Nell'ultimo censimento l'ASTAT distingueva tra abitazioni non occupate, cioè abitazioni del tutto non utilizzate, e abitazioni non abitualmente occupate, nella quale nessuna persona risulta avere dimora abituale. Queste ultime comprendono le abitazioni utilizzate per motivi di lavoro e di studio, le abitazioni utilizzate come dimora secondaria da persone temporaneamente presenti in esse, e le seconde case per vacanze (che in molti comuni sono l'assoluta prevalenza).

A livello provinciale queste abitazioni sono l'11,9% del totale, e si concentrano nei comuni caratterizzati dal turismo invernale ed estivo ed in alcuni comuni di villeggiatura vicini al capoluogo, rispondendo alla domanda di seconda casa rispettivamente dei turisti e dei bolzanini. I comuni con quote superiori al 20,0% sono solo 31, e vi si riscontra il 44,2% delle abitazioni non abitualmente occupate.

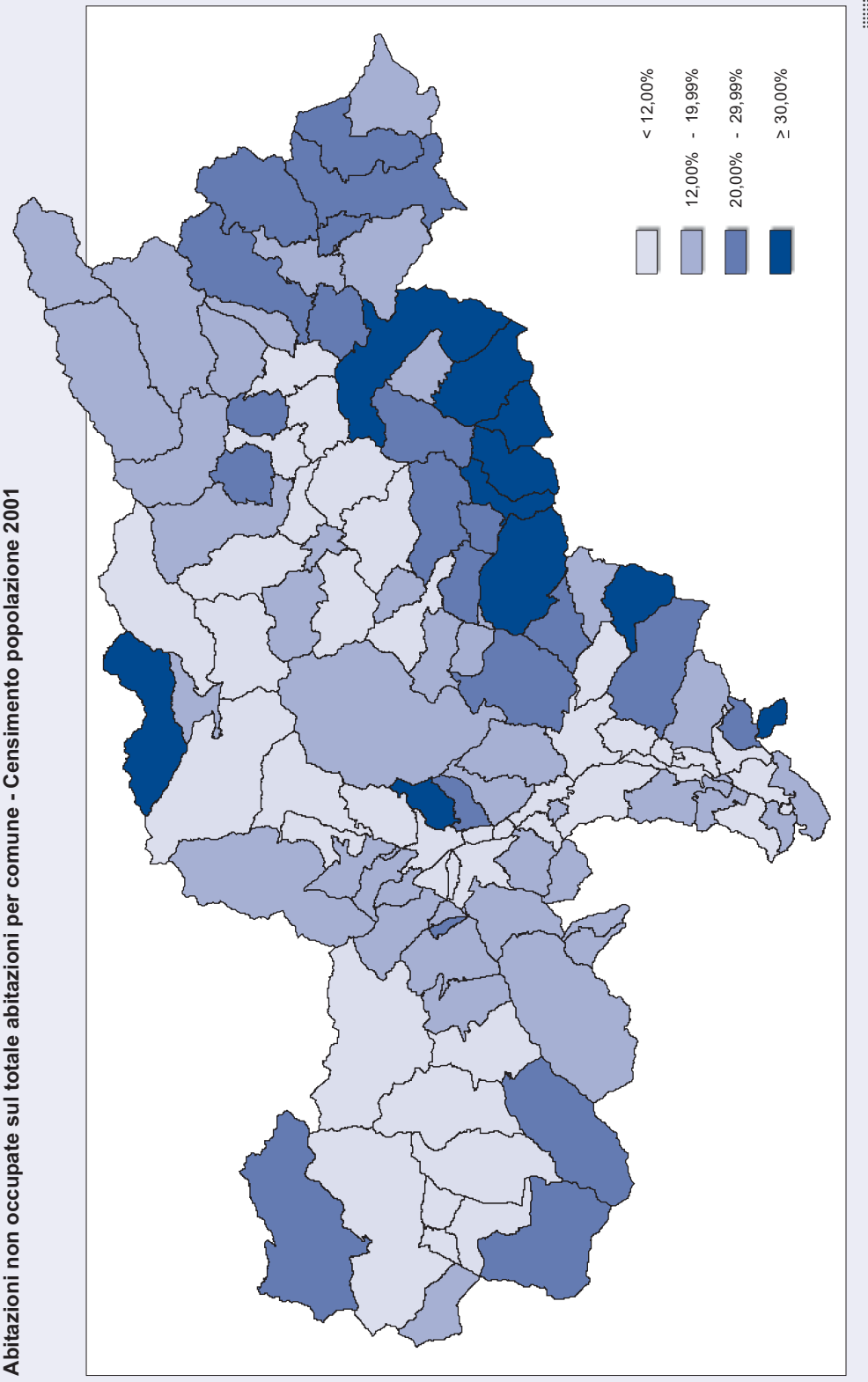
Le **abitazioni occupate** nei comuni dell'Alto Adige sono cresciute dal 1951 al 2001 di 102.681 unità (+148,1%), passando da 69.350 a 172.031. La crescita più sostenuta rispetto a quella delle famiglie (+122,7%), è quindi andata a soddisfare sia i fabbisogni dei nuovi nuclei familiari (95.831) che a ridurre le coabitazioni, passate da 8.733 a 1.883.

Nello stesso periodo il numero di stanze in abitazioni occupate è passato da 287.264 a 726.849 (+153,0%), mentre gli occupanti sono passati da 318.913 a 456.977 (+43,3%). È quindi molto migliorato l'indice di affollamento, passato da 1,1 occupanti per stanza nel 1951 a 0,6 nel 2001. In altri termini nel 1951 ogni abitante aveva a disposizione meno di una stanza, mentre nel 2001 ne aveva a disposizione quasi 2.

Graf. 1.15

Nicht bewohnte Wohnungen an der Gesamtheit der Wohnungen nach Gemeinde - Volkszählung 2001

Abitazioni non occupate sul totale abitazioni per comune - Censimento popolazione 2001

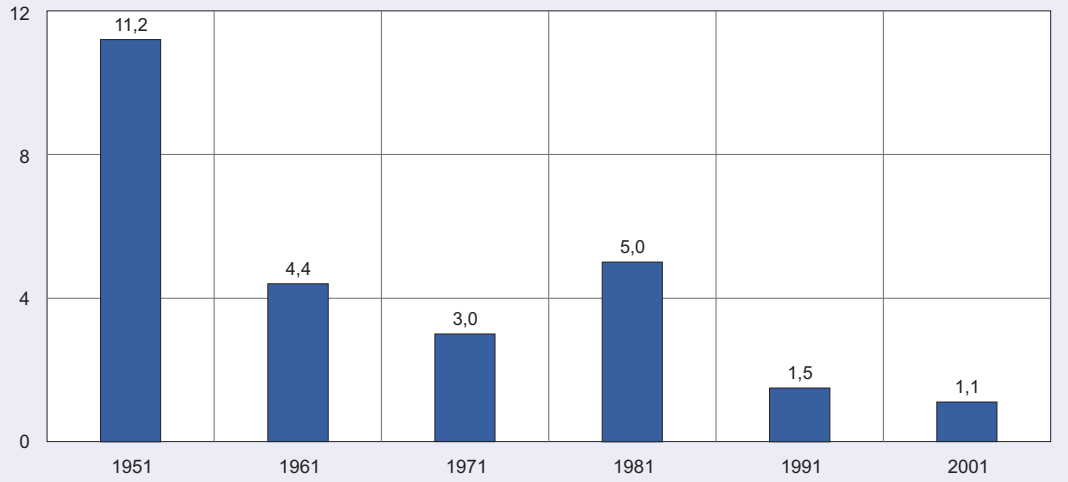


© astat 2010 - lr

Graf. 1.16

Index der zusammenwohnenden Haushalte (a) - Volkszählungen 1951-2001

Indice di coabitazione (a) - Censimenti popolazione 1951-2001



(a) Unter dem Index der zusammenwohnenden Haushalte versteht man den Prozentanteil der Haushalte, welche eine Wohnung zusammen mit einem oder mehreren anderen Haushalten bewohnt, bezogen auf die Gesamtheit der Haushalte. Dabei werden auch die Haushalte in anderen Arten von Unterkünften und die Haushalte ohne Wohnung berücksichtigt.

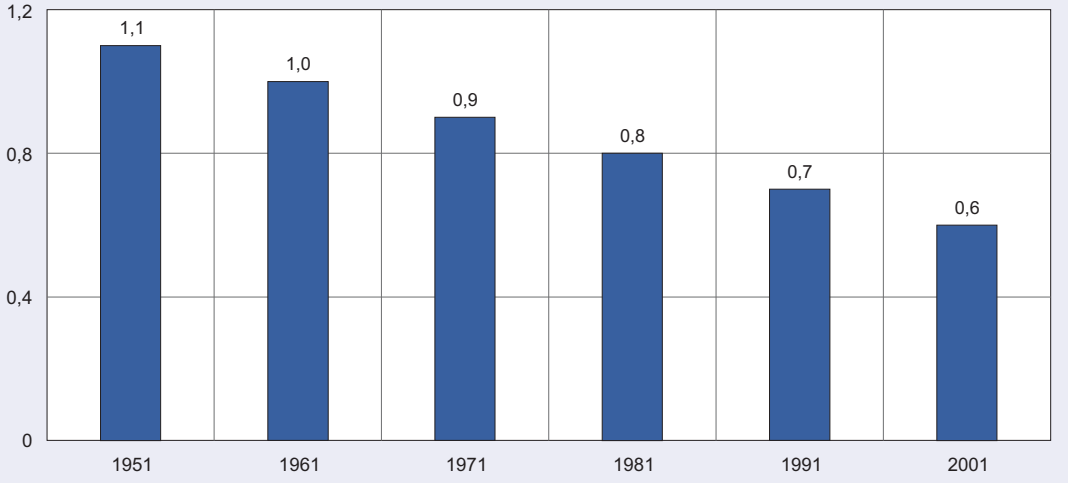
Per indice di coabitazione si intende la quota percentuale delle famiglie occupanti un'abitazione insieme a una o più altre famiglie sul totale famiglie. Sono considerati anche i casi di famiglie in altro tipo di alloggio e di famiglie senza abitazione.

© astat 2010 - Ir

Graf. 1.17

Auslastungsindex (a) - Volkszählungen 1951-2001

Indice di affollamento (a) - Censimenti popolazione 1951-2001



(a) Der Auslastungsindex entspricht dem Verhältnis zwischen den ansässigen Bewohnern der ständig bewohnten Wohnungen und den Zimmern in den ständig bewohnten Wohnungen.

Per indice di affollamento si intende il rapporto tra occupanti residenti delle abitazioni abitualmente occupate e stanze in abitazioni abitualmente occupate.

© astat 2010 - Ir

Die Durchschnittswerte des Auslastungsindexes sind sicher positiv; sie verschleiern aber komplexere Gegebenheiten. Die Daten zu den Wohnungen nach Größenklasse und Anzahl der Bewohner erlauben eine differenziertere Analyse nach Auslastungsklasse.

Laut Landesgesetzgebung im Bereich Wohnbau gilt eine Wohnung als überfüllt, wenn die Wohnfläche der Wohnung weniger als 23 m² für eine Person und weniger als 38 m² für zwei Personen sowie je 10 m² zusätzlich pro weitere Person beträgt (D.L.H. Nr. 42 vom 15. Juli 1999, Art. 17). Unterbelegt ist eine Wohnung hingegen, wenn sie größer als 50 m² für eine Person und größer als je zusätzlich 15 m² für jede weitere Person ist (LG Nr. 13 vom 17. Dezember 1998, Art. 13).

In Bezug auf diese Kriterien lässt sich Folgendes zusammenfassen:

- überfüllt sind Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 40 m² für mindestens zwei Personen, weniger als 50 m² für mindestens drei Personen, weniger als 60 m² für mindestens vier Personen und weniger als 80 m² für mindestens fünf Personen;
- unterbelegt sind hingegen Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 50 m² für eine Person, mehr als 80 m² für zwei Personen, von mindestens 100 m² für drei Personen, 120 m² für vier Personen und von mehr als 150 m² für fünf und mehr Personen.

Zwischen 1991 und 2001 ist die Zahl der überfüllten Wohnungen von 7.210 auf 5.931 (von 5,0% auf 3,4%) gesunken, jene der unterbelegten von 61.087 auf 81.498 (von 42,2% auf 47,4%) gestiegen. Die Zahl der entsprechend belegten Wohnungen hat von 76.364 auf 84.602 (42,2% auf 49,2%) zugenommen.

In den 70er Jahren ist man davon ausgegangen, dass der Wohnungsbedarf gedeckt sei, wenn jede Familie eine Wohnung und jeder Bewohner ein Zimmer zur Verfügung hätte. Die Daten zeigen jedoch, dass der An-

Il dato medio sugli indici di affollamento risulta certamente positivo, ma nasconde una realtà più complessa. I dati relativi alle abitazioni per classi di superfici e numero di occupanti permettono una lettura disaggregata per fasce di affollamento.

La normativa provinciale dell'edilizia abitativa definisce una abitazione sovraffollata se la superficie abitabile dell'abitazione è inferiore a 23 m² per una persona e 38 m² per due persone, aumentati di dieci m² per ogni ulteriore componente il nucleo familiare (art. 17 del D.P.G.P. 15 luglio 1999, n. 42) e la considera sottoutilizzata se superiore a 50 m² per una persona, aumentati di 15 m² per ogni ulteriore persona (art. 13 della L.P. 17 dicembre 1998, n. 13).

Con riferimento a questi criteri abbiamo considerato:

- sovraffollate le abitazioni di meno di 40 m² occupate da almeno due persone, di meno di 50 m² occupate da almeno 3 persone, di meno di 60 m² occupate da almeno 4 persone e quelle con meno di 80 m² occupate da 5 e più persone;
- sottoutilizzate quelle con oltre 50 m² occupate da una sola persona, quelle con più di 80 m² occupate da 2 persone, di almeno 100 m² occupate da 3 persone, di 120 m² occupate da 4 persone e sopra i 150 m² occupate da 5 e più persone.

Dal 1991 al 2001 gli alloggi sovraffollati sono passati da 7.210 a 5.931 (dal 5,0% al 3,4% del totale), quelli sottoutilizzati da 61.087 a 81.498 (dal 42,2% al 47,4%), mentre gli alloggi nella fascia intermedia sono passati da 76.364 a 84.602 (dal 42,2% al 49,2%).

Negli anni '70 si era teorizzato che, raggiunta una abitazione per famiglia e una stanza per abitante, si sarebbe data risposta al fabbisogno abitativo. I dati ci evidenziano un progressivo crescere delle fasce di sotto-

Übersicht / Prospetto 1.14

Ständig bewohnte Wohnungen nach Rechtstitel, Art der Besetzung und Anzahl der Bewohner - Volkszählung 2001

Abitazioni abitualmente occupate per titolo di godimento, stato di occupazione e numero di occupanti - Censimento popolazione 2001

ART DER BESETZUNG	Anzahl der Bewohner / Numero di occupanti						Insgesamt	STATO DI OCCUPAZIONE
	1	2	3	4	5	6 und mehr 6 o più	Totale	
				Eigentum / Proprietà				
überfüllt	-	371	508	809	1.214	347	3.249	sovraffollato
entsprechend belegt	3.956	10.616	12.613	18.590	7.808	3.622	57.205	intermedio
unterbelegt	24.844	17.471	10.200	5.465	1.591	1.521	61.092	sottoutilizzato
Insgesamt	**28.800**	**28.458**	**23.321**	**24.864**	**10.613**	**5.490**	**121.546**	**Totale**
				Miete / Affitto				
überfüllt	-	544	548	498	473	102	2.165	sovraffollato
entsprechend belegt	5.502	6.128	5.129	4.368	1.034	373	22.534	intermedio
unterbelegt	9.683	3.393	1.183	448	48	26	14.781	sottoutilizzato
Insgesamt	**15.185**	**10.065**	**6.860**	**5.314**	**1.555**	**501**	**39.480**	**Totale**
				Anderer Rechtstitel / Altro titolo				
überfüllt	-	107	89	146	141	34	517	sovraffollato
entsprechend belegt	1.337	897	916	1.270	324	119	4.863	intermedio
unterbelegt	3.627	1.085	553	282	41	37	5.625	sottoutilizzato
Insgesamt	**4.964**	**2.089**	**1.558**	**1.698**	**506**	**190**	**11.005**	**Totale**
				Insgesamt / Totale				
überfüllt	-	1.022	1.145	1.453	1.828	483	5.931	sovraffollato
entsprechend belegt	10.795	17.641	18.658	24.228	9.166	4.114	84.602	intermedio
unterbelegt	38.154	21.949	11.936	6.195	1.680	1.584	81.498	sottoutilizzato
Insgesamt	**48.949**	**40.612**	**31.739**	**31.876**	**12.674**	**6.181**	**172.031**	**Totale**

Quelle: ISTAT, ASTAT

Fonte: ISTAT, ASTAT

Anteil der unterbelegten Wohnungen steigt und große Unterkünfte immer häufiger von kleineren Haushalten bewohnt werden. Dies weist auf eine zunehmende „Verschwendung“ von Wohnfläche hin. Dieser Luxus bei der Besetzung der Wohnungen ist der Grund dafür, dass immer noch neue Unterkünfte gebaut werden müssen, um den Bedarf der zusammenwohnenden Haushalte zu decken bzw. den überfüllten Wohnungen entgegenzuwirken. Zudem besteht Bedarf an Wohnungen für die neuen Haushalte, deren Zahl schneller als die Bevölkerung wächst

utilizzo, cioè dell’occupazione di alloggi grandi da parte di famiglie sempre più piccole, segnalando uno “spreco” crescente. È questa opulenza nelle modalità di occupazione degli alloggi che determina la necessità ancora oggi di realizzare nuove abitazioni per far fronte alla domanda da parte delle famiglie che coabitano o stanno in condizioni di sovraffollamento, e delle nuove famiglie che crescono con tassi superiori alla crescita della popolazione (sia per la progressiva riduzione della dimensione media dei nuclei familiari sia per processi migratori crescenti).

(aufgrund der Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße und der zunehmenden Wanderungsbewegungen).

Weiters trifft auch zu, dass die durchschnittliche Fläche eines Zimmers im Lauf der Zeit abgenommen hat. Betrug die Standardgröße früher rund 20 m², so liegt sie heute bei knapp 12 m².

Hinsichtlich der Besetzung der Wohnung ist auch der Rechtstitel der Wohnungsbenutzung von Bedeutung.

Die Zunahme der bewohnten Wohnungen hat vor allem bei den **Eigentumswohnungen** stattgefunden, die im Zeitraum 1951-2001 von 28.002 auf 121.546 (+334,1%) anstiegen. Bei den Mietwohnungen beträgt der Zuwachs nur 8,1%. Im Jahr 1951 lag der Anteil der **Wohnungen, die in Miete oder mit einem anderen Rechtstitel** benutzt wurden, bei deutlich über der Hälfte aller Wohnungen (59,6%). 2001 waren es nur mehr 29,3%.

È anche vero che la dimensione media di una stanza, in termine di superficie, si è ridotta considerevolmente nel corso del tempo. Se una volta lo standard era di ca. 20 m², adesso si ha un'ampiezza media prossima ai 12 m².

Un aspetto rilevante nella modalità d'uso delle abitazioni è dato anche dal titolo di godimento degli alloggi.

La crescita delle abitazioni occupate ha riguardato sostanzialmente le **abitazioni in proprietà**, passate da 28.002 nel 1951 a 121.546 nel 2001 (+334,1%), mentre quelle in affitto sono cresciute solo dell'8,1%. Al 1951 le **abitazioni occupate in affitto o ad altro titolo** erano molto più della metà degli alloggi occupati (59,6%), mentre al 2001 rappresentano solo il 29,3%.

Übersicht / Prospetto 1.15

Ständig bewohnte Wohnungen und entsprechende Zimmer nach Rechtstitel - Volkszählungen 1951-2001

Abitazioni abitualmente occupate e relative stanze per titolo di godimento - Censimenti popolazione 1951-2001

ZÄHLUNGSJAHRE ANNI DI CENSIMENTO	Ständig bewohnte Wohnungen / Abitazioni abitualmente occupate			
	Eigentum In proprietà	Miete In affitto	Anderer Rechtstitel Altro titolo	Insgesamt Totale
	Wohnungen / Abitazioni			
1951	28.002	36.505	4.843	69.350
1961	38.776	44.086	4.602	87.464
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**
	Zimmer / Stanze			
1951	151.820	118.141	17.303	287.264
1961	191.671	143.550	16.948	352.169
1971	266.462	164.795	13.623	444.880
1981	358.571	166.471	23.241	548.283
1991	465.839	142.343	33.136	641.318
2001	**550.994**	**133.708**	**42.147**	**726.849**

Quelle: ISTAT, ASTAT

Fonte: ISTAT, ASTAT

Diese Werte unterscheiden sich sehr stark in den verschiedenen Landesteilen:

- nur in 15 Gemeinden, darunter Bozen und die anderen größeren Zentren, liegt der Anteil der Wohnungen, die in Miete bzw. mit einem anderen Rechtstitel benutzt werden über dem Landesdurchschnitt. Insgesamt befinden sich 63,2% dieser Wohnungstypologien in den genannten Gemeinden (51,9% in Bozen, Brixen, Bruneck und Meran);
- in 13 Gemeinden, unter anderem in jenen mittlerer Größe, liegt der Anteil bei über 25%;
- in den Berggemeinden, dem Großteil der Gemeinden, werden weniger als 25% der Wohnungen in Miete oder mit einem anderen Rechtstitel benutzt (in 49 Gemeinden liegt dieser Anteil unter 20% und in 39 zwischen 20% und 25%).

Die Analyse der 172.031 bewohnten Wohnungen im Jahr 2001 nach Rechtstitel und Rechtsform des Eigentümers ergibt folgendes Bild:

- 88,3% der bewohnten Wohnungen befinden sich im Eigentum einer Privatperson, 2,3% gehören Unternehmen oder Gesellschaften und fast 8,0% den öffentlichen Einrichtungen (5,7% dem Wohnbauinstitut und 2,1% anderen öffentlichen Körperschaften);
- die Eigentumswohnungen werden zumeist vom Eigentümer bewohnt (98,3%, d.h. ohne Wohnungen in Fruchtgenuss oder auf Abzahlung);
- die Mietwohnungen sind zu 58,7% im Eigentum von Privatpersonen, zu 6,0% von Unternehmen und Gesellschaften und zu 31,4% der öffentlichen Hand;
- Wohnungen, die mit einem anderen Rechtstitel bewohnt werden, gehören überwiegend Privatpersonen (83,2%), zu 6,9% Unternehmen und Gesellschaften und nur in 4,7% der Fälle öffentlichen Körperschaften.

Questo dato medio risulta molto differenziato territorialmente:

- solo in 15 comuni, tra i quali Bolzano e i centri maggiori, la quota delle abitazioni occupate in affitto e ad altro titolo supera il valore medio provinciale, e assieme concentrano il 63,2% delle abitazioni in affitto e ad altro titolo (il 51,9% a Bolzano, Bressanone, Brunico e Merano);
- in altri 13 comuni, tra i quali i centri intermedi, si supera il 25%;
- nei comuni delle vallate montane (la larghissima maggioranza) gli alloggi occupati in affitto e ad altro titolo costituiscono meno del 25% del totale (in 49 comuni meno del 20% e in 39 tra il 20% e il 25%).

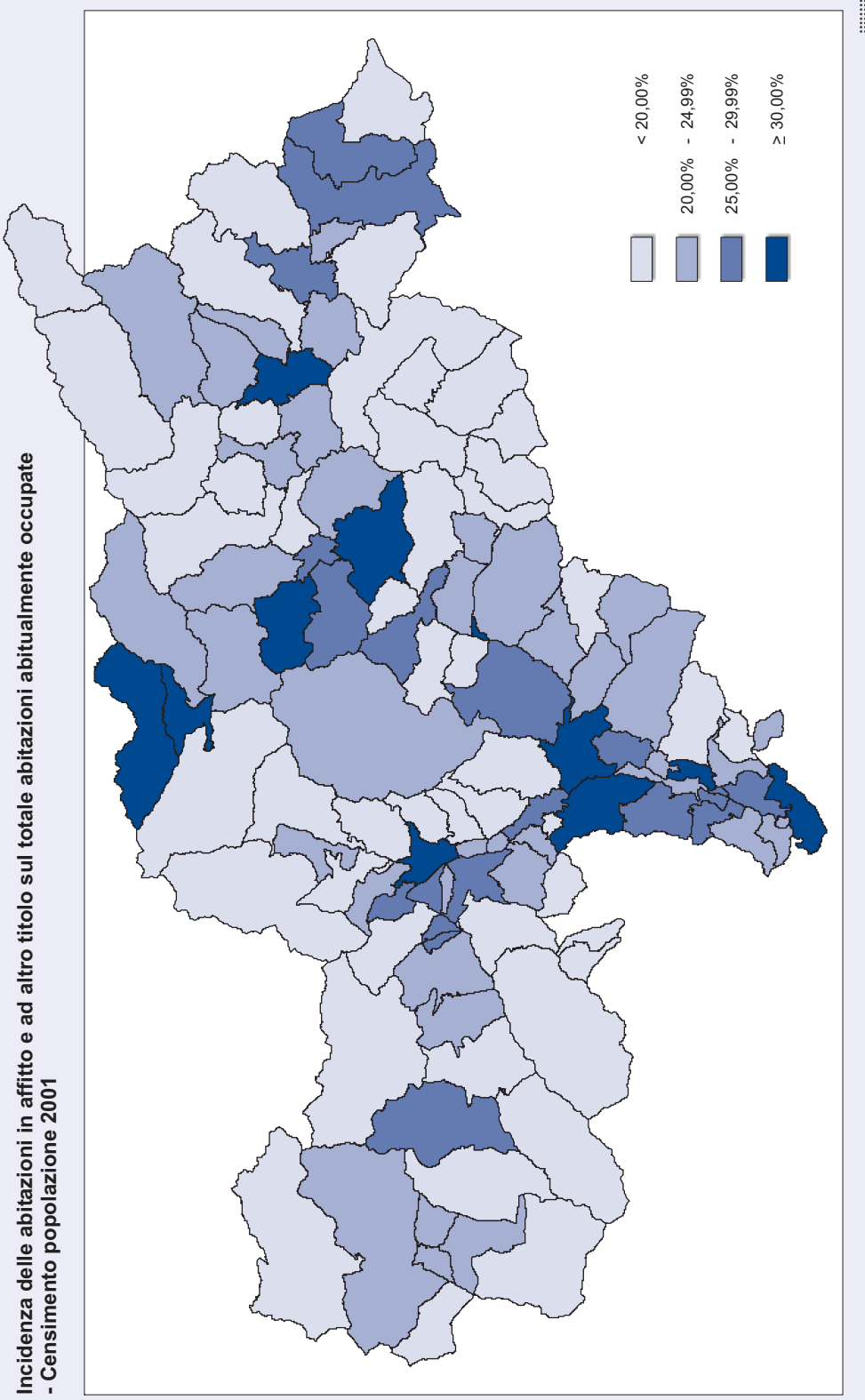
L'analisi delle 172.031 abitazioni occupate nel 2001 per titolo di godimento e figura giuridica del proprietario evidenzia che:

- sul totale delle abitazioni occupate, l'88,3% è di proprietà di persone fisiche, il 2,3% di imprese e società e quasi l'8,0% di soggetti pubblici (il 5,7% dell'IPES e il 2,1% di altri enti pubblici);
- quelle occupate in proprietà appartengono a chi ci abita (98,3%, al netto quindi delle abitazioni in usufrutto o a riscatto);
- quelle occupate in affitto appartengono per il 58,7% a persone fisiche, per il 6,0% a imprese e società e per il 31,4% sono di proprietà pubblica;
- quelle occupate ad altro titolo sono in prevalenza di persone fisiche (83,2%), per il 6,9% di imprese e società e solo per il 4,7% di proprietà pubblica.

Graf. 1.18

Anteil der Wohnungen, die in Miete bzw. mit einem anderen Rechtstitel bewohnt werden an der Gesamtheit der ständig bewohnten Wohnungen - Volkszählung 2001

Incidenza delle abitazioni in affitto e ad altro titolo sul totale abitazioni abitualmente occupate - Censimento popolazione 2001



© astat 2010 - lr

Übersicht / Prospetto 1.16

Ständig bewohnte Wohnungen nach Rechtstitel und Rechtsform des Eigentümers - Volkszählung 2001
Absolute Werte

Abitazioni abitualmente occupate per titolo di godimento e figura giuridica del proprietario - Censimento popolazione 2001
Dati assoluti

RECHTSFORM DES EIGENTÜMERS	Rechtstitel der Wohnungsbenutzung Titolo di godimento				FIGURA GIURIDICA DEL PROPRIETARIO
	Eigentum In proprietà	Miete In affitto	Anderer Rechtstitel Altro titolo	Insgesamt Totale	
Privatperson	119.532	23.167	9.160	151.859	Persona fisica
Unternehmen oder Gesellschaft	891	2.362	756	4.009	Impresa o società
Wohnbaugenossenschaft	434	116	11	561	Cooperativa edilizia
Staat, Region, Land, Gemeinde	161	2.919	479	3.559	Stato, Regione, Provincia, Comuni
Fürsorgekörperschaft	39	287	16	342	Ente previdenziale
Wohnbauinstitut	247	9.496	35	9.778	IPES
Sonstiges	242	1.133	548	1.923	Altro
Insgesamt	**121.546**	**39.480**	**11.005**	**172.031**	**Totale**

Quelle: ISTAT, ASTAT

Fonte: ISTAT, ASTAT

Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist bei den Haushalten, die eine Eigentumswohnung bewohnen, höher (2,8 Haushaltsmitglieder) als bei den Haushalten, die in Miete oder mit einem anderen Rechtstitel wohnen (2,2).

La dimensione media delle famiglie che occupano un alloggio in proprietà è nettamente più grande (2,8 componenti per nucleo) rispetto a quelle che occupano l'alloggio in affitto o ad altro titolo (2,2).

Die überwiegende Mehrheit der Haushalte (98,9%) bewohnt eine eigene Wohnung, 1.402 Haushalte (1.952 Personen) wohnen zusammen. 320 Haushalte (777 Personen) bewohnen eine andere Unterkunft und 161 Haushalte (232 Personen) sind obdachlos.

Si può anche evidenziare che sul totale delle famiglie l'assoluta prevalenza (il 98,9%) occupa una abitazione, quelle coabitanti sono 1.402 (1.952 persone), quelle che occupano un altro tipo di alloggio 320 (777 persone) e quelle senza tetto 161 (232 persone).

Unter dem Gesichtspunkt der installierten sanitären Anlagen hat sich die Wohnsituation in den letzten Jahrzehnten deutlich verbessert. 2001 verfügen im Grunde alle bewohnten Wohnungen über die notwendigen Anlagen. 1961 lag der Anteil der Haushalte, die kein Trinkwasser hatten, bei 20,1%, jener der Haushalte ohne WC in der Wohnung bei 23,8%. 65,8% bzw. 81,3% der Haushalte hatten kein Bad oder Dusche bzw. Heizung.

La condizione abitativa in termini di servizi installati è nettamente migliorata negli anni. Se al 2001 praticamente tutti gli alloggi occupati dispongono dei servizi essenziali, al 1961 quelli privi di acqua potabile in casa erano il 20,1% e quelli senza gabinetto interno all'abitazione il 23,8%. Il 65,8% e l'81,3% era invece privo rispettivamente di bagno o doccia e di impianto di riscaldamento.

Übersicht / Prospetto 1.17

Ständig bewohnte Wohnungen nach fehlender sanitärer Ausstattung - Volkszählungen 1951-2001

Abitazioni abitualmente occupate per assenza di servizi essenziali installati - Censimenti popolazione 1951-2001

WOHNUNGEN OHNE…	1951 (a)	1961	1971	1981	1991	2001	ABITAZIONI PRIVE DI ...
Trinkwasser	34.367	17.581	7.278	3.394	3.224	90	Acqua potabile nell'abitazione
%	*45,4*	*20,1*	*6,7*	*2,7*	*2,2*	*0,1*	*%*
WC	34.857	20.824	18.260	9.146	4.896	924	Gabinetto nell'abitazione
%	*46,0*	*23,8*	*16,9*	*7,4*	*3,4*	*0,5*	*%*
Bad oder Dusche	65.035	57.581	34.076	17.137	6.740	2.677	Bagno o doccia
%	*85,9*	*65,8*	*31,6*	*13,8*	*4,7*	*1,6*	*%*
Heizung	....	71.134	60.974	48.520	4.094	1.871	Impianto di riscaldamento
%	*....*	*81,3*	*56,5*	*39,1*	*2,8*	*1,1*	*%*
Wohnungen insgesamt	**75.706**	**87.464**	**107.883**	**124.029**	**144.661**	**172.031**	**Totale abitazioni**

(a) Einschließlich der nicht ständig bewohnten Wohnungen und der anderen Unterkünfte
Comprese le abitazioni abitualmente non occupate e gli altri tipi di alloggio

Quelle: ISTAT, ASTAT

Fonte: ISTAT, ASTAT

Die Verteilung nach Bauperiode der bewohnten Unterkünfte zeigt, dass 23,4% vor 1945 gebaut wurden, 33,3% zwischen 1946 und 1971 und 43,2% nach 1971. Die gleiche Verteilung nach Rechtsform des Eigentümers veranschaulicht, dass:

- die Verteilung der Unterkünfte, deren Eigentümer Privatpersonen sind und welche die Mehrheit der Wohnungen ausmachen, jener der Wohnungen insgesamt entspricht;
- Unternehmen und Gesellschaften einen größeren Anteil an alten Unterkünften (32,6% vor 1945) und einen geringeren Anteil an neuen Wohnungen (36,7%) besitzen;
- die Unterkünfte im Eigentum des Staates und anderer öffentlicher Körperschaften überwiegend vor 1945 (32,6%) und nach 1971 (44,3%) gebaut wurden. Der Anteil der zwischen 1946 und 1971 gebauten Wohnungen ist geringer (23,1%);
- der Wohnungsbestand des Wohnbauinstituts hingegen nur zu 11,9% vor 1945 und zu 20,8% zwischen 1946 und 1971 gebaut wurde. 67,3% wurden nach 1971 erbaut bzw. vollständig renoviert.

La distribuzione per epoca di costruzione degli alloggi occupati denota come il 23,4% sia stato realizzato prima del 1945, il 33,3% dal 1946 al 1971 e il 43,2% dopo il 1971. La stessa distribuzione per figura giuridica del proprietario denota che:

- gli alloggi di persone fisiche, che sono la prevalenza, registrano una distribuzione simile alla totalità degli alloggi;
- gli alloggi di proprietà di imprese e società vedono una quota più elevata di abitazioni vecchie (32,6% prima del 1945) e una quota più ridotta di alloggi recenti (36,7%);
- gli alloggi pubblici dello Stato e degli Enti locali sono stati realizzati in quota maggiore prima del 1945 (32,6%) e dopo il 1971 (44,3%), mentre più ridotta è la quota realizzata dal 1946 al 1971 (23,1%);
- il patrimonio dell'IPES viceversa risulta realizzato solo per l'11,9% prima del 1945 e per il 20,8% tra il 1946 e il 1971, in quanto il 67,3% risulta costruito o completamente ristrutturato dopo il 1971.

Übersicht / Prospetto 1.18

Ständig bewohnte Wohnungen in Wohngebäuden (a) nach Rechtsform des Eigentümers und Bauperiode - Volkszählung 2001

Abitazioni abitualmente occupate in edifici ad uso abitativo (a) per figura giuridica del proprietario ed epoca di costruzione - Censimento popolazione 2001

BAUPERIODE EPOCA DI COSTRUZIONE	Rechtsform des Eigentümers / Figura giuridica del proprietario							
	Privatperson Persona fisica	Unternehmen oder Gesellschaft Impresa o società	Wohnbaugenossenschaft Cooperativa Edilizia	Staat, Region, Land, Gemeinde Stato, Regione, Provincia, Comuni	Fürsorgekörperschaft Ente previdenziale	Wohnbauinstitut IPES	Anderes Altro	Insgesamt Totale
	Absolute Werte / Valori assoluti							
Vor 1919 Prima del 1919	25.938	820	29	599	33	225	657	28.301
1919-1945	9.637	453	15	513	64	937	170	11.789
1946-1961	21.778	630	19	450	90	1.071	245	24.283
1962-1971	30.617	565	37	338	35	959	268	32.819
1972-1981	26.606	486	114	506	33	2.509	206	30.460
1982-1991	16.587	382	135	481	65	2.564	149	20.363
Nach 1991 Dopo il 1991	20.202	565	201	522	22	1.507	189	23.208
Insgesamt Totale	**151.365**	**3.901**	**550**	**3.409**	**342**	**9.772**	**1.884**	**171.223**
	Prozentwerte / Valori percentuali							
Vor 1919 Prima del 1919	17,1	21,0	5,3	17,6	9,6	2,3	34,9	16,5
1919-1945	6,4	11,6	2,7	15,0	18,7	9,6	9,0	6,9
1946-1961	14,4	16,1	3,5	13,2	26,3	11,0	13,0	14,2
1962-1971	20,2	14,5	6,7	9,9	10,2	9,8	14,2	19,2
1972-1981	17,6	12,5	20,7	14,8	9,6	25,7	10,9	17,8
1982-1991	11,0	9,8	24,5	14,1	19,0	26,2	7,9	11,9
Nach 1991 Dopo il 1991	13,3	14,5	36,5	15,3	6,4	15,4	10,0	13,6
Insgesamt Totale	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**

(a) Die Bauperiode der Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden ist nicht bekannt.
Non è nota l'epoca di costruzione delle abitazioni ubicate in edifici ad uso non abitativo.

Quelle: ISTAT, ASTAT

Fonte: ISTAT, ASTAT

Auf Gemeindeebene ist die Verteilung der Wohnungen in Wohngebäuden nach Bauperiode deutlich differenzierter. Im Vergleich zum Landesdurchschnitt von 43,2% der nach 1971 gebauten Wohnungen:

- beträgt dieser Anteil in 25 Gemeinden weniger als 38,7%. Neben den Klein- und Randgemeinden fallen auch die drei größten Zentren Bozen, Meran und Brixen sowie einige Gemeinden mittlerer Größe und Tourismuszentren in diese Gruppe, deren Wohnungsbestand in den früheren Bauperioden gestiegen ist;

Il quadro delle abitazioni in edifici ad uso abitativo per epoca di costruzione evidenzia una realtà a livello comunale molto più articolata. Rispetto ad una media provinciale che vede il 43,2% delle abitazioni realizzate dopo il 1971:

- in 25 comuni tale quota risulta inferiore al 38,7%; oltre a comuni piccoli e periferici troviamo i tre comuni maggiori (Bolzano, Merano e Bressanone) e alcuni comuni di medie dimensioni o comuni turistici, che avevano visto crescere il loro patrimonio edilizio nelle fasi precedenti;

- entspricht er in 33 Gemeinden ungefähr diesem Wert;
- beträgt dieser Anteil in den übrigen 58 Gemeinden, der Hälfte der Südtiroler Gemeinden, 48,7%. Insgesamt entsprechen die Wohnungen in diesen Gemeinden ungefähr der Hälfte der Wohnungen, die landesweit nach 1971 erbaut wurden.

Die Gebäudezählung von 2001, die eine Neuerung gegenüber den vorherigen Volkszählungen darstellt, bietet Informationen über den Bestand, die Art und die Verwendung der Gebäude. Bezüglich der Wohngebäude wurden Daten zur Bauperiode, Anzahl der Geschosse und Wohnungseinheiten gesammelt.

In Südtirol wurden 80.008 Gebäude gezählt. Davon dienen 70.093 vorwiegend als Wohngebäude und nur 9.915 überwiegend für andere Zwecke (Hotels, Büros, Immobilien für den Handel, das Produzierende Gewerbe und den Transport sowie für öffentliche Einrichtungen). Der Großteil der Gebäude wird genutzt, nur 2.645 (3,3%) werden nicht genutzt, da sie entweder im Bau oder baufällig sind.

In Südtirol wurden 24,0% der Wohngebäude vor 1919, 6,6% in der Zwischenkriegszeit, 13,0% zwischen 1946 und 1961, 16,3% in den 60er, 15,0% in den 70er, 11,2% in den 80er und 13,8% in den 90er Jahren gebaut.

Setzt man die vorwiegend für Wohnzwecke genutzten Gebäude mit der Anzahl der oberirdischen Geschosse in Beziehung, ergibt sich, dass 8,1% nur ein Stockwerk haben, 44,6% zwei Stockwerke, 36,6% drei und nur 10,6% vier oder mehr Stockwerke. Angesichts der Knappheit der verfügbaren Fläche, die bei zunehmender Nutzung immer knapper wird, liegt die Annahme nahe, dass im Laufe der Zeit verstärkt höhere Gebäude gebaut werden. Die meisten höheren Gebäude mit drei oder mehr Geschossen wurden jedoch vor 1919 (22,4%) und in den 60er und 70er Jahren errichtet, als vor allem in den Städten gebaut wurde.

- in 33 comuni la quota di alloggi costruiti dopo il 1971 risulta attorno alla media provinciale;
- negli altri 58 comuni, pari esattamente alla metà, la quota supera il 48,7% e assieme rappresentano quasi la metà degli alloggi costruiti dagli anni ’70 in poi.

La rilevazione degli edifici al 2001, che costituisce una novità rispetto ai censimenti precedenti, mette a disposizione alcune informazioni sulla consistenza, la tipologia e l’utilizzo degli edifici e, per quelli ad uso abitativo, sull’epoca di costruzione e il numero di piani e di interni.

In provincia di Bolzano sono stati censiti 80.008 edifici, dei quali 70.093 ad uso prevalentemente abitativo e solo 9.915 utilizzati prevalentemente ad altri usi (alberghi, uffici, immobili per commercio, industria e trasporti o ad uso pubblico). L’assoluta prevalenza di essi risulta utilizzata; infatti quelli non utilizzati, perché in costruzione o cadenti, sono solo 2.645 (3,3%).

In Alto Adige il 24,0% degli edifici ad uso abitativo è stato costruito prima del 1919, il 6,6% tra le due guerre, il 13,0% tra il 1946 e il 1961, il 16,3% e il 15,0% rispettivamente negli anni ’60 e ’70, l’11,2% negli anni ’80 e il 13,8% negli anni ’90.

Se mettiamo in rapporto gli edifici ad uso prevalentemente abitativo con il numero di piani fuori terra si evidenzia che l’8,1% ha un solo piano, il 44,6% ne ha due, il 36,6% ne ha tre e solo il 10,6% degli edifici presenta 4 o più piani. Tenendo conto della scarsità di suolo a disposizione, che ovviamente risulta in aumento man mano che viene utilizzato, ci si attenderebbe che l’edificazione più alta sia crescente negli anni. Invece le quote più consistenti di edifici alti (con 3 e più piani) è stata realizzata prima del 1919 (22,4%) e negli anni ’60 e ’70, ovvero gli anni in cui si costruiva di più nei centri urbani.

Übersicht / Prospetto 1.19

Wohngebäude nach Anzahl der oberirdischen Geschosse und Bauperiode - Volkszählung 2001

Edifici ad uso abitativo per numero di piani fuori terra ed epoca di costruzione - Censimento popolazione 2001

BAUPERIODE	Anzahl der oberirdischen Geschosse / Numero di piani fuori terra					EPOCA DI COSTRUZIONE
	1	2	3	4 und mehr 4 e più	Insgesamt Totale	
			Absolute Werte / Valori assoluti			
Vor 1919	1.526	7.894	5.865	1.541	16.826	Prima del 1919
1919-1945	430	2.000	1.612	590	4.632	1919-1945
1946-1961	815	3.759	3.357	1.190	9.121	1946-1961
1962-1971	987	5.009	4.041	1.396	11.433	1962-1971
1972-1981	845	4.659	3.892	1.127	10.523	1972-1981
1982-1991	485	3.672	3.071	651	7.879	1982-1991
Nach 1991	590	4.291	3.840	958	9.679	Dopo il 1991
Insgesamt	**5.678**	**31.284**	**25.678**	**7.453**	**70.093**	**Totale**
			Prozentwerte nach Bauperiode / Valori percentuali per epoca di costruzione			
Vor 1919	26,9	25,2	22,8	20,7	24,0	Prima del 1919
1919-1945	7,6	6,4	6,3	7,9	6,6	1919-1945
1946-1961	14,4	12,0	13,1	16,0	13,0	1946-1961
1962-1971	17,4	16,0	15,7	18,7	16,3	1962-1971
1972-1981	14,9	14,9	15,2	15,1	15,0	1972-1981
1982-1991	8,5	11,7	12,0	8,7	11,2	1982-1991
Nach 1991	10,4	13,7	15,0	12,9	13,8	Dopo il 1991
Insgesamt	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**Totale**
			Prozentwerte nach Anzahl der oberirdischen Geschosse / Valori percentuali per numero di piani fuori terra			
Vor 1919	9,1	46,9	34,9	9,2	100,0	Prima del 1919
1919-1945	9,3	43,2	34,8	12,7	100,0	1919-1945
1946-1961	8,9	41,2	36,8	13,0	100,0	1946-1961
1962-1971	8,6	43,8	35,3	12,2	100,0	1962-1971
1972-1981	8,0	44,3	37,0	10,7	100,0	1972-1981
1982-1991	6,2	46,6	39,0	8,3	100,0	1982-1991
Nach 1991	6,1	44,3	39,7	9,9	100,0	Dopo il 1991
Insgesamt	**8,1**	**44,6**	**36,6**	**10,6**	**100,0**	**Totale**

Quelle: ISTAT, ASTAT

Fonte: ISTAT, ASTAT

Die Werte der einzelnen Gemeinden unterscheiden sich deutlich vom Durchschnitt. Gebäude mit sechs und mehr Stockwerken finden sich nur in 32 Gemeinden. In 85 Gemeinden hat mehr als die Hälfte der Gebäude nur ein oder zwei Stockwerke.

Diesbezüglich lässt sich festhalten, dass neben der Verschwendung von Wohnfläche durch die zunehmende Unterbelegung der Wohnungen auch eine Verschwendung der Grundfläche aufgrund von Bebauung mit geringer Dichte einhergeht.

Questa situazione media risulta molto differenziata per singolo comune, infatti vi sono edifici con 6 e più piani solo in 32 comuni e in 85 comuni oltre la metà degli edifici ha 1 o 2 piani.

Possiamo quindi affermare che, a fianco di uno spreco edilizio connesso al sottoutilizzo crescente del patrimonio edilizio esistente, registriamo anche un spreco di suolo determinato da una edificazione a bassa densità.

1.5 Bautätigkeit[1]

Zeichnet man die Entwicklung des Wohnungsbestandes in Südtirol anhand der Daten zu den Wohnungen und zur Bautätigkeit nach, können sechs Phasen unterschieden werden. Diese orientieren sich am wirtschaftlichen und sozialen Wandel seit dem Ende des Zweiten Weltkrieges.

Die erste Phase ist vom physischen und wirtschaftlichen Wiederaufbau in der Nachkriegszeit geprägt. In den **50er Jahren** konzentriert sich die Bautätigkeit auf die Gemeinden Bozen und Meran, um den erhöhten Wohnungsbedarf zu decken.

In den **60er Jahren** hängt die Entwicklung im Baugewerbe einerseits vom Bevölkerungswachstum der größeren Zentren und andererseits von der Entstehung eines neuen Marktes in Zusammenhang mit der Entwicklung der Randgebiete ab.

In der dritten Phase in den **70er Jahren** ist eine Zunahme und eine territoriale Ausweitung der Bautätigkeit im Zuge der rasch fortschreitenden institutionellen, wirtschaftlichen und territorialen Veränderungen in Südtirol zu beobachten.

In den **80er Jahren** konsolidiert sich das Modell der ausgedehnten Entwicklung. Im Baugewerbe entstehen einerseits Unternehmen, die sich auf den lokalen Markt, auf die Wiedergewinnung und Erhaltung konzentrieren, und andererseits Unternehmen, die auf die Durchführung öffentlicher Arbeiten und den Bau von Nicht-Wohngebäuden spezialisiert sind.

In den **90er Jahren** ergibt sich die Notwendigkeit, große schwerpunktmäßige und netzwerkartige Infrastrukturen zu verwirklichen oder bestehende anzupassen und sich auf die neue internationale Situation der wirt-

1.5 Attività edilizia[1]

Nel ripercorrere lo sviluppo del patrimonio edilizio in provincia di Bolzano attraverso i dati relativi alle abitazioni e le statistiche correnti sull'attività edilizia, è possibile delineare sei fasi della sua evoluzione in rapporto alle trasformazioni dell'economia e della società in Alto Adige dal dopoguerra ad oggi.

Una prima fase caratterizzata dalla ricostruzione fisica ed economica nel periodo postbellico ha visto per tutti gli **anni '50** concentrare l'attività edilizia nei centri maggiori di Bolzano e Merano, in rapporto alla necessità di dare risposta all'elevata domanda abitativa.

Negli **anni '60** lo sviluppo delle costruzioni, da un lato, è dovuto alla sostenuta crescita demografica ancora concentrata nei centri maggiori e, dall'altro, all'aprirsi di un nuovo mercato dell'edilizia legato allo sviluppo delle realtà periferiche e decentrate.

Una terza fase, che ha caratterizzato tutti gli **anni '70**, vede la crescita e la diffusione territoriale dell'attività edilizia seguire gli elevati ritmi di trasformazione istituzionale, economica e territoriale dell'Alto Adige.

Gli **anni '80**, contrassegnati dal consolidamento del modello di sviluppo diffuso, hanno visto le costruzioni polarizzarsi da un lato verso i mercati locali dell'edilizia abitativa, dell'attività di recupero e manutenzione, e dall'altro verso la realizzazione di opere pubbliche e dell'edilizia abitativa non residenziale.

Negli **anni '90**, per la necessità di realizzare o adeguare le grandi infrastrutture puntuali e a rete e di attrezzarsi rispetto al nuovo quadro internazionale di integrazione economica europea, risulta ancor più evidente la po-

(1) Dieser Teil wurde auszugsweise der ASTAT-Publikation „*50 Jahre Bautätigkeit in Südtirol - 1954-2005*", ASTAT Schriftenreihe n. 138, Bozen entnommen. Für Vertiefungen wird auf die genannte Veröffentlichung verwiesen.
Questa parte è ripresa sinteticamente dalla pubblicazione ASTAT, *50 anni di attività edilizia in provincia di Bolzano, 1954-2005*, Collana ASTAT n. 138, Bolzano, 2008. Per ulteriori approfondimenti si rinvia alla pubblicazione citata.

schaftlichen Integration Europas vorzubereiten. Die Polarisierung zwischen ausgedehnter Wohnbautätigkeit und Bautätigkeit für gewerbliche Zwecke wird noch offensichtlicher; gleichzeitig wird das Land mit Infrastrukturen versehen und die Tourismuseinrichtungen werden weitgehend ausgebaut.

Die starke Dynamik der zweiten Hälfte der 90er Jahre setzt sich in den ersten **fünf Jahren des 3. Jahrtausends** fort. Die Bautätigkeit erreicht Werte, die deutlich über denen der vorhergehenden Zeiträume liegen. Diese Expansionsphase hält, wie auf gesamtstaatlicher Ebene, seit 1995 an und ist die längste Aufschwungphase seit der ersten Bauperiode, die bis 1964 andauerte. Die Nachfrage nach Wohnungen hängt mit der steigenden Anzahl an Haushalten, den Wanderungsbewegungen aus dem Ausland und der Nachfrage nach einer Verbesserung der eigenen Wohnsituation zusammen sowie damit, die eigenen vier Wände als Geldanlage zu sehen. Die Entwicklung der Nachfrage nach Nicht-Wohngebäuden verläuft in Südtirol gegenläufig zur gesamtstaatlichen Entwicklung. Die Nachfrage wird von der wirtschaftlichen Entwicklung, der Zunahme der öffentlichen Arbeiten, dem Zusatzangebot von Baugrund aufgrund der neuen Raumordnungspläne, der gesamtstaatlichen Steuerpolitik (Steuerfreiheit auf Investitionen) und einigen gesetzlichen Neuerungen, welche die Zweckbestimmung der Gewerbegebiete liberalisieren bzw. Erweiterungen von Hotels begünstigen, bestimmt. Es entsteht ein Markt, der in höherem Maße ein „Immobilienmarkt“ ist als es in der Vergangenheit der Fall war, d.h. der weniger als Produktionsfaktor und mehr als Wertsteigerungsprozess der Gebäude von Wichtigkeit ist.

1.5.1 Zunahme der Wohnungen gegenüber dem Bestand von 1971

Den größten prozentuellen Zuwachs an fertig gestellten Wohnungsbauten im Vergleich zum Wohnungsbestand laut Zählung von 1971 verzeichnen die Tourismusgemeinden

larizzazione dell’edilizia residenziale diffusa e dell’attività edilizia per le attività economiche, affiancata dall’infrastrutturazione del territorio e dall’ampliamento diffuso delle strutture turistiche.

Nei primi **5 anni del 2000** prosegue la dinamica crescente avviatasi nella seconda metà degli anni ’90 e si raggiungono livelli di produzione edilizia superiori a tutti i periodi precedenti. La fase espansiva che, come a livello nazionale, dura dal 1995, è la più lunga dopo quella del primo ciclo edilizio durato fino al 1964. La domanda residenziale è sostenuta dalla continua crescita del numero delle famiglie e dei flussi migratori dall’estero, dalla domanda di migliorare la propria condizione abitativa ed in misura consistente anche dal considerare il “mattone” come bene rifugio. La domanda non residenziale in Alto Adige, anche in controtendenza rispetto al contesto nazionale, risulta sostenuta dallo sviluppo economico, dall’ulteriore crescita delle opere pubbliche, dall’offerta aggiuntiva di aree fabbricabili immesse sul mercato dai nuovi piani urbanistici, dalle manovre fiscali nazionali di defiscalizzazione degli investimenti e da alcune modifiche legislative che liberalizzano le destinazioni d’uso nelle aree produttive o favoriscono gli ampliamenti degli alberghi. Ci troviamo di fronte ad un mercato che risulta molto più “immobiliare” di quanto non sia stato nel passato, meno fattore di produzione e più processo di valorizzazione del bene edilizio.

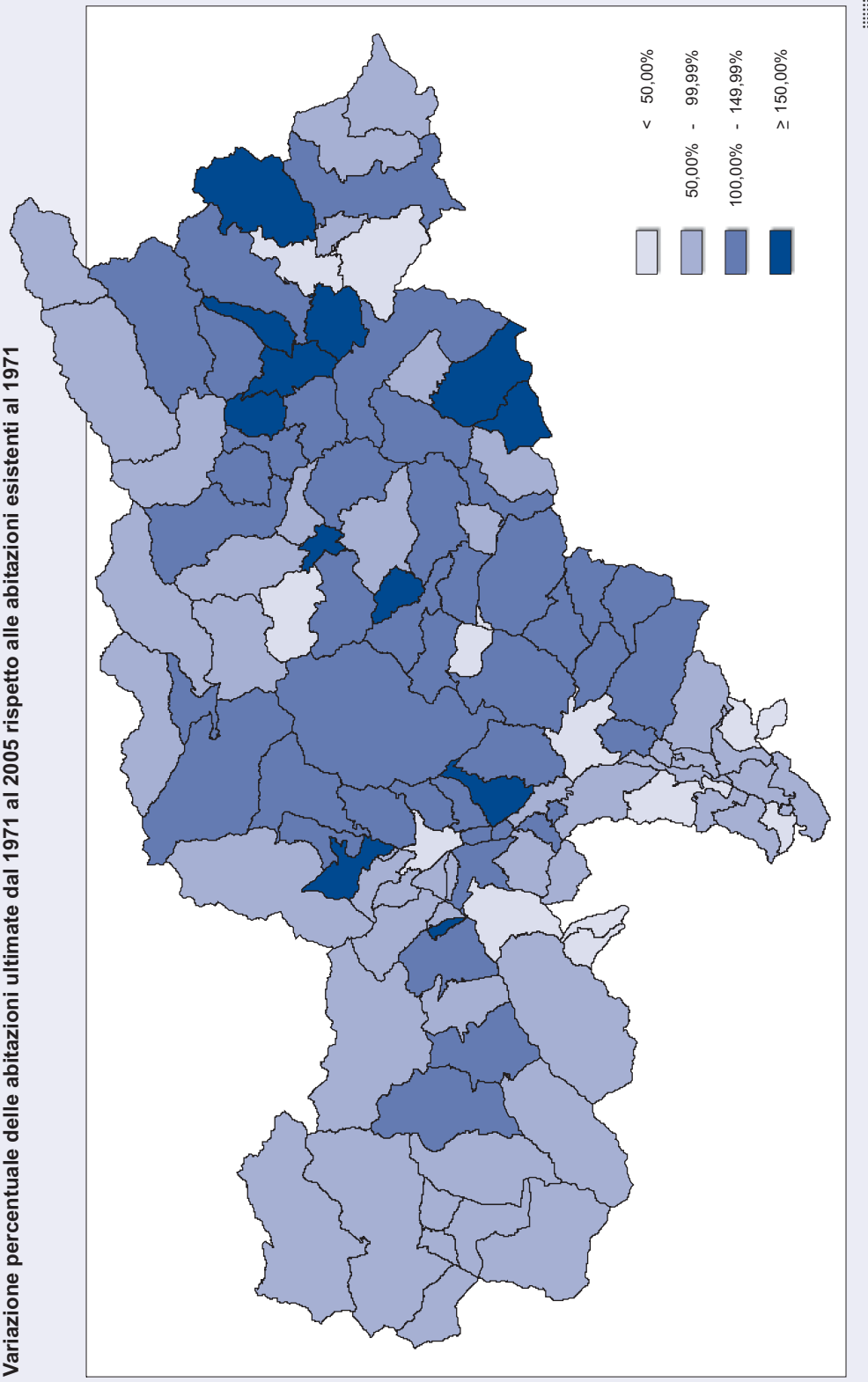
1.5.1 Crescita delle abitazioni rispetto a quelle esistenti nel 1971

La crescita maggiore in termini percentuali di abitazioni ultimate rispetto alle abitazioni esistenti al censimento del 1971, si registra nei comuni turistici, dove contribuisce in ma-

Graf. 1.19

Prozentuelle Veränderung der zwischen 1971 und 2005 fertiggestellten Wohnungen, bezogen auf den Wohnungsbestand von 1971

Variazione percentuale delle abitazioni ultimate dal 1971 al 2005 rispetto alle abitazioni esistenti al 1971



© astat 2010 - lr

und die Gemeinden rings um die Städte. In den Tourismusgemeinden fällt dabei besonders die Zunahme der Zweitwohnungen ins Gewicht. Die geringsten Zuwächse wurden in den peripheren und den zwei größten Gemeinden festgestellt.

Interessant ist dabei jedoch, dass die Zunahme der Wohnungen in einigen Tourismusgemeinden wie St. Ulrich und Tirol ungefähr dem Landesdurchschnitt entspricht. Dies lässt sich einerseits damit erklären, dass in diesen Gemeinden bereits in den 50er und 60er Jahren ein vorgezogenes starkes Wachstum verzeichnet wurde. Andererseits entstehen immer mehr Beherbergungsbetriebe anstelle von Zweitwohnungen.

niera decisiva la crescita delle seconde case, e nei comuni di cintura dei centri urbani. Le crescite minori si segnalano nei comuni periferici e nei due centri maggiori.

Risulta interessante notare però come l'incremento delle abitazioni in alcuni comuni turistici, ad esempio Ortisei e Tirolo, si attesti attorno ai valori della media provinciale. Il fenomeno trova spiegazione da un lato nella crescita anticipata già negli anni '50 e '60 e dall'altro nello sviluppo della ricettività alberghiera in alternativa a quella delle seconde case.

1.5.2 Beschaffenheit der Wohnungen

Aus der Untersuchung der Daten zu den von 1971 bis 2005 fertig gestellten Neubauten nach **Bauart** geht hervor, dass 12,8% der Gebäude aus einer einzigen Wohnung, 13,4% aus zwei, 40,8% aus 3 bis 15 und 32,9% aus mehr als 15 Wohnungen bestehen. Die Analyse der verbauten Kubatur zeigt, dass die Wohnungen in Gebäuden mit wenigen Wohnungen größer sind (die Wohnungen in Gebäuden mit 1 oder 2 Wohnungen haben eine durchschnittliche Kubatur von 842 und 624 m³) im Vergleich zu jenen mittleren oder großen Ausmaßes (die Wohnungen in Gebäuden mit 3 bis 15 oder mehr als 15 Wohnungen weisen eine durchschnittliche Kubatur von 487 bzw. 425 m³ auf).

Die Unterschiede zwischen Bozen und Meran und den kleineren Gemeinden sind offensichtlich. In den zwei größten Städten stellen die Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 2,0% der Wohnungen und 4,0% der Kubatur, jene in Gebäuden mit 3 bis 15 Wohnungen jeweils 17,7% bzw. 20,0% und jene in Gebäuden mit 16 und mehr Wohnungen 80,2% bzw. 76,0%. Alle anderen Gemeinden kommen hingegen zusammen auf 33,5% bzw. 44,4% der Woh-

1.5.2 Le caratteristiche delle abitazioni

Analizzando i dati relativi ai fabbricati ultimati dal 1971 al 2005 di nuova costruzione per **tipologie edilizie**, risulta che il 12,8% delle abitazioni è stato realizzato in fabbricati costituti da una sola abitazione, il 13,4% da due, il 40,8% da 3 a 15, e il 32,9% da più di 15. Dalla ripartizione in termini di volumi realizzati, risulta evidente la maggior dimensione degli alloggi in fabbricati con pochi alloggi (le abitazioni in fabbricati con 1 o 2 alloggi hanno un volume medio pari a 842 e 624 m³) rispetto a quelli medi o grandi (le abitazioni in fabbricati con 3-15 o con più di 15 alloggi hanno un volume medio rispettivamente pari a 487 e 425 m³).

Sono evidenti le differenze tra Bolzano e Merano rispetto ai comuni minori. Nei due centri maggiori infatti le abitazioni in edifici mono- e bifamiliari rappresentano il 2,0% del totale e il 4,0% della cubatura, quelli da 3 a 15 rispettivamente il 17,7% e il 20,0% e quelli con 16 e più alloggi l'80,2% e il 76,0%. Nell'insieme di tutti gli altri comuni invece le abitazioni in edifici mono- e bifamiliari rappresentano il 33,5% del totale e il 44,4% della cubatura, quelli da 3 a 15 rispettiva-

nungen und Kubatur in Ein- und Zweifamilienhäusern, 47,7% bzw. 41,9% in Gebäuden mit 3 bis 15 Wohnungen und 18,8% bzw. 13,7% in jenen mit 16 und mehr Wohnungen.

Untersucht man die Bauarten getrennt voneinander, so zeigt sich, dass in Bozen und Meran lediglich 1,8% aller in Südtirol gebauten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet wurden und 10,0% aller Wohnungen in Gebäuden mit 3 bis 15 Wohnungen. Von den Wohnungen in Gebäuden mit 16 und mehr Wohnungen wurden hingegen 55,9% in den beiden Städten gebaut.

mente il 47,7% e il 41,9% e quelli con 16 e più alloggi il 18,8% e il 13,7%.

Se poi leggiamo il dato per singola tipologia edilizia risulta che a Bolzano e Merano si sono costruiti solo l'1,8% del totale provinciale degli alloggi in fabbricati mono- e bifamiliari e il 10,0% in fabbricati da 3 a 15 alloggi, mentre vi si concentra il 55,9% di quelli in fabbricati con 16 e più alloggi.

Übersicht / Prospetto 1.20

Wohnungen in Wohngebäuden (Neubauten) nach Anzahl der Wohnungen - 1971-2005
Prozentuelle Verteilung der Bauabschlüsse

Abitazioni in fabbricati residenziali di nuova costruzione per numero di abitazioni - 1971-2005
Distribuzione percentuale delle opere ultimate

GEBÄUDE MIT ... WOHNUNGEN	Absolute Werte / Valori assoluti			Prozentuelle Verteilung / Distribuzione percentuale			ABITAZIONI PER FABBRICATO
	Bozen und Meran / Bolzano e Merano	Alle anderen Gemeinden / Tutti gli altri comuni	Südtirol insgesamt / Totale provincia	Bozen und Meran / Bolzano e Merano	Alle anderen Gemeinden / Tutti gli altri comuni	Südtirol insgesamt / Totale provincia	
			Wohnungen / Abitazioni				
1	148	9.952	10.100	0,8	16,4	12,8	1
2	218	10.338	10.556	1,2	17,1	13,4	2
3-15	3.201	28.860	32.061	17,7	47,7	40,8	3-15
16-30	5.652	7.716	13.368	31,3	12,7	17,0	16-30
Über 30	8.830	3.693	12.523	48,9	6,1	15,9	Oltre 30
Insgesamt	**18.049**	**60.559**	**78.608**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**Totale**
			Gesamtkubatur (m³) / Volume totale (m³)				
1	164.794	8.343.594	8.508.388	1,9	25,1	20,4	1
2	172.739	6.416.613	6.589.352	2,0	19,3	15,8	2
3-15	1.702.046	13.918.528	15.620.574	20,0	41,9	37,4	3-15
16-30	2.515.001	3.087.231	5.602.232	29,6	9,3	13,4	16-30
Über 30	3.942.231	1.457.631	5.399.862	46,4	4,4	12,9	Oltre 30
Insgesamt	**8.496.811**	**33.223.597**	**41.720.408**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**Totale**
			Durchschnittliche Kubatur je Wohnung (m³) / Volume medio per abitazione (m³)				
1	1.113	838	842				1
2	792	621	624				2
3-15	532	482	487				3-15
16-30	445	400	419				16-30
Über 30	446	395	431				Oltre 30
Insgesamt	**471**	**549**	**531**				**Totale**

Quelle: ISTAT, ASTAT

Fonte: ISTAT, ASTAT

1.5.3 Wohnungen nach Finanzierungsart und Antragsteller

In den ersten Nachkriegsjahren war ein beträchtlicher Anteil, ungefähr 20% der Wohnbauproduktion, von der öffentlichen Hand über verschiedene staatliche Maßnahmen und Programme verwirklicht worden (INA-Casa, IACP und ISES, Tupini- und Aldisio-Gesetz, INCIS, Zentralverwaltungen der Post und der Staatsbahnen).

Auch in den 60er Jahren fällt der öffentliche Wohnungsbau noch stark ins Gewicht: Die in den 50er Jahren begonnenen Programme werden fortgeführt und abgeschlossen, wobei die Initiative vor allem vom Staat ausgeht. Weiters wird das Zehnjahresprogramm der GESCAL in Angriff genommen (finanziert durch einen Fonds, der mit Beiträgen der Arbeiter eingerichtet worden war), das zunehmend von einer Reihe von Maßnahmen des Landes begleitet wird.

Der größte Anteil von Bauten geht jedoch auf private Initiativen zurück, deren deutliche Zunahme durch die folgenden Faktoren begünstigt wird: die Steigerung des Einkommens, das Fehlen ernsthafter Hindernisse vonseiten der Raumplanung und Verwaltung, solide Absicherung durch Kredithilfen (was sich in Südtirol aufgrund von zusätzlichen Maßnahmen seitens des Landes noch spürbarer auswirkt als im übrigen Staatsgebiet) und die Investitionsnachfrage, das heißt die Nachfrage nach zu vermietenden Wohnungen, die durch die gute Rendite des investierten Kapitals und vor allem durch die Aussichten auf Wertsteigerung der Bauten im Verlauf der Zeit angekurbelt wird.

Von den Nachkriegsjahren bis 1972 (Jahr des Inkrafttretens der Durchführungsbestimmungen zum neuen Autonomiestatut) erfolgt der schrittweise, wenn auch langsame Übergang der Zuständigkeiten vom Staat an die Region und, erst in einem zweiten Schritt, an die Autonome Provinz. Mit den institutionellen, aber auch wirtschaftlichen und sozialen Veränderungen in den 70er Jahren vollzieht sich ein tief greifender Wandel des Baumarktes, der erst in der zweiten Hälfte des Jahrzehnts mit Inkrafttreten der neuen

1.5.3 Abitazioni per tipo di finanziamento e concessionario

Nel primo dopoguerra una quota consistente, pari a circa il 20% della produzione residenziale, era stata realizzata dalla mano pubblica attraverso vari provvedimenti e programmi statali (INA-Casa, IACP e ISES, Legge Tupini e Aldisio, INCIS, Amministrazioni centrali delle Poste e delle Ferrovie dello Stato).

Negli anni ’60 risulta ancora rilevante l’edilizia residenziale pubblica: si tratta della continuazione e del completamento dei programmi avviati negli anni ’50, per iniziativa soprattutto dello Stato, e dell’avvio del programma decennale della GESCAL (finanziato da un fondo istituito con il contributo dei lavoratori) a cui si sono affiancati in misura progressivamente crescente una serie di provvedimenti provinciali.

La quota maggiore delle realizzazioni era però dovuta all’iniziativa privata, e la loro consistente espansione è stata resa possibile da un insieme di fattori che si possono così sintetizzare: l’incremento del reddito, la mancanza di seri ostacoli di carattere urbanistico-amministrativo e la presenza di solide garanzie di sostegno creditizio (ancor più accentuate in Alto Adige per provvedimenti provinciali aggiuntivi rispetto a quelli statali). Significativa inoltre l’importanza della domanda per l’investimento, ovvero di abitazioni da affittare, incentivata, oltre che dalla buona remunerazione del capitale investito, soprattutto dalle prospettive di incremento del valore del bene nel tempo.

Gli anni dal dopoguerra al 1972 (anno di entrata in vigore delle norme di attuazione del nuovo Statuto di autonomia) vedono il progressivo, per quanto lento, passaggio delle competenze dallo Stato alla Regione e, solo in un secondo tempo, alla Provincia Autonoma. Con le trasformazioni istituzionali, ma anche economiche e sociali, avvenute negli anni ’70 si assiste ad una profonda modificazione del mercato edilizio, che si evidenzia in modo significativo solo nella seconda metà del decennio, quando le

politischen Maßnahmen der Landesverwaltung spürbar zutage tritt.

Aus den Statistiken über alle fertig gestellten **Wohnungen nach Finanzierungsart** einschließlich jener in Nicht-Wohngebäuden geht hervor, dass von 1971 bis heute von 91.744 Wohnungen 3.590 (3,9%) mit gänzlich öffentlicher Finanzierung, 31.224 (34,0%) mit teilweise öffentlichen Beiträgen und 56.930 (62,1%) ohne öffentliche Beiträge gebaut worden sind. Die höchsten Anteile an Wohnungen mit gänzlich öffentlicher Finanzierung sind in den beiden größten Städten (10 von 100 fertig gestellten Bauten in diesen Gemeinden), jene mit teilweiser Finanzierung in den kleineren Gemeinden

nuove politiche dell'Amministrazione provinciale entrano pienamente in vigore.

Dalle statistiche relative al totale delle **abitazioni ultimate per tipo di finanziamento**, comprese quelle realizzate nei fabbricati non residenziali, risulta che, dal 1971 ad oggi, su 91.744 alloggi, 3.590 (3,9%) sono stati realizzati con totale finanziamento pubblico, 31.224 (34,0%) con finanziamento parziale e 56.930 (62,1%) senza contributi pubblici. Le quote più elevate di edilizia residenziale pubblica si registrano nei due centri maggiori (10 ogni 100 realizzati in questi comuni), e quelle di alloggi realizzati con parziale contributo pubblico nei comuni minori (il 37,3%). Nel periodo dal 1971 al 2005 ne

Übersicht / Prospetto 1.21

Wohnungen in Wohn- und Nicht-Wohngebäuden nach Finanzierungsart - 1971-2005
Bauabschlüsse

Abitazioni in fabbricati residenziali e non residenziali per tipo di finanziamento - 1971-2005
Opere ultimate

FINANZIERUNG	Absolute Werte / Valori assoluti			Jahresmittel / Media annua			FINANZIAMENTO
	Bozen und Meran Bolzano e Merano	Alle anderen Gemeinden Tutti gli altri comuni	Südtirol insgesamt Totale provincia	Bozen und Meran Bolzano e Merano	Alle anderen Gemeinden Tutti gli altri comuni	Südtirol insgesamt Totale provincia	
Wohnungen in Wohngebäuden / Abitazioni in fabbricati residenziali							
Gänzlich öffentlich	1.782	1.559	3.341	51	45	95	Totalmente pubblico
Mit öffentlichem Beitrag	3.884	24.760	28.644	111	707	818	A contributo pubblico
Ohne öffentliche Finanzierung	12.784	41.558	54.342	365	1.187	1.553	Senza finanziamento pubblico
Insgesamt	**18.450**	**67.877**	**86.327**	**527**	**1.939**	**2.466**	**Totale**
Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden / Abitazioni in fabbricati non residenziali							
Gänzlich öffentlich	35	214	249	1	6	7	Totalmente pubblico
Mit öffentlichem Beitrag	154	2.426	2.580	4	69	74	A contributo pubblico
Ohne öffentliche Finanzierung	245	2.343	2.588	7	67	74	Senza finanziamento pubblico
Insgesamt	**434**	**4.983**	**5.417**	**12**	**142**	**155**	**Totale**
Insgesamt / Totale							
Gänzlich öffentlich	1.817	1.773	3.590	52	51	103	Totalmente pubblico
Mit öffentlichem Beitrag	4.038	27.186	31.224	115	777	892	A contributo pubblico
Ohne öffentliche Finanzierung	13.029	43.901	56.930	372	1.254	1.627	Senza finanziamento pubblico
Insgesamt	**18.884**	**72.860**	**91.744**	**540**	**2.082**	**2.621**	**Totale**

Quelle: ISTAT, ASTAT

Fonte: ISTAT, ASTAT

(37,3%) zu finden. Zwischen 1971 und 2005 haben vor allem letztere von der öffentlichen Hand profitiert: Eine von drei Wohnungen wurde dort mit Hilfe des Landes gebaut, während es in Bozen und Meran nur jede fünfte war.

Diese Entwicklung bestätigen auch die Statistiken über die fertig gestellten Wohnungen in Wohngebäuden nach **Antragsteller**: Das Institut für den sozialen Wohnbau (WOBI) hat zwischen 1971 und 2005 3.384 Wohnungen fertig gestellt (53,6% davon in der Landeshauptstadt und in Meran), andere öffentliche Körperschaften haben 737 gebaut, Wohnbaugenossenschaften 3.915, Unternehmen 18.160 und Private 60.131 Wohnungen.

hanno usufruito soprattutto i comuni minori, dove un alloggio ogni 3 viene realizzato con l'aiuto della Provincia, mentre a Bolzano e Merano sono uno ogni 5.

Tali dinamiche sono confermate dalle statistiche sulle abitazioni ultimate nei fabbricati residenziali per **tipo di concessionario**: l'IPES ha realizzato 3.384 alloggi (di cui il 53,6% nel capoluogo e a Merano) e altri enti pubblici 737, le cooperative 3.915, le imprese 18.160 ed i singoli privati 60.131.

Übersicht / Prospetto 1.22

Wohnungen in Wohngebäuden nach Antragsteller - 1971-2005
Bauabschlüsse

Abitazioni in fabbricati residenziali per titolare del permesso di costruire - 1971-2005
Opere ultimate

ANTRAGSTELLER	Absolute Werte / Valori assoluti			Jahresmittel / Media annua			TITOLARE DEL PERMESSO
	Bozen und Meran Bolzano e Merano	Alle anderen Gemeinden Tutti gli altri comuni	Südtirol insgesamt Totale provincia	Bozen und Meran Bolzano e Merano	Alle anderen Gemeinden Tutti gli altri comuni	Südtirol insgesamt Totale provincia	
Öffentl. Körperschaft	62	675	737	2	19	21	Ente pubblico
WOBI (a)	1.815	1.569	3.384	52	45	97	IPES (a)
Unternehmen	5.049	13.111	18.160	144	375	519	Impresa
Wohnbaugenossenschaft	1.167	2.748	3.915	33	79	112	Cooperativa edilizia di abitazione
Anderes Rechtssubjekt	10.357	49.774	60.131	296	1.422	1.718	Altro soggetto
Insgesamt	**18.450**	**67.877**	**86.327**	**527**	**1.939**	**2.466**	**Totale**

(a) Institut für den sozialen Wohnbau des Landes Südtirol
Istituto per l'edilizia sociale della Provincia Autonoma di Bolzano-Alto Adige

Quelle: ISTAT, ASTAT

Fonte: ISTAT, ASTAT

Die Entwicklung der Bautätigkeit anhand der abgeholten Baugenehmigungen und die Spitzenwerte im Besonderen der Jahre 1973, 1980 und von 1992 bis heute sind ohne Zweifel in erheblichem Maße auf die Gesetzgebung zur Raumplanung sowie auf die Regelung und Förderung durch die Bauleitpläne zurückzuführen. Für die jüngste Zeit kann ein Zusammenhang zwischen den

La dinamica dell'attività edilizia residenziale letta sulla base delle concessioni ritirate, ed in particolare le sue punte nel 1973, nel 1980 e dal 1992, sono ad oggi certamente da ricondurre in misura rilevante alla legislazione urbanistica ed alla regolamentazione e promozione attraverso i piani urbanistici. Per il periodo recente è possibile mettere in relazione gli interventi edilizi (concessioni

Bauarbeiten (abgeholte Baugenehmigungen) und ihrem Standort in den verschiedenen Zonen, die in den Bauleitplänen ausgewiesen sind, hergestellt werden.

Fast die Hälfte der Kubatur für Wohnzwecke (42,3%) befindet sich in den neuen Erweiterungszonen, zu einem ansehnlichen Teil aber auch in den Auffüllzonen (24,2%), im landwirtschaftlichen Grün (21,8%) und in den historischen Ortskernen (9,3%).

Von 100 genehmigten Wohnungen befinden sich 39 in den Erweiterungszonen, 23 im landwirtschaftlichen Grün, 23 in den Auffüllzonen und 10 in den historischen Ortskernen. Die in den neuen Erweiterungszonen errichteten Wohnungen haben eine Durchschnittsgröße von 3,9 Zimmern pro Wohnung. Kleiner sind sie dagegen in den Auffüllzonen und in den historischen Ortskernen (3,5), größer im landwirtschaftlichen Grün (4,0).

ritirate) con la loro localizzazione nelle diverse zone previste dai piani urbanistici.

Quasi la metà dei volumi a scopo residenziale (42,3%) si localizza nelle nuove zone d'espansione, ma per una parte consistente anche nelle zone di completamento (24,2%), nel verde agricolo (21,8%), e nei centri storici (9,3%).

Ogni 100 alloggi concessionati, 39 si localizzano nelle zone d'espansione, 23 nel verde agricolo, 23 nelle zone di completamento e 10 nei centri storici. Gli alloggi realizzati nelle nuove zone d'espansione residenziale hanno una dimensione media di 3,9 stanze per abitazione. Risultano invece più piccoli nelle zone di completamento e nei centri storici (3,5) e più grandi nel verde agricolo (4,0).

Übersicht / Prospetto 1.23

Wohnungen und Zimmer in Wohn- und Nicht-Wohngebäuden nach Bauzone - 1988-2005
Abgeholte Baugenehmigungen

Abitazioni e stanze in fabbricati residenziali e non residenziali per zona edilizia - 1988-2005
Concessioni edilizie ritirate

BAUZONE	Gebäude Fabbricati	Wohnungen Abitazioni	Zimmer Stanze	Wohnungen je Gebäude Abitazioni per fabbricato	Zimmer je Wohnung Stanze per abitazione	ZONA EDILIZIA
			Absolute Werte / Valori assoluti			
A Historischer Ortskern	2.436	5.637	19.054	2,3	3,4	**A** Centro storico
B Auffüllzone	5.587	13.823	48.470	2,5	3,5	**B** Zona di completamento
C Erweiterungszone	8.713	22.916	89.041	2,6	3,9	**C** Zona di espansione
D Gewerbezone	3.536	2.560	10.347	0,7	4,0	**D** Zona per insediamento produttivo
E Natürliche Landschaft	16.263	13.325	52.826	0,8	4,0	**E** Paesaggio naturale
F Öffentliche Einrichtungen	1.163	484	1.724	0,4	3,6	**F** Impianti di interesse collettivo
Insgesamt	**37.698**	**58.745**	**221.462**	**1,6**	**3,8**	**Totale**
			Prozentuelle Verteilung / Composizione percentuale			
A Historischer Ortskern	6,5	9,6	8,6			**A** Centro storico
B Auffüllzone	14,8	23,5	21,9			**B** Zona di completamento
C Erweiterungszone	23,1	39,0	40,2			**C** Zona di espansione
D Gewerbezone	9,4	4,4	4,7			**D** Zona per insediamento produttivo
E Natürliche Landschaft	43,1	22,7	23,9			**E** Paesaggio naturale
F Öffentliche Einrichtungen	3,1	0,8	0,8			**F** Impianti di interesse collettivo
Insgesamt	**100,0**	**100,0**	**100,0**			**Totale**

Quelle: ISTAT, ASTAT

Fonte: ISTAT, ASTAT

1.5.4 Die Wiedergewinnung

Neben dem Bau neuer und dem Ausbau bereits bestehender Gebäude gewinnt die Wiedergewinnung von Bauten zusehends an Bedeutung und nimmt stetig zu.

Von 1993 bis 2005 sind 29.526 Baugenehmigungen für Neu- oder Ausbauten bereits bestehender Gebäude, 17.309 Genehmigungen und 10.052 Beteuerungen für Wiedergewinnungsarbeiten erlassen worden. In anderen Worten betreffen 51,9% der Eingriffe Neubauten, während 48,1% auf die Wiedergewinnung bereits bestehender Gebäude entfallen. Es gilt an dieser Stelle festzuhalten, dass erstere sich häufig auf Gebäude großen Ausmaßes beziehen, während letztere, vor allem jene mit Beteuerung, nur für einzelne Immobilien zutreffen.

Der absolute Großteil der Wiedergewinnung von Bauten betrifft den Wohnbau mit 74,8%.

Die Analyse nach **Art des Antragstellers** zeigt, dass 90,1% der 20.477 Ansuchen um Wiedergewinnung von Wohngebäuden von Privaten gestellt wurden, 4,6% vom WOBI und 4,1% von Unternehmen. Der Anteil der anderen Subjekte ist äußerst gering.

Was die **Finanzierungsquellen** und die **baurechtliche Genehmigung** anbelangt, sind 48,9% der Wiedergewinnungsarbeiten im Bereich des Wohnbaus mit öffentlichen Beiträgen mitfinanziert worden, während für 49,8% Subventionen oder Konventionen gewährt wurden.

Vergleicht man die Eingriffe an Wohngebäuden mit der **Bauperiode** der Gebäude, ergibt sich, dass:

- nur 16,1% an sehr alten Gebäuden bzw. Wohnungen (vor 1919 erbaut),
- 12,2% an Gebäuden, die zwischen den Weltkriegen erbaut worden waren,
- 43,9% an Gebäuden, die zwischen 1946 und 1971 gebaut worden waren,
- 16,2% bzw. 7,9% an neueren Gebäuden,

1.5.4 Il recupero edilizio

A fianco dell'attività edilizia di nuova costruzione e di ampliamento di fabbricati esistenti, assume un peso particolarmente consistente e sicuramente in crescita l'attività di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Dal 1993 al 2005 sono state rilasciate 29.526 concessioni edilizie per nuova costruzione o ampliamento di edifici esistenti, nonché 17.309 concessioni e 10.052 asseverazioni per recuperi edilizi. In altri termini, il 51,9% degli interventi riguarda nuova edificazione, mentre il 48,1% è costituito da interventi di recupero edilizio. Va tuttavia sottolineato che i primi riguardano spesso edifici di grande dimensione, mentre i secondi, soprattutto nel caso delle asseverazioni, solo singole unità immobiliari.

L'assoluta prevalenza dei recuperi riguarda edifici residenziali: il 74,8% degli interventi.

La lettura per **tipo di richiedente** evidenzia come il 90,1% dei 20.477 interventi a scopo residenziale sia stato realizzato dai privati singoli, il 4,6% dall'IPES ed il 4,1% da imprese. Il ruolo degli altri soggetti è risultato invece assolutamente marginale.

Per quanto riguarda le **fonti di finanziamento** ed il **regime di costruzione**, il 48,9% degli interventi residenziali risulta aver ricevuto contributi pubblici ed il 49,8% è stato realizzato in regime sovvenzionato o convenzionato.

Se mettiamo in relazione gli interventi in fabbricati residenziali con **l'epoca di costruzione** degli edifici, si può notare che:

- solo il 16,1% riguarda edifici (o abitazioni) molto datati (costruiti prima del 1919);
- il 12,2% edifici costruiti tra le due guerre;
- il 43,9% riguarda edifici realizzati dal 1946 al 1971;
- l'16,2% ed il 7,9% costruzioni più recenti,

d.h. die in den 70er bzw. in den letzten 24 Jahren gebaut worden waren, durchgeführt wurden.

Die Analyse nach **Bauzone** zeigt, dass von den 20.477 Wiedergewinnungsarbeiten zu Wohnzwecken insgesamt 39,2% in den Auffüllzonen, 21,4% in den Erweiterungszonen, 21,2% im landwirtschaftlichen Grün und nur 17,1% im historischen Ortskern (Zone A) durchgeführt worden sind. Noch geringer fällt der Anteil in den Wiedergewinnungszonen aus (12,7%). Dies erklärt sich damit, dass die Wiedergewinnungsarbeiten vor allem an einzelnen Wohnungen, welche oft jüngeren Baudatums sind, durchgeführt werden.

Betrachtet man die **Art der Wiedergewinnungsarbeiten**, so zeigt sich, dass sich diese in der überwiegenden Mehrheit der Fälle (mit Anteilen jeweils über 60%) auf die Böden, das Gemäuer und interne Aufteilungen, Türen und Fenster sowie auf die hygienischsanitären und elektrischen Anlagen der Immobilien beziehen. In mehr als der Hälfte der Fälle wurde die Heizanlage erneuert. Weniger Sanierungsarbeiten wurden an den Gemeinschaftsteilen der Gebäude durchgeführt.

Während die Wiedergewinnungsarbeiten mit Beteuerung vor allem bei einzelnen Immobilien und dabei vor allem bei Wohnungen durchgeführt wurden, sind jene mit Baugenehmigung in signifikantem Ausmaß auch für andere Zweckbestimmungen ausgeführt worden.

Nach diesen Wiedergewinnungsarbeiten betragen die Flächen für Wohnzwecke 38,3% des Gesamten, jene für den Tourismus 12,5%, für die öffentliche Verwaltung 10,5%, den Handel 10,1%, das Produzierende Gewerbe 7,1% und die Landwirtschaft 6,9%.

Unter Beibehaltung des Bauvolumens steigen durch die Wiedergewinnungsarbeiten vor allem die Flächen für Wohnzwecke, für die öffentliche Verwaltung, die privaten Dienstleistungen, das Kreditwesen und Versicherungen, für den Verkehr und die Nachrichtenübermittlung sowie für den Handel zu

realizzate rispettivamente negli anni ’70 e negli ultimi 24 anni.

Dall’analisi per **zona edilizia** emerge che del totale dei 20.477 interventi a scopo residenziale, il 39,2% è stato realizzato nelle zone di completamento, il 21,4% in quelle di espansione, il 21,2% nel verde agricolo e solo il 17,1% nelle zone residenziali A (centro storico). Ancor più ridotta risulta la quota di quelli realizzati in zona di recupero (12,7%). Questi dati si spiegano sostanzialmente con il fatto che l’assoluta prevalenza degli interventi riguarda singoli alloggi (spesso anche realizzati di recente).

Se analizziamo le **tipologie degli interventi**, essi hanno riqualificato nella maggior parte dei casi (con quote sempre superiori al 60%) le unità immobiliari, mettendo mano ai pavimenti, alle murature e ripartizioni interne, agli infissi ed agli impianti igienico-sanitari ed elettrici. In oltre la metà dei casi si è intervenuti sull’impianto di riscaldamento. Nettamente più limitati sono stati gli interventi sulle parti comuni dei fabbricati.

Mentre gli interventi realizzati con asseverazione riguardano sostanzialmente singole unità immobiliari ed in misura prevalente alloggi, gli interventi di recupero con concessione edilizia coinvolgono in misura significativa anche altre destinazioni d’uso.

Dopo gli interventi, le superfici a destinazione residenziale costituiscono il 38,3%, il turismo il 12,5%, l’amministrazione pubblica il 10,5%, il commercio il 10,1%, l’industria il 7,1%, l’agricoltura il 6,9%.

A parità di volume aumentano soprattutto le superfici residenziali, quelle destinate all’amministrazione pubblica, ai servizi privati, credito ed assicurazioni, trasporti e comunicazioni e commercio, a scapito di superfici destinate a depositi e cantine, all’agricoltura e al turismo.

Lasten der Flächen für Lagerräume und Keller, die Landwirtschaft und den Tourismus.

Im Bereich der Gebäude zu Wohnzwecken lässt sich feststellen, dass in den beobachteten 13 Jahren dank der Wiedergewinnungsarbeiten die Anzahl der Wohnungen um 5.141 gewachsen ist, was einem prozentuellen Anstieg von 27,2% entspricht. Dies ging zu Lasten der Flächen für andere Zweckbestimmungen, dabei vor allem der zusätzlichen Wohnflächen (Lagerräume und Keller). Interessant ist auch der beträchtliche Anstieg der Garagen (+19.931 m²).

Per quanto riguarda le destinazioni residenziali, si può notare come nei 13 anni considerati, grazie agli interventi di recupero, vi sia stato un incremento di 5.141 alloggi, con un aumento del 27,2% della superficie abitativa a scapito di superfici destinate a altre destinazioni d'uso, ma soprattutto di superfici residenziali accessorie (depositi e cantine). Interessante risulta anche l'incremento consistente delle autorimesse (+19.931 m²).

1.6 Raumplanung und Bodenbelastung

1.6.1 Bevölkerungsdichte und gewichtete Bevölkerungsdichte

2001 leben in Südtirol 462.999 Personen auf einer Fläche von 7.400 km². Die Bevölkerungsdichte beträgt 63 Einwohner je Quadratkilometer.

1.6 Pianificazione urbanistica e consumo di suolo

1.6.1 Densità abitativa e ponderata

In provincia di Bolzano nel 2001 risiedevano 462.999 abitanti su un territorio di 7.400 km², con una densità territoriale di 63 abitanti per chilometro quadrato.

Übersicht / Prospetto 1.24

Wohnbevölkerung, Grundfläche, Bevölkerungsdichte und gewichtete Bevölkerungsdichte - Volkszählung 2001 und Landwirtschaftszählung 2000

Popolazione residente, superficie territoriale, densità abitativa e densità abitativa ponderata - Censimento popolazione 2001 e Censimento agricoltura 2000

	Wohnbevölkerung Popolazione residente	Grundfläche (km²) Superficie territoriale (km²)	Bevölkerungsdichte (a) Densità abitativa (a)	LN (b) in km² SAU (b) in km²	Bevölkerungsdichte je LN Densità abitativa per SAU	
Südtirol	**462.999**	**7.400**	**63**	**2.674**	**173**	**Provincia di Bolzano**
Trentino	477.017	6.207	77	1.470	325	Provincia di Trento
Norditalien	25.573.382	119.924	213	48.659	526	Italia settentrionale
Italien	56.995.744	301.328	189	132.063	432	Italia
Tirol	673.504	12.648	53	4.352	155	Tirolo
Österreich	8.032.926	83.871	96	33.899	237	Austria

(a) Unter Bevölkerungsdichte versteht man das Verhältnis zwischen der Wohnbevölkerung und der Grundfläche in km².
Per densità abitativa si intende il rapporto tra popolazione residente e superficie territoriale in km².

(b) Landwirtschaftliche Nutzfläche
Superficie agricola utilizzata

Quelle: ISTAT, ASTAT, Statistik Austria

Fonte: ISTAT, ASTAT, Statistik Austria

Im Trentino liegt die Bevölkerungsdichte bei 77 Einwohnern/km² (477.017 Einwohner) und in Tirol bei 53 Einwohnern/km² (637.504 Einwohner). Diese Werte sind deutlich niedriger als die jeweiligen gesamtstaatlichen Durchschnittswerte (Italien: 189 Einwohner/km², Österreich: 96 Einwohner/km²).

Die geringe Bevölkerungsdichte in den Alpenprovinzen ist vor allem auf die vielen hochgelegenen Gebiete sowie auf die Felsregionen und Wälder zurückzuführen.

Il Trentino con 477.017 abitanti presenta una densità di 77 ab./km² e il Tirolo con 637.504 abitanti una densità di 53 ab./km². Sono valori molto bassi se paragonati a quelli dei rispettivi contesti nazionali: 189 ab./km² in Italia e 96 ab./km² in Austria.

La bassa densità nelle province alpine è da ricondurre sostanzialmente alla presenza di vasti territori a quote elevate e di ampie zone rocciose e boschive.

1.6.2 Raumplanung der Gemeinden

Die Raumplanung hat in den Südtiroler Gemeinden stets eine wichtige Rolle gespielt und die sozio-ökonomischen, demographischen und wohnungspolitischen Entwicklungen begünstigt, ist ihnen gefolgt bzw. hat sie häufig vorweggenommen und gesteuert.

Dies war vor allem deshalb möglich, weil die Raumplanung auf Gemeindeebene relativ früh entstanden ist. Seit 1973 sind alle Gemeinden gesetzlich dazu verpflichtet (LG Nr. 37 vom 19. September 1973), einen Bauleitplan zu erstellen.

An dieser Stelle ist anzumerken, dass zu diesem Zeitpunkt bereits 74 der 116 Gemeinden einen Bauleitplan erstellt hatten. 1974 wurde der Bauleitplan für 40 weitere Gemeinden verabschiedet und 1975 bzw. 1978 jener für die übrigen zwei Gemeinden.

Die raumplanerische Tradition der Südtiroler Gemeinden, die sich Anfang der 70er Jahre weit verbreitete, wird von den Bauleitplänen von 37 Gemeinden, die bereits vor 1970 verabschiedet wurde, vorweggenommen. Zu diesen zählen alle größeren Zentren. Der erste Bauleitplan der Gemeinde Bozen trat 1964 in Kraft und innerhalb 1970 folgten die übrigen Südtiroler Großgemeinden nach (Bruneck 1965, Brixen und Sterzing 1968, Eppan 1969 und Meran 1970).

1.6.2 La pianificazione urbanistica comunale

Nei comuni dell'Alto Adige la pianificazione urbanistica ha svolto un ruolo incidente nell'assecondare, seguire - e spesso anticipare e guidare - i processi di sviluppo socio-economico e le dinamiche demografiche e abitative.

Ciò è stato possibile in primo luogo per l'origine relativamente precoce della pianificazione urbanistica a livello comunale: infatti dal 1973 tutti i comuni sono obbligati per legge (L.P. 19 settembre 1973, n. 37) a dotarsi di un piano urbanistico.

Si deve inoltre mettere in evidenza che già a quella data 74 dei 116 comuni avevano in vigore un piano urbanistico. Nel 1974 altri 40 comuni hanno visto approvare dalla Provincia il proprio piano e i due comuni rimanenti nel 1975 e nel 1978.

La consolidata tradizione urbanistica nei comuni della provincia di Bolzano, avviatasi in modo diffuso e capillare nei primi anni '70, viene anticipata dalla redazione dei piani urbanistici in circa un terzo dei comuni (37 fino alla fine del 1970). Tra questi troviamo tutti i centri maggiori. Il primo piano urbanistico del Comune di Bolzano infatti entra in vigore già nel 1964, ed entro il 1970 si approvano i piani di tutti i maggiori comuni altoatesini (nell'ordine Brunico nel 1965, Bressanone e Vipiteno nel 1968, Appiano nel 1969 e Merano nel 1970).

Inzwischen haben alle Gemeinden bereits zum dritten Mal ihren Bauleitplan überarbeitet bzw. überarbeiten ihn gerade. Die Bauleitpläne werden alle 10 Jahre bearbeitet und folgen somit der 10-jährigen Dauer der Bindungen der Flächen, die einer Enteignung unterworfen sind. Somit entsteht nun die vierte Generation der Bauleitpläne.

Die **erste Generation der Bauleitpläne**, welche in den 60er und 70er Jahren erstellt wurde, ist gekennzeichnet durch die große Ausbreitung der Siedlungen, vor allem jener zu Wohnzwecken.

Die größeren Zentren und die Gemeinden in den Talsohlen waren geprägt von der ursprünglichen Besiedelung und der Entwicklung Ende des 19. Jahrhunderts und während der Zeit des Faschismus. In diesen Gemeinden erfolgen das weitere Wachstum und die zunehmende Ausdehnung aufgrund der Flächenwidmung, welche rein rationalistischen Überlegungen folgt. Das städtebauliche Merkmal dieser Bauleitpläne sind die weitläufigen Wohn- und Gewerbeflächen, die entlang der Hauptverkehrsverbindungen entstanden sind, welche die neuen Stadtteile von der Altstadt trennen.

In den peripheren Gemeinden, die zumeist kein historisches Zentrum haben, wird das Siedlungszentrum laut Bauleitplan anhand der vorhandenen Gemeinschaftseinrichtungen (Kirche, Pfarrhaus, Grundschule, Feuerwehrhalle, Wirtshaus und Gemischtwarenhandlung) abgegrenzt.

Die Durchführung der Bauleitpläne erfolgt:

- in den größeren Zentren durch sehr detaillierte Sanierungspläne. Diesen wurde mit einem Gesetz von 1973, das nicht mehr in Kraft ist, ein großer Entscheidungsspielraum bei der Definition eines bewohnten Zentrums bzw. von weitgehend abgegrenzten Stadtgebieten eingeräumt. Häufig beeinflussten sie die nachfolgenden Bauleitpläne sehr stark;

- in allen Gemeinden, hinsichtlich neuer Siedlungen, während der ersten Phase

Attualmente la totalità dei comuni ha già rielaborato o sta rielaborando il proprio piano per la terza volta, con un ritmo sostanzialmente decennale in stretta relazione alla decadenza dei vincoli sulle aree soggette ad esproprio (che in Alto Adige è appunto di 10 anni). Siamo quindi, almeno in termini temporali, di fronte ad una quarta generazione di piani.

La **prima generazione dei piani**, elaborati negli anni ’60 e ’70, era connotata dalla grande espansione degli insediamenti, soprattutto a scopo abitativo.

Nei centri maggiori e di fondovalle, fortemente condizionati dall’originario impianto storico e dall’evoluzione pianificata a cavallo del ‘900 prima e nel periodo fascista poi, si definiscono i processi di crescita e di espansione della città attraverso la zonizzazione per parti secondo un modello rigidamente razionalista. Il segno urbanistico lasciato da questi piani è essenzialmente riconoscibile nella individuazione di ampie aree destinate alla residenza e alla produzione, organizzate attorno ad una maglia viaria principale, e che delineano la città nuova attorno alla città storica.

Nei centri minori periferici, spesso privi di un centro storico, il piano definisce e delinea il centro del paese attorno alle strutture collettive preesistenti (chiesa, canonica, scuola elementare, caserma dei vigili del fuoco, osteria e negozio di generi misti).

L’attuazione di questi piani, viene realizzata:

- nei centri maggiori attraverso piani di risanamento, di grande dettaglio, a cui un’apposita legge del 1973, oggi non più in vigore, attribuiva larghi margini di decisionalità relativamente alla definizione di un intero centro abitato o di parti urbane largamente perimetrate, e che spesso possedevano qualità formale e forza propositiva tali da improntare decisamente i piani urbanistici di formazione posteriore;

- in tutti i comuni, per quanto riguarda i nuovi insediamenti, in una prima fase

durch private Parzellierung und später, in den 70er Jahren, durch Durchführungspläne zu den großen Wohn- und Gewerbegebieten.

Da sich die Verschwendung des Baugrunds bald als nicht machbar und gefährlich herausstellte, wurde bereits 1972 mit dem Landesgesetz 15 ein unumgängliches Kriterium für die Dimensionierung der Wohnflächen festgelegt. Dieses wurde an den nötigsten Bedarf für die örtliche Bevölkerungsentwicklung im folgenden Jahrzehnt gekoppelt.

Somit war die zweite Generation der Bauleitpläne von der Verkleinerung der vorher geplanten Siedlungsausdehnung und der Ausstattung der neuen Wohngebiete mit Flächen für Dienstleistungseinrichtungen geprägt, welche bis dahin vernachlässigt worden waren. Diese zweite Generation wurde Ende der 70er Jahre (13 Gemeinden haben den eigenen Bauleitplan überarbeitet) und in den 80er Jahren (69 Gemeinden zwischen 1981 und 1985 und weitere 33 zwischen 1986 und 1990) erstellt.

Dennoch kam es in den 70er und 80er Jahren zu einer ausgedehnten Besiedelung, die auf die neuen Wohnbauzonen und neuen Zonen für Gewerbegebiete und Dienstleistungen zurückzuführen ist. Diese Entwicklung hängt mit der dezentralisierten Siedlungspolitik der Landesverwaltung zusammen.

Ende der 80er Jahre lässt der Druck auf das Gebiet langsam nach: Das geringere Bevölkerungswachstum und die Zunahme der Wiedergewinnungsarbeiten dämpfen den Bedarf nach neuen Flächen für den Wohnbau. Durch die zunehmende Verschiebung der Erwerbstätigkeit vom Produzierenden Gewerbe zum Dienstleistungssektor und die stärkere Tertiarisierung innerhalb des sekundären Sektors selbst gewinnen die Rationalisierung und die intensivere Nutzung vorhandener Einrichtungen, die bei weitem nicht ausgelastet waren, an Bedeutung. Zudem wird aufgrund der inzwischen gro-

attraverso la lottizzazione privata e, nel corso degli anni ’70, attraverso piani attuativi riguardanti grandi aree residenziali e produttive.

Essendosi presto dimostrata ingestibile e pericolosa la grande sovrabbondanza di aree fabbricabili, già nel 1972, con la L.P. 15, si giunse a stabilire un criterio inderogabile per il dimensionamento delle aree residenziali, ancorandolo allo stretto fabbisogno dello sviluppo della popolazione locale previsto per un decennio.

Fu così che il tema prevalente della seconda generazione di piani urbanistici, elaborati verso la fine degli anni ’70 (13 comuni avevano rielaborato il proprio PUC) e soprattutto negli anni ’80 (69 comuni dal 1981 al 1985 e altri 33 dal 1986 al 1990), fu quello di ridimensionare le espansioni residenziali precedentemente previste e nel contempo di dotare gli insediamenti di un vasto corredo di aree per attrezzature di servizio, che fino ad allora erano rimaste sostanzialmente trascurate.

Ciononostante il risultato è stato una consistente espansione degli insediamenti durante gli anni ’70 ed ’80, dovuta alle nuove zone residenziali, ma anche a quote rilevanti di nuove aree per insediare strutture produttive ed attrezzature di servizio distribuite fin nelle vallate più remote, secondo il programma di decentramento insediativo da allora perseguito dall’amministrazione provinciale.

Verso la fine degli anni ’80 la pressione sul territorio cominciava ad allentarsi: in seguito alla diminuita crescita demografica ed al sempre più frequente ricorso al recupero edilizio si è attenuata la spinta per nuove zonizzazioni residenziali. Lo spostamento progressivo dell’occupazione dal settore secondario a quello terziario, e la progressiva terziarizzazione interna allo stesso settore produttivo ha reso conveniente la razionalizzazione e l’utilizzo più intensivo di insediamenti esistenti ma in larga misura sottoutilizzati. Inoltre la ormai elevata presenza di attrezzature per ogni genere di servizi ha

ßen Anzahl an Einrichtungen für Dienstleistungen aller Art die Nachfrage nach dafür ausgewiesenen Zonen gebremst.

calmierato la richiesta di nuove aree a ciò destinate.

Bereits zu Beginn der 80er Jahre wird mit dem LEP (Landesentwicklungsprogramm) und bestimmten Abänderungen der Raumordnung eine Strategie festgelegt, die auf die höchste Einsparung von Grundfläche abzielt.

Già agli inizi degli anni '80, attraverso il LEP (sigla del Programma provinciale di sviluppo) e con specifiche modificazioni dell'ordinamento urbanistico, viene delineata una precisa politica tesa al massimo risparmio di suolo.

Aufgrund der Bewertung, dass „*Knappheit an Boden und Schonung der Umwelt […] künftig zu zwangsläufigen Rahmenbedingungen wirtschaftlichen und ordnungspolitischen Handelns [werden*]", ist das Ziel die „*Erhaltung und Schonung der natürlichen Umwelt zur Gewährleistung der Lebensqualität durch äußerste Einsparung von Bauland und entsprechende Anpassung der Bauleitpläne und einschlägigen Raumordnungs- und Baugesetze. Die hier festgelegten Leitsätze und Ziele sind unmittelbar auf gesetzlichem Wege verbindlich zu regeln, um ihre Einhaltung zu gewährleisten und die Kontrolle [der] Gemeindebeschlüsse zu ermöglichen…*".[(1)]

Sulla base della valutazione che "*la scarsità di terreni urbanizzabili e la tutela dell'ambiente divengono condizione di riferimento imprescindibile di ogni comportamento economico e politico*" si pone l'obiettivo del *"mantenimento e protezione dell'ambiente naturale, per garantire la qualità nelle condizioni di vita, obiettivo da perseguire attraverso il massimo risparmio di terreno edificabile e attraverso l'adeguamento dei piani urbanistici, nell'ambito di una legislazione edilizia ed urbanistica. Le direttive ed i propositi normativi contenuti nel presente programma saranno immediatamente tradotti in norme legislative per garantire l'osservanza e per consentire il controllo delle deliberazioni comunali …"*.[(1)]

Die Überarbeitung der Pläne konzentriert sich auf die Gliederung nach Bezirkszentren, die Förderung der Wiedergewinnung und die Notwendigkeit, die Siedlungsausdehnung neu zu bewerten und konsequent zu dimensionieren.

Nella rielaborazione dei piani si conferma l'articolazione per località centrali, il privilegio delle attività di recupero e la necessità di un riesame delle espansioni residenziali attraverso un rigido dimensionamento.

Eine direkte Folge ist die Verlangsamung der Bautätigkeit und der Verstädterungsprozesse, insbesondere die Fortsetzung des Urbanisierungsstopps in Bozen. Dies wird in den größeren Gemeinden des Landes hingegen mit der bereits bestehenden Raumplanung und dem systematischen „Vorgehen nach Varianten" umgangen, sodass es in diesen Gebieten zu einer Ausdehnung der Wohn- und Gewerbeflächen kommt.

L'effetto concreto di questa nuova politica produce, tramite un generale rallentamento dell'attività edilizia e dei processi di urbanizzazione, la prosecuzione del blocco dell'urbanizzazione a Bolzano. Ciò non si verifica invece negli altri maggiori centri della provincia, per via delle preesistenti previsioni urbanistiche e del sistematico ricorso alla "politica delle varianti", le quali consentono in queste realtà nuove espansioni residenziali e produttive.

(1) Autonome Provinz Bozen-Südtirol, *Landesentwicklungsprogramm 1980-1982,* Bozen, 1980
Provincia Autonoma di Bolzano, *Programma provinciale di sviluppo 1980-1982*, Bolzano, 1980

Trotz der starken Entwicklung im Bauwesen bis zum Ende der 80er Jahre erhält sich in Südtirol das Bewusstsein für die Qualität des Gebietes, d.h. für die eindeutige Abgrenzung zwischen Siedlungen und ländlicher und natürlicher Landschaft.

Nonostante il consistente sviluppo edilizio verificatosi fino alla fine degli anni '80, si può affermare che in Alto Adige si era conservato un fondamentale aspetto della qualità del territorio e cioè la chiara e ben leggibile distinzione tra insediamenti ed ambiente rurale e naturale.

Dies war deshalb möglich, da die politischen Vertreter seit den Anfängen der Autonomie versucht haben, ein Gleichgewicht zwischen den Entlohnungen in den verschiedenen Beschäftigungssektoren, den geografischen Gegebenheiten und den Sprachgruppen herzustellen. Damit konnten die Beschäftigung in der Landwirtschaft und das traditionelle Landschaftsbild erhalten werden. So entstand eine Politik der räumlichen Dezentralisierung von Wohn- und Gewerbestrukturen sowie Infrastrukturen nach hierarchisch geordneten Zentren.

Per capire come ciò sia potuto avvenire, è necessario ricordare che il disegno politico fondamentale perseguito con coerenza fin dagli inizi dell'autonomia provinciale è stato quello di equilibrare le differenziazioni di reddito tra i diversi settori occupazionali, le diverse localizzazioni geografiche ed i diversi gruppi etnici, garantendo la conservazione dell'occupazione agricola e del paesaggio agrario tradizionale dove essi hanno luogo, attivando una politica territoriale di decentramento geografico di strutture residenziali, strutture produttive ed infrastrutture per poli gerarchicamente ordinati.

Diese Raumpolitik stützt sich auf zwei Gesetzesbestimmungen, die in dieser Zeit entstanden und sich ergänzen: die Wohnbaureform und die Gesetze zum „landwirtschaftlichen Grün".

Tale politica territoriale poggia su due filoni legislativi emergenti e tra di loro complementari, cioè la riforma dell'edilizia abitativa e la legislazione sul "verde agricolo".

Die Wohnbaureform hat die Voraussetzungen geschaffen, um das Problem der Wohnungen und Arbeitsplätze innerhalb der Bauzonen mit relativ hoher Dichte, die sich über ganz Südtirol verteilen, zu lösen und den Gesamtbedarf in diesen Zonen zu decken.

Con la riforma dell'edilizia abitativa si sono creati i presupposti per risolvere il problema della casa e del posto di lavoro all'interno di zone fabbricabili a densità relativamente elevata, distribuite su tutto il territorio provinciale, per soddisfare nelle stesse il fabbisogno complessivo.

Die Bestimmungen zum „landwirtschaftlichen Grün" setzen dem gesamtstaatlichen „Übergangsgesetz" strengere Regelungen gegen die wahllose Bebauung der landwirtschaftlichen Fläche entgegen. Damit wird eine Obergrenze der Baumasse je Hof festgelegt, der Bau eines neuen Gebäudes an den Standort des landwirtschaftlichen Betriebes gebunden und das Gebäude als integrierender und untrennbarer Teil desselben erklärt.

Con la legislazione sul "verde agricolo" si sono opposti all'indiscriminata edificabilità nel territorio agrario vincoli più drastici di quelli previsti a livello nazionale con la "legge ponte", stabilendo un limite per la cubatura realizzabile in ogni maso agricolo e vincolando la nuova edificazione ad una localizzazione connessa con la sede stessa dell'azienda, dichiarandola parte integrante ed inscindibile di essa.

Die zwei sich ergänzenden Gesetzesregelungen bewirkten zusammen, was eine allein nicht erreicht hätte und zwar, dass dicht bebaute Wohnzonen entstanden, die in

La complementarietà di questi due binari normativi ha sortito un effetto che nessuno dei due da solo sarebbe stato in grado di produrre, e cioè la formazione di abitati ad

landwirtschaftliche Kulturlandschaft eingebettet sind. Das Gebiet hat so die Eigenschaften einer Naturlandschaft bewahrt, die nur spärlich von landwirtschaftlichen Betrieben unterbrochen wird.

Zudem werden die neuen Wohn- und Gewerbeflächen üblicherweise an die bereits bestehenden angegliedert. Somit entwickelte sich die „städtische“ Hälfte des Südtiroler Siedlungsraums mit den Ortschaften und Weilern. Gleichzeitig wurde die „landwirtschaftliche“ Hälfte entlastet.

Diese Entwicklung ging nicht automatisch und „gesetzmäßig“ vonstatten. Sie ist vielmehr das Ergebnis einer ernst gemeinten Raumplanung. Diese war besonders und häufig dort nötig, wo der Standort der Bauzonen und somit die Funktionalität und Geomorphologie der bewohnten Zentren politischen Interessen untergeordnet und nicht nach objektiven Kriterien ausgewählt wurde.

In diesem Zusammenhang soll auch angemerkt werden, dass die außergewöhnlichste Bestimmung der Wohnbaureform die Zuweisung von 50% jeder neuen Wohnbauzone an den geförderten Wohnbau war. Genau diese Regelung hat jedoch sehr stark dazu beigetragen, die Vor- und Nachteile der Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in bebaubare Fläche auszugleichen und Wohngebiete für alle sozialen Gruppen zu schaffen.

Erwähnenswert sind auch die Bauleitpläne der dritten Generation, die vorwiegend in der zweiten Hälfte der 90er Jahre ausgearbeitet wurden bzw. die sich in einigen Gemeinden noch in Ausarbeitung befinden.

Es handelt sich dabei um Pläne, die grundsätzlich die bereits gültigen bestätigt und nur wenige neue Zonen hinzugefügt haben. Diese Bauleitpläne sind außerdem technisch angepasst und computermäßig erfasst worden, entsprechend dem Standard der Planzeichen und der vereinheitlichten Bestimmungen.

Die Ausarbeitung dieser Pläne wurde in den

alta concentrazione edilizia, immersi in un paesaggio agrario tradizionale, solidamente conservato secondo le sue caratteristiche di territorio naturale disseminato in modo rado e puntiforme di aziende agricole.

Inoltre le nuove zone residenziali e quelle per insediamenti produttivi sono state di regola aggregate alle preesistenze insediative, andando così a consolidare la parte “urbana” del sistema insediativo altoatesino, cioè quella parte formata dai centri e dai nuclei abitati e nello stesso tempo decongestionando la parte “agraria” di esso.

Questo non è avvenuto automaticamente “per legge”, ma ha richiesto un serio impegno alla pianificazione urbanistica, soprattutto laddove, e non sono casi rari, la localizzazione delle zone edificabili e quindi la funzionalità e la morfologia degli abitati è stata soggetta alla logica di interessi particolaristici, piuttosto che improntata da obiettivi criteri tecnici.

Va anche evidenziato che il disposto più originale della riforma dell’edilizia abitativa - la destinazione della metà di ogni nuova zona residenziale all’edilizia abitativa agevolata - ha validamente contribuito a conguagliare gli oneri ed i vantaggi derivanti dalla trasformazione di terreni agricoli in terreni edificabili ed ha garantito che le nuove zone residenziali si caratterizzassero socialmente in modo misto.

Merita ancora soffermarsi brevemente sui piani di terza generazione, ovvero di quei piani redatti soprattutto nella seconda metà degli anni ’90 e per alcuni comuni tuttora in corso di elaborazione.

Si tratta di piani che hanno sostanzialmente confermato quelli in vigore, aggiungendo poche nuove zone e “aggiustando” il piano dal punto di vista tecnico attraverso l’elaborazione informatizzata, secondo lo standard provinciale della legenda e delle norme unificate.

Tali piani però sono stati accompagnati nel

letzten Jahren von tief greifenden Änderungen in der Landesgesetzgebung zur Raumordnung begleitet, welche sich vor allem auf Folgendes beziehen:

- die Bestimmungen zum landwirtschaftlichen Grün mit der Möglichkeit, bestehende und nicht mehr genutzte Kubatur für landwirtschaftliche Zwecke in Kubatur für Wohnzwecke umzuwandeln;
- die Bestimmungen zu den Gewerbezonen mit einer starken Liberalisierung hinsichtlich der Bestimmung für Dienstleistungszwecke;
- die Bestimmungen, welche qualitative und quantitative Erweiterungen von gastgewerblichen Einrichtungen vorsehen.

Infolgedessen kam es „laut Gesetz“ zu zahlreichen Abweichungen von den Bauleitplänen, welche die Entwicklung und den Wandel der Siedlungen markant geprägt haben, vor allem im landwirtschaftlichen Grün und in den Gewerbezonen.

Die aufgezeigte Entwicklung der Bauleitpläne gilt grundsätzlich für alle Südtiroler Gemeinden. Betrachtet man die Siedlungsentwicklung der meisten Gemeinden in den letzten 40 Jahren, erkennt man, dass sie sehr stark mit der Planung des ersten Bauleitplanes übereinstimmt. Gleichzeitig wird ersichtlich, dass die Prognosen von damals heute für die zukünftige Raumentwicklung nicht mehr gültig sind.

An diesem Punkt ist es notwendig, über die Entwicklung und das Wachstum der Besiedlung im Verhältnis zum demographischen, sozialen und ökonomischen Wandel von den 70er Jahren bis heute nachzudenken. Dazu muss die aktuelle Situation vor allem im Hinblick auf die Stärken und Schwächen nachgezeichnet werden, um die Perspektiven der zukünftigen Entwicklung aufzuzeigen. Mit solchen Überlegungen sollte eine Bewertung der Effizienz der verfügbaren Planungsinstrumente einhergehen, die eher dazu gedacht sind, auf die Entwicklung und das Wachstum der Siedlungen einzuwirken, als die bestehenden aufzuwerten und umzuwandeln.

periodo più recente da profonde modificazioni della legge urbanistica provinciale, soprattutto per quanto riguarda:

- la normativa del verde agricolo, con la possibilità di trasformare in senso residenziale cubature a destinazione agricola preesistenti e non più utilizzate;
- quella relativa alle zone produttive con una liberalizzazione molto consistente alle destinazioni d’uso terziarie;
- la normativa che ammette gli ampliamenti qualitativi e quantitativi delle strutture alberghiere.

Si sono così attivate ampie deroghe “per legge” a quanto previsto dai piani urbanistici, le quali hanno inciso in modo consistente sullo sviluppo e la trasformazione degli insediamenti, soprattutto nel verde agricolo e nelle zone produttive.

Tale lettura della successione dei piani nei comuni dell’Alto Adige risulta sostanzialmente valida per tutti i comuni. Inoltre, se analizziamo lo sviluppo degli insediamenti avvenuto negli ultimi 40 anni nella prevalenza dei comuni sudtirolesi, riscontriamo una forte corrispondenza con le previsioni del primo piano urbanistico. Nello stesso tempo però risulta anche evidente che quelle previsioni oggi non sono più adeguate per il futuro sviluppo del territorio.

Si pone quindi con evidenza la necessità di una riflessione ampia sullo sviluppo e la crescita degli insediamenti in rapporto alle trasformazioni demografiche, sociali ed economiche avvenute dagli anni ’70 ad oggi, approfondendo il quadro della situazione attuale, in particolare evidenziandone i punti di forza e di debolezza, per delineare le prospettive di sviluppo futuro. Una tale riflessione merita di essere accompagnata anche dalla verifica dell’efficacia degli strumenti urbanistici che abbiamo a disposizione, pensati più per intervenire sullo sviluppo e la crescita degli insediamenti che per intervenire per riqualificare e trasformare l’esistente.

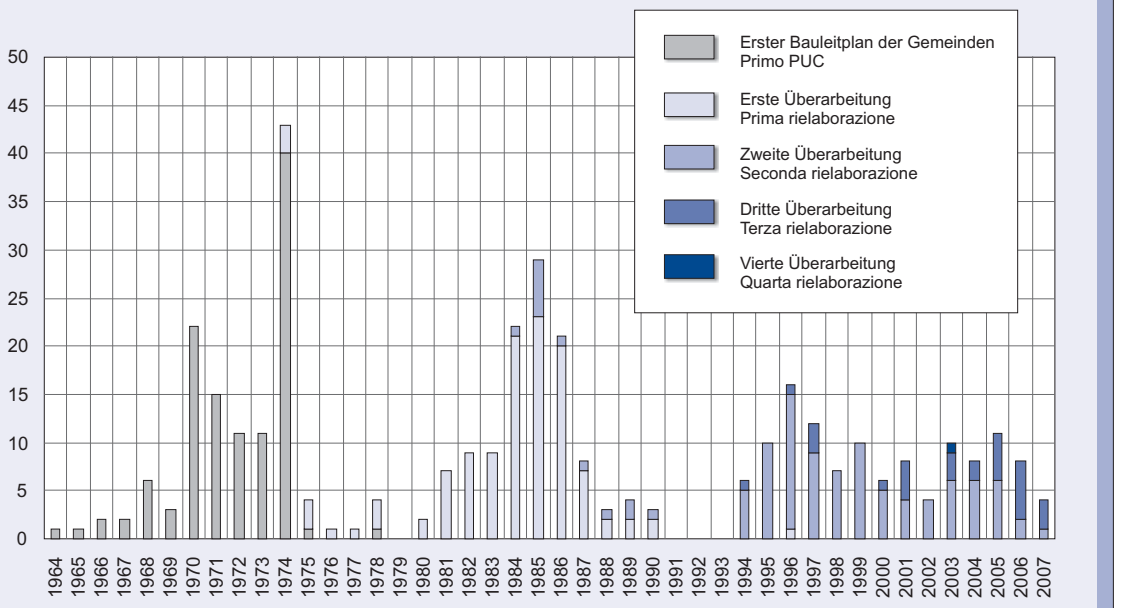
Nachdem die Expansionsphase der Städte und Dörfer abgeklungen ist, steigt der Bedarf nach Wiedergewinnung, Nutzungsänderung und Schutz des Gebietes. Weiters treten die Zugänglichkeit und Mobilität in den Vordergrund und der Bedarf nach flexibleren Instrumenten, an denen sich mehrere Subjekte beteiligen, zur Steuerung des Wandels wächst. Aufgrund dieser neuen Situation müssen Gesetze, Bestimmungen und Instrumente überdacht werden, die für die Ausdehnungsphase ausgearbeitet wurden.

Ridottasi la fase di espansione delle città e dei paesi, crescono le esigenze di recupero, di riqualificazione e di salvaguardia del territorio, si impongono i temi dell'accessibilità e della mobilità urbana e aumenta l'esigenza di governare le trasformazioni con strumenti più flessibili e partecipati. Tale diversa situazione pone la necessità di riconsiderare leggi, norme e strumenti, che sono stati pensati per una fase di espansione.

Graf. 1.20

Genehmigte Bauleitpläne der Gemeinden - 1964-2007

Piani urbanistici comunali (PUC) approvati dal 1964 al 2007



© astat 2010 - Ir

1.6.3 Wandel der Besiedlung

Die Veränderungen des Südtiroler Siedlungsraumes sind geprägt von einer Ursache-Wirkung-Beziehung zwischen den demographischen und wirtschaftlichen Entwicklungen und der Entwicklung der Raumplanung.

1.6.3 Le trasformazioni insediative

Il sistema insediativo nel territorio provinciale si è modificato in stretta relazione di causa ed effetto rispetto all'evoluzione delle caratteristiche strutturali della popolazione e dell'economia, e allo sviluppo della pianificazione urbanistica.

Die eingetretenen Veränderungen wurden mit den folgenden Indikatoren untersucht:

- mit der Zunahme der besiedelten Fläche für den Zeitraum von 1968 bis 1989
- mit der Entwicklung des Dauersiedlungsgebiets und der besiedelten Fläche für die letzten Jahre.

Die Zunahme der besiedelten Flächen von 1968 bis 1989

Laut Schätzungen des Amtes für Ortsplanung der Autonomen Provinz Bozen ist die besiedelte Fläche (Siedlungen, Gewerbeflächen, Flächen von öffentlichem Interesse und Sportzonen, ausgenommen öffentliche und private Grünflächen) von 1968 (Begrenzung der Stadtzentren laut Übergangsgesetz und Abgrenzung laut Bauleitplänen für die Gemeinden, die einen hatten: Bozen, Meran, Sterzing, Bruneck und Brixen) bis 1989 (Abgrenzung laut Plänen) um 3.784 Hektar (+108,6%) von 3.484 auf 7.268 Hektar gestiegen.

Das Wachstum verläuft sehr unterschiedlich in den Bezirksgemeinschaften und hängt mit der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung zusammen:

- die größten Zuwächse gibt es im Osten des Landes, wo die positive Verflechtung der Wirtschaftsbereiche besonders ausgeprägt ist und wo sich der Tourismus am stärksten entwickelt hat (im Eisacktal beträgt das Wachstum 199,2%, im Wipptal 175,8% und im Pustertal 147,5%);
- die geringsten Zuwächse gibt es hingegen im Westen Südtirols (Burggrafenamt 60,0% und Vinschgau 82,7%), der aufgrund der orographischen Gegebenheiten und der geringeren infrastrukturellen Erschließung benachteiligt ist;
- der mittlere und südliche Teil des Landes weist durchschnittliche Wachstumsraten auf, die jenen auf Landesebene entsprechen (105,5%). Dieser Durchschnitt ergibt sich jedoch aus sehr unterschied-

Come indicatori delle modificazioni avvenute si sono esaminate:

- per il periodo dal 1968 al 1989 la crescita delle aree urbanizzate;
- per il periodo più recente l'evoluzione del territorio insediativo e di quello insediato.

La crescita delle aree urbanizzate dal 1968 al 1989

Secondo una stima effettuata dall'Ufficio urbanistica della Provincia Autonoma di Bolzano, le aree urbanizzate (aree residenziali, produttive, di interesse pubblico e zone sportive, escluse le aree di verde pubblico e privato) sono passate dal 1968 (delimitazione dei centri urbani secondo la "legge ponte" e perimetrazione dei piani urbanistici per i comuni che ne erano dotati - Bolzano, Merano, Vipiteno, Brunico e Bressanone) al 1989 (perimetrazione dei piani), da 3.484 a 7.268 ettari, con una crescita di 3.784 ettari (+108,6%).

Tale crescita risulta molto diversa nei singoli comprensori, in stretta relazione con le dinamiche demografiche ed economiche:

- le crescite più sostenute si registrano nella parte orientale della provincia, dove più consistente è stato l'intreccio positivo dei diversi comparti economici e dove maggiormente si è sviluppato il turismo (nella Valle Isarco la crescita è stata del 199,2%, nell'Alta Valle Isarco del 175,8% e in Pusteria del 147,5%);
- il tasso di crescita minore, invece, si è registrato nella parte occidentale dell'Alto Adige (nel Burgraviato del 60,0% e in Val Venosta dell'82,7%), penalizzata dalle particolari caratteristiche orografiche e dal minor livello di collegamento infrastrutturale;
- la parte centro-meridionale della provincia ha fatto registrare tassi di crescita medi, simili a quelli provinciali (105,5%), come sommatoria però di realtà diverse: infatti l'aumento dell'urbanizzazione a Bol-

lichen Situationen: Die Zunahme der Besiedlung liegt in Bozen nur bei 66,4%, während sie in den Gemeinden rings um die Landeshauptstadt und in den Tourismusgemeinden deutlich höher ist (Überetsch-Südtiroler Unterland 159,6% und Salten-Schlern 126,5%).

Das unterschiedliche Wachstum wurde auch von den ursprünglichen Siedlungsmodellen beeinflusst. Im Westen und Süden Südtirols war die Besieldung stärker auf Zentren ausgerichtet, im Osten war die Siedlungsstruktur weitläufiger. In den westlichen und südlichen Gebieten entstanden die neuen Siedlungen somit überwiegend als Erweiterung bereits bestehender Zentren. Im östlichen Teil Südtirols bildeten sich meist neue Zentren rings um die öffentlichen und Gemeinschaftseinrichtungen.

zano è risultato pari solo al 66,4%, mentre è stato molto sostenuto nei comuni limitrofi al capoluogo e in quelli turistici (nell'Oltradige-Bassa Atesina del 159,6% e nel Salto-Sciliar del 126,5%).

Nella diversa intensità di crescita hanno inciso anche i modelli insediativi originali, che risultavano più accentrati nella parte occidentale e meridionale della provincia rispetto a quelli più diffusi della parte orientale. Nelle zone a ovest e a sud i nuovi insediamenti sono stati quindi soprattutto espansioni di centri abitati già esistenti, mentre nella parte orientale i centri sono stati spesso creati ex novo attorno ai pochi edifici pubblici e collettivi preesistenti.

Übersicht / Prospetto 1.25

Besiedelte Fläche, Bevölkerungsdichte und Siedlungsdichte nach Bezirksgemeinschaft (a) - 1968-1989

Superficie urbanizzata, densità abitativa e densità insediativa per comunità comprensoriale (a) - 1968-1989

BEZIRKS-GEMEINSCHAFT	Grundfläche Superficie territoriale	Urbanisierte Fläche (b) Superficie urbanizzata (b)				Bevölkerungsdichte (c) Densità abitativa (c)		Siedlungsdichte (d) Densità insediativa (d)		COMUNITÀ COMPRENSORIALE
		1968	1989	Veränderung 1968-89 Variazione 1968-89		1968	1989	1968	1989	
	km²	ha	ha	%	ha	Einw./km² abit./km²	Einw./km² abit./km²	Einw./ha abit./ha	Einw./ha abit./ha	
Vinschgau	1.441,7	407,6	744,7	337,1	82,7	21,2	22,5	63,3	37,8	Val Venosta
Burggrafenamt	1.100,7	818,1	1.309,0	490,9	60,0	71,3	76,5	73,1	52,0	Burgraviato
Überetsch-Südt. Unterland	423,6	366,0	950,4	584,3	159,6	116,5	135,4	109,6	51,6	Oltradige-Bassa Atesina
Bozen	52,3	650,7	1.082,6	431,8	66,4	2.020,6	1.875,4	159,1	87,8	Bolzano
Salten-Schlern	1.036,6	267,5	606,0	338,4	126,5	35,3	39,5	73,6	43,5	Salto Sciliar
Eisacktal	623,8	244,5	731,5	487,0	199,2	60,1	66,3	105,6	43,6	Valle Isarco
Wipptal	650,0	137,6	379,5	241,9	175,8	24,3	26,5	86,1	36,1	Alta Valle Isarco
Pustertal	2.071,7	591,7	1.464,3	872,5	147,5	28,9	33,2	72,1	38,3	Val Pusteria
Insgesamt	**7.400,4**	**3.483,8**	**7.267,8**	**3.784,0**	**108,6**	**55,9**	**59,5**	**94,5**	**50,7**	**Totale provincia**

(a) Bei der Berechnung der Bevölkerungs- und Siedlungsdichte für das Jahr 1968 wurden die Daten zur Gesamtbevölkerung und zu jener der Zentren laut Volkszählung von 1971 herangezogen. Für das Jahr 1989 wurden die Daten der Volkszählung 1991 verwendet.
Per il 1968 nel calcolare la densità territoriale e quella insediativa si è fatto riferimento alla popolazione totale e a quella dei centri e nuclei rilevata al censimento del 1971, per il 1989 alla popolazione rilevata al censimento del 1991.

(b) Die Daten zur urbanisierten Fläche in den Gemeinden, deren bewohnte Zentren nicht abgegrenzt waren, wurden aufgrund von kartographischen Unterlagen geschätzt.
I valori delle superfici urbanizzate nei comuni in cui i centri abitati non erano stati perimetrati, sono stati stimati su basi cartografiche.

(c) Die Bevölkerungsdichte ist das Verhältnis zwischen der gesamten Wohnbevölkerung und der Grundfläche in km².
La densità abitativa è il rapporto tra la popolazione residente totale e la superficie territoriale in km².

(d) Die Siedlungsdichte ist das Verhältnis zwischen der Wohnbevölkerung in den Zentren und der urbanisierten Fläche in Hektar.
La densità insediativa è calcolata come rapporto tra la popolazione residente nei centri e nei nuclei e la superficie urbanizzata in ettari.

Quelle: Auswertung von Daten des Amtes für Raumordnung der Autonomen Provinz Bozen und des ASTAT
Fonte: elaborazione su dati Ufficio urbanistica della Provincia Autonoma di Bolzano e ASTAT

Die Bevölkerungsdichte Südtirols beträgt 1968 56 Einwohner je Quadratkilometer der Grundfläche, 1989 59 Einwohner (das entspricht 0,56 bzw. 0,59 Einwohner je Hektar). Die Siedlungsdichte, d.h. das Verhältnis zwischen Wohnbevölkerung und besiedelter Fläche, liegt 1968 bei 94,53 Einwohnern je Hektar und 1989 bei 50,69.

Zwei Aspekte fallen hierbei ins Auge und zwar:

- die Zunahme der besiedelten Fläche bewirkte einen deutlichen Rückgang der Siedlungsdichte;
- 1989 beträgt die Siedlungsdichte im Verhältnis zum Landesdurchschnitt von 51 Einwohner je Hektar in Bozen 88 Einwohner/Hektar, im Burggrafenamt und Überetsch-Südtiroler Unterland je 52 Einwohner/Hektar und in den übrigen Bezirksgemeinschaften ungefähr 40 Einwohner/Hektar.

Die Untersuchung nach Gemeinde zeigt, dass 1968 nur wenige Gemeinden eine besiedelte Fläche von mehr als 50 Hektar aufweisen. In den meisten Gemeinden umfasst sie eine Fläche von weniger als 10 Hektar.

20 Jahre später hat die besiedelte Fläche im Großteil der Gemeinden den Schwellenwert von 50 Hektar überschritten. Nur in einigen wenigen peripheren Gemeinden umfasst sie weniger als 10 Hektar.

Die kleineren und die Tourismusgemeinden verzeichnen ein größeres Wachstum. Fast ein Drittel der Gemeinden (31,0%) hat die eigene besiedelte Fläche mehr als vervierfacht, bei 17,2% der Gemeinden hat sie sich verdreifacht und bei weiteren 25,9% mehr als verdoppelt.

Dieses Wachstum wurde durch die Raumplanung der Gemeinden durchgeführt und geregelt. Wie bereits erwähnt hatten 74 von 116 Gemeinden bereits 1973 einen Bauleitplan erstellt, der in jenem Jahr für alle Gemeinden verpflichtend eingeführt wurde. 1978 hatten alle Gemeinden einen Bauleitplan, 11 hatten ihn bereits überarbeitet.

Rispetto ad una densità territoriale di 56 abitanti per chilometro quadrato di superficie territoriale nel 1968 e di 59 nel 1989 (valori che equivalgono a 0,56 e 0,59 abitanti per ettaro), si registra una densità insediativa, intesa come rapporto tra la popolazione residente nei centri e nei nuclei urbani e la superficie urbanizzata, di 94,53 persone per ettaro nel 1968 e di 50,69 nel 1989.

Si possono notare due aspetti e cioè che:

- la crescita delle aree urbanizzate ha ridotto significativamente le densità insediative;
- nel 1989, rispetto alla media provinciale di 51 abitanti per ettaro, registriamo valori di 88 abitanti per ettaro a Bolzano, di 52 sia nel Burgraviato che nell'Oltradige-Bassa Atesina e valori attorno ai 40 abitanti per ettaro in tutti gli altri comprensori.

L'analisi per singolo comune mette in risalto che le aree urbanizzate al 1968 superavano la soglia dei 50 ettari solo in poche realtà dell'Alto Adige e che la prevalenza dei comuni era al di sotto della soglia dei 10 ettari.

A 20 anni di distanza, nella prevalenza dei comuni si superano la soglia dei 50 ettari di superficie urbanizzata, e solo in un numero molto limitato di comuni marginali si è ancora sotto i 10 ettari.

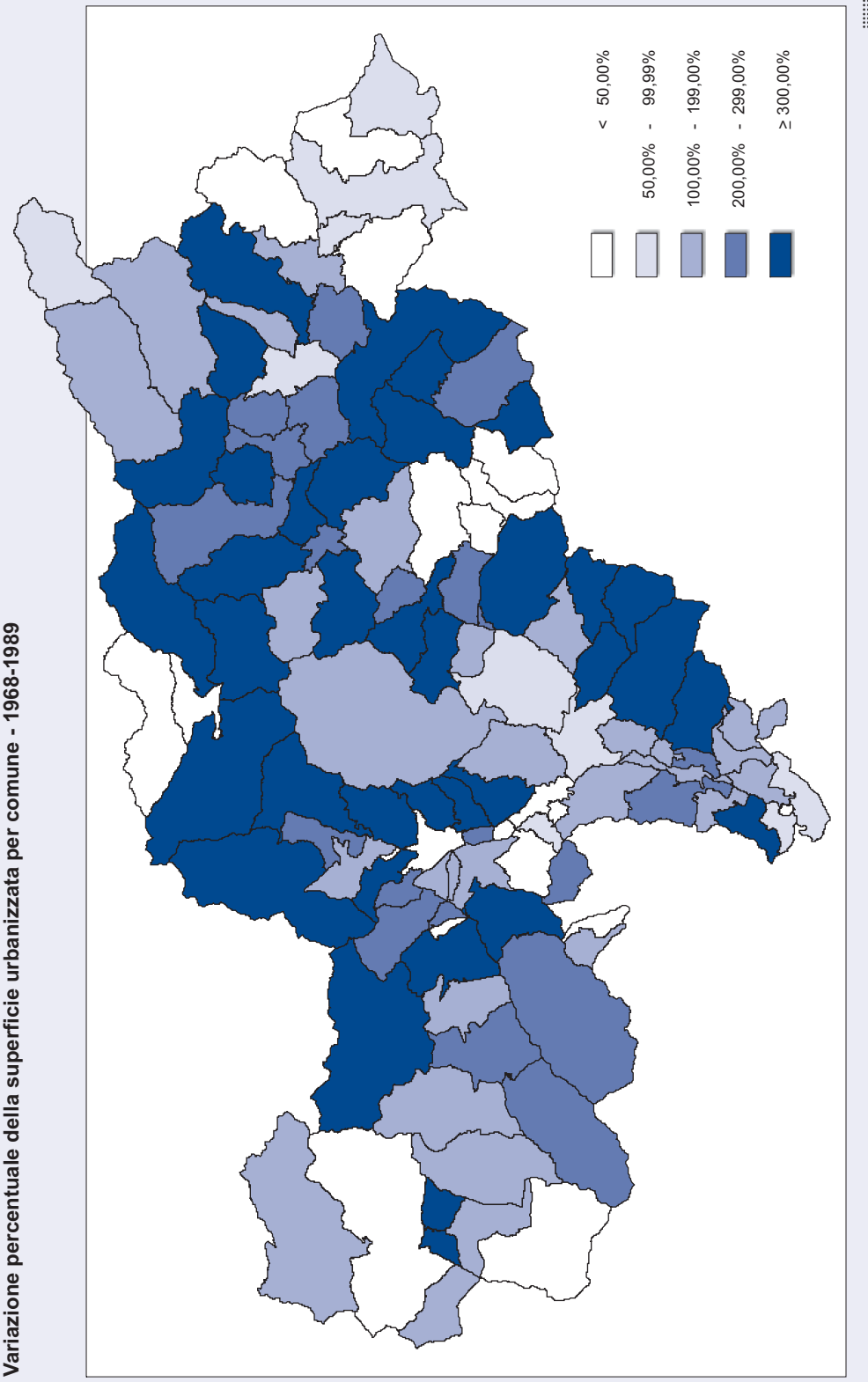
La crescita inoltre è risultata più elevata nei comuni minori e in quelli turistici. In quasi un terzo dei comuni (31,0%) la superficie urbanizzata si è più che quadruplicata, nel 17,2% si è più che triplicata e in un ulteriore 25,9% si è più che raddoppiata.

Tale crescita, pur elevata, è stata attuata e regolata dalla pianificazione urbanistica comunale. Come già detto, nel 1973, anno in cui i comuni dell'Alto Adige vengono obbligati per legge a predisporre un piano urbanistico, troviamo che 74 realtà comunali su 116 ne sono già dotate. Nel 1978 tutti i comuni sono provvisti di un piano e 11 di essi lo hanno già rielaborato.

Graf. 1.21

Prozentuelle Veränderung der erschlossenen Fläche nach Gemeinde - 1968-1989

Variazione percentuale della superficie urbanizzata per comune - 1968-1989



© astat 2010 - lr

Die Daten zu den Erweiterungszonen stehen nur für einen kürzeren Zeitraum zur Verfügung. Zwischen 1973 und 1990 wurden 734 Durchführungspläne erstellt, die sich auf eine Fläche von 871 Hektar Baugrund bezogen. Die geplante Kubatur betrug 15,7 Millionen m³, von denen 7,2 Millionen m³ für den geförderten Wohnbau vorgesehen waren.

I dati relativi alle zone di espansione residenziale sono disponibili per un periodo più limitato. Dal 1973 al 1990 sono stati elaborati 734 piani di attuazione, relativi ad una superficie totale di 871 ettari di terreno edificabile. La cubatura prevista ammontava complessivamente a 15,7 milioni di m³, di cui 7,2 milioni di m³ destinati all'edilizia agevolata.

Die Zahl der Personen, die theoretisch angesiedelt werden können, wenn für jede Person 100 m³ berechnet werden, beträgt 157.398 Einwohner. 72.178 davon würde der geförderte Wohnbau zugute kommen.

La popolazione teoricamente insediabile, in base ad un calcolo di 100 m³ per persona, è di 157.398 abitanti, di cui 72.178 nell'ambito dell'edilizia abitativa agevolata.

Es lässt sich ein Zuwachs bei den Bauten, der in den 70er Jahren deutlich größer war als in den 80er Jahren, und eine Verringerung der Baudichte in den Bauzonen feststellen.

Si può notare una crescita dell'edificazione nettamente più sostenuta negli anni '70 rispetto agli anni '80, e anche una riduzione nel tempo della densità edilizia delle zone.

Übersicht / Prospetto 1.26

Durchführungspläne für Erweiterungszonen - 1973-1990

Piani di attuazione urbanistica per le zone di espansione - 1973-1990

JAHRE	Durchführungspläne / Piani di Attuazione	Gesamtfläche / Superficie totale		Gesamtkubatur / Cubatura totale		davon Geförderter Wohnbau / di cui edilizia agevolata	Baudichte (a) / Densità edilizia (a)	Theoretische Bevölkerungsdichte (b) / Densità teorica di popolaz. (b)	ANNI
	N	ha	%	m³	%	m³	m³/m²	Einw./ha / ab./ha	
1973-1979	396	604,4	69,4	11.206.971	71,2	5.085.833	1,9	185	1973-1979
1980-1984	165	163,0	18,7	2.834.497	18,0	1.354.633	1,7	174	1980-1984
1985-1990	173	103,6	11,9	1.698.346	10,8	777.407	1,6	164	1985-1990
Insgesamt	**734**	**871,0**	**100,0**	**15.739.814**	**100,0**	**7.217.873**	**1,8**	**181**	**Totale**

(a) Unter Baudichte versteht man das Verhältnis zwischen der Kubatur, die aus urbanistischer Sicht oberirdisch gebaut werden kann, und der entsprechenden Katasterfläche des Baugrundstücks.
La densità edilizia indica il rapporto tra la cubatura urbanistica realizzabile fuori terra e la relativa superficie catastale del lotto edificatorio.

(b) Unter theoretisch möglicher Bevölkerungsdichte versteht man die Bevölkerung, die theoretisch in einer Wohnbauzone angesiedelt werden kann. Zur Berechnung der Kubatur je Einwohner einer Wohnbauzone werden 100 m³ oberirdische Kubatur herangezogen.
Per densità teorica di popolazione si intende la popolazione teoricamente insediabile in una zona edilizia. Ai fini del calcolo del volume stabilito per ogni abitante in zone residenziali si assumono 100 m³ di cubatura totale fuori terra.

Quelle: Auswertung der Daten des Amtes für Landesraumordnungsplanung (heute Abteilung Raumordnung)
Fonte: elaborazione su dati Ufficio Piano Territoriale Provinciale (oggi Ripartizione Urbanistica)

Ein beträchtlicher Teil der Zunahme der besiedelten Fläche geht auf die Handwerker- und Gewerbegebiete zurück.

Una quota consistente della crescita delle aree urbanizzate è dovuta agli insediamenti produttivi artigianali ed industriali.

Die Entwicklung des Dauersiedlungsgebiets und der besiedelten Fläche von 1996 bis 2007

Betrachtet man die jüngsten Entwicklungen zur besiedelten Fläche, stehen dazu Untersuchungen zur Verfügung, die auf digitalen Realnutzungskarten basieren. Diese wurden zu unterschiedlichen Zeitpunkten und mit verschiedenen Detailliertheitsgraden vom GIS (Geografisches Informationssystem) der Autonomen Provinz Bozen erstellt.

Auf der Grundlage dieser Daten hat das ASTAT Untersuchungen zur besiedelten Fläche durchgeführt, welche im Laufe der Zeit immer genauer wurden, sowohl aufgrund der verwendeten Quellen als auch aufgrund der verfeinerten Methodologie.

Die erste Untersuchung anhand der Daten von 1996[(1)] ergab, dass 15.198 Hektar besiedelt waren. Das entspricht 2,1% der Grundfläche Südtirols. Die Siedlungsdichte lag somit bei 2.958 Einwohnern je Quadratkilometer besiedelter Fläche.

Laut einer zweiten Untersuchung von 2002[(2)] umfasst die besiedelte Fläche 19.698 Hektar mit einer Siedlungsdichte von 2.362 Einwohnern je km² besiedelter Fläche. Die Zunahme der besiedelten Fläche hängt einerseits mit einem tatsächlichen Zuwachs und andererseits mit einer größeren Genauigkeit der verwendeten Quellen zusammen.

Für die dritte Erhebung[(3)] wurden vor allem Katasterdaten verwendet und die Daten für das Jahr 2007 aktualisiert. Die besiedelte Fläche hat sich erneut vergrößert und zwar auf 21.096 Hektar mit einer Siedlungsdichte von 2.326 Einwohnern je km² besiedelter Fläche.

L'evoluzione del territorio insediativo e di quello insediato dal 1996 al 2007

Per il periodo più recente, nel leggere il territorio insediato, è possibile fare riferimento ad analisi che si basano su carte digitali dell'uso del suolo prodotte in diverse date e con diverse scale di precisione dal GIS (Sistema Informativo Geografico) della Provincia Autonoma di Bolzano.

Sulla base di queste basi informative l'ASTAT ha sviluppato delle ricerche sui territori insediati, che sono diventate sempre più precise, sia per quanto riguarda le fonti utilizzate, che per via dell'affinamento della metodologia adottata.

Una prima ricerca sui dati del 1996[(1)] indicava che gli insediamenti occupavano una superficie di 15.198 ettari, pari al 2,1% della superficie territoriale dell'Alto Adige, con una densità insediativa di 2.958 abitanti per chilometro quadrato di superficie insediata.

Una seconda ricerca[(2)] evidenziava come nel 2002 la superficie insediata fosse pari a 19.698 ettari, con una densità insediativa di 2.362 abitanti per km^2 di superficie insediata. L'aumento della superficie insediata da un lato corrisponde ad incrementi effettivi e dall'altro è dovuto anche ad una maggior precisione delle fonti utilizzate.

La terza ricerca[(3)], avvalendosi in particolare di informazioni catastali, ha aggiornato i dati al 2007. Ne risulta un ulteriore incremento delle superfici insediate a 21.096 ettari, con una densità insediativa di 2.326 abitanti ogni km^2 di superficie insediata.

---

(1) ASTAT, *Dauersiedlungsgebiete in Südtirol - 1996,* Astat Information Nr. 10, April 1999
ASTAT, *I territori insediativi in Alto Adige - 1996*, Astat informazioni 10, aprile 1999

(2) ASTAT, *Dauersiedlungsgebiet in Südtirol - 2002,* Astat Schriftenreihe 108, Bozen 2004
ASTAT, *Territorio insediativo in provincia di Bolzano nel 2002*, Collana ASTAT 108, Bolzano 2004

(3) ASTAT, *Dauersiedlungsgebiet in Südtirol - 2007,* Astat Schriftenreihe 141, Bozen 2008
ASTAT, *Territorio insediativo in provincia di Bolzano nel 2007*, Collana ASTAT 141, Bolzano 2008

Trotz der Vorbehalte aufgrund der unterschiedlichen Genauigkeit der Quellen und der verschiedenen Methodologien belegen frühere Zählungen, dass 1968 die besiedelte Fläche innerhalb der bewohnten Zentren 3.484 Hektar groß war, sich bis 1989 (laut Flächenwidmung der Bauleitpläne der Gemeinden) verdoppelte (7.268 Hektar) und 1996 (laut Realnutzungskarte) 12.337 Hektar umfasste. In den letzten fünf Jahren, zwischen 2002 und 2007, stieg die besiedelte Fläche von 14.432 auf 15.736 Hektar. Berücksichtigt man auch die Straßen außerhalb der Ortschaften, dehnte sie sich von 19.698 auf 21.096 Hektar aus.

Pur con le cautele dovute per via della diversa precisione delle fonti utilizzate e per le differenti metodologie adottate, si può affermare che secondo precedenti rilevazioni effettuate nel 1968, le aree urbanizzate interne ai centri abitati erano pari a 3.484 ettari, nel 1989 (secondo le zonizzazioni dei PUC) erano raddoppiate (7.268 ha) e nel 1996 (secondo la carta dell'uso del suolo) avevano raggiunto i 12.337 ettari. Negli ultimi 5 anni, dal 2002 al 2007, la superficie insediata è passata da 14.432 ettari a 15.736 e, considerando anche le strade esterne agli abitati, da 19.698 a 21.096.

Übersicht / Prospetto 1.27

Dauersiedlungsgebiet und besiedelte Fläche (a) - 1996-2007

Territorio insediativo e superficie insediata (a) - 1996-2007

	1996	2002	2007	
Grundfläche (ha)	739.850	739.980	739.953	Superficie territoriale (ha)
Dauersiedlungsgebiet (ha)	57.005	61.238	48.612	Territorio insediativo (ha)
Besiedelte Fläche (ha)	15.198	19.698	21.096	Superficie insediata (ha)
Besiedelte Fläche ohne Verkehrsflächen (ha)	12.337	14.432	15.736	Superificie insediata al netto delle vie di comunicazione (ha)
Wohnbevölkerung (b)	449.528	465.273	490.792	Popolazione residente (b)
Bevölkerungsdichte (Einw./km²)	60,8	62,9	66,3	Densità abitativa (abitanti/km²)
Siedlungsdichte (c)	2.958	2.362	2.326	Densità insediativa (c)

(a) Berechnungen laut Grenzen aus dem Geografischen Informationssystem. Die Ergebnisse weichen deshalb von den offiziellen Werten leicht ab.
Elaborazioni secondo i confini risultanti dal Sistema Informativo Geografico. I risultati differiscono quindi leggermente dai valori ufficiali.

(b) Jahresdurchschnitt
Media annua

(c) Einwohner/km² besiedelter Fläche
Abitanti / km² di superficie insediata

Quelle: ASTAT

Fonte: ASTAT

Die vorhandenen Daten können räumlich differenziert betrachtet werden und zwar nach Verwaltungseinheit (Bezirksgemeinschaft oder Gemeinde) oder nach Höhenlage.

Der Besiedlungsgrad, d.h. das Verhältnis zwischen besiedelter Fläche und Grundfläche, beträgt auf Landesebene 2,9%. Die am dichtesten besiedelten Bezirksgemeinschaften sind Bozen mit einem Besiedlungsgrad von 27,9% und Überetsch-Südtiroler Unterland (6,5%). Auch das Eisacktal (3,7%) und das Burggrafenamt (3,4%) liegen über dem

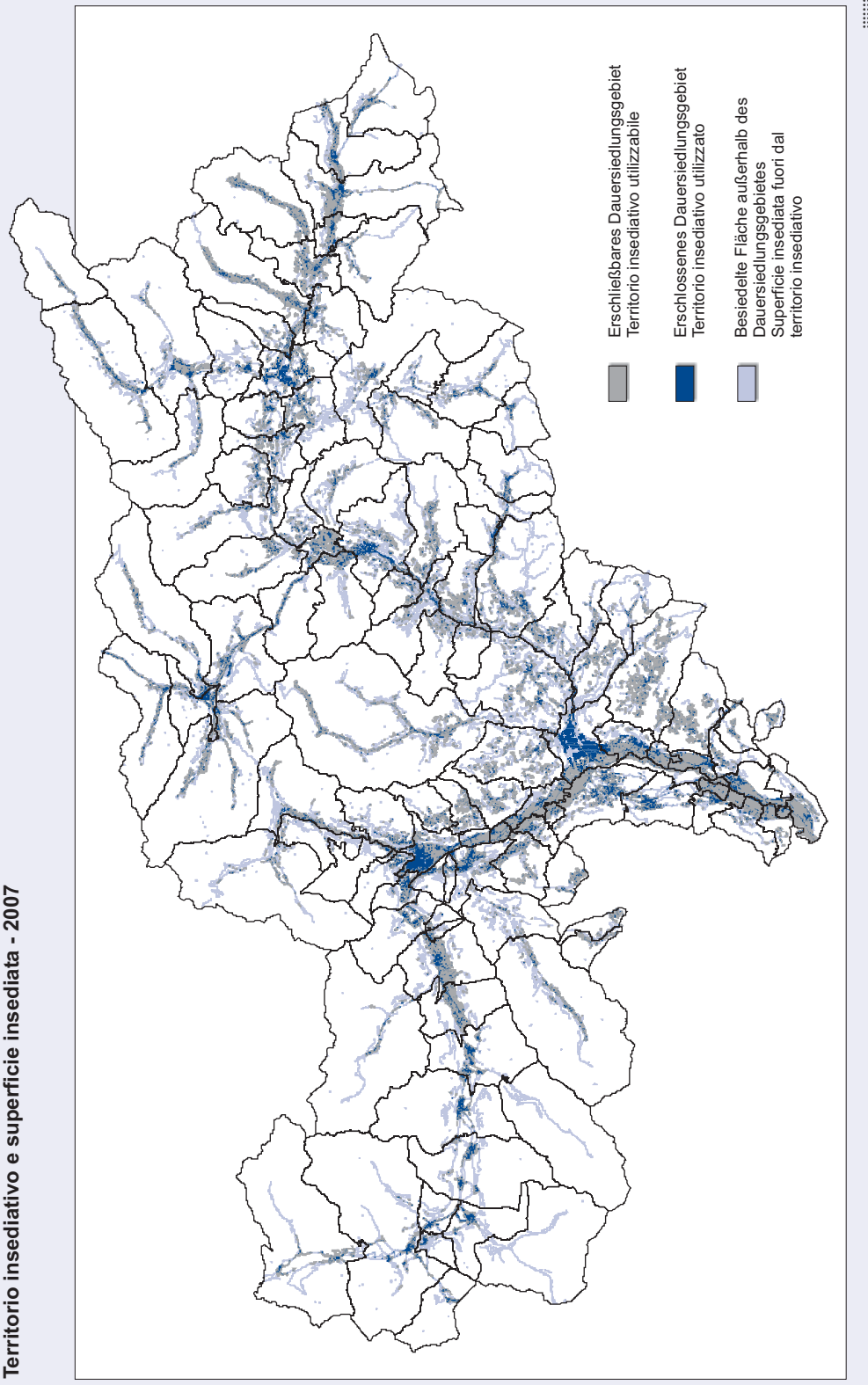
Le informazioni a disposizione permettono una lettura articolata territorialmente sia per ambito amministrativo (comprensorio e comune), che per quota altimetrica.

Il grado di insediamento, inteso come rapporto tra la superficie insediata e quella territoriale, a livello provinciale risulta pari al 2,9%. I due comprensori maggiormente insediati sono la città di Bolzano con una densità insediativa pari al 27,9% e l'Oltradige-Bassa Atesina (6,5%). Superano la media provinciale anche la Valle Isarco (3,7%) e il

Graf. 1.22

Dauersiedlungsgebiet und besiedelte Fläche - 2007

Territorio insediativo e superficie insediata - 2007



© astat 2010 - lr

Landesdurchschnitt, was auf Brixen und Meran zurückzuführen ist. Der Besiedlungsgrad der übrigen Bezirksgemeinschaften Vinschgau, Salten-Schlern, Wipptal und Pustertal ist hingegen geringer als der Südtiroler Durchschnitt.

23,0% der 21.096 Hektar besiedelter Fläche liegen auf einer Meereshöhe von höchstens 400 m. Diese befinden sich vor allem im Etschtal zwischen Meran und Salurn. Das Gebiet nimmt zwar nur 3,1% der Landesfläche ein, ist jedoch am dichtesten besiedelt und weist einen Besiedlungsgrad von 21,0% auf. 18,8% der besiedelten Fläche liegen auf einer Höhe zwischen 400 und 800 m, 32,0% auf 800 bis 1.200 m. Der jeweilige Besiedlungsgrad beträgt 10,3% und 7,4%. Oberhalb von 1.200 m, in einem Gebiet, das 79,3% der gesamten Landesfläche umfasst, befinden sich nur 26,2% der besiedelten Fläche.

Burgraviato (3,4%) per l'incidenza rispettivamente di Bressanone e Merano, mentre si collocano sotto la media provinciale i comprensori della Val Venosta, Salto-Sciliar, Alta Valle Isarco e Val Pusteria.

Il 23,0% dei 21.096 ettari di superficie insediata si colloca nelle quote altimetriche inferiori ai 400 m sul livello del mare. Questa fascia di territorio si concentra sostanzialmente nella Valle dell'Adige da Merano a Salorno, e pur coprendo solo il 3,1% della superficie provinciale, presenta la maggiore concentrazione insediativa, con un grado di insediamento del 21,0%. Tra i 400 m e gli 800 m di quota si trova un altro 18,8% e tra gli 800 m e i 1.200 m il 32,0%, con un grado di insediamento rispettivamente del 10,3% e del 7,4%. Sopra i 1.200 m di altitudine, in un territorio pari al 79,3% dell'intero Alto Adige, troviamo solo il 26,2% del territorio insediato.

Übersicht / Prospetto 1.28

Besiedelte Fläche nach Bezirksgemeinschaft - 2007

Superficie insediata per comunità comprensoriale - 2007

BEZIRKS-GEMEINSCHAFT	Grundfläche (a) Superficie territoriale (a)		Besiedelte Fläche Superficie insediata		Besiedlungs-grad (b) Grado di insediamento (b)	COMUNITÀ COMPRENSORIALE
	ha	%	m³	%	%	
Vinschgau	144.125	19,5	2.085	9,9	1,45	Val Venosta
Burggrafenamt	109.993	14,9	3.784	17,9	3,44	Burgraviato
Überetsch-Südt. Unterland	42.254	5,7	2.736	13	6,48	Oltradige-Bassa Atesina
Bozen	5.229	0,7	1.457	6,9	27,86	Bolzano
Salten-Schlern	104.056	14,1	2.703	12,8	2,60	Salto-Sciliar
Eisacktal	62.442	8,4	2.333	11,1	3,74	Valle Isarco
Wipptal	64.982	8,8	1.444	6,8	2,22	Alta Valle Isarco
Pustertal	206.872	28	4.553	21,6	2,20	Val Pusteria
Insgesamt	**739.953**	**100,0**	**21.096**	**100,0**	**2,85**	**Totale**

(a) Berechnungen laut Grenzen aus dem Geografischen Informationssystem. Die Ergebnisse weichen deshalb von den offiziellen Werten leicht ab.
Elaborazioni secondo i confini risultanti dal Sistema Informativo Geografico. I risultati differiscono quindi leggermente dai valori ufficiali.

(b) Besiedlungsgrad = Besiedelte Fläche / Grundfläche
Grado di insediamento = Superficie insediata / Superficie territoriale

Quelle: ASTAT

Fonte: ASTAT

Für die Zielsetzungen dieser Untersuchung scheint es hilfreich, den Abschnitt zur Inten-

Per le finalità di questo studio risulta utile riprendere dalla pubblicazione ASTAT del

sität der besiedelten Fläche aus der ASTAT Publikation von 2008[1] zu übernehmen. Dieser Indikator ist das „Verhältnis zwischen besiedelter Fläche in m² und der Summe von Einwohnern und Erwerbstätigen."

„Die intensivste Nutzung der besiedelten Fläche wird nach Bozen in Meran, Leifers, St. Ulrich mit Werten zwischen 147 und 195 m² je Einwohner und Erwerbstätigen erzielt. Die weiteren Städte Brixen, Bruneck und Sterzing sowie die einwohnerstarken Gemeinden Eppan an der Weinstraße und Lana weisen ebenfalls hohe Intensitätswerte auf. Diese liegen zwischen 200 und 300 m² je Einwohner und Erwerbstätigen. Wie bei der Siedlungsdichte findet man in den Gemeinden Proveis, Waidbruck, Pfatten, Freienfeld, Prags und Franzensfeste die niedrigsten Werte, mit über 700. Außer im Fall von Freienfeld handelt es sich um sehr kleine Gemeinden mit unter 1.000 Einwohnern. Das führt dazu, dass größere Infrastrukturanlagen erheblichen Einfluss auf das Ergebnis haben."

In derselben Publikation wird das Dauersiedlungsgebiet erhoben, d.h. die *„potenziell für eine Besiedlung zur Verfügung stehenden Flächen"*. Damit soll einerseits der Anteil der bereits genutzten Fläche hervorgehoben werden und andererseits *„auf mögliche bestehende und zukünftige Nutzungskonflikte hingewiesen werden"*.

2007 umfasst das Dauersiedlungsgebiet (das in Zukunft besiedelt werden könnte) 48.612 Hektar ohne die Flächen oberhalb von 1.600 m, die Flächen mit zu großer Hangneigung, die Seen, Wasserläufe, Wälder, Gefahrenzonen, die Landschaftsschutzgebiete (von den Parks bis zu den Biotopen) usw. Das Gebiet entspricht 6,6% der Landesfläche.

Von den 21.096 Hektar besiedelter Fläche gehören 13.814 Hektar zum Dauersiedlungsgebiet. 7.282 Hektar liegen hingegen außerhalb desselben.

2008[1] le considerazioni relative all'indice di intensità insediativa dato dal rapporto tra superficie insediata in m² e la somma tra abitanti ed occupati.

"L'utilizzo del suolo più intensivo, dopo Bolzano, viene rilevato a Merano, Laives e Ortisei, con valori che vanno da 147 a 195 m² ogni abitante e occupato. Le altre città, Bressanone, Brunico e Vipiteno, così come Appiano sulla strada del vino e Lana, presentano ugualmente un'intensità insediativa elevata. I valori vanno da 200 a 300 m² per abitante e occupato. Come nel calcolo della densità insediativa i comuni di Proves, Ponte Gardena, Vadena, Campo di Trens, Braies e Fortezza segnalano i valori più esigui, superiori a 700. Ad esclusione di Campo di Trens, trattasi di comuni molto piccoli con meno di 1.000 abitanti. Ciò comporta che grandi infrastrutture possano influire in modo significativo sul risultato dell'indice."

Lo stesso studio ha poi identificato il territorio insediativo, cioè quelle aree che *"in linea di principio possono essere edificate"*, per evidenziare da un lato la quota già utilizzata e dall'altro *"mettere l'accento sui futuri conflitti di interesse relativi all'utilizzo delle superfici"*.

Nel 2007 il territorio insediativo (dove in futuro potrebbero collocarsi nuovi insediamenti), tolte le aree sopra i 1.600 metri, le aree troppo pendenti, i laghi, i corsi d'acqua, i boschi, le zone a rischio, le zone sotto tutela paesaggistica (dai parchi naturali e nazionali ai biotopi), ecc. Si estende per una superficie di 48.612 ettari, corrispondente al 6,6% della superficie provinciale.

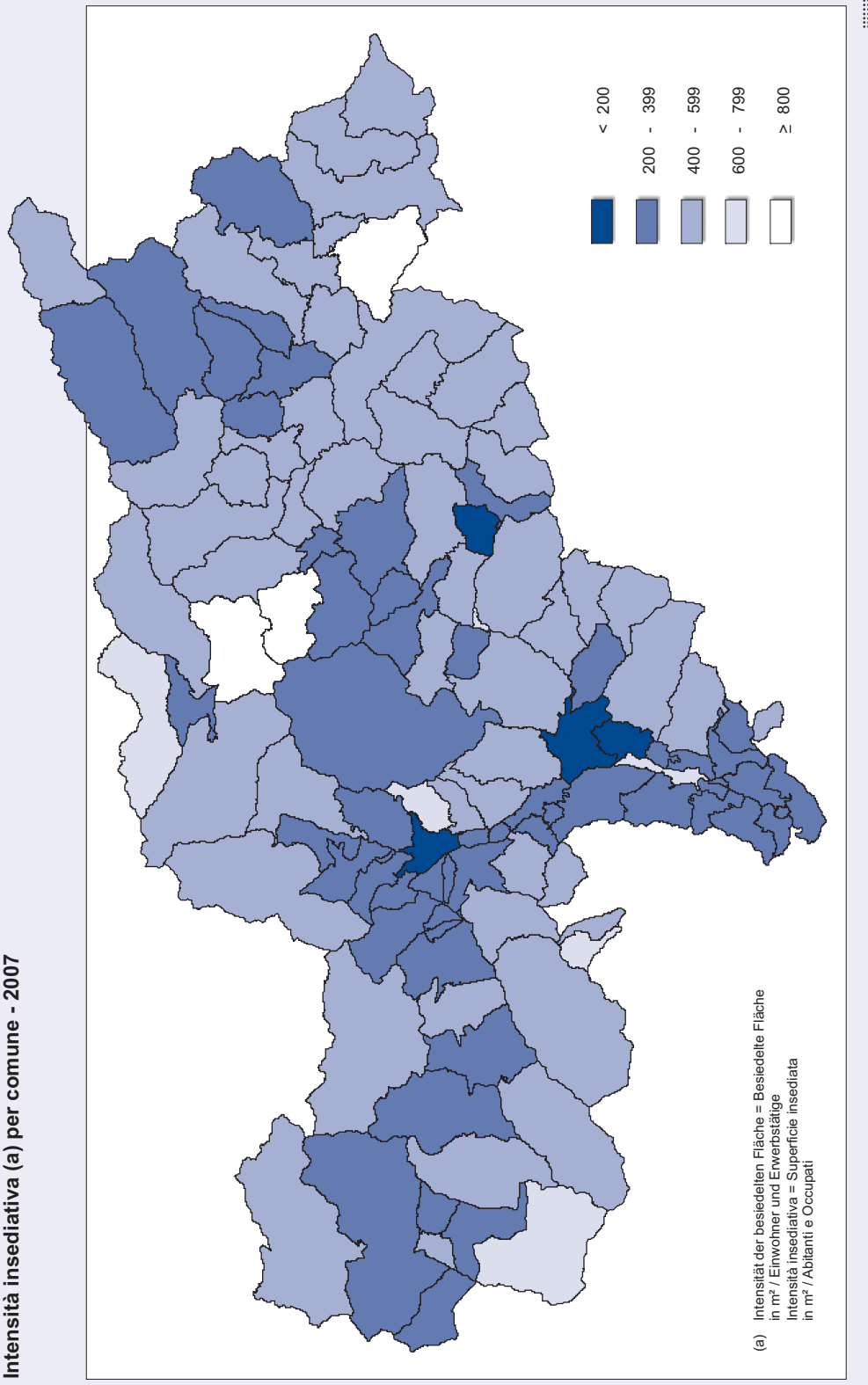
Dei 21.096 ettari di superficie insediata, 13.814 ettari fanno parte del territorio insediativo, mentre 7.282 ettari si trovano al di fuori di esso.

(1) ASTAT, *Dauersiedlungsgebiet in Südtirol - 2007,* Astat Schriftenreihe 141, Bozen 2008
ASTAT, *Territorio insediativo in provincia di Bolzano nel 2007*, Collana ASTAT 141, Bolzano 2008

Graf. 1.23

Intensität der besiedelten Fläche (a) nach Gemeinde - 2007

Intensità insediativa (a) per comune - 2007



(a) Intensität der besiedelten Fläche = Besiedelte Fläche in m² / Einwohner und Erwerbstätige
Intensità insediativa = Superficie insediata in m² / Abitanti e Occupati

© astat 2010 - lr

Somit verbleiben nur noch 34.798 Hektar für zukünftige Siedlungen. Dabei handelt es sich überwiegend um wertvolle landwirtschaftliche Fläche.

Hierbei ist zudem interessant, dass zwischen 2002 und 2007 nicht nur die besiedelte Fläche zugenommen, sondern auch das Dauersiedlungsgebiet deutlich abgenommen hat. Der Hauptgrund ist die Vergrößerung der Landschaftsschutzgebiete und der murengefährdeten Gebiete (teilweise auch die umfangreicheren und genaueren Daten über die unter Schutz gestellten Gebiete).

Infolgedessen kommt es zu einer deutlichen Verringerung des erschließbaren Dauersiedlungsgebiets von 47.320 Hektar im Jahr 2002 auf 34.798 Hektar 2007.

Der Anteil des erschlossenen Dauersiedlungsgebiets bewegt sich in allen Bezirksgemeinschaften um den Landesdurchschnitt (28,4%). Eine Ausnahme bildet dabei nur Bozen: Hier sind 62,0% des Dauersiedlungsgebietes bereits erschlossen.

Restano solo 34.798 ettari a disposizione per futuri insediamenti: sono prevalentemente aree agricole pregiate.

È interessante notare inoltre che dal 2002 al 2007, oltre alla crescita dei territori insediati, si è assistito ad una riduzione significativa dei territori insediativi. Il motivo sostanziale coincide con l'aumento delle zone sottoposte a vincoli di natura paesaggistica e idrogeologica (e in parte anche per maggiori e più precise informazioni sui territori sottoposti a vincolo).

Ne consegue una significativa diminuzione del territorio insediativo utilizzabile, il quale passa da 47.320 ettari nel 2002 a 34.798 ettari nel 2007.

In tutte le comunità comprensoriali la percentuale di territorio insediativo utilizzato oscilla attorno a valori vicini alla media provinciale (28,4%). Solamente Bolzano, dove il 62,0% del territorio insediativo disponibile risulta già utilizzato, fa eccezione.

Übersicht / Prospetto 1.29

Erschlossenes und erschließbares Dauersiedlungsgebiet nach Bezirksgemeinschaft - 2007

Territorio insediativo utilizzato e utilizzabile per comunità comprensoriale - 2007

BEZIRKS-GEMEINSCHAFT	Dauersiedlungsgebiet / Territorio insediativo				% der Grundfläche / % su superficie territoriale	Insgesamt / Totale		COMUNITÀ COMPRENSORIALE
	Erschlossen / Utilizzato		Erschließbar / Utilizzabile					
	ha	%	ha	%	%	ha	%	
Vinschgau	1.188	37,0	2.027	63,0	1,4	3.215	100,0	Val Venosta
Burggrafenamt	2.517	29,9	5.890	70,1	5,4	8.407	100,0	Burgraviato
Überetsch-Südt. Unterland	2.203	19,9	8.858	80,1	21	11.061	100,0	Oltradige-Bassa Atesina
Bozen	1.294	62,0	793	38,0	15,2	2.088	100,0	Bolzano
Salten-Schlern	1.308	21,2	4.863	78,8	4,7	6.171	100,0	Salto-Sciliar
Eisacktal	1.361	30,9	3.046	69,1	4,9	4.407	100,0	Valle Isarco
Wipptal	919	35,1	1.697	64,9	2,6	2.615	100,0	Alta Valle Isarco
Pustertal	3.024	28,4	7.624	71,6	3,7	10.648	100,0	Val Pusteria
Insgesamt	**13.814**	**28,4**	**34.798**	**71,6**	**4,7**	**48.612**	**100,0**	**Totale**

Quelle: ASTAT

Fonte: ASTAT

Im Gegensatz zu den Durchschnittswerten der Bezirksgemeinschaften ist die Analyse

A fianco dei valori medi per comprensorio, risulta interessante anche l'analisi per comu-

nach Gemeinde interessanter. Der Anteil der besiedelten Fläche am Dauersiedlungsgebiet ist in zehn weiteren Gemeinden sehr hoch (über 50%). Darunter fallen einige größere Zentren und Gemeinden mittlerer Größe wie Meran, Brixen, Sterzing, Schlanders und St. Ulrich, aber auch kleinere Gemeinden, in denen der Anteil hoch ausfällt, da die erschließbare Fläche dort insgesamt gering ist.

Abschließend sei noch auf die Entwicklung der besiedelten Fläche nach Gemeinde im Zeitraum von 1996 bis 2007 hingewiesen. Die größeren Gemeinden, die meisten Gemeinden in den Talsohlen sowie die Mehrheit der Tourismusgemeinden verzeichnen ein Wachstum, das unter dem Landesdurchschnitt (38,8%) liegt. In diesen 44 Gemeinden war es in den vorhergehenden Jahrzehnten zu einer starken Entwicklung gekommen. Zuwächse über dem Landesdurchschnitt gibt es hingegen in den Berggemeinden und den Gemeinden in den Seitentälern (insgesamt 72 Gemeinden).

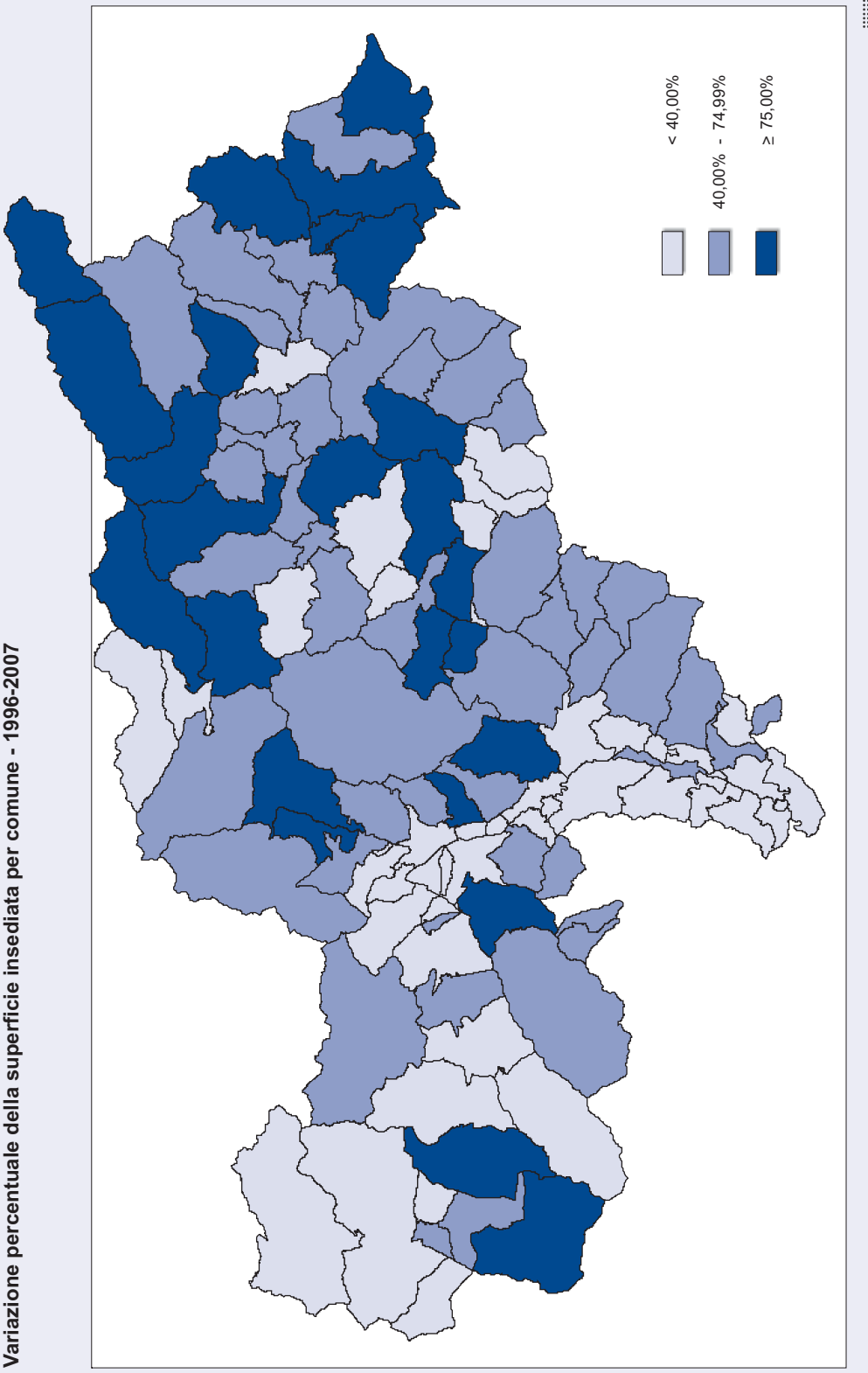
ne. Registriamo infatti quote molto elevate (maggiori del 50%) di superficie utilizzata rispetto al territorio insediativo in altri 10 comuni, oltre a Bolzano. Vi troviamo alcuni dei centri maggiori e intermedi, come Merano, Bressanone, Vipiteno, Silandro e Ortisei, ma anche comuni minori dove la quota insediata è molto elevata per la scarsità del territorio insediabile.

Un'ulteriore considerazione, infine, può essere fatta sullo sviluppo delle aree insediate per comune dal 1996 al 2007. Registriamo crescite inferiori alla media provinciale (38,8%) nei comuni maggiori e nella maggior parte di quelli in fondovalle e turistici, dove gli insediamenti si erano già sviluppati nei decenni precedenti (44 comuni). Viceversa, le crescite superiori alla media si registrano prevalentemente nei comuni montani e in genere posti nelle valli laterali (72 in tutto).

Graf. 1.24

Prozentuelle Veränderung der besiedelten Fläche nach Gemeinde - 1996-2007

Variazione percentuale della superficie insediata per comune - 1996-2007



© astat 2010 - lr

2 Wohnungsnachfrage und -angebot

Domanda e offerta abitativa

2.1 Finanzmittel

Über die Rolle der Autonomen Provinz Bozen-Südtirol in Bezug auf das Wohnungsproblem geben in erster Linie die eingesetzten Finanzmittel Aufschluss.

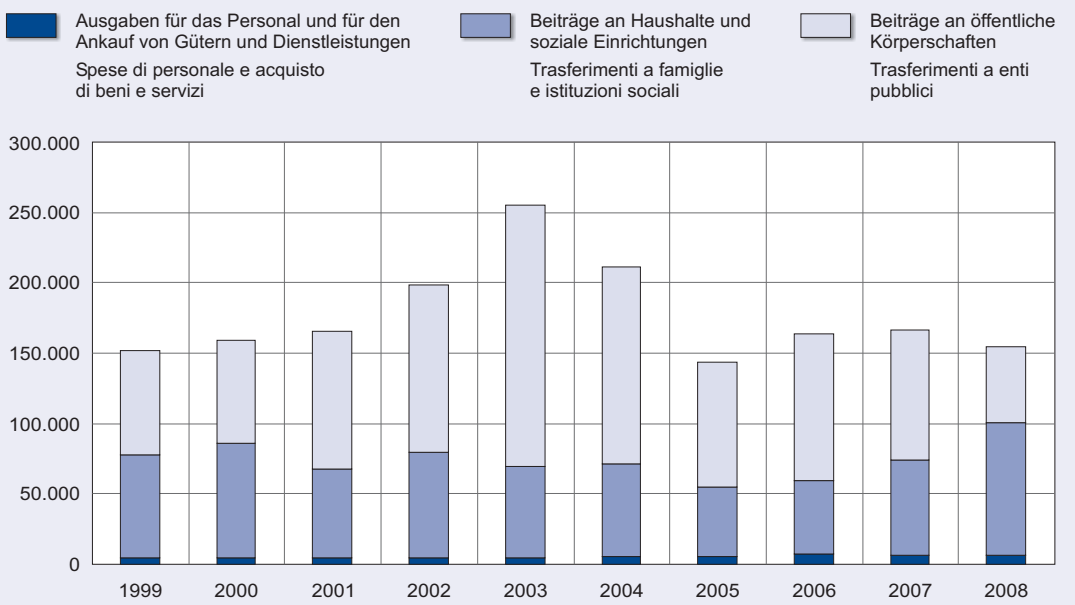
2.1 Risorse finanziarie

Un primo dato per valutare l'impegno della Provincia Autonoma di Bolzano-Alto Adige rispetto al problema della casa è costituito dalle risorse pubbliche messe in campo.

Graf. 2.1

Ausgaben der Autonomen Provinz Bozen für die Wohnbauförderung - 1999-2008
Kassenmäßige Beträge in Tausend Euro

Spese della Provincia Autonoma di Bolzano per l'edilizia abitativa agevolata - 1999-2008
Dati di cassa in migliaia di euro



© astat 2010 - lr

Aus der Rechnungslegung der Autonomen Provinz Bozen für die Jahre 1999 bis 2008 geht hervor, dass in diesem Zeitraum durchschnittlich 177 Millionen Euro jährlich für die Wohnbauförderung ausgegeben wurden. Nur 5 Millionen Euro der laufenden Ausgaben flossen in die Ausgaben für das Personal und den Erwerb von Gütern und Dienstleistungen (entspricht 3% der Ausgaben), 172 Millionen Euro hingegen in Zuwendungen. Davon erhielten die privaten Haushalte und sozialen Einrichtungen 69 Millionen Euro und die öffentlichen Körperschaften, also das WOBI, 103 Millionen Euro. Die Ausgaben verteilen sich weitgehend gleichmäßig über den Zeitraum mit Spitzenwerten zwischen 2002 und 2004.

Dai rendiconti della Provincia di Bolzano per gli anni dal 1999 al 2008 risulta che la spesa totale per l'edilizia abitativa agevolata è stata mediamente negli ultimi 10 anni di 177 milioni di euro, dei quali solo 5 milioni di spesa corrente destinati al personale e all'acquisto di beni e servizi (pari al 3% del totale) e 172 milioni di trasferimenti. Questi ultimi sono costituti da 69 milioni di trasferimenti a famiglie e istituzioni sociali e da 103 milioni di trasferimenti a enti pubblici, cioè all'IPES. La spesa è stata abbastanza regolare nel tempo, con valori più elevati nel periodo dal 2002 al 2004.

Vergleicht man die Südtiroler Ausgaben mit jenen in angrenzenden Gebieten und in Italien insgesamt, ergibt sich folgendes Bild: Zwischen 2003 und 2007 wurden in Südtirol durchschnittlich 182 Millionen Euro pro Jahr für die Wohnbauförderung ausgegeben, im Trentino 79 Millionen Euro und in Venetien 109 Millionen Euro. Die Ausgaben aller Regionen mit Normalstatut oder Sonderstatut beliefen sich auf gesamtstaatlicher Ebene auf durchschnittlich eine Milliarde Euro pro Jahr. Anders ausgedrückt gibt die Autonome Provinz Bozen ungefähr ein Fünftel der Finanzmittel aus, die in allen italienischen Regionen zusammen für die Wohnbauförderung aufgewendet werden. Der Südtiroler Betrag ist außerdem doppelt so hoch wie jener im Trentino und auch deutlich höher als jener in Venetien.

Il confronto con realtà limitrofe e con l'Italia per il periodo recente evidenzia una spesa media dal 2003 al 2007 in Alto Adige di 182 milioni di euro, in Trentino di 79 milioni e in Veneto di 109 milioni. A livello nazionale la spesa di tutte le Regioni a statuto ordinario e speciale è stata mediamente di 1 miliardo di euro. In altri termini la Provincia di Bolzano per le politiche abitative attiva quasi un quinto delle risorse messe in campo dall'insieme di tutte le Regioni italiane, il doppio del Trentino e molto di più del Veneto.

Die Ausgaben für den geförderten und subventionierten Wohnbau pro Kopf veranschaulichen die Unterschiede noch deutlicher: In Südtirol werden durchschnittlich 381 Euro pro Kopf dafür ausgegeben, im Trentino 163, in Venetien 23 und in Italien insgesamt nur 17 Euro pro Kopf.

Il dato risulta ancor più evidente se leggiamo la spesa per l'edilizia abitativa agevolata e sovvenzionata per abitante: in Alto Adige si è speso mediamente 381 euro pro capite, in Trentino 163, in Veneto 23 e in Italia solo 17 euro pro capite.

Die Abteilung 25 - Wohnbau der Autonomen Provinz Bozen hat die Aufgabe, die von der Landesverwaltung gesetzten Ziele im Bereich Wohnbauförderung zu erreichen.

La Ripartizione 25 - Edilizia abitativa della Provincia Autonoma di Bolzano, ha il compito di attuare gli obiettivi posti dall'Amministrazione provinciale nel settore dell'edilizia abitativa agevolata.

Übersicht / Prospetto 2.1

Ausgaben für die Wohnbauförderung nach auszahlender Körperschaft - 2003-2007
Kassenmäßige Beträge in Tausend Euro

Spese per l'edilizia abitativa agevolata per ente erogatore - 2003-2007
Dati di cassa in migliaia di euro

AUSZAHLENDE KÖRPERSCHAFT	2003	2004	2005	2006	2007	Jahresmittel Media annua	ENTE EROGATORE
Absolute Werte / Valori assoluti							
Autonome Provinz Bozen	**250.494**	**205.774**	**137.908**	**156.581**	**159.910**	**182.133**	**Prov. Autonoma di Bolzano**
Autonome Provinz Trentino	107.657	111.856	50.145	50.034	74.837	78.906	Prov. Autonoma di Trento
Region Venetien	71.002	300.366	64.229	82.199	27.943	109.148	Regione Veneto
Italien (a)	1.235.453	1.016.214	921.240	901.005	924.413	999.665	Italia (a)
Werte je Einwohner / Valori per abitante							
Autonome Provinz Bozen	**533,55**	**433,80**	**287,39**	**322,74**	**325,82**	**380,66**	**Prov. Autonoma di Bolzano**
Autonome Provinz Trentino	242,63	226,34	100,29	99,13	146,68	163,01	Prov. Autonoma di Trento
Region Venetien	15,40	64,30	13,61	17,28	5,82	23,28	Regione Veneto
Italien (a)	21,45	17,47	15,72	15,29	16,05	17,19	Italia (a)

(a) Provisorische Daten der Öffentlichen Territorialen Konten (CPT), die Angaben für 2007 sind Schätzwerte
Dato Conti Pubblici Territoriali provvisorio, il valore 2007 è stato stimato

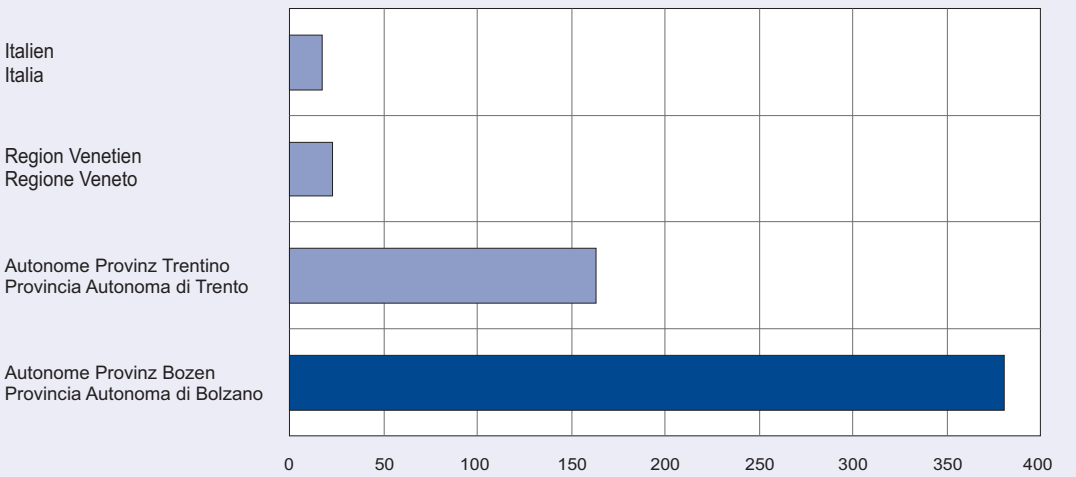
Quelle: ASTAT, Auswertung CPT-Daten

Fonte: ASTAT, Elaborazioni su dati CPT

Graf. 2.2

Ausgaben für die Wohnbauförderung nach auszahlender Körperschaft - 2003-2007
Jährlicher Durchschnittswert je Einwohner in Euro

Spese per l'edilizia abitativa agevolata per ente erogatore - 2003-2007
Valore medio annuo per abitante in euro



© astat 2010 - lr

Die Regelung zur Wohnbauförderung (L.G. 13/98) definiert in Art. 1 die Ziele folgendermaßen:

„In Wahrnehmung der eigenen von Artikel 8 Absatz 1 Punkt 10 des Sonderstatutes für Trentino-Südtirol vorgesehenen primären gesetzgeberischen Zuständigkeit auf dem Sachgebiet des in jedweder Form geförderten Wohnbaues und in Umsetzung der Grundsätze und Zielsetzungen des Landesentwicklungs- und Raumordnungsplanes, genehmigt mit Landesgesetz vom 18. Jänner 1995, Nr. 3, strebt das Land Südtirol folgende Ziele an:

a) den Bau, den Kauf, die Wiedergewinnung und die Anmietung von Wohnungen, die den einkommensschwächsten Bewerbern in Miete zugewiesen werden,

b) die Bildung von Wohnungseigentum für breite Schichten der Bevölkerung durch die Förderung des Baues, des Kaufes und der Wiedergewinnung von Wohnungen für den Grundwohnbedarf,

c) die Bereitstellung von Bauland durch die Förderung des Erwerbes und der Erschließung von Bauland für den geförderten Wohnbau,

d) die Wiedergewinnung zu Wohnungszwecken der bestehenden Bausubstanz,

e) die Energieeinsparung und die Nutzung alternativer Energiequellen im Bereich des geförderten Wohnbaues.

Damit das Ziel der Bildung von Wohnungseigentum für breite Schichten der Bevölkerung erreicht werden kann, sind die Spartätigkeit und die Eigenleistung anzuregen.“

Die laut Haushalt bereitgestellten Mittel für die Maßnahmen zur Wohnbauförderung betrugen zwischen 1999 und 2008 durchschnittlich 191 Millionen Euro pro Jahr, mit Spitzenwerten zwischen 2002 und 2004.

L’ordinamento dell’edilizia abitativa agevolata (L.P. 13/98) nell’art. 1 così definisce le finalità della legge:

“In attuazione della propria competenza legislativa primaria in materia di edilizia comunque sovvenzionata di cui all’articolo 8, comma 1, numero 10, dello Statuto speciale per il Trentino-Alto Adige, nonché in attuazione dei principi fondamentali e degli obiettivi previsti dal piano di sviluppo e coordinamento territoriale approvato con legge provinciale 18 gennaio 1995, n. 3 , la Provincia autonoma di Bolzano persegue le seguenti finalità:

a) la costruzione, l’acquisto, il recupero e la presa in locazione di abitazioni da assegnare in locazione ai richiedenti a più basso reddito;

b) la costituzione di proprietà abitativa per ampi strati della popolazione tramite l’agevolazione della costruzione, dell’acquisto e del recupero di abitazioni per il fabbisogno abitativo primario;

c) la messa a disposizione di terreno edificabile tramite l’agevolazione dell’acquisizione e dell’urbanizzazione di terreno edificabile per l’edilizia abitativa agevolata;

d) il recupero per fini abitativi del patrimonio edilizio esistente;

e) il risparmio energetico e l’uso di fonti energetiche alternative nel settore dell’edilizia abitativa agevolata.

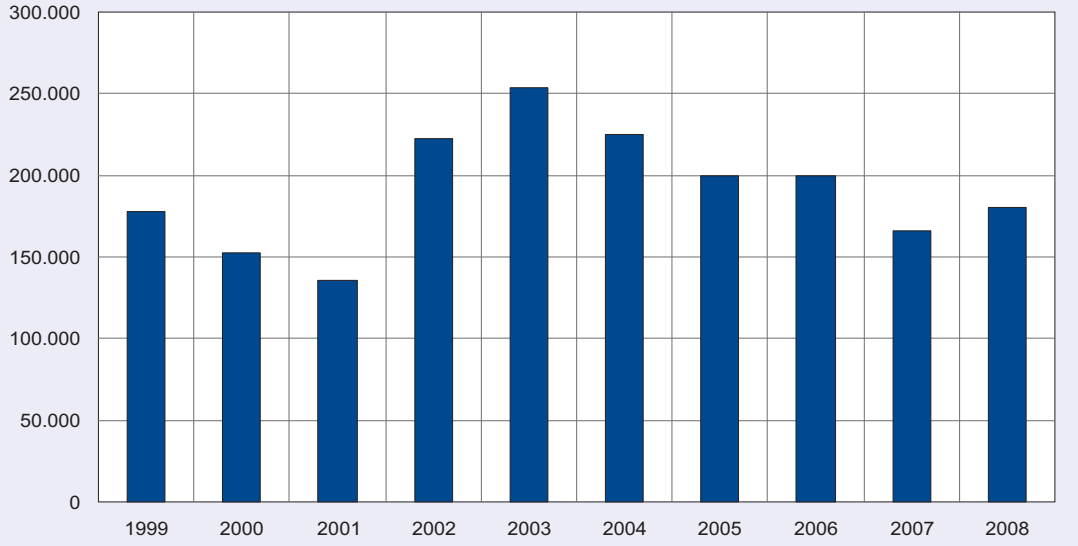
Per il raggiungimento dell’obiettivo di costituire proprietà abitativa per larghi strati della popolazione, deve essere dato impulso al risparmio ed alla prestazione in proprio.”

Gli stanziamenti in bilancio dal 1999 al 2008 per l’insieme degli interventi nel settore dell’edilizia abitativa agevolata sono stati pari ad una media annua di 191 milioni di euro con punte più elevate dal 2002 al 2004.

Graf. 2.3

Zweckgebundene Beträge der Autonomen Provinz Bozen für die Wohnbauförderung - 1999-2008
Beträge in Tausend Euro

Importi stanziati dalla Provincia Autonoma di Bolzano per l'edilizia abitativa agevolata - 1999-2008
Dati in migliaia di euro



© astat 2010 - lr

Mehr als zwei Milliarden Euro (2,3 Milliarden) wurden zwischen 1999 und 2007 effektiv ausbezahlt. Das ergibt einen Jahresdurchschnitt von 241 Millionen Euro, die sich wie folgt auf die unterschiedlichen Maßnahmenbereiche aufteilen:

1) 112 Millionen Euro für den Bau, Kauf und die Wiedergewinnung für den Grundwohnbedarf;

2) 57 Millionen Euro wurden jährlich vom Wohnbauinstitut für den Bau, Erwerb und die Wiedergewinnung von Wohnungen ausgegeben;

3) 37 Millionen Euro für den Erwerb und die Erschließung von gefördertem Bauland;

4) 19 Millionen Euro gab das Wohnbauinstitut für Mieten aus;

Gli importi effettivamente liquidati dal 1999 al 2008 sono stati pari a oltre 2,3 miliardi di euro in totale - con una media annua di 238 milioni di euro all'anno - così ripartiti nelle singole categorie di intervento:

1) 112 milioni di contributi per la nuova costruzione, l'acquisto ed il recupero del fabbisogno abitativo primario;

2) 57 milioni di euro all'anno liquidati all'Istituto per l'edilizia sociale per la costruzione, l'acquisto ed il recupero di alloggi;

3) 37 milioni per l'acquisto e l'urbanizzazione di terreni edificabili agevolati;

4) 19 milioni liquidati all'Istituto per l'edilizia sociale per l'affitto;

5) 11 Millionen Euro für die konventionierte Wiedergewinnung von Wohnungen;

6) 657 Tausend Euro an Beiträgen für die Durchführung von Arbeiten zur Überwindung architektonischer Hindernisse sowie für die Anpassung von Wohnungen an die Bedürfnisse von Behinderten;

7) 559 Tausend Euro an Beiträgen für soziale Härtefälle;

8) 455 Tausend Euro an Beiträgen im Katastrophenfall;

9) 243 Tausend Euro an Beiträgen für Initiativen zur Bekanntmachung der Gesetze im Bereich Wohnbau;

10) 116 Tausend Euro an ausbezahlten Beiträgen für den Neubau von Mietwohnungen an eine gemeinnützige Stiftung;

11) 42 Tausend Euro an Beiträgen an Körperschaften, die sich verpflichten, private Wohnungen zu vermieten (von 2002 bis 2008) sowie Beiträge an Garantiegenossenschaften (von 1998 bis 2001).

Die Summe der durch direkte Mandate an die Gesuchsteller ausbezahlten Beträge für die von Artikel 2 des Wohnbauförderungsgesetzes (L.G. Nr. 13/1998) vorgesehenen Einsatzarten ist deutlich höher als die vorgesehenen Finanzmittel in den jeweiligen Kapiteln der Haushaltsvoranschläge.

Dies war nur deshalb möglich, weil der Abteilung Wohnungsbau auch die Rückflüsse aus dem Rotationsfonds für den Bau, den Kauf und die Wiedergewinnung von Wohnungen für den Grundwohnbedarf sowie jene aus dem Rotationsfonds für den Erwerb und die Erschließung von gefördertem Bauland zur Verfügung standen. Ebenso standen Rückstände aus früheren Jahren zur Verfügung.

Zu den wichtigsten Förderungen, welche die Autonome Provinz Bozen ausbezahlt, zählen die Beiträge für den Bau, Kauf und die

5) 11 milioni per il recupero convenzionato di alloggi;

6) 657 mila euro di 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;

7) 559 mila euro per contributi per i casi sociali d'emergenza;

8) 455 mila euro per contributi in caso di catastrofi naturali;

9) 243 mila euro di contributi per iniziative di divulgazione della conoscenza delle leggi in materia di edilizia abitativa;

10) 116 mila euro di contributi liquidati ad una associazione di interesse collettivo per la nuova costruzione di alloggi da assegnare in affitto;

11) 42 mila euro di contributi ad enti che si impegnano a mettere a disposizione alloggi privati (dal 2002 al 2008) e contributi a cooperative di garanzia (dal 1998 al 2001).

Il totale degli importi liquidati con mandati diretti ai richiedenti per le categorie di intervento previste dall'articolo 2 dell'ordinamento dell'edilizia abitativa agevolata (L.P. n. 13/1998), sono notevolmente superiori ai mezzi stabiliti nei bilanci di previsione per i relativi capitoli.

Ciò è stato possibile perché la Ripartizione edilizia agevolata ha potuto disporre delle restituzioni dei mutui dal fondo di rotazione per la nuova costruzione, l'acquisto ed il recupero di alloggi per il fabbisogno abitativo primario, nonché di quelle dal fondo di rotazione per l'acquisto e l'urbanizzazione delle aree edificabili agevolate. Inoltre nei singoli anni sono risultati a disposizione residui degli anni precedenti.

Tra le più importanti tipologie di sostegno finanziario erogate dalla Provincia Autonoma di Bolzano alle famiglie spiccano, sia per la

Wiedergewinnung von Wohnungen für den Grundwohnbedarf, und zwar sowohl aufgrund der Höhe der Beträge als auch aufgrund der gesellschaftlichen Bedeutung. Diese Form der finanziellen Unterstützung umfasst mehrere Arten von Förderungen: zinsfreie Darlehen aus dem Rotationsfonds, Schenkungsbeiträge, zehnjährige gleichbleibende Beiträge und Zinsbeiträge für geförderte Darlehen. Die Zinsbeiträge für geförderte Darlehen greifen auf Gelder zurück, die vor Inkrafttreten des Wohnbauförderungsgesetzes (L.G. Nr. 13/1998) zweckgebunden wurden. Sie werden in Zukunft stetig abnehmen und folglich auslaufen. Die zehnjährigen gleichbleibenden Beiträge wurden 2006 mit einem Beschluss der Landesregierung eingestellt. Die Auszahlungen der letzten Jahre sind somit auf frühere Bereitstellungen zurückzuführen.

Die Analyse der anderen beiden Förderungsarten, d.h. der zinsfreien Darlehen aus dem Rotationsfonds und der Schenkungsbeiträge, ist aufschlussreicher. Bei ersteren handelt es sich um Gelder, die zinsfrei zurückbezahlt werden, bei den zweiten um Beiträge, die geringer sind als die Darlehen und die nicht zurückbezahlt werden müssen. Die Entwicklung zwischen 1999 und 2008 ist besonders interessant: In diesem Zeitraum sinken die ausbezahlten Darlehen drastisch (von 21,5 Millionen Euro im Jahr 1999 auf 2,6 Millionen Euro im Jahr 2008), während die Schenkungsbeiträge gleichzeitig markant steigen (von 7,7 auf 63,2 Millionen Euro). Für diese Entwicklung gibt es mehrere Gründe. Hervorzuheben ist dabei, dass heute sehr viele Familien den Landesbeitrag nicht als Ergänzung eines bereits vorhandenen Kapitals verwenden, sondern als Startkapital, das mit Bankdarlehen aufgestockt wird. Dies bedeutet, dass das Anfangskapital der Familie nahezu ausschließlich dem Landesbeitrag entspricht und dass der Teil des Kaufpreises, der mit Darlehen abgedeckt wird, aufgrund der steigenden Immobilienpreise einem immer größeren Anteil am Immobilienwert entspricht. Die Folgen sind höhere Rückzahlungsraten und eine längere Rückzahlungsdauer.

consistenza degli importi che per l'impatto sociale, i contributi per nuova costruzione, acquisto e recupero del fabbisogno abitativo primario. Tale forma di sostegno è composta da più voci: mutui a tasso zero dal fondo di rotazione, contributi a fondo perduto, contributi decennali costanti e contributi per interessi su mutui agevolati. I contributi per interessi su mutui agevolati fanno riferimento a somme impegnate prima dell'entrata in vigore dell'attuale ordinamento dell'edilizia abitativa agevolata (L.P. n. 13/1998) e, in futuro, andranno a calare sino a scomparire. Analogamente i contributi decennali costanti sono stati sospesi dall'anno 2006 con delibera della Giunta provinciale. Le liquidazioni avvenute negli ultimi anni sono quindi da ricondurre a stanziamenti precedenti.

Più significativa risulta invece l'analisi delle altre due forme di aiuto: i mutui a tasso zero dal fondo di rotazione e i contributi a fondo perduto. Nel primo caso si tratta di somme da restituire senza interessi, nel secondo caso siamo di fronte a importi, di minore entità rispetto ai mutui, che non necessitano di restituzione. Il trend decennale 1999-2008 è particolarmente interessante e vede un forte calo dei mutui liquidati (da 21,5 milioni di euro nel 1999 a 2,6 milioni di euro nel 2008) e, nel contempo, un netto aumento di quanto versato a fondo perduto (da 7,7 a 63,2 milioni di euro). Le motivazioni di tale fenomeno sono molteplici. Tra di esse è importante sottolineare come, rispetto al passato, oggi molte famiglie utilizzino il contributo provinciale non in aggiunta a un capitale già a disposizione, ma direttamente come capitale iniziale al quale sommare poi l'accensione di un mutuo contratto in forma privata con una banca. Questo implica che la quota di capitale iniziale in possesso delle famiglie sia costituito quasi unicamente dal contributo provinciale, mentre la parte coperta mediante il mutuo, in una situazione di prezzi delle abitazioni in continuo aumento, diventa sempre più incidente rispetto al valore dell'immobile, con un conseguente maggiore onere di rimborso sia per quanto riguarda l'importo delle rate che per quanto riguarda la durata della restituzione.

Übersicht / Prospetto 2.2

Ausbezahlte Beträge der Autonomen Provinz Bozen nach Beitragsart - 1999-2008
Kassenmäßige Beträge in Tausend Euro

Importi liquidati dalla Provincia Autonoma di Bolzano per tipologia di contributo - 1999-2008
Dati di cassa in migliaia di euro

BEITRAGSART	1999	2000	2001	2002	2003
Überwiesene Beiträge an das Institut für den sozialen Wohnbau für den Bau, den Kauf und die Wiedergewinnung von Wohnungen	31.678	28.621	41.923	60.655	101.108
Überwiesene Beiträge an das Institut für den sozialen Wohnbau für die Ausbezahlung des Mietgeldes	9.038	9.554	11.155	10.720	15.011
Beiträge für den Bau, den Kauf und die Wiedergewinnung für den Grundwohnbedarf	97.033	105.172	130.490	140.879	130.440
Beiträge für soziale Härtefälle	466	469	667	583	1.433
Beiträge im Falle von Naturkatastrophen	8	-	786	512	935
Beiträge für die konventionierte Wiedergewinnung von Wohnungen	16.466	16.456	16.310	14.898	11.749
Beiträge für den Erwerb und die Erschließung von gefördertem Bauland	27.759	28.683	56.012	47.486	48.098
Ausbezahlte Beiträge für den Bau von Mietwohnungen an eine gemeinnützige Stiftung	-	-	-	-	368
Beiträge für die Durchführung von Arbeiten zur Überwindung architektonischer Hindernisse sowie für die Anpassung von Wohnungen an die Bedürfnisse von Behinderten	217	419	519	568	531
Beiträge für Initiativen zur Bekanntmachung der Gesetze im Bereich Wohnbau	40	164	251	258	260
Beiträge an Körperschaften, die sich verpflichten, private Wohnungen zu vermieten (von 2002 bis 2008) - Beiträge an Garantiegenossenschaften (von 1998 bis 2001)	-	10	19	31	21
Summe der ausbezahlten Beträge	**182.705**	**189.548**	**258.125**	**276.590**	**309.954**

Quelle: Abteilung 25 - Wohnungsbau der Autonomen Provinz Bozen

Übersicht / Prospetto 2.3

Ausbezahlte Beträge der Autonomen Provinz Bozen für den Bau, Kauf und die Wiedergewinnung für den Grundwohnbedarf nach Beitragsart - 1999-2008
Kassenmäßige Beträge in Tausend Euro

Importi liquidati dalla Provincia Autonoma di Bolzano per nuova costruzione, acquisto e recupero del fabbisogno abitativo primario per tipologia di contributo - 1999-2008
Dati di cassa in migliaia di euro

BEITRAGSART	1999	2000	2001	2002	2003
Darlehen aus dem Rotationsfonds	21.450	23.784	34.851	31.557	26.384
Schenkungsbeiträge	7.706	16.448	36.220	44.692	53.123
Zehnjährige gleichbleibende Beiträge	51.876	55.820	51.402	46.748	40.495
Andere (a)	16.001	9.121	8.017	17.882	10.438
Insgesamt	**97.033**	**105.172**	**130.490**	**140.879**	**130.440**

(a) Beiträge für Zinsen auf geförderte Darlehen, die vor Inkrafttreten des Wohnbauförderungsgesetzes L.G. 13/98 zweckgebunden worden.
Contributi per interessi su mutui agevolati impegnati prima dell'entrata in vigore dell'ordinamento dell'edilizia abitativa agevolata L.P. 13/98.

Quelle: Abteilung 25 - Wohnungsbau der Autonomen Provinz Bozen

Übersicht / Prospetto 2.2 - Fortsetzung / Segue

Ausbezahlte Beträge der Autonomen Provinz Bozen nach Beitragsart - 1999-2008
Kassenmäßige Beträge in Tausend Euro

Importi liquidati dalla Provincia Autonoma di Bolzano per tipologia di contributo - 1999-2008
Dati di cassa in migliaia di euro

2004	2005	2006	2007	2008	TIPOLOGIA DI CONTRIBUTO
58.313	72.058	60.330	49.626	64.779	Contributi liquidati all'Istituto per l'edilizia sociale per la costruzione, l'acquisto ed il recupero di alloggi
19.000	22.000	26.500	30.180	35.800	Contributi liquidati all'Istituto per l'edilizia sociale per l'affitto
115.812	121.982	105.011	92.652	82.821	Contributi per la nuova costruzione, l'acquisto ed il recupero del fabbisogno abitativo primario
523	381	359	368	344	Contributi per i casi sociali d'emergenza
1.203	465	169	278	197	Contributi in caso di catastrofi naturali
9.334	9.741	6.594	5.975	4.526	Contributi per il recupero convenzionato di alloggi
43.897	36.768	31.699	22.908	24.876	Contributi per l'acquisto e l'urbanizzazione di terreni edificabili agevolati
-	494	-	-	297	Contributi liquidati ad una associazione di interesse collettivo per la nuova costruzione di alloggi da assegnare in affitto
525	670	725	1.182	1.218	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
229	252	377	299	300	Contributi per iniziative di divulgazione della conoscenza delle leggi in materia di edilizia abitativa
37	63	96	88	53	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)
248.873	**264.874**	**231.866**	**203.556**	**215.211**	**Totale importi liquidati**

Fonte: Ripartizione 25 - Edilizia abitativa della Provincia Autonoma di Bolzano

Übersicht / Prospetto 2.3 - Fortsetzung / Segue

Ausbezahlte Beträge der Autonomen Provinz Bozen für den Bau, Kauf und die Wiedergewinnung für den Grundwohnbedarf nach Beitragsart - 1999-2008
Kassenmäßige Beträge in Tausend Euro

Importi liquidati dalla Provincia Autonoma di Bolzano per nuova costruzione, acquisto e recupero del fabbisogno abitativo primario per tipologia di contributo - 1999-2008
Dati di cassa in migliaia di euro

2004	2005	2006	2007	2008	TIPOLOGIA DI CONTRIBUTO
12.394	3.682	2.184	1.917	2.632	Mutui dal fondo di rotazione
60.626	81.678	70.929	65.756	63.238	Contributi a fondo perduto
34.106	30.936	27.941	21.817	14.713	Contributi decennali costanti
8.686	5.686	3.957	3.162	2.238	Altri (a)
115.812	**121.982**	**105.011**	**92.652**	**82.821**	**Totale**

(a) Beiträge für Zinsen auf geförderte Darlehen, die vor Inkrafttreten des Wohnbauförderungsgesetzes L.G. 13/98 zweckgebunden worden.
Contributi per interessi su mutui agevolati impegnati prima dell'entrata in vigore dell'ordinamento dell'edilizia abitativa agevolata L.P. 13/98.

Fonte: Ripartizione 25 - Edilizia abitativa della Provincia Autonoma di Bolzano

Zudem hat eine neue Interpretation der Gesetzesbestimmungen durch die Agentur für Einnahmen dazu geführt, dass die Zinsen auf öffentliche Darlehen seit 2002 exponentiell gestiegen sind und dass die Besteuerung der Bankdarlehen heute geringer ist als jene der Landesdarlehen.

Junge Familien auf Wohnungssuche sind aufgrund der etwa gleich hoch gebliebenen öffentlichen Beiträge und der kontinuierlich steigenden Wohnungen gezwungen, höhere Bankdarlehen aufzunehmen, was ein künftiges soziales Risiko darstellen könnte.

Die neuesten Landesgesetze (L.G. Nr. 9 vom 13. Oktober 2008) sehen dennoch Erleichterungen für junge Paare vor, die seit weniger als fünf Jahren verheiratet und höchstens 35 Jahre alt sind. Bei diesen jungen Paaren wird für die Feststellung der Zugehörigkeit zu einer der fünf Einkommensklassen, die als Berechnungsgrundlage für die Höhe des Darlehens bzw. Beitrages dienen, das gesamte Einkommen der Ehepartner durch zwei dividiert. Es wird also nicht einfach das Gesamteinkommen herangezogen.

Inoltre, un'interpretazione normativa da parte dell'Agenzia delle entrate, ha portato, dal 2002, ad un aumento esponenziale della tassazione sui mutui di matrice pubblica, sino ad arrivare al punto che oggi l'imposizione fiscale sui prestiti bancari risulta minore rispetto a quanto applicato ai mutui provinciali.

In questo quadro le famiglie giovani in cerca di un'abitazione, con gli aiuti pubblici rimasti relativamente costanti e gli alloggi sempre più cari, si trovano costrette ad indebitarsi in misura sempre più massiccia con gli istituti di credito, delineando un possibile allarme sociale per gli anni futuri.

Le recenti normative provinciali (L.P. n. 9 del 13 ottobre 2008) prevedono tuttavia importanti agevolazioni per le giovani coppie, sposate da meno di 5 anni e aventi non più di 35 anni di età. Per tali coppie infatti l'appartenenza a una delle cinque fasce di reddito, su cui si basa il calcolo dell'importo concesso come mutuo oppure contributo, viene determinata dividendo la somma dei redditi dei coniugi per due. Non viene quindi preso in considerazione il semplice totale di quanto percepito dalla famiglia.

2.2 Flächen für den geförderten Wohnbau

Mit dem Gesetz zur Reform der Wohnbauförderung von 1972 wurden notwendige Kriterien für die Dimensionierung der Wohnbauzonen in den Gemeindebauleitplänen festgelegt, die dem Bedarf der Bevölkerung im Laufe des folgenden Jahrzehnts entsprechen sollten. Das Gesetz enthält weiters die Verpflichtung, 50% des Volumens der Wohnbauzonen in den Erweiterungszonen für den geförderten Wohnbau auszuweisen.

Dieses Gesetz stellt die lokale Anwendung des Gesetzes Nr. 865 aus dem Jahr 1971[(1)]

2.2 Aree per l'edilizia abitativa agevolata

La legge di riforma dell'edilizia abitativa agevolata n. 15 del 1972 stabiliva criteri inderogabili per il dimensionamento delle zone residenziali nei piani urbanistici comunali, commisurati al fabbisogno della popolazione previsto per un decennio. La legge stabiliva inoltre l'obbligo di riservare il 50% della volumetria delle zone residenziali di espansione all'edilizia abitativa agevolata.

Questa legge nasce come applicazione locale della legge nazionale n. 865 del 1971[(1)],

(1) Gesetz vom 22. Oktober 1971, Nr. 865 - Bestimmungen über den öffentlichen Wohnbau, auch bekannt als „Wohnbaugesetz".
L. 22 ottobre 1971, n. 865 - Norme in materia di edilizia residenziale pubblica, nota anche come "legge sulla casa".

dar, das vorsieht, dass in den großen Städten zwischen 40 und 70% der Wohnbauzonen für den geförderten Wohnbau verwendet werden.

che prevedeva di riservare nei grandi centri urbani dal 40% al 70% delle zone residenziali previste all'edilizia abitativa agevolata.

Die vom Staatsgesetz vorgesehenen Maßnahmen werden an den lokalen Bedarf angepasst und die Möglichkeiten auf alle Gemeinden ausgeweitet. Somit sollen alle Einwohner Südtirols Zugang zu den gesetzlich vorgesehenen Beiträgen haben.

I principi legislativi introdotti da tale legge nazionale vengono adeguati alle esigenze locali e l'opportunità viene estesa a tutti i comuni, in modo da consentire a tutti i cittadini della provincia di accedere ai contributi previsti dalla legge.

Durch die gemischten Wohnbauzonen, die sowohl für den privaten als auch für den geförderten Wohnbau ausgewiesen werden, hat die Landesverwaltung versucht, die Gleichbehandlung aller Eigentümer der Flächen zu erreichen. Ein weiterer Vorteil dieses Systems ist die Vermeidung der sozialen Ausgrenzung. Dazu ist es vorher durch die Schaffung von Zonen gekommen, die nur für den geförderten Wohnbau bestimmt waren und gemäß Staatsgesetz Nr. 167 von 1962[(1)] verwirklicht wurden.

Con le zone residenziali di espansione miste, destinate cioè all'edilizia privata e a quella agevolata, la Provincia ha cercato di garantire parità di trattamento a tutti i proprietari delle aree. Un altro pregio del sistema adottato è stato quello di evitare la ghettizzazione sociale avvenuta precedentemente con la realizzazione delle zone adibite esclusivamente all'edilizia agevolata e attuate ai sensi della legge nazionale n. 167 del 1962[(1)].

Eine weitere Kontrolle der Verwendung des neuen Wohnbauvolumens wird mit dem Landesgesetz Nr. 34 aus dem Jahr 1980 ausgeübt. Es sieht vor, dass 60% der neuen Kubatur, die auf freiem Baugrund gebaut wird, konventioniert sein müssen und dass ein bestimmter Anteil der nicht geförderten Wohnungen für ansässige Personen errichtet wird. Mit dieser Regelung soll dem Bau von Zweitwohnungen und der unerwünschten Tertiärisierung entgegengewirkt werden. Zudem soll gewährleistet sein, dass ein angemessener Anteil der neuen Gesamtkubatur für Wohnungen für den Grundwohnbedarf verwendet wird.

Un ulteriore controllo sull'utilizzo del nuovo volume residenziale viene effettuato con l'entrata in vigore della legge provinciale n. 34 del 1980, che prevede l'obbligo di convenzionare il 60% di tutta la nuova cubatura libera, riservando una quota dell'edilizia residenziale non agevolata ad alloggi da destinare ai residenti. Questa norma ha il compito di evitare le seconde case e la terziarizzazione indesiderata e garantire l'uso a scopo abitativo primario di una quota consistente di tutta la nuova cubatura realizzata.

Mit dem Landesgesetz Nr. 13 aus dem Jahr 1998 wurde festgelegt, dass 60% der verfügbaren Kubatur in einer Erweiterungszone für den geförderten Wohnbau vorgesehen sind. Die geltenden Gesetze sehen weiters vor, dass 60% der freien Wohnkubatur konventioniert werden. Somit verbleiben für den freien Markt nur 16% des möglichen Gesamtvolumens.

Oggi con le novità introdotte dalla legge provinciale n. 13 del 1998, in ogni zona di espansione il 60% della cubatura disponibile deve essere riservato all'edilizia abitativa agevolata; la normativa vigente impone inoltre all'edilizia privata il convenzionamento di un'ulteriore 60% della residenza libera realizzabile, lasciando quindi sul libero mercato solo il 16% dell'intero volume realizzabile.

(1) Gesetz vom 18. April 1962, Nr. 167 - Richtlinien zur Förderung des Erwerbs von Baugrund für den Volkswohnbau
L. 18 aprile 1962, n. 167 - Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare.

Die Gemeinden sind verpflichtet, im Bauleitplan geeignete Erweiterungszonen für den Wohnbau auszuweisen, die den Bedarf für ein Jahrzehnt decken. Bei der Planung dieser Zonen müssen 60% der Kubatur für den geförderten Wohnbau bestimmt werden und die restliche Kubatur für den privaten Wohnbau. Das Eigentumsrecht der Einzelpersonen wird hingegen, zur Gewährleistung der Gleichbehandlung aller Eigentümer in diesen Zonen, in ein Recht auf Miteigentum für die gesamte Zone umgewandelt. Diese neue Eigentumsordnung wird gesetzlich durch ein Dekret des Landeshauptmannes abgesichert, welches die Miteigentumsgemeinschaft an den Grundstücken und deren nachfolgende Aufteilung regelt.

I comuni devono prevedere con il Piano urbanistico apposite zone d'espansione abitativa, commisurate al fabbisogno per un decennio. Nella programmazione delle zone d'espansione abitativa, il 60% della cubatura deve essere destinata all'edilizia agevolata ed il resto a quella privata, mentre, al fine di garantire la parità di trattamento fra tutti i proprietari nelle suddette aree, il diritto di proprietà dei singoli sui vari lotti viene commutato in un diritto di comproprietà su tutta la zona. Titolo legittimo di questo nuovo assetto della proprietà è un decreto del Presidente della Giunta provinciale per la costituzione della comunione materiale dei terreni e poi per la loro suddivisione.

Dank dieses Verwaltungsmodells kam es tendenziell zu einer gewinnbringenden Verkürzung der Bearbeitungszeiten, um die neuen Wohnbauzonen bebaubar zu machen, sowie zu einem Rückgang bei den Streitverfahren mit der öffentlichen Verwaltung.

Grazie a questo modello di gestione si è registrato tendenzialmente un proficuo snellimento dei tempi tecnici e burocratici per rendere edificabili le nuove zone edilizie, oltre ad una sensibile riduzione dei contenziosi con la pubblica amministrazione.

Vom Zeitpunkt des Inkrafttretens des Landesgesetzes zur Wohnbaureform bis 2003 wurden 1.290 Pläne für Wohnbauzonen in Erweiterungszonen genehmigt. Diese umfassen eine Gesamtfläche von 1.872 Hektar und eine Kubatur von 19,2 Millionen m³. Davon wurden 768 Hektar und ein Volumen von 10 Millionen m³ für den subventionierten und geförderten Wohnbau bestimmt.

Dall'entrata in vigore della legge provinciale di riforma fino al 2003 sono stati approvati 1.290 piani comunali per zone d'espansione abitativa, con un'area complessiva di 1.872 ettari corrispondenti ad una cubatura di 19,2 milioni di m³. Di queste risorse all'edilizia sovvenzionata e agevolata sono stati destinati 768 ettari, per un volume di 10 milioni di m³.

Übersicht / Prospetto 2.4

Genehmigte Durchführungspläne der Gemeinden für Erweiterungszonen - 1973-2003

Piani di attuazione comunali approvati per le zone di espansione - 1973-2003

JAHRE	Durchführungspläne Piani di Attuazione	Gesamtfläche Superficie totale		Gesamtkubatur Cubatura totale		davon für den geförderten Wohnbau di cui per edilizia agevolata		ANNI
	N	ha	%	m³	%	m³	%	
1973-1979	396	604,4	32,3	11.206.971	58,4	5.085.833	50,8	1973-1979
1980-1984	165	163,0	8,7	2.834.497	14,8	1.354.633	13,5	1980-1984
1985-1990	173	103,6	5,5	1.698.346	8,8	777.407	7,8	1985-1990
1991-2003	556	1.001,0	53,5	3.454.986	18,0	2.785.216	27,8	1991-2003
Insgesamt	**1.290**	**1.871,6**	**100,0**	**19.194.800**	**100,0**	**10.003.089**	**100,0**	**Totale**

Quelle: Auswertung der Daten der Abteilung 27 - Raumordnung der Autonome Provinz Bozen - Amt für überörtliche Raumordnung
Fonte: Elaborazione su dati Ripartizione 27 - Urbanistica della Provincia autonoma di Bolzano - Ufficio Coordinamento territoriale

In der jüngsten Vergangenheit wurde die Genehmigung der Durchführungspläne für Erweiterungszonen mit weniger als 5.000 m² auf die Gemeinden übertragen. Aus diesem Grund konnten die eben genannten Daten nicht einheitlich aktualisiert werden. Die Daten des Tätigkeitsberichts der Landesverwaltung, besonders jene der Abteilung 25 Wohnungsbau, stehen jedoch zur Verfügung.

Hinsichtlich des Erwerbs und der Erschließung von gefördertem Bauland wurden in den letzten 10 Jahren 436 Dekrete zur Bestellung der Miteigentumsgemeinschaft und/ oder der materiellen Teilung ausgearbeitet und vom Landeshauptmann erlassen.

Insgesamt handelte es sich um 263 Erweiterungszonen mit einer Gesamtfläche von 1,7 Millionen m². 96 Erweiterungszonen waren größer als 5.000 m², 167 kleiner.

Zwischen 2003 und 2008 wurden insgesamt für 260 Erweiterungszonen Darlehen und Beiträge für den Kauf von gefördertem Baugrund gewährt. In 148 Fällen (57%) wurden die Flächen für den geförderten Wohnbau mit dem vereinfachten Verfahren gemäß Art. 16 des Enteignungsgesetzes erworben.

In den zehn Jahren zwischen 1999 und 2008 erhielten die Gemeinden Darlehen und Verlustbeiträge in Höhe von 172 Millionen Euro für den Erwerb von gefördertem Baugrund. Für die Erschließung des geförderten Baugrunds wurden den Gemeinden Verlustbeiträge von 194 Millionen Euro zugeteilt.

Mit dem vom Wohnbauförderungsgesetz geregelten Baugrundbeschaffungsverfahren wurden in den letzten 10 Jahren 85 Hektar Bauland für den geförderten Wohnbau und 36 Hektar für Erschließungsflächen erworben.

Auf dem geförderten Bauland können 2 Millionen m³ Wohnkubatur errichtet werden.

Per il periodo più recente, l'approvazione dei piani di attuazione delle zone di espansione con meno di 5.000 m² è stata demandata ai comuni e quindi non è stato possibile aggiornare in modo omogeneo i dati appena citati. Sono però disponibili i dati desunti dalla Relazione sull'attività dell'Amministrazione provinciale ed in particolare quelli della Ripartizione 25 - Edilizia abitativa.

Per quanto riguarda l'acquisto e l'urbanizzazione di aree edificabili agevolate negli ultimi 10 anni sono stati predisposti complessivamente 436 decreti relativi alla costituzione della comunione e/o alla divisione materiale, i quali successivamente sono stati emessi dal Presidente della Provincia.

L'intervento ha interessato 263 zone di espansione con una superficie complessiva di 1,7 milioni di m². Di queste zone di espansione 96 sono risultate maggiori di 5.000 m² e 167 inferiori.

Complessivamente, dal 2003 al 2008, per 260 zone di espansione sono stati concessi mutui e contributi per l' acquisto di aree edificabili agevolate. In 148 casi (il 57% del totale) sono state acquistate le aree per l'abitazione agevolata con la procedura abbreviata ai sensi dell'art. 16 della legge sugli espropri.

Nel decennio dal 1999 al 2008, per l'acquisto delle aree edificabili agevolate, sono stati approvati a favore dei comuni mutui e contributi a fondo perduto per 172 milioni di euro, e per l'urbanizzazione delle aree edificabili agevolate sono stati approvati a favore dei comuni contributi a fondo perduto per 194 milioni di euro.

Con la procedura per l'acquisizione delle aree edificabili, regolata con l'ordinamento dell'edilizia abitativa agevolata, sono stati acquisiti negli ultimi 10 anni 85 ettari di terreno edificabile per l'edilizia agevolata e 36 ettari di superficie per opere di urbanizzazione.

Su tali terreni agevolati potranno essere realizzati 2 milioni di m³ abitativi.

Übersicht / Prospetto 2.5

Erwerb und Erschließung von gefördertem Bauland durch die Autonome Provinz Bozen - 1999-2008

Acquisto e urbanizzazione di aree edificabili agevolate da parte della Provincia Autonoma di Bolzano - 1999-2008

	1999	2000	2001	2002	2003
Vom Landeshauptmann erlassene Dekrete zur Bestellung der Miteigentumsgemeinschaft und/oder der materiellen Teilung	75	60	54	37	29
Geschaffene Erweiterungszonen	50	41	36	24	16
Gesamtausmaß (m²)	423.570	226.037	332.711	127.291	69.035
Erweiterungszonen über 5.000 m²	15	18	11	7	5
Erweiterungszonen unter 5.000 m²	35	23	25	17	11
Erweiterungszonen, für die Darlehen und Beiträge für den Grunderwerb gewährt wurden	-	-	-	-	53
Erweiterungszonen, für die Flächen für den geförderten Wohnbau mit dem vereinfachten Verfahren des laut Art. 16 des Enteignungsgesetzes erworben wurden	-	-	-	-	28
Genehmigte Darlehen und Verlustbeiträge zugunsten der Gemeinden für den Erwerb von gefördertem Bauland (Beträge in Tausend Euro)	9.689	12.720	29.507	28.881	22.698
Genehmigte Verlustbeiträge zugunsten der Gemeinden für die Erschließung von gefördertem Bauland (Beträge in Tausend Euro)	19.100	13.800	26.600	20.900	26.200
Für den geförderten Wohnbau erworbener Baugrund (m²)	108.532	104.668	102.392	60.326	109.892
Für Erschließungsflächen erworbene Fläche (m²)	41.464	33.842	73.782	21.504	47.722
Realisierte Wohnkubatur auf geförderten Flächen (m³)	242.938	232.258	348.438	140.516	242.243
Gemäß Art. 87, Abs. 13 des LG Nr. 13/1998 erworbene Flächen, die zur Umwidmung als Baugrund geeignet sind und für welche den Gemeinden zinsfreie Darlehen gewährt wurden (m²)	-	29.278	58.339	78.001	40.587
Genehmigte Ansuchen um Schenkungsbeiträge für Einzelgesuchsteller für den Erwerb und die Erschließung von Baugrund im freien Bauland	28	27	55	43	20
Genehmigte Beträge für Schenkungsbeiträge zugunsten von Einzelgesuchstellern (Beträge in Tausend Euro)	224	364	939	450	351
Zinsfreie Darlehen, die gemäß Art. 87, Abs. 11 des LG Nr. 13/1998 für den Erwerb von bebauter Fläche zur Wiedergewinnung gewährt wurden	-	-	-	-	-

Quelle: Abteilung 25 - Wohnungsbau der Autonomen Provinz Bozen

Schließlich wurde im Sinne des Art. 87, Abs. 13 des Landesgesetzes 13/1998, Flächen im Ausmaß von 27 Hektar, die zur Umwidmung als Baugrund geeignet sind, erworben und den Gemeinden entsprechende zinsfreie Darlehen gewährt.

Inoltre sono stati acquistati, ai sensi dell'art. 87, comma 13 della legge provinciale n. 13 del 1998, 27 ettari di terreno quali aree destinate all'edificazione, concedendo ai comuni il relativo mutuo senza interessi.

Übersicht / Prospetto 2.5 - Fortsetzung / Segue

Erwerb und Erschließung von gefördertem Bauland durch die Autonome Provinz Bozen - 1999-2008

Acquisto e urbanizzazione di aree edificabili agevolate da parte della Provincia Autonoma di Bolzano - 1999-2008

2004	2005	2006	2007	2008	1999-2008	
64	44	34	28	11	436	Decreti emessi dal Presidente della Provincia relativi alla costituzione della comunione e/o alla divisione materiale di terreni
29	25	22	14	6	263	Zone di espansione create
162.411	125.300	81.396	74.461	43.612	1.665.824	Superficie complessiva (m²)
11	12	7	6	4	96	Zone di espansione maggiori di 5.000 m²
18	13	15	8	2	167	Zone di espansione minori di 5.000 m²
51	44	47	40	25	260	Zone di espansione per le quali sono stati concessi i mutui e contributi per l' acquisto di aree edificabili agevolate
28	19	24	28	21	148	Zone di espansione per le quali sono state acquistate le aree per l'abitazione agevolata con la procedura abbreviata ai sensi dell'art. 16 della legge sugli espropri
13.505	8.968	12.000	18.100	15.700	171.768	Mutui e contributi a fondo perduto approvati a favore dei comuni per l'acquisto di aree edificabili agevolate (dati in migliaia di euro)
25.900	25.800	19.400	7.800	8.000	193.500	Contributi a fondo perduto approvati a favore dei comuni per l'urbanizzazione di aree edificabili agevolate (dati in migliaia di euro)
94.294	73.600	71.944	72.441	50.999	849.088	Terreno edificabile acquisito per l'edilizia agevolata (m²)
32.310	25.500	24.890	36.992	19.824	357.830	Superficie acquisita per opere di urbanizzazione (m²)
199.800	163.800	165.049	159.316	102.469	1.996.827	Cubatura abitativa realizzabile su terreni agevolati (m³)
6.333	11.800	19.794	5.788	19.554	269.474	Terreni acquistati, ai sensi dell'art. 87, comma 13 della legge provinciale n. 13/1998, quali aree destinate all'edificazione, concedendo ai comuni il relativo mutuo senza interessi (m²)
23	22	14	-	13	245	Domande approvate di contributo a fondo perduto presentate da richiedenti singoli per l'acquisto e l'urbanizzazione di terreni edificabili in zona edificabile libera
354	402	241	-	284	3.610	Impegno di spesa per contributi a fondo perduto approvati a favore di singoli richiedenti (dati in migliaia di euro)
-	-	-	1	-	1	Mutui senza interessi concessi ai sensi dell'art. 87, comma 11 della legge provinciale n. 13/1998 per l'acquisto di aree edificate da recuperare

Fonte: Ripartizione 25 - Edilizia abitativa della Provincia Autonoma di Bolzano

Außerdem wurden an 245 Einzelgesuchsteller Verlustbeiträge in der Höhe von insgesamt 3,6 Millionen Euro für den Erwerb und die Erschließung von Bauland in freien Bauzonen vergeben.

Sono state infine approvate 245 domande di contributo a fondo perduto presentate da richiedenti singoli per l'acquisto e l'urbanizzazione di terreni edificabili in zona edificabile libera, per un impegno di spesa di 3,6 milioni di euro.

2.3 Öffentlich geförderter Wohnbau

2.3.1 Vorwort

In der Wohnbaupolitik spielt der öffentlich geförderte Wohnbau eine zentrale Rolle, um den sozial benachteiligten Gruppen den Zugang zu einer Wohnung zu ermöglichen.

Unter *öffentlich gefördertem Wohnbau*, wie der frühere „Volkswohnbau“ seit dem Gesetz 865/1971 genannt wird, versteht man Immobilien, die mit Unterstützung des Staates oder anderer öffentlicher Körperschaften verwirklicht werden, um den einkommensschwächeren Personen Wohnungen zu geringeren Kosten zur Verfügung zu stellen.

Im engeren Sinn umfasst der öffentlich geförderte Wohnbau den gesamten Wohnungsbestand, der sich in öffentlichem Eigentum befindet bzw. von öffentlichen Körperschaften verwaltet wird oder für öffentliche Zwecke bestimmt ist. Dazu zählen der Staat, die Regionen, Provinzen, Gemeinden und die „Aziende per il Territorio“ (ehemals IACP). Dieser Teil des geförderten Wohnbaus wird subventionierter Wohnbau genannt.

Zum *konventionierten geförderten Wohnbau* zählt hingegen jener, der unter öffentlich-privater Beihilfe verwirklicht wird. Mit den ausbezahlten Beiträgen sollen vor allem die Darlehenszinsen gedeckt werden.

Hierzu ist anzumerken, dass in der letzten Zeit der *soziale Wohnbau* entstanden ist. Darunter fallen alle Maßnahmen der größten italienischen Städte, die - aufgrund der sozialen Notwendigkeit und der fehlenden gesamtstaatlichen Regelungen - neue Formen zur Stützung des Mietwohnungsangebots erproben. Dazu zählt nicht nur der soziale Mietzins, sondern eine breit gestaffelte Palette an Mieten. Dies war deshalb nötig, da das Mietproblem nicht mehr nur die sozial schwächsten Gruppen betrifft.

Weiters sieht die EU-Gesetzgebung vor, dass der soziale Wohnbau rechtlich klar ab-

2.3 Edilizia residenziale pubblica

2.3.1 Premessa

Nel quadro delle politiche abitative, l’edilizia residenziale pubblica svolge un ruolo centrale nel garantire l’accesso alla casa alle categorie socialmente svantaggiate.

Per *Edilizia Residenziale Pubblica (ERP),* così come le norme dalla L. 865/1971 in poi hanno ridenominato la precedente “edilizia economica e popolare”, s’intende il patrimonio immobiliare realizzato con il concorso dello Stato o di altri enti pubblici per la messa a disposizione di abitazioni a costo contenuto per i cittadini meno abbienti.

In senso stretto per edilizia residenziale pubblica, denominata anche edilizia sovvenzionata, si intende tutto il patrimonio destinato all’edilizia abitativa in proprietà pubblica o comunque in amministrazione degli enti pubblici o con finalità pubblica, quali lo Stato, le Regioni, le Province, i Comuni e le Aziende per il Territorio (ex IACP).

L’edilizia agevolata-convenzionata è invece quella realizzata con il concorso pubblico-privato; la corresponsione di contributi è volta principalmente all’abbattimento dei tassi di interesse dei mutui.

Merita evidenziare come di recente sia stato introdotto il concetto di *Edilizia Residenziale Sociale (ERS)* accomunando in questa dizione le diverse esperienze promosse dalle principali città italiane che, pressate dalla domanda sociale ed in assenza di risorse nazionali, hanno sperimentato nuove procedure per sostenere l’offerta di alloggi in affitto, non solo a canone sociale, ma su una vasta gamma di articolazioni del canone, proprio perché il problema dell’affitto ormai non tocca più solo le fasce sociali più deboli.

Inoltre, essendo l’edilizia un settore produttivo, per consentire ad un suo segmento di

gegrenzt wird, um einem Teil des Baugewerbes, das einer der Produktionssektoren ist, den Zugang zu öffentlichen Subventionen für soziale Zwecke zu ermöglichen.

usufruire di sovvenzioni pubbliche con finalità sociali, la disciplina comunitaria richiede che sia delimitato giuridicamente il campo dell'edilizia residenziale sociale.

Diese Definitionsaufgabe wurde mit dem Gesetz 9/2007 dem Infrastrukturminister zusammen mit den Ministern für soziale Solidarität und in Übereinkunft mit der „Conferenza Unificata Stato-Regioni-Città ed Autonomie locali" übergeben. Das Ergebnis dieser Zusammenarbeit war das interministerielle Dekret, das am 28. März 2008 verabschiedet wurde. Es definiert den Begriff Sozialwohnung folgendermaßen: „*Wohnung in Dauermiete, welche die Aufgabe von allgemeinem Interesse erfüllt, zum Schutz des sozialen Zusammenhalts, die Wohnungsnotlage der benachteiligten Einzelpersonen und Familien zu mindern, die sich eine Miete auf dem freien Markt nicht vermögen. Die Sozialwohnung ist ein zentrales Element des sozialen Wohnbaus, der die Summe aller Dienste im Wohnbauwesen umfasst, welche auf die Befriedigung des Grundbedarfs abzielen. … Die Sozialwohnung stellt als Dienst von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse einen zusätzlichen urbanistischen Standard dar, welcher durch die Abgabe von kostenlosen Flächen oder Wohnungen gemäß den regionalen Gesetzesbestimmungen gewährleistet werden muss.*"

La legge 9/2007 ha affidato questo compito di definizione al Ministro delle Infrastrutture, di concerto con i Ministri della solidarietà sociale, di intesa con la Conferenza Unificata Stato-Regioni-Città ed Autonomie locali. Il lavoro di questo tavolo si è concluso con il Decreto Interministeriale approvato il 28 marzo 2008, il quale definisce alloggio sociale "*l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie. … L'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base e con le modalità stabilite dalle normative regionali*."

In Italien, wo der Zugang zu einer Eigentumswohnung für die Haushalte immer eines der Hauptziele der Politik und wo der Anteil der Mietwohnungen im Verhältnis zu anderen europäischen Ländern stets sehr gering war, war und ist auch der Wohnungsbestand des öffentlich geförderten Wohnbaus sehr bescheiden.

In Italia, dove l'accesso alla proprietà della casa da parte delle famiglie ha rappresentato il principale obiettivo delle politiche e dove la quota di alloggi in affitto è sempre stata molto ridotta rispetto ad altri paesi europei, anche il patrimonio di edilizia abitativa pubblica ha avuto ed ha tuttora dimensioni decisamente modeste.

Die Volkszählung von 2001 hat ergeben, dass die öffentlichen Wohnungen auf gesamtstaatlicher Ebene 4,7% aller Wohnungen und 20,8% der Mietwohnungen ausmachen. Die Anteile der Wohnungen des IACP bzw. der „Aziende per il Territorio" liegen bei 3,4% und 15,3%.

A livello nazionale gli alloggi pubblici al censimento del 2001 risultavano pari al 4,7% del totale e al 20,8% di quelli in affitto. Gli alloggi degli IACP o Aziende per il Territorio erano rispettivamente il 3,4% e il 15,3%.

Der Wohnungsbestand des öffentlichen Wohnbaus nimmt weiter ab: einerseits aufgrund

Un patrimonio in fase di ulteriore riduzione, sia per le politiche di alienazione di parte del

der Veräußerungspolitik eines Teils der öffentlichen Bausubstanz laut Gesetz 560/1993, die zum Verkauf von mehr als 150 Tausend Wohnungen (mit einem durchschnittlichen Ertrag von nur 23.700 Euro pro Wohnung[1]) führte, andererseits aufgrund der jährlichen Schaffung von Wohnungen, die auf unter 2.000 Einheiten gesunken ist (bei einer Gesamtheit von 300 Tausend gebauten Wohnungen) und die auf den Rückgang des konstanten Geldflusses vonseiten der Gescal[2] zurückzuführen ist (vormals 3-4 Milliarden Lire jährlich). Anders ausgedrückt wird der direkte Eingriff der öffentlichen Hand deutlich abgebaut.

patrimonio pubblico dovuta alla legge 560/1993, che dal 1993 al 2006 hanno portato alla dismissione di oltre 150 mila alloggi (con un ricavo medio di solo 23.700 euro per alloggio[1]), sia per una produzione annua ormai scesa al di sotto delle 2.000 unità (su un totale di 300 mila abitazioni costruite) a causa del venir meno del consistente flusso finanziario costante che era garantito dal prelievo Gescal[2] (3-4 miliardi di lire l'anno). In altri termini siamo in presenza di un sostanziale smantellamento dell'intervento diretto della mano pubblica.

Im Trentino befinden sich 8.696 ständig bewohnte Wohnungen in öffentlichem Eigentum. Das entspricht 4,5% aller Wohnungen und 23,9% der Mietwohnungen. Das ITEA (Istituto Trentino per l'Edilizia Abitativa) verfügt dabei über 6.285 Wohnungen - 3,3% aller Wohnungen und 17,7% der Mietwohnungen.

Nella provincia di Trento gli alloggi occupati di proprietà pubblica erano pari a 8.696, pari al 4,5% del totale e al 23,9% degli alloggi in affitto. Gli alloggi occupati dell'ITEA (Istituto Trentino per l'Edilizia Abitativa) erano 6.285, pari al 3,3% del totale e al 17,7% di quelli in affitto.

In Südtirol ist die Situation etwas anders: 2001 waren 13.337 ständig bewohnte Wohnungen im Eigentum der öffentlichen Hand, was 7,8% aller Wohnungen und 31,4% der Mietwohnungen entspricht. 9.778 davon sind Wohnungen des WOBI; das sind 5,7% aller Wohnungen und 24,1% der Mietwohnungen.

La situazione in Provincia di Bolzano risulta parzialmente diversa: al 2001 gli alloggi abitualmente occupati di proprietà pubblica erano pari a 13.337 unità, ovvero il 7,8% del totale e il 31,4% degli alloggi in affitto. Gli alloggi occupati dell'IPES erano 9.778, pari al 5,7% del totale e al 24,1% di quelli in affitto.

Die Zahl der Wohnungen in öffentlichem Eigentum hat auch in den letzten Jahren weiter zugenommen. Dies ist sowohl auf die beträchtlichen Geldmittel, die im Landeshaushalt für das WOBI bereitgestellt werden, als auch auf die Eindämmung der Wohnungsabtretung gegen Ablöse zurückzuführen.

Il patrimonio residenziale pubblico ha continuato a crescere anche negli anni recenti sia per i significativi flussi finanziari garantiti dal bilancio provinciale all'IPES, sia per il freno posto alla cessione a riscatto degli alloggi.

---

(1) Laut Schätzungen aufgrund von Daten von Federcasa in Censis, *Social housing e agenzie publiche per la casa*, Censis - Note e commenti, n. 10, ottobre 2008, Roma
Secondo stime su dati Federcasa in Censis, *Social housing e agenzie pubbliche per la casa*, Censis - Note e commenti, n.10, ottobre 2008, Roma.

(2) Die Gescal ist eine Körperschaft, die 1963 die INA-Casa ersetzte und die durch Beiträge der Arbeitnehmer finanziert wurde. Die Körperschaft wurde 1973 abgeschafft und die Beiträge ab 1999 der Vorsorge zugewiesen (ab 1996 der Arbeitnehmeranteil).
La Gescal è un Ente istituito nel 1963 in sostituzione dell'INA-Casa, finanziato con un contributo prelevato sulle retribuzioni dei lavoratori dipendenti. L'ente è stato soppresso nel 1973 e i contributi sono stati destinati alla previdenza dal 1999 (dal 1996 per la parte del lavoratore).

Übersicht / Prospetto 2.6

Ständig bewohnte Wohnungen nach Rechtstitel und Rechtsform des Eigentümers in Südtirol, dem Trentino sowie in Italien - Volkszählung 2001

Abitazioni abitualmente occupate per titolo di godimento e figura giuridica del proprietario nelle province di Bolzano e Trento e in Italia - Censimento popolazione 2001

RECHTSFORM DES EIGENTÜMERS	Südtirol / Provincia di Bolzano		Trentino / Provincia di Trento		Italien / Italia		FIGURA GIURIDICA DEL PROPRIETARIO
	Miete In affitto	Insgesamt Totale	Miete In affitto	Insgesamt Totale	Miete In affitto	Insgesamt Totale	
				Absolute Werte / Valori assoluti			
Staat, Region, Provinz, Gemeinde	2.919	3.559	2.071	2.411	236.884	289.671	Stato, Regione, Provincia, Comuni
IACP (WOBI) oder Aziende per il Territorio	9.496	9.778	5.918	6.285	663.512	738.614	IACP (IPES) o Aziende per il Territorio
Öffentliche Wohnungen insgesamt	*12.415*	*13.337*	*7.989*	*8.696*	*900.396*	*1.028.285*	*Totale abitazioni pubbliche*
Anderes	27.065	158.694	25.414	183.821	3.427.222	20.625.003	Altro
Insgesamt	**39.480**	**172.031**	**33.403**	**192.517**	**4.327.618**	**21.653.288**	**Totale**
				Prozentuelle Verteilung / Composizione percentuale			
Staat, Region, Provinz, Gemeinde	7,4	2,1	6,2	1,3	5,5	1,3	Stato, Regione, Provincia, Comuni
IACP (WOBI) oder Aziende per il Territorio	24,1	5,7	17,7	3,3	15,3	3,4	IACP (IPES) o Aziende per il Territorio
Öffentliche Wohnungen insgesamt	*31,4*	*7,8*	*23,9*	*4,5*	*20,8*	*4,7*	*Totale abitazioni pubbliche*
Anderes	68,6	92,2	76,1	95,5	79,2	95,3	Altro
Insgesamt	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**Totale**

Quelle: ISTAT, ASTAT

Fonte: ISTAT, ASTAT

Im folgenden Teil wird vor allem auf die Tätigkeit des Instituts für den sozialen Wohnbau (WOBI) eingegangen. Dabei dienen die Daten, die vom Institut selbst zur Verfügung gestellt wurden und verschiedene Publikationen als Quellen für:

- die Funktionen und Aufgaben des WOBI;
- die Geschichte des Instituts und die Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnbaus in Südtirol in drei bestimmten Zeiträumen: Zwischenkriegszeit, vom Ende des Zweiten Weltkrieges bis 1972 und von 1972 bis heute;
- den Bestand und Standort der Wohnungen im Jahr 2008;
- die Merkmale der Mieter;

In questa parte ci concentriamo prevalentemente sull'attività dell'Istituto per l'edilizia sociale (IPES), ricostruendo con i dati forniti direttamente dall'Istituto e integrati con altre informazioni desunte da varie pubblicazioni:

- la funzioni e i compiti dell'IPES;
- la storia dell'Istituto e lo sviluppo dell'edilizia residenziale pubblica in provincia di Bolzano in tre distinti periodi: tra le due guerre, dal secondo dopoguerra fino al 1972 e dal 1972 fino ai giorni nostri;
- la consistenza e la localizzazione del patrimonio di alloggi nel 2008;
- le caratteristiche dell'inquilinato;

- den Bestand, die Merkmale und die Entwicklung der Nachfrage nach Wohnungen des WOBI;
- die Befriedigung der Nachfrage durch die Zuweisung von Wohnungen des WOBI;
- die Schätzungen des Bedarfs und die laufenden Bauprogramme.

- la consistenza, le caratteristiche e l'evoluzione della domanda di alloggi IPES;
- la risposta alla domanda attraverso le assegnazioni di alloggi IPES;
- le stime del fabbisogno e i programmi di costruzione in corso.

2.3.2 Funktionen und Aufgaben des WOBI

„*Das Institut für den sozialen Wohnbau des Landes Südtirol, in der Folge „Wohnbauinstitut" genannt, ist eine Körperschaft öffentlichen Rechts und hat die Funktionen einer Hilfskörperschaft des Landes mit verwaltungsmäßiger, vermögensrechtlicher und buchhalterischer Selbständigkeit*." (L.G. 13/1998, Art. 11, Abs. 1 und Statut des WOBI, Art. 1, Abs. 1)

„Das Institut trägt dazu bei, den Wohnbedarf im Zuständigkeitsgebiet zu decken, besonders jenen der einkommensschwachen Familien und besonderer sozialer Gruppen."

Um die gesetzten Ziele zu erreichen, hat das Institut die folgenden Hauptaufgaben:

- Mietwohnungen für einkommensschwache Haushalte durch den Bau, Kauf, die Wiedergewinnung oder die Anmietung von Wohnungen von Privatpersonen zum sozialen Mietzins zur Verfügung stellen;
- Heime für Arbeiter, Studenten und geschützte Kategorien sowie letzthin auch Wohnungen für den Mittelstand zu einem vergünstigten Mietzins errichten;
- für die Verwaltung, Instandhaltung und Sanierung der Immobilien sorgen;
- das Wohngeld verwalten; dabei handelt es sich um einen monatlichen Beitrag zur Ergänzung des Mietzinses, der auf Anfrage den Mietern zugesprochen wird, welche in Wohnungen von privaten Ver-

2.3.2 Funzioni e compiti dell'IPES

"*L'Istituto per l'edilizia sociale della Provincia autonoma di Bolzano è un ente di diritto pubblico e ha la funzione di ente ausiliario della Provincia con personalità di diritto pubblico e con autonomia amministrativa, patrimoniale e contabile*" (comma 1 dell'art. 11 della L.P. 13/98 e comma 1 dell'art. 1 dello statuto dell'IPES).

"L'Istituto concorre al soddisfacimento del fabbisogno abitativo espresso nell'ambito territoriale di competenza, in particolare delle famiglie a reddito debole e di particolari categorie sociali."

Per attuare le proprie finalità i compiti principali dell'Istituto sono:

- mettere a disposizione alloggi in affitto a canone sociale per famiglie meno abbienti mediante la costruzione, l'acquisto, il recupero o la locazione di alloggi da privati;
- costruire case per lavoratori, studenti e categorie protette e più recentemente anche alloggi per il ceto medio a canone calmierato;
- provvedere all'amministrazione, alla manutenzione e al risanamento del patrimonio immobiliare;
- gestire il sussidio casa, cioè un contributo mensile per l'integrazione del canone di locazione erogato, su richiesta, agli inquilini aventi diritto che occupano alloggi di privati.

mietern wohnen und die Voraussetzungen erfüllen.

Zu diesem Zweck kann das Institut zudem die Planung und Umsetzung von öffentlichen Bauten durchführen, Durchführungspläne ausarbeiten, Programme und Eingriffe im Bereich der Raumordnung anregen sowie Forschungs-, Studien-, Versuchs- und Beratungstätigkeiten ausüben.

Die Verwaltung des WOBI obliegt dem Verwaltungsrat und dem Präsidenten, der Aufsichtsrat überprüft die Finanzgebarung. Das WOBI unterliegt der Kontrolle durch die Landesregierung.

Für die Umsetzung der Programme und die Durchführung der eigenen Aufgaben stehen dem WOBI eigene Gelder und eigens ausgewiesene Finanzmittel aus dem Landeshaushalt zur Verfügung.

A tale scopo, inoltre, l'Istituto può svolgere attività di progettazione ed esecuzione di opere pubbliche, elaborare piani di attuazione, promuovere programmi e interventi di rilevanza urbanistica, attività di ricerca, studio, sperimentazione e consulenza.

All'amministrazione dell'IPES provvedono un Consiglio d'amministrazione e un Presidente, mentre, in qualità di revisore dei conti, opera il Collegio dei sindaci. L'IPES è sottoposto al controllo della Giunta provinciale.

Per la realizzazione dei programmi e lo svolgimento dei propri compiti l'Istituto si avvale di fondi propri e dei finanziamenti stanziati dal bilancio provinciale.

2.3.3 Die Geschichte des Instituts und die Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnbaus in Südtirol

Die Periodisierung nimmt auf drei einschneidende Etappen der langen und vielschichtigen Geschichte Südtirols im letzten Jahrhundert Bezug: auf die Zeit des Faschismus, den Wiederaufbau nach dem Zweiten Weltkrieg bis in die 70er Jahre und die Phase des zweiten Autonomiestatuts.

Die Wohnungspolitik, die eng mit der Raumordnungspolitik zusammenhängt, wurde sehr stark von den politisch-institutionellen Ereignissen im 20. Jahrhundert geprägt. Der öffentlich geförderte Wohnbau war in allen Zeitabschnitten ein wichtiges Instrument der Politik im engeren Sinn und der Raumordnungs- und territorialen Politik, zu deren Umsetzung er wesentlich beigetragen hat. Die Periodisierung orientiert sich an den „Sprüngen" in der Geschichte Südtirols während des langen und komplexen Jahrhunderts. Wegen seiner sehr unregelmäßigen Entwicklungen ist keine lineare Interpretation möglich.

2.3.3 La storia dell'Istituto e lo sviluppo dell'edilizia residenziale pubblica in Provincia di Bolzano

La storia dell'Istituto viene qui suddivisa facendo riferimento a tre tappe fondamentali della lunga e complessa vicenda della provincia di Bolzano nel secolo che si è appena concluso: il periodo fascista, la ricostruzione post bellica fino agli anni '70 e la fase del secondo Statuto di autonomia.

Le politiche abitative, strettamente legate anche alle politiche urbanistiche, sono state fortemente condizionate dagli avvenimenti politico-istituzionali che hanno contraddistinto il '900. Di volta in volta l'edilizia residenziale pubblica è stata uno strumento fondamentale delle politiche in senso stretto e di quelle urbanistico-territoriali, contribuendo in modo significativo a realizzarle. La periodizzazione parte dal riconoscimento dei "salti" che caratterizzano la storia della nostra terra in un secolo lungo e complesso e con forti discontinuità, tali da non ammettere interpretazioni lineari.

Die unterschiedliche Wohnbaupolitik in den drei Zeitabschnitten hängt mit dem geopolitischen Umfeld, der Identitätsfrage (Italiener, Deutsche, Ausländer), der Autonomie und den Beziehungen zwischen dem Staat und der Provinz, dem räumlichen Gleichgewicht (Stadt/Land; Hauptstadt/Landesgebiet) und mit der Gestaltung der Städte und Dörfer selbst zusammen (kompakte Stadt, Verdichtung und Verbreitung/Siedlungsausweitung).

Viele der Probleme, die heute noch bestehen, gehen auf diese geschichtlichen Ereignisse und die unterschiedliche Wohnbaupolitik der jeweiligen Zeitabschnitte zurück. Dies betrifft nicht nur die Zuweisung der Wohnungen nach Sprachgruppe, sondern auch die Verteilung auf dem Landesgebiet und innerhalb der größeren Städte. Weiters handelt es sich um das Thema der intensiven und extensiven Bebauung und um den fortbestehenden Konflikt um die Flächennutzung, der sich besonders bei der Nutzung für die Landwirtschaft bzw. den Wohnbau zeigt. All diese Faktoren wirken sich bis heute auf das Leben der Personen aus, auf ihr Recht auf eine Wohnung und auf die wirtschaftliche und soziale Entwicklung Südtirols.

Die Zwischenkriegszeit

In der Zeit zwischen den beiden Weltkriegen kann man erstmals von Maßnahmen des öffentlichen Wohnbaus sprechen. Davor gab es nur sporadische lokale Eingriffe, die überwiegend in Bozen getätigt wurden.

1934 wird von verschiedenen Körperschaften (darunter die Südtiroler Sparkasse, die Etschwerke usw.) das „Istituto autonomo case popolari“ (Autonomes Volkswohnbauinstitut - IACP) gegründet. Noch im selben Jahr wird es mit dem Königlichen Dekret Nr. 1875 vom 11. Oktober 1934 als Rechtsperson anerkannt. Im darauffolgenden Jahr wird mit dem Gesetz Nr. 1129 vom 6. Juni 1935 festgelegt, dass in allen Provinzhauptstädten Italiens ein Autonomes Volkswohnbauinstitut gegründet werden soll, um Wohnungen für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen zu errichten.

In altri termini le diverse politiche abitative attivate nei tre periodi citati hanno a che fare con il contesto geopolitico, con la questione identitaria (italiani, tedeschi, stranieri), con l’autonomia e il rapporto tra Stato e Provincia, con gli equilibri territoriali (città/campagna; capoluogo/territorio provinciale) e con la stessa forma delle nostre città e paesi (città compatta, densificazione e diffusione/dispersione insediativa).

Si può anche affermare che molti dei problemi che ancora oggi ci troviamo ad affrontare hanno radici profonde in queste vicende storiche e nelle diverse politiche abitative che le hanno accompagnate. Non facciamo riferimento solo alla distribuzione degli alloggi tra i diversi gruppi linguistici, ma anche alla loro localizzazione nel territorio provinciale e dentro le maggiori città nei singoli contesti urbani, al tema dell’edificazione intensiva o estensiva, al permanere del conflitto negli usi del territorio, particolarmente evidente tra quelli agricoli e di insediamento residenziale. Sono tutti elementi che ancora oggi condizionano la vita concreta delle persone, il loro diritto alla casa e lo sviluppo economico e sociale della nostra provincia.

Il periodo tra le due guerre

Nel periodo tra le due guerre, per la prima volta, si può parlare di veri e propri interventi di edilizia residenziale pubblica, prima vi erano stati solo sporadici interventi localizzati prevalentemente a Bolzano.

Nel 1934 per iniziativa di diversi enti (tra i quali la Cassa di Risparmio della Provincia di Bolzano, l’Azienda Elettrica, ecc.) viene fondato l’Istituto autonomo case popolari, il quale nello stesso anno viene riconosciuto come personalità giuridica mediante il Regio Decreto n. 1875 dell’11.10.1934. Nell’anno successivo, con la legge n. 1129 del 06.06. 1935 in tutti i capoluoghi delle province italiane viene previsto un Istituto autonomo case popolari per realizzare alloggi per le categorie meno abbienti.

Mit dem Ministerialdekret Nr. 3220 vom 29. April 1937 wird das Institut in „Istituto fascista case economiche e popolari“ umbenannt. Damit übernimmt es ausdrücklich eine zentrale Rolle bei der Italianisierung Südtirols.

In Bozen ist die Errichtung der Wohnviertel zusammen mit der Gestaltung der neuen italienischen Stadtteile jenseits der Talfer mit den Regierungsgebäuden, den Kasernen, Schulen, dem Siegesdenkmal und der Industriezone entscheidend für die Italianisierung der Landeshauptstadt.

In der ersten Phase werden vor allem Wohnungen für die Funktionäre geschaffen, welche die neue Entwicklung Bozens leiten sollen (Staatsverwaltung, Militär, öffentliche Dienste): 1924 sind es die Maßnahmen der CEIS (cooperativa edilizia per impiegati dello stato), 1928 die ersten Volkswohnbauten in Oberau-Haslach und in den 30er Jahren die ersten Wohnviertel Tiberio, Venezia und Vittoria. Diese sind für die mittleren Beamten vorgesehen und werden in zentraler Lage errichtet, entlang der Hauptstraßen, die vom Siegesdenkmal wegführen.

Ab 1934 kommt es zu einem Aufschwung des Volkswohnbaus. Es werden umfassende Programme zur Errichtung der Arbeiterviertel erstellt, welche sich an den Stadträndern in der Nähe der neuen Gewerbezone befinden werden. Dies geschieht im Rahmen vielseitiger Raumordnungsprozesse unter der Leitung des „Staatsarchitekten“ Marcello Piacentini. Die neuen Siedlungen sollen die Zuwanderer aus den wirtschaftlich rückständigen Teilen Italiens (v.a. aus dem Polesine) und besonders die Arbeiter, die wegen der neuen Industriezone nach Bozen kommen, aufnehmen und deren Wohnungsproblem lösen.

In der Folge öffnet sich ein Kapitel der Förderung und des Erprobens von zwei alternativen Siedlungsmodellen: Einerseits entsteht das „Rione Littorio“ (in der heutigen Turinstraße und Umgebung), das dem inten-

Con il decreto ministeriale n. 3220 del 29 aprile 1937 l’Istituto viene riconosciuto con la nuova denominazione “Istituto fascista case economiche e popolari” e assume anche esplicitamente un ruolo decisivo nella politica di italianizzazione dell’Alto Adige.

Nella città di Bolzano, assieme alle realizzazioni della città nuova italiana oltre il Talvera con i palazzi del potere, le caserme, le scuole, il Monumento alla Vittoria e la formazione della grande Zona Industriale, la realizzazione dei quartieri residenziali diventa decisiva per la politica di italianizzazione della città capoluogo.

In una prima fase gli interventi sono tesi prevalentemente a realizzare i complessi residenziali per il primo ceto di funzionari chiamato a governare il nuovo sviluppo di Bolzano (burocrazia statale, esercito, servizi pubblici): nel 1924 gli interventi CEIS (cooperativa edilizia per impiegati dello stato), nel 1928 i primi nuclei di alloggi economico-popolari di Oltrisarco-Aslago e negli anni ’30 i primi quartieri residenziali Tiberio, Venezia e Vittoria dedicati al ceto medio impiegatizio e costruiti in posizione centrale sulle direttrici urbane che si dipartono dal Monumento.

Dal 1934, all’interno di complessi e organici processi di pianificazione urbanistica sotto la regia dell’architetto del regime Marcello Piacentini, per accogliere i grandi flussi migratori provenienti da aree economicamente depresse del paese (soprattutto dal Polesine) ed in particolare per far fronte alla necessità di dare casa agli operai attratti a Bolzano dalla nuova Zona Industriale, ci si orienta massicciamente verso l’edilizia economico-popolare e vengono elaborati vasti e pianificati programmi per la realizzazione dei quartieri operai che si localizzano all’estrema periferia urbana in rapporto di prossimità con la nuova zona produttiva in corso di realizzazione.

Si apre così una significativa esperienza di promozione e sperimentazione di due modelli residenziali alternativi: il Rione Littorio (attuale via Torino e zone limitrofe), secondo il modello residenziale intensivo, ad alta

siven Siedlungsmodell mit hoher Baudichte durch mehrstöckige Mehrfamilienhäuser entspricht (zwei intensive Baulose für je 800 Wohnungen) und andererseits das „Rione Dux“, das dem extensiven Siedlungsmodell folgt. Es zeichnet sich durch eine geringe Baudichte aus; in einem ersten Projekt sind 228 „casette semirurali“ - zweistöckige Häuser mit eigenem Garten - mit 808 Wohnungen geplant. Beide Maßnahmen werden unverzüglich in Angriff genommen und die Wohnungen nach und nach zugeteilt. Die Programme werden umgesetzt und mit neuen Baulosen in beiden Vierteln ergänzt. Deren Umsetzung wird bis zum Krieg fortgeführt.

densità edilizia, basato su blocchi multifamiliari e multipiano, programmati in 2 lotti intensivi per 800 alloggi; e il Rione Dux, secondo un modello estensivo, a bassa densità edilizia, basato su un primo programma di 228 “casette semirurali” a due piani con orto domestico per un totale di 808 alloggi. Entrambi gli interventi partono immediatamente e gli alloggi vengono mano a mano consegnati, mentre i programmi si implementano aggiungendo nuovi lotti ad entrambi i quartieri, la cui realizzazione proseguirà fino alla crisi bellica.

Die Wohnbautätigkeit konzentriert sich infolge der Wanderungsbewegungen in Richtung der Städte vor allem auf Bozen. Aber auch in anderen Gemeinden kommt es zu entsprechenden Eingriffen, besonders in Meran und einigen kleineren Gemeinden, die zu Militär- und Verwaltungszentren werden.

L’attività edilizia residenziale, in sintonia con i flussi migratori che hanno una prevalente destinazione urbana, si concentra soprattutto a Bolzano, ma non mancano interventi in altri comuni come Merano e alcuni comuni minori diventati poli di localizzazione militare o amministrativa.

Es war nicht möglich, die genaue Zahl der Maßnahmen des öffentlichen Wohnbaus zwischen den Weltkriegen zu ermitteln, da die wichtigste Informationsquelle die Wohnungen selbst sind, welche dem Institut zu verschiedenen Zeitpunkten gehören. Dabei fehlt somit jener Teil der Wohnungen, der veräußert wurde. Laut Schätzungen entspricht die Zahl der Wohnungen, die sich heute in öffentlichem Eigentum befindet ungefähr der Hälfte der damals errichteten Wohnungen.

Non è stato possibile risalire ad una esatta quantificazione dell’edilizia residenziale pubblica realizzata nel periodo tra le due guerre, in quanto la fonte di informazione principale consiste negli alloggi rimasti di proprietà dell’Istituto (a diverse date), che non ci informa su quella parte del patrimonio che successivamente è andata alienata. È stato stimato che gli alloggi ancora oggi di proprietà pubblica siano circa la metà di quelli realizzati nel periodo.

Laut Daten aus dem Jahr 1956, die dem Bericht über den Jahresabschluss des IACP(1) entnommen wurden, waren 2.442 der Wohnungen, die damals im Eigentum des Instituts waren, vor 1945 errichtet worden. Davon befanden sich 2.332 in Bozen, 72 in Meran, 12 in der Gemeinde Brenner, 12 in Brixen und 14 in Sterzing.

Dati del 1956, desunti dalla relazione di bilancio dello IACP(1), ci dicono che tra gli alloggi allora di proprietà dell’Istituto 2.442 erano stati realizzati prima del 1945 e di questi 2.332 si concentravano a Bolzano e i rimanenti si distribuivano tra Merano (72 alloggi), Brennero (12), Bressanone (12) e Vipiteno (14).

(1) IACP, *IACP Bolzano 1956 - Consuntivo relazioni statistiche,* Bolzano, 1956
IACP, *IACP Bolzano 1956 - Consuntivo relazioni statistiche*, Bolzano, 1956.

Übersicht / Prospetto 2.7

Fertig gestellte öffentliche Wohnbauten nach Gemeinde - 1921-1945

Abitazioni di edilizia pubblica realizzate per comune - 1921-1945

GEMEINDEN	Quelle IACP von 1956 Fonte IACP del 1956		Quelle Institut für den geförderten Wohnbau von 1980 Fonte IPEAA del 1980		COMUNI
	N	%	N	%	
Bozen	2.332	95,5	2.220	92,1	Bolzano
Brenner	12	0,5	20	0,8	Brennero
Brixen	12	0,5	14	0,6	Bressanone
Kaltern a.d.Weinstr.	-	-	4	0,2	Caldaro s.s.d.v.
Glurns	-	-	6	0,2	Glorenza
Mals	-	-	10	0,4	Malles Venosta
Meran	72	2,9	61	2,5	Merano
Innichen	-	-	10	0,4	S.Candido
Schlanders	-	-	20	0,8	Silandro
Sterzing	14	0,6	46	1,9	Vipiteno
Südtirol insgesamt	**2.442**	**100,0**	**2.411**	**100,0**	**Totale Provincia**

Quelle: Quelle: IACP, IACP Bozen 1956 - Consuntivo relazioni statistiche, Bolzano, 1956; Forrer, Fulvio et al., *La politica abitativa in Sudtirolo: problemi ed effetti del fattore etnico, 1982*

Fonte: IACP, IACP Bolzano 1956 - Consuntivo relazioni statistiche, Bolzano, 1956; F.Forrer et al., *La politica abitativa in Sudtirolo: problemi ed effetti del fattore etnico, 1982.*

Eine spätere Quelle(1) belegt, dass die Zahl der Wohnungen, die in der Zwischenkriegszeit erbaut wurden, im Jahr 1980 2.411 betrug. Davon befanden sich 2.220 in Bozen, die übrigen verteilten sich auf die Gemeinden Brenner (20), Brixen (14), Kaltern a.d.W. (4), Glurns (6), Mals (10), Meran (61), Innichen (10) Schlanders (20) und Sterzing (46).

Die Gesamtzahl der Wohnungen stimmt in etwa überein, die Verteilung auf die Gemeinden ist jedoch sehr unterschiedlich. Eine mögliche Erklärung für die Unterschiede könnten der Verkauf von Wohnungen in Bozen und Meran und die gleichzeitige Übertragung von Wohnungen anderer staatlicher und öffentlicher Körperschaften an das WOBI in den übrigen Gemeinden sein.

Die Überlegungen, die dem Volkswohnbau zugrunde lagen, lassen sich aus der räumlichen Verteilung ablesen. Sie werden wei-

Un'altra fonte successiva(1) documenta che nel 1980 gli alloggi realizzati nel periodo tra le due guerre ammontava a 2.411 alloggi, dei quali 2.220 localizzati a Bolzano e gli altri nei comuni di Brennero (20), Bressanone (14), Caldaro s.s.d.v. (4), Glorenza (6), Malles (10), Merano (61), San Candido (10), Silandro (20) e Vipiteno (46).

Il dato totale degli alloggi è simile, ma la distribuzione degli alloggi nei singoli comuni risulta in parte diversa: la differenza tra le due fonti è probabilmente spiegabile con l'ulteriore alienazione di alcuni alloggi (a Bolzano e Merano) e nel contempo con il conferimento all'IPES di alloggi di altri enti statali e pubblici (negli altri comuni).

La logica che ha guidato gli interventi di edilizia economica-popolare risulta evidente dalla localizzazione degli alloggi nella realtà

(1) Forrer F., Franchini S., Lorenzi F., Rossin I., *La politica abitativa in Sudtirolo: problemi ed effetti del fattore etnico,* Tesi di laurea presso l'Istituto Universitario di Architettura di Venezia, Anno accademico 1981-82.
F.Forrer, S.Franchini, F.Lorenzi, I.Rossin, *La politica abitativa in Sudtirolo: problemi ed effetti del fattore etnico*, Tesi di laurea presso l'Istituto Universitario di Architettura di Venezia, Anno accademico 1981-82.

ters durch die Zuweisungen, die fast ausschließlich (schätzungsweise zu 98%)[1] an die italienischsprachige Bevölkerung gingen, unterstrichen. In der Tat waren die Wohnungen sozusagen den zugewanderten italienischen Arbeitern vorbehalten, womit sie eine Unterstützungsmaßnahme für die Italianisierungspolitik in Südtirol waren. In Bozen wurde der größte Teil der Wohnungen in Zonen errichtet, die damals noch am Stadtrand, nahe der Industriezone, lagen. Der überdeutliche Gegensatz zwischen Stadt (italienisch) und Land (deutsch) war wohl das schwerste Erbe des Faschismus an dessen Ende. Die ethnischen Spannungen, die zum Protest der deutschsprachigen Bevölkerung in den 60er Jahren führten, gehen auf die diskriminierende Politik in jener Zeit zurück, vor allem in Bezug auf die öffentliche Verwaltung und den öffentlichen Wohnbau.

Nicht zu vergessen ist in diesem Zusammenhang die „Option“ von 1939, in deren Zuge zahlreiche Südtiroler auswanderten. Nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges führte dies zu einer großen Anzahl von Anträgen auf Rückoption.

provinciale, ed è ulteriormente confermata dalle politiche di assegnazione indirizzata praticamente solo alla popolazione italiana (è stato stimato pari al 98%)[1]: infatti gli alloggi erano praticamente riservati ai lavoratori italiani immigrati, facendone un supporto essenziale ai tentativi di italianizzazione del territorio. A Bolzano la quota più consistente degli alloggi risulta realizzata in zone allora periferiche a ridosso delle rispettive zone industriali. Alla fine del fascismo l’esasperato dualismo tra città (italiana) e campagna (tedesca) rappresenterà forse una delle sue eredità più pesanti. Le stesse tensioni etniche che diedero luogo alla protesta della popolazione tedesca negli anni ’60 affondano le loro radici nelle politiche discriminatorie di quegli anni, in particolare per quanto riguarda la pubblica amministrazione e l’edilizia residenziale pubblica.

Un accenno, infine, merita anche la vicenda delle “opzioni” del 1939 che portò una quota rilevante di sudtirolesi ad emigrare e che nel dopoguerra sarà fonte di una significativa domanda di ritorno.

Vom Ende des Zweiten Weltkrieges bis 1972

In der Zeit nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges bis zum Beginn der 70er Jahre verfügt die Provinz Bozen, trotz des Autonomiestatuts für die Region, noch nicht über die Autonomie der Landesverwaltung, welche sie mit dem zweiten Statut erhalten wird. Es sind dies die Jahre des politischen Kampfes um den Anspruch auf Landesautonomie und der starken Spannungen zwischen den Volksgruppen sowie zwischen der Südtiroler Bevölkerung und der Regierung in Rom.

Dal secondo dopoguerra fino al 1972

Nella fase che va dalla fine della seconda guerra fino ai primi anni ’70, pur in presenza dello Statuto di autonomia regionale, la Provincia di Bolzano non gode ancora dell’autonomia nel governo locale che sarà sancita solo dal secondo statuto. Sono questi gli anni della battaglia politica per la rivendicazione dell’autonomia provinciale, con forti tensioni tra i gruppi etnici e tra la popolazione sudtirolese e il governo centrale di Roma.

(1) Die Zuweisungskriterien spiegeln die Diskriminierung der deutschsprachigen Bevölkerung eindeutig wider: In die Punktezahl flossen die „politische Gesinnung“ (im Grunde die Einschreibung im „Partito Nazionale Fascista“) und die Anstellung in der Bozner Industriezone mit ein.
Nei criteri di assegnazione la politica discriminatoria verso la popolazione di lingua tedesca risulta evidente: concorrono al punteggio la “condotta politica” (di fatto l’iscrizione al Partito Nazionale Fascista) e l’occupazione in zona industriale.

Die Wohnungspolitik verbleibt auch in der Nachkriegszeit größtenteils in der Hand des Staates. Die Geldmittel fließen weiterhin überwiegend an die Gemeinde Bozen und somit fast ausschließlich an die italienischsprachige Bevölkerung.

Diese Fortführung der früheren Politik wurde sicherlich auch von objektiven Gegebenheiten wie der Wohnungsnot in der Landeshauptstadt beeinflusst.

Die Mitteilung vom 15. Oktober 1957 des damaligen Ministers für öffentliche Bauten an den Bozner Bürgermeister, betreffend den beabsichtigten Bau von 5.000 Wohnungen in Bozen, war der Funke, der den Protest der deutschsprachigen Bevölkerung auf Schloss Sigmundskron auslöste. Dort machte sie ihr Recht auf eine richtige Autonomie geltend, welche Arbeit und Wohnung in der Heimat gewährleistet.

Das Autonome Volkswohnbauinstitut bleibt weiterhin ein wichtiges Instrument bei der Umsetzung der Programme, die in Rom mit verschiedenen Staatsgesetzen in diesem Bereich beschlossen werden.

Das erste Autonomiestatut spricht der Provinz Bozen im Bereich Wohnbau nur sehr begrenzte Gesetzeskompetenzen zu und zwar in Form eines Aufsichtsrechts hinsichtlich der Beschlüsse des Instituts(1).

Erst ein gutes Jahrzehnt nach der Generalversammlung der UNO im Jahr 1960 und den Vorschlägen der Neunzehner Kommission wird das zweite Autonomiestatut verabschiedet wird. Mit diesem wird die Zuständigkeit im Bereich des sozialen Wohnbaus vollständig dem Land und somit auch dem Autonomen Volkswohnbauinstitut übertragen.

Di fatto la politica edilizia continua anche nel dopoguerra a restare in mano in modo preponderante allo Stato e a rivolgere risorse ed interventi soprattutto al capoluogo e, quindi, quasi esclusivamente alla popolazione italiana.

Questa continuità con le politiche precedenti fu certamente anche condizionata da elementi oggettivi dettati dall'emergenza del problema della casa nel capoluogo.

La comunicazione del 15 ottobre 1957 da parte dell'allora Ministro dei lavori pubblici al sindaco di Bolzano dell'intenzione di realizzare 5.000 alloggi nel capoluogo, fu la scintilla che innescò la protesta di castel Firmiano nella quale la popolazione di madrelingua tedesca rivendicò il diritto ad una vera autonomia che garantisse lavoro e casa nella propria terra.

Lo stesso Istituto autonomo case popolari continua ad essere un importante strumento per l'attuazione dei programmi decisi a Roma attraverso l'emanazione di diverse leggi statali in materia.

Il primo statuto di autonomia riconosce alla Provincia di Bolzano competenza legislativa nel campo dell'edilizia sociale solo in modo limitato, concedendo diritti di vigilanza in relazione alle deliberazioni dell'Istituto(1).

Si deve attendere tutto il decennio successivo, a partire dall'Assemblea generale dell'ONU del 1960 e dalle proposte emerse dal lavoro della commissione dei 19, per arrivare al secondo Statuto di autonomia, il quale riconosce in modo pieno la competenza della Provincia in materia di edilizia abitativa sociale e quindi anche in riferimento all'Istituto autonomo case popolari.

(1) Dekret des Präsidenten der Republik vom 26. Jänner 1959, Nr. 28.
Decreto del Presidente della Repubblica del 26 gennaio 1959, n. 28.

Die Wohnungssituation bei Kriegsende

Die Landeshauptstadt war am stärksten von Kriegsschäden betroffen. Zwischen dem 2. September 1943 und 2. Februar 1945 kam es zu 43 massiven und neun leichteren Bombardements. Bozen war somit die am schwersten getroffene Stadt im Triveneto. Die größten Schäden gab es an öffentlichen Gebäuden und Wohngebäuden. Insgesamt wurden 355 Gebäude zerstört, 648 schwer getroffen und 1.395 beschädigt. Das Hauptziel der Bombardements war die Eisenbahnverbindung. Dies erklärt die Häufung der Schäden in Bozen auf das Gebiet rund um den Bahnhof und im übrigen Landesgebiet auf Auer, Branzoll, Eppan-Kaltern (zweitrangige Eisenbahnverbindung), Brixen (Albeins), den Umschlagplatz in Freienfeld und auf Sterzing.

Die Kriegsschäden an den Wohnungen sowie der Stillstand in der Bautätigkeit zwischen 1941 und 1945 aufgrund des Krieges verschlechterten die bereits schwierige Wohnungssituation.

Die Volkszählungsdaten von 1951, sechs Jahre nach Kriegsende, ergeben folgende Situation: starke Überfüllung der Wohnungen, erzwungenes Zusammenwohnen, Fehlen der wichtigsten sanitären Anlagen innerhalb der Wohnungen und ein hoher Anteil unangemessener Unterkünfte.

Zu den unangemessenen Unterkünften zählen auch die Baracken des „Villaggio Lancia“. Diese wurden im Rahmen eines Projekts von 1942 gebaut. Damals mussten Unterkünfte für die piemontesischen Arbeiter geschaffen werden, die nach Bozen ziehen mussten, um die Produktion an den Maschinen wieder aufzunehmen, die vor den Luftangriffen auf Turin hierher in Sicherheit gebracht worden waren. Nach dem Krieg kehrten die piemontesischen Arbeiter in ihre Heimat zurück oder fanden eine bessere Unterkunft. Ihr Platz wurde von anderen Personen aus überfüllten Wohnungen oder Obdachlosen eingenommen. 1959 wurde das „Villaggio Lancia“ endgültig abgerissen.

La condizione abitativa alla fine della guerra

I danni bellici hanno riguardato prevalentemente il capoluogo provinciale. Dal 2 settembre 1943 al 2 febbraio 1945 vi sono stati 43 bombardamenti gravi e nove minori, che hanno fatto di Bolzano una delle città maggiormente colpite nel Triveneto. I danni maggiori hanno riguardato sia edifici pubblici che residenziali. Complessivamente sono andati distrutti 355 edifici, danneggiati gravemente 648 e lesionati 1.395. L’obiettivo principale dei bombardamenti era costituito dalla linea ferroviaria, il che spiega la concentrazione delle distruzioni a Bolzano attorno alla stazione e, in provincia, a Ora, Bronzolo, Appiano-Caldaro (linea ferroviaria secondaria), Bressanone (Albes), allo scalo di Campo di Trens ed a Vipiteno.

I danni bellici alle abitazioni e il blocco praticamente totale, a causa della guerra, dell’attività edilizia dal 1941 al 1945 vanno ad accentuare una condizione abitativa già grave.

I dati censuari del 1951, a sei anni dalla fine della guerra, mostrano con evidenza condizioni di elevato affollamento degli alloggi, di coabitazione forzata, di assenza diffusa dei servizi essenziali all’interno delle abitazioni e di una quota rilevante di alloggi impropri.

Tra gli alloggi impropri si possono citare le baracche del Villaggio Lancia, realizzate in base a un progetto del 1942 per ospitare le maestranze piemontesi che si dovevano trasferire a Bolzano al seguito dei macchinari salvatisi dai bombardamenti aerei subiti a Torino, per riprendere la produzione. Finita l’emergenza bellica i lavoratori piemontesi ritornarono a casa o trovarono migliori sistemazioni, e il loro posto fu occupato da altre famiglie sfollate o comunque senzatetto. Il villaggio venne demolito definitivamente nel 1959.

Das Wohnungsproblem erreicht nach Kriegsende ein beträchtliches Ausmaß (allein für die Unterkünfte der Lancia wurden bis 1950 mehr als 500 Ansuchen gestellt). Betroffen sind Arbeiter aller Industriebetriebe, abgesehen von anderen sozialen Gruppen. Die Betriebe der Bozner Industriezone stellen sich dem Problem und bauen Wohnungen für ihre Arbeiter, entweder direkt oder indirekt über die Schaffung von Arbeiterkomitees. So entstehen die Wohnungen der Stahlwerke, der Lancia und der Feltrinelli Masonite.

Il problema della casa nel dopoguerra aveva dimensioni molto gravi (nel solo stabilimento della Lancia le domande nel 1950 erano oltre 500) e riguardava i lavoratori di tutti gli stabilimenti industriali, oltre ovviamente ad altre categorie sociali. Le stesse ditte della zona industriale si interessarono al problema, cercando di costruire, direttamente o mediante la costituzione di comitati di lavoratori, abitazioni per i propri dipendenti. Sorsero così le case delle Acciaierie, della Lancia e della Feltrinelli Masonite.

Der Auslastungsindex liegt bei 1,11 Bewohnern je Zimmer in Südtirol und bei 1,25 in Bozen. In ganz Südtirol werden etwa 9.000 zusammenwohnende Haushalte gezählt, von denen mehr als 5.000 in Bozen leben. In Bozen gibt es 2.088 unangemessene Unterkünfte (14% aller bewohnten Wohnungen), d.h. Unterkünfte, die nicht als Wohnung geeignet sind wie Baracken, Dachböden usw., im übrigen Landesgebiet sind es 948. In der Landeshauptstadt sind 82,0% der Wohnungen Mietwohnungen; 27,7% aller Wohnungen haben kein Trinkwasser innerhalb der Wohnung, 32,8% kein WC und 70,4% kein Bad. Im übrigen Landesgebiet liegen diese Anteile bei 45,4%, 46,0% und 85,9%.

Gli indici di affollamento risultano di 1,11 abitanti per stanza in Alto Adige e di 1,25 a Bolzano. Le coabitazioni sono quasi 9.000 a livello provinciale e di queste oltre 5.000 nel capoluogo. Gli alloggi impropri (baracche, soffitte, ecc.), ambiti non propriamente idonei ad una residenza, sono 2.088 a Bolzano (pari al 14% del totale delle abitazioni occupate) e 948 nel resto della provincia. Nel capoluogo, dove l'82,0% delle abitazioni era in affitto, il 27,7% delle abitazioni era privo di acqua potabile nell'alloggio, il 32,8% di gabinetto nell'alloggio e il 70,4% di bagno; in provincia rispettivamente il 45,4%, il 46,0% e l'85,9%.

Einer Schätzung des ISTAT über den Grundwohnbedarf zum 4. November 1951 zufolge, die auf der Grundlage der Auslastungsindizes berechnet wurde, wurden in Bozen 7.569 und in den übrigen Gemeinden 3.261 Zimmer benötigt (auf Landesebene insgesamt 10.830). Gemäß dieser Schätzung, die das wahre Ausmaß des Phänomens beschönigt, war die Landeshauptstadt eine der Städte mit der angespanntesten Wohnungssituation in ganz Italien.

Da una stima dell'ISTAT sul fabbisogno abitativo al 4 novembre 1951, calcolata in base agli indici di affollamento, le stanze occorrenti a Bolzano ammontavano a 7.569 e negli altri comuni a 3.261, per un totale a livello provinciale di 10.830. Sulla base di tale stima, riduttiva rispetto alla dimensione reale del fenomeno, il capoluogo si collocava comunque tra le città con la più alta tensione abitativa a livello nazionale.

Die Situation verschlechtert sich aufgrund der größeren Nachfrage infolge des starken Bevölkerungswachstums (41.164 Personen zwischen 1945 und 1950) immer weiter. Die negativen Wanderungsflüsse in den Jahren vor Kriegsende verkehren sich ins Gegenteil: durchschnittlich 4.000 Zuwanderer pro Jahr, davon mehr als die Hälfte aus dem Ausland aufgrund der Rückkehr der Optanten nach Südtirol.

La situazione si è andata ulteriormente ad aggravare per la forte pressione sul lato della domanda in conseguenza dell'elevata crescita demografica: 41.164 persone dal 1945 al 1950. I flussi migratori negativi degli anni che hanno preceduto la fine della guerra si sono radicalmente invertiti: mediamente più di 4.000 immigrati all'anno, dei quali oltre la metà dall'estero per il rientro dei rioptanti in Alto Adige.

Diese Wanderungsbewegungen, einschließlich der landesinternen Wanderungen, haben überwiegend die Landeshauptstadt zum Ziel, wo es, wie bereits erwähnt, die größten Kriegsschäden und die schwierigsten Wohnbedingungen gab. Allein im Jahr 1946 kommen 5.888 Zuwanderer nach Bozen; in den folgenden vier Jahren bis 1950 sind es rund 4.000 Personen jährlich.

Tali flussi migratori, a cui si aggiungono quelli interni alla provincia, risultano rivolti soprattutto verso il capoluogo che, come abbiamo visto, presentava le distruzioni belliche e le condizioni abitative più gravi. Nel solo 1946 a Bolzano si contano 5.888 immigrati e nei quattro anni successivi, fino al 1950, il flusso continua con una entità di quasi 4.000 persone all'anno.

Die Wiederaufbaupläne

Neben den direkten Maßnahmen zur Neuorganisation der Baufirmen mithilfe staatlicher Finanzierung, mit denen der hohen Arbeitslosigkeit entgegengewirkt werden soll, fließen Entscheidungen des „freien Marktes" in die raumplanerische Kontrolle des Wiederaufbaus mit ein. Unter Vernachlässigung des Raumordnungsgesetzes Nr. 1150 aus dem Jahr 1942, welches das Planungssystem in Italien regelte, werden mit dem Gesetzesdekret des Statthalters Nr. 154 vom 1. März 1945 Bestimmungen zu den Wiederaufbauplänen der während des Krieges beschädigten Wohnungen erlassen. In den Wiederaufbauplänen mussten das Straßen- und Eisenbahnnetz, Flächen für öffentliche Gebäude bzw. von öffentlichem Interesse, Flächen für Abbruch, Wiederaufbau, Reparatur und Neubau vorgesehen werden.

In der Landeshauptstadt, die bei Kriegsende eine der am schwersten getroffenen Städte Italien war, wird mit einem Beschluss des Gemeinderates ein Wiederaufbauplan erstellt. Dieser Plan wird mit dem Ministerialdekret vom 23. Februar 1952 endgültig genehmigt und sieht vor, dass die Gebäude, die vor dem Krieg errichtet wurden, wieder bewohnbar gemacht werden. Außerdem werden die Hauptstraßen der Stadt repariert, wobei es bei einigen Straßen zu Änderungen ihres Verlaufs kommt.

Obwohl Bozen bereits über einen Bauleitplan von 1941[(1)] verfügte, nimmt die Gemein-

I piani di ricostruzione

Accanto agli interventi diretti con cui si riorganizzano, con finanziamenti a carico dello Stato, le imprese edili per rispondere agli elevati livelli di disoccupazione, vanno collocate le scelte "liberistiche" per il controllo urbanistico della ricostruzione. Senza tener conto della legge urbanistica n. 1150 del 1942, che regolava il sistema pianificatorio in Italia, con il Decreto legge luogotenenziale n. 154 del 1° marzo 1945 si stabiliscono norme per i piani di ricostruzione degli abitati danneggiati dalla guerra. Un piano di ricostruzione doveva prevedere la rete stradale e ferroviaria, le aree da assegnare a edifici pubblici o di interesse pubblico, le aree da destinare a demolizioni, ricostruzioni, riparazioni e nuove costruzioni.

Bolzano, che alla fine del secondo conflitto mondiale risulta una delle città più colpite d'Italia, attraverso una delibera del Consiglio comunale si dota del Piano di Ricostruzione. Tale piano, definitivamente approvato con D.M. 23.2.1952, prevede di ristabilire le condizioni di abitabilità degli edifici preesistenti al periodo bellico e di sistemare le principali strade cittadine, apportando varianti al tracciato di alcune di esse.

Il Comune, pur dotato di un Piano regolatore del 1941[(1)], decise nei primi anni '50 di dare

(1) Gesetz vom 23. Jänner 1941, Nr. 173.
L. 173 del 23 gennaio 1941.

de Anfang der 50er Jahre die Vorbereitungen für den neuen Plan für das gesamte Gemeindegebiet auf. Dieser vom Architekten Luigi Piccinato ausgearbeitete Plan wird erst am 10. Mai 1962 vom Gemeinderat angenommen und mit dem Landesgesetz vom 3. Jänner 1964 endgültig genehmigt.

l'avvio agli studi preparatori al nuovo piano dell'intero territorio comunale che, elaborato dall'arch. Luigi Piccinato, viene adottato dal Consiglio comunale solo il 10 maggio 1962 e approvato definitivamente dalla Provincia con legge del 3 gennaio 1964.

Der öffentliche Eingriff in den Wohnbau

Die Wohnungsnot nach Kriegsende bedingt einerseits notwendige und sofortige Maßnahmen zum Wiederaufbau und zur Neubeziehung der zerstörten bzw. beschädigten Wohnungen. Andererseits werden die Wiechen für die „Politik" gestellt, die nach den ersten Nachkriegsjahren eine konstante Bautätigkeit in Gang setzen soll.

Die Sofortmaßnahmen der öffentlichen Hand für die Obdachlosen(1) und Evakuierten sehen zu Beginn die Errichtung von Barackenlagern, dann von gemauerten semipermanenten Unterkünften und schlussendlich von richtigen Häusern vor. Ende des Jahres 1947 hat das Staatliche Bauamt auf Staatsebene 5 Tausend Zimmer in Barackenlagern, ungefähr 3 Tausend Zimmer in semipermanenten Unterkünften und mehr als 45 Tausend Zimmer in neuen Wohnungen fertig gestellt. Dazu kommen die vom INCIS und den Volkswohnbauinstituten errichteten Wohnungen mit 58 Tausend Zimmern. In zwei Jahren wurden mehr als 100 Tausend Zimmer in öffentlichen Wohnungen geschaffen. Die Direktmaßnahmen der öffentlichen Körperschaften werden von den privaten Initiativen unterstützt.

Die öffentlichen Eingriffe zielen somit zwischen 1945 und 1947 darauf ab, die beschädigten Häuser zu reparieren und zu gewährleisten, dass dies in möglichst großem Ausmaß geschieht. Aufgrund der geringen vorhandenen Materialien wird der Bau von neuen Häusern durch Privatpersonen bis

L'intervento pubblico per l'edilizia abitativa

Il problema della casa nel dopoguerra si pone da un lato come necessità di interventi immediati per la ricostruzione e riattivazione degli alloggi distrutti o danneggiati e dall'altro come definizione di una "politica" che, superati i primi anni postbellici, avvii un processo di sostenuta produzione edilizia.

L'azione pubblica immediata per i senza tetto(1) e per gli sfollati si indirizza prima verso la costruzione di baraccamenti, poi di ricoveri semipermanenti ma in muratura, ed infine di vere e proprie case. Alla fine del '47 gli uffici del Genio civile hanno ultimato a livello nazionale oltre 5 mila vani di baraccamenti, quasi 3 mila vani di ricoveri semipermanenti e più di 45 mila vani in nuovi alloggi popolari, cui si aggiungono i vani realizzati dall'INCIS e dagli Istituti Case Popolari che risultano 58 mila. Oltre 100 mila vani pubblici ultimati in due anni. All'azione diretta degli enti pubblici si accosta il sostegno dell'azione privata individuale.

L'azione pubblica dal '45 al '47 è dunque tutta volta a consentire la riparazione delle case danneggiate e a far sì che tale azione sia la più diffusa possibile. Tenendo conto anche della scarsità dei materiali, la costruzione di nuove case di abitazione privata viene vietata fino al 10 aprile 1947, mentre

(1) Dekret vom 10. April 1947, Nr. 261 mit Gesetz vom 28. Juli 1950, Nr. 834 bestätigt.
Decreto n. 261 del 10.4.1947 riconfermato con L. 834 del 28.7.1950.

zum 10. April 1947 verboten. Der Wiederaufbau der komplett zerstörten Häuser wird nur in jenen Gemeinden genehmigt, in denen die Reparatur der beschädigten Gebäude ausreicht, um Unterkünfte für die Bevölkerung zur Verfügung zu haben.

la ricostruzione di quelle completamente distrutte è permessa solo nei comuni in cui la riparazione delle case danneggiate appare sufficiente ad alloggiare la popolazione.

Allein in Bozen, wo 42% der Wohnungen in Gemeindeeigentum beschädigt worden waren, gab die Verwaltung zwischen 1948 und 1952 34 Millionen(1) für die ordentliche Instandhaltung und 495 Millionen für die außerordentliche Instandhaltung zur Wiederherstellung und für den Neubau der Gebäude aus. Im gleichen Zeitraum nimmt das Eigentum der Gemeinde um 196 Wohnungen zu. In seinen Erklärungen unterstreicht Bürgermeister Lino Ziller(2), dass Arbeit und Beschäftigung das zentrale Thema für die Verwaltung im Jahr 1948 seien. Die Gemeinde veranlasst daraufhin direkte Baumaßnahmen, stellt Flächen für Bauvorhaben des Staates, der Region und des Landes sowie auch für Genossenschaften zur Verfügung. Zudem schafft sie die Voraussetzungen für private Bauvorhaben.(3)

Nel solo comune capoluogo, dove il 42% delle abitazioni di proprietà del Comune era rimasta danneggiata, dal ’48 al ’52 l’Amministrazione ha speso 34 milioni di lire(1) per la manutenzione ordinaria e 495 milioni per la manutenzione straordinaria di ripristino e per le nuove costruzioni. Il patrimonio del Comune, nello stesso periodo si incrementa di 196 alloggi. Nelle dichiarazioni del Sindaco Lino Ziller(2), nel ’48 il tema del lavoro e dell’occupazione veniva sottolineato come centrale per l’Amministrazione. Il Comune rispose con l’attivazione di interventi edilizi diretti, la messa a disposizione delle aree per gli interventi edilizi finanziati dallo Stato, dalla Regione e dalla Provincia e per quelli delle cooperative, e con la creazione delle condizioni per l’intervento privato(3).

Soweit die Sofortmaßnahmen: Ende 1947 beginnt die zweite Phase des Wiederaufbaus mit dem Wegfall des Bauverbots für Neubauten durch Privatpersonen. Die Neuorganisation der Kredite des Sektors nimmt Gestalt an.

Fin qui l’intervento immediato: dalla fine del ’47, riaperto il mercato con la caduta del vincolo di inedificabilità di nuove costruzioni private, si avvia la seconda fase della ricostruzione edilizia e prende corpo la nuova organizzazione creditizia del settore.

Der öffentliche Eingriff in den Wiederaufbau nahm seinen Ausgang in der Wiedereinführung von kapitalbildenden Maßnahmen durch die Anwendung der Bestimmungen des Königlichen Dekrets 1165 aus dem Jahr 1938(4).

L’intervento pubblico nella ricostruzione edilizia, partito con il rilancio dell’intervento in conto capitale attraverso l’utilizzo delle norme del R.D. 1165 del 1938(4), si basa sui dispositivi delle leggi Tupini, Fanfani e Aldi-

(1) Sofern nicht anders angegeben, verstehen sich die Beträge in Lire.
Gli importi, se non diversamente specificato, sono da intendersi in lire.

(2) Vorstellung des Bürgermeisters Ziller in: Comune di Bolzano, *Una città risorge, 1948-52,* Tipografia Amonn, Bolzano, 1952
Presentazione del Sindaco Ziller in: Comune di Bolzano, *Una città risorge, 1948-52*, Tipografia Amonn, Bolzano, 1952.

(3) Ebenda, … „Auch für die privaten Unternehmen brachte die Gemeinde vollstes Verständnis auf, wenn sich ihre Initiativen günstig auf den Wohnungsmarkt auswirkten.“
Ibidem, ...”Anche le imprese private hanno trovato nel Comune la massima comprensione, quando le loro iniziative erano foriere di benefiche ripercussioni sul mercato degli alloggi”.

(4) Der Einheitstext von 1938 (Königliches Dekret Nr. 1165 vom 28. April 1938) enthält eine Sammlung von Bestimmungen zum Volkswohnbau, welche die direkte öffentliche Initiative und die mit öffentlichen Beiträgen geförderte Privatinitiative regeln. Es legt insbesondere fest, in welcher Form und mit welchen Förderungen die Banken Bodenkredite vergeben können.
Il Testo unico del 1938 (Regio Decreto n. 1165 del 28 aprile) raccoglie un complesso di norme per l’edilizia economica e popolare che regolano l’iniziativa pubblica diretta e quella privata agevolata da contributi pubblici. È prevalentemente dedicato a precisare in quali forme e con quali agevolazioni può essere esercitato dal sistema bancario il credito fondiario.

Er beruht auf den Vorgaben der Tupini-, Fanfani- und Aldisio-Gesetze.

Das Tupini-Gesetz (Gesetz Nr. 408 von 1949) führt eine besondere Form des subventionierten Bauens mit vollständigem bzw. nahezu vollständigem Beitrag des Staates ein (dieser deckt die gesamten bzw. 75% der Kosten für das Bauland und den Bau). Dieser Beitrag wird über einen Zeitraum von 35 Jahren amortisiert und die Vorauszahlungen werden auf das Bankensystem übertragen.

Mit dem Plan INA-Casa (Fanfani-Gesetz - Gesetz Nr. 43 von 1949) wurde der Eingriff des Staates in Richtung Wohnungsbau für alle unselbstständigen Arbeiter gelenkt, d.h. für die breite soziale Schicht, welche bis dahin nicht unter den Einheitstext von 1938 fiel. Das Gesetz Nr. 43 von 1949 „Erhöhung der Beschäftigung von Arbeitern durch die Förderung des Baus von Wohnungen für Arbeiter“ (als Fanfani- oder INA-Casa-Gesetz bekannt, da damit innerhalb des „Istituto nazionale delle assicurazioni - INA“ ein Bereich für die Maßnahmenplanung und die Fondsverwaltung eingerichtet wird) leitet ein neues Kapitel im Finanzierungssystem der Bautätigkeit ein. Dieses wird nach den zwei Siebenjahresplänen des INA-Casa von der Gescal fortgeführt. Das Verfahren ist denkbar einfach, da es sich um eine Pflichtabgabe handelt. Damit wird ein Fonds geschaffen, in den fortwährend Gelder fließen. Es ist dies der einzige Fall, in dem es dem Staat gelungen ist, die Schaffung von beträchtlichem öffentlichem Vermögen zu fördern, ohne der Hauptbeitragszahler des Fonds zu sein. Der Staat ergänzt nur einen Fonds, der direkt von Arbeitgebern und -nehmern aufgebaut wird. Das Hauptmerkmal dieses Verfahrens ist die beträchtliche, sofortige und andauernde Verfügbarkeit von Kapital und folglich die Ausschaltung der Vermittlung der Banken (Zinsen). So wird die Möglichkeit geschaffen, in einer Zeit mit relativ konstanten Kosten, Wohnungen gegen niedrige Mieten und Ablöse zu bauen. Damit hat einerseits die Mehrheit der Arbeiter Zugang zu einer Wohnung und es wird andererseits die Beschäftigung der Arbeiter erhöht.

sio.

La legge Tupini (L. 408 del 1949) introduce una particolare forma di edilizia sovvenzionata con contributo totale o quasi dello Stato (in quanto copre l’intera spesa o il 75% per l’area e la costruzione) ammortizzato nell’arco di trentacinque anni, demandando al sistema bancario le anticipazioni.

Il piano INA-Casa (Legge Fanfani - L. 43 del 1949) ha indirizzato l’intervento diretto dello Stato verso la costruzione di alloggi per tutti i lavoratori dipendenti e dunque per quella larga fascia di categorie sociali che venivano, fino a quel momento, tagliate fuori dal meccanismo del Testo Unico del ’38. La legge n. 43 del 1949 “incremento dell’occupazione operaia agevolando la costruzione di case per i lavoratori” (nota appunto come legge Fanfani o INA-Casa in quanto istituisce presso l’Istituto nazionale delle assicurazioni una speciale sezione per la programmazione degli interventi e la gestione dei fondi) apre anch’essa un capitolo nuovo nel sistema di finanziamento edilizio, che sarà poi continuato - dopo i due piani settennali dell’INA-Casa - dalla Gescal. Il meccanismo è assai semplice, trattandosi di un prelievo forzoso che dà luogo ad un consistente fondo continuamente alimentato, e rappresenta l’unico caso in cui lo Stato è riuscito a farsi promotore della costruzione di un vasto patrimonio pubblico senza assumere la veste di principale contribuente dei fondi necessari, ma solo di integratore di un fondo proveniente direttamente da lavoratori e datori di lavoro. Il dato fondamentale del meccanismo sta nella grande, immediata e continua disponibilità di capitale e dunque nella eliminazione dell’intermediazione bancaria (gli interessi). Ciò consente, in una fase di costi sostanzialmente costanti, di costruire case a canoni e riscatti bassi, aprendo alla generalità dei lavoratori la possibilità di un alloggio e contribuendo notevolmente all’occupazione operaia.

Mit dem Aldisio-Gesetz (Gesetz Nr. 715 von 1950) werden die zinsbegünstigten Darlehen eingeführt. Gleichzeitig wird innerhalb des Ministeriums für Staatsvermögen der „Fondo per l'Incremento Edilizio (FIE)" eingerichtet. Damit soll die Vergabe von Bodenkrediten, die bis zu 75% der Kaution für Immobilien als Absicherung decken, ermöglicht werden. Die Darlehen können über einen Zeitraum von 35 Jahren zu einem effektiven Zinssatz von 4% amortisiert werden. Es handelt sich somit weder um Verlustbeiträge noch um Zinsbeiträge, sondern um einen besonderen Rotationsfonds für das Bauwesen.

Con la legge Aldisio (L. 715 del 1950) nasce il mutuo a tasso agevolato. Essa istituisce presso il Ministero del Tesoro il Fondo per l'Incremento Edilizio (FIE) allo scopo di consentire l'erogazione di mutui fondiari coprenti fino al 75% del valore cauzionale degli immobili offerti in garanzia. I mutui sono ammortizzabili in trentacinque anni al tasso effettivo del 4%. Non si tratta quindi né di contributi a fondo perduto né di contributi in conto interessi, ma di un fondo di rotazione speciale per l'edilizia.

Schließlich darf nicht vergessen werden, dass mit dem Dekret Nr. 261 von 1947 und später mit dem Gesetz Nr. 474 vom 29. Juli 1949 die Struktur des Kreditwesens geändert wurde. So werden beispielsweise die Zuständigkeiten der Bodenkreditinstitute auf den Bereich Baukredit ausgeweitet.

Infine non va dimenticato che, dapprima con il decreto n. 261 del 1947 e poi con la legge n. 474 del 29 luglio 1949, è riorganizzata la struttura stessa del credito: si allarga, ad esempio, la competenza degli istituti di credito fondiario al settore del credito edilizio.

Zwischen 1947 und 1950 kommt es zu einer tief greifenden Erneuerung der Gesetzgebung. Sie richtet sich stärker daran aus, den vorhandenen Wohnbedarf durch öffentliche Maßnahmen und die Kreditaufnahme für den Wohnungskauf zu decken. Die vom Staat aufgewendeten Summen sind insgesamt beträchtlich und deutlich höher als die üblichen öffentlichen Eingriffe in die Wohnbautätigkeit im folgenden Jahrzehnt. Zwischen 1947 und 1950 werden somit die Grundlagen für den Aufschwung in diesem Bereich geschaffen.

Il quadro legislativo viene dunque tra il '47 e il '50 profondamente innovato e indirizzato a soddisfare il consistente fabbisogno abitativo attraverso l'intervento pubblico diretto e l'accensione di mutui per l'acquisto della casa. Le somme impegnate dallo Stato sono nel complesso di grande rilievo e di gran lunga superiori a quanto normalmente si afferma sarà l'incidenza dell'intervento pubblico sul complesso dell'attività edilizia abitativa nel decennio successivo. Tra il 1947 e il 1950 sono così poste le basi per il grande decollo del settore.

In Südtirol widmete sich die öffentliche Bautätigkeit in den ersten Nachkriegsjahren vorwiegend der Fertigstellung der Arbeiten, die vor 1943 begonnen worden waren (am 5. August 1943 wurden die Arbeiten auch auf den wenigen Baustellen eingestellt, auf denen während des Krieges noch gearbeitet worden war) und die aufgrund des Kriegsverlaufs nicht hatten beendet werden können. Die Bautätigkeit beschränkte sich in dieser Zeit fast ausschließlich auf Bozen und zielte auf die Wiederherstellung und Instandhaltung des städtebaulichen Straßen- und Infrastrukturnetzes sowie der Flächenwidmung ab.

In provincia di Bolzano, negli anni dell'immediato dopoguerra, l'attività edilizia pubblica si rivolse prevalentemente al completamento delle opere iniziate prima del 1943 (il 5 agosto 1943 furono sospesi i lavori anche nei pochi cantieri rimasti aperti durante la guerra) e rimaste incompiute per l'evolversi del conflitto. L'attività in questo periodo si concentrò quasi esclusivamente nella città di Bolzano, puntando soprattutto al ripristino e alla sistemazione dell'impianto urbanistico viario, infrastrutturale e di zonizzazione.

Das 1935 gegründete IACP von Bozen nahm seine Aufgaben erst 1947 vollständig und autonom auf, nachdem es die Bauten, die vom faschistischen Regime geplant worden waren, fertig gestellt hatte.

Da in dieser Zeit Sondermaßnahmen für die Obdachlosen und später auch für die Rückoptanten[1] getroffen werden mussten, welche die Notsituation nach dem Krieg entschärfen sollten, konnten die geplanten Wohnungen erst in der zweiten Hälfte der 50er Jahre fertig gestellt werden. Zu diesem Zeitpunkt gab es schon weiter reichende Bauprogramme (z.B. der erste Siebenjahresabschnitt von INA-Casa).

Die Jahre nach Kriegsende und bis 1972 (Jahr, in dem die Durchführungsbestimmungen zum neuen Autonomiestatut in Kraft treten) sind geprägt von der kontinuierlichen, wenn auch langsamen Übertragung von Zuständigkeiten des Staates auf die Region und, erst in einem zweiten Schritt, auf die Provinz. Der öffentliche Wohnbau wird jedoch weiterhin vom Staat verwaltet und geführt, welcher die alleinige Finanzzuständigkeit behält. Mit den Durchführungsbestimmungen zum Autonomiestatut vom 26. Jänner 1959 wird die Landesautonomie erstmals anerkannt und zwar durch die Übertragung der Verwaltung der INA-Casa-Programme (später Gescal) und Romita-Programme[2] auf das Assessorat des Landes. Zudem werden die laut gesamtstaatlichen Gesetzesregelungen (Tupini- und Aldisio-Gesetz) umgesetzten Bauvorhaben gemeinsam von Land und Staat verwaltet.

Insgesamt wurden bis 1972 gemäß den genannten Bestimmungen 8.833 Wohnungen gebaut, 76,8% davon in Bozen.[3]

Lo stesso IACP di Bolzano, fondato nel 1935, entrò pienamente in funzione, con un suo ruolo autonomo, solo nel 1947 dopo aver portato a completamento le costruzioni avviate secondo i programmi del regime fascista.

I provvedimenti speciali adottati in questo periodo per i senza tetto e, successivamente, per i rioptanti[1], che dovevano far fronte alla situazione di emergenza conseguente alla guerra, portarono alla realizzazione degli alloggi programmati solo dopo la prima metà degli anni cinquanta, quando già erano avviati programmi edilizi di ben più ampia portata (ad esempio il primo settennio INA-Casa).

Gli anni dal dopoguerra al 1972 (anno di entrata in vigore delle norme di attuazione del nuovo Statuto di autonomia) vedono il progressivo, per quanto lento, passaggio delle competenze dallo Stato alla Regione e, solo in un secondo tempo, alla Provincia Autonoma. L'apparato residenziale pubblico resta però sostanzialmente guidato e gestito ancora dallo Stato, che conserva piena competenza finanziaria; con le norme di attuazione dello Statuto di Autonomia del 26 gennaio 1959 avviene un primo riconoscimento dell'autonomia provinciale tramite la concessione all'Assessorato Provinciale della gestione dei programmi INA-Casa (e successivamente Gescal) e Romita[2], nonché la gestione comune tra Provincia e Stato delle costruzioni realizzate mediante alcuni provvedimenti legislativi nazionali (leggi Tupini e Aldisio).

Complessivamente fino al 1972, attraverso i vari provvedimenti citati, sono stati costruiti 8.833 alloggi, il 76,8% dei quali a Bolzano.[3]

---

(1) Gesetz vom 4. März 1952, Nr. 137.
L. 137 del 4 marzo 1952.

(2) Das Gesetz vom 9. August 1954, Nr. 640 (Romita-Gesetz) sieht die Beseitigung ungesunder Häuser vor.
La legge 9 agosto 1954, n. 640 - Legge Romita - era finalizzata alla eliminazione di case malsane.

(3) Peter Stammler, *Der soziale Wohnbau in Südtirol,* Schriftreihe des Südtiroler Wirtschafts- und Sozialinstituts, Band 58, 1972.
Peter Stammler, *Der soziale Wohnbau in Südtirol*, Schriftreihe des Südtiroler Wirtschafts- und Sozialinstituts, Band 58, 1972.

Ein beträchtlicher Teil des öffentlichen Wohnungsbestands wurde im Zuge der INA-Casa-Programme errichtet. In den zwei Mal sieben Jahren von 1949 bis 1963 wurden 2.641 Wohnungen gebaut. Davon wurden 77,4% in Bozen und Meran errichtet und nur 22,6% in den anderen Südtiroler Gemeinden.

Bedeutend sind in diesem Zeitraum auch die Volkswohnbauten, die zur Gänze vom Staat finanziert und in Absprache mit dem Land gebaut wurden. Die Situation war die folgende:

- infolge des Romita-Gesetzes (Gesetz 640/1964) wurden vom Volkswohnbauinstitut und dem ISES, vormals UNRRA-Casas, bis einschließlich 1970 709 Wohnungen gebaut, 524 davon (73,9%) in Bozen;
- infolge des Tupini-Gesetzes (Gesetz 408/1949) wurden bis Mitte des Jahres 1971 3.358 Wohnungen (davon 3.044, d.h. 90,6%, in Bozen) gebaut und 65 Genossenschaften mit Beiträgen für ungefähr 620 Wohnungen unterstützt;
- infolge des Aldisio-Gesetzes (Gesetz 715/1950) wurden bis 1966 9 Genossenschaften (112 Wohnungen) und 23 Einzelgesuchsteller finanziert;
- für die Obdachlosen wurden gemäß Dekret 261/1947, umgewandelt in Gesetz 834/1950,303 Wohnungen errichtet, davon 271 in Bozen, 15 in Franzensfeste, 12 in Bruneck und 5 in Brixen;
- zwischen 1945 und 1970 baute das INCIS 359 Wohnungen in Bozen und 105 in den übrigen Gemeinden (insgesamt 464);
- die Verwaltung der Post ließ 400 Wohnungen errichten und jene der Staatsbahnen 62 Wohnungen.

Neben diesen staatlichen Maßnahmen arbeitete das Land eigene Volkswohnbauprogramme aus, die bis 1959 vom Staat und danach aus Eigenmitteln finanziert wurden, insbesondere:

- laut L.G. 2/52 wurden bis 1962 3.683 Wohnungen subventioniert;

Una parte consistente del patrimonio edilizio residenziale pubblico è stato realizzato attraverso i programmi INA-Casa. Nei due settenni, dal 1949 al 1963, vennero costruiti 2.641 alloggi, di cui il 77,4% a Bolzano e Merano, e solo il 22,6% negli altri comuni della provincia.

Altro intervento consistente di questo periodo è quello costituito dalle case popolari eseguite a totale carico dello Stato in accordo con la Provincia. Il quadro è il seguente:

- con la legge Romita (L. 640/64) tramite l'Istituto Case Popolari e l'ISES, già UNRRA-Casas, sono stati realizzati, fino al 1970 compreso, 709 alloggi, di cui 524 (il 73,9%) a Bolzano;
- con la legge Tupini (L. 408/49) sono stati costruiti, fino a metà del 1971, 3.358 alloggi (di cui 3.044, pari al 90,6%, a Bolzano) e sostenute con contributi 65 cooperative per circa 620 alloggi;
- con la legge Aldisio (L. 715/50) fino al 1966 sono state finanziate 9 cooperative (112 alloggi) e 23 richiedenti singoli;
- gli alloggi costruiti per i senza tetto, tramite il decreto 261/47, convertito in L. 834/50, furono 303, di cui 271 a Bolzano, 15 a Fortezza, 12 a Brunico e 5 a Bressanone;
- dal 1945 al 1970 gli alloggi realizzati dall'INCIS sono stati 359 a Bolzano e 105 negli altri comuni (464 in totale);
- l'Amministrazione delle Poste ha realizzato 400 abitazioni e le Ferrovie dello Stato 62.

A fianco dei provvedimenti statali, la Provincia ha sviluppato programmi autonomi nell'edilizia popolare, con finanziamenti statali fino al 1959 e poi con finanziamenti propri, in particolare:

- con L.P. 2/52 vennero sovvenzionate 3.683 abitazioni fino al 1962;

- zwischen 1954 und 1961 baute das Land 634 Wohnungen für Rückoptanten, 323 konventionierte Wohnungen und 311 im Eigentum des Landes, davon 197 in der Landeshauptstadt und die übrigen in Meran (35), Bruneck (27), Brixen (22), Sterzing (17) und Laas (13).

Abgesehen von den genannten Maßnahmen und Programmen des öffentlich geförderten Wohnbaus in den 50er Jahren, die sich teilweise auch auf die 60er Jahre auswirkten, wird das Zehnjahresprogramm der Gescal in Angriff genommen. Dieses wird mit einem Fonds aus Beiträgen der Arbeiter finanziert[(1)].

Mit den Geldern aus diesem Fonds wurden bis 1971 in Südtirol gebaut:

- 447 Wohnungen für die Arbeiter insgesamt in 18 Gemeinden des Landes, darunter alle Großgemeinden (Bozen 265, Meran 51, Brixen 28);
- 52 Genossenschaftswohnungen.

Weiters wurden 519 Millionen aus dem Rotationsfonds an einzelne Arbeiter ausbezahlt und damit 21 Wohnungen gebaut, 13 gekauft und 3 saniert.

Erstmals kommt ein öffentliches Wohnbauprogramm, das zentral geplant wurde, in Südtirol überwiegend der deutschen Sprachgruppe zugute (58,8% der insgesamt 536 Wohnungen, die von der Gescal zugewiesen oder gebaut wurden).

Zusätzlich zu den staatlichen Maßnahmen traf das Land autonome und die staatlichen Gesetze ergänzende Maßnahmen. Einige unter vielen waren:

- das Gesetz für Kleinsparer (L.G. 4/1962), mit dem bis 1970 fast 13 Milliarden für den Kauf, den Bau oder die Wiedergewinnung von Volkswohnungen an 2.519 Antragsteller ausbezahlt wurden (66% an Deutsche, 31% an Italiener);

- dal 1954 al 1961 la Provincia ha costruito 634 alloggi per i rioptanti, 323 di edilizia convenzionata e 311 di proprietà, di cui 197 nel capoluogo e i rimanenti a Merano (35), a Brunico (27), a Bressanone (22), a Vipiteno (17) e a Lasa (13).

Oltre ai provvedimenti e ai programmi di edilizia residenziale pubblica già citati per gli anni ’50, che riguardano in parte anche gli anni ’60, prende avvio in questi anni il programma decennale della Gescal, finanziato da un fondo istituito con il contributo dei lavoratori[(1)].

Fino a febbraio del 1971 furono costruite in Alto Adige attraverso questo fondo:

- 447 abitazioni per la generalità dei lavoratori in 18 comuni della provincia tra i quali tutti i comuni maggiori (a Bolzano 265, a Merano 51, a Bressanone 28);
- 52 alloggi in cooperativa.

Vennero inoltre destinati dal fondo di rotazione 519 milioni a singoli lavoratori, con i quali vennero costruiti 21 alloggi, acquistati 13 e risanati 3.

Per la prima volta un programma di edilizia residenziale pubblica in Alto Adige avviato centralmente si rivolge in modo consistente al gruppo linguistico tedesco (il 58,8% dei complessivi 536 alloggi assegnati o realizzati con fondi Gescal).

A fianco dei provvedimenti statali, la Provincia ha sviluppato provvedimenti autonomi e provvedimenti integrativi di leggi statali. Tra i tanti vanno citati:

- la legge del risparmio popolare (L.P. 4/62), attraverso la quale fino al 1970 furono distribuiti, a 2.519 richiedenti ammessi, quasi 13 miliardi per l’acquisto, la costruzione o il recupero di alloggi popolari (66% a tedeschi e 31% ad italiani);

(1) Gesetz vom 14. Februar 1960, Nr. 60.
L. 60 del 14 febbraio 1960.

- das Gesetz 2/1965 mit Übergangscharakter, das nach einer Kreditverknappung 1963 in Kraft trat, mit dem 449 Beiträge in der Höhe von insgesamt 911 Millionen ausbezahlt wurden und mit denen 294 Wohnungen gebaut, 134 gekauft und 21 saniert wurden;
- das L.G. 14/1966, welches die Unterstützung der Initiativen der Gemeinden und Einzelpersonen für die Sanierung in wirtschaftlich rückständigen Teilen Südtirols vorsah (mit der Summe von 706 Millionen kam man zwischen 1967 und 1970 772 Ansuchen nach);
- das L.G. 7/1968, mit dem ein Fonds für Wohnungen eingerichtet wurde, die bei Naturkatastrophen beschädigt wurden. Daraus wurden Beiträge an 50 Haushalte ausbezahlt.

Von den Maßnahmen zur Ergänzung von Staatsgesetzen sind folgende zu nennen:

- das L.G. 6/1961, welches das Gesetz 1676/1960 übernahm (Bau von Wohnungen für landwirtschaftliche Arbeiter) und infolgedessen bis 1970 3.045 Millionen an 589 Antragsteller ausbezahlt wurden;
- das L.G. 15/1965, welches auf Landesebene die gesamtstaatlichen Maßnahmen übernahm, mit denen infolge der Rezession von 1964/65 Kreditvergünstigungen für den Kauf und Bau von Volkswohnungen eingeführt wurden.

Betrachtet man die Verteilung der Maßnahmen des öffentlich geförderten Wohnbaus in diesem Zeitraum, so wird ersichtlich, dass die Zahl der begünstigten Gemeinden von 10 auf 35 gestiegen ist. Dennoch entfällt der größte Teil weiterhin auf Bozen (76,8%) und Meran (8,2%). Der Grund dafür ist die höhere Nachfrage in den Großzentren, besonders in der Landeshauptstadt. Dabei darf jedoch nicht außer Acht gelassen werden, dass sich die Landesverwaltung bei der Auswahl der Standorte damals noch vollständig dem Staat beugen musste und dass dessen Standortentscheidungen die Gebiete förderten, in denen es in der Zwischenkriegszeit die stärkste Zuwanderung von Italienern gegeben hatte.

- la L.P. 2/65 a carattere transitorio, entrata in vigore in seguito alla stretta creditizia del 1963, che ha distribuito 449 contributi per un importo complessivo di 911 milioni con i quali vennero costruiti 294 alloggi, acquistati 134 e risanati 21;
- la L.P. 14/66, la quale prevedeva il sostegno delle iniziative dei comuni e dei singoli per il risanamento edilizio in aree depresse dell'Alto Adige (con un contributo di 706 milioni dal 1967 al 1970 vennero soddisfatte 772 domande);
- la L.P. 7/68, che istituiva un fondo per abitazioni danneggiate da catastrofi naturali e ha distribuito contributi a 50 famiglie.

Tra i provvedimenti ad integrazione delle leggi statali vanno citate:

- la L.P. 6/61, che recepiva la legge nazionale 1676/60 (costruzione di case per lavoratori agricoli) ed erogò, fino al 1970, 3.045 milioni a 589 richiedenti;
- la L.P. 15/65, la quale recepiva in sede locale i provvedimenti nazionali che introducevano in seguito alla recessione del 1964-1965 facilitazioni creditizie per l'acquisto e la costruzione di case popolari.

Analizzando le localizzazioni degli interventi di edilizia residenziale pubblica in questo periodo, pur registrando un numero nettamente più elevato di comuni coinvolti (35 invece dei 10 del periodo precedente), si rileva ancora una netta concentrazione a Bolzano (76,8%) e a Merano (8,2%). Il dato trova spiegazione nella domanda più elevata che si concentra nei centri maggiori, e in modo particolare nel capoluogo. Non può essere però taciuto che l'autonomia dell'Amministrazione provinciale nelle scelte localizzative era ancora totalmente subordinata alle scelte dello Stato e che le localizzazioni andavano a privilegiare quelle località dove più massiccia era stata l'immigrazione italiana nel periodo tra le due guerre.

Mit all diesen Eingriffsmöglichkeiten des öffentlich geförderten Wohnbaus konnten in jenen Jahren nahezu 9.000 Wohnungen gebaut werden, sowohl subventionierte als auch geförderte. Ein beträchtlicher Teil davon waren private Bauprojekte, die mit öffentlichen Beiträgen (gefördert) umgesetzt wurden. Von den Wohnungen, die mit Subventionen gebaut worden waren, wurde ein bedeutender Teil veräußert.

Diesbezüglich wurde eine Schätzung auf der Grundlage der Akten aus dem Archiv des Instituts für den geförderten Wohnbau (IfgW)[1] durchgeführt. Diese schätzt das Phänomen jedoch zu niedrig ein, da die Daten nicht vollständig waren. Laut diesen Quellen wären im Rahmen der Programme INA-Casa und Gescal ungefähr 2.600 Wohnungen gebaut worden (wie bereits ausgeführt ist in anderen Quellen von mehr als 3.000 Wohnungen die Rede). Davon befanden sich 1980 nur 663 in öffentlichem Eigentum, 1.855 waren verkauft worden. Schätzungen zufolge wurden von den Wohnungen, die im Zuge anderer Bauprogramme, wie dem Romita-Plan oder dem Plan für die Obdachlosen, errichtet worden waren drei Viertel bzw. die Hälfte der Wohnungen veräußert.

Einer späteren Quelle[2] zufolge sind von den 8.600 Wohnungen, die vom Staat bis 1959 gebaut worden waren (davon 6.300 in Bozen), schätzungsweise 3.500 zwischen 1959 und 1985 verkauft worden. Aus derselben Quelle geht hervor, dass die Volkswohnungen bis 1943 fast ausschließlich italienischsprachigen Haushalten zugewiesen wurden. Noch in der Nachkriegszeit wurden nur 5% der vom Staat gebauten Wohnungen an deutschsprachige Haushalte vergeben.

Questo consistente insieme di interventi di edilizia residenziale pubblica, che riguarda sia il settore sovvenzionato che agevolato, ha realizzato nel periodo quasi 9 mila abitazioni. Una parte consistente era classificabile come edilizia privata realizzata con contributi pubblici (agevolata), ma anche la parte sovvenzionata venne poi alienata in quota rilevante.

In merito è stata effettuata una stima attraverso atti dell'archivio dell'IPEAA (Istituto per l'edilizia abitativa agevolata, oggi IPES)[1], che però sottostima il fenomeno perché i dati non erano completi. Secondo questa fonte con i programmi INA-Casa e Gescal sono stati realizzati circa 2.600 alloggi (come abbiamo visto altre fonti già citate parlano di oltre 3 mila alloggi). Di questi nel 1980 ne risultavano ancora di proprietà pubblica solo 663 e 1.855 risultavano alienati. Per altri programmi costruttivi, quali il piano Romita o quello per i senzatetto, si stima che le dismissioni siano state rispettivamente di tre quarti e della metà degli alloggi.

Un'altra fonte successiva[2] stima che degli 8.600 alloggi realizzati dallo Stato fino al 1959 (dei quali 6.300 a Bolzano), quelli andati a riscatto dal 1959 al 1985 siano stati circa 3.500. La stessa fonte ci dice che fino al 1943 negli alloggi popolari realizzati furono ammesse quasi esclusivamente famiglie di lingua italiana, ma anche che nel dopoguerra gli alloggi realizzati dallo Stato furono assegnati solo per il 5% al gruppo linguistico tedesco.

---

(1) Forrer F., Franchini S., Lorenzi F., Rossin I., *La politica abitativa in Sudtirolo: problemi ed effetti del fattore etnico,* Tesi di laurea presso l'Istituto Universitario di Architettura di Venezia, Anno accademico 1981-82.
F.Forrer, S.Franchini, F.Lorenzi, I.Rossin, *La politica abitativa in Sudtirolo: problemi ed effetti del fattore etnico*, Tesi di laurea presso l'Istituto Universitario di Architettura di Venezia, Anno accademico 1981-82.

(2) Autonome Provinz Bozen-Südtirol, *Durchführung der Proporzbestimmungen und sozialer Wohnbau in Südtirol*, Sonderbeilage zu „Das Land Südtirol", Bozen, September 1985.
Provincia Autonoma di Bolzano-Alto Adige, *Attuazione delle norme su "proporzionale" ed edilizia sociale in provincia di Bolzano*, supplemento speciale di "Provincia Autonoma", Bolzano, settembre 1985.

Übersicht / Prospetto 2.8

Öffentliche Wohnungsbauten nach Gesetzesbestimmung und Gemeinde - 1945-1972

Abitazioni di edilizia pubblica realizzate per tipo di procedimento normativo e comune - 1945-1972

GEMEINDEN	Romita		Tupini-Gesetz / Tupini		„Senza tetto“		INCIS	
	N	%	N	%	N	%	N	%
004 Eppan a.d.Weinstr.	-	-	-	-	-	-	-	-
007 Barbian	-	-	8	0,2	-	-	-	-
008 Bozen	524	73,9	3.044	90,6	271	89,4	359	77,4
010 Brenner	2	0,3	18	0,5	-	-	-	-
011 Brixen	-	-	28	0,8	5	1,7	-	-
012 Branzoll	-	-	12	0,4	-	-	-	-
013 Bruneck	15	2,1	6	0,2	12	4,0	-	-
015 Kaltern a.d.Weinstr.	-	-	8	0,2	-	-	-	-
017 Sand in Taufers	-	-	-	-	-	-	-	-
022 Klausen	9	1,3	12	0,4	-	-	-	-
023 Karneid	-	-	10	0,3	-	-	-	-
024 Kurtatsch a.d.Weinstr.	-	-	8	0,2	-	-	-	-
025 Kurtinig a.d.Weinstr.	6	0,8	-	-	-	-	-	-
028 Toblach	-	-	-	-	-	-	-	-
032 Franzensfeste	6	0,8	4	0,1	15	5,0	-	-
039 Lajen	-	-	3	0,1	-	-	-	-
040 Leifers	24	3,4	-	-	-	-	-	-
041 Lana	9	1,3	-	-	-	-	-	-
042 Laas	-	-	6	0,2	-	-	-	-
049 Martell	-	-	7	0,2	-	-	-	-
051 Meran	95	13,4	117	3,5	-	-	-	-
052 Welsberg	-	-	4	0,1	-	-	-	-
060 Auer	-	-	14	0,4	-	-	-	-
070 Ratschings	-	-	-	-	-	-	-	-
076 Salurn	10	1,4	-	-	-	-	-	-
077 Innichen	-	-	8	0,2	-	-	-	-
085 St.Christina in Gröden	-	-	14	0,4	-	-	-	-
092 Sexten	-	-	8	0,2	-	-	-	-
093 Schlanders	-	-	10	0,3	-	-	-	-
095 Stilfs	-	-	-	-	-	-	-	-
097 Terlan	9	1,3	-	-	-	-	-	-
106 Olang	-	-	6	0,2	-	-	-	-
113 Niederdorf	-	-	-	-	-	-	-	-
115 Sterzing	-	-	3	0,1	-	-	-	-
Andere Gemeinden (a)	-	-	-	-	-	-	105	22,6
Südtirol insgesamt	**709**	**100,0**	**3.358**	**100,0**	**303**	**100,0**	**464**	**100,0**

(a) In der Quelle sind keine genauen Gemeinden angegeben
La fonte non specifica in quali comuni

Quelle: Peter Stammler, *Der soziale Wohnbau in Südtirol,* 1972

Eine andere Möglichkeit zur Bewertung der umfangreichen Privatisierung von öffentlichen Bauten, die auf unterschiedliche Arten vor sich ging, ist der Vergleich des Bestandes, der sich zu unterschiedlichen Zeitpunkten in öffentlichem Eigentum befand, mit den Wohnungen, die nach Kriegsende bis 1972 gebaut wurden.

Dazu dienen zwei Publikationen als Quelle, die Folgendes belegen:

Un’altra modalità per valutare la massiccia operazione di privatizzazione del patrimonio edilizio pubblico, messo in atto in varie forme, consiste nel confrontare il patrimonio che a diverse date risultava ancora di proprietà pubblica, con gli alloggi realizzati nel periodo dal dopoguerra al 1972.

In questo caso le fonti utilizzate sono sostanzialmente due pubblicazioni che documentano:

Übersicht / Prospetto 2.8 - Fortsetzung / Segue

Öffentliche Wohnungsbauten nach Gesetzesbestimmung und Gemeinde - 1945-1972

Abitazioni di edilizia pubblica realizzate per tipo di procedimento normativo e comune - 1945-1972

Rückoptanten / Rioptanti		INA casa		Gescal		Insgesamt / Totale		COMUNI
N	%	N	%	N	%	N	%	
-	-	-	-	6	1,3	6	0,1	Appiano s.s.d.v.
-	-	-	-	-	-	8	0,1	Barbiano
197	63,3	1.665	63,0	265	59,3	6.325	76,8	Bolzano
-	-	-	-	-	-	20	0,2	Brennero
22	7,1	-	-	28	6,3	83	1,0	Bressanone
-	-	-	-	-	-	12	0,1	Bronzolo
27	8,7	-	-	-	-	60	0,7	Brunico
-	-	-	-	6	1,3	14	0,2	Caldaro s.s.d.v.
-	-	-	-	6	1,3	6	0,1	Campo Tures
-	-	-	-	7	1,6	28	0,3	Chiusa
-	-	-	-	6	1,3	16	0,2	Cornedo all'Isarco
-	-	-	-	-	-	8	0,1	Cortaccia s.s.d.v.
-	-	-	-	-	-	6	0,1	Cortina s.s.d.v.
-	-	-	-	6	1,3	6	0,1	Dobbiaco
-	-	-	-	6	1,3	31	0,4	Fortezza
-	-	-	-	-	-	3	..	Laion
-	-	-	-	-	-	24	0,3	Laives
-	-	-	-	-	-	9	0,1	Lana
13	4,2	-	-	-	-	19	0,2	Lasa
-	-	-	-	-	-	7	0,1	Martello
35	11,3	378	14,3	51	11,4	676	8,2	Merano
-	-	-	-	6	1,3	10	0,1	Monguelfo
-	-	-	-	-	-	14	0,2	Ora
-	-	-	-	6	1,3	6	0,1	Racines
-	-	-	-	-	-	10	0,1	Salorno
-	-	-	-	6	1,3	14	0,2	S.Candido
-	-	-	-	-	-	14	0,2	S.Cristina Val Gardena
-	-	-	-	-	-	8	0,1	Sesto
-	-	-	-	6	1,3	16	0,2	Silandro
-	-	-	-	6	1,3	6	0,1	Stelvio
-	-	-	-	6	1,3	15	0,2	Terlano
-	-	-	-	-	-	6	0,1	Valdaora
-	-	-	-	6	1,3	6	0,1	Villabassa
17	5,5	-	-	18	4,0	38	0,5	Vipiteno
-	-	598	22,6	-	-	703	8,5	Altri comuni (a)
311	**100,0**	**2.641**	**100,0**	**447**	**100,0**	**8.233**	**100,0**	**Totale Provincia**

(a) In der Quelle sind keine genauen Gemeinden angegeben
La fonte non specifica in quali comuni

Fonte: Peter Stammler, *Der soziale Wohnbau in Südtirol,* 1972

- die Wohnungen des IACP im Jahr 1956[1], die bis 1945 und zwischen 1945 und 1956 gebaut wurden;
- die Wohnungen des Instituts für den geförderten Wohnbau im Jahr 1985[2], die vor 1972 gebaut wurden.

- gli alloggi dello IACP nel 1956[1] realizzati fino al 1945 e dal 1945 al 1956;
- gli alloggi dell'IPEAA nel 1985[2] realizzati prima del 1972.

(1) IACP, *IACP Bolzano 1956 - Consuntivo relazioni statistiche,* Bolzano, 1956.
IACP, *IACP Bolzano 1956 - Consuntivo relazioni statistiche*, Bolzano, 1956.

(2) Franzelin, R., Saurer, O., *Das Institut für den geförderten Wohnbau*, Landesverband der Südtiroler Volksbanken, Bozen 1986
Rosa Franzelin e Otto Saurer, *L'Istituto per l'edilizia abitativa*, Consorzio delle banche popolari dell'Alto Adige, Bolzano 1986.

Der ersten Quelle zufolge waren von den 3.614 Wohnungen, die sich 1956 im Eigentum des IACP befanden, 2.442 vor 1945 und 1.172 zwischen 1945 und 1956 gebaut worden.

Laut der zweiten Quelle waren von den Wohnungen, die sich 1985 im Eigentum des Instituts für den geförderten Wohnbau befanden, 4.686 vor 1972 gebaut worden. Das entspricht einer Zunahme von 1.072 Wohnungen gegenüber 1956 und von 2.244 Wohnungen gegenüber dem Bestand nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges.

Die Angaben zu den Veränderungen stimmen mit der Differenz zwischen der Zahl der Wohnungen des Instituts für den geförderten Wohnbau 1985, die vor 1972 gebaut wurden, und der Zahl der Wohnungen überein, die sich 1956 im Eigentum des IACP befanden und von diesem verwaltet wurden. Somit werden alle Bewegungen erfasst: die Zunahmen, d.h. die Wohnungen, die in diesem Zeitraum gebaut wurden und die auch noch nach 1972 an das Institut übergingen (bereits davor gebaut), und die Rückgänge, d.h. die Wohnungen, die in dieser Zeit verkauft wurden.

Kurz gesagt sind von den 8.833 Wohnungen, die mit vollständiger oder teilweiser öffentlicher Finanzierung nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges bis 1972 gebaut wurden, noch ein Viertel bzw. 2.244 vorhanden.

Diesbezüglich ist auch anzumerken, dass:

- sich von den 2.442 Wohnungen des IACP, die vor 1945 gebaut wurden, 2.332 (95,5%) in Bozen und 110 in Meran, Sterzing, Brenner und Brixen befinden;
- von den 3.614 Wohnungen im Eigentum des IACP im Jahr 1956 3.336 in Bozen sind (92,3%) und dass sich die restlichen 278 auf 13 Gemeinden aufteilen;
- sich von den 4.686 Wohnungen im Eigentum des Instituts für den geförderten Wohnbau im Jahr 1985, die vor 1972 gebaut wurden, 3.786 (80,8%) in Bozen und die restlichen 900 in 40 anderen Südtiroler Gemeinden befinden.

Secondo la prima fonte dei 3.614 alloggi di proprietà dello IACP nel 1956 quelli realizzati prima del 1945 sono 2.442 e quelli realizzati dal 1945 al 1956 sono 1.172.

La seconda fonte ci dice che gli alloggi di proprietà dell'IPEAA nel 1985 realizzati prima del 1972 sono 4.686, con una crescita quindi di 1.072 rispetto al 1956 e di 2.244 dal dopoguerra.

Il dato sulle variazioni coincide sostanzialmente con la differenza tra gli alloggi dell'IPEAA nel 1985 realizzati prima del 1972 e quelli dello IACP in proprietà e amministrati nel 1956. Quindi tiene conto, in positivo, degli alloggi realizzati nel periodo e di quelli passati all'Istituto anche dopo il 1972 (ma realizzati prima) e, in negativo, di quegli alloggi che nel frattempo sono stati alienati.

In sintesi, degli 8.833 alloggi realizzati dal dopoguerra al 1972 con finanziamento totalmente o parzialmente pubblico, ne sono rimasti solo 2.244, cioè un quarto.

Merita anche evidenziare che:

- dei 2.442 alloggi dello IACP, realizzati prima del 1945, 2.332 sono localizzati a Bolzano (il 95,5%) e gli altri 110 a Merano, Vipiteno, Brennero e Bressanone;
- dei 3.614 alloggi di proprietà dello IACP nel 1956, quelli a Bolzano sono 3.336, pari al 92,3%, e i rimanenti 278 si distribuiscono in 13 comuni;
- dei 4.686 alloggi di proprietà dell'IPEAA nel 1985, costruiti prima del 1972, a Bolzano ne sono localizzati 3.786 (l'80,8%) e gli altri 900 in altri 40 comuni della provincia.

Übersicht / Prospetto 2.9

Öffentliche Wohnungsbauten 1945, 1956 und 1972

Abitazioni di edilizia pubblica al 1945, 1956 e 1972

GEMEINDEN	1945 (a)	1956 (b)	1972 (c)	Veränderung 1945-56 (d) Variazione 1945-56 (d)	Veränderung 1956-72 (e) Variazione 1956-72 (e)	Veränderung 1945-72 (f) Variazione 1945-72 (f)	COMUNI
004 Eppan a.d.Weinstr.	-	-	7	-	7	7	Appiano s.s.d.v.
007 Barbian	-	-	4	-	4	4	Barbiano
008 Bozen	2.332	3.336	3.786	1.004	450	1.454	Bolzano
010 Brenner	12	14	51	2	37	39	Brennero
011 Brixen	12	33	119	21	86	107	Bressanone
012 Branzoll	-	8	-	8	-8	-	Bronzolo
013 Bruneck	-	18	94	18	76	94	Brunico
015 Kaltern a.d.Weinstr.	-	-	5	-	5	5	Caldaro s.s.d.v.
017 Sand in Taufers	-	-	3	-	3	3	Campo Tures
022 Klausen	-	-	24	-	24	24	Chiusa
023 Karneid	-	4	7	4	3	7	Cornedo all'Isarco
024 Kurtatsch a.d.Weinstr.	-	-	4	-	4	4	Cortaccia s.s.d.v.
025 Kurtinig a.d.Weinstr.	-	-	6	-	6	6	Cortina s.s.d.v.
028 Toblach	-	-	12	-	12	12	Dobbiaco
029 Neumarkt	-	14	6	14	-8	6	Egna
032 Franzensfeste	-	4	10	4	6	10	Fortezza
036 Glurns	-	-	2	-	2	2	Glorenza
040 Leifers	-	-	34	-	34	34	Laives
041 Lana	-	-	11	-	11	11	Lana
042 Laas	-	6	11	6	5	11	Lasa
044 Lüsen	-	-	1	-	1	1	Luson
046 Mals	-	-	9	-	9	9	Malles Venosta
051 Meran	72	120	259	48	139	187	Merano
052 Welsberg	-	4	15	4	11	15	Monguelfo
056 Naturns	-	-	5	-	5	5	Naturno
057 Natz-Schabs	-	-	7	-	7	7	Naz-Sciaves
060 Auer	-	-	1	-	1	1	Ora
061 St.Ulrich	-	6	9	6	3	9	Ortisei
066 Burgstall	-	-	1	-	1	1	Postal
070 Ratschings	-	-	3	-	3	3	Racines
076 Salurn	-	-	13	-	13	13	Salorno
077 Innichen	-	-	20	-	20	20	S.Candido
081 St.Lorenzen	-	-	2	-	2	2	S.Lorenzo di Sebato
086 Sarntal	-	-	1	-	1	1	Sarentino
092 Sexten	-	-	1	-	1	1	Sesto
093 Schlanders	-	-	22	-	22	22	Silandro
095 Stilfs	-	-	3	-	3	3	Stelvio
097 Terlan	-	4	12	4	8	12	Terlano
106 Olang	-	-	6	-	6	6	Valdaora
111 Vahrn	-	-	6	-	6	6	Varna
113 Niederdorf	-	-	2	-	2	2	Villabassa
115 Sterzing	14	43	92	29	49	78	Vipiteno
Südtirol insgesamt	**2.442**	**3.614**	**4.686**	**1.172**	**1.072**	**2.244**	**Totale Provincia**

(a) Wohnungen des IACP im Jahr 1956, die bis 1945 fertig gestellt wurden / Abitazioni dello IACP nel 1956 realizzate fino al 1945

(b) Wohnungen im Eigentum des IACP bzw. vom IACP verwaltet im Jahr 1956 / Abitazioni dello IACP in proprietà e amministrate nel 1956

(c) Wohnungen des Instituts für den sozialen Wohnbau 1985, die vor 1972 fertig gestellt wurden / Abitazioni dell'IPEAA nel 1985 realizzate prima del 1972

(d) Wohnungen des IACP 1956, die zwischen 1945 und 1956 fertig gestellt wurden / Abitazioni dello IACP nel 1956 realizzate dal 1945 al 1956

(e) Veränderung der Wohnungen zwischen 1956 und 1972. Der Wert ist die Differenz zwischen den Wohnungen des Instituts für den geförderten Wohnbau im Jahr 1985, die vor 1972 fertig gestellt wurden und den Wohnungen im Eigentum des IACP bzw. den vom IACP verwalteten Wohnungen im Jahr 1956. Somit werden die Wohnungen berücksichtigt, die in diesem Zeitraum gebaut wurden, die an das Institut für sozialen Wohnbau übergingen und auch diejenigen, die in dieser Zeit veräußert wurden
Variazione delle abitazioni dal 1956 al 1972. Il dato risulta dalla differenza tra le abitazioni dell' IPEAA nel 1985 realizzate prima del 1972 e quelle dello IACP in proprietà e amministrate nel 1956. Essa tiene quindi conto delle abitazioni realizzate nel periodo, di quelle passate in reddito all'Istituto, ma anche di quelle abitazioni che nel frattempo sono state alienate

(f) Veränderung der Wohnungen von 1945 bis 1972 / Variazione delle abitazioni dal 1945 al 1972

Quelle: IACP, *IACP Bolzano 1956 - Consuntivo relazioni statistiche*, Bozen, 1956; Franzelin, Rosa/Saurer, Otto, *Das Institut für geförderten Wohnbau - 2. Teil*, Eigenverlag, Bozen 1986

Fonte: IACP, *IACP Bolzano 1956 - Consuntivo relazioni statistiche*, Bolzano, 1956; Rosa Franzelin e Otto Saurer, *L'Istituto per l'edilizia abitativa - Parte 2*, edito dal Consorzio delle banche popolari dell'Alto Adige, Bolzano 1986

Auch wenn Bozen als Wohnungsstandort weiterhin vorherrscht, entstehen langsam und vorerst in geringem Ausmaß auch Wohnungen im übrigen Landesgebiet - zuerst in den Großzentren und dann in den Gemeinden mittlerer Größe.

Vom Ende des Zweiten Weltkrieges bis in die 70er Jahre erfolgte die Zuweisung aller staatlichen Maßnahmen aufgrund einer einzigen Rangordnung, die nicht nach Sprachgruppen aufgeteilt war. Nachdem die Zuständigkeit für die Programme INA-Casa und Gescal 1959 an das Land übergegangen war, wurde mit einem entsprechenden Landesgesetz(1) für diese Förderungen die Aufteilung der Finanzmittel und Wohnungen nach Sprachgruppe festgesetzt. Bereits vorher waren die Finanzierungen vonseiten des Landes nach Sprachgruppe aufgeteilt worden.

Die Zuweisung aufgrund einer einzigen Rangordnung, der also nur das Kriterium des Bedarfs zugrunde lag, wurde insofern aufgehoben, als dass sich die meisten Wohnungen in Bozen und den übrigen Großzentren befanden, in denen der Anteil der italienischsprachigen Bevölkerung besonders hoch war.

Im untersuchten Zeitraum befanden sich mehr als 80% aller zugewiesenen Wohnungen in Bozen. Zu 85,5% wurden diese Italienern zugeteilt. In den anderen Gemeinden Südtirols liegt der Anteil der Wohnungen, die an die deutschsprachige Bevölkerung gingen, bei 46,5%. Da es sich aber nur um wenige Wohnungen handelt, wirkt sich dies nicht auf den Landesdurchschnitt aus.

Ende 1971 befand sich der überaus größte Teil des Wohnungsbestands, aus welchem das Institut Einkünfte bezog, in der Landeshauptstadt und einigen wenigen Großzentren. Die Zahl der Zuweisungen an die italienische Sprachgruppe lag deutlich über jener der Zuweisungen an die deutschsprachige Bevölkerung.

Pur restando assolutamente predominante la concentrazione nel capoluogo, con lenta progressione ed ancora piccole quote, le realizzazioni cominciano a diffondersi nel territorio provinciale, prima nei comuni maggiori e poi anche nei centri intermedi.

Le assegnazioni dal dopoguerra fino agli anni ’70 avvenivano mediante graduatoria unica, senza distinzione tra i gruppi linguistici, per tutti gli interventi a carico dello Stato. Solo per gli interventi INA-Casa e Gescal, dopo il passaggio della competenza alla Provincia nel 1959, fu stabilito con apposita legge provinciale(1) la suddivisione dei finanziamenti e degli alloggi per gruppo linguistico. Già suddivise per gruppo linguistico erano le misure di finanziamento messe in atto direttamente dalla Provincia.

L’assegnazione con graduatoria unica, quindi secondo il solo principio del fabbisogno, veniva sostanzialmente vanificata dalla localizzazione concentrata prevalentemente nel capoluogo e nei centri maggiori, nei quali più consistente era la presenza italiana.

Nel periodo considerato, quindi, gli alloggi assegnati a Bolzano risultano essere oltre l’80% del totale, e per l’85,5% essi vennero assegnati ad italiani. Negli altri comuni della provincia la percentuale assegnata ai tedeschi sale al 46,5%, ma trattandosi di poche abitazioni non incide sulla media provinciale.

Alla fine del 1971 il patrimonio edilizio in reddito all’Istituto era quindi localizzato in netta prevalenza nel capoluogo e in pochi altri centri maggiori, e la ripartizione delle assegnazioni per gruppo linguistico vedeva prevalere nettamente la popolazione italiana su quella tedesca.

(1) L.G. vom 7. Juni 1965, Nr. 6
L.P. n. 6 del 7 giugno 1965

Übersicht / Prospetto 2.10

Zuweisung der öffentlichen Wohnungen nach Sprachgruppe (a) - 1947-1971

Assegnazione delle abitazioni di edilizia pubblica per gruppo linguistico (a) - 1947-1971

ZEITRAUM / PERIODO	Bozen / Bolzano			Andere Gemeinden / Altri Comuni			Insgesamt / Totale		
	Italienisch Italiano	Deutsch Tedesco	Insgesamt (b) Totale (b)	Italienisch Italiano	Deutsch Tedesco	Insgesamt (b) Totale (b)	Italienisch Italiano	Deutsch Tedesco	Insgesamt (b) Totale (b)
				Absolute Werte / Valori assoluti					
1947-1951	256	29	286	11	2	13	267	31	299
1952-1956	307	17	325	24	57	81	331	74	406
1957-1961	553	143	700	77	54	131	630	197	831
1962-1966	371	35	409	65	44	109	436	79	518
1967-1971	567	107	681	111	95	208	678	202	889
Insgesamt Totale	**2.054**	**331**	**2.401**	**288**	**252**	**542**	**2.342**	**583**	**2.943**
				Prozentuelle Verteilung / Composizione percentuale					
1947-1951	89,5	10,1	100,0	84,6	15,4	100,0	89,3	10,4	100,0
1952-1956	94,5	5,2	100,0	29,6	70,4	100,0	81,5	18,2	100,0
1957-1961	79,0	20,4	100,0	58,8	41,2	100,0	75,8	23,7	100,0
1962-1966	90,7	8,6	100,0	59,6	40,4	100,0	84,2	15,3	100,0
1967-1971	83,3	15,7	100,0	53,4	45,7	100,0	76,3	22,7	100,0
Insgesamt Totale	**85,5**	**13,8**	**100,0**	**53,1**	**46,5**	**100,0**	**79,6**	**19,8**	**100,0**

(a) Die Zuweisungen beziehen sich auf die Wohnungen im Eigentum des Instituts für den geförderten Wohnbau 1980. In den Zahlen zur deutschen Sprachgruppe sind auch die Wohnungen enthalten, die der ladinischen Sprachgruppe zugewiesen wurden.
Le assegnazioni si riferiscono alle abitazioni di proprietà dell'IPEAA nel 1980 e insieme al gruppo linguistico tedesco sono state comprese anche le abitazioni assegnate al gruppo ladino.

(b) Die Summe ist etwas höher als die Zahl der Wohnungen, die der deutschen und italienischen Sprachgruppe zugewiesen wurden, da sie auch andere Wohnungen enthält.
Il totale risulta leggermente superiore del numero di abitazioni assegnate al gruppo linguistico tedesco e al gruppo linguistico italiano, in quanto comprende anche altre abitazioni.

Quelle: Forrer, Fulvio et al. *La politica abitativa in Sudtirolo: problemi ed effetti del fattore etnico*, 1982
Fonte: F.Forrer et al., *La politica abitativa in Sudtirolo: problemi ed effetti del fattore etnico*, 1982.

Jahrzehnte später kann nicht bestritten werden, dass eine Ausgleichspolitik notwendig war, und zwar sowohl hinsichtlich der räumlichen Aufteilung der Förderungen als auch der Zuweisungen nach Sprachgruppe.

Aus heutiger Sicht war der Wohnungsbau überwiegend aufgrund der Wanderungsbewegungen vom Land in die Stadt auf die Städte ausgerichtet, in denen es deshalb einen größeren Wohnungsbedarf gab. Dies gilt sowohl für Südtirol als auch für das gesamte Staatsgebiet.

Die deutschsprachige Bevölkerung, die stärker an die Landwirtschaft gebunden war, besaß häufig bereits ein eigenes Haus. Die

A distanza di molti decenni da quei fatti non si può negare la necessità di politiche di riequilibrio sia nella localizzazione degli interventi che nelle assegnazioni tra i diversi gruppi linguistici.

Con il distacco di oggi ci sentiamo di poter affermare che le realizzazioni si diressero prevalentemente verso le aree urbane, qui come nel resto del paese, per via dei rilevanti flussi migratori dalla campagna alla città, e quindi per il concentrarsi dei maggiori fabbisogni nelle aree urbane.

La stessa popolazione tedesca, più legata all'agricoltura, spesso disponeva già di una abitazione propria. Quella italiana, al contra-

italienischsprachige hingegen war zu einem Großteil aus den wirtschaftlich rückständigen Gebieten Italiens zugewandert und hatte deshalb größeren Bedarf an Wohnungen. Die Bedeutung der Rolle, welche die Wohnungspolitik bei der Förderung der Zuwanderung von Italienern spielte, steht zweifellos außer Frage.

Von 1972 bis heute

Das Jahr 1972 ist ein Wendepunkt in der Südtiroler Wohnbau- und Raumordnungspolitik im Rahmen der neuen Autonomiebestimmungen, die mit dem am 20. Jänner 1972 verabschiedeten zweiten Autonomiestatut erlangt wurden. Der allmähliche Übergang der wichtigsten Zuständigkeiten und der entsprechenden Finanzmittel auf die Autonome Provinz Bozen ermöglicht eine immer vollständigere und effizientere Arbeit der Landesverwaltung.

Vor diesem neuen gesetzlichen Hintergrund wird dem Land, und somit auch dem Autonomen Volkswohnbauinstitut, die volle primäre Zuständigkeit im Bereich des Wohnbaus zugesprochen.

Gemäß dem neuen Autonomiestatut hat das Land die Befugnis, Gesetzesbestimmungen „*in Übereinstimmung mit der Verfassung und den Grundsätzen der Rechtsordnung der Republik, unter Achtung der internationalen Verpflichtungen und der nationalen Interessen … sowie der grundlegenden Bestimmungen der wirtschaftlich-sozialen Reformen der Republik*“ (Art. 4) im Bereich „*geförderter Wohnbau, der ganz oder teilweise öffentlich-rechtlich finanziert ist; dazu gehören auch die Begünstigungen für den Bau von Volkswohnhäusern in Katastrophengebieten sowie die Tätigkeit, die Körperschaften außerprovinzialer Art mit öffentlich-rechtlichen Finanzierungen in den Provinzen entfalten*“ (Art. 8, Abs. 10) zu erlassen.

Mit dem D.P.R. 115/1973 werden die Gebäude mit Volkswohnungen vom Staat auf die Provinz übertragen. Zudem wird endgültig die alleinige Zuständigkeit der Landes-

rio, era immigrata in quota consistente da aree povere del paese, ed esprimeva quindi un maggior fabbisogno abitativo. Resta ovviamente indiscutibile il giudizio sul ruolo giocato dalle politiche abitative nel favorire l’immigrazione italiana.

Dal 1972 fino ai giorni nostri

Il 1972 costituisce una svolta radicale nelle politiche abitative e urbanistiche della Provincia di Bolzano, all’interno del nuovo quadro politico-istituzionale dell’autonomia raggiunta con il secondo Statuto, varato il 20 gennaio 1972. Il progressivo passaggio alla Provincia Autonoma di Bolzano delle fondamentali competenze e delle relative risorse finanziarie permette un esercizio sempre più pieno ed efficace del governo locale.

È all’interno di questo nuovo ambito che viene riconosciuta pienamente la competenza primaria della Provincia in materia di edilizia abitativa e quindi anche dell’Istituto autonomo case popolari.

Secondo il nuovo Statuto di autonomia la Provincia ha la potestà di emanare norme legislative “*in armonia con la Costituzione e i principi dell’ordinamento giuridico della Repubblica e con il rispetto degli obblighi internazionali e degli interessi nazionali … nonché delle norme fondamentali delle riforme economico-sociali della Repubblica*” (art. 4), in materia di “*edilizia comunque sovvenzionata, totalmente o parzialmente, da finanziamenti a carattere pubblico, comprese le agevolazioni per la costruzione di case popolari in località colpite da calamità e le attività che enti a carattere extra provinciale esercitano nelle province con finanziamenti pubblici*” (art. 8, comma 10).

Con il D.P.R. 115/1973 vengono trasferiti gli edifici destinati ad alloggi economici e popolari di proprietà dello Stato alla Provincia e viene sancita definitivamente l’esclusiva tito-

verwaltung[1] bei den Aufgaben des Wohnbaus festgelegt.

Weiters sieht das Statut vor, dass die „*Provinz Bozen […] die im Haushalt zu Zwecken der Fürsorge sowie zu sozialen und kulturellen Zwecken bestimmten eigenen Mittel im direkten Verhältnis zur Stärke und mit Bezug auf das Ausmaß des Bedarfes einer jeden Sprachgruppe [einsetzt]*“ (Art. 15, Abs. 2).

Mit dem Landesgesetz Nr. 3 vom 24. Jänner 1972 (vier Tage nach Verabschiedung des Autonomiestatuts) wird das Volkswohnbauinstitut neu organisiert und mit dem folgenden Landesgesetz zur Wohnbaureform (L.G. Nr. 15 vom 20. August 1972) in „Institut für den geförderten Wohnbau“ (IfgW) umbenannt. Die endgültige Übergabe an das Land bildet das Ende eines langen Streits mit dem Staat.

Das Landesgesetz zur Wohnbaureform nimmt auf Landesebene das Staatsgesetz 865/1971 auf, das eine wirtschaftlich-soziale Reform darstellt, welche die Staatsgesetzgebung erneuert. Bei der Übernahme der allgemeinen Grundsätze des staatlichen Wohnbaugesetzes ergänzt das Land diese mit einigen eigenen Elementen, welche das Gesetz an die Südtiroler Gegebenheiten anpasst.

Das Staatsgesetz sah vor, dass in den Provinzhauptstädten und den Gemeinden mit mehr als 50 Tausend Einwohnern verpflichtend Zonen für den subventionierten Wohnbau ausgewiesen werden müssen. Diese Flächen sollten durch Enteignung geschaffen werden und den Baubedarf für ein Jahrzehnt decken. Weiters sollten die Gelder für die Wohnbauförderung nur Bauten auf diesen Flächen zugute kommen. Mit dieser Regelung wären die Maßnahmen und Gelder noch stärker auf die Landeshauptstadt eingeschränkt worden und somit nur einem Teil der Bevölkerung zugeflossen. Dies hätte zu einer Ungleichbehandlung der betroffenen

larità nelle funzioni dell’edilizia residenziale in capo all’Amministrazione provinciale.[1]

Inoltre lo Statuto prevede che “*la Provincia di Bolzano utilizza i propri stanziamenti destinati a scopi assistenziali, sociali e culturali in proporzione diretta alla consistenza di ciascun gruppo linguistico e in riferimento alla entità del bisogno del gruppo medesimo*” (art. 15, comma 2).

Con la legge provinciale 24 gennaio 1972, n. 3 (quattro giorni dopo l’approvazione dello Statuto), l’Istituto riceve un nuovo ordinamento e con la successiva legge provinciale di riforma dell’edilizia abitativa (L.P. 20 agosto 1972, n. 15) ottiene una nuova denominazione, “Istituto per l’edilizia abitativa agevolata” (IPEAA), chiudendo così con la provincializzazione una lunga controversia con lo Stato.

La legge provinciale di riforma dell’edilizia abitativa recepisce in sede locale la legge statale 865/1971, in quanto riforma economico-sociale che innova profondamente la normativa nazionale. Nel recepire i principi generali della legge nazionale sulla casa, la Provincia introduce alcuni elementi peculiari che la adeguano al contesto e alla realtà locale.

La legge nazionale prevedeva l’obbligo per i comuni capoluogo e per quelli con più di 50 mila abitanti di predisporre apposite zone per gli interventi di edilizia sovvenzionata, e che tali aree debbano essere commisurate alle esigenze edilizie per un decennio, acquisite con l’esproprio, ed essere le uniche beneficiarie dei fondi dell’edilizia agevolata. La normativa avrebbe ancora concentrato gli interventi e le risorse nel capoluogo e ad una sola parte della popolazione, determinando nello stesso tempo un trattamento diseguale dei proprietari coinvolti (in particolare gli agricoltori proprietari delle aree).

(1) Auf gesamtstaatlicher Ebene flossen in die IACP die Wohnungsbestände aller aufgehobenen Körperschaften ein, die vorher im Wohnbau tätig waren. Art. 13 des D.P.R. 1036/1972 sieht vor, dass mit dem 31. Dezember 1973 neun Körperschaften (darunter die Gescal, ISES, INCIS) aufgelöst und deren Immobilien an die IACP übertragen werden.
A livello nazionale, negli IACP sono confluiti i patrimoni di tutti gli enti soppressi che operavano in precedenza nel medesimo settore. L’art. 13 del D.P.R. 1036/1972, infatti, ha previsto, con effetto dal 31 dicembre 1973, la soppressione di nove enti (tra i quali la Gescal, l’Ises, l’Incis) disponendo la successione degli IACP nella proprietà dei beni immobili.

Eigentümer (insbesondere der Landwirte, denen diese Flächen gehörten) geführt.

Das Landesgesetz hat somit festgelegt, dass alle Gemeinden, unabhängig von ihrer Größe, in den Bauleitplänen Erweiterungszonen für den Wohnbau vorsehen müssen, die den Bedarf für zehn Jahre decken. Diese Flächen werden zu 50% für den geförderten und subventionierten Wohnbau und zu 50% für den privaten Wohnbau ausgewiesen. Auf diese Weise werden Instrumente und Verfahren eingeführt, die eine Gleichbehandlung der Eigentümer der Flächen gewährleisten soll. Hiermit wird konkret in die räumliche Verbreitung des geförderten Wohnbaus und die Verteilung der dafür vorgesehenen Gelder eingegriffen. Die Vorteile kommen so allen Einwohnern zugute und gleichzeitig wird die soziale Gettoisierung vermieden, zu der es kommen könnte, wenn Flächen ausschließlich für den öffentlichen Wohnbau ausgewiesen werden.

Eine weitere Neuerung des Landesgesetzes (Art. 3) besteht darin, dass die Gelder für den subventionierten Wohnbau nach dem Bedarf und proportional zur Stärke der Sprachgruppen aufgeteilt werden müssen.

Mit dem Gesetz wurden weiters die Aufgaben des Instituts näher definiert, die sich im Wesentlichen auch im aktuellen Gesetz wiederfinden.

In den 70er Jahren wurden zahlreiche weitere Landesgesetze in diesem Bereich erlassen, von denen folgende genannt werden sollen:

- das L.G. Nr. 1 vom 3. Jänner 1978, welches das Gesetz 10/1977 (Baurechtsreform) aufnimmt und den Begriff „Baukonzession“ und die Konventionierung der privaten Bautätigkeit einführt;
- das L.G. Nr. 52 vom 25. November 1978, welches das Gesetz 457/1978 zum Wohnbau aufnimmt, insbesondere hinsichtlich der Wiedergewinnung(1).

Nella legge provinciale quindi è stato previsto che tutti i comuni, a prescindere dalla loro dimensione, debbano predisporre nei piani urbanistici zone di espansione residenziale commisurate al fabbisogno decennale, e che dette aree siano miste, destinando il 50% all’edilizia agevolata e sovvenzionata e la restante parte all’edilizia privata, introducendo strumenti e procedure atte a garantire parità di trattamento fra tutti i proprietari delle aree. In tal modo si è inciso concretamente sulla localizzazione degli interventi per l’edilizia abitativa agevolata e sulla distribuzione delle risorse finanziare ad essa dedicate, estendendo i benefici ai cittadini di tutta la provincia e nello stesso tempo evitando gli effetti di ghettizzazione sociale che si potevano determinare con zone ad esclusiva destinazione residenziale pubblica.

L’altra novità rilevante introdotta dalla legge provinciale (art. 3) è che nell’edilizia sovvenzionata le risorse devono essere distribuite fra i tre gruppi linguistici secondo il bisogno e proporzionalmente alla loro consistenza.

La legge inoltre ha definito meglio i compiti dell’Istituto, i quali nella sostanza sono quelli che ritroviamo anche nella legge attuale.

Nel corso degli anni ’70 sono state promulgate numerose altre leggi provinciali con attinenza alla materia, tra le quali si possono citare:

- la L.P. 1 del 3 gennaio 1978 che recepisce la L. 10/1977 sulla riforma del diritto di edificare, e introduce il concetto di “concessione edilizia” e il convenzionamento per l’edilizia privata;
- la L.P. 52 del 25 novembre 1978, la quale recepisce la L. 457/1978 sull’edilizia residenziale, in particolare per quanto concerne il recupero edilizio(1).

(1) Das Gesetz Nr. 457 vom 5. August 1978 sieht einen Zehnjahresplan der Maßnahmen des subventionierten, geförderten und konventionierten Wohnbaus vor, die auf den Bau von Wohnungen und die Wiedergewinnung der bestehenden Bausubstanz abzielen, sowie für den Erwerb und die Erschließung der Flächen für Wohnzonen.
La L. 457 del 5 agosto 1978 ha previsto un Piano decennale per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, agevolata e convenzionata, diretti alla costruzione di abitazioni e al recupero del patrimonio edilizio esistente, nonché per l’acquisizione e l’urbanizzazione delle aree destinate agli insediamenti residenziali.

In etwas jüngerer Vergangenheit wurde ein Einheitstext zur Regelung des geförderten Wohnbaus geschaffen (L.G. Nr. 13 vom 17. Dezember 1998), mit dem dieser Bereich neu organisiert wurde.

Più di recente si è pervenuti ad un Testo Unico relativo all'ordinamento dell'edilizia abitativa agevolata (legge provinciale 17 dicembre 1998, n. 13) che riorganizza tutta la materia.

Von Bedeutung ist dabei auch, dass gemäß dem Koalitionsabkommen vom April 1988 beschlossen wurde, dass bei der Zuweisung der Mietwohnungen der Bedarf wichtiger sein soll als die ethnische Zugehörigkeit.

È rilevante ricordare che, ai sensi dell'accordo di coalizione dell'aprile 1988, è stato deciso, per l'assegnazione degli alloggi in affitto, di dare maggiore importanza al parametro del bisogno rispetto a quello dell'appartenenza etnica.

Vergleicht man die Daten des WOBI für die Jahre 2001 und 2008 mit jenen von 1985[(1)], können die konkreten Auswirkungen der neuen Ausrichtung des öffentlich geförderten Wohnbaus in Südtirol nachvollzogen werden. Diese zeigen sich sowohl im gestiegenen Wohnungsbestand des Instituts als auch in seiner räumlichen Verbreitung und Verteilung auf die Sprachgruppen.

Sulla base dei dati forniti dall'IPES (Istituto per l'Edilizia Sociale della Provincia Autonoma di Bolzano) per il 2001 e 2008, e confrontati con quelli del 1985[(1)], è possibile ricostruire gli effetti concreti del nuovo corso dell'edilizia residenziale pubblica in Alto Adige sia in termini di crescita del patrimonio dell'Istituto che della sua diffusione territoriale e distribuzione tra i gruppi linguistici.

1972 befanden sich 4.686 Wohnungen im Eigentum des Instituts für den geförderten Wohnbau, 1985 waren es 8.819 und 2001 bzw. 2008 besaß das WOBI 10.758 bzw. 12.385 Wohnungen.

Nel 1972 gli alloggi entrati a far parte del patrimonio dell'IPEAA sono 4.686, nel 1985 sono 8.819; nel 2001 e 2008 quelli dell'IPES sono rispettivamente 10.758 e 12.385.

Von 1972 bis 1985 hat die Zahl der Wohnungen um 4.133 (318 jährlich), von 1985 bis 2001 um 1.939 (121 jährlich) und in den letzten sieben Jahren um weitere 1.627 Wohnungen (232 jährlich) zugenommen.

La crescita dal 1972 al 1985 è stata di 4.133 alloggi (318 all'anno), dal 1985 al 2001 di 1.939 (121 all'anno) e negli ultimi sette anni di altri 1.627 (232 all'anno).

Die Zahl der Gemeinden, die auf ihrem Gemeindegebiet öffentliche Wohnungen errichtet haben, ist von 41 im Jahr 1972 auf 96 (1985) und schließlich auf 108 von insgesamt 116 im Jahr 2008 gestiegen.

I comuni con alloggi pubblici nel loro territorio sono passati dai 41 del 1972, ai 96 del 1985 e ai 108, su un totale di 116, del 2008.

1972 befanden sich 86,3% aller öffentlich geförderten Wohnungen in Bozen und Meran, 1985 waren es 64,8% und bis 2008 sank der Anteil auf 59,5%. Auch wenn der Anteil an den gesamten öffentlich geförderten Wohnungen in Südtirol in den beiden Städten gesunken ist, so ist die Zahl dieser Wohnungen dort zwischen 1972 und 2008 doch deutlich gestiegen (von 4.045 auf 7.372

A Bolzano e Merano nel 1972 si concentrava l'86,3% del totale provinciale, nel 1985 il 64,8% e nel 2008 il 59,5%. Nonostante la quota di alloggi sul totale provinciale si sia ridotta, anche i due comuni maggiori hanno visto crescere significativamente il loro patrimonio residenziale pubblico (da 4.045 nel 1972 a 7.372 nel 2008). La crescita più significativa ha però riguardato il resto della

(1) Franzelin, R., Saurer, O., *Das Institut für den geförderten Wohnbau*, Landesverband der Südtiroler Volksbanken, Bozen 1986
Rosa Franzelin e Otto Saurer, *L'Istituto per l'edilizia abitativa*, Consorzio delle banche popolari dell'Alto Adige, Bolzano 1986.

Wohnungen). Die größten Zuwächse werden jedoch außerhalb Bozens und Merans verzeichnet: Dies betrifft sowohl die Zahl der Gemeinden, die sich an den Bauprogrammen des WOBI beteiligen (heute gibt es nur in acht Gemeinden keine Wohnungen des WOBI) als auch die Zahl der Wohnungen (1972 waren es gerade 641, 1985 bereits 3.102 und und 2008 schließlich 5.013).

provincia, sia in termini di comuni coinvolti dai programmi dell'Istituto (oggi solo 8 comuni non hanno alloggi dell'IPES), che in termini assoluti di alloggi: nel 1972 gli alloggi erano appena 641, dopo soli 13 anni sono saliti a 3.102 e nel 2008 a 5.013.

Der gesamte Wohnungsbestand nimmt nicht nur deutlich zu, sondern verteilt sich auch gleichmäßiger auf ganz Südtirol (siehe Tab. 1 im Tabellenteil).

Il patrimonio complessivo, oltre a crescere in modo significativo, registra un profondo riequilibrio nella sua diffusione territoriale (vedi Tab. 1 nella parte tabellare del volume).

Auch die Verteilung auf die Sprachgruppen ist deutlich ausgeglichener: Wurden anfangs (1971) noch 79,6% der Wohnungen der italienischsprachigen Bevölkerung zugewiesen, so sank dieser Anteil 1985 auf 60,9% und 2008 schließlich auf 48,4%.

Anche dal punto di vista etnico la situazione si è profondamente riequilibrata: da una situazione che nel 1971 vedeva il 79,6% degli alloggi assegnati al gruppo italiano si è passati al 60,9% del 1985 e al 48,4% del 2008.

Die Zunahme um 4.133 Wohnungen zwischen 1972 und 1985 ist das Ergebnis der Jahres- und Mehrjahrespläne im Wohnbau, welche die verfügbaren Gelder nach Art der Maßnahme, Sprachgruppe und Gebiet aufteilen. Diese Programme werden vom zuständigen Landesrat dem Landeswirtschafts- und Sozialbeirat (CESP[1]) unterbreitet und von der Landesregierung genehmigt. Auf der Grundlage der von der Landesregierung genehmigten Programme beschließt das Wohnbaukomitee die Verwendung der Gelder und die Wohnbaumaßnahmen. Das „Comitato interministeriale per la programmazione economica (CIPE)“ überweist dem Land aufgrund des Statuts die Gelder, die aus den Zehnjahresprogrammen, den Gescal-Beiträgen und anderen Spezialfonds stammen.

Nel periodo dal 1972 al 1985, la crescita di 4.133 alloggi si pone come l'esito dei programmi annuali o pluriennali di interventi di edilizia residenziale, con il riparto dei mezzi disponibili tra le categorie di interventi, tra i gruppi linguistici e tra le diverse realtà territoriali. Tali programmi sottoposti dall'assessore competente al CESP[1] vengono approvati dalla Giunta Provinciale. Il Comitato per l'edilizia residenziale (CER), sulla base dei programmi decisi dalla Provincia, delibera l'impiego dei fondi e gli interventi di edilizia residenziale. Il Comitato interministeriale per la programmazione economica (CIPE) accredita i fondi alla Provincia Autonoma in base allo Statuto, prelevandoli da quelli stanziati dai programmi decennali, dai contributi Gescal e da altri fondi speciali.

Seit 1972 hat das Institut für den geförderten Wohnbau Wohnungen mit Geldern aus Restfonds des Staates, der Gescal, des INCIS und laut den 5 Programmen des Wohnbaukomitees gebaut, die zwischen 1972 und 1979 aufeinanderfolgten.

In concreto l'IPEAA dal 1972 ha realizzato alloggi con fondi residui dello Stato, della Gescal, dell'INCIS e con i 5 programmi CER che si sono succeduti dal 1972 al 1979.

(1) Der Landeswirtschafts- und Sozialbeirat wurde mit dem Landesgesetz vom 18. März 1972, Nr. 5 eingeführt und mit dem L.G. vom 13. März 1995, Nr. 5, Art. 12 abgeschafft.
Consulta economico-sociale della Provincia, organo istituito con L.P. 18 marzo 1972, n. 5 ed abrogata con L.P. 13 marzo 1995, n. 5, art. 12.

Zudem hat das Institut für den geförderten Wohnbau anfangs, zwischen 1975 und 1980, Wohnungen für die Genossenschaften der Gruppe B gebaut. Die Mitglieder dieser Genossenschaften waren ausschließlich Personen, deren Einkommen nicht über den Einkommensgrenzen des Instituts für die Zuweisung einer Wohnung liegen durften. Sie mussten den Baugrund zur Verfügung stellen und das Kapital innerhalb von 35 Jahren ohne weitere Gebühren (Buchstabe B des Art. 2 des Gesetzes 15/72 - daher die Bezeichnung „B-Genossenschaften“) zurückzahlen.

Inoltre l’IPEAA nel periodo iniziale, tra il 1975 e il 1980 ha realizzato alloggi per le cooperative del gruppo B. Tali cooperative erano composte esclusivamente da soci il cui reddito non doveva essere superiore ai limiti previsti per l’assegnazione di un alloggio dell’Istituto e che dovevano mettere a disposizione l’area e restituire il capitale entro 35 anni senza ulteriori oneri (lettera B dell’art. 2 della L. 15/72, da cui la denominazione “cooperative-B”).

Übersicht / Prospetto 2.11

Öffentliche Wohnungen nach Sprachgruppe - 1971, 1985 und 2008

Abitazioni di edilizia pubblica per gruppo linguistico - 1971, 1985 e 2008

JAHRE	Italienisch Italiano	Deutsch Tedesco	Ladinisch Ladino	Andere Altro	Insgesamt Totale	ANNI
			Absolute Werte / Valori assoluti			
Bozen						**Bolzano**
1971	2.054	(a) 331	(a) -	16	2.401	1971
1985	4.110	847	11	-	4.968	1985
2008	4.369	1.230	22	295	5.916	2008
Andere Gemeinden						**Altri comuni**
1971	288	(a) 252	(a) -	2	542	1971
1985	1.058	2.349	111	-	3.518	1985
2008	1.542	4.226	191	330	6.289	2008
Südtirol insgesamt						**Totale Provincia**
1971	2.342	(a) 583	(a) -	18	2.943	1971
1985	5.168	3.196	122	-	8.486	1985
2008	5.911	5.456	213	625	12.205	2008
			Prozentuelle Verteilung / Composizione percentuale			
Bozen						**Bolzano**
1971	85,5	(a) 13,8	(a) -	0,7	100,0	1971
1985	82,7	17,0	0,2	-	100,0	1985
2008	73,9	20,8	0,4	5,0	100,0	2008
Andere Gemeinden						**Altri comuni**
1971	53,1	(a) 46,5	(a) -	0,4	100,0	1971
1985	30,1	66,8	3,2	-	100,0	1985
2008	24,5	67,2	3,0	5,2	100,0	2008
Südtirol insgesamt						**Totale Provincia**
1971	79,6	(a) 19,8	(a) -	0,6	100,0	1971
1985	60,9	37,7	1,4	-	100,0	1985
2008	48,4	44,7	1,7	5,1	100,0	2008

(a) In den Daten von 1971 sind die deutsche und die ladinische Sprachgruppe zusammengefasst
I dati del 1971 assommano il gruppo linguistico ladino al gruppo linguistico tedesco

Quelle: Forrer, Fulvio et al. La politica abitativa in Sudtirolo: problemi ed effetti del fattore etnico, 1982; Autonome Provinz Bozen-Südtirol, *Durchführung der Proporzbestimmungen und sozialer Wohnbau in Südtirol, 1985*; WOBI, 2008
Fonte: F.Forrer et al., La politica abitativa in Sudtirolo: problemi ed effetti del fattore etnico, 1982; Provincia Autonoma di Bolzano-Alto Adige*, Attuazione delle norme su proporzionale ed edilizia sociale in provincia di Bolzano*, 1985; IPES, 2008

Es handelt sich dabei um 41 Genossenschaften, die 464 Wohnungen bauten: 30% davon in Bozen und der Rest in 26 weiteren, überwiegend kleineren und mittleren, Gemeinden.

Si tratta di 41 cooperative e 464 alloggi, realizzati per circa il 30% a Bolzano e il resto in altri 26 comuni, la prevalenza dei quali di piccola o media dimensione.

Übersicht / Prospetto 2.12

Vom Institut für geförderten Wohnbau für die Genossenschaften der „Gruppe B“ gebaute öffentliche Wohnungen - 1975-1980

Abitazioni di edilizia pubblica realizzate dall’IPEAA per le cooperative del “Gruppo B“ - 1975-1980

GEMEINDEN	Genossenschaften Cooperative	Wohnungen Abitazioni		Bauperiode Periodo di realizzazione	COMUNI
	N	N	%		
001 Aldein	1	11	2,4	1975-77	Aldino
004 Eppan a.d.Weinstr.	1	12	2,6	1975-78	Appiano s.s.d.v.
006 Abtei	1	12	2,6	1975-80	Badia
008 Bozen	12	138	29,7	1975-78	Bolzano
013 Bruneck	2	24	5,2	1975-79	Brunico
015 Kaltern a.d.Weinstr.	1	12	2,6	1975-77	Caldaro s.s.d.v.
018 Kastelbell-Tschars	1	10	2,2	1975-77	Castelbello-Ciardes
023 Karneid	1	10	2,2	1975-77	Cornedo all’Isarco
028 Toblach	1	10	2,2	1976-78	Dobbiaco
033 Villnöß	1	12	2,6	1975-78	Funes
037 Latsch	1	10	2,2	1975-77	Laces
038 Algund	1	10	2,2	1975-77	Lagundo
041 Lana	1	12	2,6	1975-77	Lana
042 Laas	1	9	1,9	1975-78	Lasa
044 Lüsen	1	12	2,6	1975-76	Luson
051 Meran	2	24	5,2	1975-78	Merano
052 Welsberg	1	10	2,2	1975-78	Monguelfo
055 Nals	1	11	2,4	1975-76	Nalles
056 Naturns	1	12	2,6	1975-77	Naturno
066 Burgstall	1	10	2,2	1977-79	Postal
073 Riffian	1	11	2,4	1975-77	Rifiano
075 Rodeneck	1	12	2,6	1975-76	Rodengo
077 Innichen	1	12	2,6	1975-77	S.Candido
083 St.Martin in Passeier	1	12	2,6	1975-76	S.Martino in Passiria
097 Terlan	1	12	2,6	1975-77	Terlano
111 Vahrn	2	23	5,0	1975-77	Varna
115 Sterzing	1	11	2,4	1975-77	Vipiteno
Südtirol insgesamt	**41**	**464**	**100,0**	**1975-80**	**Totale Provincia**

Quelle: WOBI

Fonte: IPES

In der zweiten Phase (ab 1985 bis zu den Fünfjahresprogrammen der letzten Zeit) setzt das Institut seine Tätigkeiten mit der gleichen Intensität fort. Die Ergebnisse fallen jedoch bescheidener aus, sowohl bei der Veräußerung der Wohnungen gegen Ablöse an die Mieter(1) als auch beim Abbruch und

In una seconda fase (dal 1985 fino ai nuovi programmi quinquennali più recenti) l’attività dell’Istituto è proseguita con analoga intensità, ma i saldi complessivi risultano molto più modesti sia per i processi di alienazione del patrimonio a riscatto agli inquilini(1), che per interventi di demoricostruzione (in parti-

(1) Nach dem L.G. 3/1963 trat ein weiteres Landesgesetz in Kraft, welches die Abtretung von Wohnungen gegen Ablöse an die Mieter vorsah (L.G. Nr. 45 vom 14. November 1988).
Dopo la L.P. 3/1963 è entrata in vigore una seconda legge provinciale che prevede la cessione di alloggi a riscatto agli inquilini (L.P. 45 del 14 novembre 1988).

Wiederaufbau (hier ist insbesondere das Projekt der Semirurali in Bozen[1] zu nennen). Auch in diesem Fall ist nicht ersichtlich, wie viele Wohnungen gegen Ablöse abgegeben oder wie viele bereits vorhandene Wohnungen mit neuen in derselben Zone ersetzt wurden. Aus einer Datenbank des WOBI von 1994 geht hervor, dass zwischen 1985 und 1994 1.994 Wohnungen gebaut wurden und sich 1.717 im Bau befanden (insgesamt 3.711 Wohnungen). Der Nettozuwachs des Wohnungsbestands ist jedoch deutlich geringer (zwischen 1985 und 2001 stieg die Zahl der Wohnungen um 1.627).

In den letzten sieben Jahren von 2001 bis 2008 kamen 1.627 Wohnungen dazu, das sind durchschnittlich 232 pro Jahr. Davon wurden 937 in Bozen und Meran und 690 in den anderen Gemeinden gebaut.

Das WOBI hat zudem in den letzten Jahren, gemäß den von der Landesregierung verabschiedeten Programmen von 1998, 2000 und 2002[2], eine beträchtliche Zahl an Wohnheimen und Kleinwohnungen für Arbeiter errichtet. Damit soll der Wohnungsbedarf aufgrund der steigenden Zuwanderung aus Arbeitsgründen, vor allem von Ausländern, gedeckt werden. Es handelt sich um 587 Betten in Arbeiterwohnheimen und 391 Kleinwohnungen in den Großzentren Südtirols, vor allem Bozen und Meran, wo die größte Nachfrage besteht. Von den 587 Betten sind 403 belegt, von den Kleinwohnungen sind 199 bewohnt. Laut Programm sollten 400 Betten und 300 Kleinwohnungen in Bozen, 130 Betten in Meran, jeweils 40 Betten in Brixen und Brenner und 70 im Pustertal geschaffen werden. Während im Eisacktal, Wipptal und Pustertal kein Bedarf bestand und deshalb keine Wohnheime gebaut wurden, wurde in Bozen und Meran hingegen das gesamte Programm verwirklicht.

colare merita citare l'intervento molto rilevante alle Semirurali di Bolzano[1]). Anche in questo caso non è possibile ricostruire quanti alloggi siano andati a riscatto o quanti siano stati gli alloggi vecchi sostituiti con altri nuovi nella stessa zona. Un'informazione ci deriva indirettamente da una banca dati dell'IPES (del 1994), la quale informa che dal 1985 al 1994 sono stati realizzati 1.994 alloggi e altri 1.717 erano in costruzione per un totale di 3.711 alloggi. L'incremento netto del patrimonio è stato però molto inferiore (tra il 1985 e il 2001 la crescita è stata di 1.627 alloggi).

Negli ultimi sette anni, dal 2001 al 2008, la crescita è stata di 1.627 alloggi, pari ad una media di 232 all'anno. Di questi 937 sono stati realizzati a Bolzano e Merano, e 690 negli altri comuni.

Nel periodo più recente inoltre l'IPES, in base ai programmi deliberati dalla Giunta provinciale nel 1998, 2000 e 2002[2], ha realizzato un consistente patrimonio di case albergo e minialloggi per lavoratori per fronteggiare i crescenti flussi migratori per lavoro, soprattutto di cittadini extracomunitari. Si tratta di 587 posti letto in case albergo per lavoratori e 391 minialloggi localizzati nei centri maggiori della provincia, prevalentemente a Bolzano e Merano, dove si concentra la domanda. Dei 587 posti letto disponibili, quelli occupati e assegnati sono 403. I minialloggi occupati sono 199. Il programma prevedeva 400 posti letto e 300 minialloggi a Bolzano, 130 posti letto a Merano, 40 posti letto a Bressanone, altrettanti al Brennero e 70 in Val Pusteria. Mentre in Valle Isarco, Alta Valle Isarco e Val Pusteria non vi è stata richiesta e quindi non si è proceduto alle realizzazioni, a Bolzano e Merano il programma è stato completato.

(1) Der Abbruch der Semirurali-Häuser und der Neubau auf 21 Hektar wurde 1983 in Angriff genommen und zog sich über ungefähr 20 Jahre hin. Anstelle der 1.145 ehemaligen Wohnungen wurden 1.757 neue Wohnungen errichtet (1.639 vom WOBI und 118 von Genossenschaften).
La demolizione delle case semirurali e la nuova edificazione su un'area di 21 ettari ha avuto inizio nel 1983 e si è protratta per circa 20 anni. Si sono sostituite 1.145 abitazioni con 1.757 nuovi alloggi (1.639 dell'IPES e altri 118 per cooperative).

(2) Beschlüsse der Landesregierung vom 12. Oktober 1998, Nr. 4626, vom 16. Oktober 2000, Nr. 3878 und vom 14. Jänner 2002, Nr. 79.
Delibere della G.P. n. 4626 del 12.10.1998, n. 3878 del 16.10.2000 e n. 79 del 14.01.2002.

Übersicht / Prospetto 2.13

Betten in Arbeiterwohnheimen und Kleinwohnungen für Arbeiter im April 2009

Posti letto in case albergo e minialloggi per lavoratori all'aprile 2009

GEMEINDEN	Belegt Occupati	Zugewiesen Assegnati	Frei Liberi	Unvermietbar Non affittabili	Insgesamt Totale	COMUNI
			Betten in Arbeiterwohnheimen / Posti letto in case albergo			
Bozen	312	1	50	23	386	Bolzano
Neumarkt	8	2	-	-	10	Egna
Meran	56	20	111	-	187	Merano
Salurn	2	-	-	-	2	Salorno
Sterzing	2	-	-	-	2	Vipiteno
Insgesamt	**380**	**23**	**161**	**23**	**587**	**Totale**
			Betten in Kleinwohnungen / Posti letto in minialloggi			
Bozen	199	-	28	121	348	Bolzano
Meran	-	-	8	35	43	Merano
Insgesamt	**199**	**0**	**36**	**156**	**391**	**Totale**

Quelle: WOBI

Fonte: IPES

2006 wurde auch das Wohnheim mit 32 Kleinwohnungen für ladinische Arbeiter und Studenten fertig gestellt.

Das WOBI hat zudem Anfang des letzten Jahrzehnts im Auftrag und auf Kosten des Staates 235 Militärwohnungen und 50 Wohnungen für die Ordnungskräfte errichtet.

Nel 2006 è stata ultimata a Bolzano anche la casa albergo di 32 minialloggi per lavoratori e studenti ladini.

L'IPES, su incarico e per conto dello Stato, agli inizi del 2000 ha inoltre realizzato 235 alloggi per militari e altri 50 alloggi per le forze dell'ordine.

Bestand und Standort der Wohnungen 2008

Im Jahr 2008 befinden sich 12.385 Wohnungen im Eigentum des WOBI. Dazu kommen 254 Wohnungen von Dritten, die vom Institut verwaltet werden. Insgesamt sind es somit 12.639 Wohnungen, die sich zu 60% auf Bozen und Meran und zu 40% auf 106 weitere Gemeinden verteilen.

12.218 Wohnungen sind belegt, nur 421 sind vorübergehend frei bzw. werden gerade renoviert bzw. zugewiesen. Von größerer Bedeutung ist jedoch die Zahl der laut Ge-

Consistenza e localizzazione del patrimonio di alloggi nel 2008

Al 2008 il patrimonio di proprietà dell'IPES è di 12.385 alloggi, a cui si aggiungono altri 254 alloggi di terzi, gestiti dall'Istituto, per un totale di 12.639 alloggi. Quasi il 60% si concentra a Bolzano e Merano e il restante 40% in altri 106 comuni.

Quelli occupati sono 12.218 e solo 421 sono temporaneamente liberi, in corso di ristrutturazione e/o in fase di assegnazione. Molto più rilevante è il dato relativo al numero di

setzesbestimmungen[1] unterbelegten Wohnungen: 5.196 Wohnungen (42,5%), von denen sich 2.875 in Bozen und Meran (39,9% der belegten Wohnungen) und 2.321 (46,4% der belegten Wohnungen) in den anderen Gemeinden befinden (siehe Tab. 2 im Tabellenteil).

alloggi sottooccupati secondo i parametri di legge[1]: 5.196 alloggi pari al 42,5%, di cui 2.875 a Bolzano e Merano e 2.321 negli altri comuni, ovvero rispettivamente il 39,9% e il 46,4% dei patrimoni occupati nei due centri maggiori e nel resto della provincia (vedi Tab. 2 nella parte tabellare del volume).

2.3.4 Merkmale der Mieter

Die 12 Tausend Wohnungen werden von ebenso vielen Haushalten, d.h. rund 30 Tausend Personen, bewohnt. Das entspricht 6,1% der Südtiroler Haushalte und 6,0% der Wohnbevölkerung. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 2,4 Haushaltsmitglieder. Besonders auffällig ist die Anzahl der Senioren (ab 65 Jahren), die Vertragsinhaber des Mietvertrages sind: 4.876 bzw. 40,0% der Vertragsinhaber.

In Bozen bzw. Meran sind 5.919 bzw. 1.279 Haushalte (das entspricht 12,8% der Bozner und 7,2% der Meraner Haushalte) in Wohnungen des WOBI untergebracht, d.h. 13.669 bzw. 3.104 Personen (13,4% bzw. 8,3% der Einwohner Bozens bzw. Merans). Der Anteil der älteren Personen ist hier noch höher (in Bozen liegt er bei mehr als 47%). Dies hängt direkt proportional mit dem höheren Baualter der öffentlichen Wohnungen zusammen. Zu einem großen Teil handelt es sich um Personen, die zusammen mit den Wohnungen altern, in denen sie seit Jahrzehnten leben.

In den Wohnungen des WOBI, die sich auf das übrige Landesgebiet verteilen, wohnen 5.010 Haushalte mit 12.996 Personen. Das sind 3,7% aller Haushalte und 3,6% der Einwohner.

2.3.4 Caratteristiche dell'inquilinato

Nei 12 mila alloggi, occupati da altrettante famiglie, vivono quasi 30 mila persone, pari rispettivamente al 6,1% delle famiglie e al 6,0% della popolazione residente. La dimensione media risulta essere di 2,4 componenti per famiglia. Particolarmente rilevante è il numero di anziani (65 anni di età e oltre) titolari del contratto di locazione: 4.876, ovvero il 40,0% del totale.

A Bolzano e a Merano le famiglie sono rispettivamente 5.919 e 1.279 (il 12,8% e il 7,2% del totale delle famiglie) e gli occupanti degli alloggi sono 13.669 e 3.104, pari al 13,4% e all'8,3% degli abitanti residenti nelle due città. La quota di anziani è ancora più rilevante (a Bolzano supera il 47%), in diretta relazione alla maggior vetustà del patrimonio pubblico. In parte rilevante si tratta di persone che invecchiano assieme alle case in cui vivono da molti decenni.

Negli alloggi dell'IPES localizzati nel resto della provincia vivono 5.010 famiglie e 12.996 persone, rispettivamente il 3,7% del totale delle famiglie e il 3,6% degli abitanti.

(1) Gemäß L.G. 13/1998 gilt eine Wohnung als zu groß für den tatsächlichen Bedarf des Haushaltes, wenn die Zahl der Zimmer, ausgenommen Nebenräume, höher ist als die Zahl der Haushaltsmitglieder. Zu diesem Zweck wird einer Person eine Nettowohnfläche von höchstens 50 m² zuerkannt. Für jede weitere Person kann diese Fläche um 15 m² erhöht werden. Wohnungen, deren Nettowohnfläche unterhalb dieser Grenzwerte liegt, gelten nicht als unterbelegt.
Ai sensi della L.P. 13/98 un alloggio risulta essere troppo grande rispetto al fabbisogno familiare quando il numero di vani, esclusi quelli accessori, è superiore al numero dei componenti della famiglia, riconoscendo a tal fine per una persona una superficie utile abitabile massima di 50 metri quadrati. Per ogni ulteriore persona tale superficie può essere aumentata fino a 15 metri quadrati. Alloggi con superfici utili entro questi limiti non si considerano sottoutilizzati.

Eine kürzlich vom WOBI veröffentlichte Statistik gibt Aufschluss über die Haushaltstypologien und die Verteilung der Vertragsinhaber nach Altersklasse.

31,2% aller Haushalte sind alleinlebende Personen ohne Kinder, 21,9% sind alleinlebende Personen (Mutter oder Vater) mit Kindern, 16,9% sind Paare ohne Kinder und die restlichen 29,9% sind Paare mit Kindern.

Nur 13,7% der Vertragsinhaber sind jünger als 40 Jahre, 46,3% sind zwischen 31 und 65 Jahren alt und 40,0% älter als 65 Jahre. In dieser letzten Altersklasse sind 32,8% zwischen 65 und 70 Jahren alt, 42,2% zwischen 71 und 80 Jahren alt und 25,1% älter als 80 Jahre.

Die Vertragsinhaber der Haushalte, die in einer öffentlichen Wohnung leben, gehören in 44,7% der Fälle der deutschen, in 48,4% der italienischen und in 1,7% der Fälle der ladinischen Sprachgruppe an. 5,1% der Haushalte haben einen ausländischen Vertragsinhaber. In Bozen und Meran liegt der Anteil der deutschsprachigen Haushalte in öffentlichen Wohnungen bei 25,5% und jener der italienischsprachigen bei 69,1%. In den anderen Gemeinden ist das Verhältnis umgekehrt: 72,3% der Wohnungen werden von deutschsprachigen und 18,7% von italienischsprachigen Haushalten bewohnt. Der Anteil der Ausländer liegt in Bozen und Meran bei 5,0% und in den anderen Gemeinden bei 5,3% (siehe Tab. 3 im Tabellenteil).

Im Jahr 2008 betrug die durchschnittliche Monatsmiete ungefähr 170 Euro für eine Wohnung des WOBI und 142 bzw. 149 Euro für eine Wohnung des Landes bzw. des Staates. Diese Werte verschleiern jedoch die tatsächlich viel komplexere Situation.

Aus einer aktuellen Statistik geht hervor, dass die durchschnittliche Miete im Jahr 2003 bei 171,60 Euro im Monat lag. Die meisten Mieter bezahlten selbstverständlich den sozialen Mietzins, der 10% bis 25% des Haushaltseinkommens beträgt. Aufgrund ihres Einkommens entrichteten 1.135 Mieter den Landesmietzins. Der Statistik kann weiters entnommen werden, dass von den damals mehr als 11 Tausend Mietern 757

Un'altra statistica pubblicata recentemente dall'IPES ci informa inoltre sulla tipologia delle famiglie e sulla distribuzione degli intestatari per fascia di età.

Sul totale delle famiglie, il 31,2% è costituito da persone singole senza figli, il 21,9% da persone singole (madri o padri) con figli, il 16,9% da coppie senza figli e il restante 29,9% da coppie con figli.

Solo il 13,7% degli intestatari ha meno di 40 anni, il 46,3% ha una età compresa tra 31 e 65 anni e quelli con 65 e più anni sono il 40,0%. Tra questi ultimi il 32,8% ha dai 65 ai 70 anni, il 42,2% tra 71 e 80 anni e il 25,1% ha superato gli 80 anni.

Il 44,7% delle famiglie che occupano un alloggio pubblico presenta un intestatario del gruppo linguistico tedesco, il 48,4% italiano, l'1,7% ladino e il 5,1% è straniero. A Bolzano e a Merano il 25,5% degli alloggi è occupato da famiglie tedesche e il 69,1% da italiani. Negli altri comuni le percentuali si invertono: il 72,3% sono tedesche e il 18,7% italiane. Gli stranieri sono pari al 5,0% a Bolzano e Merano e al 5,3% negli altri comuni (vedi Tab. 3 nella parte tabellare del volume).

L'affitto medio mensile del 2008 risulta pari a circa 170 euro negli alloggi dell'IPES, e rispettivamente a 142 e 149 euro negli alloggi provinciali e statali. Si tratta di valori che nascondono una realtà molto più articolata.

Una statistica recente ci informa che il canone medio nel 2003 ammontava a 171,60 euro al mese, che alla prevalenza degli inquilini ovviamente è stato applicato il canone sociale, il quale può variare tra il 10% e il 25% del reddito familiare, e che, sulla base del reddito, 1.135 inquilini hanno pagato il canone provinciale. Ci informa inoltre che, degli oltre 11 mila inquilini a quella data, 757 (6,8%) non pagavano alcun canone, 4.396

(6,8%) keine Miete, 4.396 (39,6%) weniger als 100 Euro im Monat, 2.707 (24,4%) zwischen 100 und 200 Euro, 1.467 (13,2%) zwischen 200 und 300 Euro und 1.784 (16,1%) mehr als 300 Euro bezahlten.

In diesem Zusammenhang taucht auch das Problem der Mieter auf, welche die vorgesehene Miete nicht oder mit Verspätung bezahlen. Die jüngsten Daten sprechen diesbezüglich von mehr als Tausend Mietern.

(39,6%) pagavano meno di 100 euro al mese, 2.707 (24,4%) tra 100 e 200 euro, 1.467 tra 200 e 300 (13,2%) euro e 1.784 (16,1%) più di 300 euro.

In questo quadro si iscrive anche il problema degli inquilini che non pagano il canone di locazione, quando dovuto, o che lo pagano in ritardo: dati recenti ci dicono che sono più di mille.

Übersicht / Prospetto 2.14

Vom WOBI eingehobene Mieten nach Vertragsart - 2008

Affitti percepiti dall'IPES per tipo di contratto - 2008

VERTRAGSART	Anzahl Numero	Summe der Monatsmieten Monte affitti mensile	Durchschnittliche Miete Affitto medio	TIPO DI CONTRATTO
		Werte in Euro / Dati in euro		
A-Wohnungen des WOBI	12.943	2.189.685	169,18	A-Abitazione Ipes
H-Angemietete und weitervermietete Wohnungen (Gruppe G) (a)	265	36.154	136,43	H-Abitazione affittata gruppo G (a)
P-Vom Land übernommene Wohnungen	656	93.086	141,90	P-Abitazione di proprietà della Provincia
S-Vom Staat übernommene Wohnungen	68	10.130	148,97	S-Abitazione di proprietà dello Stato
Insgesamt	**13.932**	**2.329.054**	**167,17**	**Totale**

(a) Wohnungen, die Vereinen, Wohngemeinschaften und anderen Körperschaften zugeteilt wurden
Abitazioni assegnate ad associazioni, comunità alloggio e altri enti

Quelle: WOBI Fonte: IPES

Übersicht / Prospetto 2.15

Vom WOBI eingehobene Mieten nach Mietklasse - 2003

Canoni di locazione percepiti dall'IPES per classe di affitto - 2003

MIETE (Euro)	N	%	CANONE DI AFFITTO (euro)
0	757	6,8	0
1-50	2.290	20,6	1-50
51-100	2.106	19,0	51-100
101-150	1.560	14,0	101-150
151-200	1.147	10,3	151-200
201-250	839	7,6	201-250
251-300	628	5,7	251-300
301-350	476	4,3	301-350
351-400	464	4,2	351-400
401-450	316	2,8	401-450
451-500	304	2,7	451-500
501-550	144	1,3	501-550
551-600	42	0,4	551-600
601-650	27	0,2	601-650
651-700	6	0,1	651-700
mehr als 700	5	..	più di 700
Insgesamt	**11.111**	**100,0**	**Totale**

Quelle: WOBI Fonte: IPES

2.3.5 Bestand, Merkmale und Entwicklung der Nachfrage nach Wohnungen des WOBI

Zwischen 1984 und 2007 sinkt die Zahl der Ansuchen um Zuweisung einer Wohnung des WOBI bis 2000, danach steigt sie wieder an. 1984 wurden 5.078 Ansuchen gestellt, 2000 waren es 3.310 und 2007 schließlich 4.708. Die Entwicklung der in die Rangordnung aufgenommenen Ansuchen verläuft ähnlich, wenn auch mit geringeren Schwankungen: In den drei Bezugsjahren waren es 2.615, 2.600 und 3.518 Ansuchen. Dieser Verlauf verdeutlicht, dass in den 80er Jahren sehr viel mehr Ansuchen nicht in die Rangordnung aufgenommen wurden als heute.

Die aussagekräftigste Zahl ist jedoch jene der Ansuchen mit 25 und mehr Punkten, welche die Gruppe der bedürftigsten Antragsteller darstellen. Diese gehen sowohl in absoluten Zahlen als auch anteilsmäßig an den zugelassenen Ansuchen deutlich zurück: von 1.343 am Beginn des Bezugszeitraums auf 735 am Ende desselben. Ihr Anteil an den in die Rangordnung aufgenommenen Ansuchen sinkt von 51,4% auf 20,9%.

Wenn es in den letzten Jahren einerseits zu einer Zunahme der abgegebenen und der in die Rangordnung aufgenommenen Ansuchen kommt, so sticht gleichzeitig andererseits auch der deutliche Rückgang der Ansuchen besonders bedürftiger Personen klar hervor.

Aus der endgültigen Rangordnung der Ansuchen des Jahres 2007 gemäß L.G. 13/1998 geht hervor, dass 3.518 Ansuchen gültig waren. Davon wurden 30,1% von deutschsprachigen Gesuchstellern, 31,7% von italienischsprachigen und 35,6% von ausländischen Gesuchstellern eingereicht. Sehr viel geringer ist der Anteil der Ladiner und EU-Bürger (1,1% bzw. 1,5%).

Die Aufteilung nach Art der Rangordnung ergibt, dass 2.794 Ansuchen in die allgemeine Rangordnung aufgenommen wurden, 357

2.3.5 Consistenza, caratteristiche ed evoluzione della domanda di alloggi IPES

La consistenza delle domande presentate per l'assegnazione di un alloggio dell'IPES dal 1984 al 2007 risulta in calo fino al 2000, mentre negli ultimi anni registra nuovamente una crescita: si passa dalle 5.078 domande del 1984 alle 3.310 del 2000 e alle 4.708 del 2007. La dinamica di quelle ammesse in graduatoria risulta simile, ma con oscillazioni molto meno rilevanti: alle tre date erano rispettivamente 2.615, 2.600 e 3.518. In altri termini vi erano molti più esclusi dalle graduatorie negli anni '80 di quanti siano oggi.

Il dato però più significativo è quello relativo alle domande con 25 e più punti, le quali costituiscono la fascia di maggior bisogno. Si assiste ad un netto calo sia in termini assoluti che nel peso percentuale sulle domande ammesse: da 1.343 all'inizio del periodo considerato sono passate a 735 nel 2007, e il peso sulle domande in graduatoria è passato dal 51,4% al 20,9%.

Se da un lato assistiamo, nel periodo più recente, ad una crescita sia delle domande presentate che di quelle ammesse in graduatoria, altrettanto evidente risulta quindi la significativa riduzione di quelle che esprimono il maggior fabbisogno.

Se analizziamo la graduatoria definitiva delle domande di edilizia residenziale pubblica per il 2007, redatta secondo i criteri stabiliti dalla L.P. 13/98, risulta che le domande valide sono 3.518. Di queste il 30,1% proviene da famiglie appartenenti al gruppo linguistico tedesco, il 31,7% a quello italiano, il 35,6% da cittadini extracomunitari e quote molto più limitate da ladini e cittadini UE (rispettivamente l'1,1% e l'1,5%).

La ripartizione per tipo di graduatoria vede 2.794 domande ammesse nella graduatoria generale, 357 in quella per anziani, 332 nel-

Übersicht / Prospetto 2.16

Ansuchen um Zuweisung einer Wohnung des WOBI - 1984-2008

Domande per l'assegnazione di abitazioni IPES - 1984-2008

JAHRE ANNI	Eingereichte Ansuchen Domande inoltrate	Zugelassene Ansuchen Domande ammesse	Ansuchen mit 25 und mehr Punkten Domande con 25 e più punti	
	N	N	N	%
1984	5.078	2.615	1.343	51,4
1985	4.527	2.830	1.305	46,1
1986	4.191	2.911	1.276	43,8
1987	4.213	2.894	1.186	41,0
1988	4.542	3.364	1.376	40,9
1989	4.828	3.523	1.376	39,1
1990	4.795	3.573	1.337	37,4
1991	4.956	3.669	1.287	35,1
1992	4.927	3.594	1.214	33,8
1993	4.628	3.096	880	28,4
1994	3.531	2.721	775	28,5
1995	3.831	2.637	585	22,2
1996	3.918	2.885	653	22,6
1997	3.755	2.709	563	20,8
1998	3.770	2.776	623	22,4
1999	3.675	2.877	984	34,2
2000	3.310	2.600	828	31,8
2001	3.690	2.864	675	23,6
2002	3.711	2.756	762	27,6
2003	4.023	2.998	755	25,2
2004	4.264	3.069	709	23,1
2005	4.368	3.265	718	22,0
2006	4.497	3.396	773	22,8
2007	4.708	3.518	735	20,9
2008	**5.025**	**....**	**....**	**....**

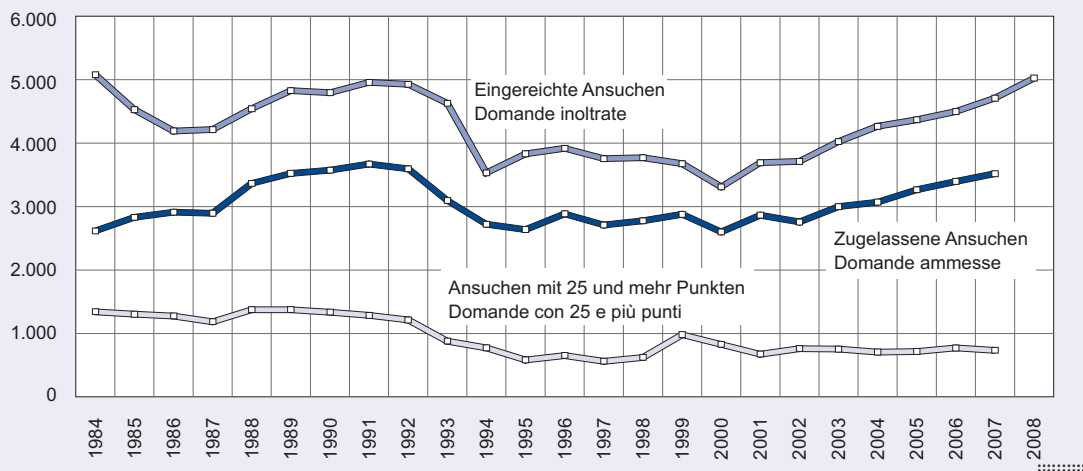
Quelle: WOBI

Fonte: IPES

Graf. 2.4

Ansuchen um Zuweisung einer Wohnung des WOBI - 1984-2008

Domande per l'assegnazione di abitazioni IPES - 1984-2008



© astat 2010 - Ir

in jene für Senioren, 332 in die Rangordnung der Sonderkategorien und 10 bzw. 25 in jene der Heimatfernen bzw. Körperbehinderten.

Diesbezüglich ist besonders interessant, dass der Großteil der Ansuchen in den zwei größten Städten gestellt wird (39,3% in Bozen und 13,0% in Meran). Die restlichen 47,8% verteilen sich auf die anderen Gemeinden Südtirols (siehe Tab. 4 im Tabellenteil).

Im Jahr 2007 entfielen 1.107 Ansuchen, d.h. 31,5% aller zugelassenen Ansuchen, auf die Gruppe der besonders bedürftigen Antragsteller. Dazu zählen jene mit 25 und mehr Punkten der allgemeinen Rangordnung, mit 20 und mehr Punkten der Rangordnung für Senioren und die Ansuchen der Sonderkategorien.

Die räumliche Verteilung und jene nach Sprachgruppe weicht jedoch deutlich von der Verteilung der Ansuchen insgesamt ab (siehe Tab. 5 im Tabellenteil):

- in Bozen und Meran werden 47,2% der Ansuchen in dieser Gruppe gestellt, in den anderen Gemeinden die restlichen 52,8%;
- der Anteil der Ansuchen von Ausländern sinkt auf 15,4%, jener der deutschsprachigen und italienischsprachigen Antragsteller steigt auf 47,1% bzw. 36,1%.

le categorie speciali e rispettivamente 10 e 25 di emigrati all'estero e portatori di handicap.

Particolarmente interessante è evidenziare come la prevalenza del totale delle domande in graduatoria si concentri nei due comuni maggiori (il 39,3% a Bolzano e il 13,0% a Merano). Il restante 47,8% è invece ubicato negli altri comuni della provincia (vedi Tab. 4 nella parte tabellare del volume).

Nel 2007 la fascia di maggior bisogno, rappresentata dalle domande in graduatoria generale con 25 e più punti, da quelle degli anziani con 20 e più punti e dalle categorie speciali, è stata costituita da 1.107 domande pari al 31,5% del totale delle domande ammesse.

La ripartizione sia territoriale sia per gruppo linguistico risulta però molto diversa rispetto a quella del totale delle domande (vedi Tab. 5 nella parte tabellare del volume):

- a Bolzano e Merano se ne concentrano il 47,2%, mentre il 52,8% è ascrivibile agli altri comuni;
- gli extracomunitari scendono al 15,4%, mentre salgono i tedeschi e gli italiani, rispettivamente al 47,1% e al 36,1%.

2.3.6 Die Befriedigung der Nachfrage durch die Zuweisung von Wohnungen des WOBI

Zwischen 1974 und 2008 stillte das WOBI die Nachfrage mit 9.540 neuen Wohnungen. Die Entwicklung verlief dabei sehr unregelmäßig und zwar in direktem Zusammenhang mit den Neubauten. Im Durchschnitt wurden jährlich 273 Wohnungen zugewiesen; weniger als 100 pro Jahr waren es 1974, 1975, 1994 und 1998, mehr als 500 jährlich hingegen 1978, 1979, 1982, 1983 und 1987.

2.3.6 La risposta alla domanda abitativa attraverso le assegnazioni di alloggi IPES

Dal 1974 al 2008 la capacità di risposta alla domanda abitativa attraverso nuove costruzioni è stata pari a 9.540 alloggi. La dinamica è molto diversa nei singoli anni e direttamente correlata alle nuove realizzazioni. Rispetto ad una media di 273 alloggi all'anno, sono stati assegnati meno di 100 alloggi negli anni 1974, 1975, 1994 e 1998; viceversa sono più di 500 gli alloggi assegnati negli anni 1978, 1979, 1982, 1983 e 1987.

Übersicht / Prospetto 2.17

Neue vom WOBI zugewiesene Wohnungen nach Sprachgruppe des Mieters oder Staatsbürgerschaft - 1974-2008

Abitazioni nuove consegnate dall'IPES per gruppo linguistico dell'assegnatario o cittadinanza - 1974-2008

JAHRE ANNI	Deutsch Tedesco	Italienisch Italiano	Ladinisch Ladino	Ausländer / Stranieri EU UE	 Nicht EU Extra-UE	Andere (a) Altri (a)	Insgesamt Totale
1974	10	2	-	-	-	-	12
1975	31	7	6	-	-	-	44
1976	162	87	8	-	-	-	257
1977	150	51	-	-	-	-	201
1978	299	248	15	-	-	-	562
1979	329	199	3	-	-	-	531
1980	206	109	27	-	-	-	342
1981	185	48	11	-	-	-	244
1982	387	217	6	-	-	-	610
1983	418	212	29	-	-	-	659
1984	129	79	11	-	-	-	219
1985	269	178	16	-	-	-	463
1986	305	106	5	-	-	-	416
1987	338	446	8	-	-	-	792
1988	89	23	13	-	-	-	125
1989	67	56	-	-	-	-	123
1990	128	109	8	-	-	-	245
1991	92	95	12	-	-	-	199
1992	96	20	7	-	-	-	123
1993	72	92	-	-	-	-	164
1994	44	19	-	-	-	-	63
1995	144	170	2	-	-	-	316
1996	147	217	3	-	-	-	367
1997	68	70	-	-	-	-	138
1998	67	31	-	-	-	-	98
1999	93	141	1	1	-	1	237
2000	46	80	8	-	1	-	135
2001	93	72	13	-	12	2	192
2002	120	59	1	1	3	-	184
2003	169	166	-	1	21	-	357
2004	99	153	2	1	26	5	286
2005	86	64	-	-	21	5	176
2006	129	57	1	2	25	-	214
2007	71	106	13	-	45	4	239
2008	85	77	4	1	40	-	207
Insgesamt Totale	**5.223**	**3.866**	**233**	**7**	**194**	**17**	**9.540**

(a) Wohnungen, die Vereinen, Wohngemeinschaften und anderen Körperschaften zugeteilt wurden
Abitazioni assegnate ad associazioni, comunità alloggio e altri enti

Quelle: WOBI

Fonte: IPES

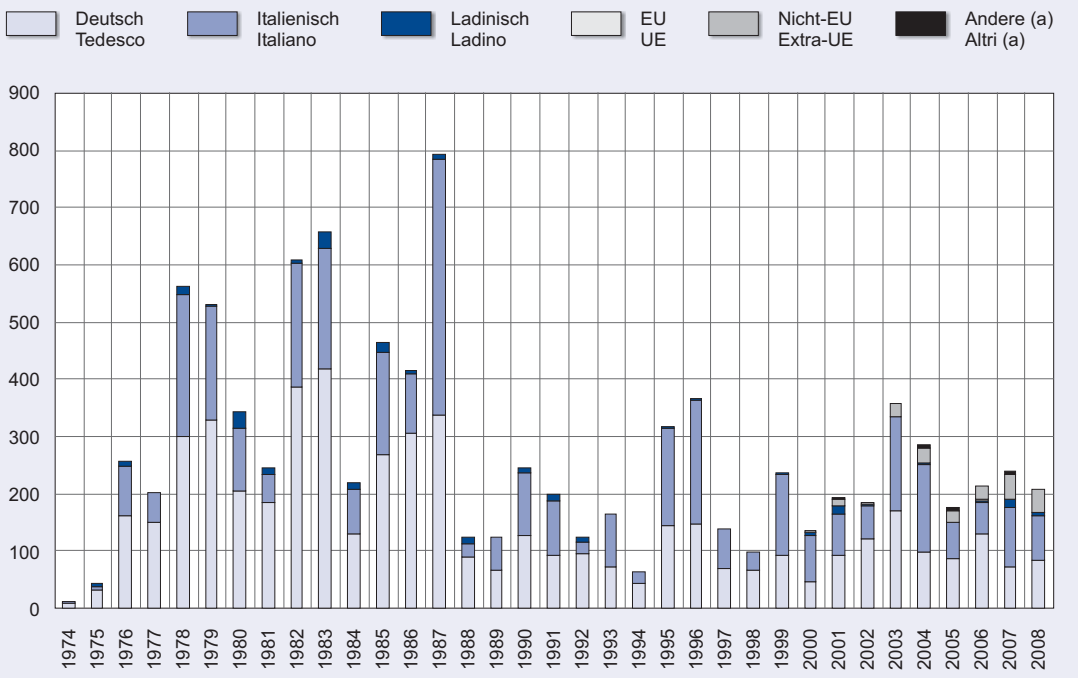
Das Institut für den sozialen Wohnbau hat zudem 5.875 bereits vorhandene Wohnungen an neue Mieter zugeteilt. Es handelt sich dabei um Wohnungen aus dem Bestand des WOBI, die beim Übergang einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung

Inoltre l'Istituto ha assegnato 5.875 alloggi vecchi a nuovi inquilini. Si tratta di alloggi del suo patrimonio che si liberano per passaggio degli inquilini dall'affitto alla proprietà, per decesso o decadenza dei requisiti. La media annua è stata di 168 alloggi, quin-

Graf. 2.5

Neue vom WOBI zugewiesene Wohnungen nach Sprachgruppe des Mieters oder Staatsbürgerschaft - 1974-2008

Abitazioni nuove consegnate dall'IPES per gruppo linguistico dell'assegnatario o cittadinanza - 1974-2008



(a) Wohnungen, die Vereinen, Wohngemeinschaften und anderen Körperschaften zugeteilt wurden
Abitazioni assegnate ad associazioni, comunità alloggio e altri enti

© astat 2010 - lr

des Mieters, im Todesfall oder bei Verlust der Voraussetzungen frei wurden. Pro Jahr wurden durchschnittlich 168 solcher Wohnungen frei. Der Anteil am gesamten Zeitraum ist ansehnlich (38,7%) und über die Jahre hinweg steigend. In den 70er Jahren wurden durchschnittlich pro Jahr 57 zugewiesen, in den 80er Jahren 123, in den 90er Jahren 176 und in den letzten 9 Jahren 283. Somit übersteigt sie bereits die Zahl der zugewiesenen Neubauwohnungen.

Die Daten über die letzten Jahre sind auch auf Gemeindeebene verfügbar. 1.744 der 4.065 zwischen 2001 und 2008 zugewiesenen Wohnungen waren Neubauwohnungen und 2.321 bereits vorhandene Wohnun-

di di una quota significativa sul totale del periodo considerato (38,7%) e, soprattutto, crescente nel tempo. Negli anni ’70 se ne assegnavano mediamente 57 all’anno, 123 negli anni ’80, 176 negli anni ’90 e 283 negli ultimi 9 anni, superando ormai quelli di nuova costruzione.

Il dato per il periodo recente è disponibile anche per singolo comune. Dei 4.065 alloggi assegnati dal 2001 al 2008, gli alloggi nuovi sono 1.744 e quelli vecchi 2.321, con un peso percentuale rispettivamente del 42,9% e

gen. Ihre Anteile liegen bei 42,9% bzw. 57,1%. In Bozen wurden 1.667 Wohnungen zugewiesen, von denen 600 neu gebaut (36,0%) wurden und 1.067 bereits vorhandene Wohnungen (64,0%) waren (siehe Tab. 6 im Tabellenteil).

del 57,1%. A Bolzano se ne sono assegnati 1.667, dei quali 600 nuovi e 1.067 vecchi, pari rispettivamente al 36,0% e al 64,0% (vedi Tab. 6 nella parte tabellare del volume).

Übersicht / Prospetto 2.18

Bereits vorhandene vom WOBI zugewiesene Wohnungen an neue Mieter nach Sprachgruppe des Mieters oder Staatsbürgerschaft - 1974-2008

Abitazioni vecchie assegnate dall'IPES a nuovi inquilini per gruppo linguistico dell'assegnatario o cittadinanza - 1974-2008

JAHRE	Deutsch	Italienisch	Ladinisch	Ausländer / Stranieri		Andere (a)	Insgesamt
ANNI	Tedesco	Italiano	Ladino	EU UE	Nicht EU Extra-UE	Altri (a)	Totale
1974	24	17	-	-	-	-	41
1975	20	25	-	-	-	-	45
1976	19	23	-	-	-	-	42
1977	10	30	1	-	-	-	41
1978	25	51	1	-	-	-	77
1979	33	60	1	-	-	-	94
1980	27	54	-	-	-	-	81
1981	36	64	2	-	-	-	102
1982	46	58	-	-	-	-	104
1983	59	61	-	-	-	-	120
1984	66	78	1	-	-	-	145
1985	55	79	1	-	-	-	135
1986	68	87	3	-	-	-	158
1987	77	64	1	-	-	-	142
1988	70	47	3	-	-	-	120
1989	60	60	2	-	-	-	122
1990	71	55	3	-	-	-	129
1991	79	62	1	-	-	-	142
1992	68	64	1	-	-	-	133
1993	92	61	1	-	-	-	154
1994	91	66	1	-	-	-	158
1995	94	72	3	-	-	-	169
1996	87	86	1	-	-	-	174
1997	125	124	8	-	-	-	257
1998	125	110	5	-	-	-	240
1999	118	77	2	-	5	-	202
2000	89	89	5	-	7	-	190
2001	110	131	4	-	39	-	284
2002	128	113	6	-	49	-	296
2003	124	127	3	-	47	-	301
2004	127	148	3	-	72	-	350
2005	155	141	3	-	44	2	345
2006	110	85	1	-	56	-	252
2007	117	115	2	-	53	-	287
2008	104	99	6	-	33	1	243
Insgesamt Totale	**2.709**	**2.683**	**75**	**-**	**405**	**3**	**5.875**

(a) Wohnungen, die Vereinen, Wohngemeinschaften und anderen Körperschaften zugeteilt wurden
Abitazioni assegnate ad associazioni, comunità alloggio e altri enti

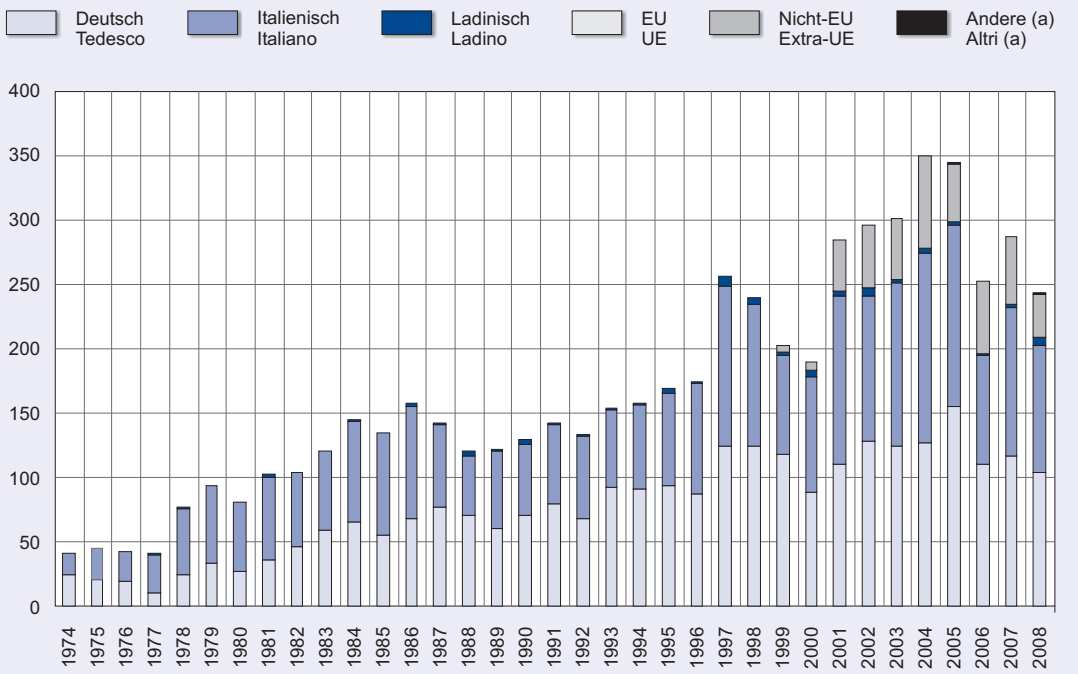
Quelle: WOBI

Fonte: IPES

Graf. 2.6

Bereits vorhandene vom WOBI zugewiesene Wohnungen an neue Mieter nach Sprachgruppe des Mieters oder Staatsbürgerschaft - 1974-2008

Abitazioni vecchie assegnate dall'IPES a nuovi inquilini per gruppo linguistico dell'assegnatario o cittadinanza - 1974-2008



(a) Wohnungen, die Vereinen, Wohngemeinschaften und anderen Körperschaften zugeteilt wurden
Abitazioni assegnate ad associazioni, comunità alloggio e altri enti

© astat 2010 - Ir

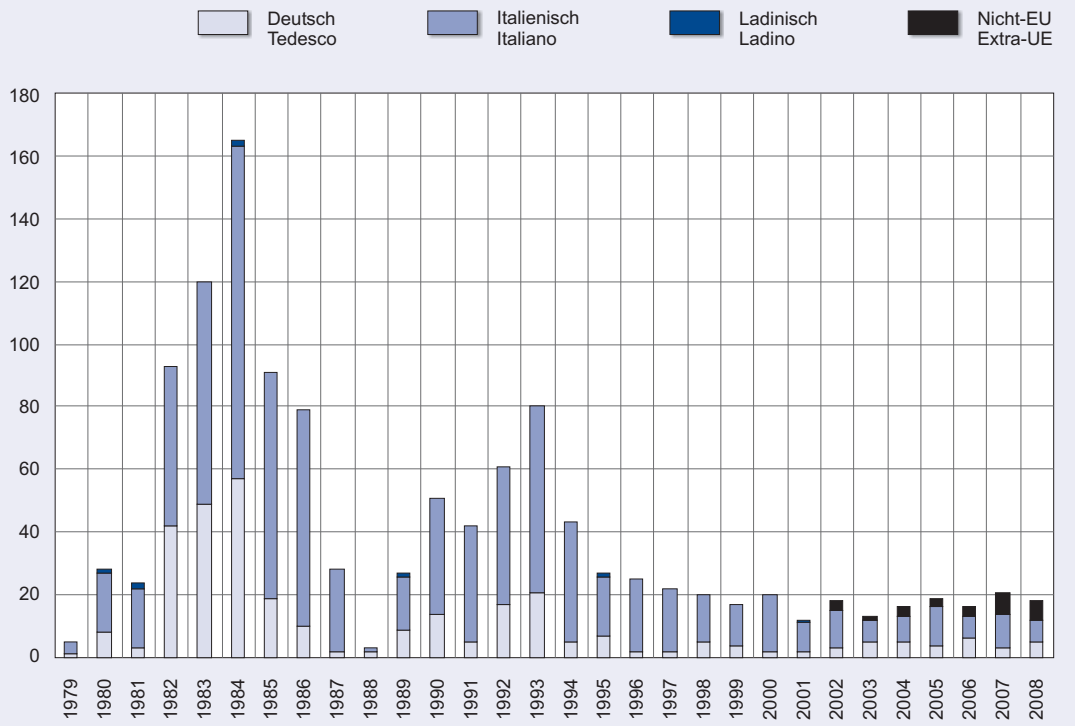
Von besonderer Bedeutung sind die Wohnungen, die außerhalb der Rangordnungen (und mit Vorzug) den Mietern mit Zwangsräumung gemäß L.G. Nr. 5 vom 12. Juni 1979 zugeteilt werden. Insgesamt handelt es sich um 1.204 Wohnungen. Die Entwicklung im Zeitverlauf weist Spitzenwerte gleich nach der Einführung des Landesgesetzes auf, welche auch mit dem Inkrafttreten des Gesetzes zum gerechten Mietzins zusammenfallen. Diese Untersuchung bezieht sich auf den Zeitraum mit den meisten gekündigten Mietern. In diesem Zusammenhang ist auch von Bedeutung, dass die Zahl der Wohnungen, die wegen Zwangsräumung der Wohnung zugewiesen wurden zwischen 2000 und 2008 auf durchschnittlich 17 Haushalte pro Jahr gesunken ist.

Particolarmente significativa è l'entità degli alloggi consegnati "fuori graduatoria" (e con precedenza) agli sfrattati in base alla L.P. 5 del 12 giugno 1979. Complessivamente si tratta di 1.204 alloggi. La dinamica nel tempo evidenzia punte particolarmente elevate nel primo periodo di applicazione della legge provinciale, che coincide anche con l'entrata in vigore della legge sull'equo canone. Si tratta del periodo con il maggior numero di famiglie soggette a sfratto. L'altro dato significativo è che nel periodo recente, dal 2000 al 2008, le assegnazioni per sfratti si sono ridotte mediamente a sole 17 famiglie per anno.

Graf. 2.7

Vom WOBI zugewiesene Wohnungen an gekündigte Mieter außerhalb der Rangliste nach Sprachgruppe des Mieters und Staatsbürgerschaft - 1979-2008

Abitazioni consegnate dall'IPES a sfrattati fuori graduatoria per gruppo linguistico dell'assegnatario e cittadinanza - 1979-2008



(a) Wohnungen, die Vereinen, Wohngemeinschaften und anderen Körperschaften zugeteilt wurden
Abitazioni assegnate ad associazioni, comunità alloggio e altri enti

© astat 2010 - Ir

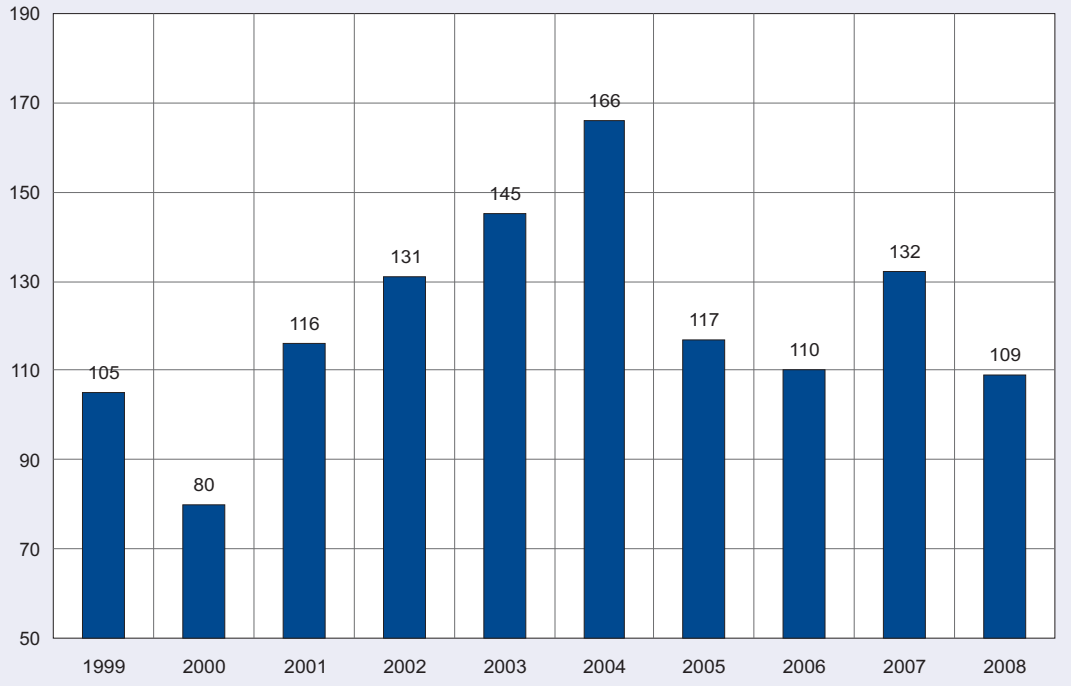
Einen weiteren wichtigen Aspekt stellen die Wohnungswechsel von Mietern des WOBI zwischen neuen und bereits vorhandenen Wohnungen in ganz Südtirol dar. Von 1999 bis 2008 betraf dies 1.211 Haushalte. Mit den Wohnungswechseln sollen die Mieter entsprechend ihren Bedürfnissen als Haushalt verteilt werden und der Wohnungsbestand des Instituts besser genutzt werden. Es geht also darum, Mietern, die in eher beengten Verhältnissen wohnen, größere Wohnungen zuzuteilen und, sehr viel häufiger, den Personen kleinere Wohnungen zu geben, deren Wohnung eindeutig als unterbelegt bewertet werden kann.

Un altro aspetto interessante è dato dai cambi di abitazione di inquilini dell'IPES in tutta la provincia con alloggi nuovi e vecchi. Dal 1999 al 2008 tale fenomeno ha riguardato 1.211 famiglie. Concretamente la politica del cambio alloggio punta a ridistribuire gli inquilini in modo più adeguato rispetto alle esigenze delle famiglie, ed anche ad utilizzare meglio il patrimonio dell'Istituto: si tratta quindi di dare alloggi più grandi a chi sta stretto nel proprio alloggio, e, molto più frequentemente, di spostare in un alloggio piccolo chi sta in condizione di evidente sottoutilizzo.

Graf. 2.8

Wohnungstausch durch WOBI-Mieter - 1999-2008

Cambi di abitazione da parte di inquilini IPES - 1999-2008



© astat 2010 - lr

Zwischen 1975 und 2007 beliefen sich die Ausgaben des WOBI für Neubauten und Kauf auf 817 Millionen Euro und für außerordentliche Instandhaltung auf 189 Millionen Euro. Diese beiden Ausgabenposten, die in jeweiligen Werten ausgedrückt werden, steigen stetig an und ergeben zusammen die Gesamtausgaben. Diese erreichten in den letzten Jahren durchschnittlich mehr als 60 Millionen Euro jährlich. Bemerkenswert ist auch der Anstieg der Ausgaben für die außerordentliche Instandhaltung, die letzthin ein Viertel der Gesamtausgaben ausmachten. Es handelt sich dabei um Wiedergewinnungs- und Renovierungsarbeiten an einzelnen Wohnungen und am gesamten Gebäude (neues Dach, Anstrich der Fassaden, Wärmeisolierung, Überwindung archi-

Dal 1975 al 2007 l'IPES ha speso 817 milioni di euro per nuove costruzioni ed acquisti, e 189 milioni di euro per manutenzione straordinaria. Le due voci di spesa, espresse in valori correnti, risultano crescenti e la loro somma evidenzia l'impegno di spesa complessivo, il quale nel periodo recente ha raggiunto valori oltre 60 milioni di euro di media all'anno. Interessante risulta evidenziare anche l'impegno crescente nella manutenzione straordinaria del proprio patrimonio, che sempre nel periodo recente ha raggiunto un quarto della spesa totale. Si tratta di interventi di recupero e di ristrutturazione di singoli alloggi, ma anche di interventi sull'intero edificio (tetto nuovo, tinteggiatura delle facciate, isolamento termico, superamento delle barriere architettoniche, ecc.). Par-

tektonischer Hindernisse usw.). Eines der wichtigsten Programme war der Einbau von Aufzügen in alten Gebäuden: Zwischen 2001 und 2007 wurden für den Einbau von 71 Aufzügen fast 7 Millionen Euro ausgegeben.

ticolarmente rilevante è stato il programma per installare ascensori in vecchi edifici: dal 2001 al 2007 ne sono stati installati 71 con una spesa totale di quasi 7 milioni di euro.

Übersicht / Prospetto 2.19

Ausgaben des WOBI für den Bau, Kauf und die außerordentliche Instandhaltung - 1975-2008
Kassenmäßige Beträge in Euro

Spese dell'IPES per nuove costruzioni, acquisti e manutenzione straordinaria - 1975-2008
Dati di cassa in euro

JAHRE ANNI	Bau und Kauf Nuova costruzione e acquisto	Außerordentliche Instandhaltung Manutenzione straordinaria	Insgesamt Totale	Bau und Kauf Nuova costruzione e acquisto	Außerordentliche Instandhaltung Manutenzione straordinaria	Insgesamt Totale
	Absolute Werte / Valori assoluti			Prozentuelle Verteilung / Composizione percentuale		
1975	52.679	-	52.679	100,0	-	100,0
1976	642.989	-	642.989	100,0	-	100,0
1977	1.040.661	-	1.040.661	100,0	-	100,0
1978	4.143.017	137.894	4.280.911	96,8	3,2	100,0
1979	7.363.642	185.924	7.549.567	97,5	2,5	100,0
1980	10.155.092	220.011	10.375.103	97,9	2,1	100,0
1981	15.765.363	264.942	16.030.306	98,3	1,7	100,0
1982	24.315.307	132.729	24.448.037	99,5	0,5	100,0
1983	27.852.004	400.254	28.252.258	98,6	1,4	100,0
1984	27.209.015	1.339.689	28.548.704	95,3	4,7	100,0
1985	33.912.109	801.541	34.713.650	97,7	2,3	100,0
1986	23.623.771	1.329.877	24.953.648	94,7	5,3	100,0
1987	12.984.243	1.260.671	14.244.914	91,2	8,8	100,0
1988	12.507.553	2.164.987	14.672.541	85,2	14,8	100,0
1989	14.759.822	2.204.238	16.964.060	87,0	13,0	100,0
1990	14.325.998	1.483.781	15.809.779	90,6	9,4	100,0
1991	13.779.587	2.536.836	16.316.423	84,5	15,5	100,0
1992	13.713.480	3.660.647	17.374.127	78,9	21,1	100,0
1993	23.243.659	5.147.526	28.391.185	81,9	18,1	100,0
1994	37.359.976	4.116.161	41.476.137	90,1	9,9	100,0
1995	27.305.076	4.174.005	31.479.081	86,7	13,3	100,0
1996	19.908.897	4.879.485	24.788.382	80,3	19,7	100,0
1997	22.927.071	5.977.472	28.904.543	79,3	20,7	100,0
1998	30.459.079	7.165.323	37.624.402	81,0	19,0	100,0
1999	23.786.972	8.654.785	32.441.757	73,3	26,7	100,0
2000	21.055.431	9.712.488	30.767.920	68,4	31,6	100,0
2001	37.501.786	12.420.907	49.922.693	75,1	24,9	100,0
2002	43.923.530	15.989.313	59.912.843	73,3	26,7	100,0
2003	63.210.550	16.302.504	79.513.054	79,5	20,5	100,0
2004	56.263.910	16.220.123	72.484.033	77,6	22,4	100,0
2005	57.772.549	19.694.425	77.466.974	74,6	25,4	100,0
2006	57.530.386	18.322.753	75.853.139	75,8	24,2	100,0
2007	36.455.251	22.251.648	58.706.899	62,1	37,9	100,0
Insgesamt Totale	**816.850.456**	**189.152.940**	**1.006.003.396**	**81,2**	**18,8**	**100,0**
Jährl. Durchschnitt Media annua	*24.753.044*	*5.731.907*	*30.484.951*	*81,2*	*18,8*	*100,0*

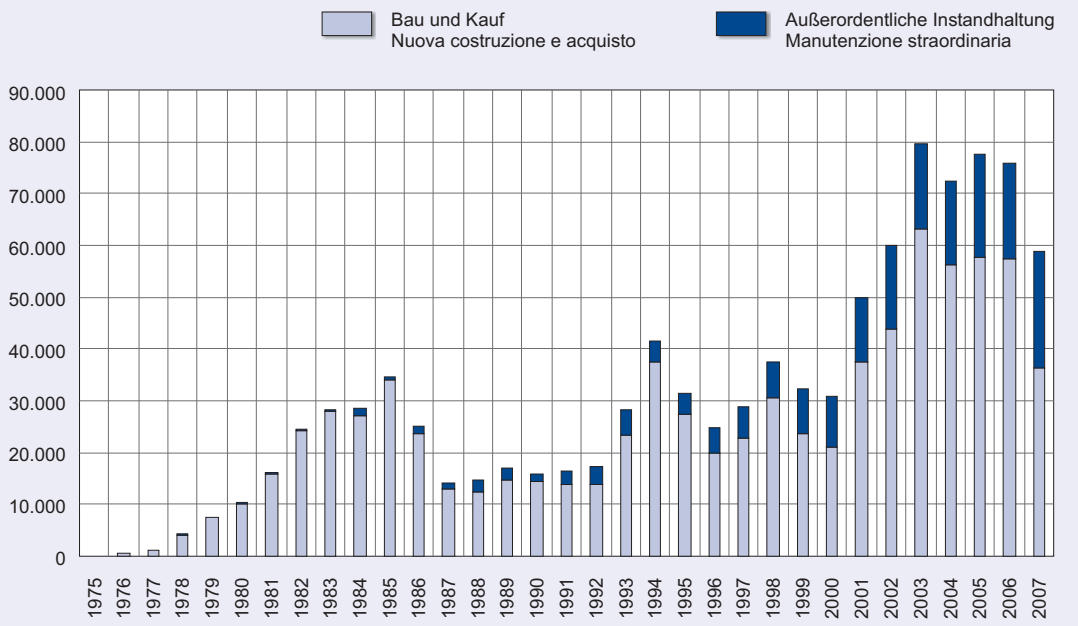
Quelle: WOBI

Fonte: IPES

Graf. 2.9

Ausgaben des WOBI für den Bau, Kauf und die außerordentliche Instandhaltung - 1975-2007
Kassenmäßige Beträge in Tausend Euro

Spese dell'IPES per nuove costruzioni, acquisti e manutenzione straordinaria - 1975-2007
Dati di cassa in migliaia di euro



© astat 2010 - Ir

2.3.7 Die Schätzung des Bedarfs und die laufenden Bauprogramme

Mit dem Beschluss der Landesregierung Nr. 3822 vom 23. Oktober 2006 wurde das Bauprogramm des Instituts für den sozialen Wohnbau (WOBI) für den Zeitraum 2006-2010 genehmigt. Es bezieht sich auf ganz Südtirol und wurde für jede einzelne Gemeinde festgelegt unter Berücksichtigung:

- des vorherigen Programms für 2001-2005 und dabei vor allem unter Berücksichtigung der noch umzusetzenden Punkte;

- der Wohnungen, die von Privatpersonen angemietet werden;

2.3.7 Le stime del fabbisogno abitativo e i programmi di costruzione in corso

È stato approvato, con delibera della Giunta provinciale n. 3822 del 23.10.2006, il programma di costruzione dell'Istituto per l'edilizia sociale (IPES) per gli anni 2006-2010. Tale programma, riferito a tutto l'Alto Adige e definito per ogni singolo comune, tiene conto:

- del precedente programma 2001-2005 ed in particolare della parte di tale programma ancora da realizzare;

- degli alloggi in locazione da privati;

- einer Schätzung des Wohnbedarfs in den einzelnen Gemeinden aufgrund der Ansuchen in der allgemeinen Rangordnung von 2004 mit 25 und mehr Punkten, in der Rangordnung der Senioren mit 20 und mehr Punkten und aufgrund der Ansuchen in den Sonderkategorien;
- einer Schätzung der Zunahme dieses Bedarfs zwischen 2006 und 2010 entsprechend der durchschnittlichen Zunahme der fünf vorhergehenden Jahre;
- der Deckung dieses Bedarfs durch Neuzuweisungen der vorhandenen Wohnungen, die frei werden (die Schätzung bezieht sich auf den Durchschnitt der Wohnungen, die in den fünf vorhergehenden Jahren frei wurden und berechnet den Wert für die vier folgenden Jahre).

Insgesamt sollen bis 2010 3.445 Wohnungen gebaut werden. Das entspricht der Summe der 891 Wohnungen der Bauprogramme bis 2001, der 1.564 des Programms 2001-2005, der 160 aufgrund einer Ergänzung im Jahr 2006 und der 830 Wohnungen des letzten Bauprogramms 2006-2010.

Bis zum 31.12.2008 waren 1.756 errichtet und zugewiesen worden, 547 befanden sich im Bau und weitere 494 in der Projektierungsphase bzw. waren die Flächen dafür bereits ausgewiesen worden. Für die restlichen 648 Wohnungen war noch kein Baugrund ausgewiesen worden (siehe Tab. 7 im Tabellenteil).

In den Gemeinden mit besonders angespannter Wohnungssituation (Algund, Bozen, Brixen, Bruneck, Eppan a.d.W., Lana, Leifers, Meran) besteht eine Nachfrage nach 2.334 Wohnungen, das sind 67,8% des Gesamtbedarfs. Davon wurden 1.313 gebaut (74,8%), 478 befinden sich im Bau und 281 in der Projektierungsphase bzw. wurden die Flächen dafür bereits ausgewiesen. Für 262 Wohnungen wurde noch kein Baugrund ausgewiesen (40,4%).

Der Vollständigkeit halber soll auch das neueste Programm für den Bau von Mietwohnungen zum Landesmietzins, gemäß

- di una stima del fabbisogno abitativo nei singoli comuni sulla base delle domande in graduatoria generale 2004 con 25 e più punti, in graduatoria anziani con 20 e più punti e delle domande appartenenti alle categorie speciali;
- di una stima di aumento di tale fabbisogno nel periodo 2006-2010 pari all'incremento medio dei cinque anni precedenti;
- della copertura stimata di tale fabbisogno attraverso la riassegnazione di vecchie abitazioni che si rendono libere (la stima fa riferimento alla media degli alloggi che si sono liberati negli ultimi cinque anni ed è stata proiettata ai quattro anni successivi).

Il totale degli alloggi da realizzare fino al 2010 risulta pari a 3.445 alloggi, ovvero la somma di 891 alloggi dei programmi fino al 2001, 1.564 del programma di costruzione 2001-2005, 160 di una integrazione del 2006 e 830 dell'ultimo programma 2006-2010.

Al 31.12.2008 ne sono stati realizzati e assegnati 1.756, 547 risultavano in costruzione e altri 494 risultavano in progettazione o con disponibilità dell'area. I residui per i quali mancano le aree risultano invece 648 (vedi Tab. 7 nella parte tabellare del volume).

La situazione nei comuni ad alta tensione abitativa (Appiano s.s.d.v., Bolzano, Bressanone, Brunico, Lagundo, Laives, Lana, Merano) evidenzia una domanda totale di 2.334 alloggi, pari al 67,8% del totale. Ne sono stati realizzati 1.313 (74,8%), 478 risultano in costruzione e altri 281 in progettazione o con disponibilità dell'area. Ne restano 262 senza disponibilità dell'area (40,4%).

Per completezza va anche citato il recente programma per la realizzazione di abitazioni in locazione a canone provinciale (D.G.P. n.

Übersicht / Prospetto 2.20

Stand der Bauprogramme des WOBI am 31.12.2008 in den Gemeinden mit hoher Bevölkerungsdichte

Stato dei programmi edilizi dell'IPES al 31.12.2008 nei comuni ad alta densità abitativa

GEMEINDEN	Bis 2005 geplante Programme Programmi previsti fino al 2005	Ergänzungen Integrazioni	Programm 2006-2010 Programma 2006-2010	Insgesamt Totale	Gebaute Wohnungen Abitazioni realizzate	In Bau befindliche Wohnungen Abitazioni in costruzione	Anderes (a) Altro (a)	Rückstände Residui	COMUNI
004 Eppan a.d.Weinstr.	46	24	21	91	25	-	41	25	Appiano s.s.d.v.
008 Bozen	1.131	-	100	1.231	675	376	101	79	Bolzano
011 Brixen	81	13	71	165	94	-	-	71	Bressanone
013 Bruneck	54	2	53	109	56	-	16	37	Brunico
038 Algund	57	-	-	57	55	-	-	2	Lagundo
040 Leifers	122	-	2	124	37	52	62	-27	Laives
041 Lana	75	-	-	75	63	-	12	-	Lana
051 Meran	362	32	88	482	308	50	49	75	Merano
Gemeinden mit hoher Bevölkerungsdichte insgesamt	1.928	71	335	2.334	1.313	478	281	262	Totale comuni ad alta densità abitativa
Andere Gemeinden	527	89	495	1.111	443	69	213	386	Altri comuni
Südtirol insgesamt	**2.455**	**160**	**830**	**3.445**	**1.756**	**547**	**494**	**648**	**Totale Provincia**
%Anteil der Gemeinden mit hoher Bevölkerungsdichte	*78,5*	*44,4*	*40,4*	*67,8*	*74,8*	*87,4*	*56,9*	*40,4*	*Incidenza % dei comuni ad alta densità abitativa*
%Anteil der anderen Gemeinden	*21,5*	*55,6*	*59,6*	*32,2*	*25,2*	*12,6*	*43,1*	*59,6*	*Incidenza % degli altri comuni*

(a) Wohnungen in Planung oder mit bereits zugesprochener Fläche
Abitazioni in progettazione o in area già promessa

Quelle: WOBI

Fonte: IPES

Buchstabe I, Abs. 1 des Artikels 2 des Landesgesetzes Nr. 13 vom 17. Dezember 1998, erwähnt werden (Beschluss der Landesregierung Nr. 4732 vom 15. Dezember 2008). Dabei handelt es sich um ein Programm von Mietwohnungen für den Mittelstand, welches die soziale Miete ergänzen soll. Diese Wohnungen können vom WOBI, den Gemeinden und von gemeinnützigen Gesellschaften oder Körperschaften gebaut werden.

Zur Finanzierung des Programms sind für 2009, 2010 und 2011 jährlich 14 Millionen Euro vorgesehen. Es sollen 1.000 Wohnungen gebaut werden: 700 in den Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern, wobei die Aufteilung der geplanten Wohnungen auf die Gemeinden im Verhältnis zur Wohnbevölkerung am 31.12.2007 erfolgt, und 300 in den Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern.

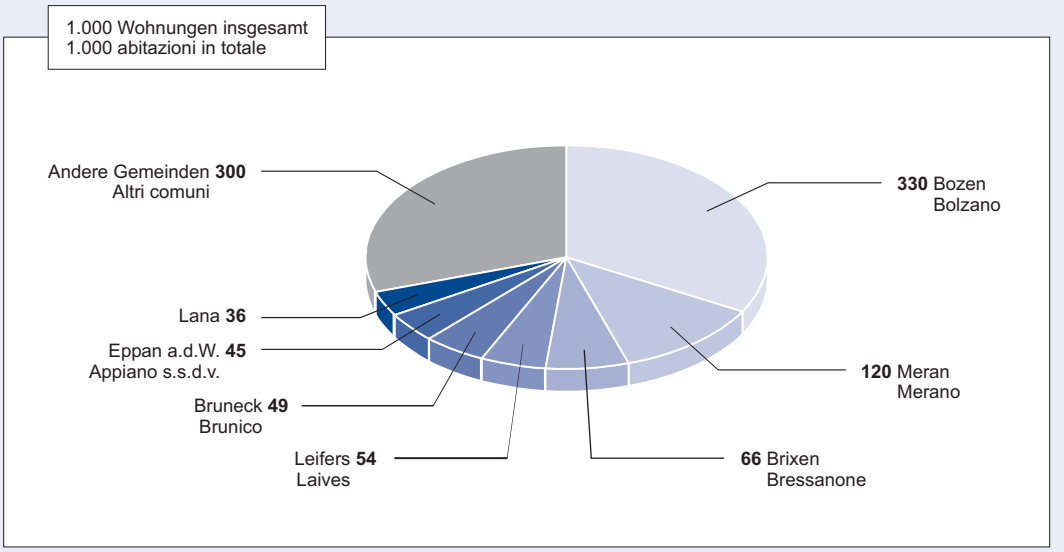
4732 del 15.12.2008), ai sensi della lettera I del comma 1 dell'articolo 2 della legge provinciale 17 dicembre 1998, n. 13. Si tratta di un programma di abitazioni in affitto per il ceto medio, che possono essere realizzate dall'IPES, dai comuni e da società o enti senza fine di lucro, da affiancare a quelle in affitto sociale.

Tale programma, con un finanziamento annuale di 14 milioni di euro per gli anni 2009, 2010 e 2011, prevede di realizzare 1.000 alloggi, 700 dei quali saranno realizzati in comuni con più di 10.000 abitanti suddividendo il numero delle abitazioni da costruire fra i singoli comuni in proporzione alla popolazione residente in data 31.12.2007, e 300 abitazioni in comuni con meno di 10.000 abitanti.

Graf. 2.10

Bauprogramm für 1.000 Mietwohnungen zum Landesmietzins nach Gemeinde - 2009-2011

Programma di costruzione per 1.000 abitazioni in locazione a canone provinciale per comune - 2009-2011



© astat 2010 - lr

2.4 Wohngeld

Das Landesgesetz Nr. 1 von 1978 führte in Südtirol das so genannte „Wohngeld“ ein, eine Ergänzung zur Miete, für das beim WOBI angesucht werden kann. Auf das Wohngeld haben die Mieter Anspruch, die in einer Privatwohnung wohnen, deren Einkommen innerhalb der zweiten Einkommensstufe liegt und die eine Miete bezahlen müssen, die höher ist als jene, die sie für eine Wohnung des WOBI leisten müssten. Die Ergänzung kann höchstens den Betrag der entsprechenden konventionierten Miete erreichen.

Im gesamten Zeitraum von 1989 bis 2008 wurden rund 210 Millionen Euro als Wohngeld zweckgebunden. Davon gingen 88,2 Millionen an die deutschsprachige Bevölke-

2.4 Sussidio casa

In Alto Adige, con la legge provinciale 1 del 1978, è stata introdotta la possibilità di chiedere all’Istituto per l’edilizia sociale (IPES) il cosiddetto “sussidio casa”, cioè un’integrazione dell’affitto. Hanno diritto a questa integrazione gli inquilini di un alloggio privato, nelle condizioni di reddito fino alla seconda fascia, e costretti a pagare un canone di affitto più elevato di quello che pagherebbero se fossero inquilini IPES. L’integrazione può raggiungere la quota del corrispondente affitto convenzionato.

Nell’intero periodo considerato, dal 1989 al 2008, sono stati impegnati circa 210 milioni di euro, di cui 88,2 milioni al gruppo linguistico tedesco (42,0%), 66,4 a quello ita-

rung (42,0%), 66,4 Millionen an die italienischsprachige (31,6%), 1,6 Millionen an die ladinische (0,8%) und 53,7 Millionen an die ausländische Bevölkerung (25,6%). Pro Jahr erhielten durchschnittlich 4.358 Haushalte einen Beitrag und zwar im Durchschnitt 2.409 Euro.

liano (31,6%), 1,6 a quello ladino (0,8%) e 53,7 agli stranieri (25,6%). La media annua dei beneficiari è stata di 4.358 famiglie, che hanno percepito mediamente 2.409 euro.

Die Zahl der zugelassenen Ansuchen spiegelt die stetige Zunahme der Rolle dieses Instruments der Wohnungspolitik zur Unterstützung der Haushalte wider, die andernfalls die hohe Miete auf dem freien Markt nicht bezahlen könnten. 1989 wurden 247 Ansuchen zugelassen und ein Gesamtbetrag von 182 Tausend Euro ausbezahlt (durchschnittlich 736 Euro je Antragsteller). 2008 erhielten 9.929 Gesuchsteller das Wohngeld und insgesamt wurden 31,8 Millionen Euro ausbezahlt (durchschnittlich 3.203 Euro je Antragsteller). Die Zunahme der Ansuchen hängt einerseits sicher mit der größeren Bekanntheit und Information über das Wohngeld zusammen. Andererseits treten aber auch immer häufiger Schwierigkeiten bei den Mietern auf, die Mieten für Privatwohnungen zu bezahlen.

Le domande ammesse evidenziano un progressivo aumento della funzione di questo strumento di politica abitativa di sostegno alle famiglie, le quali non sarebbero altrimenti in grado di pagare gli elevati affitti richiesti sul libero mercato. Nel 1989 le domande ammesse ammontavano a 247 e gli importi erogati a 182 mila euro (una media di 736 euro per richiedente). Nel 2008 i beneficiari sono stati 9.929 e gli importi erogati sono complessivamente pari a circa 31,8 milioni di euro (una media di 3.203 euro per richiedente). La crescita delle domande risente certamente di una maggior diffusione delle informazioni riguardanti l'esistenza di tale sussidio, ma anche delle difficoltà crescenti che gli inquilini incontrano nel pagare gli affitti sul mercato privato.

Es ist interessant festzustellen, dass die Anzahl der ausländischen Gesuchsteller kontinuierlich ansteigt. 2008 übertraf die Zahl ihrer Ansuchen (3.670) jene der deutschsprachigen Bevölkerung. Dies erklärt sich einerseits damit, dass für Ausländer aufgrund der mindestens fünfjährigen Ansässigkeit und des Punktesystems, das die Ansässigkeit besonders stark gewichtet, größere Schwierigkeiten bestehen, eine Wohnung des WOBI zu erhalten. Andererseits belegt die hohe Zahl der Ansuchen auch, dass zahlreiche private Vermieter an Nicht-EU-Bürger Wohnungen vermieten.

È interessante notare la crescita continua dei richiedenti stranieri, i quali nel 2008 con 3.670 domande ammesse hanno superato anche il gruppo linguistico tedesco. Il fenomeno trova spiegazione da un lato nella difficoltà ad accedere ad un alloggio dell'IPES, per il requisito dei 5 anni di residenza e per il sistema dei punteggi che assegna un peso determinante agli anni di residenza, ma evidenzia anche l'elevata quota di privati che affittano ad extracomunitari.

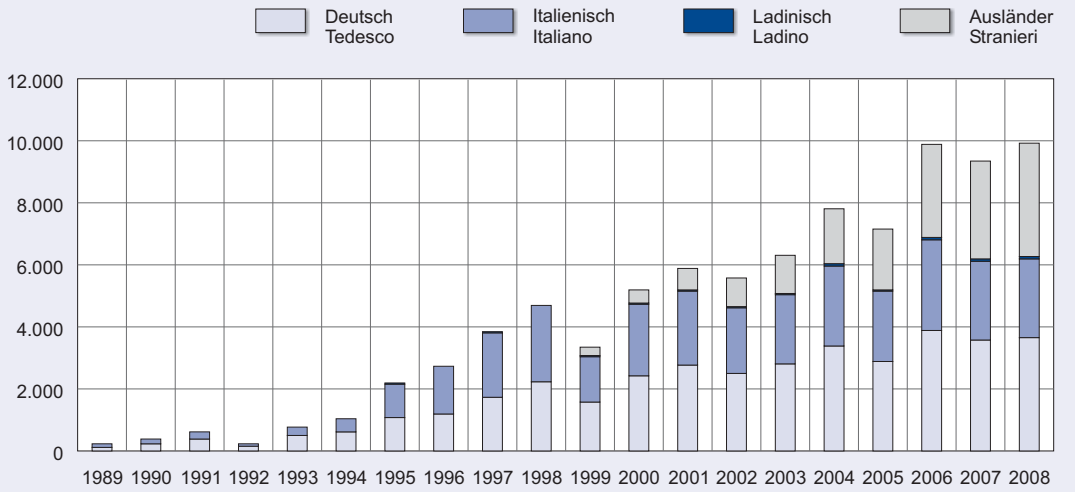
Für 2007 stehen die Daten der ausbezahlten Wohngelder nach Gemeinde zur Verfügung. 26,3% bzw. 15,3% der mehr als 29 Millionen, die ausbezahlt wurden, kamen den Boznern bzw. Meranern zugute. 19,7% der Gelder flossen nach Brixen, Bruneck, Leifers, Eppan und Lana. Der übrige Anteil (38,8%) ging an Antragsteller aus den anderen Gemeinden Südtirols.

Per il 2007 è disponibile il dato degli importi pagati ai beneficiari per singolo comune. Degli oltre 29 milioni di euro erogati nell'anno, il 26,3% e il 15,3% è andato rispettivamente a cittadini di Bolzano e Merano, un altro 19,7% a richiedenti di Bressanone, Brunico, Laives, Appiano e Lana, e la quota restante (38,8%) agli altri comuni della provincia.

Graf. 2.11

Gültige Ansuchen um Wohngeld des WOBI nach Sprachgruppe oder Staatsbürgerschaft des Antragstellers - 1989-2008

Domande per il sussidio casa ammesse dall'IPES per gruppo linguistico o cittadinanza del richiedente - 1989-2008

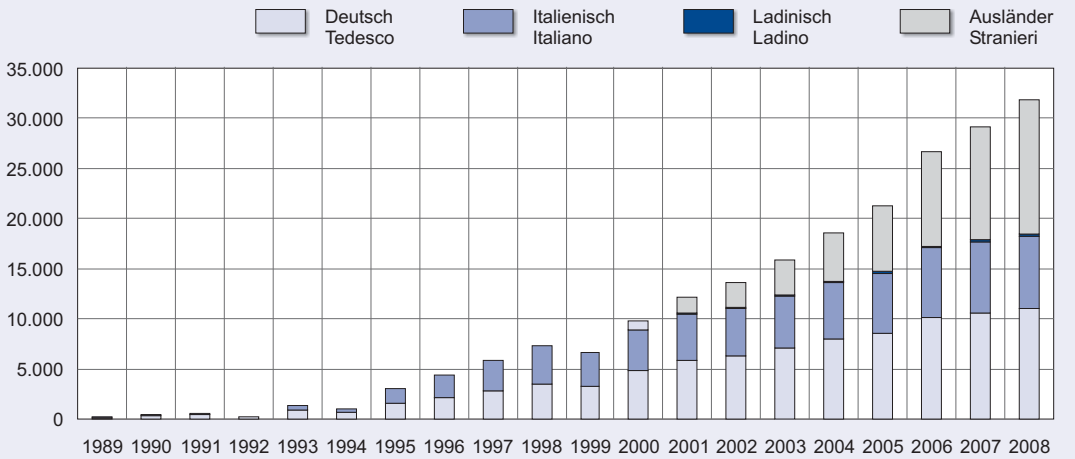


© astat 2010 - lr

Graf. 2.12

Ausbezahlte Beträge für gültige Ansuchen um Wohngeld des WOBI nach Sprachgruppe oder Staatsbürgerschaft des Empfängers - 1989-2008
Kassenmäßige Beträge in Tausend Euro

Importi erogati per domande di sussidio casa ammesse dall'IPES per gruppo linguistico o cittadinanza del beneficiario - 1989-2008
Dati di cassa in migliaia di euro

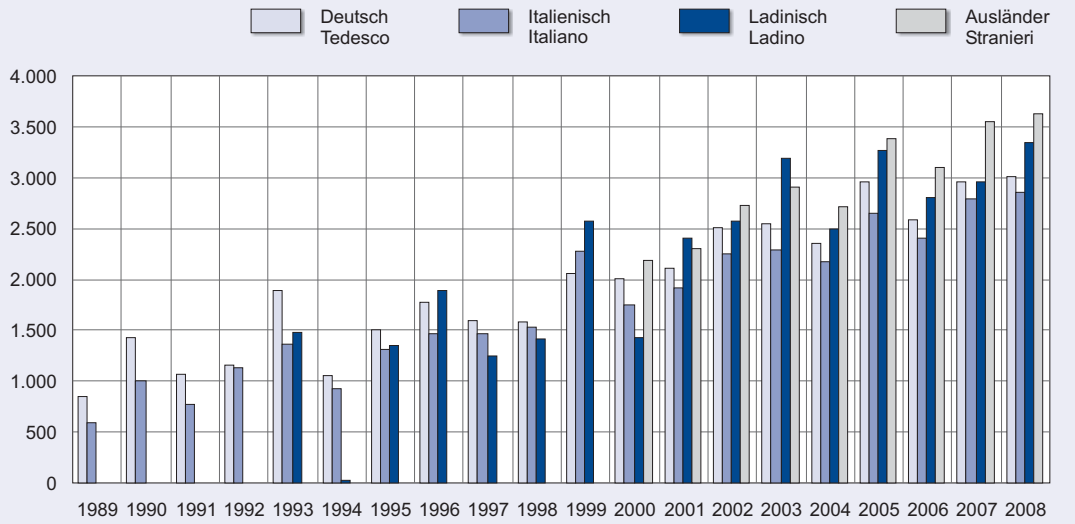


© astat 2010 - lr

Graf. 2.13

Durchschnittlich ausbezahlte Beträge für gültige Ansuchen um Wohngeld des WOBI nach Sprachgruppe oder Staatsbürgerschaft des Empfängers - 1989-2008
Kassenmäßige Beträge in Euro

Importi medi erogati per domande di sussidio casa ammesse dall'IPES per gruppo linguistico o cittadinanza del beneficiario - 1989-2008
Dati di cassa in euro



© astat 2010 - lr

In den sieben größten Gemeinden wurden 81,0% des für die Italiener vorgesehenen Wohngeldes, 60,7% jenes für EU-Bürger und 62,1% jenes für Nicht-EU-Bürger ausbezahlt, jedoch nur 48,0% des Wohngeldes für die deutsche und 22,6% des Geldes für die ladinische Bevölkerung. Die Anteile der deutschsprachigen Bevölkerung, die ein Wohngeld erhalten, verteilen sich über ganz Südtirol, der Anteil der Ladiner, die ein Wohngeld erhalten, ist in Gröden und im Gadertal am höchsten (siehe Tab. 8 im Tabellenteil).

Auf gesamtstaatlicher Ebene wurde mit dem Gesetz 431/1998 ein besonderer Sozialfonds eingerichtet, mit dem die in Miete wohnenden Haushalte auf dem freien Markt direkt unterstützt werden sollen. Die Regionen stellten einen Bedarf von 500 Millionen Euro jährlich fest. Die in den Haushaltsgesetzen vorgesehenen Mittel, die immer bei ungefähr 300 Millionen Euro liegen, decken

Nei 7 comuni più grandi si concentra l'81,0% degli importi erogati agli italiani, il 60,7% e il 62,1% di quanto diretto rispettivamente a cittadini UE e a cittadini extracomunitari, ma solo il 48,0% e il 22,6% del totale spettante ai tedeschi e ai ladini. Il gruppo linguistico tedesco ne beneficia in modo diffuso in tutto il territorio provinciale e quello ladino ovviamente in misura maggiore nelle valli Gardena e Badia (vedi Tab. 8 nella parte tabellare del volume).

A livello nazionale, sul fronte degli affitti, la legge 431/98 ha istituito uno specifico Fondo sociale per il sostegno diretto delle famiglie in locazione sul libero mercato. A fronte di un fabbisogno accertato dalle Regioni di oltre 500 milioni di euro, la dotazione assegnata dalle varie leggi finanziarie, la quale oscilla nel tempo intorno a un valore di 300 milioni di euro, andando a diminuire negli ul-

gerade mal 40% der gültigen Ansuchen ab[1]. In diesem Zusammenhang ist auch zu erwähnen, dass die anderen Regionen, im Gegensatz zu Südtirol, keine eigenen Mittel zu den vom Staat zugeteilten Geldern hinzufügen können.

Der Vergleich zeigt, dass die 193 Millionen Euro, die in Südtirol zwischen 1998 und 2008 für das Wohngeld ausgegeben wurden, 6,4% der 3.021 Millionen Euro ausmachen, die auf gesamtstaatlicher Ebene dafür eingesetzt wurden. Während diese Ausgaben auf Staatsebene sinken, nehmen sie in Südtirol stetig zu und entsprechen im Jahr 2008 15,5% aller in Italien für das Wohngeld vorgesehenen Gelder.

Dabei darf jedoch nicht vergessen werden, dass es sich bei dieser Form der Unterstützung, die notwendig ist, um Notlagen zu lin-

timi anni, è in grado di soddisfare solo il 40% delle domande ritenute valide[1]. Va anche sottolineato come le altre Regioni non siano, contrariamente alla nostra Provincia, in grado di aggiungere altre risorse a quelle stanziate dallo Stato.

Il confronto con quanto viene stanziato a livello nazionale mette in luce come i 193 milioni di euro erogati a livello provinciale dal 1998 al 2008 rappresentino il 6,4% dei 3.021 milioni concessi sul piano nazionale. Contrariamente a quanto avviene a livello nazionale, nella nostra Provincia le risorse manifestano una forte crescita, tanto che nel 2008 esse risultano pari al 15,5% della totalità stanziata in Italia.

Va anche ricordato che questo tipo di intervento, pur essendo assolutamente indispensabile per fronteggiare le emergenze, è un

Übersicht / Prospetto 2.21

Ausbezahlte Beträge auf Landes- und gesamtstaatlicher Ebene für den Sozialfonds „Buono casa“ (a) - 1998-2008
Kassenmäßige Beträge in Tausend Euro

Importi erogati in ambito provinciale e nazionale per il fondo sociale Buono casa (a) - 1998-2008
Dati di cassa in migliaia di euro

JAHRE ANNI	Südtirol Provincia di Bolzano		Italien Italia	Rechtsgrundlagen Norma di riferimento
	Euro	Anteil am italienischen Gesamtwert Incidenza sul totale Italia		
1998	7.293	2,4	309.880	G./L. 431/1998
1999	6.635	2,1	309.880	G./L. 431/1998
2000	9.831	2,7	366.680	G./L. 488/1999
2001	12.112	3,6	335.700	G./L. 388/2000
2002	13.631	5,5	249.180	G./L. 448/2001
2003	15.902	6,5	246.500	G./L. 289/2002
2004	18.594	7,6	246.010	G./L. 350/2003
2005	21.285	9,2	230.140	G./L. 311/2004
2006	26.618	8,6	310.660	G./L. 266/2005
2007	29.100	13,8	210.990	G./L. 296/2006
2008	31.802	15,5	205.590	G./L. 244/2007
Insgesamt Totale	**192.801**	**6,4**	**3.021.210**	

(a) Ex Art. 111 Gesetz 431/1998
Ex art. 111 legge 431/1998

Quelle: WOBI und Censis-Federcasa

Fonte: IPES e Censis-Federcasa

(1) Laut Schätzungen aufgrund von Daten der Federcasa in Censis, *Social housing e agenzie pubbliche per la casa,* Censis - Note e commenti, n. 10, ottobre 2008, Roma
Secondo stime su dati Federcasa in Censis, *Social housing e agenzie pubbliche per la casa*, Censis - Note e commenti, n.10, ottobre 2008, Roma

dern, im Grunde um einen Transfer von öffentlichen Geldern über die Mieter an die privaten Eigentümer handelt. Auf diesem Weg werden Finanzmittel entzogen, mit denen neue Mietwohnungen gebaut werden könnten.

Aufgrund dieser Überlegungen hat die Landesgesetzgebung das L.G. 13/1998[(1)] mit der Absicht abgeändert, die Ausgaben für das Wohngeld zu verringern. Dazu wurde ein Höchstbetrag des einzelnen Wohngeldes je Gesuchsteller von 6.000 Euro jährlich festgesetzt. In Zukunft soll besonders Nicht-EU-Bürgern der Zugang zum Wohngeld erschwert werden (zum Zeitpunkt der Gesuchsstellung müssen sie seit mindestens fünf Jahren ohne Unterbrechung und regulär in Südtirol ansässig sein und eine mindestens dreijährige, auch nicht durchgehende, Erwerbstätigkeit vorweisen können).

Die Verringerung der Ansuchen um Wohngeld, das derzeit eine unentbehrliche Unterstützung für die Haushalte darstellt, kann nur dann erfolgen, wenn die Mieten sinken und das Angebot von Wohnungen zum sozialen oder konventionierten Mietzins zunimmt. Dies rechtfertigt die allmähliche Umverteilung der Gelder zugunsten der Mietwohnungen, sowohl des WOBI als auch zum angemessenen Mietzins, die auch an die derzeitigen Bezieher des Wohngeldes vermietet werden sollen. Aufgrund der Beschränkung für einen Teil der Nicht-EU-Bürger werden die Zwangsräumungen wegen Säumigkeit voraussichtlich exponentiell ansteigen.

trasferimento, attraverso gli inquilini, di risorse pubbliche ai proprietari privati, e sottrae risorse che potrebbero essere utilizzate per realizzare nuove abitazioni in affitto.

Il legislatore provinciale, sostanzialmente sulla base di tale considerazione, ha modificato la L.P. 13/98[(1)] con l'intento di ridimensionare l'impegno finanziario per il sussidio casa, introducendo un tetto massimo di 6 mila euro all'anno per il singolo sussidio e limitando in futuro l'accesso al sussidio casa, in particolare ai cittadini di Stati non appartenenti all'UE (al momento della presentazione della domanda devono risiedere continuativamente e regolarmente da almeno 5 anni nel territorio provinciale e avervi svolto un'attività lavorativa per almeno tre anni, anche se non continuativa).

La riduzione al ricorso del sussidio casa, strumento attualmente indispensabile per il sostegno alle famiglie, può avvenire solo a fronte di una diminuzione dei canoni con un aumento dell'offerta di alloggi in affitto sociale o convenzionato. È quindi condivisibile il fatto che progressivamente tali risorse vengano spostate sugli alloggi in affitto, sia dell'IPES che a canone moderato, da locare anche agli attuali percettori del sussidio casa, ma è prevedibile che il taglio netto per una parte degli extracomunitari determinerà un aumento esponenziale degli sfratti per morosità.

2.5 Zwangsräumung

Die „Direzione centrale per la documentazione e la statistica" des Innenministeriums sammelt seit 1983 mit Hilfe der Gerichtsämter und der Präfekturen - Außenämter der Regierung die Daten zu den Räumungsverfahren von Wohnungen und wertet sie aus.

2.5 Sfratti

La Direzione centrale per la documentazione e la statistica del Ministero degli interni, avvalendosi della collaborazione degli Uffici giudiziari e delle Prefetture - Uffici territoriali del Governo, raccoglie ed elabora, a partire dal 1983, i dati concernenti le procedure di rilascio di immobili ad uso abitativo.

(1) L.G. vom 13. Oktober 2008, Nr. 9
L.P. 13 ottobre 2008, n. 9.

Das Ziel der Erhebung ist es, die Entwicklung des Phänomens darzustellen. Die Erhebung liefert Informationen zu den Gründen der ausgestellten Zwangsräumungen, zu den Anträgen auf Durchführung bei den Gerichtsvollziehern und zu den mit dem Gerichtsvollzieher durchgeführten Zwangsräumungen.

L'indagine, finalizzata a fornire un quadro conoscitivo sull'andamento del fenomeno, informa sui motivi dei provvedimenti di sfratto emessi, sulle richieste di esecuzione presentate all'Ufficiale giudiziario e sugli sfratti eseguiti con l'Ufficiale giudiziario.

Auf gesamtstaatlicher Ebene wurden im Jahr 2007 43.869 Zwangsräumungen von Wohnungen ausgestellt. Davon waren 674 aufgrund des Bedarfs des Vermieters, 9.236 wegen Ablauf des Mietvertrages und 33.959 wegen Säumigkeit und aus anderen Gründen ausgestellt worden. In Südtirol gab es 2007 insgesamt 321 Zwangsräumungen: 22 aufgrund des Bedarfs des Vermieters, 77 wegen Ablauf des Mietvertrages und 222 wegen Säumigkeit und aus anderen Gründen.

A livello nazionale i provvedimenti esecutivi di rilascio di immobili ad uso abitativo emessi nel 2007 ammontano a 43.869, di cui 674 per necessità del locatore, 9.236 per finita locazione e 33.959 per morosità e altra causa. In provincia di Bolzano essi ammontano in totale a 321, di cui rispettivamente 22 per necessità del locatore, 77 per finita locazione e 222 per morosità e altra causa.

In ganz Italien wurden 109.446 Anträge auf Durchführung bei den Gerichtsvollziehern hinterlegt, 22.468 wurden mit dem Gerichtsvollzieher durchgeführt. In Südtirol waren es 277 und 129.

Le richieste di esecuzione presentate all'Ufficiale giudiziario in tutta Italia sono state 109.446, e gli sfratti eseguiti con l'intervento dell'Ufficiale giudiziario ammontano a 22.468. In provincia di Bolzano rispettivamente 277 e 129.

Das Verhältnis zwischen der Zahl der ausgestellten Zwangsräumungen und der Zahl der ansässigen Haushalte verdeutlicht, dass die Situation in Südtirol etwas besser ist als in Gesamtitalien: Auf Staatsebene erhielt einer je 545 Haushalte eine Zwangsräumung, in Südtirol ist es einer je 614 Haushalte.

Il fatto che la situazione in provincia di Bolzano sia leggermente migliore rispetto a quanto avviene sul piano nazionale risulta evidente dal rapporto tra i provvedimenti di sfratto emessi e il numero delle famiglie residenti: in Italia tale indice si attesta, per l'anno 2007, a uno sfratto ogni 545 famiglie, a fronte di uno sfratto ogni 614 famiglie in provincia di Bolzano.

Zwischen 1983 und 2007 wurden in Südtirol 10.121 Zwangsräumungsmaßnahmen ausgestellt. Das sind durchschnittlich 405 pro Jahr. Die Aufteilung nach Grund zeigt, dass nur 5,4% wegen des Bedarfs des Vermieters ausgestellt wurden. Deutlich darüber liegen die Werte für den „Ablauf des Mietvertrages" und die „Säumigkeit und andere Gründe" (73,2% bzw. 21,4%).

Dal 1983 al 2007 i provvedimenti di sfratto emessi in provincia di Bolzano sono stati 10.121, con una media annua di 405. La ripartizione per motivo vede solo il 5,4% del totale dovuto alla necessità del locatore, mentre nettamente più rilevanti risultano la "finita locazione" e la "morosità e altra causa", pari rispettivamente al 73,2% e al 21,4%.

Es wurden 6.635 Anträge auf Durchführung gestellt, was einem Jahresdurchschnitt von 265 entspricht, und 3.107 Zwangsräumungen (46,8%) durchgeführt (Durchschnitt von 124 pro Jahr).

Le richieste di esecuzione sono state 6.635, con una media annua di 265, e gli sfratti eseguiti ammontano a 3.107, mediamente 124 ogni anno, con un'incidenza percentuale del 46,8% sul totale.

Die Entwicklung verläuft sehr unregelmäßig. Dies hängt maßgeblich von den Gesetzen zu den Zwangsräumungen und vom Mietrecht ab.

In den 80er Jahren wurden durchschnittlich 612 Zwangsräumungen pro Jahr ausgestellt mit Spitzen 1983 und 1984. In den 90er Jahren sank die Zahl auf 388 pro Jahr und pendelte sich in den letzten Jahren auf 245 ein.

Am Anfang sind die Auswirkungen des Gesetzes zum gerechten Mietzins (G. 392/1978), das die Zwangsräumungen erleichtert[1], aber auch der Mechanismus der Staffelung laut selbem Gesetz 392/1978 und laut nachfolgendem Dekret Nicolazzi bis (umgewandelt in Gesetz 94/1982), welches die Durchführung aufschiebt, spürbar. Diese Gesetze wirken sich direkt auf die Anzahl der Zwangsräumung und ihre Verteilung über den Zeitraum aus.

Da die Gerichtsämter stark überlastet waren und eine massive Beanspruchung der Polizeikräfte nicht möglich war, verlangsamte sich das normale gerichtliche Verfahren. Der Vermieter griff deshalb häufig auf außergerichtliche Übereinkünfte zurück, um den Mietvertrag aufzulösen, anstatt den Abschluss des Verfahrens abzuwarten.

Der Rückgang in den 90er Jahren gelangte 1994 infolge der Auswirkungen der Bestimmungen zu den nicht gesetzlich geregelten Mietverträgen an einen Wendepunkt. Diese gaben den Vermietern die Möglichkeit, die Mieten anzuheben, ohne auf eine Zwangsräumung zurückzugreifen.

Neben der Zahl der Zwangsräumungen ist auch eine Betrachtung der dahinter stehenden Beweggründe interessant. Der Ablauf des Mietvertrages ist der Hauptgrund in den 80er und 90er Jahren. Der Bedarf des Ver-

La dinamica nel tempo risulta molto variabile, e dipende in misura rilevante dalle variazioni normative in materia di sfratti e locazioni.

Negli anni ’80 i provvedimenti di sfratto emessi sono stati mediamente 612 all’anno, con punte particolarmente elevate nel 1983 e 1984, scendendo a 388 all’anno negli anni ’90 per attestarsi su una media di 245 nel periodo recente.

Nel periodo iniziale si risente degli effetti della legge dell’equo canone (L. 392/78) che sblocca gli sfratti[1], ma anche dei meccanismi di graduazione previsti dalla stessa legge 392/78 e successivamente dal Decreto Nicolazzi bis (convertito nella legge 94/1982), che ne rinviano l’esecuzione. Tali norme incidono sulla quantità degli sfratti e sulla loro distribuzione nel tempo.

Inoltre l’intasamento degli Uffici giudiziari e l’impossibilità di utilizzare massicciamente la Forza pubblica hanno rallentato il normale iter giudiziario e hanno indotto il locatore a ricorrere spesso, per la risoluzione del contratto locatizio, ad accordi extragiudiziari, piuttosto che attendere la conclusione dei procedimenti.

La dinamica decrescente degli anni ’90 registra un punto di svolta nel 1994, in seguito agli effetti dell’introduzione della normativa sui patti in deroga, i quali permettevano ai proprietari di alloggi di aumentare l’affitto senza ricorrere allo sfratto.

Oltre all’entità dei provvedimenti di sfratto emessi, risulta interessante l’analisi sulle motivazioni che li sottendono. La finita locazione è la motivazione prevalente sia negli anni ’80 che ’90. La necessità del locatore ha un

(1) Ab Jänner 1983 verfallen die laufenden Verträge mit gesetzlicher Verlängerung bei Inkrafttreten des Gesetzes zum gerechten Mietzins: am 1. Jänner verfallen die Verträge, die vor 1953 abgeschlossen wurden, am 1. Juli 1983 die zwischen 1953 und 1963 abgeschlossenen und am 1. Jänner 1984 die nach 1963 abgeschlossenen Verträge.
A partire dal gennaio 1983 si trovano a scadere i contratti soggetti a proroga legale e in corso all’entrata in vigore della legge d’equo canone: il 1° gennaio scadono i contratti stipulati anteriormente al 1953, il 1° luglio 1983 quelli compresi tra il 1953 e il 1963 e il 1° gennaio 1984 quelli post 1963.

mieters spielt in den 80er Jahren (sowohl in absoluten Zahlen als auch anteilsmäßig) eine bedeutende Rolle, die in den darauffolgenden Jahren zurückgeht. In den letzten Jahren sind die Säumigkeit und andere Gründe zumeist ausschlaggebend, da die Liberalisierung der Höhe der Mieten den Haushalten größere Schwierigkeiten bei der Bezahlung der Wohnungen bereiten. Die neuen Formen der Wohnungsnotlage betreffen nicht mehr nur die sozial schwächsten Gruppen in Notsituationen, sondern immer stärker auch die untere Mittelschicht, die in einer Wohnung des freien Marktes wohnt. Dieser Teil der Mittelschicht fällt aufgrund des Einkommens aus dem Netz des subventionierten sozialen Wohnbaus und hat gleichzeitig nicht genügend Vermögen, um eine Eigentumswohnung zu kaufen. Somit ist diese Gruppe besonders stark von den Mieterhöhungen der privaten Vermieter betroffen. Es lassen sich zunehmende Schwierigkeiten in einer immer breiteren Bevölkerungsgruppe feststellen, die Wohnkosten zu tragen und Zugang zu einer dauerhaften und angemessenen Unterkunft zu haben. Gleichzeitig zeigt sich auch, dass die Maßnahmen der öffentlichen Hand unangemessen sind, die sich weiterhin nur auf die Extreme beschränken und zwar den öffentlichen Wohnbau für die ärmsten Schichten und die Förderung der Eigentumswohnungen für die Mittel- und Oberschicht.

peso relativamente significativo negli anni ’80 (sia in termini assoluti che percentuali) e si riduce nelle fasi successive. Morosità e altra causa diventano invece il motivo principale nel periodo più recente, poiché la liberalizzazione del livello degli affitti aumenta le difficoltà delle famiglie a far fronte alle nuove spese abitative. Le nuove forme di disagio abitativo non riguardano più solo le fasce più povere in condizione di emergenza abitativa, ma anche la fascia medio-bassa in affitto sul libero mercato. È una parte del ceto medio che per ragioni di reddito è fuori dall’offerta dell’edilizia sociale sovvenzionata, non ha i mezzi adeguati per accedere alla casa in proprietà e soffre quindi del rilevante aumento degli affitti privati. Si evidenzia così la crescente difficoltà per una fascia sempre più larga di popolazione a sostenere i costi abitativi e ad accedere ad una sistemazione abitativa stabile e dignitosa, ma anche l’inadeguatezza delle risposte pubbliche ancora incentrate solo sui due estremi: l’edilizia pubblica per ceti più poveri e la casa in proprietà per i ceti medio-alti.

Die Anträge auf Durchführung und die Zahl der tatsächlich durchgeführten Zwangsräumungen spiegeln die Zwangsräumungen unter dem Gesichtspunkt der Notlage wider.

Per analizzare il fenomeno degli sfratti nel suo aspetto di emergenza, il dato più significativo è costituito dalle richieste di esecuzione e dal numero di sfratti realmente eseguiti.

Wurden in den 80er Jahren noch durchschnittlich 296 Ansuchen um Zwangsräumung gestellt und 117 Zwangsräumungen durchgeführt, so liegen diese Werte in den 90er Jahren bei 289 und 143. In den ersten acht Jahren des neuen Jahrhunderts lagen sie bei 210 und 108. In den letzten Jahren kommt es also zu einem Rückgang bei der Zahl der Ansuchen und der Durchführung. Der Anteil der durchgeführten Zwangsräumungen steigt jedoch.

Se negli anni ’80 si sono registrati mediamente ogni anno 296 richieste di sfratti e se ne sono eseguiti 117, negli anni ’90 se ne sono registrati rispettivamente 289 e 143. Nei primi otto anni del 2000 rispettivamente 210 e 108. Nel periodo recente quindi si è in presenza di un calo rispetto agli anni precedenti sia delle richieste che delle esecuzioni, ma aumenta la quota di quelli eseguiti.

Das Verhältnis zwischen durchgeführten Zwangsräumungen und Ansuchen um Durchführung lag in den 80er Jahren durchschnitt-

Il rapporto tra sfratti eseguiti e richieste di esecuzione infatti è stata mediamente negli anni ’80 pari al 39,4%, negli anni ’90 al 49,3%

lich bei 39,4%, in den 90er Jahren bei 49,3% und zwischen 2000 und 2007 bei 51,7%.

Die Differenz zwischen den Anträgen auf Durchführung und der Zahl der Haushalte, die ihre Wohnung infolge einer Anordnung der Zwangsräumung verlassen haben, stellt den Anteil der Wohnungen dar, bei denen die Vertragspartner Übereinkünfte über das sofortige Verlassen der Wohnung bzw. über eine Mieterhöhung mit Verbleib in der Wohnung geschlossen haben, so dass die Zwangsräumung zurückgezogen wurde.

e nei primi otto anni del 2000 al 51,7%.

La differenza tra le richieste di esecuzione ed il numero di famiglie costrette a lasciare l'abitazione in seguito a provvedimento di sfratto rappresenta la quota di alloggi per i quali gli accordi intercorsi tra le parti per il rilascio spontaneo dell'abitazione, o anche per un aumento di affitto rimanendo nell'alloggio, hanno fatto ritirare il titolo di sfratto.

Übersicht / Prospetto 2.22

Zwangsräumungen, Anträge um Durchführung und durchgeführte Zwangsräumungen in Südtirol - 1983-2007

Provvedimenti esecutivi di sfratto, richieste di esecuzione e sfratti eseguiti in provincia di Bolzano - 1983-2007

JAHRE ANNI	Absolute Werte / Valori assoluti					Durchgeführte Zwangsräumungen (b) Sfratti eseguiti (b)
	Bedarf des Vermieters Necessità locatore	Auslaufen des Mietvertrags Finita locazione	Säumigkeit oder anderer Grund Morosità o altra causa	Insgesamt Totale	Ansuchen um Durchführung (a) Richieste di esecuzione (a)	
1983	177	626	106	909	359	89
1984	69	666	87	822	630	189
1985	24	396	67	487	248	112
1986	75	525	86	686	284	116
1987	2	488	43	533	175	77
1988	-	365	45	410	186	78
1989	24	362	48	434	187	155
1990	2	459	90	551	314	173
1991	2	655	37	694	282	174
1992	1	516	39	556	407	215
1993	5	355	32	392	433	219
1994	-	305	42	347	217	147
1995	6	255	55	316	295	111
1996	6	254	62	322	229	103
1997	-	189	73	262	271	107
1998	2	141	58	201	243	88
1999	14	149	74	237	199	88
2000	8	93	75	176	139	83
2001	4	109	103	216	165	84
2002	26	86	137	249	211	110
2003	12	96	128	236	198	112
2004	20	101	137	258	221	125
2005	26	83	148	257	202	105
2006	15	61	173	249	263	118
2007	22	77	222	321	277	129
Insgesamt Totale	**542**	**7.412**	**2.167**	**10.121**	**6.635**	**3.107**
Jährlicher Durchschnitt Media annua	*22*	*296*	*87*	*405*	*265*	*124*

(a) Ansuchen um Durchführung, die dem Gerichtsvollzieher vorgelegt wurden / Richieste di esecuzione presentate all'Ufficiale Giudiziario

(b) Mit dem Gerichtsvollzieher durchgeführte Zwangsräumungen / Sfratti eseguiti con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario

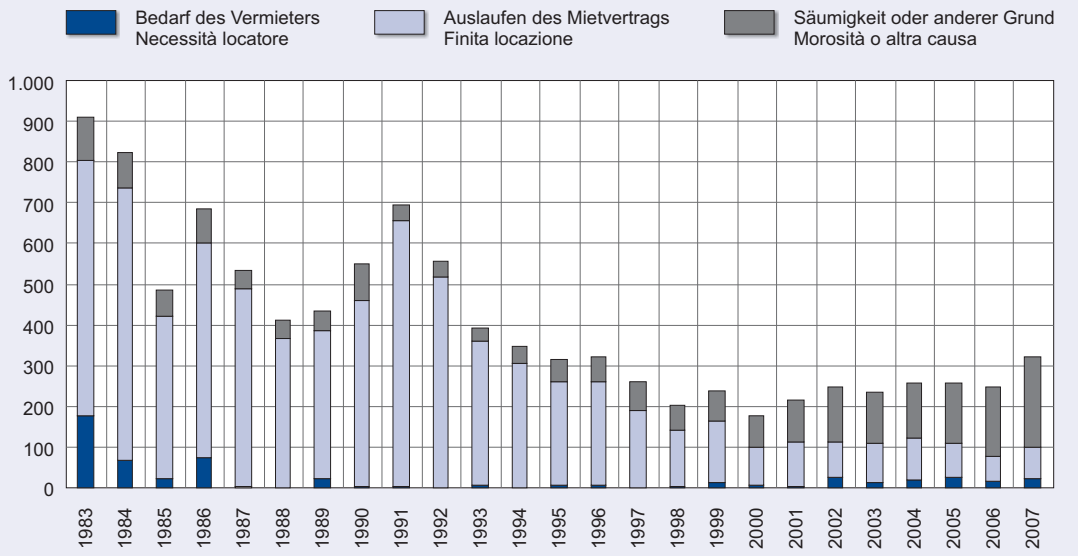
Quelle: Innenministerium

Fonte: Ministero degli Interni

Graf. 2.14

Ausgestellte Zwangsräumungen nach Grund der Zwangsräumung - 1983-2007

Provvedimenti di sfratto emessi per motivo dello sfratto - 1983-2007

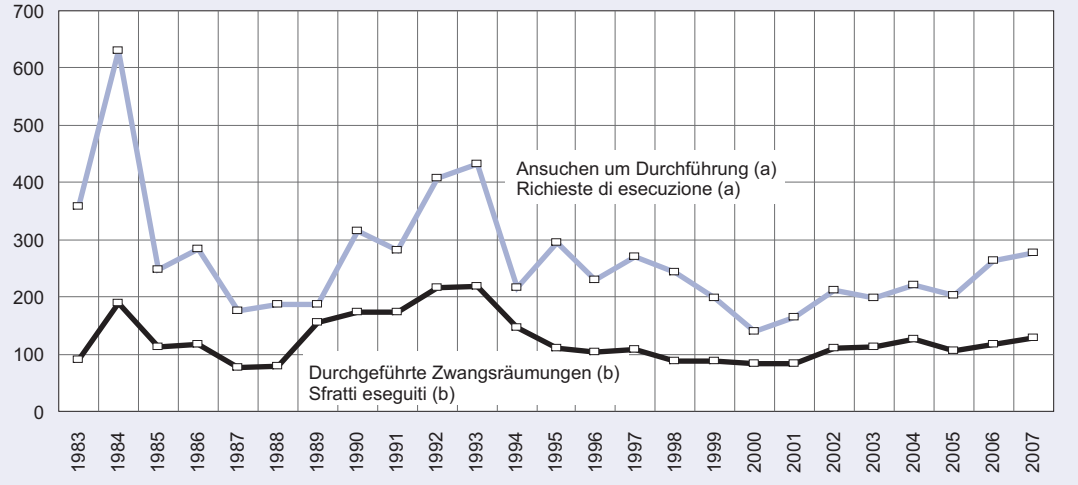


© astat 2010 - lr

Graf. 2.15

Anträge um Durchführung einer Zwangsräumung und durchgeführte Zwangsräumungen - 1983-2007

Richieste di esecuzione di sfratto e sfratti eseguiti - 1983-2007



(a) Ansuchen um Durchführung, die dem Gerichtsvollzieher vorgelegt wurden
Richieste di esecuzione presentate all'Ufficiale Giudiziario

(b) Mit dem Gerichtsvollzieher durchgeführte Zwangsräumungen
Sfratti eseguiti con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario

© astat 2010 - lr

Für die jüngste Vergangenheit stehen die Daten getrennt nach Landeshauptstadt und den anderen Gemeinden zur Verfügung.

Zwischen 1998 und 2007 wurden in Südtirol 2.400 Zwangsräumungen ausgestellt, die Hälfte davon (47,1%) in Bozen. Hier gehen 48,5% auf den Ablauf des Mietvertrages zurück und 41,3% auf Säumigkeit und andere Gründe. In den anderen Südtiroler Gemeinden liegt der Anteil der Zwangsräumungen wegen Säumigkeit bei 62,0%, jener wegen Ablaufs des Mietvertrages bei 35,3%. Der Anteil der Zwangsräumungen wegen Bedarfs des Vermieters ist sowohl in Bozen als auch in den anderen Gemeinden sehr gering (10,2% in Bozen und 2,7% in den anderen Gemeinden).

Per il periodo più recente sono disponibili i dati suddivisi tra il capoluogo e gli altri comuni.

Dal 1998 al 2007 risulta che in Alto Adige sono stati emessi 2.400 sfratti, dei quali la metà (47,1%) a Bolzano. Il 48,5% degli sfratti emessi nel capoluogo è dovuto a finita locazione ed il 41,3% a morosità o altra causa. Negli altri comuni della provincia la consistenza dei provvedimenti determinati da morosità raggiunge il 62,0%, seguiti da quelli per finita locazione (35,3%). Particolarmente ridotti risultano gli sfratti per necessità del locatore in entrambi i contesti territoriali (il 10,2% a Bolzano e solo il 2,7% negli altri comuni).

Übersicht / Prospetto 2.23

Ausgestellte Zwangsräumungen in Südtirol und in der Landeshauptstadt nach Grund der Zwangsräumung - 1998-2007

Provvedimenti di sfratto emessi in provincia e nel capoluogo per motivo dello sfratto - 1998-2007

JAHRE ANNI	Bedarf des Vermieters Necessità locatore			Auslaufen des Mietvertrags Finita locazione			Säumigkeit oder anderer Grund Morosità o altra causa			Insgesamt Totale		
	Bozen Bolzano	Andere Gemeinden Altri comuni	Südtirol insgesamt Totale provincia	Bozen Bolzano	Andere Gemeinden Altri comuni	Südtirol insgesamt Totale provincia	Bozen Bolzano	Andere Gemeinden Altri comuni	Südtirol insgesamt Totale provincia	Bozen Bolzano	Andere Gemeinden Altri comuni	Südtirol insgesamt Totale provincia
1998	-	2	2	87	54	141	30	28	58	117	84	201
1999	13	1	14	81	68	149	32	42	74	126	111	237
2000	8	-	8	48	45	93	21	54	75	77	99	176
2001	3	1	4	64	45	109	50	53	103	117	99	216
2002	19	7	26	46	40	86	58	79	137	123	126	249
2003	12	-	12	56	40	96	57	71	128	125	111	236
2004	15	5	20	58	43	101	40	97	137	113	145	258
2005	18	8	26	42	41	83	41	107	148	101	156	257
2006	8	7	15	23	38	61	55	118	173	86	163	249
2007	19	3	22	43	34	77	83	139	222	145	176	321
Insgesamt Totale	**115**	**34**	**149**	**548**	**448**	**996**	**467**	**788**	**1.255**	**1.130**	**1.270**	**2.400**

Quelle: Innenministerium

Fonte: Ministero degli Interni

2.6 Förderung der Erstwohnung

Ein beträchtlicher Teil der Wohnungsnachfrage wird durch die Förderungen der Autonomen Provinz Bozen für den Neubau, den Kauf oder die Wiedergewinnung der Erstwohnung gedeckt.

Die Maßnahmen zum Zugang zur Erstwohnung (Eigentumswohnung) vor den 70er Jahren wurden bereits mit den damals getätigten Eingriffen des öffentlichen Wohnbaus in Kapitel 2.3 vorgestellt. Es handelt sich dabei um Maßnahmen aufgrund von Staats- und Landesgesetzen, welche sowohl Beiträge an Genossenschaften und Einzelpersonen für den Bau der Erstwohnung als auch zinsbegünstigte Darlehen für den Kauf vorsehen. Eine weitere Form des Zugangs zur Eigentumswohnung ist die Weitergabe gegen Ablöse von öffentlichen Wohnungen an die Mieter.

Schätzungen zufolge wurden nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges bis Anfang der 70er Jahre im Bereich des öffentlich geförderten Wohnbaus, sowohl subventioniert als auch gefördert, fast 9 Tausend Wohnungen gebaut. Ein Teil davon waren Wohnungen, die von Privatpersonen mit öffentlichen Beiträgen gebaut wurden (geförderter Wohnbau). Ein großer Teil der subventionierten Wohnungen wurde dann jedoch auch verkauft.

Von der Autonomen Provinz Bozen wurden zwischen 1999 und 2008 (Kapitel 2.1) insgesamt mehr als 2,3 Milliarden Euro effektiv ausbezahlt. Dies entspricht durchschnittlich 238 Millionen Euro (in laufenden Werten) pro Jahr. Aus dieser Untersuchung geht hervor, dass die Gelder für Beiträge für den Neubau, Kauf und die Wiedergewinnung für den Grundwohnbedarf fast die Hälfte der Gesamtsumme und das Doppelte der Beträge ausmachen, die für das WOBI bereitgestellt wurden.

Neben diesen Maßnahmen sind auch die Beiträge für den Erwerb von Baugrund und für dessen primäre und sekundäre Erschlie-

2.6 Agevolazioni per la prima casa

Un segmento consistente della domanda abitativa trova soluzione grazie alle diverse modalità di agevolazioni messe in campo dalla Provincia Automa di Bolzano, dirette a favorire l'accesso alla prima casa attraverso la nuova costruzione, l'acquisto o il recupero.

Per il periodo precedente agli anni '70, descrivendo gli interventi per l'edilizia residenziale pubblica (paragrafo 2.3), abbiamo avuto modo di riportare anche le iniziative per l'accesso alla prima casa in proprietà. Si tratta di provvedimenti promossi da leggi statali e provinciali, le quali prevedevano sia contributi alle cooperative e ai singoli per la costruzione della prima casa, che mutui a tasso agevolato per l'acquisto. Un'altra forma per l'accesso alla casa in proprietà è stata il passaggio di alloggi pubblici agli inquilini tramite riscatto.

Si stima che gli interventi di edilizia residenziale pubblica dal dopoguerra agli anni '70, riguardanti sia il settore sovvenzionato che quello agevolato, abbiano realizzato nel periodo quasi 9 mila alloggi. Una parte consistente di essi era costituita dall'edilizia privata con contributi pubblici (edilizia agevolata), ma anche la parte sovvenzionata è stata poi alienata in quota rilevante.

Nel descrivere le risorse finanziarie messe in campo dalla Provincia Autonoma di Bolzano, ed in particolare gli importi effettivamente liquidati dal 1999 al 2008 (paragrafo 2.1), pari a un totale di oltre 2,3 miliardi di euro e a mediamente 238 milioni di euro all'anno (in valori correnti), è emerso come gli importi destinati a contributi per la nuova costruzione, l'acquisto ed il recupero del fabbisogno abitativo primario siano stati pari a quasi la metà del totale e al doppio degli importi destinati all'Istituto per l'edilizia sociale.

A questi interventi si affiancano i contributi concessi per l'acquisizione di aree e per la loro urbanizzazione primaria e secondaria.

ßung von Bedeutung. Ein beträchtlicher Anteil dieser Flächen ist dem geförderten Wohnbau vorbehalten.

Tali aree sono infatti destinate in misura rilevante all'edilizia agevolata.

Für die Jahre von 1971 bis 2008 liegen detailliertere Daten zu den eingesetzten Finanzmitteln und den Beitragsempfängern vor und zwar gegliedert nach Sprachgruppe und Einsatzart (Neubau, Kauf und Wiedergewinnung); sowohl für die größeren Gemeinden als auch auf Landesebene.

Per il periodo più recente, dal 1971 al 2008, è possibile delineare un quadro dettagliato delle risorse attivate e dei beneficiari dei contributi, nei comuni maggiori e a livello provinciale, per gruppo linguistico e per le diverse categorie di interventi (nuova costruzione, acquisto e recupero).

Zwischen 1971 und 2008 wurden 76.236 Gesuche um Beiträge für den Neubau, Kauf und die Wiedergewinnung von Volkswohnungen für den Grundwohnbedarf eingereicht, 65.375 wurden angenommen. Dies entspricht durchschnittlich 2.006 bzw. 1.720 Wohnungen pro Jahr. 10.861 Gesuche wurden folglich abgelehnt (14,2%). Alle Gesuche, welche die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllten, wurden angenommen und finanziert.

Le domande di contributo per la nuova costruzione, l'acquisto e il recupero di abitazioni popolari per il fabbisogno primario presentate e approvate dal 1971 al 2008 sono state rispettivamente 76.236 e 65.375, con una media annua di 2.006 e 1.720 alloggi. Le domande escluse risultano quindi 10.861, pari al 14,2%. Praticamente tutte le domande con i requisiti previsti dalla normativa in vigore sono state approvate e finanziate.

14.316 Beitragsempfänger waren in Bozen ansässig (21,9% der gesamten Gesuche), 15.676 (24,0%) in Gemeinden mit mehr als 10 Tausend Einwohnern (unter anderem Brixen, Bruneck, Leifers und Meran) und 35.383 (54,1%) waren in den anderen Südtiroler Gemeinden ansässig.

I beneficiari residenti a Bolzano sono stati 14.316 (ovvero il 21,9% del totale provinciale), quelli di altri comuni con più di 10 mila abitanti (tra cui Bressanone, Brunico, Laives e Merano) 15.676 (24,0%) e quelli residenti nel resto provincia 35.383 (54,1% del totale).

Übersicht / Prospetto 2.24

Von der Autonomen Provinz Bozen bewertete und angenommene Gesuche um Wohnbauförderung nach Art der Gemeinde - 1971-2008

Domande di contributo edilizio esaminate e approvate dalla Provincia Autonoma di Bolzano per tipologia di comune - 1971-2008

GEMEINDEN	Bewertete Gesuche Domande esaminate		Angenommene Gesuche Domande approvate		COMUNI
	N	%	N	%	
Bozen	16.725	21,9	14.316	21,9	Bolzano
Andere Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern	18.070	23,7	15.676	24,0	Altri comuni con più di 10.000 abitanti
davon Meran	*5.743*	*7,5*	*4.927*	*7,5*	*di cui Merano*
davon Leifers	*3.673*	*4,8*	*3.224*	*4,9*	*di cui Laives*
davon Brixen	*3.213*	*4,2*	*2.812*	*4,3*	*di cui Bressanone*
davon Bruneck	*2.234*	*2,9*	*1.924*	*2,9*	*di cui Brunico*
Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern	41.441	54,4	35.383	54,1	Comuni con meno di 10.000 abitanti
Südtirol insgesamt	**76.236**	**100,0**	**65.375**	**100,0**	**Totale Provincia**

Quelle: Amt für Wohnbauprogrammierung der Autonomen Provinz Bozen
Fonte: Ufficio Programmazione dell'edilizia agevolata della Provincia Autonoma di Bolzano

Betrachtet man die Entwicklung nach Zeitabschnitten, wird ersichtlich, dass in den 70er Jahren durchschnittlich 729 Gesuche pro Jahr angenommen wurden, in den 80er Jahren 1.721, in den 90er Jahren 2.299 und in den letzten acht Jahren durchschnittlich 2.236 Gesuche. Der Anteil der Begünstigten mit Wohnsitz in Bozen war in den 70er Jahren besonders gering (15,5%), in den darauffolgenden Jahren entsprach er dem demographischen Gewicht Bozens. Die Anteile der anderen größeren Gemeinden lagen immer konstant bei durchschnittlich 24%. Im Gegensatz dazu kam in den 70er Jahren der Großteil der Beiträge den kleineren Gemeinden zugute (60,7%).

Im gesamten Zeitraum von 1971 bis 2008 wurden für alle Einsatzarten insgesamt Beiträge in Höhe von 1,9 Milliarden Euro in laufenden Werten genehmigt.

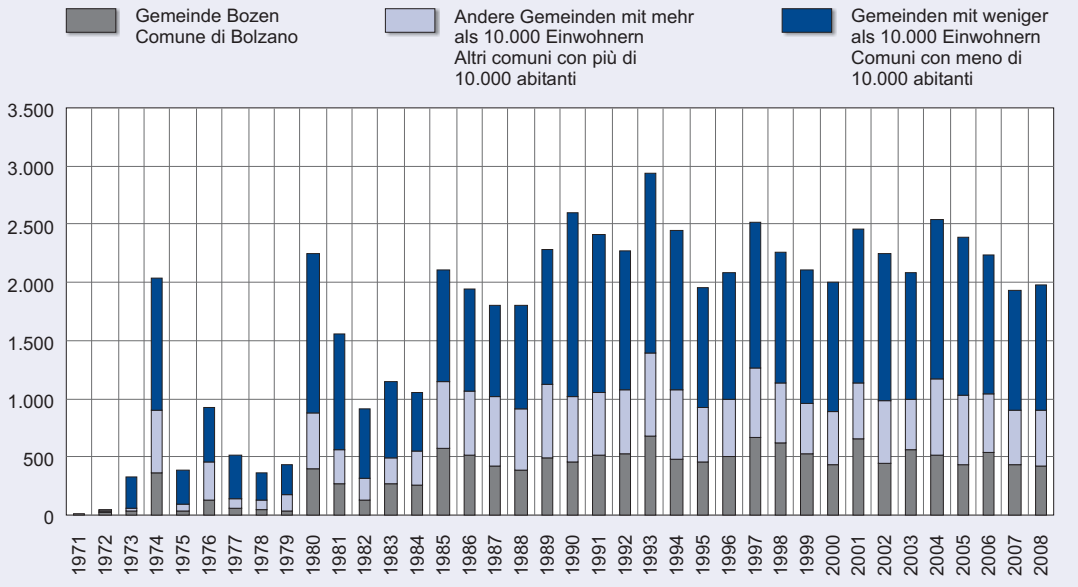
La dinamica nei singoli periodi evidenzia che mediamente ogni anno venivano messe a contributo 729 domande negli anni ’70, 1.721 negli anni ’80, 2.299 negli anni ’90 e 2.236 negli ultimi 8 anni. L’incidenza dei beneficiari di Bolzano è risultata particolarmente bassa negli anni ’70 (15,5%) e congruente con il peso demografico del capoluogo nei periodi successivi, quella degli altri comuni maggiori è stata costante nei vari periodi attorno a una media del 24%, viceversa i comuni minori hanno beneficiato di una quota maggiore di contributi negli anni ’70 (60,7%).

Gli importi approvati nell’intero periodo 1971 -2008 per l’insieme delle categorie di intervento sono stati pari a 1,9 miliardi di euro a valori correnti.

Graf. 2.16

Von der Autonomen Provinz Bozen angenommene Gesuche um Wohnbauförderung nach Art der Gemeinde - 1971-2008

Domande di contributo edilizio approvate dalla Provincia Autonoma di Bolzano per tipologia di comune - 1971-2008



© astat 2010 - lr

Wandelt man alle eingesetzten Gelder der einzelnen Jahre mithilfe des Koeffizienten um, welcher die monetären Werte der vergangenen Jahre in Werte von 2008[1] umrechnet, ergibt sich eine Summe von 4.069 Millionen Euro. Das entspricht einem Jahresdurchschnitt von 107 Millionen Euro und einem Durchschnittsbetrag je finanzierte Bauarbeit von 62,2 Tausend Euro.

Den größten Anteil stellten die Beiträge für den Neubau. Für die 22.427 angenommenen Gesuche wurden insgesamt 2.153 Millionen Euro bereitgestellt. Für die 33.919 Beitragsgesuche für den Wohnungskauf (einschließlich Kauf mit Wiedergewinnung) wurden 1.433 Millionen Euro ausbezahlt. Auf die immerhin 9.029 angenommenen Gesuche für die Wiedergewinnung entfiel der deutlich geringere Betrag von 483 Millionen Euro.

Diese Durchschnittswerte, die sich auf den gesamten Beobachtungszeitraum beziehen, sind das Ergebnis sehr unterschiedlicher Situationen:

- in Bozen machen die Beitragsgesuche für den Kauf und den Kauf mit Wiedergewinnung 73,7% der angenommenen Gesuche und 64,3% des Betrages aus;
- umgekehrt sind der Anteil der Gesuche für den Neubau mit 17,1% der Gesuche und 30,8% des Betrages sowie der Anteil der Gesuche für die Wiedergewinnung mit 9,3% und 4,9% deutlich niedriger.

Anders gesagt vereint Bozen auf sich:

- 31,1% der Gesuche und 33,5% der Beträge für den Kauf und Kauf mit Wiedergewinnung des Gesamten;
- nur 10,9% der Gesuche und 10,7% der Beträge für den Neubau;
- 14,7% der Gesuche und 7,6% der Beträge für die Wiedergewinnung.

Convertendo tutti gli importi impegnati nei singoli anni mediante il coefficiente per tradurre valori monetari degli anni passati in valori del 2008[1], si perviene ad una somma complessiva di 4.069 milioni di euro, corrispondenti ad una media annua complessiva di 107 milioni di euro e ad un importo medio per intervento finanziato di 62,2 mila euro.

La parte più consistente ha riguardato i contributi per la nuova costruzione, con 22.427 domande approvate per un importo complessivo di 2.153 milioni di euro, seguiti da quelli per l'acquisto (compreso l'acquisto con recupero) con 33.919 domande e 1.433 milioni di euro. Le domande approvate per il recupero, pur numerose (9.029 domande approvate), hanno comportato l'erogazione di un importo più ridotto (483 milioni di euro).

Questi dati medi, riferiti a tutto il periodo considerato sono la somma di situazioni territoriali molto diverse:

- nel comune di Bolzano l'acquisto, insieme all'acquisto con recupero, incide sul totale delle domande approvate per il 73,7% e in termini di importi per il 64,3%;
- viceversa risultano più ridotti sia la nuova costruzione, pari al 17,1% del totale delle domande approvate e al 30,8% degli importi, che il recupero (9,3% e 4,9%).

In altri termini a Bolzano si concentrano:

- il 31,1% delle domande e il 33,5% degli importi per l'acquisto e l'acquisto con recupero di tutta la Provincia;
- solo il 10,9% delle domande e il 10,7% degli importi per la nuova costruzione;
- il 14,7% delle domande e il 7,6% degli importi per il recupero.

(1) Für die Berechnung wurden die Indizes der Verbraucherpreise ohne Tabakwaren für Haushalte von Arbeitern und Angestellten der Gemeinde Bozen herangezogen.
Per il calcolo sono stati utilizzati i numeri indice dei prezzi al consumo senza tabacchi per le famiglie di operai ed impiegati nel comune di Bolzano.

Auf Landesebene verteilen sich die Gesuche und Beiträge sehr unterschiedlich über die Jahre hinweg. Für den gesamten Zeitraum ergibt sich die folgende Aufteilung der 65.375 Beitragsempfänger:

- 34,3% für den Neubau;
- 51,9% für den Kauf und Kauf mit Wiedergewinnung;
- 13,8% für die Wiedergewinnung.

Die zugelassenen Beiträge (in Preisen 2008) in Höhe von 4,1 Milliarden Euro teilen sich folgendermaßen auf:

- 52,9% für den Neubau
- 35,2% für den Kauf und Kauf mit Wiedergewinnung;
- 11,9% für die Wiedergewinnung.

A livello provinciale la situazione, sia in termini di domande che di importi approvati, risulta molto diversa negli anni considerati. Nell'intero periodo i beneficiari di contributi sono 65.375 così suddivisi:

- 34,3% per nuova costruzione;
- 51,9% per acquisto e acquisto con recupero;
- 13,8% per recupero.

I contributi ammessi (a prezzi 2008) risultano pari a 4,1 miliardi di euro, così suddivisi:

- 52,9% per la nuova costruzione;
- 35,2% per l'acquisto e per l'acquisto con recupero;
- 11,9% per recupero.

Übersicht / Prospetto 2.25

Von der Autonomen Provinz Bozen angenommene Gesuche um Wohnbauförderung nach Art der Gemeinde und Einsatzart - 1971-2008
Mehrjahreswerte zu Preisen 2008 in Tausend Euro

Domande di contributo edilizio approvate dalla Provincia Autonoma di Bolzano per tipologia di comune e per categoria di intervento - 1971-2008
Valori pluriennali a prezzi 2008 in migliaia di euro

EINSATZART	Gemeinde Bozen / Com. di Bolzano		Andere Gemeinden / Altri Comuni		Südtirol insg. / Totale Provincia		CATEGORIE DI INTERVENTO
	N	Euro	N	Euro	N	Euro	
Absolute Werte / Valori assoluti							
Neubau	2.442	229.797	19.985	1.923.452	22.427	2.153.249	Nuova costruzione
Kauf	9.707	444.396	22.314	903.911	32.021	1.348.307	Acquisto
Kauf u. Wiedergewinnung	840	34.925	1.058	49.295	1.898	84.220	Acquisto e recupero
Wiedergewinnung	1.327	36.676	7.702	446.341	9.029	483.017	Recupero
Insgesamt	**14.316**	**745.794**	**51.059**	**3.322.999**	**65.375**	**4.068.793**	**Totale**
Prozentuelle Verteilung nach Einsatzart / Composizione percentuale per categoria di intervento							
Neubau	17,1	30,8	39,1	57,9	34,3	52,9	Nuova costruzione
Kauf	67,8	59,6	43,7	27,2	49,0	33,1	Acquisto
Kauf u. Wiedergewinnung	5,9	4,7	2,1	1,5	2,9	2,1	Acquisto e recupero
Wiedergewinnung	9,3	4,9	15,1	13,4	13,8	11,9	Recupero
Insgesamt	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**Totale**
Prozentuelle Verteilung nach Art der Gemeinde / Composizione percentuale per tipologia di comune							
Neubau	10,9	10,7	89,1	89,3	100,0	100,0	Nuova costruzione
Kauf	30,3	33,0	69,7	67,0	100,0	100,0	Acquisto
Kauf u. Wiedergewinnung	44,3	41,5	55,7	58,5	100,0	100,0	Acquisto e recupero
Wiedergewinnung	14,7	7,6	85,3	92,4	100,0	100,0	Recupero
Insgesamt	**21,9**	**18,3**	**78,1**	**81,7**	**100,0**	**100,0**	**Totale**

Quelle: Amt für Wohnbauprogrammierung der Autonomen Provinz Bozen
Fonte: Ufficio Programmazione dell'edilizia agevolata della Provincia Autonoma di Bolzano

In den ersten Jahren (bis 1978) der Anwendung der staatlichen Normen im Bereich der öffentlichen Beiträge infolge der Baureform des Jahres 1973 sind die aus dem Landeshaushalt ausbezahlten Subventionierungen, und als Folge daraus auch deren Bezieher, im Vergleich zu den Folgejahren sehr begrenzt ausgefallen. In dieser Zeit wurden vor allem Wiedergewinnungsarbeiten und Neubauten finanziert.

In den folgenden fünf Jahren (1979 - 1983) erfolgte ein wahrer Boom der ausbezahlten öffentlichen Beiträge von Seiten der Landesverwaltung mit einer Spitze von 121,4 Millionen Euro zu laufenden Preisen im Jahr 1980, dem 594,4 Millionen Euro zu Preisen 2008 entsprechen. Im Jahr 2008, also 28 Jahre später, wurden vergleichsweise 63,9 Millionen Euro für Wohnbauzwecke ausbezahlt.

Dies erklärt sich aus einer Reihe miteinander verketteter Faktoren. Einige davon sind:

- Ausweisung von Bauland für den geförderten Wohnbau in den Erweiterungszonen der Bauleitpläne;
- die steigende Nachfrage nach Beiträgen für Neubauten von Seiten der Wohnbaugenossenschaften;
- jene Zeit war von einer zweistelligen Inflationsrate gekennzeichnet, wobei die Beitragsbezieher eines Landesdarlehens einen fixen Zinssatz von maximal 5%, je nach Einkommensklasse, zurückzuzahlen hatten und der Differenzbetrag zum Bankenzinssatz von der öffentlichen Verwaltung getragen wurde.

Im Jahr 1984 wurde der „zehnjährige konstante Schenkungsbeitrag“ eingeführt, welcher vom Zugang zum Darlehen für die Erleichterung des Wohnbaus unabhängig ist.

Im Jahrzehnt 1991 bis 2000 wurde die höchste durchschnittliche Anzahl der Beitragsbezieher verzeichnet (2.299), während der höchste durchschnittliche Beitragsbetrag (146,5 Millionen Euro zu Preisen 2008) im vorhergehenden Jahrzehnt (1981-1990) ausbezahlt wurde.

Nei primi anni (fino al 1978) di recepimento delle norme statali in materia di contributi pubblici, a seguito della riforma edilizia del 1973, le somme destinate dal bilancio provinciale per tale genere di sovvenzioni, e di conseguenza anche i percettori, risultano essere alquanto limitate. In tale periodo vengono finanziati soprattutto interventi di nuova costruzione e di risanamento.

Nel quinquennio successivo (1979-1983) si ha un vero e proprio boom dei contributi concessi da parte dell’amministrazione provinciale, con il culmine raggiunto nel 1980 con 121,4 milioni di euro a prezzi correnti, pari a 594,4 milioni di euro a prezzi 2008. A termine di paragone basti considerare che nel 2008, ossia 28 anni dopo, l’importo liquidato per contributi all’edilizia residenziale è stato pari a 63,9 milioni di euro.

Questo è dovuto ad una serie concatenata di fattori tra i quali spiccano i seguenti:

- messa a disposizione dei terreni per l’edilizia agevolata nelle zone di espansione previste dai piani urbanistici;
- sostenuta richiesta da parte di cooperative edilizie per contributi comprendenti la nuova costruzione;
- in tale periodo, contraddistinto da un tasso d’inflazione a due cifre, il beneficiario di un mutuo provinciale era gravato di un tasso fisso massimo del 5,0%, a seconda della fascia di reddito, mentre il differenziale rispetto al tasso d’interesse dovuto alle banche veniva corrisposto da parte dell’amministrazione provinciale.

A partire dal 1984 entra in vigore la forma di “contributo decennale costante a fondo perduto”, modalità slegata dall’accensione di un mutuo per accedere all’agevolazione edilizia.

Nel decennio 1991-2000 si raggiunge il numero medio annuo di percettori più elevato (2.299), mentre l’importo medio annuo più elevato dei contributi elargiti (146,5 milioni di euro a prezzi 2008) si registra nel decennio precedente (1981-90).

In den letzten acht Jahren entsprach die durchschnittliche Zahl der angenommenen Gesuche (2.236) den Vorjahren, der durchschnittliche jährliche Finanzierungsbetrag in Preisen 2008 reduzierte sich jedoch auf 77,0 Millionen Euro im Vergleich zu den 146,5 Millionen Euro im Zehnjahreszeitraum 1981-1990 und zu den 93,1 Millionen Euro des Jahrzehnts 1991-2000.

Negli ultimi 8 anni, mentre il numero medio annuo delle domande approvate risulta in linea con gli anni precedenti (2.236), l'ammontare medio annuo dei finanziamenti a prezzi 2008 si è ridotto a 77,0 milioni di euro, rispetto ai 146,5 del decennio 1981-90 ed ai 93,1 del decennio 1991-2000.

Übersicht / Prospetto 2.26

Von der Autonomen Provinz Bozen angenommene Gesuche um Wohnbauförderung nach Einsatzart - 1971-2008

Domande di contributo edilizio approvate dalla Provincia Autonoma di Bolzano per categoria di intervento - 1971-2008

JAHRE	Neubau Nuova costruzione	Kauf Acquisto	Kauf und Wiedergewinnung Acquisto e recupero	Wieder-gewinnung Recupero	Insgesamt Totale	ANNI
			Gesuche / Domande			
1971-1980	5.178	974	4	1.133	7.289	1971-1980
1981-1990	5.108	9.356	198	2.551	17.213	1981-1990
1991-2000	5.989	13.208	939	2.851	22.987	1991-2000
2001-2008	6.152	8.483	757	2.494	17.886	2001-2008
Insgesamt	**22.427**	**32.021**	**1.898**	**9.029**	**65.375**	**Totale**
Prozentuelle Verteilung	*34,3*	*49,0*	*2,9*	*13,8*	*100,0*	*Composizione percentuale*
			Beträge in Euro zu Preisen 2008 / Importi in euro a prezzi 2008			
1971-1980	912.350	94.440	487	49.580	1.056.858	1971-1980
1981-1990	667.081	600.664	8.140	188.959	1.464.844	1981-1990
1991-2000	330.328	390.889	40.934	169.001	931.152	1991-2000
2001-2008	243.490	262.314	34.658	75.477	615.939	2001-2008
Insgesamt	**2.153.249**	**1.348.307**	**84.220**	**483.017**	**4.068.793**	**Totale**
Prozentuelle Verteilung	*52,9*	*33,1*	*2,1*	*11,9*	*100,0*	*Composizione percentuale*

Quelle: Amt für Wohnbauprogrammierung der Autonomen Provinz Bozen
Fonte: Ufficio Programmazione dell'edilizia agevolata della Provincia Autonoma di Bolzano

Laut den Daten des ASTAT zur Wohnbautätigkeit:

- wurden zwischen 1971 und 2005 106.250 Wohnungen genehmigt und 91.744 fertig gestellt,
- wurden von den fertig gestellten Wohnungen 3.590 mit gänzlich öffentlicher Finanzierung (laut derselben Datenbank sollen jedoch 4.121 Wohnungen vom

Secondo i dati dell'ASTAT relativi all'attività edilizia:

- dal 1971 al 2005 sono stati concessionati 106.250 alloggi e ne sono stati ultimati 91.744;
- degli alloggi ultimati, 3.590 sono stati realizzati con sostegno pubblico totale (secondo la stessa banca dati, gli alloggi dell'IPES e di altri enti pubblici sarebbero

WOBI und von anderen öffentlichen Körperschaften gebaut worden sein) und 31.224 mit teilweise öffentlichen Beiträgen gebaut. 56.930 Wohnungen wurden von Privatpersonen gänzlich mit eigenen Mitteln gebaut.

Vergleicht man diese Statistiken mit den Zahlen der Abteilung Wohnungsbau zu den ausbezahlten Beiträgen, wird ersichtlich, dass zwischen 1971 und 2005 der Neubau von 20.433 Wohnungen und der Kauf von 30.561 Wohnungen finanziert wurden (insgesamt 50.994 Wohnungen). Zählt man die öffentlichen Wohnungen dazu, ergibt sich eine Gesamtzahl von ungefähr 56 Tausend Wohnungen.

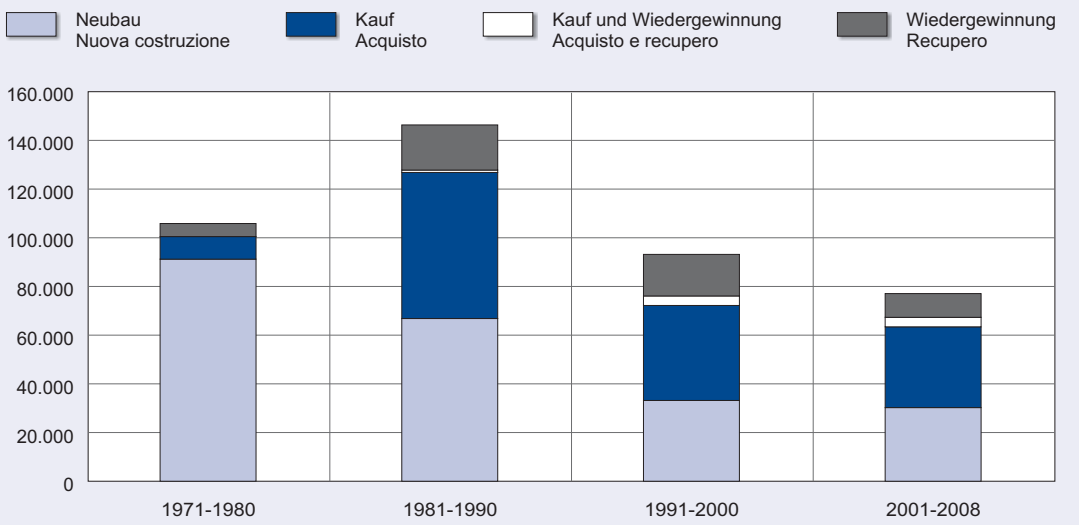
però 4.121), 31.224 con sostegno pubblico parziale, mentre le abitazioni realizzate dai privati solo con capitali propri risultavano 56.930.

Se confrontiamo questi dati statistici con quelli relativi ai contributi erogati dalla Ripartizione edilizia agevolata della Provincia, escludendo il recupero perché riguarda abitazioni già esistenti, risulta che dal 1971 al 2005 sono stati finanziati 20.433 alloggi di nuova costruzione e 30.561 acquisti di alloggi per un totale di 50.994 unità. Se a questi sommiamo quelli pubblici si arriva a circa 56 mila alloggi.

Graf. 2.17

Von der Autonomen Provinz Bozen angenommene Gesuche um Wohnbauförderung nach Einsatzart - 1971-2008
Jahresdurchschnitt zu Preisen 2008 in Tausend Euro

Domande di contributo edilizio approvate dalla Provincia Autonoma di Bolzano per categoria di intervento - 1971-2008
Media annua a prezzi 2008 in migliaia di euro



© astat 2010 - lr

Würde es sich bei allen gekauften Wohnungen um Neubauten handeln, wären ungefähr

Se tutti gli alloggi acquistati fossero di nuova costruzione, circa 60 alloggi ogni 100 co-

60 von 100 gebauten Wohnungen direkt oder indirekt vom Land finanziert worden.

Es mag sein, dass nicht alle gekauften Wohnungen nach 1970 errichtet wurden. Gleichzeitig gilt jedoch diesbezüglich, dass das Land, abgesehen von diesen Finanzierungskanälen, Beiträge für den Hausbau an Landwirte und Beiträge für jene ausbezahlt, die sich in Gewerbegebieten ansiedeln. Die Zahl der mit teilweise öffentlicher Finanzierung neu gebauten Wohnungen beinhaltet also nicht nur die 20.433, für die öffentliche Beiträge ausbezahlt wurden, sondern eher die 31.224 Wohnungen, die in der Statistik zur Bautätigkeit aufscheinen.(1)

Weiters können die ausbezahlten Beiträge mit den Daten der Wohnungszählung zu den bewohnten Wohnungen verglichen werden. Zwischen 1971 und 2001 hat die Zahl der bewohnten Eigentumswohnungen in Südtirol um 66.461 Wohnungen zugenommen. Im gleichen Zeitraum (1972-2001) wurden der Neubau von 17.269 und der Kauf von 25.824 Wohnungen finanziert (insgesamt 43.093 Wohnungen). Auf diese Weise konnten 65 von 100 Haushalten, die in dieser Zeit eine Eigentumswohnung bauten oder kauften, dies dank der Förderungen des Landes machen.

Zwischen 1971 und 2008 wurden 63,1% der angenommenen Gesuche von deutschsprachigen Gesuchstellern eingereicht, 32,9% von italienischsprachigen, 3,0% von ladinischen und nur 0,5% von anderen (ausländischen) Gesuchstellern.

Die Prozentanteile unterscheiden sich deutlich nach Einsatzart, insbesondere:

- stammen die angenommenen Gesuche für den Neubau zu 76,7% von deutsch-

struiti sarebbero stati finanziati direttamente o indirettamente dalla Provincia.

È pur vero che non tutti gli alloggi acquistati sono stati realizzati dopo il 1970, ma è anche certo che la Provincia, oltre a questi canali di finanziamento, eroga contributi per costruire la casa agli agricoltori e a coloro che si insediano nelle zone produttive. Quindi le abitazioni di nuova costruzione realizzate con parziale finanziamento pubblico non sono solo le 20.433 che hanno ricevuto contributi, ma più probabilmente le 31.224 che risultano dalla statistica dell'attività edilizia.(1)

Un'ulteriore considerazione può essere fatta confrontando i contributi erogati con i dati dei censimenti relativi alle abitazioni occupate. Dal 1971 al 2001 le abitazioni di proprietà occupate in Alto Adige sono cresciute di 66.461 unità. Nello stesso periodo (1972-2001) sono stati finanziati 17.269 alloggi di nuova costruzione e 25.824 alloggi per l'acquisto, con un totale di 43.093 unità. In tal modo, ogni 100 famiglie che nel periodo considerato hanno raggiunto la proprietà dell'alloggio nel quale vivono, in 65 lo hanno potuto fare grazie alle agevolazioni attivate dalla Provincia.

Il 63,1% delle domande approvate dal 1971 al 2008 proviene da richiedenti appartenenti al gruppo linguistico tedesco, il 32,9% da italiani, il 3,0% da ladini e solo lo 0,5% da altri (stranieri).

Le percentuali risultano molto diverse per categoria di intervento, in particolare:

- le domande approvate per la nuova costruzione provengono per il 76,7% dai te-

(1) Der Vergleich wirft auch andere Probleme auf, von denen folgende erwähnt werden sollen:
- die Zahlen zu den Beiträgen beziehen sich auf den Zeitpunkt der Antragsgenehmigung, während die Statistik des ASTAT die Fertigstellung der Bauten berücksichtigt;
- ein beträchtlicher Teil der neu gebauten Wohnungen dient nicht als Erstwohnung, sondern als Zweitwohnung und gehört häufig nicht ansässigen Personen.

Il raffronto riscontra anche altri problemi, tra i quali merita citare:
- i dati sui contributi si riferiscono al momento dell'approvazione delle domande, mentre quelli citati dalla statistica dell'ASTAT si riferiscono all'ultimazione dei lavori;
- una parte consistente degli alloggi nuovi realizzati non è destinato ad un uso come prima casa, ma in quota consistente si rivolge al mercato delle seconde case o comunque viene destinata a non residenti.

sprachigen, zu 16,8% von italienischsprachigen, zu 4,8% von ladinischen und zu 0,1% von ausländischen Gesuchstellern;

- stammen die Gesuche für den Kauf und den Kauf mit Wiedergewinnung zu 51,3% von deutschsprachigen, zu 46,3% von italienischsprachigen, zu 1,5% von ladinischen und zu 0,8% von ausländischen Gesuchstellern;
- stammen die Gesuche für die Wiedergewinnung zu 73,2% von deutschsprachigen, zu 22,9% von italienischsprachigen, zu 3,7% von ladinischen und zu 0,1% von ausländischen Gesuchstellern;

Zusammengefasst bedeutet dies, dass die deutschsprachige und ladinische Bevölkerung die meisten angenommenen Beitragsgesuche für den Bau und die Wiedergewinnung verzeichnen und dass die italienischsprachige und ausländische Bevölkerung die Erstwohnung zumeist kaufen.

Diese Aufteilung hängt jedoch weniger von der Sprachgruppe als von der räumlichen Verteilung der Gesuchsteller ab. In Bozen werden 17,1% bzw. 9,3% aller angenommenen Bozner Gesuche für den Neubau und die Wiedergewinnung gestellt, in Südtirol insgesamt liegen diese Anteile bei 34,3% bzw. 13,8%.

deschi, il 16,8% dagli italiani, il 4,8% dai ladini e lo 0,1% dagli stranieri;

- le domande per l'acquisto e l'acquisto con recupero per il 51,3% dai tedeschi, il 46,3% dagli italiani, l'1,5% dai ladini e lo 0,8% dagli stranieri;
- le domande per il recupero per il 73,2% dai tedeschi, il 22,9% dagli italiani, il 3,7% dai ladini e lo 0,1% dagli stranieri.

In sintesi il gruppo linguistico tedesco e quello ladino registrano percentuali più elevate nelle domande approvate per la nuova costruzione e per il recupero e, viceversa, italiani e stranieri accedono alla prima casa in proprietà soprattutto attraverso l'acquisto.

Tali ripartizioni però, più che essere legate all'appartenenza linguistica, dipendono soprattutto dalla localizzazione territoriale dei richiedenti: infatti a Bolzano le domande per la nuova costruzione e per il recupero sono pari rispettivamente al 17,1% e al 9,3% del totale delle domande approvate nel capoluogo, mentre nell'insieme dell'Alto Adige rappresentano rispettivamente il 34,3% e il 13,8%.

Übersicht / Prospetto 2.27

Von der Autonomen Provinz Bozen angenommene Gesuche um Wohnbauförderung nach Sprachgruppe des Gesuchstellers, Art der Gemeinde und Einsatzart - 1971-2008

Domande di contributo edilizio approvate dalla Provincia Autonoma di Bolzano per gruppo linguistico del richiedente, tipologia di comune e categoria di intervento - 1971-2008

EINSATZART	Natürliche Person / Persona fisica				Juristische Person / Persona giuridica	Insgesamt / Totale	CATEGORIE DI INTERVENTO
	Italienisch / Italiano	Deutsch / Tedesco	Ladinisch / Ladino	Andere / Altri			
	Gemeinde Bozen / Comune di Bolzano						
Neubau	1.801	543	27	7	64	2.442	Nuova costruzione
Kauf	7.529	2.039	52	81	6	9.707	Acquisto
Kauf und Wiedergewinnung	709	115	5	11	-	840	Acquisto e recupero
Wiedergewinnung	968	352	5	2	-	1.327	Recupero
Insgesamt	**11.007**	**3.049**	**89**	**101**	**70**	**14.316**	**Totale**

Übersicht / Prospetto 2.27 - Fortsetzung / Segue

Von der Autonomen Provinz Bozen angenommene Gesuche um Wohnbauförderung nach Sprachgruppe des Gesuchstellers, Art der Gemeinde und Einsatzart - 1971-2008

Domande di contributo edilizio approvate dalla Provincia Autonoma di Bolzano per gruppo linguistico del richiedente, tipologia di comune e categoria di intervento - 1971-2008

EINSATZART	Natürliche Person / Persona fisica				Juristische Person / Persona giuridica	Insgesamt / Totale	CATEGORIE DI INTERVENTO
	Italienisch / Italiano	Deutsch / Tedesco	Ladinisch / Ladino	Andere / Altri			
Andere Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern / Altri comuni con più di 10.000 abitanti							
Neubau	1.153	2.455	27	8	78	3.721	Nuova costruzione
Kauf	4.911	5.146	93	99	-	10.249	Acquisto
Kauf und Wiedergewinnung	191	188	4	3	-	386	Acquisto e recupero
Wiedergewinnung	340	963	14	3	-	1.320	Recupero
Insgesamt	**6.595**	**8.752**	**138**	**113**	**78**	**15.676**	**Totale**
davon Brixen / di cui Bressanone							
Neubau	*223*	*635*	*9*	*4*	*15*	*886*	*Nuova costruzione*
Kauf	*517*	*994*	*24*	*14*	*-*	*1.549*	*Acquisto*
Kauf und Wiedergewinnung	*19*	*36*	*-*	*-*	*-*	*55*	*Acquisto e recupero*
Wiedergewinnung	*58*	*258*	*6*	*-*	*-*	*322*	*Recupero*
Insgesamt	***817***	***1.923***	***39***	***18***	***15***	***2.812***	***Totale***
davon Bruneck / di cui Brunico							
Neubau	*78*	*614*	*13*	*-*	*13*	*718*	*Nuova costruzione*
Kauf	*178*	*703*	*36*	*10*	*-*	*927*	*Acquisto*
Kauf und Wiedergewinnung	*4*	*32*	*1*	*1*	*-*	*38*	*Acquisto e recupero*
Wiedergewinnung	*20*	*217*	*3*	*1*	*-*	*241*	*Recupero*
Insgesamt	***280***	***1.566***	***53***	***12***	***13***	***1.924***	***Totale***
davon Leifers / di cui Laives							
Neubau	*385*	*153*	*1*	*1*	*13*	*553*	*Nuova costruzione*
Kauf	*1.831*	*470*	*13*	*24*	*-*	*2.338*	*Acquisto*
Kauf und Wiedergewinnung	*46*	*13*	*1*	*1*	*-*	*61*	*Acquisto e recupero*
Wiedergewinnung	*141*	*128*	*2*	*1*	*-*	*272*	*Recupero*
Insgesamt	***2.403***	***764***	***17***	***27***	***13***	***3.224***	***Totale***
davon Meran / di cui Merano							
Neubau	*359*	*262*	*1*	*2*	*14*	*638*	*Nuova costruzione*
Kauf	*2.141*	*1.659*	*16*	*46*	*-*	*3.862*	*Acquisto*
Kauf und Wiedergewinnung	*117*	*69*	*2*	*1*	*-*	*189*	*Acquisto e recupero*
Wiedergewinnung	*100*	*134*	*3*	*1*	*-*	*238*	*Recupero*
Insgesamt	***2.717***	***2.124***	***22***	***50***	***14***	***4.927***	***Totale***
Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern / Comuni con meno di 10.000 abitanti							
Neubau	810	14.193	1.025	12	224	16.264	Nuova costruzione
Kauf	2.170	9.465	345	85	-	12.065	Acquisto
Kauf und Wiedergewinnung	178	464	26	4	-	672	Acquisto e recupero
Wiedergewinnung	760	5.297	316	7	2	6.382	Recupero
Insgesamt	**3.918**	**29.419**	**1.712**	**108**	**226**	**35.383**	**Totale**

Übersicht / Prospetto 2.27 - Fortsetzung / Segue

Von der Autonomen Provinz Bozen angenommene Gesuche um Wohnbauförderung nach Sprachgruppe des Gesuchstellers, Art der Gemeinde und Einsatzart - 1971-2008

Domande di contributo edilizio approvate dalla Provincia Autonoma di Bolzano per gruppo linguistico del richiedente, tipologia di comune e categoria di intervento - 1971-2008

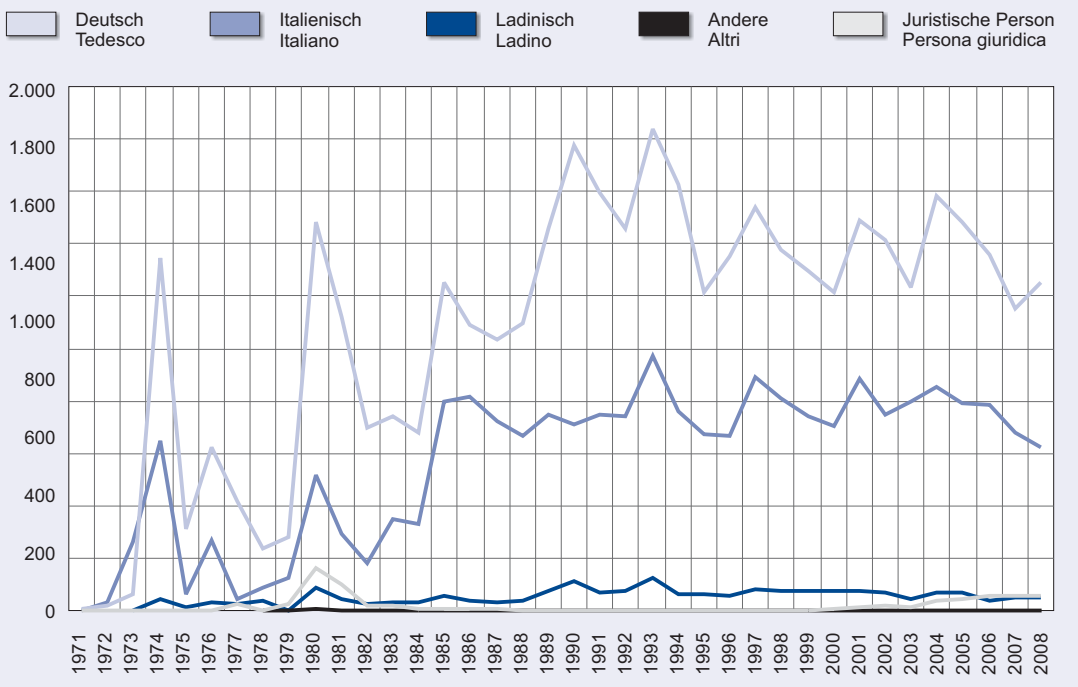
EINSATZART	Natürliche Person / Persona fisica				Juristische Person / Persona giuridica	Insgesamt / Totale	CATEGORIE DI INTERVENTO
	Italienisch / Italiano	Deutsch / Tedesco	Ladinisch / Ladino	Andere / Altri			
Südtirol insgesamt / Totale Provincia							
Neubau	3.764	17.191	1.079	27	366	22.427	Nuova costruzione
Kauf	14.610	16.650	490	265	6	32.021	Acquisto
Kauf und Wiedergewinnung	1.078	767	35	18	-	1.898	Acquisto e recupero
Wiedergewinnung	2.068	6.612	335	12	2	9.029	Recupero
Insgesamt	**21.520**	**41.220**	**1.939**	**322**	**374**	**65.375**	**Totale**

Quelle: Amt für Wohnbauprogrammierung der Autonomen Provinz Bozen
Fonte: Ufficio Programmazione dell'edilizia agevolata della Provincia Autonoma di Bolzano

Graf. 2.18

Von der Autonomen Provinz Bozen angenommene Gesuche um Wohnbauförderung nach Sprachgruppe des Gesuchstellers - 1971-2008

Domande di contributo edilizio approvate dalla Provincia Autonoma di Bolzano per gruppo linguistico del richiedente - 1971-2008



© astat 2010 - lr

Zusätzlich zu den Förderungen für die Wiedergewinnung der Erstwohnung werden den Eigentümern oder Nutznießern auch Beiträge zur Sanierung der bestehenden Bausubstanz gewährt (die Wohnungen müssen mindestens 25 Jahre alt sein). Diese Beiträge sind sowohl für Privatpersonen als auch für juristische Personen vorgesehen und werden gewährt, wenn sich die Gesuchsteller dazu verpflichten, die eigenen Wohnungen 20 Jahre lang gemäß Art. 79 des Landesraumordnungsgesetzes zu konventionieren. Zwischen 1981 und 2008 wurden von Unternehmen und Privatpersonen 13.159 Gesuche für die konventionierte Sanierung gestellt und 11.083 davon angenommen. Insgesamt betrafen die Gesuche 16.832 Wohnungen. Der Jahresdurchschnitt liegt bei 396 angenommenen Gesuchen und 601 wiedergewonnenen Wohnungen. Die meisten eingereichten und angenommenen Gesuche gab es in den 90er Jahren.

Oltre alle agevolazioni per il recupero della prima casa, vengono concessi contributi per il risanamento del patrimonio esistente (gli alloggi devono avere almeno 25 anni di vetustà) a proprietari e usufruttuari, siano essi privati o persone giuridiche, che si impegnano a convenzionare le proprie abitazioni per 20 anni ai sensi dell'art. 79 della legge urbanistica provinciale. La domanda di contributi dal 1981 al 2008 da parte delle imprese e dei privati per tale risanamento convenzionato risulta pari a 13.159 domande presentate e a 11.083 domande approvate, per un totale di 16.832 abitazioni. La media annua è di 396 domande approvate e 601 alloggi recuperati. La maggior concentrazione di domande presentate e ammesse si registra negli anni '90.

Die Zahl der Gesuche ist bemerkenswert. Zusammen mit den angenommenen Gesuchen für die Wiedergewinnung und den Kauf mit Wiedergewinnung durch Einzelgesuchsteller (je 9.029 und 1.898 Gesuche) ergibt sich eine Summe von rund 28 Tausend Woh-

Si tratta di numeri significativi, che sommati alle domande ammesse di recupero e di acquisto con recupero da parte di richiedenti singoli (rispettivamente 9.029 e 1.898 alloggi), evidenziano come dall'inizio degli anni '70 siano stati recuperati con finanziamento

Übersicht / Prospetto 2.28

Von der Autonomen Provinz Bozen bewertete und angenommene Gesuche zur konventionierten Wohnungssanierung - 1981-2008

Domande di contributo esaminate ed approvate dalla Provincia Autonoma di Bolzano per risanamento convenzionato di abitazioni - 1981-2008

JAHRE	Bewertete Gesuche Domande esaminate	Angenommene Gesuche Domande approvate	Anzahl der Wohnungen Numero delle abitazioni	ANNI
		Absolute Werte / Valori assoluti		
1981-1990	3.266	2.859	4.630	1981-1990
1991-2000	7.812	6.757	10.327	1991-2000
2001-2008	2.081	1.467	1.875	2001-2008
Insgesamt	**13.159**	**11.083**	**16.832**	**Totale**
		Jahresdurchschnitt / Media annua		
1981-1990	327	286	463	1981-1990
1991-2000	781	676	1.033	1991-2000
2001-2008	260	183	234	2001-2008
Insgesamt	**470**	**396**	**601**	**Totale**

Quelle: Amt für Wohnbauprogrammierung der Autonomen Provinz Bozen
Fonte: Ufficio Programmazione dell'edilizia agevolata della Provincia Autonoma di Bolzano

nungen, die seit den frühen 70er Jahren mit öffentlichen Beiträgen wiedergewonnen wurden.

Die Entwicklung verlief steigend bis Mitte der 90er Jahre, um anschließend bis 2008 abzunehmen. Insbesondere:

- betrafen die sanierten Wohnungen in den 70er Jahren nur die genehmigten Eingriffe für die Wiedergewinnung der Erstwohnung und ihre Zahl war sehr gering (114 jährlich);
- kam in den 80er Jahren die konventionierte Wiedergewinnung durch die Unternehmen dazu. Die Zahl der sanierten Wohnungen ist stetig gestiegen (der Jahresdurchschnitt dieses Jahrzehnts beträgt 738 Wohnungen, von denen 275 Erstwohnungen sind und 463 zur konventionierten Wiedergewinnung zählen);
- wurden in den 90er Jahren 1.412 Wohnungen pro Jahr saniert. In 379 Fällen handelte es sich um Erstwohnungen und in 1.033 Fällen um konventionierte Wiedergewinnungsarbeiten. Auffallend ist der Spitzenwert von 2.232 sanierten Wohnungen im Jahr 1993.
- pendelten sich die Zahlen in den letzten acht Jahren mit 641 sanierten Wohnungen, die vorwiegend Erstwohnungen betrafen, auf den Werten der 80er Jahre ein.

pubblico quasi 28 mila abitazioni.

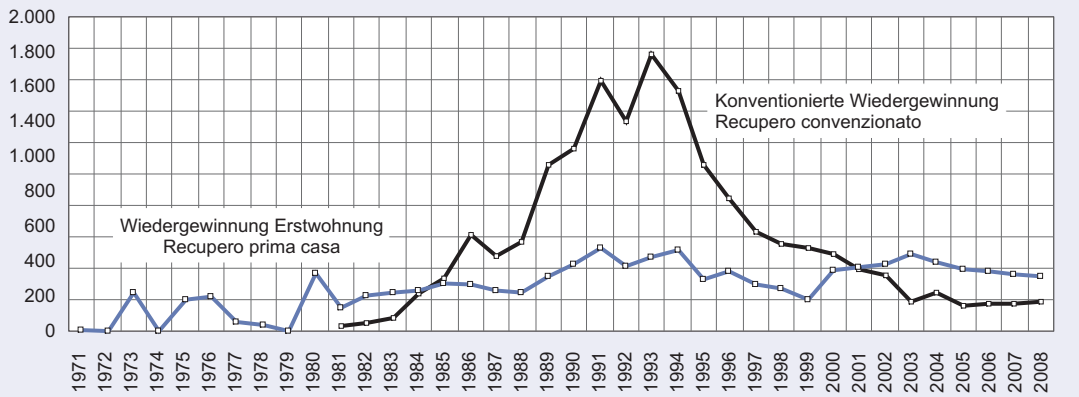
La dinamica è stata crescente fino a metà degli anni ’90, per poi calare fino al 2008. In particolare:

- negli anni ’70 gli alloggi risanati riguardavano solo gli interventi ammessi per il recupero della prima casa ed erano molto limitati (114 all’anno);
- negli anni ’80 a questi si sono aggiunti gli interventi di recupero convenzionato promossi dalle imprese. Gli alloggi risanati sono progressivamente cresciuti (la media nel decennio è stata di 738 alloggi di cui 275 come prima casa e 463 convenzionati);
- negli anni ’90 si sono risanati 1.412 alloggi all’anno, di cui 379 attraverso interventi sulla prima casa e 1.033 tramite il recupero convenzionato. Merita evidenziare la punta massima del 1993 con 2.232 alloggi risanati;
- negli ultimi 8 anni si è tornati sui livelli degli anni ’80 con 641 alloggi risanati, prevalentemente mediante interventi sulla prima casa.

Graf. 2.19

Wohnungen, die mit einem Landesbeitrag saniert wurden nach Art der Wiedergewinnung - 1971-2008

Abitazioni risanate mediante il contributo provinciale per tipologia di recupero - 1971-2008



© astat 2010 - lr

3 Wohnungsmarkt

Mercato abitativo

3.1 Umfang der Immobiliengeschäfte: Kauf- und Mietverträge

Die Erhebung zur Zahl der durchgeführten Immobiliengeschäfte in Südtirol basiert auf den Daten zur Anzahl der Kauf- und Mietverträge. Diese werden vom Ufficio centrale di Statistica des Innenministeriums geliefert, der einzigen offiziellen Stelle, welche diese Daten erhebt.

Die Analyse stellt Informationen allgemeiner Natur zur Entwicklung des Handels im Wohnbausektor in Südtirol zur Verfügung. Die Daten werden für Bozen und das übrige Landesgebiet ausgewiesen und können mit anderen Provinzen verglichen werden.

Es muss jedoch auf einige Probleme hingewiesen werden, die mit der verwendeten Datenbank zusammenhängen und aufgrund deren die Ergebnisse der Analyse mit Vorsicht zu betrachten sind:

- die Daten beziehen sich auf den Zeitraum von 1985 bis 2002 und für die jüngste Vergangenheit sind keine Daten vorhanden;
- die Quelle gewährleistet nicht die punktuelle Überwachung der Transaktionen, da die Basisdaten von den Polizeikommissariaten bereitgestellt werden. Diese erhalten die Meldungen zu den Miet- und Kaufverträgen (gemäß Art. 12 des Gesetzes 191/1978[(1)]) der einzelnen Wohnungen jedoch nicht regelmäßig.

3.1 Consistenza delle transazioni immobiliari: contratti di compravendita e contratti di locazione

L'indagine del numero di transazioni immobiliari scambiate in ambito provinciale impiega dati relativi al numero di contratti di compravendita e di locazione forniti dall'Ufficio centrale di Statistica del Ministero degli Interni, l'unica fonte ufficiale che censisce tali informazioni.

L'analisi fornisce indicazioni di carattere generale sulle dinamiche degli scambi del settore residenziale riferite all'ambito provinciale, con una articolazione dei dati per Bolzano e per il resto della provincia e con la possibilità di confronti con altre province.

Tuttavia, vanno evidenziati alcuni elementi problematici della banca dati impiegata, che suggeriscono di utilizzare con cautela le conclusioni dell'analisi:

- i dati si riferiscono al periodo che va dal 1985 al 2002 e non sono disponibili per gli anni più recenti;
- la fonte non garantisce il puntuale monitoraggio delle transazioni, poiché le informazioni di base sono desunte dai Commissariati di Polizia, i quali ricevono in modo non sistematico le denunce relative ai contratti di locazione e di compravendita dei singoli alloggi (ai sensi dell'art. 12 della Legge 191/78[(1)]).

(1) *„Wer das Eigentum oder die Nutzung oder jeden anderen Anspruch abtritt und somit, für länger als einen Monat, die ausschließliche Verwendung eines Gebäudes oder eines Gebäudeteils ermöglicht, ist verpflichtet, der örtlichen Polizeibehörde innerhalb von 48 Stunden ab Übergabe der Liegenschaft den genauen Standort sowie die allgemeinen Daten des Käufers, des Leiters oder der Person, welche die Verfügung über das Gut übernimmt, und die Angaben des Personalausweises, der vom Betreffenden vorgelegt werden muss, mitzuteilen. …"*
"Chiunque cede la proprietà o il godimento o qualunque altro titolo consentendo, per un tempo superiore a un mese, l'uso esclusivo di un fabbricato o di parte di esso, ha l'obbligo di comunicare all'autorità locale di pubblica sicurezza, entro quarantotto ore dalla consegna dell'immobile, la sua esatta ubicazione, nonché le generalità dell'acquirente, del conduttore o della persona che assume la disponibilità del bene e gli estremi del documento di identità o di riconoscimento, che deve essere richiesto all'interessato. …"

Im Jahr 2002 wurden in Südtirol laut den Informationen des Innenministeriums 6.057 Mietverträge und 3.762 Kaufverträge abgeschlossen. Davon wurden 2.476 Miet- und 1.282 Kaufverträge in Bozen erhoben (40,9% und 34,1% aller in Südtirol abgeschlossenen Verträge).

Zwischen 1985 und 2002 verzeichnen beide Vertragsarten Zuwächse:

- die Zahl der Mietverträge bleibt in den 80er Jahren relativ konstant (ungefähr 4.200 Verträge jährlich), steigt zwischen 1992 und 1995 an (in diesem Jahr wird der Höchstwert von 6.926 Verträgen verzeichnet) und pendelt sich auf deutlich höheren Werten erneut ein (zwischen 6 und 7 Tausend);
- die Entwicklung der Kaufverträge verläuft zwischen 1985 und 1999 durchwegs konstant (durchschnittlich 2.550 Verträge pro Jahr) und verdoppelt sich nahezu in den letzten drei Jahren des Zeitraumes (durchschnittlich 4.082 Verträge pro Jahr).

Nel 2002 il numero di contratti di locazione segnalati dal Ministero degli Interni in provincia di Bolzano era di 6.057 unità e quello dei contratti di compravendita di 3.762 unità. Nel capoluogo essi erano rispettivamente 2.476 e 1.282 unità, pari al 40,9% e al 34,1% del totale provinciale.

Le dinamiche dal 1985 al 2002 risultano crescenti per entrambi i comparti, in particolare:

- per i contratti di locazione la dinamica risulta stabile negli anni ’80 (attorno a valori di 4.200 contratti all’anno), in crescita dal 1992 al 1995 (anno in cui si raggiunge la punta massima di 6.926 contratti), e poi nuovamente stabile, ma su valori nettamente più alti (tra i 6 e 7 mila);
- per i contratti di compravendita invece si assiste ad una sostanziale stabilità per tutto il periodo dal 1985 al 1999 (mediamente 2.550 contratti all’anno) ed a quasi un raddoppio dei valori negli ultimi tre anni (mediamente 4.082 contratti all’anno).

Übersicht / Prospetto 3.1

Kauf- und Mietverträge - 1985-2002

Contratti di compravendita e contratti di locazione - 1985-2002

JAHRE / ANNI	Kaufverträge / Contratti di compravendita			Mietverträge / Contratti di locazione		
	Gemeinde Bozen Comune di Bolzano	Andere Gemeinden Altri comuni	Südtirol insgesamt Totale provincia	Gemeinde Bozen Comune di Bolzano	Andere Gemeinden Altri comuni	Südtirol insgesamt Totale provincia
1985	750	1.664	2.414	1.419	2.841	4.260
1986	698	1.753	2.451	1.266	2.721	3.987
1987	722	1.947	2.669	1.765	2.769	4.534
1988	644	1.916	2.560	1.250	2.725	3.975
1989	614	1.843	2.457	1.216	2.674	3.890
1990	666	2.172	2.838	1.165	3.156	4.321
1991	586	2.076	2.662	1.259	3.379	4.638
1992	554	1.701	2.255	1.025	3.348	4.373
1993	569	1.767	2.336	1.377	3.862	5.239
1994	650	1.692	2.342	1.497	4.411	5.908
1995	602	1.813	2.415	1.786	5.140	6.926
1996	578	1.601	2.179	2.299	4.618	6.917
1997	634	2.057	2.691	2.006	4.340	6.346
1998	812	2.181	2.993	2.008	4.849	6.857
1999	676	2.318	2.994	1.911	4.028	5.939
2000	1.227	3.658	4.885	2.280	4.352	6.632
2001	1.125	2.473	3.598	2.316	3.971	6.287
2002	**1.282**	**2.480**	**3.762**	**2.476**	**3.581**	**6.057**

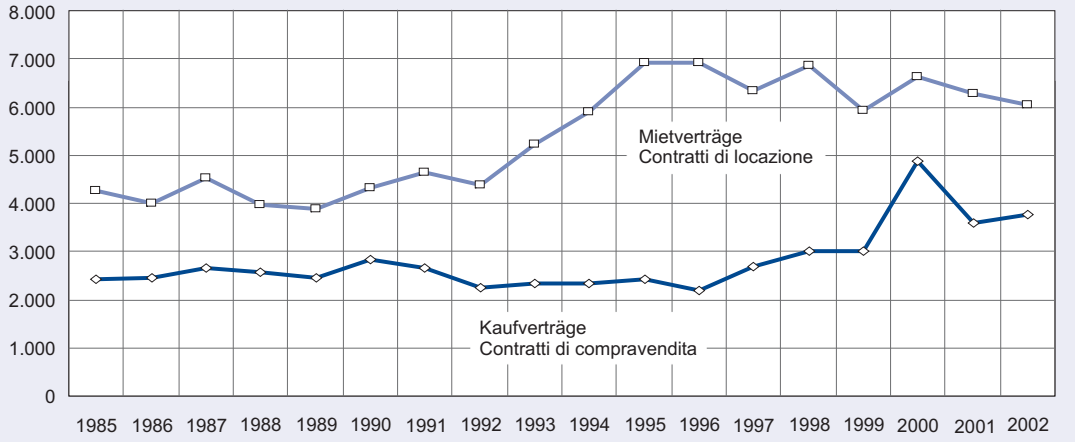
Quelle: Innenministerium

Fonte: Ministero degli Interni

Graf. 3.1

Kauf- und Mietverträge - 1985-2002

Contratti di compravendita e contratti di locazione - 1985-2002



© astat 2010 - lr

Der nach Bevölkerung gewichtete Vergleich zeigt, dass im Jahr 2002 in Bozen deutlich mehr Miet- und Kaufverträge abgeschlossen wurden, als in den anderen Südtiroler Gemeinden, aber weniger im Vergleich zu den Provinzhauptstädten der Nachbarprovinzen. In der Landeshauptstadt wurden durchschnittlich 2.595 Mietverträge und 1.344 Kaufverträge je 100.000 Einwohner gezählt, in den anderen Südtiroler Gemeinden waren es nur 963 bzw. 667. Im Trentino wurden in der Provinzhauptstadt 5.808 bzw. 1.773 Miet- bzw. Kaufverträge abgeschlossen und in den übrigen Gemeinden der Provinz je 2.094 bzw. 2.107.

Es kann jedoch nicht festgestellt werden, inwieweit die höheren Werte der anderen Provinzhauptstädte (und Provinzen) mit einer tatsächlich größeren Anzahl an Verträgen und inwieweit sie mit der Erhebung selbst zusammenhängen. Sicher ist jedoch, dass der Markt in Bozen trotz der Zunahmen beider Vertragsarten kleiner ist. Dies lässt sich auf das geringere Angebot zurückführen, das in der Folge auch beträchtliche Auswirkungen auf den Immobilienwert der

Il confronto pesato sulla popolazione residente mette in evidenza come nel 2002 a Bolzano si siano stipulati molti più contratti di locazione e di compravendita rispetto agli altri comuni dell'Alto Adige, ma meno rispetto agli altri comuni capoluogo delle province vicine. Infatti nel capoluogo dell'Alto Adige i contratti di locazione e di compravendita risultano rispettivamente 2.595 e 1.344 ogni 100.000 abitanti, mentre nei comuni della provincia essi erano rispettivamente solo 963 e 667 unità. Il corrispettivo della provincia di Trento risulta pari a rispettivamente 5.808 e 1.773 contratti nel capoluogo e 2.094 e 2.107 contratti nel resto della provincia.

Non è possibile valutare quanto la maggior quantità di scambi censiti in tutti gli altri capoluoghi di provincia esaminati (e anche nei loro contesti provinciali) sia da attribuire a fenomeni reali e quanto invece a limiti della rilevazione. Certamente però si può affermare che, nonostante le dinamiche di crescita sia delle compravendite che dell'affitto, a Bolzano registriamo un mercato più limitato per numero di scambi, dovuto ad una offerta certamente più ridotta, che, come vedremo nel

vermieteten und verkauften Wohnungen hat.

successivo paragrafo, ha poi effetti rilevanti sui valori immobiliari dei beni affittati o venduti.

Übersicht / Prospetto 3.2

Kauf- und Mietverträge über Liegenschaften zu Wohnzwecken in Südtirol und einigen angrenzenden Provinzen - 2002
Anzahl der Verträge je 100.000 Einwohner

Contratti di compravendita e contratti di locazione di immobili ad uso abitativo in provincia di Bolzano e in alcune province limitrofe - 2002
Numero contratti ogni 100.000 abitanti

PROVINZ	Mietverträge Contratti di locazione			Kaufverträge Contratti di compravendita			PROVINCE
	Provinzhauptstadt Comuni capoluogo	Andere Gemeinden Altri comuni	Insgesamt Totale	Provinzhauptstadt Comuni capoluogo	Andere Gemeinden Altri comuni	Insgesamt Totale	
Südtirol	**2.595**	**963**	**1.296**	**1.344**	**667**	**805**	**Bolzano**
Trentino	5.808	2.094	2.910	1.773	2.107	2.034	Trento
Belluno	2.889	3.452	3.357	2.067	2.284	2.248	Belluno
Treviso	2.924	1.599	1.731	1.646	894	969	Treviso
Verona	3.664	2.350	2.752	2.507	2.048	2.189	Verona
Brescia	3.597	1.847	2.139	2.158	1.713	1.787	Brescia
Bergamo	4.508	1.745	2.063	2.027	1.709	1.746	Bergamo
Sondrio	3.574	1.588	1.829	2.624	2.494	2.509	Sondrio

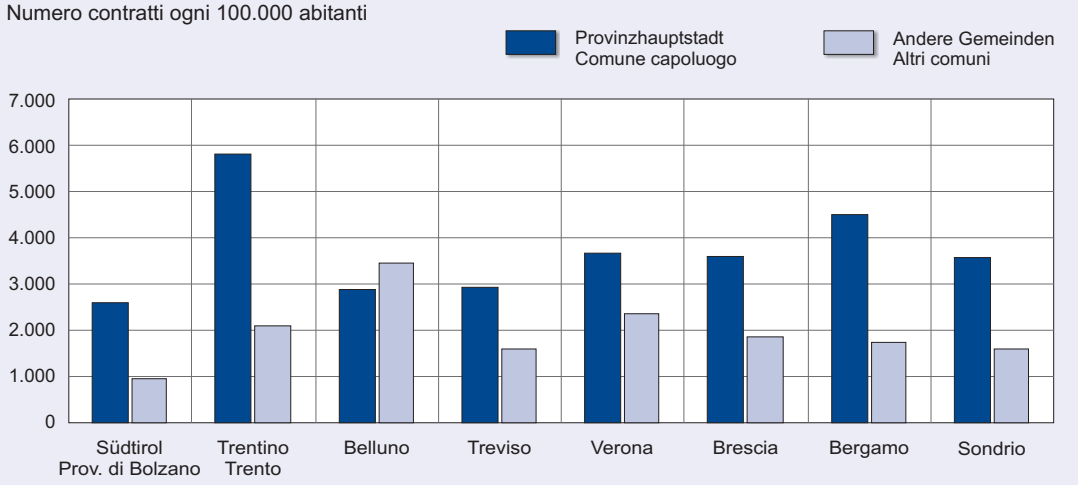
Quelle: Innenministerium

Fonte: Ministero degli Interni

Graf. 3.2

Mietverträge für Liegenschaften zu Wohnzwecken in Südtirol und einigen angrenzenden Provinzen - 2002
Anzahl der Verträge je 100.000 Einwohner

Contratti di locazione di immobili ad uso abitativo in provincia di Bolzano e in alcune province limitrofe - 2002
Numero contratti ogni 100.000 abitanti

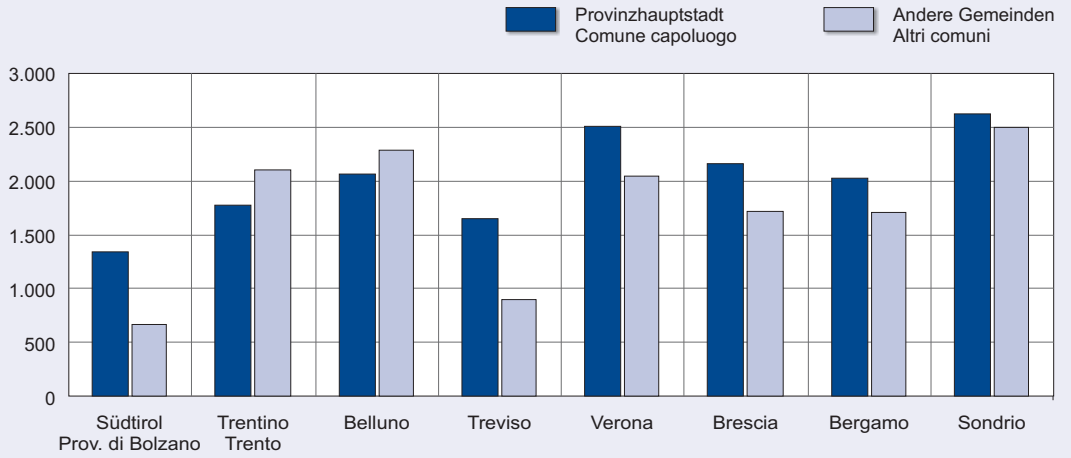


© astat 2010 - lr

Graf. 3.3

Kaufverträge für Liegenschaften zu Wohnzwecken in Südtirol und einigen angrenzenden Provinzen - 2002
Anzahl der Verträge je 100.000 Einwohner

Contratti di compravendita di immobili ad uso abitativo in provincia di Bolzano e in alcune province limitrofe - 2002
Numero contratti ogni 100.000 abitanti



© astat 2010 - lr

3.2 Kaufpreise und Mieten der Wohnungen

Das zweite untersuchte Merkmal ist der Markt- und Mietwert der Wohnungen, der in den letzten Jahren von offizieller Seite erhoben wurde. Die offiziell verbindlichen Quellen sind zuverlässige Subjekte, welche systematisch punktuelle Wirtschaftsdaten zu den wichtigsten Segmenten des Immobilienmarktes sammeln und ausarbeiten. Damit wird die räumliche Verteilung der Werte dargestellt. Die Ergebnisse werden in Publikationen mit italienweiter Verbreitung veröffentlicht.

Für diese Analyse wurden die folgenden Quellen herangezogen:

- „Consulente Immobiliare“, die Zeitschrift des „Il Sole 24 Ore“, die halbjährlich die durchschnittlichen Immobilienwerte für die verschiedenen Gebiete veröffentlicht;

3.2 Prezzi di vendita e affitto degli alloggi

Il secondo aspetto analizzato è quello dei valori di mercato e di locazione registrato dalle fonti ufficiali negli ultimi anni. Le fonti ufficiali sono rappresentate da autorevoli soggetti che raccolgono ed elaborano sistematicamente dati economici puntuali riferiti ai principali segmenti del mercato immobiliare, per restituire mappature di valori articolati su base territoriale, e riportandone gli esiti in pubblicazioni di rango nazionale.

Nell’ambito di questa analisi sono state considerate le seguenti fonti:

- il Consulente Immobiliare, la rivista de “Il Sole 24 Ore”, che pubblica con scadenza semestrale le quotazioni medie degli immobili in funzione delle diverse localizzazioni territoriali;

- die Immobilienbeobachtungsstelle der Agentur des Gebietes[1], welche halbjährlich eine unabhängige Erhebung der Immobilienwerte und der Mieten in den einzelnen Katasterzonen veröffentlicht. Diese Katasterzonen entsprechen sich in allen italienischen Gemeinden für jede Gebäudeart.

Hinsichtlich der Daten aus den offiziellen Quellen sind einige Punkte hervorzuheben. Die vergleichende Analyse der aus diesen Quellen stammenden Angaben gibt nur einen groben Überblick über die Immobilienwerte in Südtirol. Diese Übersicht ist jedoch von einer gewissen Bedeutung.

Die erste Quelle (Consulente Immobiliare), die bereits weithin anerkannt ist, ermöglicht nur eine eingeschränkte Vertiefung der Eigenheiten des lokalen Marktes. Die zweite Quelle (Immobilienbeobachtungsstelle der Agentur des Gebietes), die erst vor kurzem gegründet wurde, ermöglicht zwar nur begrenzt zeitliche Vergleiche, liefert jedoch eine aktualisierte, unabhängige und territorial klar gegliederte Darstellung der Provinzen.

Zudem muss berücksichtigt werden, dass die Arten und der Umfang der Instandhaltung der jeweils erhobenen Immobilien der beiden Quellen nicht übereinstimmen. Aus diesem Grund können sich die Werte der vergleichenden Analyse unterscheiden und die Ergebnisse müssen mit einer gewissen Vorsicht betrachtet werden.

Die Entwicklungen des Immobilienmarktes werden in Bezug auf fünf Arten von Daten untersucht:

- l'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio[1], il quale fornisce semestralmente una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni nelle singole zone catastali. Tali zone catastali sono omogenee in tutti i comuni italiani per ciascuna tipologia di fabbricato.

Rispetto ai dati riportati dalle fonti ufficiali considerate vanno sottolineati alcuni elementi. L'analisi comparata delle indicazioni fornite da questi soggetti consente di elaborare un quadro dei valori immobiliari nella realtà della provincia di Bolzano di carattere orientativo, ma comunque caratterizzato da una certa autorevolezza.

Se la prima fonte (Consulente Immobiliare), già ampiamente riconosciuta ed accreditata, sconta una limitata capacità di approfondimento delle specificità del mercato locale, la seconda (l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), di più recente costituzione, pur permettendo confronti temporali ancora limitati, certamente fornisce un quadro aggiornato, indipendente e con una buona articolazione territoriale nei contesti provinciali.

Inoltre, è necessario tenere conto che le tipologie ed i livelli di manutenzione degli immobili di riferimento per le fonti non sono tra loro omogenei. Per questa ragione l'analisi comparata dei valori può evidenziare elementi di divergenza che richiedono cautela nella lettura degli esiti.

L'esame delle dinamiche che hanno contraddistinto il mercato immobiliare sono analizzate con riferimento a cinque tipi di dati:

(1) Die Agentur des Gebietes (Agenzia del Territorio) wurde im Zuge der Reform des Wirtschafts- und Finanzministeriums gegründet und ist seit dem 1. Jänner 2001 tätig. Es handelt sich dabei um eine öffentliche Körperschaft mit Rechtsform einer juristischen Person und weitgehender Autonomie in den Bereichen Reglementierung, Verwaltung, Vermögen, Organisation, Buchhaltung und Finanzen. Sie besteht aus Zentraldirektionen mit Sitz in Rom, Regionalen Direktionen und Provinzämtern. So wird eine flächendeckende Verbreitung in ganz Italien gewährleistet. Eine der Aufgaben der Agentur des Gebietes besteht darin, *„die Einrichtung einer verlässlichen Beobachtungsstelle des Immobilienmarktes und das Angebot von Schätzwerten zu gewährleisten"*.
L'Agenzia del Territorio, nata all'interno della riforma del Ministero dell'Economia e delle Finanze, è operativa dal 1° gennaio 2001 ed è un ente pubblico dotato di personalità giuridica e ampia autonomia regolamentare, amministrativa, patrimoniale, organizzativa, contabile e finanziaria. È costituita da Direzioni centrali che hanno sede a Roma, da Direzioni regionali e da Uffici Provinciali, che garantiscono una capillare presenza su tutto il territorio nazionale. Tra le missioni dell'Agenzia vi è quella di "*garantire la costituzione di un affidabile osservatorio del mercato immobiliare e l'offerta di servizi estimativi*".

- die erste Analyse bezieht sich auf unterschiedliche Gebiete der Gemeinde Bozen. Sie berücksichtigt die Immobilien- und Mietwerte des „Consulente Immobiliare“ für den Zeitraum von 1990 bis 2009;
- die zweite Analyse bedient sich der Schätzwerte des „Consulente Immobiliare“ und bezieht sich auf einige Gemeinden Südtirols in den Jahren 1998, 2002 und 2009;
- die dritte Analyse ist ein Vergleich zwischen einigen Provinzhauptstädten der angrenzenden Provinzen, wobei immer die Durchschnittswerte des „Consulente Immobiliare“ herangezogen werden;
- die vierte Analyse betrachtet die jüngsten Entwicklungen zwischen 2002 und 2007 der Markt- und Mietwerte in Bozen und Südtirol anhand der Daten der Immobilienbeobachtungsstelle der Agentur des Gebietes;
- die fünfte Analyse untersucht schließlich die Daten zu den Käufen und Mieten im Jahr 2007. Diese stehen für alle Südtiroler Gemeinden zur Verfügung und werden von der Immobilienbeobachtungsstelle der Agentur des Gebietes bereitgestellt.

Die erste Ebene der Untersuchung beschränkt sich auf die langfristige Entwicklung in der Gemeinde Bozen zwischen 1990 und 2009. Die Trendanalyse zeigt eine stetige Zunahme der Marktwerte der Neubau- und vor kurzem gebauten Wohnungen in allen Gebieten bis 2004, einen Rückgang im Jahr 2005 und eine Stabilisierung auf sehr hohen Werten in den folgenden Jahren. Die Werte in Euro/m² laut handelsüblicher Metermessung entwickeln sich folgendermaßen:

- im Zentrum: von 1.850 Euro/m² im Jahr 1990 auf 4.500 Euro/m² im Jahr 2009 (+142,0%);
- in halbzentralen Zonen: von 1.550 Euro/m² auf 3.700 Euro/m² (+138,8%);
- an der Peripherie: von 1.240 Euro/m² auf 2.900 Euro/m² (+134,0%).

- la prima analisi, riferita a diverse ripartizioni territoriali del comune di Bolzano, tiene conto dei valori immobiliari e dei valori dei canoni di locazione riportati dal Consulente Immobiliare. Essi sono riferiti all’intervallo di tempo compreso tra il 1990 ed il 2009;
- il secondo livello di analisi, utilizzando i dati stimati dal Consulente Immobiliare, si riferisce ad alcuni comuni della provincia di Bolzano negli anni 1998, 2002 e 2009;
- il terzo livello riporta un confronto con alcuni capoluoghi di province vicine, sempre utilizzando i valori medi di Consulente Immobiliare;
- il quarto livello legge le dinamiche recenti, dal 2002 al 2007, dei valori di mercato e dei valori delle locazioni a Bolzano e nel resto della provincia, attraverso i dati forniti dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio;
- infine il quinto livello analizza i dati relativi ai valori delle compravendite e delle locazioni nel 2007, articolati per singolo comune dell’Alto Adige e forniti dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio.

Il primo livello di indagine si concentra sulle dinamiche di lungo periodo nel comune di Bolzano, considerando gli anni tra il 1990 ed il 2009. L’analisi di trend evidenzia un progressivo aumento dei valori di mercato delle abitazioni nuove e di quelle recenti in tutte le ripartizioni territoriali fino al 2004, un calo nel 2005 e poi una sostanziale stabilizzazione nel periodo più recente su valori comunque molto elevati. I valori espressi in euro/m² commerciale infatti passano:

- in centro da 1.850 euro/m² nel 1990 a 4.500 euro/m² nel 2009 (+142,0%);
- nelle zone semicentrali da 1.550 a 3.700 euro/m² (+138,8%);
- e in periferia da 1.240 a 2.900 euro/m² (+134,0%).

Hierzu ist anzumerken, dass die Durchschnittswerte für Neubau- und vor kurzem gebaute Wohnungen in Bozen in allen Gebieten hoch sind: Der Preis für eine Wohnung in der Peripherie, sowohl Neubau- als auch vor kurzem gebaute Wohnung, beträgt ungefähr 70% des Preises für eine Wohnung im Zentrum.

Risulta interessante notare come i valori medi per alloggi sia nuovi che recenti a Bolzano risultino elevati in tutte le ripartizioni territoriali: un alloggio in zona periferica, sia nuovo che recente, costa circa il 70% di un alloggio in zona centrale.

Übersicht / Prospetto 3.3

Durchschnittliche Kaufpreise für Neubau- und vor kurzem gebaute Wohnungen in der Gemeinde Bozen - 1990-2009
Werte in Euro/m² laut handelsüblicher Messung zum ersten Halbjahr

Valori medi di compravendita per abitazioni nuove e recenti nel comune di Bolzano - 1990-2009
Valori in euro/m² commerciale al primo semestre

JAHRE	Neubauwohnungen Abitazioni nuove			Vor kurzem gebaute Wohnungen Abitazioni recenti			Flächenanteil % (a) Incidenza area % (a)		
ANNI	Zentrum Centro	Halbzentral Semicentro	Peripherie Periferia	Zentrum Centro	Halbzentral Semicentro	Peripherie Periferia	Zentrum Centro	Halbzentral Semicentro	Peripherie Periferia
1990	1.859	1.549	1.239	1.549	1.291	930	50	52	40
1991	2.066	1.704	1.291	1.549	1.343	1.033	63	52	40
1992	2.324	1.704	1.524	1.808	1.317	1.188	65	52	40
1993	2.582	1.704	1.601	1.808	1.446	1.291	65	52	40
1994	2.324	1.808	1.653	1.808	1.549	1.291	65	52	40
1995	2.582	1.808	1.704	2.066	1.549	1.291	44	35	32
1996	2.789	2.272	1.963	2.376	1.963	1.549	44	35	32
1997	2.841	2.272	1.911	2.376	1.963	1.549	44	35	32
1998	2.841	2.272	1.911	2.376	1.963	1.549	44	35	32
1999	2.892	2.324	2.066	2.582	2.066	1.756	44	35	32
2000	3.099	2.582	2.324	2.582	2.169	1.859	44	35	32
2001	3.099	2.686	2.479	2.582	2.324	2.066	44	35	32
2002	3.600	3.100	2.850	2.800	2.500	2.350	44	35	32
2003	3.900	3.350	2.850	3.000	2.800	2.350	44	35	32
2004	4.600	3.600	3.000	3.500	3.100	2.400	44	35	32
2005	3.900	3.350	2.850	3.000	2.800	2.350	44	35	32
2006	4.000	3.500	2.900	3.200	3.000	2.400	44	35	32
2007	4.000	3.500	2.900	3.200	3.000	2.400	44	35	32
2008	4.500	3.700	2.900	3.400	3.000	2.400	44	35	32
2009	**4.500**	**3.700**	**2.900**	**3.300**	**3.000**	**2.400**	**44**	**35**	**32**

(a) Anteil des Wertes des Baulandes am Marktwert der Neubauwohnungen
Incidenza del valore dell'area edificabile sulle quotazioni di mercato delle abitazioni nuove

Quelle: Consulente Immobiliare

Fonte: Consulente Immobiliare

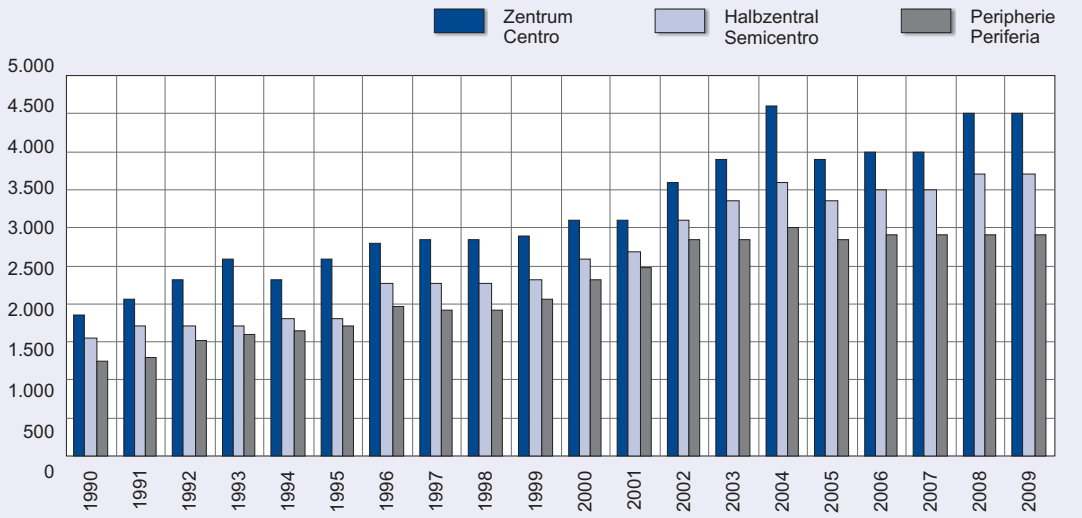
Berücksichtigt man auch die Inflation und gleicht man also die Werte von 1990 an die Preise von 2009 an, ist in diesen 20 Jahren eine Wertsteigerung der Neubauwohnungen von ungefähr 25% in allen Zonen zu verzeichnen. Bei den vor kurzem gebauten Wohnungen bewegen sich die Zuwächse zwischen 11,0% für Wohnungen in zentraler

Anche tenendo conto dell'inflazione, e quindi indicizzando i valori del 1990 a prezzi 2009, risulta una crescita ventennale dei valori delle abitazioni nuove pari a circa il 25% in tutte le ripartizioni territoriali. Per le abitazioni recenti la crescita invece oscilla tra l'11,0% delle abitazioni in zona centrale e il 34,4% in zona periferica. In altri termini pos-

Graf. 3.4

Durchschnittlicher Kaufpreis für Neubauwohnungen in der Gemeinde Bozen - 1990-2009
Werte in Euro/m² laut handelsüblicher Messung zum ersten Halbjahr

Valori medi di compravendita per abitazioni nuove nel comune di Bolzano - 1990-2009
Valori in euro/m² commerciale al primo semestre

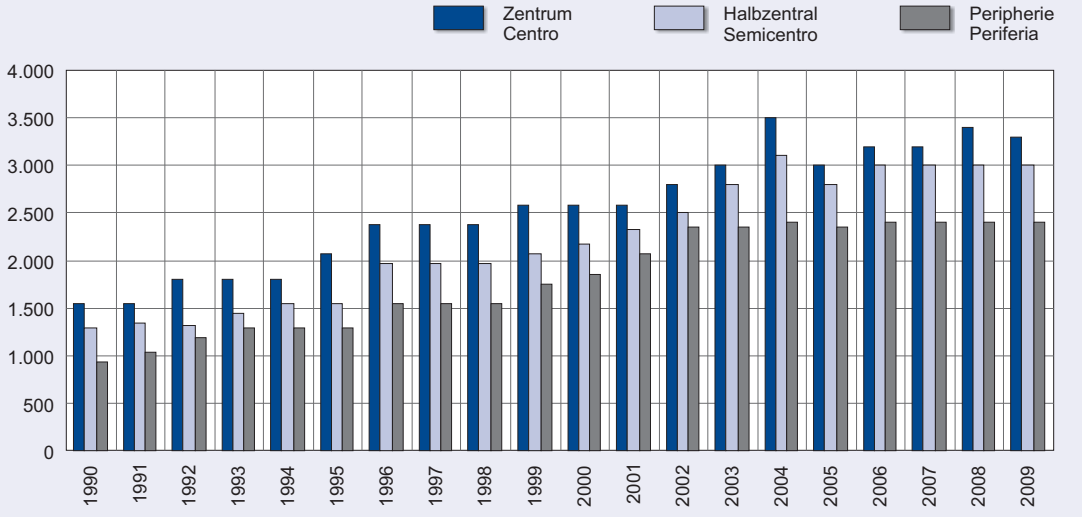


© astat 2010 - lr

Graf. 3.5

Durchschnittlicher Kaufpreis für vor kurzem gebaute Wohnungen in der Gemeinde Bozen - 1990-2009
Werte in Euro/m² laut handelsüblicher Messung zum ersten Halbjahr

Valori medi di compravendita per abitazioni recenti nel comune di Bolzano - 1990-2009
Valori in euro/m² commerciale al primo semestre



© astat 2010 - lr

Lage und 34,4% für Wohnungen an der Peripherie. Anders gesagt sind Wohnungseigentümer in den letzten zwei Jahrzehnten „reicher“ geworden, da ihre Wohnung an Wert gewonnen hat. Wer hingegen keine Wohnung besitzt, muss heute größere finanzielle Lasten auf sich nehmen, da die Wohnungen um rund ¼ teurer sind als 1990.

siamo affermare che chi possiede un alloggio, in questi due decenni è diventato più “ricco” perché ha visto crescere il valore del suo patrimonio e, viceversa, chi la casa non ce l’ha, fa oggi più fatica a comperarla poiché costa circa ¼ in più rispetto al 1990.

Die hohen Kaufpreise wirken sich auch auf die durchschnittliche Höhe der Mieten aus. Wie die Kaufpreise stiegen auch die Mietpreise bis 2004 an. Sie pendelten sich dann jedoch auf den hohen Werten von 2004 ein.

Gli alti valori che si registrano per i prezzi di vendita si ripercuotono anche sui valori medi dei canoni degli alloggi in affitto. Analogamente ai prezzi di vendita anche i prezzi degli affitti sono cresciuti fino al 2004, ma poi si sono stabilizzati sui valori elevati raggiunti in tale anno.

Im Zentrum von Bozen bezahlt man für eine 100-Quadratmeter-Wohnung im Jahr 2009 14.000 Euro mit einem freien Mietvertrag und 12.600 Euro bei Vertragsverlängerung. In den halbzentralen Zonen liegen die Mieten bei 11.200 und 10.000 Euro, an der Peripherie bei 9.600 und 9.000 Euro.

In centro a Bolzano un alloggio di 100 m² nel 2009 costava 14.000 euro all’anno con contratto di locazione libera e 12.600 euro in caso di proroga del contratto. I prezzi in zona semicentrale si attestano invece rispettivamente su valori di 11.200 e 10.000 euro ed in periferia su 9.600 e 9.000 euro.

Übersicht / Prospetto 3.4

Durchschnittliche Miete für Wohnungen in der Gemeinde Bozen - 1990-2009
Werte in Euro/m² für eine Jahresmiete zum ersten Halbjahr

Valori medi dei canoni di locazione per abitazioni nel comune di Bolzano - 1990-2009
Valori in euro/m² per un affitto annuo al primo semestre

JAHRE	Wohnungen mit freiem Mietvertrag / Abitazioni a locazione libera			Wohnungen mit Vertragsverlängerung / Abitazioni con proroga di locazione		
ANNI	Zentrum Centro	Halbzentral Semicentro	Peripherie Periferia	Zentrum Centro	Halbzentral Semicentro	Peripherie Periferia
1990	32	24	19	-	-	-
1991	73	47	41	-	-	-
1992	75	49	41	-	-	-
1993	77	62	52	-	52	46
1994	83	62	52	74	57	50
1995	62	58	50	57	56	43
1996	74	62	50	67	57	46
1997	74	62	50	67	57	46
1998	74	62	50	67	57	46
1999	93	74	62	88	67	57
2000	93	74	62	88	67	57
2001	93	74	62	88	67	57
2002	124	100	87	112	86	78
2003	126	100	88	112	86	78
2004	136	110	88	120	90	78
2005	140	112	96	120	100	90
2006	140	112	96	126	100	90
2007	140	112	96	126	100	90
2008	140	112	96	126	100	90
2009	**140**	**112**	**96**	**126**	**100**	**90**

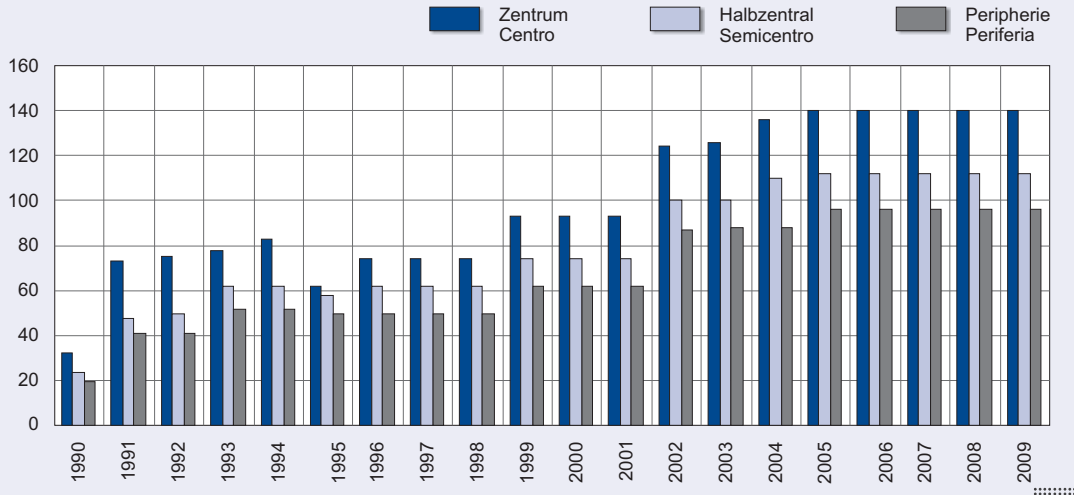
Quelle: Consulente Immobiliare

Fonte: Consulente Immobiliare

Graf. 3.6

Durchschnittliche Miete für Wohnungen mit freiem Mietvertrag in der Gemeinde Bozen - 1990-2009
Werte in Euro/m² für eine Jahresmiete zum ersten Halbjahr

Valori medi dei canoni di locazione per abitazioni a locazione libera nel comune di Bolzano - 1990-2009
Valori in euro/m² per un affitto annuo al primo semestre

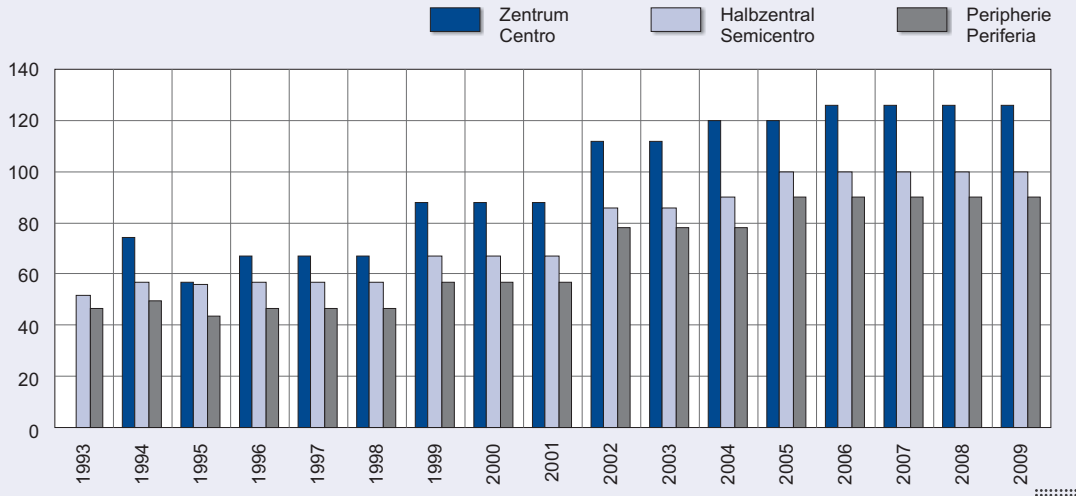


© astat 2010 - Ir

Graf. 3.7

Durchschnittliche Miete für Wohnungen bei Vertragsverlängerung in der Gemeinde Bozen - 1993-2009
Werte in Euro/m² für eine Jahresmiete zum ersten Halbjahr

Valori medi dei canoni di locazione per abitazioni con proroga di locazione nel comune di Bolzano - 1993-2009
Valori in euro/m² per un affitto annuo al primo semestre



© astat 2010 - Ir

Aus derselben Quelle geht hervor, dass die Preise in den anderen größeren Zentren und Tourismuszentren Südtirols jenen von Bozen entsprechen. Die Zunahme der Kaufpreise beträgt in diesen Gemeinden zwischen 1998 und 2009 durchschnittlich 59,0% im Zentrum und 22,4% an der Peripherie. Die Werte der einzelnen Gemeinden unterscheiden sich jedoch stark voneinander. Die größten Zunahmen werden in den Zentren und vor allem in den dichter bewohnten Gemeinden sowie in den stark touristisch geprägten Gemeinden verzeichnet. In den meisten dieser Gemeinden liegen die Preise jedoch unter denen von Bozen, mit Ausnahme von St. Ulrich und Wolkenstein in Gröden in allen Gebieten und mit Ausnahme der Zentren von Corvara, Toblach und St. Christina.

La stessa fonte fornisce informazioni analogehe a quelle del capoluogo anche per gli altri comuni maggiori e per i comuni turistici della provincia. La crescita dei valori di compravendita dal 1998 al 2009 nei comuni considerati è stata mediamente pari al 59,0% nelle zone centrali e al 22,4% in quelle periferiche, con valori molto diversi nei singoli comuni. Le crescite maggiori si registrano nelle zone centrali e soprattutto nei comuni più popolati ed in quelli con più spiccata vocazione turistica. Nella prevalenza di questi comuni, nel 2009, i prezzi risultano inferiori a quelli di Bolzano, con le eccezioni evidenti di Ortisei e Selva di Val Gardena in tutte le ripartizioni territoriali e di Corvara, Dobbiaco e S.Cristina nelle zone centrali.

Übersicht / Prospetto 3.5

Durchschnittliche Kaufpreise für Neubauwohnungen in einigen Südtiroler Gemeinden - 1998, 2002 und 2009
Werte in Euro/m² laut handelsüblicher Messung zum ersten Halbjahr

Valori medi di compravendita per abitazioni nuove in alcuni comuni della provincia di Bolzano - 1998, 2002 e 2009
Valori in euro/m² commerciale al primo semestre

GEMEINDEN	1998			2002			2009			COMUNI
	Zentrum Centro	Halbzentral Semicentro	Peripherie Periferia	Zentrum Centro	Halbzentral Semicentro	Peripherie Periferia	Zentrum Centro	Halbzentral Semicentro	Peripherie Periferia	
004 Eppan a.d.Weinstr.	1.963	1.808	1.704	2.100	1.900	1.800	3.800	2.500	2.100	Appiano s.s.d.v.
010 Brenner	1.859	1.549	1.343	2.000	1.700	1.400	2.300	1.800	1.500	Brennero
011 Brixen	2.066	1.808	1.601	2.500	2.100	1.700	3.200	2.600	2.000	Bressanone
013 Bruneck	2.221	1.911	1.653	2.500	2.300	1.900	4.000	2.700	2.000	Brunico
017 Sand in Taufers	1.808	1.549	1.394	1.900	1.700	1.500	3.000	2.400	2.000	Campo Tures
026 Corvara	3.099	2.324	1.808	3.600	2.500	1.900	6.000	3.500	2.500	Corvara in Badia
028 Toblach	2.324	1.808	1.653	2.600	1.900	1.800	4.500	3.000	2.300	Dobbiaco
038 Algund	2.117	1.963	1.653	2.300	2.100	1.800	2.900	2.200	1.900	Lagundo
040 Leifers	1.911	1.756	1.653	2.000	1.900	1.800	3.300	2.500	2.000	Laives
046 Mals	1.808	1.446	1.239	1.900	1.500	1.300	2.100	1.500	1.400	Malles Venosta
051 Meran	2.582	1.808	1.549	2.800	1.900	1.700	3.600	2.700	2.100	Merano
060 Auer	1.859	1.704	1.549	2.000	1.800	1.700	3.000	2.300	1.700	Ora
061 St.Ulrich	3.667	2.686	2.324	4.000	2.900	2.700	7.000	4.000	3.300	Ortisei
067 Prad am Stilfser J.	1.653	1.394	1.239	1.800	1.500	1.300	2.900	2.000	1.500	Prato allo Stelvio
072 Ritten	2.582	1.963	1.704	2.800	2.100	1.800	3.500	2.300	1.800	Renon
076 Salurn	1.549	1.446	1.394	1.700	1.500	1.400	2.600	2.000	1.800	Salorno
077 Innichen	2.324	1.808	1.653	2.500	1.900	1.800	4.200	3.500	2.300	S.Candido
085 St.Christina in Gr.	3.099	2.841	2.582	3.300	3.000	2.800	5.000	3.100	2.800	S.Cristina Val Gard.
089 Wolkenstein in Gr.	4.132	3.357	2.841	4.100	3.700	3.000	7.000	4.500	3.800	Selva di Val Gard.
093 Schlanders	1.963	1.808	1.498	2.100	1.900	1.600	2.400	2.000	1.600	Silandro
095 Stilfs	1.808	1.549	1.188	1.900	1.700	1.300	1.900	1.700	1.300	Stelvio
108 Ahrntal	1.756	1.653	1.549	1.900	1.800	1.700	2.500	1.800	1.700	Valle Aurina
114 Villanders	1.394	1.239	1.085	1.500	1.300	1.200	2.000	1.600	1.300	Villandro
115 Sterzing	1.859	1.756	1.549	2.000	1.900	1.700	3.500	2.400	1.800	Vipiteno

Quelle: Consulente Immobiliare

Fonte: Consulente Immobiliare

In diesen Gemeinden entwickeln sich die Mietpreise ähnlich wie die Kaufpreise, auch wenn die Zuwächse durchschnittlich etwas geringer sind: +35,1% in den Zentren und +15,6% an der Peripherie.

In tali comuni i valori dei canoni di locazione seguono dinamiche analoghe a quelle dei prezzi di compravendita, anche se va evidenziato che la crescita è stata mediamente inferiore: del 35,1% nelle zone centrali e del 15,6% nelle zone periferiche.

Übersicht / Prospetto 3.6

Durchschnittliche Miete für Wohnungen in einigen Südtiroler Gemeinden - 1998, 2002 und 2009
Werte in Euro/m² für eine Jahresmiete zum ersten Halbjahr

Valori medi dei canoni di locazione per abitazioni in alcuni comuni della provincia di Bolzano - 1998, 2002 e 2009
Valori in euro/m² per un affitto annuo al primo semestre

GEMEINDEN	1998			2002			2009			COMUNI
	Zentrum Centro	Halbzentral Semicentro	Peripherie Periferia	Zentrum Centro	Halbzentral Semicentro	Peripherie Periferia	Zentrum Centro	Halbzentral Semicentro	Peripherie Periferia	
004 Eppan a.d.Weinstr.	74	67	67	79	72	72	102	80	72	Appiano s.s.d.v.
010 Brenner	67	56	50	72	59	53	76	59	53	Brennero
011 Brixen	74	62	57	83	66	61	100	78	66	Bressanone
013 Bruneck	75	62	62	79	66	66	110	90	68	Brunico
017 Sand in Taufers	62	57	57	66	61	61	88	74	64	Campo Tures
026 Corvara	124	93	93	132	100	100	150	120	100	Corvara in Badia
028 Toblach	124	93	88	132	100	94	148	100	94	Dobbiaco
038 Algund	72	56	50	88	70	55	100	80	66	Lagundo
040 Leifers	72	56	52	77	59	55	100	76	60	Laives
046 Mals	61	50	49	65	53	52	70	56	52	Malles Venosta
051 Meran	93	62	62	110	88	88	140	94	88	Merano
060 Auer	62	57	56	66	60	59	94	76	60	Ora
061 St.Ulrich	170	88	72	198	94	88	230	140	100	Ortisei
067 Prad am Stilfser J.	57	46	45	72	55	50	76	55	50	Prato allo Stelvio
072 Ritten	114	65	62	132	69	66	140	70	66	Renon
076 Salurn	52	49	46	55	52	50	74	60	52	Salorno
077 Innichen	98	67	64	120	88	80	140	100	90	S.Candido
089 Wolkenstein in Gr.	181	124	114	180	143	132	240	160	134	Selva di Val Gard.
093 Schlanders	67	59	57	88	74	66	92	74	66	Silandro
095 Stilfs	72	41	40	77	50	48	77	50	48	Stelvio
108 Ahrntal	57	52	52	72	55	55	84	55	55	Valle Aurina
114 Villanders	45	44	41	54	48	44	62	50	44	Villandro
115 Sterzing	62	57	56	66	61	59	100	70	62	Vipiteno

Quelle: Consulente Immobiliare

Fonte: Consulente Immobiliare

Im Vergleich zu den durchschnittlichen Kaufpreisen für Wohnungen in den Provinzhauptstädten der angrenzenden Provinzen weist Bozen für Wohnungen in den halbzentralen Zonen und an der Peripherie höhere Werte als alle anderen Provinzhauptstädte auf. Die Preise im Zentrum von Bozen nähern sich dem Durchschnitt der anderen Provinzhauptstädte. Aus dem Vergleich mit Trient geht hervor, dass die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise, die in Trient ausgeprägter ist, den Unter-

Se paragoniamo i valori medi delle compravendite di abitazioni a Bolzano con i capoluoghi delle province vicine si conferma come nelle zone semicentrali e periferiche Bolzano presenti sempre valori più elevati rispetto a tutte le altre realtà, mentre nelle zone centrali i valori si vanno ad allineare alla media di quelli registrati dai capoluoghi consultati. Il raffronto con Trento evidenzia come le dinamiche recenti dei valori medi di compravendita, più accentuate a Trento, stiano riducendo in modo significativo il di-

schied zwischen den beiden Provinzhauptstädten deutlich verringert. Die Preise für Neubauwohnungen im Zentrum liegen in Trient 4% über denen von Bozen, für Neubauwohnungen in halbzentralen Zonen und an der Peripherie liegen sie 13,5% und 17,2% darunter.

vario tra i due capoluoghi. Per le abitazioni nuove la differenza in centro vede Trento superare Bolzano di un 4%, mentre nelle zone semicentrali e in periferia i prezzi risultano inferiori rispettivamente del 13,5% e del 17,2%.

Übersicht / Prospetto 3.7

Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungen in der Gemeinde Bozen und einigen Provinzhauptstädten angrenzender Provinzen - 2006 und 2008
Werte in Euro/m² laut handelsüblicher Messung zum ersten Halbjahr

Valori medi di compravendita per abitazioni nel comune di Bolzano e in alcuni comuni capoluogo di province limitrofe - 2006 e 2008
Valori in euro/m² commerciale al primo semestre

GEMEINDEN	Räumliche Gliederung	Neubauwohnungen Abitazioni nuove			Vor kurzem gebaute Wohnungen Abitazioni recenti			Ripartizione territoriale	COMUNI
		2006	2008	2008/2006	2006	2008	2008/2006		
Bozen	Zentrum	4.000	4.500	12,5	3.200	3.400	6,3	Centro	**Bolzano**
	Halbzentral	3.500	3.700	5,7	3.000	3.000	-	Semicentro	
	Peripherie	2.900	2.900	-	2.400	2.400	-	Periferia	
Trento	Zentrum	4.000	4.700	17,5	3.000	3.500	16,7	Centro	**Trento**
	Halbzentral	2.800	3.200	14,3	2.100	2.500	19,0	Semicentro	
	Peripherie	2.200	2.400	9,1	1.800	2.000	11,1	Periferia	
Belluno	Zentrum	2.200	2.200	-	1.800	1.800	-	Centro	**Belluno**
	Halbzentral	1.800	1.800	-	1.400	1.400	-	Semicentro	
	Peripherie	1.500	1.500	-	1.300	1.300	-	Periferia	
Treviso	Zentrum	5.400	5.500	1,9	4.000	4.300	7,5	Centro	**Treviso**
	Halbzentral	3.400	3.500	2,9	2.500	2.600	4,0	Semicentro	
	Peripherie	2.300	2.300	-	1.700	1.900	11,8	Periferia	
Verona	Zentrum	5.000	5.600	12,0	3.500	3.900	11,4	Centro	**Verona**
	Halbzentral	3.200	3.500	9,4	2.500	2.800	12,0	Semicentro	
	Peripherie	2.200	2.300	4,5	1.700	1.850	8,8	Periferia	
Brescia	Zentrum	4.600	4.800	4,3	3.500	3.600	2,9	Centro	**Brescia**
	Halbzentral	3.000	3.300	10,0	2.500	2.700	8,0	Semicentro	
	Peripherie	2.500	2.500	-	2.000	2.000	-	Periferia	
Bergamo	Zentrum	3.800	4.400	15,8	2.700	3.100	14,8	Centro	**Bergamo**
	Halbzentral	2.500	3.000	20,0	1.800	2.100	16,7	Semicentro	
	Peripherie	2.000	2.200	10,0	1.300	1.500	15,4	Periferia	
Sondrio	Zentrum	2.900	3.000	3,4	2.200	2.300	4,5	Centro	**Sondrio**
	Halbzentral	2.100	2.100	-	1.700	1.700	-	Semicentro	
	Peripherie	1.500	1.500	-	1.200	1.200	-	Periferia	
Durchschnitt ohne Bozen	*Zentrum*	*3.986*	*4.314*	*8,2*	*2.957*	*3.214*	*8,7*	*Centro*	***Media senza Bolzano***
	Halbzentral	*2.686*	*2.914*	*8,5*	*2.071*	*2.257*	*9,0*	*Semicentro*	
	Peripherie	*2.029*	*2.100*	*3,5*	*1.571*	*1.679*	*6,8*	*Periferia*	

Quelle: Consulente Immobiliare

Fonte: Consulente Immobiliare

Die letzte Ebene der Erhebung bezieht sich auf die Daten der Immobilienbeobachtungs-

L'ultimo livello di indagine riporta i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare del-

stelle der Agentur des Gebietes[1]. Die Daten stehen für den Zeitraum zwischen dem 1. Halbjahr 2002 und dem 2. Halbjahr 2007 zur Verfügung und ergeben sich aus der Kreuzung mehrerer Erhebungsquellen, d.h. der Immobilienagenturen, der internen Schätzungen der Agentur des Gebietes, der Kaufverträge usw. Die direkte Erhebung erfolgt mittels standardisierter Formblätter. Darauf werden für die Wohngebäude detaillierte Informationen zur Art der Liegenschaft, zur vorwiegenden Widmung der Zone, zu den innernen und äußeren Merkmalen des Gebäudes und der einzelnen Liegenschaftseinheit, zum Bestand der Immobilie und der Nebenräume sowie zum Preis/Wert[2] verzeichnet.

Aufgrund der großen Datenmenge wurden einige Vereinfachungen vorgenommen:

- Beschränkung auf die Markt- und Mietwerte der Wohnungen in normalem und sehr gutem Zustand in zentraler und halbzentraler Lage;
- Beschränkung auf die Werte der Wohnungen in peripheren, suburbanen und ländlichen Lagen.

Diese Werte sind die Durchschnitte der Werte der Datenbank für jedes Gebiet in jeder einzelnen Gemeinde. Sie wurden in einer Zeitreihe nach Semester von 2002 bis 2007 zusammengefasst, welche die Werte von Bozen mit den Werten des übrigen Lan-

l'Agenzia del Territorio[1]. I dati, disponibili dal primo semestre del 2002 fino al 2° semestre del 2007, provengono dall'incrocio di più fonti di rilevazione, ovvero dalle agenzie immobiliari, dalle stime interne all'Agenzia del territorio, da atti di compravendita, ecc. La rilevazione diretta avviene attraverso schede standardizzate nelle quali per gli edifici residenziali vengono registrate informazioni dettagliate sulla tipologia dell'immobile, sulla destinazione prevalente della zona, sulle caratteristiche interne ed esterne del fabbricato e della singola unità immobiliare, sulla consistenza dell'immobile e sulle sue pertinenze, oltre che sul prezzo/valore.[2]

La grande mole dei dati a disposizione ci ha indotto ad una lettura semplificata riferita:

- ai valori di mercato e valori delle locazioni delle abitazioni in stato normale e ottimo situate in fascia centrale e semicentrale;
- ai valori delle abitazioni situate in fascia periferica, suburbana e rurale.

Tali valori sono la media di quanto contenuto della banca dati per le singole località all'interno di ogni comune e sono stati articolati in una serie storica per semestre dal 2002 al 2007 che confronta la realtà di Bolzano con il resto della provincia, e in una fo-

(1) Siehe Agenzia del Territorio, Direzione centrale Osservatorio Mercato Immobiliare, Codice definitorio dei termini dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.
Si veda Agenzia del territorio, Direzione centrale Osservatorio Mercato Immobiliare, Codice definitorio dei termini dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

(2) Die geografischen Angaben werden in fünf Lagen unterteilt, d.h. Gebiete mit einer bestimmten geografischen Lage innerhalb einer Gemeinde, die aus homogenen Zonen besteht: zentral, halbzentral, peripher, suburban und ländlich. Die untersuchten Gebäudearten sind: Privatwohnung, Wohnung mit erhöhter Zimmerzahl, Villa und Einzelhaus. Weiters ist der Erhaltungs- und Instandhaltungszustand angegeben und zwar als sehr gut, normal und schlecht. Abschließend wird vor der Analyse der Daten darauf hingewiesen, dass sich die Werte auf den Quadratmeter laut handelsüblicher Messung (brutto) bei den Kaufpreisen oder auf den Quadratmeter an Nettowohnfläche bei den Mieten beziehen. Die Fläche laut handelsüblicher Messung ergibt sich durch die Bruttomessung der internen Wände und externen Umfassungsmauern (letztere werden bis zur Mitte berücksichtigt, wenn sie an Gemeinschaftsteile oder andere Wohneinheiten grenzen). Die internen Wände und externen Umfassungsmauern, die zur Gänze gezählt werden, werden bis zu einer Mauerdicke von 50 cm berücksichtigt. Die gemeinschaftlichen Wände werden höchstens zu 50% berücksichtigt und zwar bis zu einer Dicke von maximal 25 cm.
Le informazioni dal punto di vista territoriale risultano articolate in cinque fasce, cioè aree territoriali con una precisa collocazione geografica nel comune, costituite da un'aggregazione di zone omogenee: centrale, semicentrale, periferica, suburbana e rurale. Le tipologie degli edifici analizzate sono: abitazione di tipo civile, abitazione di tipo economico, villa e villino. Nella tipologia è indicato inoltre lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori: ottimo, normale e scadente. Infine, prima di passare alla lettura dei dati merita precisare che i valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni. La superficie commerciale si determina misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

desgebietes vergleicht. Weiters wurde eine Bestandsaufnahme 2007 für jede einzelne Gemeinde erstellt.

tografia al 2007 per singolo comune.

Im zweiten Halbjahr 2002 bewegen sich die Marktwerte in zentraler und halbzentraler Lage in Bozen zwischen Tiefstwerten von 3.370 und 4.053 Euro/m² für Wohnungen in normalem und sehr gutem Zustand; in peripherer, suburbaner und ländlicher Lage zwischen 2.975 und 3.558 Euro/m². Die entsprechenden Mietwerte schwanken in der ersten Lage zwischen 1.073 und 1.296 Euro monatlich für eine 100-Quadratmeter-Wohnung und in der zweiten Lage zwischen 937 und 1.125 Euro monatlich.

Nel secondo semestre del 2002 a Bolzano i valori di mercato nelle zone centrali e semicentrali oscillano tra valori minimi di 3.370 e 4.053 euro/m² per abitazioni in normale e ottimo stato; nelle zone periferiche, suburbane e rurali tra 2.975 e 3.558 euro/m². I rispettivi valori delle locazioni nella prima fascia variano per un alloggio di 100 m² tra 1.073 e 1.296 euro mensili e nella seconda fascia tra 937 e 1.125 euro mensili.

In den anderen Südtiroler Gemeinden liegen die Marktwerte deutlich unter den Werten der Landeshauptstadt. Sie bewegen sich zwischen 1.947 und 2.423 Euro/m² in den zentralen und halbzentralen Zonen und zwischen 1.546 und 1.921 Euro/m² in den peripheren Zonen. Die entsprechenden Mietwerte schwanken zwischen 560 und 763 Euro monatlich und zwischen 395 und 539 Euro monatlich.

Nel resto della provincia mediamente i valori di mercato risultano nettamente inferiori rispetto a quelli del capoluogo, oscillando infatti tra 1.947 e 2.423 euro/m² nelle zone centrali e semicentrali e tra 1.546 e 1.921 euro/m² nelle zone periferiche. I rispettivi valori delle locazioni variano invece tra 560 e 763 euro mensili e tra 395 e 539 euro mensili.

Übersicht / Prospetto 3.8

Marktwerte und Mieten der Wohnungen in normalem und sehr gutem Erhaltungszustand in zentraler und halbzentraler Lage nach Semester - 2002-2007
Werte in Euro/m² laut handelsüblicher Messung

Valori di mercato e valori delle locazioni delle abitazioni in normale e ottimo stato situate in fascia centrale e semicentrale per semestre - 2002-2007
Valori in euro/m² commerciale

SEMESTER	Gemeinde Bozen / Comune di Bolzano				Andere Gemeinden (a) / Altri comuni (a)				SEMESTRE
	Marktwerte Valori di mercato		Mieten Locazioni		Marktwerte Valori di mercato		Mieten Locazioni		
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
2002 II Semester	3.370	4.053	10,73	12,96	1.947	2.423	5,60	7,63	2002 II semestre
2003 I Semester	3.438	4.288	11,14	14,14	1.960	2.444	5,63	7,74	2003 I semestre
2003 II Semester	3.433	4.330	10,96	15,09	1.978	2.469	5,68	7,80	2003 II semestre
2004 I Semester	3.596	4.543	10,96	15,09	1.975	2.480	5,72	7,88	2004 I semestre
2004 II Semester	3.460	4.423	10,41	14,50	1.963	2.498	5,69	7,91	2004 II semestre
2005 I Semester	3.350	4.349	10,04	13,75	1.997	2.528	5,78	7,96	2005 I semestre
2005 II Semester	3.190	4.113	10,62	13,73	1.908	2.331	5,79	7,42	2005 II semestre
2006 I Semester	3.190	4.113	10,62	13,73	1.930	2.366	5,92	7,60	2006 I semestre
2006 II Semester	3.208	4.127	10,53	14,17	1.981	2.434	6,08	7,84	2006 II semestre
2007 I Semester	3.210	4.148	10,54	14,24	2.035	2.603	6,26	8,45	2007 I semestre
2007 II Semester	**3.090**	**4.008**	**10,12**	**13,74**	**2.065**	**2.656**	**6,33**	**8,60**	**2007 II semestre**

(a) Landesdurchschnitt ohne Gemeinde Bozen
Media provinciale escluso il comune di Bolzano

Quelle: Agentur des Gebietes

Fonte: Agenzia del Territorio

Fünf Jahre später (2007) sind die Kauf- und Mietwerte in Bozen in allen Zonen gesunken. In den anderen Gemeinden kommt es hingegen zu einer Zunahme aller Werte, die besonders bei den Höchstwerten und den Mieten deutlicher ausfällt. Damit nähern sich die Werte der anderen Südtiroler Gemeinden den Bozner Werten, auch wenn sie weiterhin niedriger sind.

Nel 2007, cinque anni dopo, a Bolzano i valori delle compravendite e delle locazioni sono calati in tutte le zone. Negli altri comuni invece si registra una crescita di tutti i valori, più accentuata nei valori massimi e per le locazioni. In tal modo i dati relativi al resto della provincia, pur rimanendo inferiori a quelli del capoluogo, si sono avvicinati a questi ultimi.

Übersicht / Prospetto 3.9

Marktwerte und Mieten der Wohnungen in normalem und sehr gutem Erhaltungszustand in peripheren, suburbanen und ländlichen Lagen nach Semester - 2002-2007
Werte in Euro/m² laut handelsüblicher Messung

Valori di mercato e valori delle locazioni delle abitazioni in normale e ottimo stato situate in fascia periferica, suburbana e rurale per semestre - 2002-2007
Valori in euro/m² commerciale

SEMESTER	Gemeinde Bozen / Comune di Bolzano				Andere Gemeinden (a) / Altri comuni (a)				SEMESTRE
	Marktwerte Valori di mercato		Mieten Locazioni		Marktwerte Valori di mercato		Mieten Locazioni		
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
2002 II Semester	2.975	3.558	9,37	11,25	1.546	1.921	3,95	5,39	2002 II semestre
2003 I Semester	2.886	3.486	9,51	11,47	1.543	1.922	3,94	5,42	2003 I semestre
2003 II Semester	2.920	3.480	9,33	11,70	1.686	2.100	4,53	6,23	2003 II semestre
2004 I Semester	2.920	3.480	9,33	11,70	1.586	1.991	4,09	5,63	2004 I semestre
2004 II Semester	2.880	3.490	8,93	11,25	1.588	1.997	4,10	5,65	2004 II semestre
2005 I Semester	2.840	3.490	8,80	11,25	1.597	2.001	4,11	5,63	2005 I semestre
2005 II Semester	2.650	3.288	8,34	10,47	1.538	1.872	4,20	5,40	2005 II semestre
2006 I Semester	2.650	3.300	8,34	10,51	1.555	1.898	4,26	5,48	2006 I semestre
2006 II Semester	2.656	3.300	8,37	10,67	1.592	1.946	4,37	5,64	2006 II semestre
2007 I Semester	2.656	3.300	8,37	10,67	1.619	2.059	4,43	6,01	2007 I semestre
2007 II Semester	**2.553**	**3.166**	**8,14**	**10,24**	**1.633**	**2.090**	**4,48**	**6,11**	**2007 II semestre**

(a) Landesdurchschnitt ohne Gemeinde Bozen
Media provinciale escluso il comune di Bolzano

Quelle: Agentur des Gebietes

Fonte: Agenzia del Territorio

Die Marktwerte für den An- und Verkauf sowie die Miete der Wohnungen hängen stark vom Standort, von den Qualitätsmerkmalen der Wohnung, von der Gebäudeart, in der sie sich befindet, vom Erhaltungszustand und vom Angebot auf dem Markt ab.

Man kann von räumlich unterteilten Wohnungsmärkten sprechen, die sich stark voneinander unterscheiden und zwar im Verhältnis zu den demographischen, sozialen und wirtschaftlichen Merkmalen der Gemein-

Le quotazioni del mercato della compravendita e delle locazioni degli alloggi variano notevolmente in funzione della localizzazione, delle caratteristiche qualitative dell'abitazione, del tipo di fabbricato nel quale è inserita, dello stato di conservazione, della disponibilità sul mercato.

Si può parlare di mercati abitativi articolati territorialmente, che si differenziano in modo significativo tra di loro in relazione alle caratteristiche demografiche, sociali ed economiche dei comuni, degli operatori che realizza-

den, der Bauträger der Wohnungen und nach dem Vorhandensein oder Fehlen eines Kauf- und Mietmarktes.

In einer Untersuchung des Arbeitsförderungsinstituts[1] wurden vier Hauptmärkte herausgearbeitet und die 116 Gemeinden in die vier folgenden Gruppen unterteilt:

- der **private Wohnungsbaumarkt** für den Eigenbedarf, der sich durch eine große Anzahl an Wohnungen, welche von Einzelpersonen für den eigenen Haushalt gebaut werden, und durch das Fehlen eines richtigen Kaufmarktes, eines Zweitwohnungsmarktes und von Bauten durch Unternehmen und Genossenschaften auszeichnet. Er findet sich im Allgemeinen in peripheren Gemeinden mit marginaler Entwicklung.
- der **Zweitwohnungsmarkt**, welcher die touristischen Gemeinden kennzeichnet;
- der **städtische Markt**, auf dem es relativ viele öffentliche und private Mietwohnungen und von Genossenschaften und Unternehmen gebaute Wohnungen gibt. Er ist in größeren Gemeinden bzw. deren angrenzenden Gemeinden vorhanden.
- die letzte Gruppe ist eine Mischung aus **städtischem Markt und Zweitwohnungsmarkt**, der sich durch das Vorhandensein aller Märkte (Miete, Kauf und Zweitwohnung) auszeichnet. Er findet sich meist in größeren Gemeinden und deren angrenzenden Gemeinden, die jedoch stark touristisch geprägt sind.

Betrachtet man die Kauf- und Mietpreise des Jahres 2007 für jede Gemeinde einzeln, ergibt sich ein viel detaillierteres Bild mit sehr unterschiedlichen Märkten.

no le abitazioni e della presenza o meno del mercato della compravendita e dell'affitto.

Una ricerca svolta per conto dell'Istituto per la promozione dei lavoratori[1] aveva evidenziato quattro mercati principali e classificato i 116 comuni in 4 gruppi così sinteticamente denominati:

- il **mercato dell'autocostruzione**, caratterizzato da una quota prevalente di costruzione di nuove abitazioni da parte dei singoli ad uso della propria famiglia, e dall'assenza di un vero mercato della compravendita, delle seconde case e di realizzazioni da parte delle imprese e delle cooperative. Si tratta di comuni in genere periferici e con sviluppo marginale;
- il **mercato delle seconde case**, che contraddistingue i comuni turistici;
- il **mercato urbano**, dove vi è una quota relativamente rilevante di alloggi in affitto pubblico e privato, di alloggi realizzati dalle cooperative e dalle imprese. Si tratta di comuni generalmente maggiori o ad essi limitrofi;
- un ultimo gruppo, dove si registra la compresenza del **mercato urbano e delle seconde case**, il quale si caratterizza per la presenza di tutti i mercati (affitto, compravendite e seconde case). Si tratta di comuni generalmente maggiori o ad essi limitrofi, ma che hanno anche una rilevanza turistica.

La lettura per singolo comune del livello dei prezzi sia della compravendita che dell'affitto nel 2007 risulta molto più articolata ed evidenzia dei mercati nettamente diversi.

(1) AFI, *Preise, Wohnungsmarkt und Wohnbaupolitik in Südtirol*, Untersuchung durchgeführt von Sistema snc, Bozen, Jahr 2, Dokumentation 8, November 1997.
AFI, *Preise, Wohnungsmarkt und Wohnbaupolitik in Südtirol: Die Meinung der Fachleute; die Wohnungsmärkte; Raumplanung und Wohnungsangebot*, Untersuchung durchgeführt von Sistema snc, Bozen, Jahr 4, Dokumentation 14, November 1999.

IPL, *Prezzi, mercato abitativo e politiche della casa in provincia di Bolzano*, ricerca realizzata da Sistema snc, Bolzano, Anno 2, Documentazione 8, Novembre 1997.
IPL, *Prezzi, mercato abitativo e politiche della casa in provincia di Bolzano*: *Le opinioni dei protagonisti - I mercati dell'abitare - Pianificazione urbanistica e offerta abitativa*, ricerca realizzata da Sistema snc, Bolzano, Anno 4, Documentazione 14, Novembre 1999.

Ordnet man die 116 Gemeinden nach dem Höchstwert der Marktpreise der Wohnungen in zentraler und halbzentraler Lage und bezieht man diese Werte auf den Landesdurchschnitt von 2.240 Euro/m², lassen sich drei Gruppen unterscheiden:

- die Gruppe mit **besonders hohen Werten**, die bei über 2.500 Euro/m² liegen. In diese Gruppe fallen 21 Gemeinden, darunter alle größeren Zentren (Bozen, Meran, Brixen, Bruneck, Leifers, Eppan a.d.W.) und die wichtigsten Tourismusgemeinden im Dolomitengebiet. Der Marktwert für An- und Verkäufe bewegt sich in diesen Gemeinden zwischen 2.533 und 3.407 Euro/m² und für Mieten zwischen 8,32 und 12,6 Euro/m² monatlich. Die Spitzenwerte werden in Wolkenstein in Gröden und in St. Ulrich mit über 6 Tausend Euro/m² für den An- und Verkauf und mit 30 Euro/m² monatlich für die Miete verzeichnet.
- die Gruppe mit **Werten um den Durchschnitt** zwischen 2.000 und 2.500 Euro/m². In diese Gruppe fallen 46 Gemeinden: die Gemeinden mittlerer Größe, die an größere Zentren angrenzenden Gemeinden und touristisch geprägte Gemeinden (jedoch weniger stark geprägt als die Tourismusgemeinden der ersten Gruppe). Die niedrigsten und höchsten Durchschnittswerte liegen bei 1.781 und 2.168 Euro/m² und bei 5,44 und 7,42 Euro/m² monatlich bei den Mieten.
- die Gruppe mit **niedrigen Werten** unter 2.000 Euro/m². In diese Gruppe fallen die meisten Gemeinden (49). Die niedrigsten Durchschnittswerte liegen bei 1.435 Euro/m², die höchsten bei 1.732 Euro/m². Die Mietpreise bewegen sich zwischen 4,05 und 5,43 Euro/m² monatlich. Es handelt sich um kleinere und im Allgemeinen räumlich periphere Gemeinden, die in die Gruppe des privaten Wohnungsmarktes für den Eigenbedarf fallen (siehe Tab. 9 im Tabellenteil).

Die Untersuchung der Marktwerte für die periphere, suburbane und ländliche Lage in den einzelnen Gemeinden zeichnet ein ähnliches Bild wie das eben beschriebene. Die

Se ordiniamo i 116 comuni per il valore massimo del prezzo di mercato degli alloggi nella fascia centrale e semicentrale e lo relazioniamo al valore medio provinciale pari a 2.240 euro/m² possiamo distinguere tre gruppi:

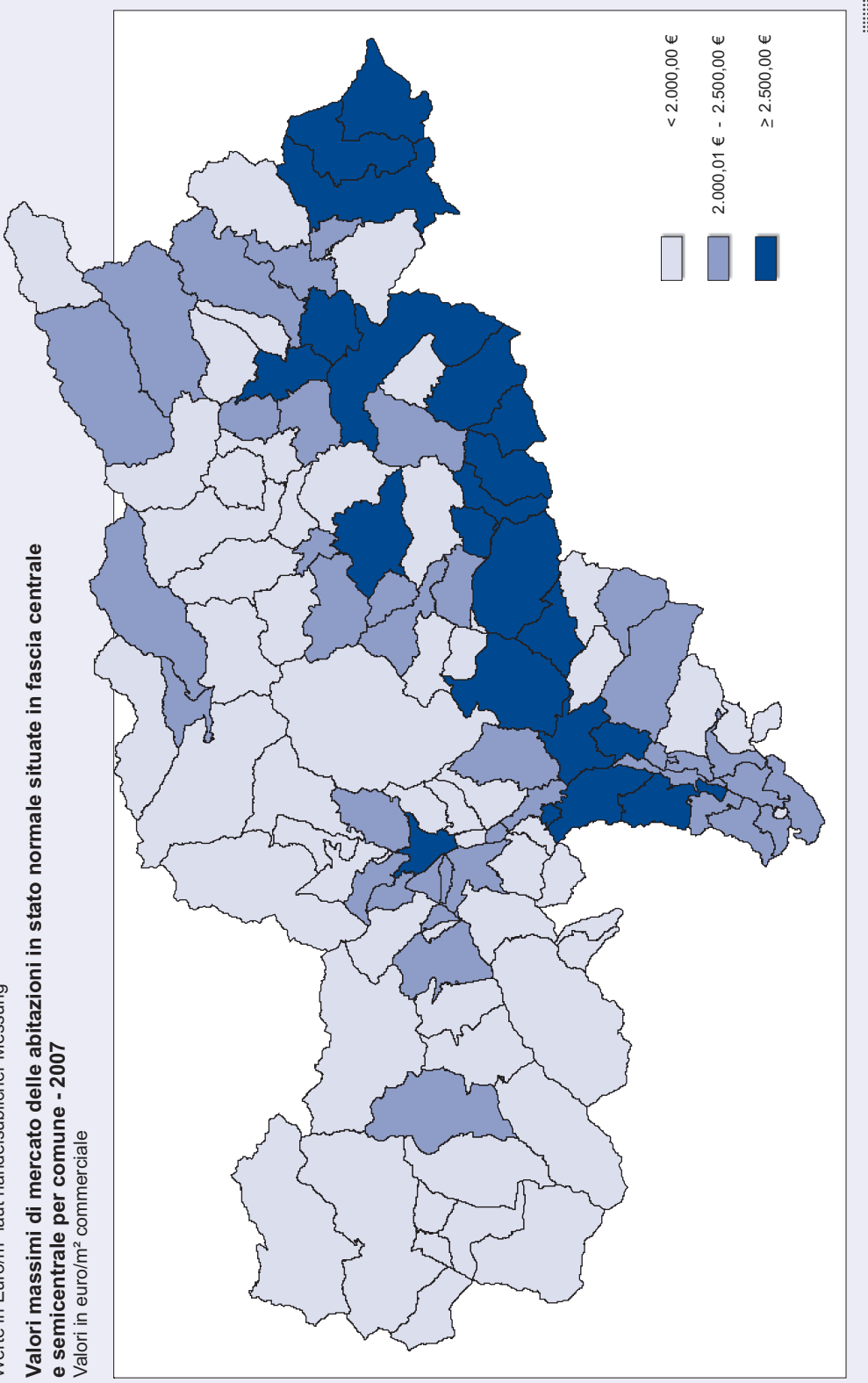
- il gruppo con **valori molto elevati**, superiori ai 2.500 euro/m², che raggruppa 21 comuni, tra i quali troviamo tutte le grandi realtà (Bolzano, Merano, Bressanone, Brunico, Laives, Appiano s.s.d.v.) e i principali comuni turistici dell'area dolomitica. Il valore di mercato delle compravendite in questi comuni oscilla in media tra 2.533 e 3.407 euro/m² e i prezzi delle locazioni tra 8,32 e 12,60 euro/m² mensili, con punte massime a Selva di Val Gardena e a Ortisei sopra i 6 mila euro/m² per la vendita e 30 euro/m² mensili per l'affitto;
- il gruppo con **valori intermedi**, tra 2.000 e 2.500 euro/m², che comprende 46 comuni: quelli di dimensione intermedia, comuni limitrofi ai centri maggiori e comuni caratterizzati turisticamente (ma non in modo così accentuato come quelli del primo gruppo). I valori medi minimi e massimi di mercato sono rispettivamente 1.781 e 2.168 euro/m² e quelli delle locazioni 5,44 e 7,42 euro/m² mensili;
- il gruppo con **valori bassi** (inferiori a 2 mila euro/m²) è il più numeroso (49 comuni) e presenta valori medi minimi pari a 1.435 e massimi di 1.732 euro/m² e valori delle locazioni tra 4,05 e 5,43 euro/m² mensili. Si tratta di comuni piccoli e generalmente marginali per collocazione geografica, che potremmo ascrivere al gruppo dell'autocostruzione (vedi Tab. 9 nella parte tabellare del volume).

La lettura dei valori di mercato nella fascia periferica, suburbana e rurale nei singoli comuni evidenzia un quadro simile al precedente, ma con valori più bassi. La media

Graf. 3.8

Markthöchstwerte der Wohnungen in normalem Erhaltungszustand in zentraler und halbzentraler Lage nach Gemeinde - 2007
Werte in Euro/m² laut handelsüblicher Messung

Valori massimi di mercato delle abitazioni in stato normale situate in fascia centrale e semicentrale per comune - 2007
Valori in euro/m² commerciale

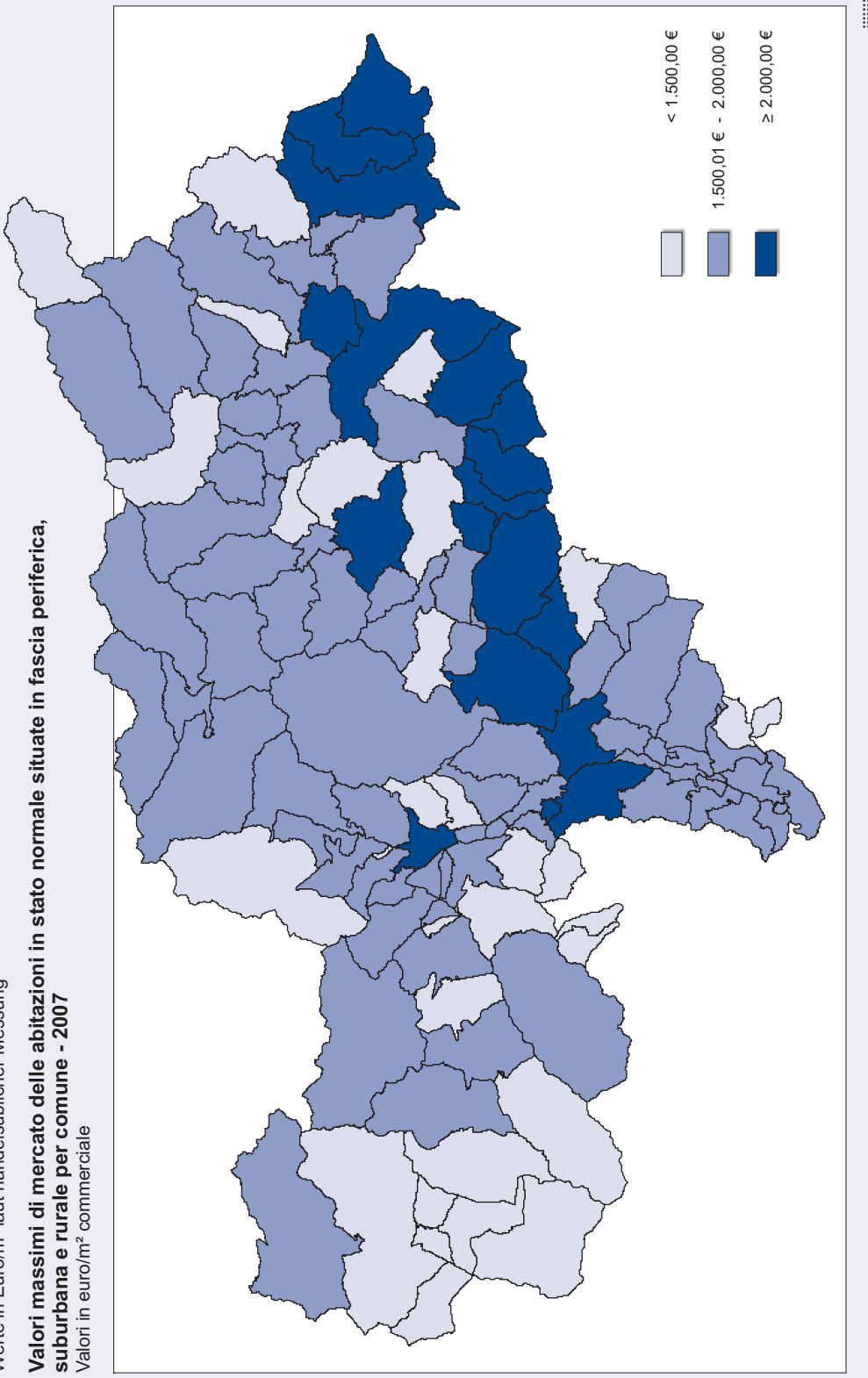


© astat 2010 - lr

Graf. 3.9

Markthöchstwerte der Wohnungen in normalem Erhaltungszustand in peripherer, suburbaner und ländlicher Lage nach Gemeinde - 2007
Werte in Euro/m² laut handelsüblicher Messung

Valori massimi di mercato delle abitazioni in stato normale situate in fascia periferica, suburbana e rurale per comune - 2007
Valori in euro/m² commerciale



© astat 2010 - lr

Werte sind jedoch geringer. Der Landesdurchschnitt der Minima und Maxima der An- und Verkäufe liegt bei 1.434 und 1.777 Euro/m², jener der Mieten bei 3,82 und 5,39 Euro/m² monatlich. Ordnet man die Gemeinden in absteigender Reihenfolge nach Höchstwerten, so erhält man eine erste Gruppe mit hohen Werten über 2.000 Euro/m², in welche 19 Gemeinden (größere und touristische) fallen. Die Gruppe mit den durchschnittlichen Werten zwischen 2 Tausend und 1.500 Euro/m² umfasst 74 Gemeinden, die Gruppe mit Werten unter 1.500 Euro/m² enthält 23 Gemeinden. Die beträchtlichen Unterschiede zur vorhergehenden Rangordnung sind darauf zurückzuführen, dass es in den peripheren, suburbanen und ländlichen Lagen kaum einen Kauf- bzw. Mietmarkt gibt.

provinciale dei valori minimi e massimi delle compravendite è pari a 1.434 e 1.777 euro/m² e quella degli affitti è mediamente 3,82 e 5,39 euro/m² mensili. Ordinando i comuni in ordine decrescente per i valori massimi si ottiene un primo gruppo con valori alti (sopra i 2 mila euro/m²) che comprende 19 comuni (grandi o turistici), un gruppo intermedio tra 2 mila e 1.500 euro/m² con 74 comuni e un gruppo con valori sotto i 1.500 euro/m² con 23 comuni. Le differenze significative con il ranking precedente sono sostanzialmente dovute ad una presenza molto limitata di un vero mercato sia delle compravendite che degli affitti nella fascia periferica, suburbana e rurale.

3.3 Grundstückspreise

Für die Grundstückspreise wurden folgende Daten und Quellen verwendet:

- die **landwirtschaftlichen Mindest- und Höchstwerte**, die jährlich von der Landesschätzungskommission, eingesetzt gemäß L.G. 10/1991, festgelegt werden;
- die Bezugswerte des **Baulandes** zur Festlegung der Entschädigung bei Enteignungen (für den Bau von öffentlichen Gebäuden und Anlagen, für den Wohnbau und Gewerbezonen), die jährlich vom Landesschätzamt(1) bestimmt werden;
- der **Prozentanteil des Grundstückswertes am Marktwert der Wohnungen**, der vom „Consulente Immobiliare“ bereitgestellt wird (diese Daten dienen noch stärker rein zur Orientierung als die vorher genannten Werte).

3.3 I prezzi dei terreni

Per quanto riguarda i prezzi dei terreni, i dati e le fonti utilizzati sono:

- i **valori dei terreni agricoli minimi e massimi** stabiliti annualmente dalla commissione provinciale estimatrice istituita ai sensi della L.P. 10/91;
- i valori dei **terreni edificabili** di riferimento per la determinazione dell’indennità di espropriazione (per realizzare opere ed impianti pubblici, per l’edilizia abitativa e per zone produttive) stabiliti annualmente dall’Ufficio Estimo della provincia di Bolzano(1);
- la **percentuale di incidenza del valore dell’area sulle quotazioni di mercato delle abitazioni** fornite dal “Consulente Immobiliare” (il quale, più ancora dei valori sopra indicati, ha un significato puramente orientativo).

(1) Das Landesschätzamt muss gemäß L.G. 2/2001 und 10/1991 jährlich die Bezugswerte des Baulandes für alle Südtiroler Gemeinden sowie die landwirtschaftlichen Mindest- und Höchstwerte festlegen. Die Bezugswerte und die landwirtschaftlichen Mindest- und Höchstwerte werden jährlich im Amtsblatt veröffentlicht und im Internet auf den Seiten des Südtiroler Bürgernetzes bereitgestellt.
L’Ufficio Estimo, come previsto dalla legge provinciale 2/2001 e 10/1991, deve predisporre annualmente i valori di riferimento per i terreni edificabili per tutti i comuni dell’Alto Adige, nonché i valori agricoli minimi e massimi. I valori di riferimento così come i valori agricoli minimi e massimi vengono pubblicati annualmente sul Bollettino Ufficiale e sono visionabili sul sito internet della Rete civica dell’Alto Adige.

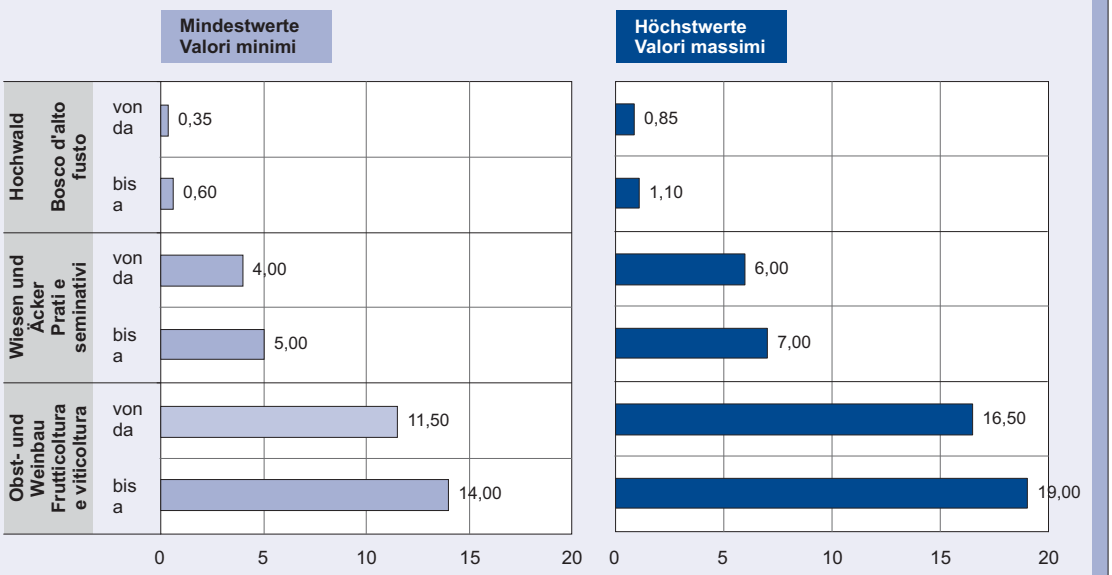
Die **landwirtschaftlichen Höchstwerte** liegen im Jahr 2008 in Südtirol für Obst- und Weinbauzonen bei rund 17,80 Euro/m² und für Wiesen und Äcker bei 6,50 Euro/m². Die entsprechenden Mindestpreise betragen 12,80 und 4,50 Euro/m². Die Waldflächen kosten weniger als 1 Euro/m².

I **prezzi massimi dei terreni agricoli** nel 2008 oscillano nel territorio provinciale attorno ai 17,80 euro/m² per le zone a frutticoltura e viticoltura e a 6,50 euro/m² per i prati e seminativi; quelli minimi risultano pari rispettivamente a 12,80 e a 4,50 euro/m². Le zone boschive sono a meno di 1 euro/m².

Graf. 3.10

Landwirtschaftliche Mindest- und Höchstwerte - 2008
Werte in Euro/m²

Valori minimi e massimi dei terreni agricoli - 2008
Valori in euro/m²



© astat 2010 - lr

Die **Preise für Bauland** schwanken laut den vom Landesschätzamt veröffentlichten Werten für das Jahr 2008:

- im Ortskern und in den Wohngebieten in Bozen zwischen 1.025 und 1.368 Euro/m² und in den anderen Südtiroler Gemeinden zwischen 285 und 409 Euro/m²;
- in den Randgebieten und kleineren Örtlichkeiten in Bozen zwischen 720 und 1.008 Euro/m² und in den anderen Gemeinden zwischen 196 und 293 Euro/m²;

I **prezzi dei terreni edificabili**, secondo i valori pubblicati dall'Ufficio Estimo della Provincia di Bolzano per l'anno 2008, oscillano:

- nel centro edificato e nelle zone abitate a Bolzano tra 1.025 e 1.368 euro/m² e negli altri comuni della provincia tra 285 e 409 euro/m²;
- nelle zone periferiche e località minori nel capoluogo tra 720 e 1.008 euro/m² e negli altri comuni tra 196 e 293 euro/m²;

- in den Gewerbegebieten in Bozen zwischen 232 und 325 Euro/m² und im übrigen Landesgebiet zwischen 138 und 182 Euro/m².

Der große Unterschied zwischen Bozen und dem übrigen Landesgebiet (das 3- bis 4-fache) und besonders jener zwischen dem Bauland und den landwirtschaftlichen Flächen (ungefähr das 60-fache) bedarf einer gesonderten Betrachtung. Im ersten Fall hängen die Unterschiede der Werte nach Gebiet überwiegend vom Markt ab, im zweiten Fall hingegen großteils von den Entscheidungen zur Änderung des Raumordnungsplanes.

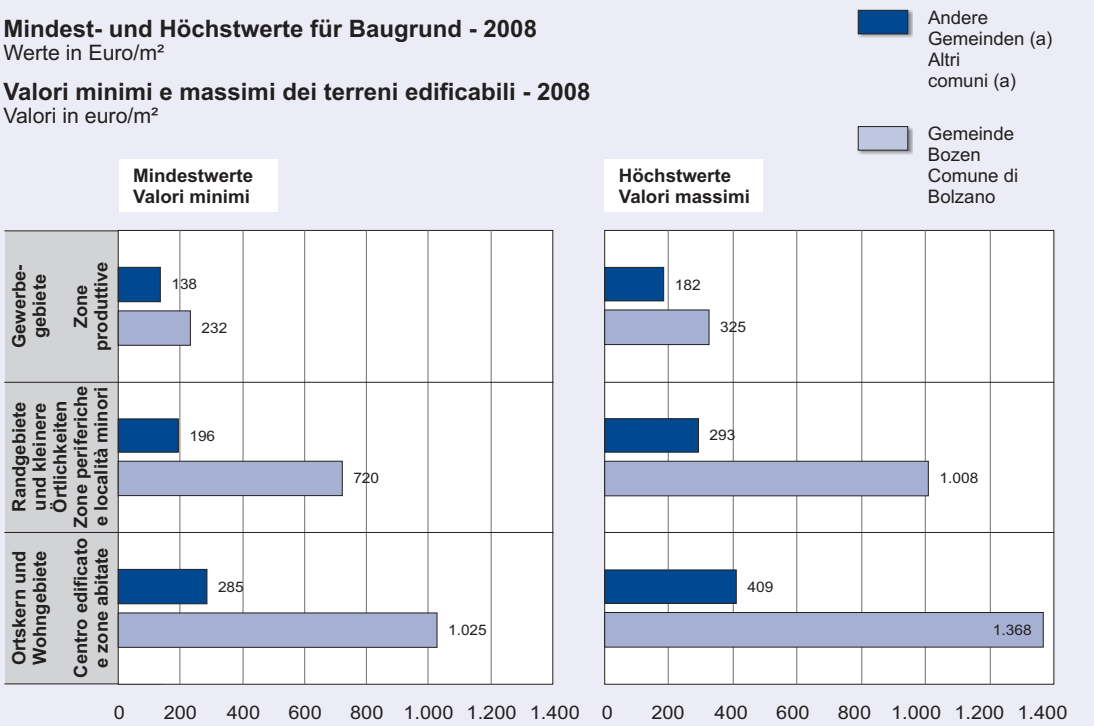
- nelle zone produttive a Bolzano tra 232 e 325 euro/m² e nel resto della provincia tra 138 e 182 euro/m².

Merita sottolineare il grande divario tra Bolzano e il resto della provincia (3 o 4 volte superiori) e soprattutto quello tra i valori dei terreni edificabili e quelli agricoli (circa 60 volte superiori). Se nel primo caso è prevalentemente il mercato a determinare le differenze dei valori nelle diverse realtà territoriali, nel secondo un peso determinante è dato dalla decisone pubblica di variazione del Piano urbanistico.

Graf. 3.11

Mindest- und Höchstwerte für Baugrund - 2008
Werte in Euro/m²

Valori minimi e massimi dei terreni edificabili - 2008
Valori in euro/m²



(a) Landesdurchschnitt ohne Gemeinde Bozen
Media provinciale escluso il comune di Bolzano

© astat 2010 - lr

Die Entwicklung der Preise für Bauland in den Ortskernen und Wohngebieten verläuft zwischen 2001 und 2008 steigend:

La dinamica dei valori dei terreni edificabili nei centri edificati e nelle zone abitate dal 2001 al 2008 registra una crescita:

- in Bozen steigen die Mindestwerte von 775 auf 1.025 Euro/m² (+32,3%) und die Höchstwerte von 981 auf 1.368 Euro/m² (+39,4%);
- in den anderen Gemeinden nehmen sie von 226 auf 285 Euro/m² (+26,1%) bzw. von 319 auf 409 Euro/m² (+28,1%) zu.

- a Bolzano da 775 a 1.025 euro/m² per i valori minimi (+32,3%) e da 981 a 1.368 euro/m² per quelli massimi (+39,4%);
- negli altri comuni della provincia rispettivamente da 226 a 285 euro/m² (+26,1%) e da 319 a 409 euro/m² (+28,1%).

Übersicht / Prospetto 3.10

Wert des Baugrundes im Ortskern und Wohngebiet - 2001-2008
Werte in Euro/m²

Valori dei terreni edificabili nei centri edificati e nelle zone abitate - 2001-2008
Valori in euro/m²

JAHRE	Gemeinde Bozen Comune di Bolzano		Andere Gemeinden (a) Altri comuni (a)		ANNI
	von / da	bis / a	von / da	bis / a	
2001	775	981	226	319	2001
2002	775	982	229	327	2002
2003	852	1.080	252	358	2003
2004	852	1.080	253	361	2004
2005	852	1.080	253	361	2005
2006	916	1.161	269	383	2006
2007	1.000	1.335	278	397	2007
2008	**1.025**	**1.368**	**285**	**409**	**2008**
% Veränderung 2001-2008	*32,3*	*39,4*	*25,9*	*28,1*	*Variazione % 2001-2008*

(a) Landesdurchschnitt ohne Gemeinde Bozen
Media provinciale escluso il comune di Bolzano

Quelle: Landesschätzamt der Autonomen Provinz Bozen

Fonte: Ufficio Estimo della Provincia Autonoma di Bolzano

Betrachtet man die Daten zum Jahr 2008 nach Gemeinde, so stechen die besonders hohen Werte in Bozen und die großen Unterschiede in den anderen Gemeinden hervor.

Der Durchschnitt der Höchst- und Mindestwerte im Ortskern liegt in Bozen bei 1.197 Euro/m², in 15 Gemeinden zwischen 500 und 1.000 Euro/m², in 33 Gemeinden zwischen 500 Euro/m² und dem Landesdurchschnitt von 354 Euro/m² und in den übrigen 67 Gemeinden hingegen unter dem Landesdurchschnitt. Ähnliche Unterschiede gibt es auch bei den Preisen in den Randgebieten, kleineren Örtlichkeiten und Gewerbegebieten.

Diese Unterschiede lassen sich zunächst auf die Merkmale der verschiedenen Woh-

La lettura dei dati relativi al 2008 per comune evidenzia i valori molto elevati di Bolzano, ma anche una grande variabilità negli altri comuni.

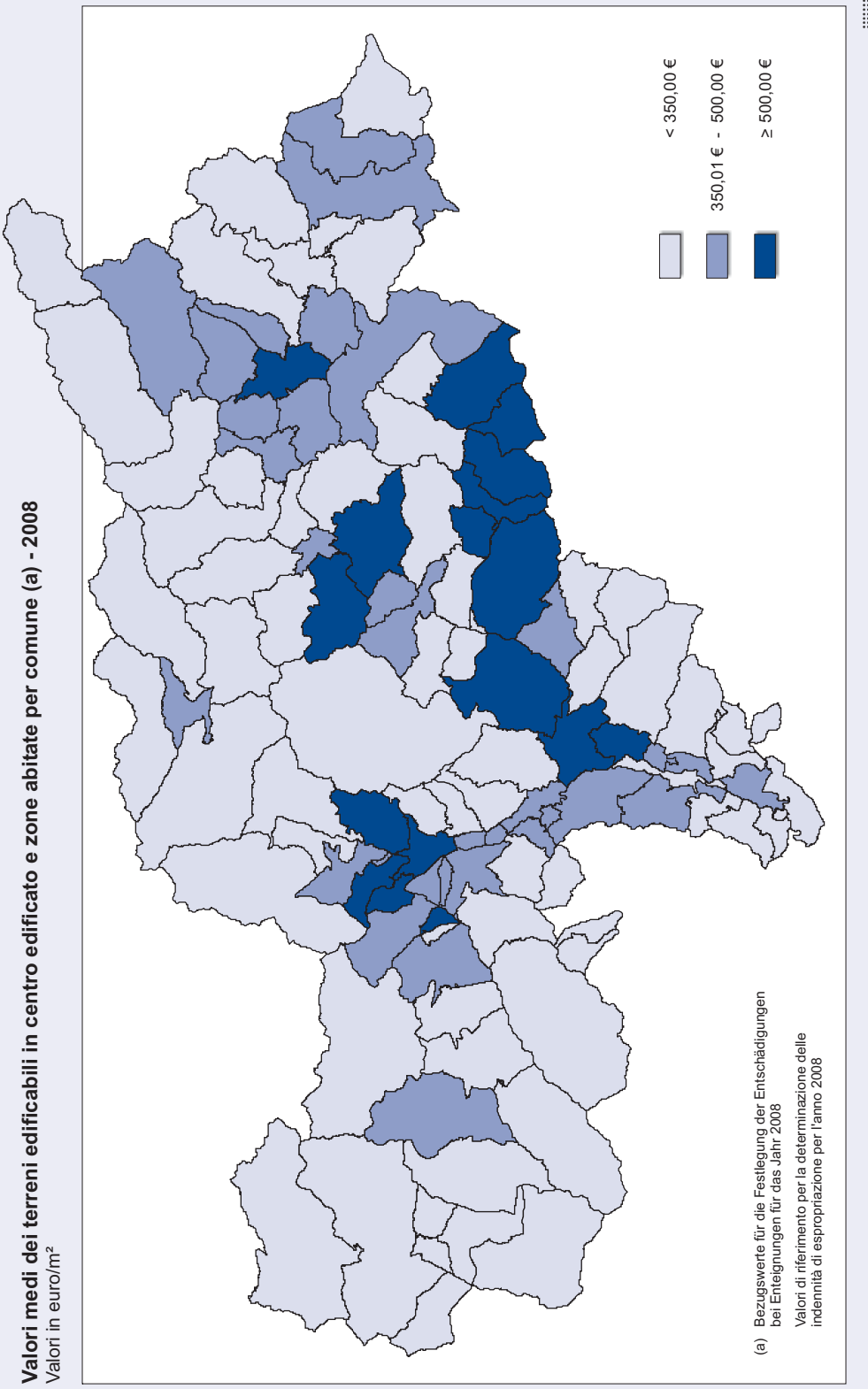
Per le zone edificate, la media tra i valori minimi e massimi nel comune di Bolzano è pari a 1.197 euro/m², in altri 15 comuni risulta compresa tra 500 e 1.000 euro/m², in 33 comuni tra la media provinciale (354 euro/m²) e 500 euro/m². In altri 67 comuni tale valore si pone invece al di sotto la media provinciale. Analoghe differenze si registrano anche per i valori delle zone periferiche, delle località minori e delle zone produttive.

Dette differenze sono riconducibili in primo luogo alle caratteristiche dei diversi mercati

Graf. 3.12

Durchschnittliche Werte für Baugrund im Ortskern und Wohngebiet nach Gemeinde (a) - 2008
Werte in Euro/m²

Valori medi dei terreni edificabili in centro edificato e zone abitate per comune (a) - 2008
Valori in euro/m²



(a) Bezugswerte für die Festlegung der Entschädigungen bei Enteignungen für das Jahr 2008
Valori di riferimento per la determinazione delle indennità di espropriazione per l'anno 2008

© astat 2010 - lr

nungsmärkte zurückführen (Stadtgemeinde, Tourismusgemeinde und kleinere und periphere Gemeinde). Sie werden jedoch auch stark von der unterschiedlichen Baudichte beeinflusst. Die auf den einzelnen Flächen realisierbare Kubatur wirkt sich deutlich auf den Quadratmeterpreis des Baulandes aus und die höchste Baudichte weisen die größeren Städte auf. Sie liegen somit an der Spitze der Rangordnung, dicht gefolgt von den Tourismuszentren. Sieht man von den Marktbedingungen (Vorhandensein/Fehlen von Bauland), der allgemeinen Wirtschaftslage und jener in den einzelnen Gemeinden sowie von der Baudichte (m³/m²) ab, beeinflussen noch weitere Faktoren die Werte der Gemeinden und der einzelnen Flächen und zwar die Lage und die Merkmale des Gebiets (Lage, Sonneneinstrahlung, Nähe zum Zentrum und zu den Diensten, Hangneigung des Grundes) und das Vorhandensein von Infrastrukturen und Straßen (siehe Tab. 10 im Tabellenteil).

Ein anderer Blickwinkel ergibt sich, indem die Marktwerte der Neubauwohnungen mit den Kosten bzw. dem Wert der Fläche in Beziehung gesetzt werden.

Mit den Angaben des „Consulente Immobiliare“ kann der Wert des Baulandes, ausgehend vom Prozentanteil des Grundstückswertes am Marktwert der Neubauwohnungen, geschätzt werden: Laut dieser Quelle liegt der Anteil in der Gemeinde Bozen bei 44% im Zentrum, bei 35% in den halbzentralen Zonen und bei 32% in den peripheren Zonen.

Aus dem Vergleich mit den Provinzhauptstädten der Nachbarprovinzen wird ersichtlich, dass der Anteil der Fläche am Marktpreis der Wohnungen in der Gemeinde Bozen in allen Gebieten höher ist, außer im Zentrum von Verona. Der Wert des Baulandes ist ebenso immer etwas höher, außer in den Zentren von Verona, Treviso und Brescia.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Tatsache, dass der Flächenwert in den Randgebieten in Bozen ungefähr doppelt so hoch ist wie der Durchschnittswert der anderen Ge-

abitativi (comuni urbani, comuni turistici e comuni minori e periferici), ma risentono anche in misura rilevante delle diverse densità edilizie. Infatti sono le cubature realizzabili nelle singole aree ad incidere significativamente sul prezzo al m² del terreno edificabile, e le densità edilizie più elevate si riscontrano nei centri urbani maggiori. Essi si situano nelle prime posizioni della graduatoria, subito seguiti dai comuni turistici. Oltre alle condizioni di mercato (disponibilità/scarsità di aree edificabili), alla situazione economica generale e dei singoli contesti, e alla densità edilizia (m³/m²), sui valori dei vari comuni e delle singole aree incidono anche altri fattori quali l’ubicazione e le caratteristiche delle aree (esposizione, irradiazione solare, vicinanza dal centro e dai servizi, inclinazione dei terreni) e la disponibilità di infrastrutture e di strade (vedi Tab. 10 nella parte tabellare del volume).

Un’ulteriore considerazione può essere sviluppata mettendo in rapporto le quotazioni di mercato delle abitazioni nuove con il costo-valore dell’area.

Il “Consulente Immobiliare” fornisce gli elementi per una stima orientativa del valore delle aree fabbricabili, partendo dalle percentuali di incidenza del valore dell’area sulle quotazioni di mercato delle abitazioni nuove: secondo tale fonte l’incidenza nel comune di Bolzano è pari al 44% nelle aree centrali, al 35% in quelle semicentrali ed al 32% in quelle periferiche.

Il raffronto con i capoluoghi delle province vicine evidenzia come l’incidenza dell’area sui valori di mercato degli alloggi nel comune di Bolzano sia maggiore in tutte le ripartizioni territoriali, con la sola eccezione del centro di Verona. Anche il valore del terreno edificabile risulta sempre il più elevato, eccetto che nei centri di Verona, Treviso e Brescia.

L’altro aspetto significativo che emerge è che il valore delle aree in periferia a Bolzano è circa il doppio rispetto alla media degli altri comuni. Tale fenomeno trova spiegazione in

meinden. Dies erklärt sich damit, dass der Unterschied zwischen dem Flächenpreis im Zentrum und an der Peripherie in Bozen geringer ist als in den anderen untersuchten Gemeinden.

una differenza dei prezzi dei terreni tra centro e periferia nettamente minore a Bolzano rispetto agli altri comuni considerati.

Übersicht / Prospetto 3.11

Wert des Baulandes in der Gemeinde Bozen und in einigen Provinzhauptstädten angrenzender Provinzen - 2008

Valore dell'area edificabile nel comune di Bolzano e in alcuni comuni capoluogo di province limitrofe - 2008

GEMEINDEN	Räumliche Gliederung	Anteil der Fläche (a) / Incidenza area (a) %	Wert von Neubauwohnungen / Quotazione di abitazioni nuove euro/m²	Kosten bzw. Wert des Baulandes (b) / Costo-valore dell'area (b) euro/m²	Grundstückswert (c) / Valore terreno (c) euro/m²	Ripartizione territoriale	COMUNI
Bozen	Zentrum	44	4.500	1.980	1.287	Centro	**Bolzano**
	Halbzentral	35	3.700	1.295	842	Semicentro	
	Peripherie	32	2.900	928	603	Periferia	
Trient	Zentrum	35	4.700	1.645	1.069	Centro	**Trento**
	Halbzentral	30	3.200	960	624	Semicentro	
	Peripherie	24	2.400	576	374	Periferia	
Belluno	Zentrum	33	2.200	726	472	Centro	**Belluno**
	Halbzentral	24	1.800	432	281	Semicentro	
	Peripherie	20	1.500	300	195	Periferia	
Treviso	Zentrum	39	5.500	2.145	1.394	Centro	**Treviso**
	Halbzentral	35	3.500	1.225	796	Semicentro	
	Peripherie	27	2.300	621	404	Periferia	
Verona	Zentrum	46	5.600	2.576	1.674	Centro	**Verona**
	Halbzentral	25	3.500	875	569	Semicentro	
	Peripherie	20	2.300	460	299	Periferia	
Brescia	Zentrum	40	4.800	1.920	1.248	Centro	**Brescia**
	Halbzentral	30	3.300	990	644	Semicentro	
	Peripherie	24	2.500	600	390	Periferia	
Bergamo	Zentrum	38	4.400	1.672	1.087	Centro	**Bergamo**
	Halbzentral	28	3.000	840	546	Semicentro	
	Peripherie	22	2.200	484	315	Periferia	
Sondrio	Zentrum	33	3.000	990	644	Centro	**Sondrio**
	Halbzentral	26	2.100	546	355	Semicentro	
	Peripherie	22	1.500	330	215	Periferia	
Durchschnitt ohne Bozen	*Zentrum*	38	4.314	1.668	1.084	*Centro*	***Media senza Bolzano***
	Halbzentral	28	2.914	838	545	*Semicentro*	
	Peripherie	23	2.100	482	313	*Periferia*	

(a) Anteil des Wertes des Baulandes am Marktwert der Neubauwohnungen
Incidenza del valore dell'area edificabile sulle quotazioni di mercato delle abitazioni nuove

(b) Der Wert umfasst neben den Kosten für den Kauf des Grundes auch die Steuern und Finanzaufwendungen sowie den Gewinn des Bauherrn und Verkäufers
Il valore comprende, oltre al costo di acquisto dell'area, anche gli oneri fiscali e finanziari e l'utile del costruttore e del venditore

(c) Für die Berechnung des Anteils der reinen Fläche (Nettokosten vor Baubeginn) werden die Kosten bzw. der Wert der Fläche mit dem theoretischen Koeffizienten 0,65 multipliziert. Dieser enthält nicht die Steuern und Finanzaufwendungen sowie den Gewinn des Bauherrn und Verkäufers.
L'individuazione dell'incidenza dell'area nuda (o costo netto prima dell'inizio della costruzione) si effettua moltiplicando il costo-valore dell'area per il coefficiente teorico 0,65, il quale esclude gli oneri fiscali e finanziari e l'utile del costruttore-venditore.

Quelle: Consulente Immobiliare

Fonte: Consulente Immobiliare

3.4 Zusammensetzung der Gesamtkosten der Wohnungen

Wie aus früheren Untersuchungen(1) hervorgeht, setzen sich die Gesamtkosten einer Wohnung, grob vereinfacht, aus drei Posten zusammen: Kosten für den Baugrund, Baukosten und technische Mehrkosten, Steuern sowie Finanzaufwendungen (auf dem privaten Markt kommt der Unternehmensgewinn hinzu).

Die Kosten für den Baugrund wurden bereits im vorigen Abschnitt behandelt.

Die **Baukosten** hängen von der Bauweise und der Qualität der Wohnungen ab. Im Allgemeinen kosten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern weniger als Ein- oder Zweifamilienhäuser. Die Baukosten werden halbjährlich von der Landesverwaltung aktualisiert und veröffentlicht. Im zweiten Halbjahr 2008 liegen die Durchschnittswerte bei 312 Euro/m³ und 1.248 Euro/m².

Die **technischen Mehrkosten** (Projektierungskosten) **und Steuern** (für Erschließung und Konzession) verhalten sich grundsätzlich proportional zu den Baukosten und machen etwa 20-30% derselben aus.

Zu den genannten Kosten kommen die **Finanzaufwendungen** hinzu. Diese werden üblicherweise auf die Summe der Kosten für den Grund, der Baukosten, der Projektierungskosten und der Erschließungskosten und Konzessionsgebühr berechnet. Weiters sind Notargebühren und Steuern zu bezahlen, sowohl zu Lasten des Verkäufers als auch des Käufers. Der Verkäufer trägt üblicherweise die Notargebühren, die beim Grundkauf und Wohnungsverkauf anfallen, die Registergebühren und die INVIM (Wertzuwachssteuer) für den Grundkauf sowie die Steuern auf den Unternehmensgewinn.

3.4 Articolazione del costo finale degli alloggi

Come è noto, anche sulla base di precedenti studi e ricerche(1), il costo finale di un alloggio è dato, schematizzando al massimo, da tre voci: il costo del terreno, il costo di costruzione e gli oneri tecnici, fiscali e finanziari (ai quali nel mercato privato si aggiunge l'utile di impresa).

Del costo dei terreni abbiamo riferito nel paragrafo precedente.

I **costi di costruzione** risentono delle tipologie edilizie e della qualità finale degli alloggi. In linea generale costano meno gli alloggi realizzati in fabbricati grandi (condomini) e, invece, di più le costruzioni mono- o bifamiliari. I costi di costruzione pubblicati e aggiornati semestralmente dalla Provincia Autonoma di Bolzano indicano per il secondo semestre 2008 valori medi di 312 euro/m³ e 1.248 euro/m².

Gli **oneri tecnici** (costi di progettazione) **e fiscali** (oneri di urbanizzazione e concessione) sostanzialmente risultano proporzionali al costo di costruzione ed incidono per circa il 20-30% sul costo di costruzione.

All'insieme di questi costi vanno aggiunti gli **oneri finanziari**, che generalmente sono calcolati sull'insieme dei costi del terreno, di costruzione, di progettazione, degli oneri di urbanizzazione e concessione, e degli oneri notarili e tasse a carico sia del venditore che dell'acquirente. Il venditore, in via generale, deve sostenere spese notarili connesse all'acquisto del terreno e alla vendita dell'alloggio, tasse di registro e INVIM per l'acquisto del terreno e tasse sugli utili di impresa. Il compratore, invece, ha spese notarili, tasse di registro e INVIM al momento dell'acquisto.

(1) AFI, *Preise, Wohnungsmarkt und Wohnbaupolitik in Südtirol*, Untersuchung durchgeführt von Sistema snc, Bozen, Jahr 2, Dokumentation 8, November 1997.
AFI, *Preise, Wohnungsmarkt und Wohnbaupolitik in Südtirol: Die Meinung der Fachleute; die Wohnungsmärkte; Raumplanung und Wohnungsangebot*, Untersuchung durchgeführt von Sistema snc, Bozen, Jahr 4, Dokumentation 14, November 1999.

IPL, *Prezzi, mercato abitativo e politiche della casa in provincia di Bolzano*, ricerca realizzata da Sistema snc, Bolzano, Anno 2, Documentazione 8, Novembre 1997.
IPL, *Prezzi, mercato abitativo e politiche della casa in provincia di Bolzano: Le opinioni dei protagonisti - I mercati dell'abitare - Pianificazione urbanistica e offerta abitativa*, ricerca realizzata da Sistema snc, Bolzano, Anno 4, Documentazione 14, Luglio 1999.

Auf den Käufer entfallen hingegen die Notar- und Registergebühren sowie die INVIM zum Zeitpunkt des Kaufes.

Die **Unterschiede bei den Gesamtkosten** hängen hauptsächlich von den Kosten für den Baugrund und der Bauweise bzw. Bauform ab. In durchschnittlicher Lage setzen sich die Gesamtkosten für den Kauf einer Wohnung im Allgemeinen zu einem Viertel aus den Kosten für den Grund, zu 40% aus den Baukosten und zum restlichen Teil aus verschiedenen technischen Mehrkosten, Steuern sowie Finanzaufwendungen und dem Unternehmensgewinn zusammen. In Spitzenlagen steigen die Gesamtkosten aufgrund der Grundstückspreise und der Qualität der Wohnungen bis auf das Doppelte an.

Umgekehrt liegen die Gesamtkosten für Wohnungen, die vom WOBI, von Einzelpersonen oder Genossenschaften gebaut werden, aufgrund verschiedener Förderungen deutlich unter dem Durchschnitt: geringerer Grundstückspreis, gänzliche Befreiung von Konzessionsgebühren, teilweise Befreiung von Steuern, Wegfall der Finanzaufwendungen aufgrund öffentlicher Beiträge. Im Allgemeinen betragen die Baukosten in diesen Fällen schätzungsweise zwei Drittel der Gesamtkosten.

In den Preis für eine Immobilie fließen zahlreiche Elemente ein; der Marktwert errechnet sich aus der Aufteilung des Wertes in seine Einzelteile, deren Bedeutung gemessen und bewertet werden kann. Diese Aufteilung, die mit den Instrumenten der Schätztheorie durchgeführt wird, reicht jedoch als Erklärung nicht aus. Dies gilt vor allem für die Südtiroler und Bozner Gegebenheiten, wo der Preis von externen Faktoren, die nicht zu den direkten Produktionskosten zählen, so stark beeinflusst wird, wie z.B.:

- die Bestimmungen zur Flächennutzung;
- die direkten und indirekten Fördermaßnahmen für den Sektor;
- die Förderung der Nachfrage;
- die Merkmale des Marktes und der Bauunternehmen;
- die Rolle der öffentlichen Akteure.

Le **differenze nei prezzi finali** sono sostanzialmente dovute al costo del terreno e alle tipologie edilizie e costruttive. Nelle situazioni intermedie il costo complessivo delle abitazioni compravendute, in via generale, si può stimare risulti composto per un quarto dal costo del terreno, per il 40% dal costo di costruzione e per la parte restante dai vari oneri tecnici, fiscali e finanziari, nonché dall'utile d'impresa. Nelle situazioni di punta l'incidenza del terreno e la maggior qualità degli alloggi fanno lievitare (fino a raddoppiarlo) il prezzo finale.

Viceversa, nel caso degli alloggi realizzati dall'IPES, dai singoli o in cooperativa, il costo finale risulta nettamente inferiore per un insieme di agevolazioni previste in questi casi: il terreno assegnato ad un prezzo ridotto, l'esenzione totale dagli oneri concessori, l'esenzione parziale dagli oneri fiscali, l'abbattimento degli oneri finanziari grazie ai contributi pubblici. In linea generale si può stimare che il costo di costruzione, in questi casi, rappresenti i due terzi del costo finale.

Il prezzo del bene immobiliare è sintesi del contributo di molti elementi, e il suo valore così come si presenta sul mercato è costituito dalla scomposizione del valore nelle sue componenti costitutive, delle quali è possibile misurarne la rilevanza e valutarne l'importanza relativa. Tale operazione, resa possibile dagli strumenti della disciplina estimativa, non risulta però sufficientemente esplicativa, in particolare in una realtà come quella dell'Alto Adige e di Bolzano dove concorrono in modo incidente a "condizionare" il prezzo fattori esterni ai costi diretti di produzione, quali:

- il regime delle aree;
- le politiche di sostegno diretto e indiretto al settore;
- le politiche di sostegno alla domanda;
- le caratteristiche del mercato e delle imprese edili;
- il ruolo degli attori pubblici.

Geringe Verfügbarkeit und hohe Grundstückspreise

Der Grundstückspreis ist vermutlich die Erklärung für die hohen Wohnungskosten und gleichzeitig auch für die weit verbreiteten und beträchtlichen Förderungen für den Kauf und Bau sowie den großen Anteil an öffentlichen Wohnungen.

Die Kosten für Bauland, aber auch die Preise für Enteignungen, entsprechen direkt proportional seiner Begrenztheit und der politischen Entscheidung, die Siedlungserweiterung den Grenzen anzupassen, die sich aus den Eigenheiten des Baulandes selbst ergeben. Es kommt also zu einer ökonomischen Bewertung dieser Ressource. Da sie nicht vollständig zur Verfügung steht, gelangt sie nur in begrenztem Ausmaß und deshalb zu hohen Preisen auf den Markt. Der hohe Preis des Baulandes hat in der Raumordnungs- und Wohnungspolitik dazu geführt, dass die Nachfrage gefördert wird, sodass sie dem Angebot entspricht.

Die Preisanalyse, die Menge der Gelder, die für den Hausbau zur Verfügung stehen, die Summe der Förderungen für die Haushalte, aber auch die Verwendung der Fläche und das Ausmaß der Zweitwohnungen unterstreichen im Vergleich mit der Provinz Trient (welche Südtirol hinsichtlich der Zuständigkeiten und Finanzmittel entspricht) diese Hypothese über die Rolle der Raumordnungspolitik und der Gesamtheit der Förderungen im Bereich der Wohnbaupolitik.

Ridotta disponibilità e alti prezzi dei terreni

Il prezzo del terreno rappresenta forse la chiave principale per comprendere gli elevati costi della casa e contemporaneamente il diffuso e consistente sistema di agevolazioni sull'acquisto e la costruzione, oltre che la rilevante quota di patrimonio edilizio pubblico.

Il costo delle aree edificabili, ma anche i prezzi di esproprio, risultano direttamente proporzionali alla loro limitatezza e alla scelta politica di commisurare i processi di espansione urbana ai limiti imposti dalle caratteristiche proprie delle aree edificabili presenti sul territorio. Siamo quindi in presenza di una valutazione economica di tale risorsa, che ritenuta non pienamente utilizzabile, viene immessa sul mercato in modo limitato e quindi ad alto valore. L'alto valore delle aree edificabili ha determinato nelle politiche urbanistiche ed abitative la scelta di sostenere la domanda, in modo che essa sia in grado di incontrare l'offerta.

L'analisi dei prezzi, la consistenza dei mezzi economici messi a disposizione per la casa, l'ammontare delle agevolazioni per le famiglie, ma anche il consumo di territorio e la dimensione del fenomeno delle seconde case, se confrontati con la provincia di Trento - sostanzialmente analoga per competenze e risorse economiche - confermano questa ipotesi interpretativa sul ruolo delle politiche urbanistiche e del sistema delle agevolazioni nella gestione delle politiche per la casa.

Die Wohnqualität und die Baukosten

Das zweite Element, das sich deutlich auf den Preis auswirkt, sind die Baukosten.

Vergleicht man die theoretischen Elemente der Baukosten, wie sie aus den Vergabebedingungen für den öffentlichen Wohnbau in Südtirol, im Trentino oder in Venetien hervorgehen, so gibt es keine auffallenden Un-

La qualità abitativa ed il costo di costruzione

Il secondo rilevante elemento che incide nella formazione dei prezzi è rappresentato dai costi di costruzione.

Analizzando le componenti teoriche del costo di costruzione, così come emergono dalla lettura di un capitolato per l'edilizia pubblica a Bolzano, a Trento o in Veneto, non emerge nessuna differenza sostanziale,

terschiede. Stellt man die Preise für Neubauwohnungen, bereinigt um den Grundstückspreis, einander gegenüber, weichen diese deutlich voneinander ab. Der Grund dafür liegt, auch nach Auffassung der Bauunternehmen, in der hohen Qualität der Leistungen, die sowohl im öffentlich geförderten Wohnungsbau als auch im privaten Wohnungsbau erbracht wird. Weiters muss die allgemeine Auswirkung der Wirtschaftsförderung der lokalen Unternehmen berücksichtigt werden.

Die Bewertungen betreffend die Kosten für den Hausbau haben direkte Auswirkungen auf den Mietwohnungsmarkt. Dies betrifft somit jene Haushalte, die sich keine Wohnung kaufen können und/oder wollen. Sie tragen die vollen Kosten dieser Politik, die durch ihre (gerechtfertigten) Maßnahmen zur Einsparung von Grund und zur Qualitätssicherung für die hohen Preise verantwortlich ist.

Abschließend lässt sich noch Folgendes festhalten:

Die sehr hohen Kauf- und Mietpreise für Wohnungen stellen für denjenigen ein Problem dar, der noch keine eigene Wohnung besitzt und deshalb in Miete wohnt und für denjenigen, der einen Kredit zurückzahlen muss. Paradoxerweise kommt es für alle anderen durch die hohen Wohnungswerte zu einer Aufwertung des Eigentums, was durchaus positiv ist.

Unter diesem Gesichtspunkt scheint eine Betrachtung der Wohnungssituation nach Rechtstitel der Wohnungsnutzung, Art und Größe der bewohnten Wohnung sowie nach den Kosten für eine Eigentumswohnung aufschlussreich.

Einige Angaben können einer Erhebung des ASTAT entnommen werden, die in Zusammenarbeit mit dem AFI[(1)] durchgeführt wurde.

mentre se si confronta il prezzo delle abitazioni nuove, depurate del costo del terreno, i valori risultano significativamente differenti. La ragione è da far risalire, anche a giudizio delle imprese edilizie, alla qualità prestazionale diffusa, presente sia negli interventi di edilizia residenziale pubblica, che in quella privata. Occorre inoltre tenere conto di un effetto più generale di sostegno al sistema economico delle imprese locali.

Le valutazioni che attengono ai costi della casa determinano delle dirette ricadute sul mercato dell'affitto, il quale interessa famiglie che non potendo e/o non volendo acquistare una casa, si trovano nella condizione di pagare interamente i costi di una politica, che, intervenendo (giustamente) sul risparmio di territorio e sulla qualità, determina prezzi alti.

In conclusione si può avanzare un'ulteriore considerazione:

I prezzi particolarmente elevati delle compravendite di alloggi e delle locazioni costituiscono un problema per chi non ha ancora la casa e per tutti coloro che la occupano in affitto o stanno rimborsando un mutuo. Per tutti gli altri, paradossalmente, si può affermare che l'alto valore degli alloggi costituisce di fatto una valorizzazione del proprio patrimonio e quindi un aspetto positivo.

In questa ottica può risultare interessante una riflessione che analizzi la situazione abitativa in relazione al titolo di godimento degli alloggi, alla tipologia e alla grandezza dell'abitazione occupata, e alle spese legate all'abitazione di residenza.

In tal senso alcune indicazioni ci possono venire da una indagine svolta dall'ASTAT in collaborazione con l'AFI/IPL.[(1)]

(1) ASTAT, *Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Haushalte in Südtirol 2003-2004*, ASTAT-Schriftenreihe Nr. 117, Bozen, 2005
ASTAT, *Situazione reddituale e patrimoniale delle famiglie in provincia di Bolzano - 2003-2004*, Collana ASTAT n.117, Bolzano, 2005

Aus dieser Erhebung geht hervor, dass im Jahr 2004:

- 68,0% der Südtiroler Haushalte Eigentümer oder Nutznießer der Wohnung sind, in der sie leben, 26,0% in Miete oder Untermiete wohnen und 6,0% die Wohnung kostenlos oder als Dienstwohnung nutzen;
- mit der Zunahme des verfügbaren Einkommens die Zahl der Wohnungseigentümer steigt;
- 90,9% der Bozner Haushalte in Mehrfamilienhäusern wohnen und ihre Wohnungen durchschnittlich kleiner sind (79 m²) als im übrigen Landesgebiet (87 m²);
- 26,0% der Südtiroler Haushalte eine Miete bezahlen, die durchschnittlich bei 4.233 Euro jährlich (353 Euro monatlich) liegt. 15,9% der Haushalte zahlen hingegen einen Kredit von durchschnittlich 7.157 Euro jährlich zurück. Ein Viertel der Eigentümer zahlt einen Kredit zurück, während drei Viertel von ihnen diesen bereits zur Gänze zurückbezahlt haben bzw. nie einen aufnehmen mussten.
- der drittgrößte Ausgabenposten die Betriebkosten (Kondominiumsspesen) darstellen (Kosten für Heizung, Wasser und Gas), die durchschnittlich bei 1.419 Euro pro Jahr liegen. Für Strom werden jährlich im Durchschnitt 459 Euro ausgegeben;
- die gesamten Wohnungskosten je Haushalt bei durchschnittlich 4.218 Euro pro Jahr liegen. Multipliziert mit den 179 Tausend Haushalten ergeben sich Ausgaben in der Höhe von ungefähr 754 Millionen Euro;
- ein Viertel der in Miete wohnenden Haushalte eine Jahresmiete von mehr als 6.000 Euro bezahlt und ein Viertel der Haushalte, die einen Kredit zurückzahlen, mehr als 9.000 Euro jährlich an Raten bezahlt;
- italienischsprachige Haushalte durchschnittlich 4.697 Euro pro Jahr für die Wohnung ausgeben (ein Viertel von ihnen mehr als 6.560 Euro), deutschsprachige Haushalte hingegen 3.947 Euro.

Secondo tale indagine risulta che nel 2004:

- il 68,0% delle famiglie altoatesine è proprietario o usufruttuario dell'abitazione che occupa, il 26,0% è affittuaria o subaffittuaria, mentre il 6,0% la occupa a titolo gratuito o come abitazione di servizio;
- al crescere del reddito disponibile cresce la quota di proprietari;
- a Bolzano il 90,9% delle famiglie vive in condomini e le relative abitazioni sono mediamente più piccole (79 m²) rispetto a quelle del resto provincia (87 m²);
- il 26,0% delle famiglie altoatesine paga un affitto, che in media ammonta a 4.233 euro annuali (353 euro mensili), mentre il 15,9% delle famiglie sta rimborsando un mutuo con una spesa annua pari a mediamente 7.157 euro. Pertanto, appena un quarto dei proprietari sta ancora rimborsando il mutuo, mentre i restanti tre quarti hanno già estinto il debito contratto in passato o non lo hanno mai acceso;
- la terza voce di spesa per ammontare è rappresentata dalle spese condominiali (ivi comprese le spese di riscaldamento, fornitura di acqua e gas), che in media si attestano a 1.419 euro annui, mentre per l'elettricità la spesa media si aggira sui 459 euro annui;
- sommando tutti i costi abitativi, in media le famiglie spendono 4.218 euro all'anno, che moltiplicate per le 179 mila famiglie comporta una spesa totale di circa 754 milioni di euro;
- un quarto delle famiglie che sono in affitto paga canoni superiori ai 6.000 euro annuali e un quarto delle famiglie che hanno in essere un mutuo pagano più di 9.000 euro per la restituzione del prestito;
- dall'analisi per gruppo linguistico emerge come le famiglie italiane spendano mediamente 4.697 euro all'anno per l'abitazione (un quarto di esse spende oltre 6.560 euro), mentre per le famiglie tede-

Das liegt daran, dass mehr italienischsprachige als deutschsprachige Haushalte in Miete wohnen (38,6% gegen 21,8%) bzw. einen Kredit zurückzahlen (29,1% gegen 23,1%);

- die Ausgaben für die Wohnung im Vergleich zu den Daten einer Erhebung aus dem Jahr 1998 von durchschnittlich 3.202 auf 4.218 Euro jährlich gestiegen sind (Zunahme von 31,7% in fünf Jahren);
- die zwei größten Ausgabenposten, d.h. Rückzahlung von Krediten und Miete, im betrachteten Fünfjahreszeitraum jeweils um durchschnittlich 45% gestiegen sind.

Eine weitere Erhebung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Südtiroler Haushalte im Jahr 2005[(1)] zeigt, dass 26,1% der Haushalte die finanziellen Mittel, die ihnen in den 12 Monaten vor der Erhebung zur Verfügung standen, als knapp bezeichnen. Weitere 1,6% gaben an, dass sie absolut unzureichend waren. Die Lage hat sich im Vergleich zu einer entsprechenden Erhebung für das Jahr 2000 deutlich verschlechtert. Einer der Hauptgründe dafür sind die Wohnungskosten. 53,6% der Haushalte, die in Miete wohnen und 36,1% der Haushalte, die eine Wohnung besitzen, bemängeln die hohen Kosten für die Wohnung. Im ersten Fall sind die Mieten daran Schuld, im zweiten die Ausgaben für die aufgenommenen Kredite für den Wohnungskauf.

sche l'esborso annuo si attesta in media a 3.947 euro. Ciò è dovuto al maggior numero di famiglie italiane che pagano l'affitto (38,6% rispetto al 21,8% delle famiglie tedesche) o che stanno rimborsando un mutuo (29,1% rispetto al 23,1% di quelle tedesche);

- il confronto con una analoga indagine del 1998 evidenzia come le spese legate all'abitazione siano passate mediamente da 3.202 euro a 4.218 euro all'anno per ciascun alloggio (con una crescita nei cinque anni del 31,7%);
- prendendo in esame le due voci di spesa più consistenti, ovvero rimborso dei mutui e affitti, nel quinquennio in esame esse hanno entrambe subito incrementi medi nell'ordine del 45%.

Una successiva indagine sulla situazione economica delle famiglie altoatesine nel 2005[(1)] ha evidenziato come il 26,1% delle famiglie giudichi le risorse economiche a propria disposizione negli ultimi 12 mesi complessivamente scarse. Inoltre l'1,6% delle famiglie le ritiene assolutamente insufficienti. La situazione risulta nettamente peggiorata rispetto a quanto emergeva da una precedente indagine del 2000. Uno dei fattori decisivi di queste difficoltà è legato alle spese per la casa. Il 53,6% delle famiglie che vivono in affitto e il 36,1% delle famiglie proprietarie dell'alloggio si lamentano infatti delle alte spese per l'abitazione. Nel primo caso sono direttamente gli affitti ad incidere, nel secondo le spese per i mutui contratti per l'acquisto dell'abitazione.

(1) ASTAT, *Die wirtschaftliche Situation der Südtiroler Haushalte - Mehrzweckerhebung der Haushalte - 2005*, ASTAT Information Nr. 10, Mai 2006
ASTAT, *La situazione economica delle famiglie altoatesine - Indagine multiscopo sulle famiglie - 2005*, ASTAT Informazioni n. 10 - Maggio 2006

4 Einige abschließende Gedanken

Alcune riflessioni di sintesi

Die Analyse der wichtigsten Erscheinungen (demographische, soziale und wirtschaftliche Entwicklungen, Nutzung der bestehenden Wohnungen und ihre Entwicklung, Wohnungsangebot und -nachfrage, Grundstücks- und Wohnungsmarkt) und die Betrachtung der Wohnungspolitik der öffentlichen Hand in der zweiten Hälfte des letzten und im ersten Jahrzehnt des laufenden Jahrhunderts führt zu einigen Themen und Überlegungen, die abschließend zusammengefasst werden sollen. Sie sollen als Verständnishilfe dazu dienen, die öffentlichen Maßnahmen im sozialen Wohnbau neu auszurichten und zu ergänzen.

Dall'analisi di importanti fenomeni (dinamiche demografiche, sociali ed economiche, uso del patrimonio edilizio esistente e sua evoluzione, domanda e offerta di abitazioni, mercato delle aree e degli alloggi) e dalla lettura delle politiche abitative messe in campo dai soggetti pubblici nella seconda metà del secolo passato e nel primo decennio del presente, emergono temi e considerazioni che, in conclusione, meritano di essere richiamati sinteticamente per aiutarci a capire come riorientare e integrare le politiche pubbliche nel campo dell'edilizia residenziale sociale.

4.1 Die Nachfrageseite

Hinsichtlich der **demographischen Aspekte** zeigt sich, dass seit dem Ende des Zweiten Weltkrieges:

- die Bevölkerungszahl deutlich gestiegen ist und zwar zuerst aufgrund des natürlichen Bevölkerungswachstums und später aufgrund des positiven Wanderungssaldos;
- die Bevölkerungsprognosen für das nächste Jahrzehnt ein beträchtliches Wachstum aufgrund der Zuwanderung von Ausländern vorhersehen;
- die Anzahl der Haushalte, welche die Nachfrage nach Wohnungen stellen, gestiegen ist und immer noch stärker steigt als die Bevölkerung. Dies hängt damit zusammen, dass die Haushalte immer kleiner werden (mehr ältere Personen,

4.1 Il quadro della domanda

Per quanto riguarda gli **aspetti demografici** emerge che dal secondo dopoguerra ad oggi:

- la popolazione è cresciuta in modo significativo, prima per dinamiche naturali e di recente sempre più per dinamiche migratorie positive;
- le previsioni demografiche ci confermano anche per il prossimo decennio una rilevante crescita dovuta all'afflusso di stranieri;
- le famiglie, che sono il soggetto della domanda di casa, sono cresciute e continuano a crescere molto di più della popolazione, perché diventano sempre più piccole (aumentano gli anziani, le persone sole, le separazioni e i divorzi, le fa-

allein lebende Personen, mehr Trennungen und Ehescheidungen, Alleinerziehende usw.);

- vor allem seit den 70er Jahren eine tief greifende Umverteilung der Bevölkerung im gesamten Gebiet und innerhalb der einzelnen Gemeinden stattgefunden hat: Rund die Hälfte der Bevölkerung hat ihren Wohnsitz und somit die Wohnung gewechselt.

Aus **sozio-ökonomischer** Sicht zeigt sich, dass:

- die Zahl der Erwerbstätigen in der Landwirtschaft und seit den 70er Jahren auch jene im Produzierenden Gewerbe zugunsten der Erwerbstätigen im öffentlichen und privaten Dienstleistungssektor (inzwischen fast 2/3 der Erwerbstätigen) gesunken ist;
- die Rückstufung der Landeshauptstadt und die Wiederherstellung des wirtschaftlichen Gleichgewichts zu den Randgebieten mit einer Verlagerung der Nachfrage nach Wohnungen, Diensten und Räumen für Wirtschaftstätigkeiten in Richtung der Täler einherging;
- der Siedlungsverteilung insgesamt eine Konzentration der Wirtschaftstätigkeiten entspricht und folglich auch einer Zunahme des Pendlerwesens.

Diese neuen Entwicklungen führen erneut zu einer teilweisen Trendumkehr, d.h. zu einem wirtschaftlichen und demographischen Wachstum der Landeshauptstadt.

In Hinblick auf den **Wohnungsbestand** lässt sich feststellen, dass:

- die Zahl der Wohnungen stärker steigt als jene der Haushalte. Dieser Zuwachs, mit dem die Nachfrage der neuen Haushalte befriedigt und die Zahl der zusammenlebenden Haushalte (die praktisch gleich null ist) verringert wird, brachte auch mit sich, dass die Zahl der leerstehenden Wohnungen zunahm (vor allem die Zweitwohnungen für Tourismuszwecke);

miglie con un solo genitore, ecc.);

- ha avuto luogo, soprattutto dagli anni ’70 in poi, una profonda redistribuzione della popolazione nel territorio provinciale e all’interno dei singoli comuni: circa la metà della popolazione ha cambiato residenza e quindi casa.

Dal punto di vista **socio-economico** risulta che:

- sono calati gli occupati in agricoltura e dagli anni ’70 in poi anche quelli dell’industria, a favore di coloro che lavorano nei servizi pubblici e privati (ormai pari a quasi 2/3 degli occupati);
- al ridimensionamento del capoluogo e al riequilibrio economico verso la periferia ha corrisposto lo spostamento della domanda di casa, servizi e spazi per le attività economiche verso le realtà di valle;
- complessivamente, ad una diffusione insediativa della popolazione, corrisponde una concentrazione delle attività economiche, e di conseguenza un aumento del pendolarismo.

Queste nuove dinamiche stanno determinando nuovamente una parziale inversione di tendenza con la crescita non solo economica, ma anche demografica del capoluogo.

Per quanto riguarda il **patrimonio edilizio** esistente ad uso residenziale si può evidenziare:

- una crescita delle abitazioni maggiore rispetto a quella delle famiglie. Tale crescita, oltre a rispondere alla domanda proveniente dai nuovi nuclei famigliari e alla riduzione delle coabitazioni (che si sono praticamente azzerate), è andata ad alimentare le abitazioni non occupate (soprattutto le seconde case per vacanza);

- es zu einer Zunahme des Wohnungsbestands in den Städten und später in den Randgebieten kam, die den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen folgte;
- sich die Zahl der Zimmer je Einwohner verdoppelt hat (durchschnittlich von 1 auf 2). Positiv war infolgedessen die Verringerung der überfüllten Wohnungen und negativ hingegen die Zunahme der Zahl der unterbelegten Wohnungen;
- die Zahl der Eigentumswohnungen zuungunsten der Mietwohnungen bzw. der mit einem anderen Rechtstitel bewohnten Wohnungen zugenommen hat, die von 60% auf 30% gesunken sind und sich hauptsächlich in den Städten befinden;
- die Zahl der privaten Mietwohnungen gesunken und jene der öffentlichen Mietwohnungen gestiegen ist. Diese entsprechen mittlerweile einem Drittel aller Mietwohnungen;
- es aufgrund der Verlagerung des Wohnbaus von den Städten in die kleineren Gemeinden zu einer zunehmenden Bebauung mit geringerer Dichte kam; mehr als die Hälfte der Wohnungen hat nur zwei Stockwerke und die neuen Einfamilienhäuser machen in den Landgemeinden ein Drittel der Neubauten aus (in Bozen nur 2%);
- es in anderen Worten zu einer Verschwendung von Wohnungen durch zu geringe Auslastung und zu einer Verschwendung von Baugrund aufgrund von Bebauung mit geringer Dichte kommt;
- die Bautätigkeit in der zweiten Hälfte der 90er Jahre am höchsten war und sogar über jener des Aufschwungs in der ersten Wohnbauphase bis 1964 lag;
- das Wohnungsangebot, das sich bis in die 90er Jahre an der Nachfrage nach Wohnungen und Flächen für Wirtschaftstätigkeiten sowie für öffentliche und Dienstleistungseinrichtungen ausrichtete, in letzter Zeit immer mehr zur „Wertsteigerung“ dient (Investition in die Wohnung als Sicherheit);

- un aumento del patrimonio edilizio prima nei centri urbani e poi nella periferia, secondo i processi economici e demografici;
- un raddoppio del numero di stanze a disposizione per ogni abitante (mediamente da 1 a 2). Ciò ha determinato in positivo la riduzione degli alloggi sovraffollati e in negativo l’incremento della fascia di sottoutilizzo;
- l’aumento delle abitazioni in proprietà a scapito di quelle occupate in affitto e ad altro titolo, che dal 60% sono passate al 30% e ormai risultano concentrate prevalentemente nei centri urbani;
- il calo degli alloggi privati in affitto e la crescita di quelli pubblici, che ormai sono pari ad un terzo del totale in locazione;
- un aumento dell’edificazione a bassa densità per lo spostarsi dell’attività edilizia dai centri urbani alle realtà minori; oltre la metà delle case ha solo due piani e nei comuni della provincia i nuovi edifici mono-bifamiliari sono pari ad un terzo delle nuove realizzazioni (a Bolzano solo il 2%);
- in altri termini si assiste ad uno spreco edilizio per sottoutilizzo e ad uno spreco di suolo per edificazione a bassa densità;
- i livelli di produzione edilizia più elevati si sono registrati dalla seconda metà degli anni ’90, superiori anche a quelli del boom che ha caratterizzato il primo ciclo edilizio fino al 1964;
- l’offerta edilizia, la quale fino agli anni ’90 aveva dato risposta a precise domande di casa e di spazi per attività economiche e per attrezzature pubbliche e di servizio, nel periodo più recente si va sempre più caratterizzando come “valorizzazione immobiliare” (l’investimento nel “mattone” come bene rifugio);

- von 1970 bis heute 4 von 10 Wohnungen mit gänzlicher oder teilweiser öffentlicher Unterstützung gebaut wurden;
- in den letzten 20 Jahren 4 von 10 Wohnungen in Erweiterungszonen gebaut wurden, 2 in den Auffüllzonen, 2 im landwirtschaftlichen Grün, 1 in den historischen Ortskernen und 1 in den anderen Zonen;
- die Zunahme der Wiedergewinnungsarbeiten, die zwar hinsichtlich ihrer Anzahl und der aufgewendeten Mittel relevant sind, keine Angebotssteigerung bewirkt (nur 400 Wohnungen mehr im Jahr). Durch die Aufwertung der bestehenden Wohnungen werden sie weiterhin für Wohnungszwecke erhalten.

Die **Raumplanung** spielte eine wichtige Rolle für die sozio-ökonomische Entwicklung und schuf die Voraussetzungen zur Deckung der Wohnungsnachfrage durch die Bereitstellung von Baugrund. Dies war unter anderem deshalb möglich, da alle Südtiroler Gemeinden Mitte der 70er Jahre bereits einen Gemeindebauleitplan hatten.

Betrachtet man die Zunahme der erschlossenen Fläche und also den Verbrauch der landwirtschaftlichen Fläche, so haben sich die Siedlungsflächen laut Bauleitplänen zwischen dem Ende der 60er Jahre und dem Ende der 80er Jahre schätzungsweise verdoppelt (von 3.500 Hektar 1968 auf 7.300 1989). Laut aktuelleren und genaueren Quellen betrug die erschlossene Fläche 1996 12.300 Hektar, 2002 14.500 und 2007 16.000 Hektar. Die Bodennutzung hat also auch in letzter Zeit deutlich zugenommen: Allein in den letzten fünf Jahren wurde in ganz Südtirol ein Gebiet mit neuen Siedlungen bebaut, welches der erschlossenen Oberfläche des Landeshauptstadt entspricht.

- dal 1970 ad oggi 4 alloggi ogni 10 sono stati realizzati con il sostegno pubblico totale o parziale;
- negli ultimi 20 anni, 4 alloggi ogni 10 realizzati sono stati costruiti nelle zone di espansione, 2 nelle zone di completamento e 2 nel verde agricolo, 1 nei centri storici e 1 nelle altre zone;
- la crescita dell'attività di recupero, pur rilevante in termini di numero di interventi e di risorse mobilitate, non produce un incremento significativo dell'offerta (solo 400 abitazioni in più all'anno), ma riqualificando gli alloggi esistenti ne preserva l'uso residenziale.

La **pianificazione urbanistica** ha svolto un ruolo importante nell'assecondare lo sviluppo socio-economico e nel creare le condizioni per rispondere alla domanda abitativa, con la messa a disposizione delle aree edificabili. Questo è stato possibile anche perché a metà degli anni '70 tutti i comuni dell'Alto Adige disponevano già di un proprio piano urbanistico comunale.

In termini di crescita del **territorio urbanizzato** e quindi del **consumo di suolo agricolo**, si stima che dalla fine degli anni '60 alla fine degli anni '80 le aree destinate agli insediamenti nei piani urbanistici siano raddoppiate (da 3.500 ettari nel 1968 a 7.300 nel 1989). Secondo fonti recenti e più precise le aree urbanizzate nel 1996 erano pari a 12.300 ettari, nel 2002 a 14.500 e nel 2007 a 16.000. La crescita del consumo di suolo è quindi proseguita anche nel periodo più recente con tassi particolarmente elevati: nei soli ultimi 5 anni nell'insieme dell'Alto Adige il territorio occupato da nuovi insediamenti corrisponde ad una superficie pari a quella urbanizzata nel capoluogo.

4.2 Die Angebotsseite

Der eben angesprochenen Nachfrage steht ein Angebot gegenüber, das durch die **Wohnungspolitik** der öffentlichen Akteure gefördert wird. Diese zeichnet sich durch eine große Verfügbarkeit an Geldern aus, die von der Autonomen Provinz bereitgestellt werden:

- zwischen 1999 und 2008 zahlte das Land durchschnittlich 238 Millionen Euro pro Jahr aus. Diese gingen zur Hälfte in die Wohnbauförderung, zu einem Viertel an das WOBI und zu einem weiteren Viertel in den Kauf und die Erschließung von Bauland;
- von den ausgezahlten Mitteln für die Wohnbauförderung wurden im letzten Jahrzehnt deutlich weniger für zinsfreie Darlehen und erheblich mehr für Schenkungsbeiträge zugewiesen;
- in den Jahren 2003-2007 lagen die öffentlichen Ausgaben für geförderten und subventionierten Wohnbau in Südtirol bei 381 Euro pro Einwohner, im Trentino bei 163, in Venetien bei 23 und in Italien insgesamt bei 17 Euro.

Hinsichtlich der **Flächen für den Wohnungsbau** gilt:

- zwischen 1973 und 2003 wurden rund 1.300 Durchführungspläne für insgesamt 1.900 Hektar genehmigt. Auf dieser Fläche konnten 20 Millionen m³ gebaut werden. Die Hälfte davon war für den geförderten Wohnbau bestimmt;
- laut einer anderen Quelle betrug das Flächenangebot in den letzten zehn Jahren in ungefähr 260 Erweiterungszonen 170 Hektar. Davon waren 85 für den geförderten Wohnbau (2 Millionen m³ Baumasse) und 36 für andere Erschließungsarbeiten bestimmt;
- auf den Flächen für den geförderten Wohnbau konnten somit ungefähr 8 Tausend öffentliche und mehr als 22 Tausend geförderte Wohnungen gebaut werden.

4.2 Il quadro dell'offerta

A questo quadro della domanda, qui sopra sinteticamente esposto, corrisponde un'offerta incentivata attraverso le **politiche abitative** attivate dai soggetti pubblici, le quali si caratterizzano per l'elevata disponibilità di risorse finanziarie messe in campo dalla Provincia Autonoma:

- dal 1999 al 2008 sono stati liquidati dalla Provincia mediamente 238 milioni di euro all'anno, destinati per metà all'edilizia agevolata, per un quarto all'IPES e per l'altro quarto all'acquisto e all'urbanizzazione dei terreni edificabili;
- tra le somme erogate per l'edilizia agevolata, nell'ultimo decennio si è manifestato un forte calo dei mutui a tasso zero e un netto aumento dei contributi a fondo perduto;
- negli anni 2003-2007 la spesa pubblica per l'edilizia agevolata e sovvenzionata in Alto Adige è stata di 381 euro pro capite rispetto ai 163 del Trentino, ai 23 del Veneto e ai 17 dell'Italia.

Per quanto riguarda le **aree per l'edilizia abitativa**:

- dal 1973 al 2003 sono stati approvati circa 1.300 piani attuativi per un totale di 1.900 ettari, sui quali è stato possibile costruire quasi 20 milioni di m³, la metà dei quali destinati all'edilizia agevolata;
- secondo un'altra fonte, negli ultimi 10 anni l'offerta di aree in circa 260 zone di espansione è risultata pari a quasi 170 ettari, dei quali 85 per l'edilizia agevolata (con 2 milioni di m³ realizzabili) e 36 per altre opere di urbanizzazione;
- nelle aree di edilizia agevolata è stato così possibile realizzare circa 8 mila alloggi pubblici e oltre 22 mila alloggi agevolati.

In Bezug auf den **öffentlichen Wohnbau** lässt sich Folgendes festhalten:

- in Italien beträgt der Anteil der öffentlichen Wohnungen 4,7% der gesamten Wohnungen und 20,8% der Mietwohnungen. In Südtirol liegen diese Anteile etwas höher bei 7,8% und 31,4%;
- während die Zahl der öffentlichen Wohnungen auf gesamtstaatlicher Ebene sowohl aufgrund von Verkäufen (150 Tausend Wohnungen zwischen 1993 und 2006) als auch von weniger Neubauten pro Jahr (nur 2 Tausend der 300 Tausend gebauten Wohnungen) sinkt, steigt sie in Südtirol aufgrund von Neubauten und wegen des generellen Veräußerungsstopps weiter.

Die Entwicklung des öffentlichen Wohnbaus verzeichnete:

- in der Zwischenkriegszeit den Bau von ungefähr 2.400 Wohnungen, die sich zu 90% in Bozen befanden und nahezu ausschließlich den italienischen Einwanderern aus dem übrigen Staatsgebiet zugewiesen wurden;
- den Bau von ungefähr 9 Tausend Wohnungen mit öffentlichen Geldern vom Ende des Zweiten Weltkrieges bis 1972. Diese wurden zu 80% in Bozen gebaut und zu 85% Italienern zugesprochen. Damit sollte die Wohnungsnotlage der Landeshauptstadt gemildert werden (Kriegsschäden, Überfüllung und zusammenlebende Haushalte, unangemessene Wohnungen, starke Einwanderung, Rückoption usw.). Ein beträchtlicher Teil dieser Wohnungen wurde von vornherein als Erstwohnung ausgewiesen und ein weiterer wesentlicher Teil wurde veräußert. Somit verfügte das Institut für geförderten Wohnbau 1972 über rund 4.700 Wohnungen;
- nahezu eine Verdreifachung des öffentlichen Wohnungsbestandes von 1972 bis heute auf mehr als 12 Tausend Wohnungen im Jahr 2008. Dieser Zuwachs ist auf das zweite Autonomiestatut und die anschließende Landespolitik zurückzu-

Per quanto riguarda **l'edilizia residenziale pubblica** si può evidenziare che:

- in Italia gli alloggi pubblici sono pari al 4,7% del totale e al 20,8% di quelli in affitto. In Alto Adige essi risultano essere di più, rispettivamente il 7,8% e il 31,4%;
- se a livello nazionale il patrimonio residenziale pubblico risulta in riduzione sia per i processi di dismissione (150 mila alloggi dal 1993 al 2006) che per la ridotta produzione annua (solo 2 mila su 300 mila abitazioni costruite), in Alto Adige l'entità degli alloggi pubblici continua a crescere per le nuove realizzazioni e per il sostanziale blocco delle alienazioni.

Lo sviluppo dell'edilizia residenziale pubblica ha visto:

- costruire nel periodo tra le due guerre circa 2.400 alloggi concentrati per il 90% a Bolzano e assegnati praticamente tutti alla popolazione italiana immigrata dal resto del paese;
- realizzare nel dopoguerra fino al 1972 circa 9 mila abitazioni con fondi pubblici, per l'80% a Bolzano e assegnati per l'85% a italiani, in risposta all'emergenza abitativa più accentuata nel capoluogo (distruzioni belliche, sovraffollamento e coabitazioni, alloggi impropri, forte immigrazione, rioptanti ecc). Una parte rilevante di questi alloggi era sin dall'inizio già destinata come prima casa e una parte significativa è stata alienata, così che nel 1972 l'Istituto per l'edilizia abitativa agevolata godeva di un patrimonio di circa 4.700 alloggi;
- dal 1972 ad oggi, per gli effetti del secondo statuto di autonomia e delle politiche provinciali conseguentemente attivate, il patrimonio residenziale pubblico è quasi triplicato superando la quota di 12 mila alloggi nel 2008. Ma l'aspetto forse più

führen. Der vermutlich wichtigste Aspekt ist das neue räumliche und ethnische Gleichgewicht. Heute befinden sich weniger als 60% der öffentlichen Wohnungen in Bozen und Meran und weniger als 50% aller Wohnungen wird von Italienern bewohnt.

Im Jahr 2008 ist die Situation wie folgt:

- 12.639 Wohnungen des WOBI, von denen 12.218 bewohnt sind und in denen ungefähr 30 Tausend Personen leben bzw. 6% der gesamten Südtiroler Bevölkerung;
- 40% der Vertragsinhaber sind Senioren;
- bei den Haushaltstypen überwiegen allein lebende Personen und Alleinerziehende mit Kindern (31,2% bzw. 21,9%) gegenüber den Paaren ohne Kinder und den Paaren mit Kindern (16,9% bzw. 29,9%);
- bei der Verteilung nach Sprachgruppe liegen die Italiener an erster Stelle (48,4%), gefolgt von den Deutschen (44,7%), den Ausländern (5,1%) und den Ladinern (1,7%);
- die Miete, die als Durchschnitt sehr unterschiedlicher Mietzinse berechnet wird, beträgt 170 Euro im Monat (2003 zahlten knapp 7% keine Miete und ungefähr 40% weniger als 100 Euro im Monat; ein Viertel bezahlte zwischen 100 und 200 Euro und ein Drittel mehr als 200 Euro).

Im Jahr 2007 wurden rund 3.500 gültige Ansuchen um eine Wohnung des WOBI gestellt. Diese verteilen sich zu je einem Drittel auf die deutschsprachige, die italienischsprachige und die ausländische Bevölkerung. Ungefähr 30% der Gesuche erreichten eine besonders hohe Punktezahl bzw. entfielen auf die Sonderkategorien und entsprachen somit dem „Grundwohnbedarf". Die Hälfte dieser Gesuche entfiel auf Bozen und Meran; die meisten wurden von Deutschen (47,1%) gestellt, gefolgt von Italienern (36,1%) und Ausländern (15,4%).

rilevante è il riequilibrio territoriale ed etnico, infatti a Bolzano e Merano si concentra oggi meno del 60% degli alloggi pubblici, e meno del 50% del totale degli alloggi è occupato da italiani.

La situazione nel 2008 registra:

- 12.639 abitazioni dell'IPES, delle quali 12.218 occupate, e in cui abitano circa 30 mila persone, ovvero il 6% dell'intera popolazione della provincia;
- il 40% degli intestatari dei contratti sono anziani;
- le tipologie di famiglie vedono prevalere i singoli e i singoli con figli (rispettivamente il 31,2% e il 21,9%) sulle coppie senza figli e con figli (rispettivamente 16,9% e 29,9%);
- la ripartizione per gruppo linguistico vede in testa gli italiani con il 48,4%, seguiti dai tedeschi (44,7%), dagli stranieri e dai ladini, rispettivamente con il 5,1% e l'1,7%;
- il canone, calcolato come media di affitti molto diversi, è pari a 170 euro al mese (nel 2003 quasi il 7% non pagava alcun canone e una percentuale quasi del 40% era sotto i 100 euro/mese, un quarto pagava tra 100 e 200 euro e un terzo oltre i 200 euro).

La richiesta di abitazioni IPES nel 2007 era pari a circa 3.500 domande valide, ripartite per un terzo ciascuno tra tedeschi, italiani e stranieri. Le domande con punteggi elevati e provenienti dalle categorie speciali, considerate "fabbisogno", erano pari a circa il 30%, concentrate per quasi la metà a Bolzano e Merano. Esse vedevano in testa il gruppo tedesco con il 47,1%, seguito da quello italiano e dagli stranieri (rispettivamente con il 36,1% e il 15,4%).

Zwischen 1974 und heute entsprach das Wohnungsangebot im Durchschnitt jährlich 273 neuen Wohnungen und 168 bereits vorhandenen Wohnungen, die frei wurden. Interessant ist hierbei, dass die Zahl der bereits vorhandenen und neu zugewiesenen Wohnungen in den letzten Jahren jene der neuen Wohnungen überstieg.

L'offerta di alloggi dal 1974 ad oggi è stata mediamente ogni anno di 273 nuovi alloggi e di 168 vecchi alloggi che si sono liberati dai precedenti inquilini. È interessante evidenziare come negli anni più recenti la quota di alloggi vecchi riassegnati abbia superato quelli nuovi.

Das neue Angebot besteht einerseits aus den Wohnungen, die nach und nach frei werden und aus dem **Umsetzungsprogramm 2006-2010**, das 3.445 Wohnungen vorsieht. 2008 war die Hälfte derselben bereits fertig gestellt, die andere Hälfte befand sich im Bau, in Projektierungsphase bzw. wartete auf die Zuweisung der Flächen durch die Gemeinden. Auf diese Weise steigt die Zahl der öffentlichen Wohnungen auf insgesamt rund 15 Tausend.

La nuova offerta è costituita, oltre che dagli alloggi che man mano si rendono liberi, anche dal **programma di realizzazioni 2006-2010** pari a 3.445 alloggi, la metà dei quali nel 2008 era stata realizzata e l'altra metà era in costruzione, in progettazione o in attesa di avere l'area dai comuni. Si raggiungerà così un totale di quasi 15 mila abitazioni pubbliche.

Vor kurzem wurde auch ein **Programm für tausend Wohnungen zum Landesmietzins** für den Mittelstand in Angriff genommen. 700 dieser Wohnungen werden in Gemeinden mit mehr als 10 Tausend Einwohnern gebaut.

Di recente è stato avviato anche un **programma di mille alloggi a canone provinciale** per il ceto medio, 700 dei quali saranno realizzati nei comuni con più di 10 mila abitanti.

Ein weiteres wichtiges Instrument zur Unterstützung der Haushalte, die in privaten Mietwohnungen wohnen, ist das **Wohngeld**. Im Jahr 2008 wurden mehr als 30 Millionen Euro an ungefähr 10 Tausend Gesuchsteller ausbezahlt. Der Betrag sticht sowohl in absoluten Werten als auch im Vergleich zur gesamtstaatlichen Situation besonders hervor. 2008 entsprach dieser Betrag 15% der gesamten italienweit getätigten Ausgaben dieser Art.

Un altro canale molto importante di sostegno alle famiglie in affitto privato è costituito dal **sussidio casa**, che nel 2008 ha visto quasi 10 mila beneficiari per oltre 30 milioni di euro erogati. L'importo è particolarmente rilevante sia in termini assoluti che di confronto con la realtà nazionale. Nel 2008 tale importo è infatti stato pari al 15% della spesa effettuata a livello nazionale.

Im Jahr 2007 wurde in Südtirol eine **Zwangsräumung** je 614 Haushalte ausgestellt; auf Staatsebene war es eine je 545 Haushalte. Im Laufe der Zeit ging die Zahl der Anträge auf Zwangsräumung und vor allem jene der durchgeführten Zwangsräumungen zurück (108 pro Jahr in den letzten 8 Jahren).

Gli **sfratti** emessi in Alto Adige nel 2007 sono stati uno ogni 614 famiglie, rispetto ad uno ogni 545 in Italia. Nel tempo si sono ridotte le richieste di sfratto, ma soprattutto gli sfratti eseguiti (108 all'anno negli ultimi 8 anni).

Die andere Möglichkeit, zu einer Wohnung zu gelangen, sind die **Förderungen der Autonomen Provinz für den Bau, Kauf,**

L'altro grande canale per accedere alla casa è costituito dalle **agevolazioni della Provincia Autonoma per la nuova costruzione,**

Kauf mit Wiedergewinnung und die Wiedergewinnung der Erstwohnung:

- die öffentliche Unterstützung für Eigentumswohnungen hat mittlerweile seit vielen Jahren Priorität in der Wohnbaupolitik des Landes und fast jeder, der die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllte, hat den Landesbeitrag bekommen;
- seit den 70er Jahren wurden rund 65 Tausend Gesuchsteller zugelassen, zur Hälfte kamen sie aus Bozen und den Gemeinden mit mehr als 10 Tausend Einwohnern und zur Hälfte aus den übrigen Gemeinden Südtirols;
- es wurden sehr beträchtliche Summen bereitgestellt und zwar insgesamt 4,1 Milliarden Euro in Werten von 2008. Davon entfielen 2,2 Milliarden auf den Neubau, 1,4 auf den Kauf und 0,5 Milliarden Euro auf die Sanierung;
- in der Landeshauptstadt wurden zwei Drittel der Beträge für den Kauf verwendet, in den übrigen Landesteilen nur ein Drittel. Das bedeutet, dass in Bozen beim Bau von Wohnungen nicht nur die Genossenschaften, sondern auch Privatunternehmen eine wichtige Rolle spielten;
- seit den 70er Jahren wurden 60 von 100 neu gebauten Wohnungen direkt (Neubau) oder indirekt (Kauf) finanziert;
- zwischen 1971 und 2001 konnten 65% derjenigen, die in eine Eigentumswohnung zogen, dies auch dank der Finanzierung vonseiten des Landes tun;
- die Finanzierung für die Wiedergewinnung wurde für mehr als 28 Tausend Wohnungen beansprucht, bei 17 Tausend davon war sie konventioniert und 11 Tausend Anträge kamen von Einzelgesuchstellern.

Zum **Wohnungsmarkt** lässt sich Folgendes festhalten:

- die **Kaufpreise** sind in der Landeshauptstadt, den größeren Zentren und den

l'acquisto, l'acquisto con recupero e il recupero della prima casa, infatti:

- il sostegno pubblico per la casa in proprietà è ormai da molti anni considerato una priorità nelle politiche abitative della Provincia, al punto che praticamente tutti quelli che avevano i requisiti di legge hanno ottenuto il contributo provinciale;
- dagli anni '70 ad oggi i beneficiari ammessi sono stati circa 65 mila, per metà a Bolzano e nei comuni con più di 10 mila abitanti e per l'altra metà nel resto della provincia;
- le risorse finanziarie messe a disposizione sono state particolarmente ingenti, complessivamente pari a 4,1 miliardi di euro a valori 2008, di cui 2,2 miliardi per la nuova costruzione, 1,4 miliardi per l'acquisto e 0,5 miliardi per il risanamento;
- mentre nel capoluogo i 2/3 degli importi erano destinati all'acquisto, nel resto della provincia essi erano pari a solo un terzo; questo significa che a Bolzano, nel concorrere alla realizzazione delle abitazioni per le famiglie residenti, oltre alle cooperative hanno svolto un ruolo importante anche le imprese private;
- dagli anni '70, su ogni 100 alloggi di nuova costruzione, 60 sono stati finanziati direttamente (nuova costruzione) o indirettamente (acquisto);
- dal 1971 al 2001 il 65% di chi è entrato in proprietà dell'abitazione lo ha potuto fare anche grazie al finanziamento della Provincia;
- il finanziamento per il recupero ha riguardato oltre 28 mila abitazioni, quasi 17 mila delle quali convenzionate e 11 mila di richiedenti singoli.

Per quanto riguarda il **mercato abitativo** si può evidenziare che:

- i **prezzi delle compravendite** risultano particolarmente elevati nel capoluogo,

Tourismuszentren besonders hoch (immer über 2.500 Euro/m² und bis zu 4.000-5.000 Euro/m² in den besten Lagen Bozens und der renommiertesten Tourismusorte). In den übrigen Gemeinden liegen sie deutlich darunter;

- die **Mietpreise** sind ebenfalls sehr hoch im Vergleich zum Einkommen der Haushalte: Während der soziale Mietzins für eine öffentliche Wohnung mit 100 m² durchschnittlich 200 Euro monatlich und der Landesmietzins für eine konventionierte Wohnung rund 600 Euro im Monat beträgt, so bewegen sich die Mieten auf dem freien Markt in Bozen bei 1.000-1.300 Euro und in den übrigen Gemeinden bei 600-700 Euro monatlich;

- die Preise hängen auch im Vergleich mit angrenzenden Gebieten von den besonders hohen **Kosten für den Baugrund** ab, welche ein Drittel des Endpreises ausmachen. Die Durchschnittswerte des Baulandes in Wohngebieten stellen eine wichtige Variable in den unterschiedlichen Südtiroler Gegebenheiten dar und bewegen sich zwischen 1.000 und 1.350 Euro/m² in Bozen und durchschnittlich 300-400 Euro/m² in den anderen Gemeinden.

Die geringe Verfügbarkeit von Baugrund und dessen hoher Preis sind der Schlüssel zum Verständnis der hohen Wohnungskosten, ihrer großen räumlich bedingten Unterschiede und gleichzeitig auch die Erklärung für die beträchtliche öffentliche Unterstützung der Nachfrage über die Förderung des Wohnungsbaus und -kaufes.

Der Preis des Baugrundes und der Enteignungen verhält sich proportional zur geringen Verfügbarkeit von Grund und zu den politischen Maßnahmen zur Einschränkung der Erweiterung.

Die hohen Preise belasten besonders jene, die noch keine Eigentumswohnung besitzen und die in Miete wohnen oder ein Darlehen zurückzahlen. Für alle anderen stellen sie eine Aufwertung ihres Besitzes, einen durchwegs positiven Aspekt, dar.

nei centri maggiori e nelle località turistiche (sempre sopra i 2.500 euro/m² con punte di 4-5.000 euro/m² nelle zone pregiate del capoluogo e dei centri turistici più rinomati), mentre risultano nettamente più bassi negli altri comuni;

- anche i **prezzi delle locazioni** risultano decisamente elevati rispetto ai redditi delle famiglie: se per un alloggio pubblico di 100 m² il canone sociale mediamente è di circa 200 euro al mese, e per un alloggio convenzionato il canone provinciale può raggiungere i 600 euro al mese, nel mercato privato si oscilla tra i 1.000-1.300 euro mensili nel capoluogo e i 600-700 euro mensili negli altri comuni;

- i prezzi si caratterizzano, anche rispetto ad altre realtà limitrofe, per l'ingente **costo dei terreni edificabili**, i quali incidono per circa 1/3 sul prezzo finale. I valori medi dei terreni edificabili nelle zone abitate presentano infatti una grande variabilità nei diversi contesti provinciali, oscillando tra i 1.000-1.350 euro/m² a Bolzano e i 300-400 euro/m² nella media degli altri comuni.

La ridotta disponibilità di aree edificabili e il loro prezzo elevato rappresentano la chiave principale per comprendere gli elevati costi della casa, la loro accentuata differenziazione nei diversi contesti provinciali, e contemporaneamente il consistente intervento pubblico di sostegno della domanda con le agevolazioni all'acquisto e alla costruzione.

Il costo delle aree edificabili, ma anche i prezzi di esproprio, risultano direttamente proporzionali alla loro ridotta disponibilità e alla scelta politica di limitare i processi di espansione.

Ovviamente i prezzi elevati incidono su chi la casa non ce l'ha e su coloro che la occupano in affitto o stanno restituendo un mutuo. Per tutti gli altri costituisce di fatto una valorizzazione del proprio patrimonio, quindi un aspetto positivo.

4.3 Einige Schlussbemerkungen und Hinweise für die Zukunft

Abschließend kann Folgendes festgehalten werden:

- das Wohnungsproblem in Südtirol betrifft heute nicht mehr die Mehrheit der Haushalte und es ist nicht mehr so akut wie in der Vergangenheit;
- 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 (Einzelpersonen und Unternehmen) haben dazu beigetragen, dass ein bedeutender Anteil der ansässigen Haushalte eine Eigentumswohnung besitzt und die Zahl der öffentlichen Mietwohnungen zugenommen hat;
- 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 (Gründung neuer Haushalte durch junge Paare, aber auch Rückgang der Zahl der Haushaltsmitglieder und Zunahme der Trennungen, der Alleinstehenden und der allein lebenden Senioren) und der zunehmenden Einwanderung zusammen. Letztere wurde zu einem strukturellen Bestandteil der Bevölkerung und zu einem wichtigen Element für die Wirtschaft;
- es handelt sich um eine soziale Nachfrage, die von den „Schwächsten" hinsichtlich des Wohnungsmarktes gestellt wird: 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) und die, da sie insgesamt „zu arm" sind, um eine Wohnung auf dem freien

4.3 Alcune conclusioni e indicazioni per il futuro

In conclusione si può affermare che:

- oggi la questione abitativa in Alto Adige non riguarda più la prevalenza delle famiglie e non si presenta più con i caratteri dell'emergenza del passato;
- le ingenti risorse finanziarie messe in campo dalla Provincia, le aree edificabili attivate dai comuni con i piani urbanistici e le realizzazioni dell'IPES, delle cooperative e dei privati (singoli e imprese) hanno contribuito a far accedere alla prima casa quote consistenti delle famiglie residenti e ad ampliare il patrimonio pubblico in affitto;
- 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 (per formazione di nuove famiglie da parte di coppie giovani, ma anche per diminuzione dei suoi componenti ed aumento delle separazioni, dei single e degli anziani soli) e alla crescita dell'immigrazione, divenuta una componente strutturale della popolazione ed un elemento essenziale per l'economia;
- 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 perchè troppo "ricchi") e che, essendo comunque troppo "poveri" per potere acquistare un'abitazione sul mercato privato, non ri-

Markt zu kaufen, nicht um Beiträge für den Bau oder Kauf ansuchen. Dazu kommen die Schwierigkeiten auf dem freien Mietwohnungsmarkt aufgrund der hohen Kosten im Vergleich zum Einkommen und aufgrund der sinkenden Anzahl an Mietwohnungen.

Es sollte also bei gleich bleibenden Ressourcen zu einer neuen Ausrichtung der öffentlichen Wohnungspolitik kommen, die sich bisher auf die folgenden Bereiche konzentrierte:

- 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, mit dem Wohngeld.

Das Wohnungsproblem ist nicht mehr der absolute Mangel an Wohnungen, den es in den Nachkriegsjahren gab. Es handelt sich auch nicht um einen standortgebundenen Mangel in Gebieten mit starker Einwanderung, wie dies während des Wirtschaftsaufschwungs bis Ende der 70er Jahre der Fall war.

Heute hängt die Wohnungskrise vor allem vom begrenzten Angebot an Mietwohnungen und den hohen Preisen sowohl bei der Miete als auch beim Kauf ab, die auf die steigenden Grundstückspreise (die Grundrente) zurückgehen: Die Zunahme der Immobilienwerte entwickelt sich unverhältnismäßig stark im Vergleich zum Einkommen der Haushalte und zusammen mit dem hohen Anteil an Wohnungseigentümern verursacht dies eine Starrheit des Marktes, die vor allem jene benachteiligt, die eine Erstwohnung benötigen.

Das Modell der Eigentumswohnung kann nicht auf die sozial schwachen Gruppen ausgedehnt werden und es stellt auch ein sehr starres Element in Bezug auf Wirtschaft und Arbeitsmarkt dar, die zunehmend Mobilität vonseiten der Arbeitnehmer benötigen.

chiedono i contributi per la nuova costruzione e l'acquisto. A ciò si aggiungono le difficoltà sul mercato degli affitti a causa dei costi elevati rispetto ai redditi e della consistente riduzione della quota di alloggi in locazione.

Si tratta quindi di riorientare, a parità di risorse, le politiche abitative pubbliche, che fino ad ora si sono concentrate prevalentemente 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 attraverso il sussidio casa.

La questione abitativa non si pone più come una questione di carenza assoluta del bene casa, quale poteva essere negli anni del dopoguerra, né di una carenza localizzata solo nelle aree di forte immigrazione, riscontrata negli anni del boom economico fino a tutti gli anni '70.

Oggi la crisi degli alloggi è dovuta prevalentemente alla limitata offerta di alloggi in affitto e ai prezzi elevati, sia nell'affitto che nell'acquisto, per la continua crescita del prezzo dei suoli (la rendita fondiaria): la crescita dei valori immobiliari è ormai sproporzionata rispetto alla capacità di reddito delle famiglie, e insieme all'alta percentuale di famiglie proprietarie genera una forte rigidità del mercato che penalizza soprattutto chi deve accedere per la prima volta all'abitazione.

Il modello della casa in proprietà non è estendibile alle fasce sociali deboli e costituisce un elemento di rigidità anche rispetto al sistema economico e al mercato del lavoro che necessita in misura crescente della mobilità dei lavoratori.

Für bestimmte Bevölkerungsschichten, die zwar im Vergleich zu früher kleiner sind, aber immer noch einen bedeutenden Anteil stellen, wird die Miete zunehmend unerschwinglich. Dies deshalb, weil der zunehmenden Wohnungsnachfrage kein steigendes Angebot gegenübersteht.

Per strati di popolazione più ridotti rispetto al passato, ma comunque significativi, il costo dell'affitto è sempre più inavvicinabile, perché ad una maggiore domanda di alloggi non corrisponde un adeguato aumento dell'offerta.

Einer der kritischen Punkte, der bei der künftigen Wohnungspolitik berücksichtigt werden muss, ist die zunehmende Konkurrenz zwischen einheimischen und ausländischen Haushalten beim Zugang zu den verschiedenen Fördermaßnahmen. Weiters müssen die unterschiedlichen Nutzungsarten der Beiträge für den Kauf der Erstwohnung beachtet werden. Bezüglich letzterem ist in der jüngsten Vergangenheit der Anteil der Haushalte, welche ein gefördertes Darlehen in Anspruch nehmen, gegenüber denjenigen deutlich gesunken, die einen Schenkungsbeitrag wählen. Dies könnte das Risiko einer Zahlungsunfähigkeit der Haushalte erhöhen.

Tra gli aspetti cruciali di cui dovranno tenere conto le scelte della politica abitativa riscontriamo la crescente concorrenza tra famiglie residenti e famiglie straniere nell'accesso alle varie misure di sostegno per la casa, e le differenti modalità di usufruizione dei contributi per l'acquisto della prima abitazione. Infatti, per quanto riguarda quest'ultima problematica, nel recente passato è sensibilmente diminuita la quota delle famiglie che scelgono di disporre di un mutuo agevolato rispetto a quelle che scelgono il contributo a fondo perduto. Ciò può comportare un maggior rischio sulla capacità di solvibilità delle famiglie.

Es wäre notwendig, die **öffentlichen Maßnahmen zur Unterstützung des Wohnungsmarktes neu auszurichten** und zu integrieren. Dies könnte durch eine Erhöhung der Zahl der öffentlichen Mietwohnungen zum sozialen Mietzins und zum Landesmietzins sowie durch die Förderung der privaten Vermietung von Wohnungen zu tragbaren Mieten geschehen.

Sarebbe quindi necessario **riorientare e integrare le politiche pubbliche** a sostegno del mercato dell'affitto, aumentando il patrimonio residenziale pubblico da locare non solo a canone sociale, ma anche a canone provinciale, e incentivando la locazione di appartamenti a canone sostenibile da parte dei privati.

Vor diesem Hintergrund entstand 2006 auf Staatsebene der soziale Wohnbau (ERS) als eigener, vom öffentlichen Wohnbau (ERP) getrennter, Tätigkeitsbereich. Darunter fallen alle Maßnahmen der größten italienischen Städte, die - aufgrund der sozialen Notwendigkeit und der fehlenden gesamtstaatlichen Regelungen - neue Formen zur Stützung des Mietwohnungsangebots erproben.

È in questo quadro che a livello nazionale dal 2006 si parla di edilizia residenziale sociale (ERS), come campo di intervento distinto dall'edilizia residenziale pubblica (ERP), accomunando in questa dizione le diverse esperienze promosse dalle principali città italiane che, pressate dalla domanda sociale ed in assenza di risorse nazionali, hanno sperimentato nuove procedure per sostenere l'offerta di alloggi in affitto.

Der soziale Wohnbau unterscheidet sich in folgenden Punkten vom öffentlichen Wohnbau:

- Enteignungen von Grundstücken sind nicht unbedingt notwendig, da für den sozialen Wohnbau hauptsächlich bereits

L'edilizia residenziale sociale si distingue dall'edilizia residenziale pubblica perché:

- non si basa necessariamente sull'esproprio delle aree, ma usa invece principalmente aree già pubbliche o aree acqui-

öffentliche Flächen oder Grundstücke beansprucht werden, die einvernehmlich über einen Ausgleich angekauft wurden;

- aus gerade diesem eben genannten Grund entsteht der soziale Wohnbau häufig neben privaten Wohnungen, sodass sich Zonen mit unterschiedlichen sozialen Gruppen entwickeln (im Gegensatz zum öffentlichen Wohnbau, wo gänzlich öffentlich finanzierte Viertel gebaut werden laut Gesetz 167 von 1962);
- er dient dazu, Mietwohnungen bereit zu stellen und zwar nicht nur Wohnungen zum sozialen Mietzins, sondern zu sehr unterschiedlichen Mietzinsen, da das Mietproblem heute nicht mehr nur die sozial schwächsten Gruppen betrifft;
- er versucht, private Gelder für den Bau der Mietwohnungen zu gewinnen und zwar durch das Angebot von Grundstücken oder öffentlichen Raumordnungsrechten wie z.B. die Verpflichtung der Gemeinden als Garanten für die Bezahlung der Mieten und die Möglichkeit, zusätzlich zu den Mietwohnungen eine bestimmte Anzahl an Wohnungen zu bauen, die für den Verkauf bestimmt sind.

Weiters sieht die EU-Gesetzgebung vor, dass der soziale Wohnbau rechtlich klar abgegrenzt wird, um diesem Teil des Baugewerbes, das einer der Produktionssektoren ist, den Zugang zu öffentlichen Subventionen für soziale Zwecke zu ermöglichen.

Einige der jüngsten staatlichen Gesetzesbestimmungen haben:

- den sozialen Wohnbau wie folgt definiert: als „*Wohnung in Dauermiete*" und als jene „*Wohnungen, die von öffentlichen oder privaten Bauträgern gebaut oder wiedergewonnen werden mithilfe von öffentlichen Beiträgen oder Vergünstigungen wie beispielsweise Steuerbefreiungen, Zuweisung von Flächen oder Immobilien, Garantiefonds, raumordnerische Erleichterungen …*";
- den sozialen Wohnbau als zusätzlichen Standard aufgenommen. Dabei ist vorge-

site consensualmente attraverso la perequazione;

- proprio per questo motivo l'ERS viene realizzata spesso vicino all'edilizia privata andando a costituire realtà integrate e socialmente miste (diversamente dall'ERP dei quartieri interamente pubblici promossi con la legge 167 del 1962);
- è finalizzata a produrre abitazioni in affitto, non solo a canone sociale, ma su una vasta gamma di articolazioni del canone, proprio perché il problema dell'affitto ormai non tocca più solo le fasce sociali più deboli;
- cerca di coinvolgere risorse private nella realizzazione di alloggi in affitto attraverso l'offerta di suoli o di diritti urbanistici pubblici, quali ad esempio l'impegno dei Comuni come garanti del pagamento dei canoni e la possibilità di realizzare una quota di alloggi per la vendita ad integrazione dell'intervento di edificazione degli alloggi in locazione.

Inoltre, essendo l'edilizia un settore produttivo, per consentire ad un suo segmento di usufruire di sovvenzioni pubbliche con finalità sociali, la disciplina comunitaria richiede che sia delimitato giuridicamente il campo dell'edilizia residenziale sociale.

Alcuni recenti provvedimenti legislativi nazionali hanno:

- definito l'edilizia residenziale sociale come quella "*unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente*" e quegli "*alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici o privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico …*"
- assimilato l'ERS a standard aggiuntivo, prevedendo che "*negli strumenti urba-*

sehen, dass „*in den Raumordnungsmaßnahmen Bereiche festgelegt werden, deren Umwandlung der kostenlosen Abtretung der Flächen für den sozialen Wohnbau durch die Grundstückseigner oder Immobilieneigentümer unterliegt, je nach lokalem Bedarf und im Verhältnis zur Größe und zum Wert der Umwandlung. In diesen Bereichen können zudem gegebenenfalls Wohnungen zum vergünstigten, vereinbarten und sozialen Mietzins geschaffen werden*." Weiters gilt, dass „*die Sozialwohnung als Dienst von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse einen zusätzlichen urbanistischen Standard darstellt, welcher durch die Abgabe von kostenlosen Flächen oder Wohnungen gemäß den regionalen Gesetzesbestimmungen gewährleistet werden muss*.";

- auch die Form der Miteinbeziehung und Auswahl der privaten Partner über verschiedene raumplanerische Fördermaßnahmen definiert. Dabei wurde vorgesehen, dass die Gemeinden eine Aufstockung der geplanten Kubatur vornehmen können mit dem Ziel, Maßnahmen des sozialen Wohnbaus, der urbanistischen und baulichen Wiedergewinnung, der Neuordnung und Verbesserung der Umweltqualität der Siedlungen umzusetzen.

Südtirol hebt sich zwar durch seine kontinuierliche Bereitstellung von Geldern und durch seine Wohnbaupolitik sehr deutlich vom gesamtstaatlichen Kontext ab. Dennoch soll hier angemerkt werden, dass der soziale Wohnbau und die Verbindung zwischen Wohnungs- und Raumordnungspolitik zwei grundlegende Fragen sind, die auch in Südtirol wieder vermehrt ins Zentrum der Aufmerksamkeit rücken sollten.

Ausgehend von den positiven Erfahrungen in Südtirol infolge der Wohnbaureform von 1972, mit der innovative und abgestimmte Regelungen im Wohnbau- und Raumplanungsbereich erlassen wurden, und ausgehend von den neuen Möglichkeiten, die kürzlich per Landesgesetz eingeführt wurden (z.B. die Raumordnungskonvention und das Programm für die Mietwohnungen für

nistici sono definiti ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari di aree o immobili da destinare all'edilizia residenziale sociale, in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entità ed al valore della trasformazione. In tali ambiti è possibile prevedere, inoltre, l'eventuale fornitura di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale" e che "*l'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base e con le modalità stabilite dalle normative regionali*";

- definito anche le modalità di coinvolgimento e selezione dei partner privati attraverso forme di incentivazione urbanistica, prevedendo che i Comuni, al fine di realizzare interventi di edilizia residenziale sociale, di rinnovo urbanistico ed edilizio, di riqualificazione e miglioramento della qualità ambientale degli insediamenti, possano consentire un aumento della volumetria prevista.

Anche se l'Alto Adige si caratterizza in modo molto diverso rispetto al contesto nazionale per via di una continuità di risorse e politiche pubbliche per la casa, ci sembra di poter 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 anche nella nostra provincia.

Proprio a partire dalle positive esperienze avviate in Alto Adige 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 provvedimenti normativi provinciali (ad esempio la convenzione urbanistica e il programma per gli alloggi in affitto per il ceto medio), è pos-

den Mittelstand), kann die bisher verfolgte Wohnungspolitik durch zusammenhängende und geplante Maßnahmen zur Öffnung des Mietmarktes zu angemessenen Preisen ergänzt werden.

In diesem Zusammenhang sollen einige Kernpunkte noch einmal hervorgehoben werden:

- die direkten und indirekten öffentlichen Unterstützungsmaßnahmen für den sozialen Wohnbau sollten nicht gleichmäßig über das ganze Landesgebiet ausgeschüttet werden, sondern dem 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 auseinander klafft und in denen die Marktpreise am stärksten von den finanziellen Möglichkeiten der Haushalte abweichen;
- in die Planung der öffentlichen Maßnahmen für den sozialen Wohnbau sollten auch die Gemeinden und übergemeindlichen Einrichtungen einbezogen werden. Dem Land fiele somit die Aufgabe zu, die Strategien auszuarbeiten und die Lokalkörperschaften zu koordinieren;
- der soziale Wohnbau sollte seinen Schwerpunkt weiterhin auf das Angebot an Mietwohnungen legen, wobei in das operationelle Programm durchaus auch Eigentumswohnungen aufgenommen werden können, um so ein finanzielles Gleichgewicht zwischen den Investitionen herzustellen (bzw. eventuelle Verluste beim Bau der Mietwohnungen mit dem Gewinn beim privaten Wohnbau auszugleichen) und ein sozial bunt gemischtes Umfeld mit gegenseitigem Verständnis zu schaffen,
- die Politiken im sozialen und öffentlichen Wohnbau sollten eng in die Raumplanung eingebunden und mit den städtebaulichen Neuordnungsmaßnahmen verflochten werden;
- der soziale Wohnbau sollte durch Steuermaßnahmen gestützt werden, welche ein neues Angebot von Mietwohnungen bei

sibile integrare le politiche abitative fin qui perseguite con una coerente e programmata azione per ampliare 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 distribuiti a pioggia, 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'ERS dovrebbe interessare anche il livello comunale e sovracomunale, con un ruolo della Provincia nell'elaborazione delle strategie e nel coordinamento degli Enti locali;
- l'edilizia 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 in affitto) ed alla creazione di un mix sociale orientato alla coesione;
- le politiche per l'edilizia sociale e per quella pubblica dovrebbero essere strettamente integrate nella pianificazione urbanistica, intrecciandosi con le azioni di riqualificazione urbana;
- l'edilizia sociale dovrebbe essere sostenuta da politiche fiscali che agevolino una nuova offerta di alloggi in locazione nel

den bereits vorhandenen privaten Wohnungen fördern. Weiters sollte der soziale Wohnbau durch Neuordnungsmaßnahmen bei der Verwaltung des öffentlichen Wohnungsbestands und durch soziale Fördermaßnahmen für den Einzelnen zur Ergänzung des sozialen Mietzinses unterstützt werden, mit denen dieser auf ein wirtschaftlich verträgliches Niveau für öffentliche und private Akteure gebracht wird.

Es soll also abgewogen werden, ob neben dem derzeitigen Modell, das auf einem hohen Einsatz öffentlicher Gelder zur Unterstützung der Wohnungsnachfrage beruht, andere entsprechende Maßnahmen ergriffen werden könnten, welche die Grundstückspreise beeinflussen anstatt auf die Möglichkeiten der Nachfrage (allen voran durch die Haushalte), die finanziellen Mittel aufzubringen, einzuwirken. Einerseits wird hier die Einführung von Systemen zur Bestimmung des Grundstückwertes angedacht, das diesen unabhängig von der Zweckwidmung und den festgelegten Baudichten laut Bauleitplan festsetzt. 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.

patrimonio abitativo privato esistente, da interventi di riordino della gestione del patrimonio residenziale pubblico, da 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, e dall'altro ad 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.

5 Gesetzesbestimmungen

von Dr. Adolf Spitaler

Appendice giuridica

a cura del Dott. Adolf Spitaler

Die gesetzlichen Grundlagen für den Bereich des geförderten Wohnbau in Südtirol

Bei der Darstellung der gesetzlichen Grundlagen für den geförderten Wohnbau in Südtirol sind drei zeitliche Abschnitte zu unterscheiden:

A) die Zeit vor dem ersten Autonomiestatut;

B) die Zeit zwischen dem Inkrafttreten des ersten Autonomiestatutes (Verfassungsgesetz vom 26. Februar 1948, Nr. 5) und dem Inkrafttreten des zweiten Autonomiestatutes (Verfassungsgesetz vom 10. November 1971, Nr. 1, und vom 23. Februar 1972, Nr. 1 - DPR 31. August 1972 Nr. 670);

C) die Zeit seit Inkrafttreten des zweiten Autonomiestatutes.

Le basi normative del settore dell'edilizia abitativa agevolata in Alto Adige

Per descrivere le basi giuridiche del settore dell'edilizia abitativa agevolata in Alto Adige è utile distinguere tre periodi storici:

A) il periodo precedente al primo Statuto di autonomia;

B) il periodo tra l'entrata in vigore del primo Statuto di autonomia (legge costituzionale del 26 febbraio 1948, n. 5) e l'entrata in vigore del secondo Statuto di autonomia (leggi costituzionali del 10 novembre 1971, n. 1 e del 23 febbraio 1972, n. 1 - DPR 31 agosto 1972, n. 670);

C) il periodo dall'entrata in vigore del secondo Statuto di autonomia a oggi.

A) Die Zeit vor dem ersten Autonomiestatut

Vor Inkrafttreten des ersten Autonomiestatutes wurde der geförderte Wohnbau oder Volkswohnbau, wie damals die Bezeichnung lautete, in Südtirol ausschließlich auf Grund von Staatsgesetzen betrieben. Die wichtigsten Staatsgesetze waren folgende:

1. der Einheitstext, genehmigt mit Kgl. Gesetzesdekret vom 30. November 1919, Nr. 2318;

A) Il periodo precedente al primo Statuto di autonomia

Prima dell'entrata in vigore del primo Statuto d'autonomia l'edilizia abitativa agevolata, nella dizione originale edilizia abitativa popolare, era gestita esclusivamente sulla base di leggi statali. Le piú importanti leggi statali erano le seguenti:

1. il testo unico approvato con regio decreto legge del 30 novembre 1919, n. 2318;

2. das Kgl. Gesetzesdekret vom 7. Oktober 1923, Nr. 2412;
3. das Kgl. Gesetzesdekret vom 10. März 1926, Nr. 386 betreffend die Maßnahmen für den Volkswohnbau beschränkt auf die Stadt Bozen;
4. das Kgl. Gesetzesdekret vom 10. Oktober 1929, Nr. 1898, mit dem das Kgl. Dekret Nr. 386/1926 und das Kgl. Dekret Nr. 2412/1923 abgeändert wurden;
5. das Kgl. Dekret vom 11. Oktober 1934, Nr. 1875, mit dem das auf Initiative der Gemeinde Bozen gegründete Volkswohnhäuserinstitut von Bozen als Rechtsperson anerkannt wurde;
6. das Ministerialdekret vom 29. April 1937, Nr. 3220, mit dem das „autonome Volkswohnhäuserinstitut von Bozen“ als provinziale Anstalt mit der Bezeichnung „Autonomes faschistisches Volkswohnhäuserinstitut für die Provinz Bozen“ anerkannt wurde. Das Dekret wurde in Addis Abeba unterzeichnet;
7. das Kgl. Dekret vom 28. April 1938, Nr. 1165, Einheitstext der Bestimmungen über den Volkswohnbau. In Artikel 38 dieses Einheitstextes ist die Bestimmung enthalten, dass die Volkswohnungen, die mit den Mitteln des Kgl. Gesetzesdekretes Nr. 386/1926 finanziert wurden, von den Gemeinden und den autonomen Volkswohnhäuserinstituten an berechtigte Personen verkauft oder mit zukünftigem Verkaufsversprechen in Miete zugewiesen werden können. Für die Stadt Bozen war hingegen nur die Möglichkeit der Vermietung vorgesehen;
8. das Gesetz vom 23. Jänner 1941, Nr. 173, betreffend die Genehmigung des Generalbebauungsplanes der Stadt Bozen;
9. das Gesetzesdekret des provisorischen Staatsoberhauptes vom 10. April 1947, Nr. 261, umgewandelt in das Gesetz vom 28. Juli 1950, Nr. 834. Es hatte die Errichtung von Wohnungen für Personen, die durch den Krieg obdachlos geworden waren, zum Gegenstand.

2. il regio decreto legge del 7 ottobre 1923, n. 2412;
3. il regio decreto legge del 10 marzo 1926, n. 386 inerente i provvedimenti per l’edilizia popolare limitatamente alla città di Bolzano;
4. il regio decreto legge del 10 ottobre 1929, n. 1898 con il quale vennero modificati il regio decreto legge n. 386/1926 e il regio decreto legge 2412/1923;
5. il regio decreto legge dell’11 ottobre 1934, n. 1875, con il quale veniva riconosciuta la personalità giuridica all’Istituto autonomo case popolari, fondato su iniziativa del Comune di Bolzano;
6. il decreto ministeriale del 29 aprile 1937, n. 3220, con il quale l’Istituto autonomo case popolari di Bolzano viene riconosciuto quale ente provinciale con la denominazione “Istituto fascista case economico e popolari per la Provincia di Bolzano”. Il decreto venne sottoscritto ad Addis Abeba;
7. il regio decreto legge del 28 aprile 1938, n. 1165, testo unico delle disposizioni sull’edilizia popolare. L’articolo 38 del testo unico prevede che le abitazioni popolari, finanziate con mezzi del regio decreto legge n. 386/1926, possano essere vendute oppure assegnate in affitto, con la promessa di una futura acquisizione, agli aventi diritto da parte dei Comuni o degli Istituti autonomi case popolari. Per la città di Bolzano invece era prevista esclusivamente la possibilità dell’affitto;
8. la legge del 23 gennaio 1941, n. 173, inerente l’approvazione del piano regolatore e di ampliamento della città di Bolzano;
9. il decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato del 10 aprile 1947, n. 261, ratificato con legge 28 luglio 1950, n. 834. Aveva come oggetto la costruzione di alloggi per chi era rimasto senza tetto in seguito ad eventi bellici.

B) Die Zeit zwischen dem Inkrafttreten des ersten Autonomiestatutes und dem Inkrafttreten des zweiten Autonomiestatutes

Mit Inkrafttreten des ersten Autonomiestatutes beginnt der zweite Abschnitt der Gesetzgebung für den Bereich des geförderten Wohnbaus in Südtirol.

Obwohl dem Land Südtirol bereits auf Grund des ersten Autonomiestatutes, Verfassungsgesetz vom 26. Februar 1948, Nr. 5, die primäre Gesetzgebungsbefugnis für den geförderten Wohnbau zustand, wurde diese mit der Durchführungsbestimmung, genehmigt mit Dekret des Präsidenten der Republik vom 26. Jänner 1959, Nr. 28, mit Berufung auf das gesamtstaatliche Interesse stark eingeschränkt.

Es gab demnach Förderungsmaßnahmen, die in der Zuständigkeit des Staates verblieben sind, Förderungsmaßnahmen für deren Durchführungen es des Einvernehmens zwischen der Staats- und Landesverwaltung bedurfte und Förderungsmaßnahmen, wo ausschließlich das Land zuständig war.

Die Staatsgesetze, auf deren Grundlagen in Südtirol Volkswohnbau betrieben wurde, waren folgende:

1. Einheitstext der Gesetze über den Volkswohnbau, genehmigt mit Kgl. Dekret vom 28. April 1938, Nr. 1165, der weiterhin Geltung hatte;
2. das Gesetz vom 28. Februar 1949, Nr. 43, das unter dem Namen „Fanfani-Gesetz“ bekannt wurde; es sah die Erstellung eines Bauprogramms vor, dessen Durchführung der „gestione INA Casa“ anvertraut wurde;
3. das Gesetz vom 2. Juli 1949, Nr. 408, das unter dem Namen „Tupini-Gesetz“ bekannt wurde; dieses Gesetz brachte Steuererleichterungen für den Bau von Volkswohnungen mit sich;
4. das Gesetz vom 10.8.1950, Nr. 715, das unter dem Namen „Aldisio-Gesetz“ bekannt ist. Gegenstand der Förderungen

B) Il periodo tra l’entrata in vigore del primo Statuto di autonomia e l’entrata in vigore del secondo Statuto di autonomia

Con l’entrata in vigore del primo Statuto d’autonomia inizia la seconda fase della produzione legislativa nel settore dell’edilizia abitativa agevolata in Alto Adige.

Sebbene alla Provincia di Bolzano spettasse in forza del primo Statuto d’autonomia, legge costituzionale del 26 febbraio 1948, n. 5, la competenza legislativa primaria per quanto riguarda l’edilizia abitativa agevolata, questa venne fortemente limitata con la norma d’attuazione, approvata con decreto del Presidente della Repubblica del 26 gennaio 1959 n. 28, che richiamava all’interesse generale nazionale.

Ne conseguirono provvedimenti di agevolazione rimasti di competenza statale, per i quali occorreva l’intesa fra l’amministrazione statale e provinciale, e provvedimenti di agevolazione per i quali era competente esclusivamente la Provincia.

Le leggi statali sulla base delle quali venne gestita l’edilizia abitativa agevolata in Alto Adige erano le seguenti:

1. il testo unico delle disposizioni sull’edilizia popolare ed economica, approvato con regio decreto del 28 aprile 1938, n. 1165, il quale era ancora in vigore;
2. la legge del 28 febbraio 1949, n. 43, nota come “legge Fanfani”. Questa prevedeva un programma di costruzione la cui esecuzione venne affidata alla “gestione INA-Casa”;
3. la legge del 2 luglio 1949, n. 408, nota come “legge Tupini”. Questa prevedeva delle agevolazioni fiscali per la costruzione dell’edilizia popolare;
4. la legge del 10 agosto 1950, n. 715, nota come “legge Aldisio”. Prevedeva la concessione di contributi in conto interessi

war die Gewährung von Zinsbeiträgen auf Darlehen mit 35-jähriger Laufzeit;

5. das Gesetz vom 4. März 1952, Nr. 137, betreffend den Bau von Wohnungen für Flüchtlinge;
6. das Gesetz vom 9. August 1954, Nr. 640, das unter dem Namen „Romita-Gesetz“ bekannt wurde. Ziel dieses Gesetzes war die Beseitigung ungesunder Wohnungen;
7. Dekret des Präsidenten der Republik vom 17. Jänner 1959, Nr. 2, Bestimmungen betreffend die Regelung der Abtretung ins Eigentum von Volkswohnungen;
8. das Gesetz vom 30. September 1960, Nr. 1676, Bestimmungen über den Bau von Wohnungen für landwirtschaftliche Arbeiter;
9. das Gesetz vom 14. Februar 1963, Nr. 60. Mit diesem Gesetz wurde die INA-CASA abgeschafft und die Verwaltung für Arbeiterwohnungen (Gestione case lavoratori = Gescal) errichtet.

Die Landesgesetze zum geförderten Wohnbau, die während der Geltungsdauer des ersten Autonomiestatutes erlassen wurden, waren folgende:

1. Landesgesetz vom 8. Februar 1952, Nr. 2 - Verfügungen zur Förderung des Volkswohnbaus (kundgemacht im Amtsblatt vom 25. April 1952, Nr. 9). Dieses erste Landesgesetz auf dem Gebiet des geförderten Wohnbaus nimmt das so genannte Kleinsparergesetz von 1962 vorweg;
2. Landesgesetz vom 24. August 1953, Nr. 1 - Änderungen zum Landesgesetz vom 8. Februar 1952, Nr. 2, betreffend Verfügungen zur Förderung des Volkswohnbaus (kundgemacht im Amtsblatt vom 7. September 1953, Nr. 16);
3. Landesgesetz vom 30. Mai 1956, Nr. 6 - Änderungen zum Landesgesetz vom 8. Februar 1952, Nr. 2, betreffend Verfügungen zur Förderung des Volkswohnbaus (kundgemacht im Amtsblatt vom 20. Juni 1956, Nr. 12);

sui mutui con scadenza a 35 anni;

5. la legge del 4 marzo 1952, n. 137, inerente la costruzione di abitazioni per profughi;
6. la legge del 9 agosto 1954, n. 640, nota come “legge Romita”. Scopo di questa legge era l’eliminazione delle abitazioni malsane;
7. il decreto del Presidente della Repubblica del 17 gennaio 1959, n. 2 - Norme concernenti la disciplina della cessione in proprietà degli alloggi di tipo popolare ed economico;
8. la legge del 30 settembre 1960, n. 1676, disposizioni per la costruzione di abitazioni per lavoratori agricoli;
9. la legge del 14 febbraio 1963, n. 60, con la quale veniva abolita l’INA-Casa e veniva costituita la Gestione case lavoratori (Gescal).

Le leggi provinciali inerenti all’edilizia abitativa agevolata emanate durante il periodo d’attuazione del primo Statuto d’autonomia sono le seguenti:

1. legge provinciale dell’8 febbraio 1952, n. 2 - Disposizioni inerenti l’incremento dell’edilizia popolare (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 25 aprile 1952, n. 9). Questa prima legge provinciale nel settore dell’edilizia abitativa anticipa la legge del risparmio popolare (anche conosciuta come legge per i piccoli risparmiatori) del 1962;
2. legge provinciale del 24 agosto 1953, n. 1 - Modifiche della legge provinciale 8 febbraio 1952, n. 2, riguardanti i provvedimenti per l’incremento dell’edilizia popolare (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 7 settembre 1953, n. 16);
3. legge provinciale del 30 maggio 1956, n. 6 - Modifiche alla legge provinciale 8 febbraio 1952, n. 2, riguardanti i provvedimenti per l’incremento dell’edilizia popolare (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 20 giugno 1956, n.12);

4. Landesgesetz vom 4. April 1960, Nr. 6 - Bestimmungen über die Anwendung der Zuständigkeiten der Landesverwaltung auf dem Gebiet der Volkswohnhäuser (kundgemacht im Amtsblatt vom 26. April 1960, Nr. 17). Mit diesem Gesetz wird das Autonome Volkswohnhäuserinstitut verpflichtet, auf Antrag der Landesregierung seine Beschlüsse und Maßnamen zu übermitteln;

5. Landesgesetz vom 10. November 1960, Nr. 12 - Bildung der Landeskommission für die Überwachung des Volkswohnbaus (kundgemacht im Amtsblatt vom 6. Dezember 1960, Nr. 54). Die Landeskommission für die Überwachung des Volkswohnbaus sollte für das Landesgebiet jene Funktionen wahrnehmen, die im Artikel 131, Absatz 1 des mit kgl. Dekret vom 28. April 1938, Nr. 1165, genehmigten Einheitstextes über den Volkswohnbau vorgesehen sind;

6. Landesgesetz vom 10. Juli 1961, Nr. 6 - Bestimmungen über den Bau von Wohnungen für Landarbeiter (kundgemacht im Amtsblatt vom 25. Juli 1961, Nr. 31). Beim genannten Landesgesetz (Landarbeitergesetz) handelt es sich um ein Landesgesetz, mit dem die Bestimmungen des Staatsgesetzes vom 30. Dezember 1960, Nr. 1676, für das Landesgebiet ergänzt wurden. Das Staatsgesetz vom 30. Dezember 1960, Nr. 1676, sah zum ersten Mal Bestimmungen vor, um den Bau von Wohnungen für Landarbeiter zu fördern;

7. Landesgesetz vom 2. April 1962, Nr. 4 - Bestimmungen, um Kleinsparern den Erwerb einer Eigentumswohnung zu erleichtern (kundgemacht im Amtsblatt vom 10. April 1962, Nr. 15). Es ist das so genannte Kleinsparergesetz, dessen wesentliche Bestimmungen in das Wohnbauförderungsgesetz vom 17. Dezember 1998, Nr. 13 übernommen wurden und heute noch Geltung haben;

8. Landesgesetz vom 20. April 1963, Nr. 3 - Abtretung des Eigentums an Volks-

4. legge provinciale del 4 aprile 1960, n. 6 - Norme per l'attuazione delle competenze provinciali in materia di case popolari (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 26 aprile 1960, n. 17). Con questa legge l'Istituto autonomo case popolari è obbligato a trasmettere le sue delibere ed i suoi provvedimenti su richiesta della Giunta provinciale;

5. legge del 10 novembre 1960, n. 12 - Costituzione della Commissione provinciale di vigilanza sull'edilizia popolare ed economica (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 6 dicembre 1960, n. 54). Questa commissione doveva recepire per il territorio provinciale quelle funzioni previste dall'articolo 131, comma 1 del regio decreto del 28 aprile 1938, n. 1165, del testo unico approvato sull'edilizia abitativa;

6. legge provinciale del 10 luglio 1961, n. 6 - Norme per la costruzione di abitazioni per i lavoratori agricoli (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 25 luglio 1961, n. 31). Si tratta di una legge provinciale (legge provinciale sui lavoratori agricoli) che integra per l'ambito territoriale provinciale le disposizioni della legge del 30 dicembre 1960, n. 1676. La legge statale del 30 dicembre 1960, n. 1676, prevedeva per la prima volta l'agevolazione nella costruzione di abitazioni per i lavoratori agricoli;

7. legge provinciale del 2 aprile 1962, n. 4 - Norme per favorire l'accesso del risparmio popolare ad una abitazione (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 10 aprile 1962, n. 15). Si tratta del provvedimento, conosciuto anche come legge per i piccoli risparmiatori, sul risparmio popolare, le cui principali disposizioni sono state riprese nella legge sull'edilizia abitativa agevolata del 17 dicembre 1998, n. 13 e che ancora oggi hanno validità;

8. legge provinciale del 20 aprile 1963, n. 3, cessione in proprietà degli alloggi di

wohnungen (kundgemacht im Amtsblatt vom 7. Mai 1963, Nr. 19);

9. Landesgesetz vom 6. August 1963, Nr. 9 - Ordnung der technischen und beratenden Aufgaben in den Bereichen Raumordnung, Landschaftsschutz und Volkswohnbau (kundgemacht im Amtsblatt vom 27. August 1963, Nr. 35). Mit diesem Gesetz wurde der Landes-Baubeirat eingerichtet. Er hatte drei Unterausschüsse, einen für die Raumordnung, einen für den Landschaftsschutz und einen für den Volkswohnbau;

10. Landesgesetz vom 30. August 1963, Nr. 13 - Änderungen zum Landesgesetz vom 2. April 1962, Nr. 4, betreffend Bestimmungen, um Kleinsparern den Erwerb einer Eigentumswohnung zu erleichtern (kundgemacht im Amtsblatt vom 17. September 1963, Nr. 38). Mit diesem Gesetz wurde das Landesgesetz vom 2. April 1962, Nr. 4, Kleinsparergesetz abgeändert;

11. Landesgesetz vom 21. Oktober 1963, Nr. 14 - Bestimmungen, um den Erwerb von Baugründen für den Volkswohnbau zu begünstigen (kundgemacht im Amtsblatt vom 26. November 1963, Nr. 49). Mit diesem Gesetz wurde die Möglichkeit eingeführt, dass die Gemeinden in ihren Bauleitplänen so genannte Volkswohnbauzonen ausweisen können. Für Gemeinden, die zur Erstellung eines Bauleitplanes verpflichtet waren, konnte die Ausweisung von Volkswohnbauzonen verbindlich vorgeschrieben werden;

12. Landesgesetz vom 27. November 1964, Nr. 18 - Abänderung zum Landesgesetz vom 20. April 1963, Nr. 3, betreffend die Abtretung des Eigentums an Volkswohnungen (kundgemacht im Amtsblatt vom 29. Dezember 1964, Nr. 57). Mit diesem Gesetz wurde das Landesgesetz vom 20. April 1963, Nr. 3, betreffend die Abtretung des Eigentums an Volkswohnungen abgeändert;

13. Landesgesetz vom 11. März 1965, Nr. 2 - Änderungen zum Landesgesetz vom

tipo popolare ed economico (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 7 maggio 1963, n. 19);

9. legge provinciale del 6 agosto 1963, n. 9, ordinamento delle funzioni tecniche e di consulenza in materia di urbanistica, di tutela del paesaggio e di edilizia popolare (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 27 agosto 1963, n. 35). Questa legge istituì la commissione tecnico-consultiva provinciale. La Commissione era articolata in tre sottocommissioni: una per l'urbanistica, una per la tutela del paesaggio ed una per l'edilizia abitativa agevolata;

10. legge provinciale del 30 agosto 1963, n. 13 - Modifiche alla legge provinciale del 2 aprile 1962, n. 4, concernente norme per favorire l'accesso del risparmio popolare ad una abitazione (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 17 settembre 1963, n. 38). La legge modificò la legge del 2 aprile 1962, n. 4;

11. legge provinciale del 21 ottobre 1963, n. 14 - Disposizioni per favorire l'acquisto di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare (pubblicate nel Bollettino Ufficiale del 26 novembre 1963, n. 49). Questa legge prevedeva la possibilità che i comuni, nei rispettivi piani urbanistici, potessero istituire zone di edilizia popolare. Per i comuni che avevano l'obbligo di predisporre un piano urbanistico poteva essere prescritta, in forma vincolante, la destinazione di zone per l'edilizia abitativa;

12. legge provinciale del 27 novembre 1964, n. 18 - Modifiche alla L.P. 20 aprile 1963, n. 3, concernente la cessione in proprietà degli alloggi di tipo popolare ed economico (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 29 dicembre 1964, n. 57). Con tale legge venne modificata la legge provinciale del 20 aprile 1963, n. 3, inerente la cessione in proprietà degli alloggi di tipo popolare ed economico;

13. legge provinciale dell'11 marzo 1965, n. 2 - Modifiche alla legge provinciale 2

2. April 1962, Nr. 4, abgeändert mit Landesgesetz vom 30. August 1963, Nr. 13, betreffend die Bestimmungen, um Kleinsparern den Erwerb einer Eigentumswohnung zu erleichtern (kundgemacht im Amtsblatt vom 30. März 1965, Nr. 13). Mit diesem Gesetz wurde das Landesgesetz vom 2. April 1962, Nr. 4 - Kleinsparergesetz, abgeändert;

14. Landesgesetz vom 7. Juni 1965, Nr. 6 - Befugnisse der Autonomen Provinz hinsichtlich des Zehnjahresplanes für den Bau von Wohnungen für Arbeitnehmer (kundgemacht im Amtsblatt vom 29. Juni 1965, Nr. 27). Mit diesem Gesetz wurde ein Landesbeirat eingerichtet, dem es oblag, ein Zehnjahresprogramm für den Bau von Wohnungen für Arbeitnehmer gemäß Staatsgesetz vom 14. Februar 1963, Nr. 60, zu erstellen und die dafür bereitgestellten Mittel zu verwalten (Ges. Ca. L. Programm);

15. Landesgesetz 25. November 1965, Nr. 15 - Bestimmungen zur Koordinierung der Begünstigungen des Staates und des Landes auf dem Gebiet des Volkswohnbaus (kundgemacht im Amtsblatt vom 7. Dezember 1965, Nr. 51). Dieses Landesgesetz befasst sich mit der Koordinierung der staatlichen Wohnbauförderungen laut Staatsgesetz vom 6. September 1965, Nr. 1022, mit den Wohnbauförderungen des Landes laut Landesgesetz vom 2. April 1962, Nr. 4 (Kleinsparergesetz). Außerdem wurde mit diesem Gesetz auch das Landesgesetz vom 2. April 1962, Nr. 4 - Kleinsparergesetz, abgeändert;

16. Landesgesetz vom 17. Februar 1966, Nr. 2 - Weitere Bestimmungen über die Koordinierung der Begünstigungen des Staates und des Landes auf dem Gebiete des Volkswohnbaus (kundgemacht im Amtsblatt vom 8. März 1966, Nr. 10). Mit diesem Gesetz wurden ebenso das Landesgesetz vom 2. April 1962, Nr. 4 - Kleinsparergesetz, und das Landesgesetz vom 21. Oktober 1963, Nr. 14 - Erwerb von Baugründen für den Volkswohnbau, abgeändert;

aprile 1962, n. 4, modificata con legge provinciale 30 agosto 1963, n. 13, contente norme per favorire l'accesso del risparmio popolare ad una abitazione (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 30 marzo 1965, n. 13). Con questa legge venne modificata la legge provinciale del 2 aprile 1962, n. 4 - legge sul risparmio popolare;

14. legge provinciale 7 giugno 1965, n. 6 - Funzioni della Provincia Autonoma in ordine al programma decennale di costruzione di alloggi per lavoratori (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 29 giugno 1965, n. 27). Con questa legge venne creata una commissione provinciale che doveva predisporre un programma decennale di alloggi per lavoratori ai sensi della legge statale del 14 febbraio 1963, n. 60, ed amministrare i mezzi finanziari messi a disposizione (programma Gescal);

15. legge provinciale del 25 novembre 1965, n. 15 - Norme di coordinamento delle agevolazioni statali e provinciali in materia di edilizia popolare ed economica (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 7 dicembre 1965, n. 51). Questa legge provinciale si occupa del coordinamento delle agevolazioni statali in materia di edilizia popolare come da legge 5 settembre 1965, n. 1022, con quelle della legge provinciale sull'edilizia abitativa agevolata, legge provinciale del 2 aprile 1962, n. 4 (legge sul risparmio popolare). Inoltre, con tale provvedimento venne modificata anche la legge provinciale del 2 aprile 1962, n. 4 (legge sul risparmio popolare);

16. legge provinciale del 17 febbraio 1966, n. 2 - Ulteriori norme di coordinamento delle agevolazioni statali e provinciali in materia di edilizia popolare ed economica (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 8 marzo 1966, n. 10). Con questa legge vennero modificate la legge provinciale del 2 aprile 1962, n. 4 - legge sul risparmio popolare, e la legge provinciale del 21 ottobre 1963, n. 14 - disposizioni per favorire l'acquisto di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare;

17. Landesgesetz vom 23. Dezember 1966, Nr. 12 - Wiedereröffnung des Termins für die Einreichung von Gesuchen um einen Beitrag aus dem im Art. 6 des L.G. 2. April 1962, Nr. 4 und folgenden Abänderungen vorgesehenen Fonds, welches Bestimmungen enthält, um Kleinsparern den Erwerb einer Eigentumswohnung zu erleichtern (kundgemacht im Amtsblatt vom 10. Jänner 1967, Nr. 2). Mit diesem Gesetz wurde das Landesgesetz vom 2. April 1962, Nr. 4, abgeändert;

18. Landesgesetz vom 29. Dezember 1966, Nr. 14 - Bestimmungen zur Sanierung der Wohnungen und verschiedener Vorschriften auf dem Gebiete des Volkswohnbaus (kundgemacht im Amtsblatt vom 10.01.1967, Nr. 2). Bei diesem Gesetz handelt es sich um das erste Landesgesetz zur Dorfsanierung. Mit diesem Gesetz wurden weiters die Landesgesetze vom 2. April 1962, Nr. 4 (Kleinsparergesetz), das Landesgesetz vom 20. April 1963, Nr. 3 (Abtretung des Eigentums an Volkswohnungen), das Landesgesetz vom 10. Juli 1961, Nr. 6 (Landarbeiterwohnungen) und das Landesgesetz vom 17. Dezember 1966, Nr. 2, geändert;

19. Landesgesetz vom 4. März 1967, Nr. 6 - Abänderungen des Landesgesetzes vom 23. Dezember 1966, Nr. 12 - Wiedereröffnung des Termins für die Einreichung von Gesuchen um einen Beitrag aus dem im Art. 6 des Landesgesetzes vom 2. April 1962, Nr. 4 und folgenden Abänderungen vorgesehenen Fonds, welches Bestimmungen enthält, um Kleinsparern den Erwerb einer Eigentumswohnung zu erleichtern, und des Landesgesetzes vom 29. Dezember 1966, Nr. 14 - Bestimmungen zur Sanierung der Wohnungen und verschiedene Vorschriften auf dem Gebiete des Volkswohnbaus (kundgemacht im Amtsblatt vom 28. März 1967, Nr. 14). Mit diesem Gesetz wurden das Landesgesetz vom 2. April 1962, Nr. 4 (Kleinsparergesetz) und das erste Sanierungsgesetz (L.G. Nr. 14/1966) geändert;

17. legge provinciale del 23 dicembre 1966, n. 12 - Riapertura del termine per la presentazione delle domande di contributo dal previsto fondo di cui all'art. 6 della L.P. del 2 aprile 1962, n. 4 e successive modifiche, contenente norme per favorire l'accesso del risparmio popolare ad una abitazione (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 10 gennaio 1967, n. 2). Con questa legge venne modificata la legge provinciale del 2 aprile 1962, n. 4;

18. legge provinciale del 29 dicembre 1966, n. 14 - Norme per il risanamento edilizio e disposizioni varie in materia di edilizia popolare (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 10 gennaio 1967, n. 2). Si tratta della prima legge provinciale che riguarda il risanamento nelle zone rurali. Con questa legge sono state modificate la legge provinciale del 2 aprile 1962, n. 4 (legge sul risparmio popolare), la legge del 20 aprile 1963, n. 3 (cessione in proprietà degli alloggi popolari), la legge provinciale del 10 luglio 1961, n. 6 (abitazioni per i lavoratori agricoli) e la legge del 17 dicembre 1966, n. 2;

19. legge provinciale del 4 marzo 1967, n. 6 - Modifica della L.P. del 23 dicembre 1966, n. 12 - Riapertura del termine per la presentazione delle domande di contributo sul fondo di cui all'articolo 6 della L.P. del 2 aprile 1962, n. 4 e successive modificazioni, contenente norme per favorire l'accesso del risparmio popolare ad una abitazione, e alla L.P. 29 dicembre 1966, n. 14 - norme per il risanamento edilizio e disposizioni varie in materia di edilizia popolare (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 28 marzo 1967, n. 14). Con questa legge vennero modificate la legge provinciale del 2 aprile 1962, n. 4 (legge sul risparmio popolare) e la legge sul risanamento (L.P. n. 14/1966);

20. Landesgesetz vom 21. Mai 1968, Nr. 7 - Fonds für Notstandshilfen auf dem Gebiete des Volkswohnbaus (kundgemacht im Amtsblatt vom 4. Juni 1968, Nr. 23). Mit den vom Gesetz vorgesehenen Förderungsmaßnahmen sollte jenen Hauseigentümern geholfen werden, deren Gebäude von Naturkatastrophen beschädigt worden waren;

21. Landesgesetz vom 25. Mai 1968, Nr. 8 - Bestimmungen auf den Gebiete des subventionierten Wohnungsbaus (kundgemacht im Amtsblatt vom 4. Juni 1968, Nr. 23). Das Gesetz betrifft ein Erneuerungsprogramm für die „Semirurali“ Zone in Bozen und den Bau von Wohnungen in Gemeinden, die in Kapitel XIV des wirtschaftlichen Entwicklungsprogramms des Landes für den Fünfjahreszeitraum 1966/70, genehmigt vom Landtag am 3. Februar 1968, aufgezählt sind. Mit diesem Landesgesetz wurde auch das Landesgesetz vom 2. April 1962, Nr. 4 (Kleinsparergesetz) abgeändert;

22. Landesgesetz vom 22. Juli 1968, Nr. 14 - Weitere Bestimmungen, um den Erwerb von Baugründen für den Volkswohnbau zu begünstigen (kundgemacht im Amtsblatt vom 30. Juli 1968, Nr. 32). Das Gesetz betrifft die Einrichtung eines Rotationsfonds für den Erwerb und die Erschließung von Baugründen für den Volkswohnbau. Mit diesem Gesetz wurde auch das Landesgesetz vom 21. Oktober 1963, Nr. 14, das ebenfalls den Erwerb von Baugründen für den Volkswohnbau betrifft, abgeändert;

23 Landesgesetz vom 9. August 1968, Nr. 16 - Abänderungen zum Landesgesetz vom 20. April 1963, Nr. 3, betreffend die Abtretung von Volkswohnungen ins Eigentum (kundgemacht im Amtsblatt vom 3.September 1968, Nr. 37). Mit diesem Gesetz wurde das Landesgesetz vom 20. April 1963, Nr. 3, betreffend die Abtretung des Eigentums an Volkswohnungen abgeändert;

24. Landesgesetz vom 13. November 1968, Nr. 20 - Maßnahmen für den subven-

20. legge provinciale del 21 maggio 1968, n. 7 - Fondo per interventi di emergenza nel settore dell’edilizia economica e popolare (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 4 luglio 1968, n. 23). I provvedimenti finanziari previsti da questa legge erano pensati per aiutare i proprietari di abitazioni danneggiate da catastrofi naturali;

21. legge provinciale del 25 maggio 1968, n. 8 - Norme in materia di edilizia abitativa sovvenzionata (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 4 giugno 1968, n. 23). La legge riguarda il programma di rinnovamento per la zona delle “Semirurali” a Bolzano e per la costruzione di abitazioni nei comuni enumerati nel capitolo XIV del Programma di sviluppo economico della provincia, per il quinquennio 1966/70, approvato dal Consiglio provinciale del 3 febbraio 1968. Con questa legge venne modificata anche la legge provinciale del 2 aprile 1962, n. 4 (legge sul risparmio popolare);

22. legge provinciale del 22 luglio 1968, n. 14 - Ulteriori disposizioni per favorire l’acquisto di aree fabbricabili per l’edilizia economica e popolare (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 30 luglio 1968, n. 32). La legge riguarda la costituzione di un fondo di rotazione per l’acquisto e l’urbanizzazione di aree fabbricabili per l’edilizia economica e popolare. Con questa legge venne modificata la legge provinciale del 21 ottobre 1963, n. 14, che riguardava l’acquisto di aree edificabili per l’edilizia popolare ed economica;

23. legge provinciale del 9 agosto 1968, n. 16 - Modifiche alla legge provinciale del 20 aprile 1963, n. 3, inerente la cessione in proprietà degli alloggi di tipo popolare ed economico (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 3 settembre 1968, n. 37). Con questa legge venne modificata la legge provinciale del 20 aprile 1963, n. 3, riguardante la cessione in proprietà degli alloggi di tipo popolare ed economico;

24. legge provinciale del 13 novembre 1968, n. 20 - Provvedimenti per l’edilizia abita-

tionierten Wohnbau (kundgemacht im Amtsblatt vom 3. Dezember 1968, Nr. 51). Mit diesem Landesgesetz werden Förderungsmaßnahmen laut Landesgesetz vom 21. Mai 1968, Nr. 7, und Landesgesetz vom 29. Dezember 1966, Nr. 14, finanziert;

25. Landesgesetz vom 15. Jänner 1970, Nr. 3 - Maßnahmen zur städtebaulichen Sanierung (kundgemacht im Amtsblatt vom 10. Februar 1970, Nr. 6). Dieses Gesetz ersetzt den ersten Teil des Landesgesetzes vom 29. Dezember 1966, Nr. 14. Ziel des Gesetzes waren die entsiedlungsgefährdeten Gebiete;

26. Landesgesetz vom 13. Juli 1971, Nr. 9 - Neue Maßnahmen zugunsten der Kleinsparer gemäß Landesgesetz vom 2. April 1962, Nr. 14 (kundgemacht im Amtsblatt vom 27. Juli 1971, Nr. 30). Dieses Landesgesetz sieht die Bereitstellung neuer Mittel für so genannte Kleinsparer vor.

C) Die Zeit seit Inkrafttreten des zweiten Autonomiestatutes

Der dritte Abschnitt der Gesetzgebung für den Bereich des geförderten Wohnbaus beginnt mit dem Inkrafttreten des zweiten Autonomiestatutes (Verfassungsgesetz vom 10. November 1971, Nr. 1, in Kraft getreten am 20. Jänner 1972). Ab diesem Zeitpunkt hat Südtirol die volle primäre Zuständigkeit für den geförderten Wohnbau übernommen (Artikel 8, Absatz 1, Punkt 10 des Autonomiestatutes).

Der Staat hat für sich nur mehr die Zuständigkeit für den Bau von Dienstwohnungen für die eigenen Angestellten vorbehalten (Artikel 24 des Dekretes des Präsidenten der Republik 22. März 1974, Nr. 381).

Die Grenzen der Gesetzgebungsbefugnis des Landes sind durch Artikel 4 des Autonomiestatutes abgesteckt.

tiva sovvenzionata (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 3 dicembre 1968, n. 51). Con questa legge sono finanziati incentivi a norma di legge provinciale del 21 maggio 1968, n. 7 e di legge provinciale del 29 dicembre 1966, n. 14;

25. legge provinciale del 15 gennaio 1970, n. 3 - Provvedimenti per il risanamento urbanistico (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 10 febbraio 1970, n. 6). Questa legge sostituisce la prima parte della legge provinciale del 29 dicembre 1966, n. 14. L'oggetto di tale provvedimento erano le aree a rischio di spopolamento;

26. legge provinciale del 13 luglio 1971, n. 9 - Nuove misure a favore del risparmio popolare ai sensi della L.P. del 2 aprile 1962, n. 14 (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 27 luglio 1971, n. 30). Questa legge provinciale prevede la messa a disposizione di nuovi mezzi per il cosiddetto risparmio popolare.

C) Il periodo dall'entrata in vigore del secondo Statuto di autonomia a oggi

La terza parte della legislazione concernente il settore dell'edilizia abitativa agevolata inizia con l'entrata in vigore del secondo Statuto di autonomia (legge costituzionale del 10 novembre 1971, n. 1, entrata in vigore il 20 gennaio 1972). A partire da questa data la Provincia Autonoma di Bolzano-Alto Adige ha assunto pienamente la competenza primaria per l'edilizia abitativa agevolata (articolo 8, comma 1, punto 10 dello Statuto di autonomia).

La competenza dello Stato è limitata solamente alla costruzione di alloggi di servizio per i propri dipendenti (articolo 24 del decreto del Presidente della Repubblica 22 marzo 1974, n. 381).

I limiti delle competenze legislative della Provincia sono definiti con l'articolo 4 dello Statuto d'autonomia.

Erster Ausdruck der neu gewonnenen Autonomie im Bereich des geförderten Wohnbaus ist einmal das Landesgesetz vom 24. Jänner 1972, Nr. 3, mit dem die vollständige Kontrolle über das „Volkswohnhäuserinstitut“ (später Institut für den Sozialen Wohnbau des Landes Südtirol) übernommen wurde, und dann das so genannte „Wohnbaureformgesetz“, das mit dem Landesgesetz vom 20. August 1972, Nr. 15, genehmigt wurde.

Das Wohnbaureformgesetz des Landes wurde infolge des staatlichen Wohnbaureformgesetzes vom 22. Oktober 1971, Nr. 865 (legge sulla casa), erlassen. Dieses Gesetz ist ein Gesetz zur wirtschaftlichen und sozialen Reform, weswegen Südtirol seine Wohnbaugesetze diesem Staatsgesetz anpassen musste.

Das Wohnbaureformgesetz des Landes ist ein Lehrbeispiel dafür, wie man erfolgreich ein staatliches Reformgesetz unter Beachtung der im Staatsgesetz selbst enthaltenen Reformgrundsätze übernimmt und den Erfordernissen des Landes anpasst. Es kann mit Fug und Recht als eines der bedeutsamsten und erfolgreichsten Landesgesetze anerkannt werden.

Das Wohnbaureformgesetz enthält:

1. die Aufzählung aller Wohnbauförderungsmaßnahmen, die im Lande zur Anwendung kommen;
2. die Bestimmungen zum Proporz im Bereich der Wohnbauförderungsmaßnahmen, wie von Artikel 15 des Autonomiestatutes vorgeschrieben;
3. die Errichtung des Wohnbaukomitees, dem bis zum Inkrafttreten des Landesgesetzes vom 27. Dezember 1998, Nr. 13 (27. Jänner 1999) die Verwaltung der Wohnbauförderungsmittel oblag. Es war also das einzig zuständige Organ für die Gewährung von Beiträgen für den Bau, den Kauf und die Wiedergewinnung von Wohnungen;
4. die Bestimmungen über die Enteignung

Una prima espressione dell’acquisita autonomia nel settore dell’edilizia abitativa agevolata è la legge provinciale del 24 gennaio 1972, n. 3, con la quale viene raggiunto il pieno controllo sull’Istituto autonomo case popolari (successivamente denominato Istituto Provinciale per l’Edilizia Sociale della Provincia di Bolzano) e successivamente la cosiddetta “legge di riforma dell’edilizia abitativa”, approvata con legge provinciale del 20 agosto 1972, n. 15.

La legge di riforma provinciale dell’edilizia è stata promulgata a seguito della legge statale di riforma edilizia del 22 ottobre 1971, n. 865 (legge sulla casa). Quest’ultima è una legge di riforma economico-sociale nazionale alla quale la Provincia di Bolzano ha dovuto adattare la propria legislazione.

La legge di riforma edilizia può essere considerata un buon esempio di come viene recepita una legge di riforma statale, attenendosi ai principi in essa contenuti ed allo stesso tempo adattandola alle esigenze provinciali. Può quindi essere considerata come una delle leggi provinciali di maggiore interesse e successo.

La legge sulla riforma dell’edilizia abitativa contiene:

1. l’enumerazione dei provvedimenti di edilizia agevolata che trovano applicazione a livello provinciale;
2. le disposizioni sulla proporzionale nel settore dell’edilizia agevolata previste dall’articolo 15 dello Statuto di autonomia;
3. l’istituzione del Comitato per l’edilizia residenziale a cui, fino all’entrata in vigore della legge provinciale del 27 dicembre 1998, n. 13 (27 gennaio 1999), spettava l’amministrazione dei mezzi per l’edilizia abitativa agevolata. Esso era quindi l’unico organismo competente per la concessione di contributi per la costruzione, l’acquisto ed il recupero di abitazioni;
4. le disposizioni inerenti l’esproprio per

zu gemeinnützigen Zwecken in Übernahme der entsprechenden Bestimmungen des Staatsgesetzes vom 22. Oktober 1971, Nr. 865;

5. die Bestimmungen über die Erweiterungszonen für den Wohnbau mit dem Grundsatz, dass alle Gemeinden in ihren Bauleitplänen Erweiterungszonen für den Wohnbau ausweisen müssen und dass jeweils die Hälfte der Erweiterungszonen dem geförderten Wohnbau vorbehalten werden muss;
6. die Bestimmungen über die Zuweisung der Flächen für den geförderten Wohnbau;
7. die Bestimmungen über die Vorkehrungen gegen die Spekulation mit den zugewiesenen Flächen;
8. die Bestimmungen über die Finanzierung des Erwerbs und der Erschließung der Flächen für den geförderten Wohnbau;
9. die Bestimmungen über die Ansiedlung von Produktionsanlagen (Gewerbegebiete);
10. die Bestimmungen über die Zuweisung der Mietwohnungen des Wohnbauinstitutes.

Das Wohnbaureformgesetz befasst sich also nicht nur mit Fragen der Wohnbauförderung, sondern es enthält auch grundlegende Bestimmungen zur Raumordnung. Dabei ist das Südtiroler Modell der Baulandbeschaffung hervorzuheben. Das Staatsgesetz Nr. 865/1971 schreibt vor, dass nur große Gemeinden (mit mehr als 50.000 Einwohnern und Provinzhauptstädte) zur Bereitstellung von Bauland für den geförderten Wohnbau verpflichtet sind. Infolgedessen gilt die Vorschrift, dass 40% bis 70% der Erweiterungszonen für den Wohnbau für den geförderten Wohnbau laut den Bestimmungen des Staatsgesetzes vom 18. April 1961, Nr. 167, zweckbestimmt werden müssen. Die für den geförderten Wohnbau bestimmten Bauzonen unterlagen der Enteignung.

pubblica utilità, in conformità alle corrispondenti disposizioni della legge statale del 22 ottobre 1971, n. 865;

5. le disposizioni inerenti le zone di espansione dell'insediamento abitativo, secondo il principio per cui tutti i comuni devono prevedere nei rispettivi piani urbanistici zone di espansione per l'edilizia abitativa, e che la metà di tali zone deve essere riservata all'edilizia abitativa agevolata;
6. le disposizioni inerenti l'assegnazione delle aree per l'edilizia abitativa agevolata;
7. le disposizioni per far fronte alle speculazioni sulle aree assegnate;
8. le disposizioni inerenti il finanziamento per l'acquisto o l'urbanizzazione delle aree per l'edilizia abitativa agevolata;
9. le disposizioni per l'insediamento di attività produttive (zone produttive);
10. le disposizioni per l'assegnazione di appartamenti in affitto dell'Istituto per l'edilizia abitativa agevolata.

La legge sulla riforma dell'edilizia abitativa non si occupa esclusivamente delle questioni inerenti la promozione dell'edilizia abitativa, bensì contiene anche fondamentali disposizioni urbanistiche. In questo ambito è da sottolineare il modello altoatesino per l'acquisizione delle aree edificabili. La legge nazionale 865/1971 prevede infatti l'obbligo della messa a disposizione di aree edificabili per l'edilizia abitativa agevolata solo per i grandi comuni (i comuni con più di 50.000 abitanti e i capoluoghi di provincia). In forza di ciò vige la prescrizione che una percentuale compresa fra il 40% ed il 70% delle zone d'espansione per l'edilizia abitativa debba essere destinata all'edilizia abitativa agevolata secondo le misure contenute nella legge statale del 18 aprile 1961, n. 167. Le zone edificabili destinate all'edilizia abitativa agevolata sono sottoposte all'esproprio.

In Südtirol wollte man die Pflicht zur Ausweisung von Flächen für den geförderten Wohnbau nicht nur für die großen Gemeinden, sondern für alle Gemeinden vorschreiben, damit in allen Gemeinden Projekte des geförderten Wohnbaus realisiert werden können.

Ein weiteres Ziel war die Gleichbehandlung der Grundeigentümer. Die Last, Flächen für den geförderten Wohnbau bereitstellen zu müssen, sollte nicht nur einige Grundeigentümer treffen, sondern alle. Daher wurde die Aufteilung aller Erweiterungszonen zwischen dem freien Wohnbau (50%) und dem geförderten Wohnbau (50%) vorgesehen.

Damit jeder Grundeigentümer in einer Erweiterungszone einerseits Flächen für den freien Wohnbau erhält und anderseits Flächen für den geförderten Wohnbau abgeben muss, wurden die Bestimmungen über die Bestellung der Miteigentumsgemeinschaft und die materielle Teilung der Flächen vorgesehen.

Trotz anfänglicher heftiger Widerstände wurde das System der Erweiterungszonen für den Wohnbau mit der Aufteilung der Flächen zwischen dem freien und dem geförderten Wohnbau ein voller Erfolg. Dieses Modell der Baulandbeschaffung ermöglichte die soziale Mischung der Bauzonen und half, eine soziale Ghettobildung zu vermeiden. Ebenso war es ein geeignetes Instrument zur Baulandmobilisierung.

Mit dem Jahre 1972 beginnt also die zweite Phase der Gesetzgebung des Landes auf dem Gebiet des geförderten Wohnbaus. Nachfolgend sollen die einzelnen Landesgesetze über den geförderten Wohnbau, die seit Inkrafttreten des zweiten Autonomiestatutes erlassen wurden, angeführt werden.

Man kann feststellen, dass die Gesetzgebungsproduktion sehr umfangreich und fruchtbar war.

1. Landesgesetz vom 24. Jänner 1972, Nr. 3 - Bestimmungen über die Ordnung des Volkswohnhäuserinstitutes (kundgemacht im Amtsblatt vom 8. Februar

In Alto Adige si è voluto prescrivere l'obbligo dell'assegnazione di aree per l'edilizia abitativa agevolata non solo per i grandi comuni, bensì per tutti i comuni, in modo che in tutte le realtà potessero essere realizzati progetti di edilizia abitativa agevolata.

Un ulteriore obiettivo era il trattamento paritetico dei proprietari fondiari. L'onere della messa a disposizione di aree per l'edilizia abitativa agevolata non doveva riguardare esclusivamente alcuni proprietari fondiari, ma bensì tutti. Perciò venne prevista la ripartizione delle zone di espansione fra l'edilizia abitativa libera (50%) e l'edilizia abitativa agevolata (50%).

Le disposizioni per la costituzione della comunione e la suddivisione materiale dei terreni furono previste facendo in modo che ogni proprietario fondiario ricevesse in una zona d'espansione da un lato aree per la costruzione di edilizia libera e, dall'altro lato, fosse obbligato a cedere aree per l'edilizia abitativa agevolata.

Sebbene inizialmente ci furono forti resistenze, il sistema delle zone residenziali d'espansione, con la suddivisione in edilizia libera e agevolata, fu un successo. Questo modello di acquisizione delle aree edificabili permise un'integrazione sociale nelle zone edilizie ed aiutò ad evitare la ghettizzazione. Inoltre esso costituiva uno strumento idoneo alla messa a disposizione di aree edificabili.

Con il 1972 inizia la seconda fase della produzione legislativa provinciale inerente il settore dell'edilizia abitativa agevolata. Di seguito vengono citate le singole leggi provinciali sull'edilizia abitativa agevolata, promulgate a seguito dell'entrata in vigore del secondo Statuto d'autonomia.

Si può constatare come la produzione legislativa fu molto estesa e feconda:

1. legge provinciale del 24 gennaio 1972, n. 3 - Norme concernenti l'ordinamento dell'Istituto case popolari (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 8 febbraio 1972,

1972, Nr. 7). Mit diesem Gesetz, das kurz nach Inkrafttreten des neuen Autonomiestatutes (Verfassungsgesetz vom 10. November 1971, Nr. 1, in Kraft getreten am 20. Jänner 1972) verlautbart wurde, wurde das „Volkswohnhäuserinstitut von Bozen“ endgültig der ausschließlichen Kontrolle der Landesregierung unterstellt;

2. Landesgesetz vom 20. August 1972, Nr. 15 - Wohnbaureform (kundgemacht im Amtsblatt vom 22. August 1972, Nr. 39). Dieses Landesgesetz wurde in Folge des staatlichen Wohnbaureformgesetzes erlassen.

3. Landesgesetz vom 2. November 1973, Nr. 68 - Angleichung von Höchstbeträgen und Regelung der neuen Bereitstellung von Mitteln im Jahre 1973 für Begünstigungen des geförderten Wohnbaus (kundgemacht im Amtsblatt vom 20. November 1973, Nr. 50). Dieses Landesgesetz enthält Änderungen zu den Landesgesetzen vom 2. April 1962, Nr. 4 (Kleinsparergesetz), vom 20. August 1972, Nr. 15 (Wohnbaureformgesetz) und vom 15. Jänner 1970, Nr. 3 (Sanierungsgesetz);

4. Landesgesetz vom 7. Oktober 1974, Nr. 15 - Angleichung der Beträge und Beschleunigung der Programme für den geförderten Wohnbau (kundgemacht im Amtsblatt vom 16. Oktober 1974, Nr. 49). Dieses Landesgesetz enthält ebenfalls Änderungen zum Wohnbaureformgesetz, zum Kleinsparergesetz, zum Sanierungsgesetz und zum Gesetz über Notstandshilfen;

5. Landesgesetz vom 6. Mai 1976, Nr. 10 - Beschleunigung von Verfahren im Sinne des Wohnbaureformgesetzes (kundgemacht im Amtsblatt vom 25. Mai 1976, Nr. 22). Dieses Landesgesetz enthält Änderungen zum Wohnbaureformgesetz, zum Kleinsparergesetz und zum Gesetz über die Abtretung von Institutswohnungen;

6. Landesgesetz vom 23. Mai 1977, Nr. 13 - Bestimmungen, um die Verfügbarkeit

n. 7). Con questa legge, notificata successivamente all’entrata in vigore del nuovo Statuto di autonomia (legge costituzionale del 10 novembre 1971, n. 1, entrata in vigore il 20 gennaio 1972), l’Istituto per l’edilizia abitativa agevolata è stato definitivamente posto sotto l’esclusivo controllo della giunta provinciale;

2. legge provinciale del 20 agosto 1972, n. 15 - Legge di riforma dell’edilizia abitativa (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 22 agosto 1972, n. 39). Questa legge venne emanata a seguito della legge statale di riforma dell’edilizia abitativa;

3. legge provinciale del 2 novembre 1973, n. 68 - Aggiornamento limiti di importo e disciplina nuovi stanziamenti nell’anno 1973 concernenti agevolazioni per l’edilizia abitativa agevolata (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 20 novembre 1973, n. 50). Questa legge provinciale contiene modifiche alle leggi provinciali del 2 aprile 1962, n. 4 (legge sul risparmio popolare), del 20 agosto 1972, n. 15 (legge di riforma dell’edilizia abitativa) e del 15 gennaio 1970, n. 3 (provvedimenti per il risanamento urbanistico);

4. legge provinciale del 7 ottobre 1974, n. 15 - Snellimento delle procedure della riforma sull’edilizia abitativa (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 16 ottobre 1974, n. 49). Questa legge contiene modifiche alla legge sul risparmio popolare, alla legge di riforma dell’edilizia abitativa ed alla legge inerente gli interventi d’emergenza;

5. legge provinciale del 6 maggio 1976, n. 10 - Snellimento delle procedure della legge di riforma dell’edilizia abitativa (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 25 maggio 1976, n. 22). Questa legge provinciale contiene modifiche alla legge di riforma dell’edilizia abitativa, alla legge sul risparmio popolare ed alla legge inerente la cessione di abitazioni dell’Istituto per l’edilizia sociale;

6. legge provinciale del 23 maggio 1977, n. 13 - Norme per assicurare la dispo-

von Seiten des Eigentümers und die soziale Funktion der Wohnungen zu gewährleisten (kundgemacht im Amtsblatt vom 14. Juni 1977, Nr. 30). Neben den Bestimmungen über die Zuweisung der Wohnungen des Wohnbauinstitutes enthält dieses Gesetz auch Änderungen zum Wohnbaureformgesetz;

7. Landesgesetz vom 22. Mai 1978, Nr. 23 - Abänderungen zum Landesgesetz vom 20. August 1972, Nr. 15, in geltender Fassung, über die Wohnbaureform und zum Landesraumordnungsgesetz (kundgemacht im Amtsblatt vom 6. Juni 1978, Nr. 28). Dieses Landesgesetz enthält Änderungen zum Landesraumordnungsgesetz und zum Wohnbaureformgesetz und zwar insbesondere zu jenem Teil, der die Enteignung zu gemeinnützigen Zwecken betrifft;

8. Landesgesetz vom 25. November 1978, Nr. 52 - Gesetz über den Wohnbau (kundgemacht im Amtsblatt vom 15. Dezember 1978, Nr. 65). Mit diesem Landesgesetz wurden die Wohnbauförderungsbestimmungen des Landes jener des Staatsgesetzes vom 5. August 1978, Nr. 457, angepasst. Mit Abschnitt 2 des Gesetzes (Artikel 9 ff.) wurde das Landesgesetz vom 15. Jänner 1970, Nr. 3, ersetzt und es wurden neue Bestimmungen über die Wiedergewinnung der bestehenden Bausubstanz und des städtebaulichen Gefüges eingeführt;

9. Landesgesetz vom 12. Juni 1979, Nr. 5 - Maßnahmen zugunsten der von Zwangsräumung betroffenen Personen (kundgemacht im Amtsblatt 15. Juni 1979, Nr. 29/Sondernummer). Dieses Landesgesetz enthält Bestimmungen, um die vorrangige Zuweisung von Mietwohnungen des Wohnbauinstitutes an Familien zu ermöglichen, die von Zwangsräumung getroffen sind. Zu diesem Zweck wurde auch das Wohnbaureformgesetz abgeändert;

10. Landesgesetz vom 12. August 1980, Nr. 32 - Dringende Maßnahmen auf dem Gebiet des geförderten Wohnbaus (kundgemacht im Amtsblatt vom 26. August 1980, Nr. 44). Mit diesem Lan-

nibilità da parte del proprietario e la funzione sociale dell'edilizia residenziale (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 14 giugno 1977, n. 30). Oltre alle disposizioni inerenti l'assegnazione di abitazioni dell'Istituto di edilizia abitativa questa legge contiene modifiche alla legge di riforma dell'edilizia abitativa;

7. legge provinciale del 22 maggio 1978, n. 23 - Modifiche alla L.P. 20 agosto 1972, n. 15, e successive modifiche, riguardante la riforma dell'edilizia abitativa e dell'ordinamento urbanistico provinciale (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 6 giugno 1978, n. 28). Questa legge provinciale contiene variazioni alla legge sull'ordinamento urbanistico provinciale e, nelle parti inerenti l'esproprio per pubblica utilità, alla legge di riforma dell'edilizia abitativa;

8. legge provinciale del 25 novembre 1978, n. 52 - Legge sull'edilizia residenziale (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 15 dicembre 1978, n. 65). Con questa legge provinciale vennero adattate le disposizioni inerenti l'incentivazione dell'edilizia abitativa provinciale contenute nella legge statale del 5 agosto 1978, n. 457. Con secondo paragrafo della legge (articolo 9 e successivi) venne sostituita la legge provinciale del 15 gennaio 1970, n. 3, e vennero inserite nuove disposizioni sul recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente;

9. legge provinciale del 12 giugno 1979, n. 5 - Provvedimenti a favore delle persone sfrattate (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 15 giugno 1979, n. 29 - Numero speciale). Questa legge provinciale contiene disposizioni riguardanti la precedenza nelle assegnazioni di appartamenti in affitto dell'Istituto edilizia abitativa a famiglie sfrattate. Per tale motivo venne modificata anche la legge di riforma dell'edilizia abitativa;

10. legge provinciale del 12 agosto 1980, n. 32 - Norme urgenti in materia di edilizia abitativa agevolata (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 26 agosto 1980, n. 44). Con questa legge venne sospesa

desgesetz wurde die Bestimmung von Artikel 8, Absatz 1 des Landesgesetzes vom 25. November 1978, Nr. 52 (laufende Vorlage der Wohnbauförderungsgesuche), für die Monate September und Oktober 1980 ausgesetzt;

11. Landesgesetz vom 24. November 1980, Nr. 34 - Novellierung des Landesraumordnungsgesetzes und der Gesetze über den geförderten Wohnbau (kundgemacht im Amtsblatt vom 29. November 1980, Nr. 59). Soweit es den geförderten Wohnbau betrifft, enthält dieses Landesgesetz Änderungen zum Wohnbauförderungsgesetz, zum Kleinsparergesetz, zum Landesgesetz Nr. 13/1977 über die Wohnungszuweisungen und zum Landesgesetz Nr. 52/1978 über die Wiedergewinnung bestehender Bausubstanz;

12. Landesgesetz vom 19. April 1982, Nr. 16 - Novellierung des Landesraumordnungsgesetzes und anderer Gesetze über den geförderten Wohnbau (kundgemacht im Amtsblatt vom 4. Mai 1982, Nr. 20). Dieses Landesgesetz enthält zum größeren Teil Änderungen zum Landesraumordnungsgesetz. Was den geförderten Wohnbau betrifft, ist die Bestimmung von Artikel 14 hervorzuheben. Mit dieser Bestimmung wurde die Vorlage der Gesuche um Wohnbauförderungen für den Bau und den Kauf von Wohnungen mit Wirkung vom 1. Jänner 1982 ausgesetzt. Die Eröffnung der Fristen für die Vorlage von Gesuchen ab 1. Jänner 1983 wurde der Landesregierung anheim gestellt;

13. Landesgesetz vom 30. Dezember 1982, Nr. 40 - Gewährung von Zuschüssen an Bürgschaftsgenossenschaften zum Eigenheimerwerb in Südtirol (kundgemacht im Amtsblatt vom 11. Jänner 1983, Nr. 2). Das Gesetz sah die Möglichkeit vor, an Bürgschaftsgenossenschaften Beiträge zu gewähren. Damit sollte für die Mitglieder der Bürgschaftsgenossenschaften die Aufnahme von Darlehen erleichtert werden, die für den Bau, den Kauf oder die Sanierung der Erstwohnung benötigt wurden;

la disposizione dell'articolo 8, comma 1, della legge provinciale del 25 novembre 1978, n. 52 (modello corrente delle domande per l'edilizia agevolata) per i mesi di settembre e ottobre 1980;

11. legge provinciale del 24 novembre 1980, n. 34 - Modifiche all'ordinamento urbanistico provinciale ed alle leggi sull'edilizia abitativa agevolata (pubblicate nel Bollettino Ufficiale del 29 novembre 1980, n. 59). Per quanto attiene l'edilizia abitativa agevolata, questa legge contiene modifiche alla legge sull'edilizia abitativa agevolata, alla legge sul risparmio popolare, alla legge provinciale n. 13/1977 inerente l'assegnazione di abitazioni, ed alla legge provinciale n. 52/1978 sul recupero per uso abitativo del patrimonio edilizio esistente;

12. legge provinciale del 19 aprile 1982, n. 16 - Modifiche all'ordinamento urbanistico provinciale ed alle leggi sull'edilizia abitativa agevolata (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 4 maggio 1982, n. 20). Questa legge provinciale contiene, in maggior parte, modifiche alla legge sull'ordinamento urbanistico provinciale. Per quanto attiene l'edilizia agevolata va messa in risalto la disposizione dell'articolo 14. Con essa venne sospeso il modello per le domande di agevolazione per la costruzione o l'acquisto di abitazioni con effetto dal 1 gennaio 1982. L'apertura dei termini per la presentazione di domande a partire dal 1 gennaio 1983 venne rimessa alla decisione della Giunta provinciale;

13. legge provinciale del 30 dicembre 1982, n. 40 - Concessione di contributi a cooperative di garanzia per l'acquisizione di casa in provincia di Bolzano (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 11 gennaio 1983, n. 2). La legge prevedeva la possibilità di concedere contributi a cooperative di garanzia. Tale misura doveva facilitare l'accensione di un prestito da parte dei soci delle cooperative di garanzia, necessario per la costruzione, l'acquisto o il risanamento della prima casa;

14. Landesgesetz vom 14. November 1983, Nr. 43 - Bestimmungen über das Erstellen des Haushaltes für das Finanzjahr 1984 (Finanzgesetz 1984 - kundgemacht im Amtsblatt vom 15. November 1983, Nr. 58, ordentliches Beiblatt Nr. 2). Mit Artikel 15 dieses Landesgesetzes wird das Landesgesetz vom 21. Mai 1968, Nr. 7 (Notstandshilfen), geändert;

15. Landesgesetz vom 31. August 1984, Nr. 11 - Einführung einer zusätzlichen Wohnbauförderungsmaßnahme (kundgemacht im Amtsblatt vom 11. September 1984, Nr. 44). Mit diesem Landesgesetz wurde die Gewährung von zehnjährigen gleichbleibenden Beiträgen als neue Wohnbauförderungsmaßnahme eingeführt;

16. Landesgesetz vom 20. August 1985, Nr. 12 - Finanzbestimmungen in Zusammenhang mit dem Nachtragshaushalt des Landes Südtirol für das Finanzjahr 1985 (kundgemacht im Amtsblatt vom 20. August 1985, Nr. 37, ordentliches Beiblatt Nr. 2). Mit Artikel 8 dieses Landesgesetzes wird die Landesregierung ermächtigt, Zinsbeiträge an Gemeinden zu gewähren, wenn diese Darlehen aus dem „Fonds für den Ankauf von unbeweglichen Gütern“ aufnehmen. Es war vorgesehen, dass der Fonds vom Konsortium der Gemeinden der Provinz Bozen für das Wassereinzugsgebiet der Etsch eingerichtet wird;

17. Landesgesetz vom 20. September 1985, Nr. 14 - Verzeichnis der leerstehenden Wohnungen und Änderungen der Landesgesetze über den Wohnbau (kundgemacht im Amtsblatt vom 24. September 1985, Nr. 43). Dieses Landesgesetz beauftragt die Gemeinden mit der Erstellung eines Verzeichnisses der leerstehenden Wohnungen. Außerdem enthält es einige Abänderungen zum Landesgesetz vom 2. April 1962, Nr. 4 (Kleinsparergesetz);

18. Landesgesetz vom 21. Jänner 1986, Nr. 3 - Änderungen des Landesgesetzes vom 20. August 1972, Nr. 15, in gelten-

14. legge provinciale del 14 novembre 1983, n. 43 - Disposizioni per la formazione del bilancio della Provincia per l’anno finanziario 1984 (legge finanziaria 1984 - pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 15 novembre 1983, n. 58, supplemento ordinario n. 2). Con l’articolo 15 di questa legge provinciale è modificata la legge provinciale 21 maggio 1968, n. 7 (interventi d’emergenza);

15. legge provinciale del 31 agosto 1984, n. 11 - Introduzione di un tipo complementare di intervento di edilizia abitativa agevolata (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 11 settembre 1984, n. 44). Venne introdotta la concessione di contributi decennali costanti come nuovo provvedimento inerente l’edilizia abitativa agevolata;

16. legge provinciale del 20 agosto 1985, n. 12 - Disposizioni finanziarie assunte in connessione con l’assestamento del bilancio di previsione della Provincia per l’anno finanziario 1985 (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 20 agosto 1985, n. 37, supplemento ordinario n. 2). Con l’articolo 8 la Giunta provinciale viene autorizzata a dare contributi ai Comuni quando questi ultimi accendono prestiti dal fondo per l’acquisto di beni immobili. Era previsto che il fondo fosse istituito dal Consorzio dei Comuni della Provincia di Bolzano del bacino imbrifero montano dell’Adige;

17. legge provinciale del 20 settembre 1985, n. 14 - Elenco delle unità immobiliari non occupate e modifiche alle leggi provinciali in materia di edilizia abitativa (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 24 settembre 1985, n. 43). Si incaricano i comuni di tenere un elenco delle abitazioni sfitte. Inoltre contiene alcune modifiche alla legge provinciale del 2 aprile 1962, n. 4 (legge sul risparmio popolare);

18. legge provinciale del 21 gennaio 1986, n. 3 - Modifiche alla L.P. 20 agosto 1972, n. 15, e successive modifiche:

der Fassung: „Regelung der Gewerbegebiete“ (kundgemacht im Amtsblatt vom 28. Jänner 1986, Nr. 4). Dieses Landesgesetz enthält hauptsächlich Änderungen zu jenem Teil des Wohnbaureformgesetzes, das sich mit den Gewerbegebieten beschäftigt, sowie einige andere Änderungen zum selben Landesgesetz;

19. Landesgesetz vom 21. Jänner 1988, Nr. 3 - Änderung des Landesgesetzes vom 21. Mai 1968, Nr. 7: „Notstandshilfen bei Naturkatastrophen auf dem Gebiet des Volkswohnbaus“ (kundgemacht im Amtsblatt vom 2. Februar 1988, Nr. 6). Dieses Landesgesetz enthält Änderungen zum Landesgesetz vom 21. Mai 1968, Nr. 7, mit dem der Fonds für Notstandshilfen auf dem Gebiet des Volkswohnbaus eingerichtet wurde;

20. Landesgesetz vom 10. August 1988, Nr. 28 - Außerordentliche Maßnahmen für Wohnungen, die durch terroristische Anschläge beschädigt wurden (kundgemacht im Amtsblatt vom 23. August 1988, Nr. 37). Wie schon der Titel besagt, sieht das Landesgesetz Maßnahmen zugunsten jener Personen und Unternehmen vor, deren Wohnungen durch terroristische Anschläge beschädigt wurden;

21. Landesgesetz vom 9. November 1988, Nr. 44 - Anwendung des kombinierten Proporzes im geförderten Wohnbau (kundgemacht im Amtsblatt vom 22. November 1988, Nr. 53). Dieses Landesgesetz enthält Änderungen zum Landesgesetz Nr. 15/1972 und zum Landesgesetz Nr. 13/1977;

22. Landesgesetz vom 14. November 1988, Nr. 45 - Abtretung des Eigentums an Wohnungen des Institutes für den geförderten Wohnbau (kundgemacht im Amtsblatt vom 29. November 1988, Nr. 54). Es handelt sich bei diesem Landesgesetz um das zweite Landesgesetz zur Abtretung des Eigentums an Wohnungen des Wohnbauinstitutes nach jenem vom 20. April 1963, Nr. 3;

23. Landesgesetz vom 16. November 1988,

“Disciplina delle zone per insediamenti produttivi” (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 28 gennaio 1986, n. 4). Questa legge provinciale contiene principalmente modifiche alla parte inerente le aree produttive della legge di riforma sull’edilizia abitativa, e altre modifiche alla stessa legge;

19. legge provinciale del 21 gennaio 1988, n. 3 - Modifiche alla L.P. 21 maggio 1968, n. 7: “Interventi di emergenza per calamità naturali nel settore dell’edilizia popolare” (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 2 febbraio 1988, n. 6). Questa legge provinciale contiene modifiche alla legge provinciale del 21 maggio 1968, n. 7, con la quale venne istituto il fondo per interventi in emergenza inerenti al settore dell’edilizia popolare;

20. legge provinciale del 10 agosto 1988, n. 28 - Interventi straordinari per abitazioni ed imprese danneggiate da atti terroristici (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 23 agosto 1988, n. 37). Come indica il titolo, la legge provinciale prevede provvedimenti a favore di persone e imprese le cui abitazioni sono state danneggiate da attentati terroristici;

21. legge provinciale del 9 novembre 1988, n. 44 - Applicazione della proporzionale combinata nell’edilizia abitativa agevolata (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 22 novembre 1988, n. 53). Questa legge provinciale contiene modifiche alla legge provinciale n. 15/1972 ed alla legge provinciale n. 13/1977;

22. legge provinciale del 14 novembre 1988, n. 45 - Cessione in proprietà degli alloggi dell’Istituto per l’edilizia abitativa agevolata (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 29 novembre 1988, n. 54). Si tratta della seconda legge provinciale sulla cessione in proprietà di abitazioni dell’Istituto per l’edilizia abitativa, successiva alla normativa del 20 aprile 1963, n. 3;

23. legge provinciale del 16 novembre 1988,

Nr. 47 - Abänderung von Landesgesetzen für den geförderten Wohnbau (kundgemacht im Amtsblatt vom 29. November 1988, Nr. 54). Dieses Landesgesetz enthält Änderungen zum Landesgesetz Nr. 4/1962 (Kleinsparergesetz), zum Landesgesetz Nr. 15/1972 (Wohnbaureformgesetz), zum Landesgesetz Nr. 52/1978 (Gesetz über den Wohnbau) sowie zum Landesraumordnungsgesetz;

24. Landesgesetz vom 9. August 1990, Nr. 18 - Änderung des Landesgesetzes vom 14. November 1988, Nr. 45, über die „Abtretung des Eigentums an Wohnungen des Institutes für geförderten Wohnbau“ sowie anderer Gesetze über den geförderten Wohnbau (kundgemacht im Amtsblatt vom 21. August 1990, Nr. 37). Dieses Landesgesetz betrifft vorrangig Änderungen des Landesgesetzes Nr. 45/1988 über die Abtretung von Wohnungen des Institutes für den geförderten Wohnbau;

25. Landesgesetz vom 23. Juni 1992, Nr. 21 - Sicherung des Wohnungsbestandes und der Fremdenverkehrsfunktion (kundgemacht im Amtsblatt vom 7. Juli 1992, Nr. 28). Dieses Landesgesetz schreibt vor, dass in bestehenden Wohngebäuden der Anteil der Wohnungen nicht unter 60% der Baumasse herabgesetzt werden darf und enthält im Artikel 21 eine Bestimmung über die konventionierte Wiedergewinnung von Wohnungen;

26. Landesgesetz vom 21. August 1992, Nr. 34 - Finanzbestimmungen in Zusammenhang mit dem Nachtragshaushalt des Landes Südtirol für das Finanzjahr 1992 (kundgemacht im Amtsblatt vom 1. September 1992, Nr. 36, ordentliches Beiblatt Nr. 1). Dieses Landesgesetz beinhaltet eine Änderung zum Landesgesetz vom 13. Juli 1971, Nr. 9, über die Maßnahmen zugunsten der Kleinsparer und eine Übergangsbestimmung zu Artikel 21 der Landesgesetze vom 23. Juni 1992, Nr. 21, betreffend die Gesuche um Förderungen für die konventionierte Wiedergewinnung von Wohnungen;

n. 47 - Modifiche di leggi provinciali in materia di edilizia abitativa agevolata (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 29 novembre 1988, n. 54). Questa legge provinciale contiene modifiche alla legge provinciale n. 4/1962 (legge sul risparmio popolare), alla legge provinciale n. 15/1972 (legge sulla riforma dell’edilizia abitativa), alla legge provinciale n. 52/1978 (legge sull’edilizia abitativa) e alla legge urbanistica;

24. legge provinciale del 09 agosto 1990, n. 18 - Modifiche della legge provinciale 14 novembre 1988, n. 45, sulla “cessione in proprietà degli alloggi dell’Istituto per l’edilizia abitativa agevolata” e di altre leggi in materia di edilizia abitativa agevolata (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 21 agosto 1990, n. 37). Questa legge provinciale riguarda modifiche, con precedenza, alla legge provinciale n. 45/1988 inerenti la cessione in proprietà degli alloggi dell’Istituto per l’edilizia abitativa agevolata;

25. legge provinciale del 23 giugno 1992, n. 21 - Salvaguardia del patrimonio abitativo e della ricettività turistica (pubblicate nel Bollettino Ufficiale del 7 luglio 1992, n. 28). Essa prescrive che negli edifici esistenti la percentuale delle abitazioni non possa essere inferiore al 60% della cubatura dell’intero edificio e contiene, nell’articolo 21, una disposizione inerente il recupero convenzionato delle abitazioni;

26. legge provinciale del 21 agosto 1992, n. 34 - Disposizioni finanziarie in connessione con l’assestamento del bilancio di previsione della Provincia per l’anno finanziario 1992 (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 1 settembre 1992, n. 36, supplemento ordinario n. 1). Contiene una modifica alla legge provinciale del 13 luglio 1971, n. 9, afferente ai provvedimenti a favore del risparmio popolare, ed una disposizione transitoria all’articolo 21 della legge provinciale del 23 giugno 1992, n. 21, riguardante le domande di contributo per il recupero convenzionato di abitazioni;

27. Landesgesetz vom 20. Dezember 1993, Nr. 27 - Änderung von Landesgesetzen über den geförderten Wohnbau (kundgemacht im Amtsblatt vom 31. Dezember 1993, Nr. 64). Dieses Landesgesetz befasst sich hauptsächlich mit Änderungen des Landesgesetzes vom 2. April 1962, Nr. 4, so genanntes Kleinsparergesetz, des Landesgesetzes vom 20. August 1972, Nr. 15 (Wohnbaureformgesetz) und des Landesgesetzes vom 23. Mai 1977, Nr. 13 (Zuweisung von Wohnungen des Wohnbauinstitutes);

28. Landesgesetz vom 7. August 1997, Nr. 10 - Änderungen des Wohnbaureformgesetzes - Landesgesetz vom 20. August 1972, Nr. 15 (kundgemacht im Amtsblatt vom 26. August, Nr. 39). Dieses Landesgesetz enthielt Änderungen zu jenem Teil des Wohnbaureformgesetzes, der sich mit den Gewerbegebieten befasst. Ab Inkrafttreten des Landesgesetzes vom 11. August 1997, Nr. 13, Landesraumordnungsgesetz ist die rechtliche Regelung der Gewerbegebiete Teil des Landesraumordnungsgesetzes;

29. Landesgesetz vom 17. Dezember 1998, Nr. 13 - Wohnbauförderungsgesetz (kundgemacht im Amtsblatt vom 12. Jänner 1999, Nr. 3, Beiblatt Nr. 1). Mit diesem Landesgesetz werden die verschiedenen Landesgesetze auf dem Gebiet des geförderten Wohnbaus zu einem organischen Gesetz zusammengefasst. Auch dieses Gesetz war anschließend Gegenstand zahlreicher Abänderungen, die in der Folge angeführt werden;

30. Landesgesetz vom 3. Mai 1999, Nr. 1 - Finanzgesetz 1999 - kundgemacht im Amtsblatt vom 4. Mai 1999, Nr. 21, Beiblatt Nr. 3. Der Artikel 44 des Finanzgesetzes 1999 enthält Änderungen zum Wohnbauförderungsgesetz. Es handelt sich dabei vorrangig um Übergangsbestimmungen zwischen der früheren gesetzlichen Regelung und der neuen Regelung;

27. legge provinciale del 20 dicembre 1993, n. 27 - Modifiche di leggi provinciali in materia di edilizia abitativa agevolata (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 31 dicembre 1993, n. 64). Questa legge provinciale si occupa principalmente delle modifiche alla legge provinciale del 2 aprile 1962, n. 4, la cosiddetta legge sul risparmio popolare, alla legge provinciale del 20 agosto 1972, n. 15 (legge di riforma dell'edilizia abitativa) ed alla legge provinciale del 23 maggio 1977, n. 13 (assegnazione di abitazioni dell'Istituto per l'edilizia abitativa);

28. legge provinciale del 7 agosto 1997, n. 10 - Modifiche alla legge di riforma dell'edilizia abitativa - legge provinciale 20 agosto 1972, n. 15 (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 26 agosto, n. 39). Questa legge provinciale contiene modifiche alla legge di riforma dell'edilizia abitativa per quanto riguarda la parte che si occupa delle aree produttive. Con l'entrata in vigore della legge provinciale 11 agosto 1997, n. 13, legge urbanistica, la regolamentazione normativa delle aree produttive entra a far parte della legge urbanistica;

29. legge provinciale del 17 dicembre 1998, n. 13 - Ordinamento dell'edilizia abitativa agevolata (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 12 gennaio 1999, n. 3, supplemento n. 1). Con questa legge provinciale le diverse disposizioni provinciali nella materia dell'edilizia abitativa agevolata sono riunite in una legge organica. Anche tale normativa è stata oggetto di successive modifiche, riportate di seguito;

30. legge provinciale del 3 maggio 1999, n. 1 - Legge finanziaria 1999 (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 4 maggio 1999, n. 21, supplemento n. 3). L'articolo 44 della legge finanziaria 1999 contiene modifiche alla legge sull'ordinamento dell'edilizia abitativa agevolata. Si tratta prioritariamente di disposizioni transitorie a cavallo fra la regolamentazione legislativa precedente a la nuova regolamentazione;

31. Landesgesetz vom 29. August 2000, Nr. 13 - Finanzgesetz zum Nachtragshaushalt 2000 - kundgemacht im Amtsblatt vom 5. September 2000, Nr. 37, Beiblatt Nr. 3. Mit Artikel 36 des Landesgesetzes Nr. 13/2000 werden die Bestimmungen über die Arbeitsvergabe durch das Wohnbauinstitut geändert;

31. legge provinciale del 29 agosto 2000, n. 13 - Disposizioni finanziarie in connessione con l'assestamento del bilancio di previsione della Provincia di Bolzano per l'anno finanziario 2000 (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 5 settembre 2000, n. 37, supplemento n. 3). Con l'articolo 36 della legge provinciale n. 13/2000 vengono modificate le disposizioni inerenti l'appalto dei lavori da parte dell'IPES;

32. Landesgesetz vom 31. Jänner 2001, Nr. 2 - Finanzgesetz 2001 - kundgemacht im Amtsblatt vom 6. Februar 2001, Nr. 6, Beiblatt Nr. 2. Dieses Landesgesetz enthält in Artikel 41 einige Änderungen zum Wohnbauförderungsgesetz, darunter eine betreffend den Tausch von Wohnungen durch das Wohnbauinstitut;

32. legge provinciale del 31 gennaio 2001, n. 2 - Legge finanziaria 2001 (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 6 febbraio 2001, n. 6, supplemento n. 2). Questa legge provinciale contiene, all'articolo 41, alcune modifiche all'ordinamento sull'edilizia abitativa, una delle quali riguardante il cambio di abitazioni dell'Istituto edilizia abitativa;

33. Landesgesetz vom 10. August 2001, Nr. 8 - Änderung des Landesgesetzes vom 17. Dezember 1998, Nr. 13 - Wohnbauförderungsgesetz, und andere Bestimmungen im Bereich des geförderten Wohnbaus (kundgemacht im Amtsblatt vom 18. September 2001, Nr. 38, Beiblatt Nr. 3). Dieses Landesgesetz enthält neben einer Reihe von Änderungen zum Landesgesetz Nr. 13/1998 auch die Bestimmungen über die beschleunigte Verwirklichung von Arbeiterwohnheimen;

33. legge provinciale del 10 agosto 2001, n. 8 - Modifiche alla legge provinciale 17 dicembre 1998, n. 13 - ordinamento dell'edilizia abitativa agevolata - e altre disposizioni in materia di edilizia abitativa agevolata (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 18 settembre 2001, n. 38, supplemento n. 3). Questa legge provinciale contiene, oltre ad alcune modifiche alla legge provinciale n. 13/1998, anche le disposizioni riguardanti la realizzazione accelerata di case-albergo per lavoratori;

34. Landesgesetz vom 26. Juli 2002, Nr. 11 - Finanzgesetz zum Nachtragshaushalt 2002 - kundgemacht im Amtsblatt vom 6. August 2002, Nr. 33, Beiblatt Nr. 3. Mit Artikel 26 dieses Landesgesetzes wird der Artikel 112 des Landesgesetzes Nr. 13/1998 geändert;

34. legge provinciale del 26 luglio 2002, n. 11 - Disposizioni in materia di tributi e disposizioni in connessione con l'assestamento del bilancio di previsione della Provincia di Bolzano per l'anno finanziario 2002 (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 6 agosto 2002, n. 33, supplemento n. 3). Con l'articolo 26 di questa legge provinciale viene modificato l'articolo 112 della legge provinciale n. 13/1998;

35. Landesgesetz vom 9. Jänner 2003, Nr.1 - Finanzgesetz vom 2003 - kundgemacht im Amtsblatt vom 10. Jänner 2003, Nr. 1/bis - Sondernummer. Mit Artikel 38 dieses Gesetzes werden die Bestimmungen über die konventionierte Wiedergewinnung geändert;

35. legge provinciale del 9 gennaio 2003, n. 1 - Legge finanziaria 2003 (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 10 gennaio 2003, n. 1/bis - numero speciale). Con l'articolo 38 di tale legge sono modificate le disposizioni riguardanti il recupero convenzionato;

36. Landesgesetz vom 8. April 2004, Nr. 1 - Finanzgesetz 2004 - kundgemacht im Amtsblatt vom 20. April 2004, Nr. 16, Beiblatt 1. Artikel 31 dieses Landesgesetzes enthält eine Reihe von Abänderungen zum Landesgesetz Nr. 13/1998. So ist in dieser Bestimmung die Errichtung von Wohnheimen für Getrennte und Geschiedene vorgesehen;

37. Landesgesetz vom 20. Dezember 2006, Nr. 15 - Finanzgesetz 2007 - kundgemacht im Amtsblatt vom 2. Jänner 2007, Nr. 1, Beiblatt Nr. 1. Mit Artikel 11 dieses Landesgesetzes wird der Artikel 52 des Wohnbauförderungsgesetzes geändert. Der Artikel 52 des Landesgesetzes Nr. 13/1998 betrifft den Rotationsfonds für den geförderten Wohnbau;

38. Landesgesetz vom 13. Oktober 2008, Nr. 9 - Änderung des Wohnbauförderungsgesetzes (kundgemacht im Amtsblatt vom 21. Oktober 2008, Nr. 43). Die Änderungen, die mit diesem Landesgesetz am Wohnbauförderungsgesetz vorgenommen werden, betreffen

- die so genannte Mittelstandsförderung,
- das Wohngeld,
- die Einführung der 5. Einkommensstufe,
- die Abschaffung der Landesüberwachungskommission für den geförderten Wohnbau, wobei das Wohnbaukomitee als einzige Instanz für Aufsichtsbeschwerden im Bereich des geförderten Wohnbaus eingerichtet wird;

39. Landesgesetz vom 22. Jänner 2010, Nr. 1 - Bestimmungen auf den Sachgebieten Wohnbauförderung, Arbeit, Fürsorge und Wohlfahrt, Gesundheitswesen sowie Hygiene und Transportwesen. Die wichtigsten Änderungen, die mit diesem Gesetz am Wohnbauförderungsgesetz vorgenommen werden, betreffen:

- die Beschleunigung der Baupro-

36. legge provinciale dell'8 aprile 2004, n. 1 - Legge finanziaria (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 20 aprile 2004, n. 16, supplemento 1). L'articolo 31 di questa legge provinciale contiene una serie di modifiche alla legge provinciale n. 13/1998. Tale disposizione prevede l'istituzione di case-albergo per separati e divorziati;

37. legge provinciale del 20 dicembre 2006, n. 15 - Legge finanziaria 2007 (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 2 gennaio 2007, n. 1, supplemento n. 1). Con l'articolo 11 di questa legge provinciale è modificato l'articolo 52 dell'ordinamento dell'edilizia abitativa. L'articolo 52 della legge provinciale n. 13/1998 riguarda il fondo di rotazione per l'edilizia abitativa agevolata;

38. legge provinciale del 13 ottobre 2008, n. 9 - Modifiche all'ordinamento dell'edilizia abitativa (pubblicata nel Bollettino Ufficiale del 21 ottobre 2008, n. 43). Le modifiche che vennero apportate all'ordinamento dell'edilizia abitativa con questa legge riguardano:

- le agevolazioni per il cosiddetto ceto medio;
- il sussidio casa;
- l'introduzione della quinta fascia di reddito;
- l'abolizione della Commissione provinciale di vigilanza per l'edilizia abitativa agevolata, e l'istituzione del comitato dell'edilizia residenziale quale unica istanza per il ricorso gerarchico nell'ambito dell'edilizia abitativa agevolata;

39. legge provinciale del 22 gennaio 2010, n. 1 - Norme in materia di edilizia abitativa agevolata, lavoro, assistenza e beneficenza, igiene e sanità nonché trasporti. Le principali modifiche apportate all'ordinamento dell'edilizia abitativa con questa legge riguardano:

- l'accelerazione dei programmi di co-

gramme, die in den Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern vorgesehen sind;

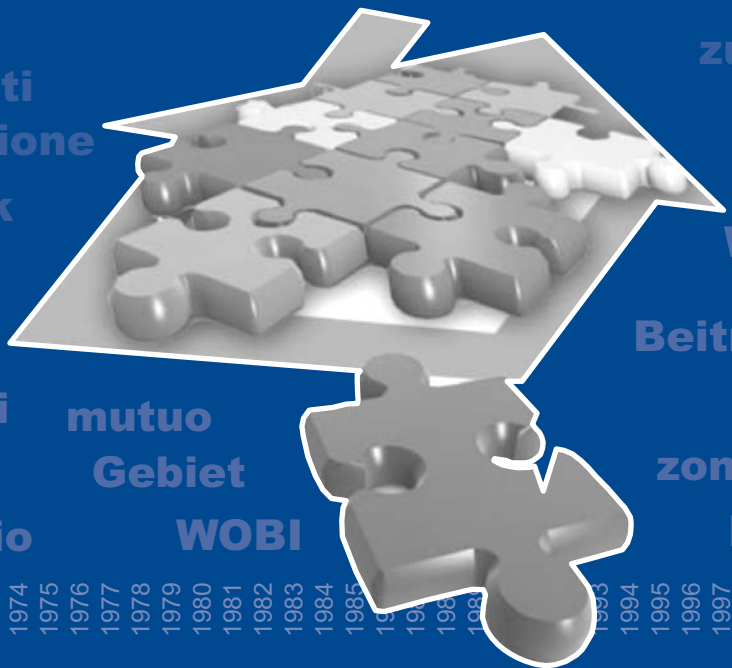
- die Beschleunigung bei der Ausweisung von Flächen für den geförderten Wohnbau;
- Gewährung von Darlehen aus dem Rotationsfonds und von Verlustbeiträgen an Gemeinden und gemeinnützige Gesellschaften und Körperschaften für die Wiedergewinnung von bestehender Kubatur;
- Beiträge an Privatpersonen für die Sanierung von Wohnungen mit der Verpflichtung, sie an Personen zu vermieten, welche die Voraussetzungen für die Zuweisung von gefördertem Baugrund erfüllen,
- Regelungen im Fall von Zwangsversteigerungen von geförderten Wohnungen;
- Erhöhung der Grenze für die Zuweisung von Beiträgen aus dem Fonds für soziale Härtefälle auf die 2. Einkommensstufe;
- Einführung der nachträglichen Ermächtigung für die Vermietung von geförderten Wohnungen.

struzione previsti nei comuni con più di 10.000 abitanti;

- l'accelerazione nell'individuazione di aree per l'edilizia abitativa agevolata;
- la concessione di mutui dal fondo di rotazione e di contributi a fondo perduto per comuni, società ed enti senza finalità di lucro per il recupero di cubature esistenti;
- contributi ai privati per la ristrutturazione di alloggi con obbligo alla locazione a persone con requisiti per l'assegnazione del terreno agevolato;
- la regolamentazione in caso di vendita forzata di abitazioni agevolate;
- l'aumento alla 2ª fascia di reddito del limite per la concessione dei contributi dal fondo sociale di emergenza;
- l'introduzione dell'autorizzazione in via di sanatoria per la locazione di alloggi agevolati.

Tabellen

Tabelle



occupati
costruzione
Grundstück
IPES
abitazione
affittasi
Wohnung
edificio
mutuo
Gebiet
WOBI
zu verkaufen
Neubau
abitare
Wohnbauzone
vendesi
Beiträge
Bevölkerung
zona edilizia
Erweiterung

1964 1965 1966 1967 1968 1969 1970 1971 1972 1973 1974 1975 1976 1977 1978 1979 1980 1981 1982 1983 1984 1985 1994 1995 1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008

Zuordnung der Gemeinden nach einigen Raumgliederungen (a)
Stand am 31.12.2008

DEUTSCHER / LADINISCHER NAME	ISTAT-Schlüssel	Bezirks-gemeinschaft	Gesundheits-bezirk	Statistischer Bezirk	Funktionale Kleinregion
Abtei / Badia *	006	Pustertal	Bruneck	Bruneck	Abtei
Ahrntal	108	Pustertal	Bruneck	Bruneck	Sand in Taufers
Aldein	001	Überetsch-Südt.Unterland	Bozen	Bozen	Auer-Neumarkt
Algund	038	Burggrafenamt	Meran	Meran-Schlanders	Meran
Altrei	003	Überetsch-Südt.Unterland	Bozen	Bozen	Auer-Neumarkt
Andrian	002	Überetsch-Südt.Unterland	Bozen	Bozen	Bozen
Auer	060	Überetsch-Südt.Unterland	Bozen	Bozen	Auer-Neumarkt
Barbian	007	Eisacktal	Brixen	Bozen	Bozen
Bozen	008	Bozen	Bozen	Bozen	Bozen
Branzoll	012	Überetsch-Südt.Unterland	Bozen	Bozen	Bozen
Brenner	010	Wipptal	Brixen	Brixen-Sterzing	Sterzing
Brixen	011	Eisacktal	Brixen	Brixen-Sterzing	Brixen
Bruneck	013	Pustertal	Bruneck	Bruneck	Bruneck
Burgstall	066	Burggrafenamt	Meran	Meran-Schlanders	Meran
Corvara / Corvara *	026	Pustertal	Bruneck	Bruneck	Abtei
Deutschnofen	059	Salten-Schlern	Bozen	Bozen	Bozen
Enneberg / Mareo *	047	Pustertal	Bruneck	Bruneck	Abtei
Eppan an der Weinstraße	004	Überetsch-Südt.Unterland	Bozen	Bozen	Bozen
Feldthurns	116	Eisacktal	Brixen	Brixen-Sterzing	Brixen
Franzensfeste	032	Wipptal	Brixen	Brixen-Sterzing	Brixen
Freienfeld	016	Wipptal	Brixen	Brixen-Sterzing	Sterzing
Gais	034	Pustertal	Bruneck	Bruneck	Bruneck
Gargazon	035	Burggrafenamt	Meran	Meran-Schlanders	Meran
Glurns	036	Vinschgau	Meran	Meran-Schlanders	Mals
Graun im Vinschgau	027	Vinschgau	Meran	Meran-Schlanders	Mals
Gsies	109	Pustertal	Bruneck	Bruneck	Bruneck
Hafling	005	Burggrafenamt	Meran	Meran-Schlanders	Meran
Innichen	077	Pustertal	Bruneck	Bruneck	Innichen
Jenesien	079	Salten-Schlern	Bozen	Bozen	Bozen
Kaltern an der Weinstraße	015	Überetsch-Südt.Unterland	Bozen	Bozen	Bozen
Karneid	023	Salten-Schlern	Bozen	Bozen	Bozen
Kastelbell-Tschars	018	Vinschgau	Meran	Meran-Schlanders	Naturns
Kastelruth	019	Salten-Schlern	Bozen	Bozen	St.Ulrich
Kiens	021	Pustertal	Bruneck	Bruneck	Bruneck
Klausen	022	Eisacktal	Brixen	Brixen-Sterzing	Brixen
Kuens	014	Burggrafenamt	Meran	Meran-Schlanders	Meran
Kurtatsch an der Weinstraße	024	Überetsch-Südt.Unterland	Bozen	Bozen	Auer-Neumarkt
Kurtinig an der Weinstraße	025	Überetsch-Südt.Unterland	Bozen	Bozen	Auer-Neumarkt
Laas	042	Vinschgau	Meran	Meran-Schlanders	Schlanders
Lajen	039	Eisacktal	Brixen	Bozen	St.Ulrich
Lana	041	Burggrafenamt	Meran	Meran-Schlanders	Lana
Latsch	037	Vinschgau	Meran	Meran-Schlanders	Schlanders
Laurein	043	Burggrafenamt	Meran	Meran-Schlanders	Lana
Leifers	040	Überetsch-Südt.Unterland	Bozen	Bozen	Bozen
Lüsen	044	Eisacktal	Brixen	Brixen-Sterzing	Brixen
Mals	046	Vinschgau	Meran	Meran-Schlanders	Mals
Margreid an der Weinstraße	045	Überetsch-Südt.Unterland	Bozen	Bozen	Auer-Neumarkt
Marling	048	Burggrafenamt	Meran	Meran-Schlanders	Meran
Martell	049	Vinschgau	Meran	Meran-Schlanders	Schlanders
Meran	051	Burggrafenamt	Meran	Meran-Schlanders	Meran
Mölten	050	Salten-Schlern	Bozen	Bozen	Bozen
Montan	053	Überetsch-Südt.Unterland	Bozen	Bozen	Auer-Neumarkt
Moos in Passeier	054	Burggrafenamt	Meran	Meran-Schlanders	St.Martin in Pass.
Mühlbach	074	Eisacktal	Brixen	Brixen-Sterzing	Brixen
Mühlwald	088	Pustertal	Bruneck	Bruneck	Sand in Taufers
Nals	055	Burggrafenamt	Bozen	Bozen	Bozen
Naturns	056	Burggrafenamt	Meran	Meran-Schlanders	Naturns
Natz-Schabs	057	Eisacktal	Brixen	Brixen-Sterzing	Brixen
Neumarkt	029	Überetsch-Südt.Unterland	Bozen	Bozen	Auer-Neumarkt
Niederdorf	113	Pustertal	Bruneck	Bruneck	Innichen
Olang	106	Pustertal	Bruneck	Bruneck	Bruneck
Partschins	062	Burggrafenamt	Meran	Meran-Schlanders	Meran
Percha	063	Pustertal	Bruneck	Bruneck	Bruneck
Pfalzen	030	Pustertal	Bruneck	Bruneck	Bruneck
Pfatten	105	Überetsch-Südt.Unterland	Bozen	Bozen	Bozen

Fortsetzung / Segue

Zuordnung der Gemeinden nach einigen Raumgliederungen (a)
Stand am 31.12.2008

DEUTSCHER / LADINISCHER NAME	ISTAT-Schlüssel	Bezirks-gemeinschaft	Gesundheits-bezirk	Statistischer Bezirk	Funktionale Kleinregion
Pfitsch	107	Wipptal	Brixen	Brixen-Sterzing	Sterzing
Plaus	064	Burggrafenamt	Meran	Meran-Schlanders	Meran
Prad am Stilfser Joch	067	Vinschgau	Meran	Meran-Schlanders	Mals
Prags	009	Pustertal	Bruneck	Bruneck	Bruneck
Prettau	068	Pustertal	Bruneck	Bruneck	Sand in Taufers
Proveis	069	Burggrafenamt	Meran	Meran-Schlanders	Lana
Rasen-Antholz	071	Pustertal	Bruneck	Bruneck	Bruneck
Ratschings	070	Wipptal	Brixen	Brixen-Sterzing	Sterzing
Riffian	073	Burggrafenamt	Meran	Meran-Schlanders	Meran
Ritten	072	Salten-Schlern	Bozen	Bozen	Bozen
Rodeneck	075	Eisacktal	Brixen	Brixen-Sterzing	Brixen
Salurn	076	Überetsch-Südt.Unterland	Bozen	Bozen	Auer-Neumarkt
Sand in Taufers	017	Pustertal	Bruneck	Bruneck	Sand in Taufers
St.Christina in Gröden / S.Cristina *	085	Salten-Schlern	Bozen	Bozen	St.Ulrich
St.Leonhard in Passeier	080	Burggrafenamt	Meran	Meran-Schlanders	St.Martin in Pass.
St.Lorenzen	081	Pustertal	Bruneck	Bruneck	Bruneck
St.Martin in Passeier	083	Burggrafenamt	Meran	Meran-Schlanders	St.Martin in Pass.
St.Martin in Thurn / S.Martin de Tor *	082	Pustertal	Bruneck	Bruneck	Abtei
St.Pankraz	084	Burggrafenamt	Meran	Meran-Schlanders	Lana
St.Ulrich / Urtijëi *	061	Salten-Schlern	Bozen	Bozen	St.Ulrich
Sarntal	086	Salten-Schlern	Bozen	Bozen	Bozen
Schenna	087	Burggrafenamt	Meran	Meran-Schlanders	Meran
Schlanders	093	Vinschgau	Meran	Meran-Schlanders	Schlanders
Schluderns	094	Vinschgau	Meran	Meran-Schlanders	Mals
Schnals	091	Vinschgau	Meran	Meran-Schlanders	Naturns
Sexten	092	Pustertal	Bruneck	Bruneck	Innichen
Sterzing	115	Wipptal	Brixen	Brixen-Sterzing	Sterzing
Stilfs	095	Vinschgau	Meran	Meran-Schlanders	Mals
Taufers im Münstertal	103	Vinschgau	Meran	Meran-Schlanders	Mals
Terenten	096	Pustertal	Bruneck	Bruneck	Bruneck
Terlan	097	Überetsch-Südt.Unterland	Bozen	Bozen	Bozen
Tiers	100	Salten-Schlern	Bozen	Bozen	Bozen
Tirol	101	Burggrafenamt	Meran	Meran-Schlanders	Meran
Tisens	099	Burggrafenamt	Meran	Meran-Schlanders	Lana
Toblach	028	Pustertal	Bruneck	Bruneck	Innichen
Tramin an der Weinstraße	098	Überetsch-Südt.Unterland	Bozen	Bozen	Auer-Neumarkt
Truden im Naturpark	102	Überetsch-Südt.Unterland	Bozen	Bozen	Auer-Neumarkt
Tscherms	020	Burggrafenamt	Meran	Meran-Schlanders	Meran
Ulten	104	Burggrafenamt	Meran	Meran-Schlanders	Lana
Unsere Liebe Frau im Walde - St.Felix	118	Burggrafenamt	Meran	Meran-Schlanders	Lana
Vahrn	111	Eisacktal	Brixen	Brixen-Sterzing	Brixen
Villanders	114	Eisacktal	Brixen	Brixen-Sterzing	Brixen
Villnöß	033	Eisacktal	Brixen	Brixen-Sterzing	Brixen
Vintl	110	Pustertal	Brixen	Brixen-Sterzing	Brixen
Völs am Schlern	031	Salten-Schlern	Bozen	Bozen	Bozen
Vöran	112	Burggrafenamt	Meran	Meran-Schlanders	Meran
Waidbruck	065	Eisacktal	Brixen	Bozen	Bozen
Welsberg-Taisten	052	Pustertal	Bruneck	Bruneck	Bruneck
Welschnofen	058	Salten-Schlern	Bozen	Bozen	Bozen
Wengen / La Val *	117	Pustertal	Bruneck	Bruneck	Abtei
Wolkenstein in Gröden / Sëlva *	089	Salten-Schlern	Bozen	Bozen	St.Ulrich

(a) Es folgt dieselbe Tabelle in italienischer Sprache.
Segue la stessa tavola in lingua italiana.

* Die mit einem Sternchen (*) gekennzeichneten Gemeinden befinden sich in den „Ladinischen Tälern“.
I comuni contrassegati dall'asterisco (*) appartengono alle “Valli ladine”.

Aggregazione dei comuni secondo alcune articolazioni territoriali (a)

Situazione al 31.12.2008

NOME ITALIANO / LADINO	Codice ISTAT	Comunità comprensoriale	Comprensorio sanitario	Comprensorio statistico	Piccola area funzionale
Aldino	001	Oltradige-Bassa Atesina	Bolzano	Bolzano	Ora-Egna
Andriano	002	Oltradige-Bassa Atesina	Bolzano	Bolzano	Bolzano
Anterivo	003	Oltradige-Bassa Atesina	Bolzano	Bolzano	Ora-Egna
Appiano sulla strada del vino	004	Oltradige-Bassa Atesina	Bolzano	Bolzano	Bolzano
Avelengo	005	Burgraviato	Merano	Merano-Silandro	Merano
Badia / Badia *	006	Val Pusteria	Brunico	Brunico	Badia
Barbiano	007	Valle Isarco	Bressanone	Bolzano	Bolzano
Bolzano	008	Bolzano	Bolzano	Bolzano	Bolzano
Braies	009	Val Pusteria	Brunico	Brunico	Brunico
Brennero	010	Alta Valle Isarco	Bressanone	Bressanone-Vipiteno	Vipiteno
Bressanone	011	Valle Isarco	Bressanone	Bressanone-Vipiteno	Bressanone
Bronzolo	012	Oltradige-Bassa Atesina	Bolzano	Bolzano	Bolzano
Brunico	013	Val Pusteria	Brunico	Brunico	Brunico
Caines	014	Burgraviato	Merano	Merano-Silandro	Merano
Caldaro sulla strada del vino	015	Oltradige-Bassa Atesina	Bolzano	Bolzano	Bolzano
Campo di Trens	016	Alta Valle Isarco	Bressanone	Bressanone-Vipiteno	Vipiteno
Campo Tures	017	Val Pusteria	Brunico	Brunico	Campo Tures
Castelbello-Ciardes	018	Val Venosta	Merano	Merano-Silandro	Naturno
Castelrotto	019	Salto-Sciliar	Bolzano	Bolzano	Ortisei
Cermes	020	Burgraviato	Merano	Merano-Silandro	Merano
Chienes	021	Val Pusteria	Brunico	Brunico	Brunico
Chiusa	022	Valle Isarco	Bressanone	Bressanone-Vipiteno	Bressanone
Cornedo all'Isarco	023	Salto-Sciliar	Bolzano	Bolzano	Bolzano
Cortaccia sulla strada del vino	024	Oltradige-Bassa Atesina	Bolzano	Bolzano	Ora-Egna
Cortina sulla strada del vino	025	Oltradige-Bassa Atesina	Bolzano	Bolzano	Ora-Egna
Corvara in Badia / Corvara *	026	Val Pusteria	Brunico	Brunico	Badia
Curon Venosta	027	Val Venosta	Merano	Merano-Silandro	Malles
Dobbiaco	028	Val Pusteria	Brunico	Brunico	S.Candido
Egna	029	Oltradige-Bassa Atesina	Bolzano	Bolzano	Ora-Egna
Falzes	030	Val Pusteria	Brunico	Brunico	Brunico
Fiè allo Sciliar	031	Salto-Sciliar	Bolzano	Bolzano	Bolzano
Fortezza	032	Alta Valle Isarco	Bressanone	Bressanone-Vipiteno	Bressanone
Funes	033	Valle Isarco	Bressanone	Bressanone-Vipiteno	Bressanone
Gais	034	Val Pusteria	Brunico	Brunico	Brunico
Gargazzone	035	Burgraviato	Merano	Merano-Silandro	Merano
Glorenza	036	Val Venosta	Merano	Merano-Silandro	Malles
Laces	037	Val Venosta	Merano	Merano-Silandro	Silandro
Lagundo	038	Burgraviato	Merano	Merano-Silandro	Merano
Laion	039	Valle Isarco	Bressanone	Bolzano	Ortisei
Laives	040	Oltradige-Bassa Atesina	Bolzano	Bolzano	Bolzano
Lana	041	Burgraviato	Merano	Merano-Silandro	Lana
Lasa	042	Val Venosta	Merano	Merano-Silandro	Silandro
Lauregno	043	Burgraviato	Merano	Merano-Silandro	Lana
La Valle / La Val *	117	Val Pusteria	Brunico	Brunico	Badia
Luson	044	Valle Isarco	Bressanone	Bressanone-Vipiteno	Bressanone
Magrè sulla strada del vino	045	Oltradige-Bassa Atesina	Bolzano	Bolzano	Ora-Egna
Malles Venosta	046	Val Venosta	Merano	Merano-Silandro	Malles
Marebbe / Mareo *	047	Val Pusteria	Brunico	Brunico	Badia
Marlengo	048	Burgraviato	Merano	Merano-Silandro	Merano
Martello	049	Val Venosta	Merano	Merano-Silandro	Silandro
Meltina	050	Salto-Sciliar	Bolzano	Bolzano	Bolzano
Merano	051	Burgraviato	Merano	Merano-Silandro	Merano
Monguelfo-Tesido	052	Val Pusteria	Brunico	Brunico	Brunico
Montagna	053	Oltradige-Bassa Atesina	Bolzano	Bolzano	Ora-Egna
Moso in Passiria	054	Burgraviato	Merano	Merano-Silandro	S.Martino in Pass.
Nalles	055	Burgraviato	Bolzano	Bolzano	Bolzano
Naturno	056	Burgraviato	Merano	Merano-Silandro	Naturno
Naz-Sciaves	057	Valle Isarco	Bressanone	Bressanone-Vipiteno	Bressanone
Nova Levante	058	Salto-Sciliar	Bolzano	Bolzano	Bolzano
Nova Ponente	059	Salto-Sciliar	Bolzano	Bolzano	Bolzano
Ora	060	Oltradige-Bassa Atesina	Bolzano	Bolzano	Ora-Egna
Ortisei / Urtijëi *	061	Salto-Sciliar	Bolzano	Bolzano	Ortisei
Parcines	062	Burgraviato	Merano	Merano-Silandro	Merano
Perca	063	Val Pusteria	Brunico	Brunico	Brunico
Plaus	064	Burgraviato	Merano	Merano-Silandro	Merano

Fortsetzung / Segue

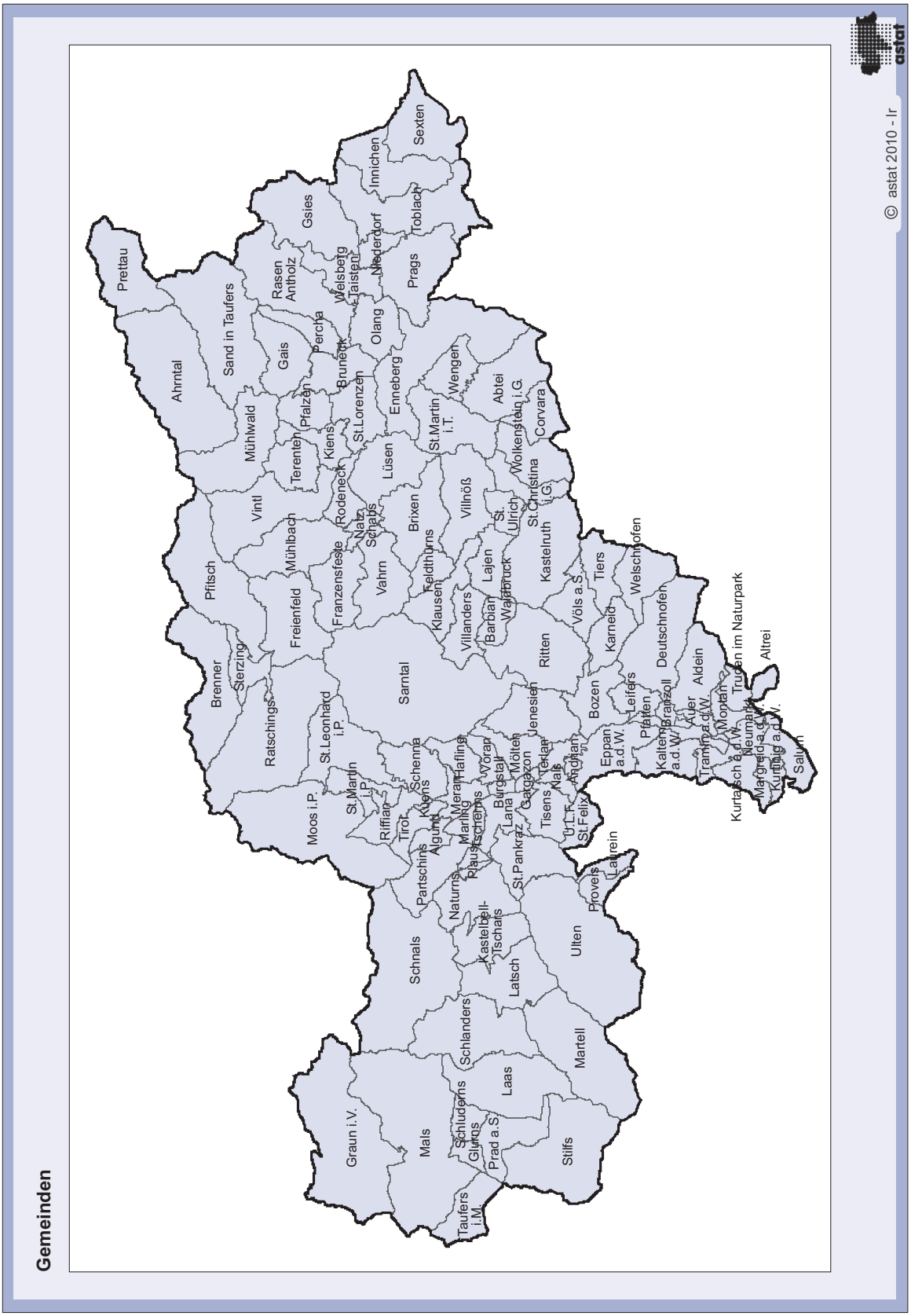
Aggregazione dei comuni secondo alcune articolazioni territoriali (a)

Situazione al 31.12.2008

NOME ITALIANO / LADINO	Codice ISTAT	Comunità comprensoriale	Comprensorio sanitario	Comprensorio statistico	Piccola area funzionale
Ponte Gardena	065	Valle Isarco	Bressanone	Bolzano	Bolzano
Postal	066	Burgraviato	Merano	Merano-Silandro	Merano
Prato allo Stelvio	067	Val Venosta	Merano	Merano-Silandro	Malles
Predoi	068	Val Pusteria	Brunico	Brunico	Campo Tures
Proves	069	Burgraviato	Merano	Merano-Silandro	Lana
Racines	070	Alta Valle Isarco	Bressanone	Bressanone-Vipiteno	Vipiteno
Rasun Anterselva	071	Val Pusteria	Brunico	Brunico	Brunico
Renon	072	Salto-Sciliar	Bolzano	Bolzano	Bolzano
Rifiano	073	Burgraviato	Merano	Merano-Silandro	Merano
Rio di Pusteria	074	Valle Isarco	Bressanone	Bressanone-Vipiteno	Bressanone
Rodengo	075	Valle Isarco	Bressanone	Bressanone-Vipiteno	Bressanone
Salorno	076	Oltradige-Bassa Atesina	Bolzano	Bolzano	Ora-Egna
S.Candido	077	Val Pusteria	Brunico	Brunico	S.Candido
S.Genesio Atesino	079	Salto-Sciliar	Bolzano	Bolzano	Bolzano
S.Leonardo in Passiria	080	Burgraviato	Merano	Merano-Silandro	S.Martino in Pass.
S.Lorenzo di Sebato	081	Val Pusteria	Brunico	Brunico	Brunico
S.Martino in Badia / S.Martin de Tor *	082	Val Pusteria	Brunico	Brunico	Badia
S.Martino in Passiria	083	Burgraviato	Merano	Merano-Silandro	S.Martino in Pass.
S.Pancrazio	084	Burgraviato	Merano	Merano-Silandro	Lana
S.Cristina Val Gardena / S.Cristina *	085	Salto-Sciliar	Bolzano	Bolzano	Ortisei
Sarentino	086	Salto-Sciliar	Bolzano	Bolzano	Bolzano
Scena	087	Burgraviato	Merano	Merano-Silandro	Merano
Selva dei Molini	088	Val Pusteria	Brunico	Brunico	Campo Tures
Selva di Val Gardena / Sëlva *	089	Salto-Sciliar	Bolzano	Bolzano	Ortisei
Senale-S.Felice	118	Burgraviato	Merano	Merano-Silandro	Lana
Senales	091	Val Venosta	Merano	Merano-Silandro	Naturno
Sesto	092	Val Pusteria	Brunico	Brunico	S.Candido
Silandro	093	Val Venosta	Merano	Merano-Silandro	Silandro
Sluderno	094	Val Venosta	Merano	Merano-Silandro	Malles
Stelvio	095	Val Venosta	Merano	Merano-Silandro	Malles
Terento	096	Val Pusteria	Brunico	Brunico	Brunico
Terlano	097	Oltradige-Bassa Atesina	Bolzano	Bolzano	Bolzano
Termeno sulla strada del vino	098	Oltradige-Bassa Atesina	Bolzano	Bolzano	Ora-Egna
Tesimo	099	Burgraviato	Merano	Merano-Silandro	Lana
Tires	100	Salto-Sciliar	Bolzano	Bolzano	Bolzano
Tirolo	101	Burgraviato	Merano	Merano-Silandro	Merano
Trodena nel parco naturale	102	Oltradige-Bassa Atesina	Bolzano	Bolzano	Ora-Egna
Tubre	103	Val Venosta	Merano	Merano-Silandro	Malles
Ultimo	104	Burgraviato	Merano	Merano-Silandro	Lana
Vadena	105	Oltradige-Bassa Atesina	Bolzano	Bolzano	Bolzano
Valdaora	106	Val Pusteria	Brunico	Brunico	Brunico
Val di Vizze	107	Alta Valle Isarco	Bressanone	Bressanone-Vipiteno	Vipiteno
Valle Aurina	108	Val Pusteria	Brunico	Brunico	Campo Tures
Valle di Casies	109	Val Pusteria	Brunico	Brunico	Brunico
Vandoies	110	Val Pusteria	Bressanone	Bressanone-Vipiteno	Bressanone
Varna	111	Valle Isarco	Bressanone	Bressanone-Vipiteno	Bressanone
Velturno	116	Valle Isarco	Bressanone	Bressanone-Vipiteno	Bressanone
Verano	112	Burgraviato	Merano	Merano-Silandro	Merano
Villabassa	113	Val Pusteria	Brunico	Brunico	S.Candido
Villandro	114	Valle Isarco	Bressanone	Bressanone-Vipiteno	Bressanone
Vipiteno	115	Alta Valle Isarco	Bressanone	Bressanone-Vipiteno	Vipiteno

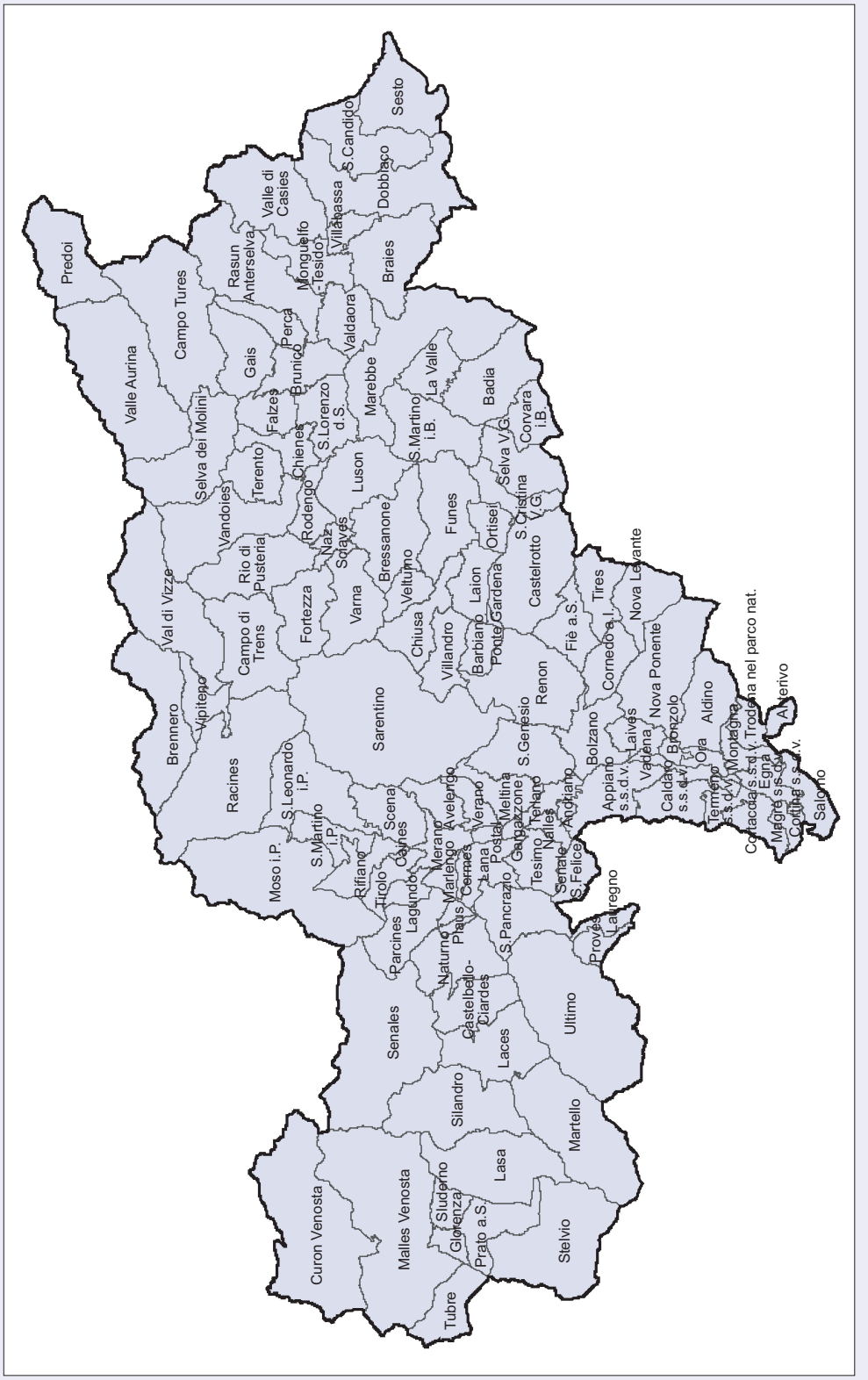
(a) Dieselbe Tabelle in deutscher Sprache zwei Seiten zuvor.
Precede la stessa tavola in lingua tedesca.

* Die mit einem Sternchen (*) gekennzeichneten Gemeinden befinden sich in den „Ladinischen Tälern“.
I comuni contrassegati dall'asterisco (*) appartengono alle “Valli ladine”.



© astat 2010 - Ir

Comuni



© astat 2010 - Ir

Tab. 1

Wohnungen im Eigentum des WOBI nach Gemeinde - 1972, 1985, 2001 und 2008

Abitazioni di proprietà dell'Ipes per comune - 1972, 1985, 2001 e 2008

GEMEINDEN	1972	*1973-1985 Veränd. Variazione*	1985	*1986-2001 Veränd. Variazione*	2001	*2002-2008 Veränd. Variazione*	2008	COMUNI
001 Aldein	-	*8*	8	*6*	14	-	14	Aldino
002 Andrian	-	-	-	-	-	-	-	Andriano
003 Altrei	-	-	-	*10*	10	-	10	Anterivo
004 Eppan a.d. Weinstr.	7	*63*	70	*69*	139	*25*	164	Appiano s.s.d.v.
005 Hafling	-	-	-	-	-	-	-	Avelengo
006 Abtei	-	*11*	11	*1*	12	*4*	16	Badia
007 Barbian	4	*7*	11	*8*	19	-	19	Barbiano
008 Bozen	3.786	*1.207*	4.993	*402*	5.395	*644*	6.039	Bolzano
009 Prags	-	-	-	-	-	-	-	Braies
010 Brenner	51	*16*	67	*16*	83	*6*	89	Brennero
011 Brixen	119	*183*	302	*144*	446	*88*	534	Bressanone
012 Branzoll	-	*22*	22	*1*	23	*11*	34	Bronzolo
013 Bruneck	94	*179*	273	*49*	322	*31*	353	Brunico
014 Kuens	-	-	-	-	-	-	-	Caines
015 Kaltern a.d. Weinstr.	5	*64*	69	*23*	92	*2*	94	Caldaro s.s.d.v.
016 Freienfeld	-	*28*	28	*3*	31	*2*	33	Campo di Trens
017 Sand in Taufers	3	*103*	106	*6*	112	-	112	Campo Tures
018 Kastelbell-Tschars	-	*14*	14	*8*	22	*5*	27	Castelbello-Ciardes
019 Kastelruth	-	*22*	22	*19*	41	*18*	59	Castelrotto
020 Tscherms	-	*8*	8	*5*	13	-	13	Cermes
021 Kiens	-	*22*	22	*1*	23	-	23	Chienes
022 Klausen	24	*40*	64	*23*	87	*1*	88	Chiusa
023 Karneid	7	*30*	37	*7*	44	*5*	49	Cornedo all'Isarco
024 Kurtatsch a.d. Weinstr.	4	*10*	14	*10*	24	*5*	29	Cortaccia s.s.d.v.
025 Kurtinig a.d. Weinstr.	6	*9*	15	*5*	20	-	20	Cortina s.s.d.v.
026 Corvara	-	*20*	20	*-4*	16	-	16	Corvara in Badia
027 Graun im Vinschgau	-	*16*	16	*5*	21	-	21	Curon Venosta
028 Toblach	12	*38*	50	*24*	74	*-1*	73	Dobbiaco
029 Neumarkt	6	*49*	55	*21*	76	*10*	86	Egna
030 Pfalzen	-	*16*	16	-	16	*8*	24	Falzes
031 Völs am Schlern	-	*6*	6	*3*	9	*12*	21	Fiè allo Sciliar
032 Franzensfeste	10	-	10	*35*	45	*-1*	44	Fortezza
033 Villnöß	-	-	-	*19*	19	*6*	25	Funes
034 Gais	-	*20*	20	*17*	37	*1*	38	Gais
035 Gargazon	-	*14*	14	*-5*	9	*4*	13	Gargazzone
036 Glurns	2	*13*	15	*2*	17	*1*	18	Glorenza
037 Latsch	-	*9*	9	*24*	33	*1*	34	Laces
038 Algund	-	*28*	28	*22*	50	*56*	106	Lagundo
039 Lajen	-	*14*	14	*8*	22	-	22	Laion
040 Leifers	34	*169*	203	*89*	292	*39*	331	Laives
041 Lana	11	*103*	114	*49*	163	*65*	228	Lana
042 Laas	11	*21*	32	*9*	41	*3*	44	Lasa
043 Laurein	-	-	-	-	-	-	-	Lauregno
044 Lüsen	1	*14*	15	*5*	20	-	20	Luson
045 Margreid a.d. Weinstr.	-	*10*	10	-	10	*4*	14	Magrè s.s.d.v.
046 Mals	9	*31*	40	*6*	46	*2*	48	Malles Venosta
047 Enneberg	-	*18*	18	*6*	24	-	24	Marebbe
048 Marling	-	*20*	20	*4*	24	-	24	Marlengo
049 Martell	-	*16*	16	*5*	21	*-2*	19	Martello
050 Mölten	-	*8*	8	*1*	9	*-1*	8	Meltina
051 Meran	259	*465*	724	*316*	1.040	*293*	1.333	Merano
052 Welsberg	15	*16*	31	*15*	46	*8*	54	Monguelfo
053 Montan	-	*8*	8	-	8	-	8	Montagna
054 Moos in Passeier	-	*4*	4	*-2*	2	*1*	3	Moso in Passiria
055 Nals	-	-	-	*17*	17	*5*	22	Nalles
056 Naturns	5	*30*	35	*19*	54	*12*	66	Naturno
057 Natz-Schabs	7	*13*	20	*-12*	8	*6*	14	Naz-Sciaves
058 Welschnofen	-	*8*	8	*11*	19	-	19	Nova Levante
059 Deutschnofen	-	*16*	16	*10*	26	*4*	30	Nova Ponente
060 Auer	1	*67*	68	*10*	78	*6*	84	Ora

Tab. 1 - Fortsetzung / Segue

Wohnungen im Eigentum des WOBI nach Gemeinde - 1972, 1985, 2001 und 2008

Abitazioni di proprietà dell'Ipes per comune - 1972, 1985, 2001 e 2008

GEMEINDEN	1972	*1973-1985 Veränd. Variazione*	1985	*1986-2001 Veränd. Variazione*	2001	*2002-2008 Veränd. Variazione*	2008	COMUNI
061 St.Ulrich	9	*37*	46	*22*	68	*16*	84	Ortisei
062 Partschins	-	*8*	8	*17*	25	-	25	Parcines
063 Percha	-	*16*	16	*2*	18	-	18	Perca
064 Plaus	-	-	-	*3*	3	-	3	Plaus
065 Waidbruck	-	-	-	*8*	8	-	8	Ponte Gardena
066 Burgstall	1	*10*	11	*1*	12	-	12	Postal
067 Prad am Stilfser Joch	-	*38*	38	*6*	44	*4*	48	Prato allo Stelvio
068 Prettau	-	-	-	*6*	6	-	6	Predoi
069 Proveis	-	*6*	6	-	6	-	6	Proves
070 Ratschings	3	*18*	21	*4*	25	*1*	26	Racines
071 Rasen-Antholz	-	*15*	15	*6*	21	-	21	Rasun Anterselva
072 Ritten	-	*24*	24	*13*	37	*32*	69	Renon
073 Riffian	-	-	-	*5*	5	*4*	9	Rifiano
074 Mühlbach	-	*20*	20	*10*	30	-	30	Rio di Pusteria
075 Rodeneck	-	*9*	9	-	9	-	9	Rodengo
076 Salurn	13	*45*	58	*16*	74	*8*	82	Salorno
077 Innichen	20	*47*	67	*14*	81	-	81	S.Candido
079 Jenesien	-	-	-	-	-	*6*	6	S.Genesio Atesino
080 St.Leonhard in Pass.	-	*20*	20	*12*	32	*8*	40	S.Leonardo in Pass.
081 St.Lorenzen	2	*22*	24	*-6*	18	*8*	26	S.Lorenzo di Sebato
082 St.Martin in Thurn	-	-	-	*13*	13	-	13	S.Martino in Badia
083 St.Martin in Passeier	-	*10*	10	*14*	24	*11*	35	S.Martino in Passiria
084 St.Pankraz	-	*8*	8	*5*	13	*7*	20	S.Pancrazio
085 St.Christina in Gröden	-	*11*	11	*12*	23	*5*	28	S.Cristina Val Gardena
086 Sarntal	1	*26*	27	*31*	58	*-2*	56	Sarentino
087 Schenna	-	*8*	8	-	8	*11*	19	Scena
088 Mühlwald	-	-	-	*2*	2	-	2	Selva dei Molini
089 Wolkenstein in Gröden	-	*12*	12	*1*	13	-	13	Selva di Val Gardena
091 Schnals	-	*11*	11	*9*	20	-	20	Senales
092 Sexten	1	*8*	9	*3*	12	-	12	Sesto
093 Schlanders	22	*79*	101	*36*	137	-	137	Silandro
094 Schluderns	-	*15*	15	-	15	*2*	17	Sluderno
095 Stilfs	3	*6*	9	*-1*	8	*6*	14	Stelvio
096 Terenten	-	*13*	13	-	13	*2*	15	Terento
097 Terlan	12	*9*	21	-	21	*8*	29	Terlano
098 Tramin a.d. Weinstr.	-	*28*	28	*1*	29	*3*	32	Termeno s.s.d.v.
099 Tisens	-	*8*	8	-	8	-	8	Tesimo
100 Tiers	-	-	-	-	-	-	-	Tires
101 Tirol	-	*10*	10	*1*	11	*6*	17	Tirolo
102 Truden im Naturpark	-	*6*	6	*5*	11	-	11	Trodena nel parco nat.
103 Taufers im Münstertal	-	*8*	8	*7*	15	*-1*	14	Tubre
104 Ulten	-	*6*	6	*16*	22	*7*	29	Ultimo
105 Pfatten	-	-	-	*9*	9	-	9	Vadena
106 Olang	6	*15*	21	*3*	24	*9*	33	Valdaora
107 Pfitsch	-	*15*	15	*10*	25	*5*	30	Val di Vizze
108 Ahrntal	-	*14*	14	*19*	33	*8*	41	Valle Aurina
109 Gsies	-	*20*	20	*3*	23	*1*	24	Valle di Casies
110 Vintl	-	*18*	18	*23*	41	-	41	Vandoies
111 Vahrn	6	*13*	19	*3*	22	*20*	42	Varna
112 Vöran	-	-	-	-	-	-	-	Verano
113 Niederdorf	2	*9*	11	*6*	17	*4*	21	Villabassa
114 Villanders	-	*11*	11	*1*	12	*10*	22	Villandro
115 Sterzing	92	*67*	159	*12*	171	*20*	191	Vipiteno
116 Feldthurns	-	*8*	8	*1*	9	*9*	18	Velturno
117 Wengen	-	-	-	-	-	-	-	La Valle
118 U.L.Frau i.W.-St.Felix	-	-	-	*10*	10	-	10	Senale-S. Felice
Südtirol insgesamt	**4.686**	***4.133***	**8.819**	***1.939***	**10.758**	***1.627***	**12.385**	**Totale Provincia**

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

Tab. 2

Wohnungen im Eigentum des WOBI und von Dritten, die vom WOBI verwaltet werden, nach Grad der Besetzung und Gemeinde - 2008

Abitazioni di proprietá dell'IPES e di terzi gestite dall'IPES per grado di occupazione e comune - 2008

GEMEINDE	Wohnungen des WOBI Abitazioni IPES	Wohnungen Dritter Abitazioni di terzi	Wohnungen insgesamt Abitazioni totali	davon besetzt di cui occupate	davon unterbelegt di cui sottoccupate	COMUNE
001 Aldein	14	-	14	13	5	Aldino
002 Andrian	-	-	-	-	-	Andriano
003 Altrei	10	-	10	9	3	Anterivo
004 Eppan a.d. Weinstr.	164	1	165	161	67	Appiano s.s.d.v.
005 Hafling	-	-	-	-	-	Avelengo
006 Abtei	16	-	16	15	6	Badia
007 Barbian	19	-	19	18	10	Barbiano
008 Bozen	6.039	26	6.065	5.922	2.322	Bolzano
009 Prags	-	-	-	-	-	Braies
010 Brenner	89	-	89	75	33	Brennero
011 Brixen	534	9	543	529	224	Bressanone
012 Branzoll	34	-	34	34	14	Bronzolo
013 Bruneck	353	45	398	388	169	Brunico
014 Kuens	-	-	-	-	-	Caines
015 Kaltern a.d. Weinstr.	94	5	99	99	48	Caldaro s.s.d.v.
016 Freienfeld	33	-	33	29	12	Campo di Trens
017 Sand in Taufers	112	1	113	111	62	Campo Tures
018 Kastelbell-Tschars	27	-	27	27	18	Castelbello-Ciardes
019 Kastelruth	59	-	59	58	26	Castelrotto
020 Tscherms	13	-	13	13	6	Cermes
021 Kiens	23	-	23	23	17	Chienes
022 Klausen	88	2	90	87	42	Chiusa
023 Karneid	49	1	50	48	17	Cornedo all'Isarco
024 Kurtatsch a.d. Weinstr.	29	-	29	27	15	Cortaccia s.s.d.v.
025 Kurtinig a.d. Weinstr.	20	-	20	19	6	Cortina s.s.d.v.
026 Corvara	16	-	16	16	7	Corvara in Badia
027 Graun im Vinschgau	21	-	21	19	10	Curon Venosta
028 Toblach	73	11	84	79	34	Dobbiaco
029 Neumarkt	86	16	102	94	44	Egna
030 Pfalzen	24	-	24	24	13	Falzes
031 Völs am Schlern	21	-	21	20	13	Fiè allo Sciliar
032 Franzensfeste	44	-	44	43	21	Fortezza
033 Villnöß	25	-	25	25	9	Funes
034 Gais	38	2	40	39	19	Gais
035 Gargazon	13	-	13	13	6	Gargazzone
036 Glurns	18	-	18	18	8	Glorenza
037 Latsch	34	5	39	35	15	Laces
038 Algund	106	1	107	103	34	Lagundo
039 Lajen	22	-	22	21	12	Laion
040 Leifers	331	17	348	326	132	Laives
041 Lana	228	11	239	230	76	Lana
042 Laas	44	1	45	44	26	Lasa
043 Laurein	-	-	-	-	-	Lauregno
044 Lüsen	20	-	20	18	5	Luson
045 Margreid a.d. Weinstr.	14	-	14	14	6	Magrè s.s.d.v.
046 Mals	48	-	48	44	30	Malles Venosta
047 Enneberg	24	1	25	25	12	Marebbe
048 Marling	24	-	24	24	12	Marlengo
049 Martell	19	-	19	17	10	Martello
050 Mölten	8	-	8	7	4	Meltina
051 Meran	1.333	25	1.358	1.290	553	Merano
052 Welsberg	54	6	60	56	37	Monguelfo
053 Montan	8	-	8	8	7	Montagna
054 Moos in Passeier	3	-	3	3	1	Moso in Passiria
055 Nals	22	-	22	21	6	Nalles
056 Naturns	66	9	75	72	35	Naturno
057 Natz-Schabs	14	3	17	16	7	Naz-Sciaves
058 Welschnofen	19	-	19	18	8	Nova Levante
059 Deutschnofen	30	-	30	28	15	Nova Ponente
060 Auer	84	-	84	83	45	Ora

Tab. 2 - Fortsetzung / Segue

Wohnungen im Eigentum des WOBI und von Dritten, die vom WOBI verwaltet werden, nach Grad der Besetzung und Gemeinde - 2008

Abitazioni di proprietá dell'IPES e di terzi gestite dall'IPES per grado di occupazione e comune - 2008

GEMEINDE	Wohnungen des WOBI Abitazioni IPES	Wohnungen Dritter Abitazioni di terzi	Wohnungen insgesamt Abitazioni totali	davon besetzt di cui occupate	davon unterbelegt di cui sottoccupate	COMUNE
061 St.Ulrich	84	-	84	84	38	Ortisei
062 Partschins	25	-	25	24	15	Parcines
063 Percha	18	1	19	19	12	Perca
064 Plaus	3	-	3	3	-	Plaus
065 Waidbruck	8	-	8	8	1	Ponte Gardena
066 Burgstall	12	-	12	11	9	Postal
067 Prad am Stilfser Joch	48	-	48	47	30	Prato allo Stelvio
068 Prettau	6	-	6	4	2	Predoi
069 Proveis	6	-	6	4	3	Proves
070 Ratschings	26	2	28	27	12	Racines
071 Rasen-Antholz	21	1	22	22	10	Rasun Anterselva
072 Ritten	69	-	69	68	22	Renon
073 Riffian	9	-	9	9	4	Rifiano
074 Mühlbach	30	-	30	29	17	Rio di Pusteria
075 Rodeneck	9	-	9	7	3	Rodengo
076 Salurn	82	1	83	79	31	Salorno
077 Innichen	81	2	83	81	48	S.Candido
079 Jenesien	6	-	6	6	2	S.Genesio Atesino
080 St.Leonhard in Pass.	40	-	40	40	23	S.Leonardo in Pass.
081 St.Lorenzen	26	3	29	27	19	S.Lorenzo di Sebato
082 St.Martin in Thurn	13	-	13	13	4	S.Martino in Badia
083 St.Martin in Passeier	35	1	36	35	18	S.Martino in Passiria
084 St.Pankraz	20	-	20	18	8	S.Pancrazio
085 St.Christina in Gröden	28	-	28	28	14	S.Cristina Val Gardena
086 Sarntal	56	3	59	59	30	Sarentino
087 Schenna	19	2	21	19	6	Scena
088 Mühlwald	2	1	3	3	1	Selva dei Molini
089 Wolkenstein in Gröden	13	-	13	13	7	Selva di Val Gardena
091 Schnals	20	1	21	21	10	Senales
092 Sexten	12	-	12	12	9	Sesto
093 Schlanders	137	7	144	140	73	Silandro
094 Schluderns	17	-	17	16	12	Sluderno
095 Stilfs	14	-	14	11	5	Stelvio
096 Terenten	15	-	15	12	6	Terento
097 Terlan	29	-	29	29	6	Terlano
098 Tramin a.d. Weinstr.	32	6	38	36	13	Termeno s.s.d.v.
099 Tisens	8	1	9	8	2	Tesimo
100 Tiers	-	-	-	-	-	Tires
101 Tirol	17	-	17	17	8	Tirolo
102 Truden im Naturpark	11	1	12	9	4	Trodena nel parco naturale
103 Taufers im Münstertal	14	-	14	11	3	Tubre
104 Ulten	29	1	30	29	17	Ultimo
105 Pfatten	9	-	9	9	7	Vadena
106 Olang	33	2	35	33	12	Valdaora
107 Pfitsch	30	12	42	38	12	Val di Vizze
108 Ahrntal	41	4	45	45	18	Valle Aurina
109 Gsies	24	-	24	23	12	Valle di Casies
110 Vintl	41	-	41	36	21	Vandoies
111 Vahrn	42	1	43	42	22	Varna
112 Vöran	-	-	-	-	-	Verano
113 Niederdorf	21	-	21	20	12	Villabassa
114 Villanders	22	-	22	20	9	Villandro
115 Sterzing	191	3	194	188	105	Vipiteno
116 Feldthurns	18	-	18	18	10	Velturno
117 Wengen	-	-	-	-	-	La Valle
118 U.L.Frau i.W.-St.Felix	10	-	10	10	5	Senale-S. Felice
Südtirol insgesamt	**12.385**	**254**	**12.639**	**12.218**	**5.196**	**Totale Provincia**

Quelle: WOBI

Fonte: IPES

Tab. 3

Vom WOBI besetzte Wohnungen nach Merkmalen des Mieters und Gemeinde - 2008

Abitazioni occupate dell‘IPES per caratteristiche dell‘inquilinato e comune - 2008

GEMEINDE	Wohnungen Abitazioni	Einwohner Abitanti	Durchschnittliche Haushaltsgröße Dimensione media delle famiglie	Mieter im Alter von 65 Jahren und älter Titolari con 65 anni e oltre	
				N	%
001 Aldein	13	35	2,7	1	7,7
002 Andrian	-	-	-	-	-
003 Altrei	10	28	2,8	1	10,0
004 Eppan a.d. Weinstr.	161	407	2,5	63	39,1
005 Hafling	-	-	-	-	-
006 Abtei	16	50	3,1	4	25,0
007 Barbian	18	37	2,1	3	16,7
008 Bozen	5.916	13.669	2,3	2.812	47,5
009 Prags	-	-	-	-	-
010 Brenner	75	203	2,7	15	20,0
011 Brixen	528	1.360	2,6	195	36,9
012 Branzoll	34	85	2,5	13	38,2
013 Bruneck	387	959	2,5	125	32,3
014 Kuens	-	-	-	-	-
015 Kaltern a.d. Weinstr.	97	230	2,4	41	42,3
016 Freienfeld	29	83	2,9	7	24,1
017 Sand in Taufers	110	276	2,5	40	36,4
018 Kastelbell-Tschars	27	64	2,4	9	33,3
019 Kastelruth	58	156	2,7	13	22,4
020 Tscherms	13	36	2,8	3	23,1
021 Kiens	23	60	2,6	11	47,8
022 Klausen	88	230	2,6	24	27,3
023 Karneid	49	144	2,9	13	26,5
024 Kurtatsch a.d. Weinstr.	27	70	2,6	6	22,2
025 Kurtinig a.d. Weinstr.	18	32	1,8	9	50,0
026 Corvara	16	38	2,4	2	12,5
027 Graun im Vinschgau	19	59	3,1	-	-
028 Toblach	80	226	2,8	23	28,8
029 Neumarkt	92	218	2,4	36	39,1
030 Pfalzen	24	70	2,9	4	16,7
031 Völs am Schlern	20	53	2,7	3	15,0
032 Franzensfeste	43	111	2,6	21	48,8
033 Villnöß	25	77	3,1	5	20,0
034 Gais	36	102	2,8	5	13,9
035 Gargazon	13	35	2,7	3	23,1
036 Glurns	18	53	2,9	4	22,2
037 Latsch	36	88	2,4	9	25,0
038 Algund	104	271	2,6	28	26,9
039 Lajen	22	55	2,5	9	40,9
040 Leifers	326	785	2,4	130	39,9
041 Lana	229	622	2,7	64	27,9
042 Laas	43	119	2,8	11	25,6
043 Laurein	-	-	-	-	-
044 Lüsen	18	54	3,0	8	44,4
045 Margreid a.d. Weinstr.	14	38	2,7	6	42,9
046 Mals	47	127	2,7	12	25,5
047 Enneberg	25	71	2,8	4	16,0
048 Marling	24	55	2,3	12	50,0
049 Martell	17	41	2,4	2	11,8
050 Mölten	7	21	3,0	-	-
051 Meran	1.279	3.104	2,4	478	37,4
052 Welsberg	56	135	2,4	23	41,1
053 Montan	13	30	2,3	3	23,1
054 Moos in Passeier	3	8	2,7	1	33,3
055 Nals	21	61	2,9	3	14,3
056 Naturns	74	170	2,3	25	33,8
057 Natz-Schabs	15	42	2,8	4	26,7
058 Welschnofen	17	54	3,2	4	23,5
059 Deutschnofen	29	90	3,1	9	31,0
060 Auer	82	216	2,6	35	42,7

Tab. 3 - Fortsetzung / Segue

Vom WOBI besetzte Wohnungen nach Merkmalen des Mieters und Gemeinde - 2008

Abitazioni occupate dell'IPES per caratteristiche dell'inquilinato e comune - 2008

Sprachgruppe (%) Gruppo linguistico (%)				COMUNE
Deutsch Tedesco	Italienisch Italiano	Ladinisch Ladino	Ausländer Stranieri	
100,0	-	-	-	Aldino
-	-	-	-	Andriano
90,0	-	-	10,0	Anterivo
75,2	19,3	0,6	5,0	Appiano s.s.d.v.
-	-	-	-	Avelengo
-	6,3	93,8	-	Badia
100,0	-	-	-	Barbiano
20,8	73,9	0,4	5,0	Bolzano
-	-	-	-	Braies
50,7	30,7	-	18,7	Brennero
56,8	33,7	1,5	8,0	Bressanone
20,6	70,6	-	8,8	Bronzolo
73,6	17,3	3,1	5,9	Brunico
-	-	-	-	Caines
77,3	18,6	-	4,1	Caldaro s.s.d.v.
86,2	3,4	-	10,3	Campo di Trens
94,5	1,8	0,9	2,7	Campo Tures
92,6	3,7	-	3,7	Castelbello-Ciardes
81,0	5,2	8,6	5,2	Castelrotto
92,3	7,7	-	-	Cermes
95,7	4,3	-	-	Chienes
77,3	15,9	-	6,8	Chiusa
93,9	2,0	-	4,1	Cornedo all'Isarco
74,1	18,5	-	7,4	Cortaccia s.s.d.v.
50,0	44,4	-	5,6	Cortina s.s.d.v.
-	-	93,8	6,3	Corvara in Badia
89,5	5,3	-	5,3	Curon Venosta
77,5	18,8	-	3,8	Dobbiaco
56,5	39,1	-	4,3	Egna
100,0	-	-	-	Falzes
90,0	10,0	-	-	Fiè allo Sciliar
46,5	32,6	2,3	18,6	Fortezza
96,0	-	4,0	-	Funes
97,2	-	2,8	-	Gais
76,9	23,1	-	-	Gargazzone
77,8	16,7	-	5,6	Glorenza
94,4	-	-	5,6	Laces
71,2	20,2	1,0	7,7	Lagundo
90,9	4,5	-	4,5	Laion
32,8	64,4	0,3	2,5	Laives
84,7	8,7	0,4	6,1	Lana
83,7	11,6	-	4,7	Lasa
-	-	-	-	Lauregno
88,9	-	-	11,1	Luson
57,1	35,7	-	7,1	Magrè s.s.d.v.
91,5	4,3	-	4,3	Malles Venosta
20,0	8,0	60,0	12,0	Marebbe
70,8	25,0	-	4,2	Marlengo
100,0	-	-	-	Martello
100,0	-	-	-	Meltina
47,1	47,3	0,5	5,0	Merano
92,9	3,6	-	3,6	Monguelfo
92,3	7,7	-	-	Montagna
100,0	-	-	-	Moso in Passiria
95,2	4,8	-	-	Nalles
97,3	1,4	-	1,4	Naturno
66,7	20,0	-	13,3	Naz-Sciaves
94,1	5,9	-	-	Nova Levante
72,4	-	-	27,6	Nova Ponente
62,2	31,7	1,2	4,9	Ora

Tab. 3 - Fortsetzung / Segue

Vom WOBI besetzte Wohnungen nach Merkmalen des Mieters und Gemeinde - 2008

Abitazioni occupate dell'IPES per caratteristiche dell'inquilinato e comune - 2008

GEMEINDE	Wohnungen Abitazioni	Einwohner Abitanti	Durchschnittliche Haushaltsgröße Dimensione media delle famiglie	Mieter im Alter von 65 Jahren und älter Titolari con 65 anni e oltre	
				N	%
061 St.Ulrich	82	214	2,6	34	41,5
062 Partschins	23	55	2,4	6	26,1
063 Percha	19	51	2,7	8	42,1
064 Plaus	3	8	2,7	1	33,3
065 Waidbruck	8	22	2,8	3	37,5
066 Burgstall	11	28	2,5	4	36,4
067 Prad am Stilfser Joch	46	125	2,7	15	32,6
068 Prettau	4	10	2,5	-	-
069 Proveis	5	14	2,8	1	20,0
070 Ratschings	27	72	2,7	6	22,2
071 Rasen-Antholz	24	56	2,3	6	25,0
072 Ritten	67	196	2,9	17	25,4
073 Riffian	8	18	2,3	1	12,5
074 Mühlbach	29	86	3,0	10	34,5
075 Rodeneck	7	22	3,1	1	14,3
076 Salurn	80	232	2,9	22	27,5
077 Innichen	80	209	2,6	28	35,0
079 Jenesien	6	15	2,5	-	-
080 St.Leonhard in Pass.	38	95	2,5	14	36,8
081 St.Lorenzen	33	85	2,6	8	24,2
082 St.Martin in Thurn	13	29	2,2	7	53,8
083 St.Martin in Passeier	35	104	3,0	11	31,4
084 St.Pankraz	20	54	2,7	11	55,0
085 St.Christina in Gröden	28	69	2,5	13	46,4
086 Sarntal	59	163	2,8	18	30,5
087 Schenna	19	49	2,6	4	21,1
088 Mühlwald	3	13	4,3	-	-
089 Wolkenstein in Gröden	13	39	3,0	2	15,4
091 Schnals	21	56	2,7	6	28,6
092 Sexten	12	30	2,5	3	25,0
093 Schlanders	142	357	2,5	35	24,6
094 Schluderns	16	48	3,0	5	31,3
095 Stilfs	11	30	2,7	4	36,4
096 Terenten	11	24	2,2	2	18,2
097 Terlan	29	75	2,6	8	27,6
098 Tramin a.d. Weinstr.	35	102	2,9	8	22,9
099 Tisens	8	26	3,3	1	12,5
100 Tiers					
101 Tirol	17	52	3,1	8	47,1
102 Truden im Naturpark	9	22	2,4	4	44,4
103 Taufers im Münstertal	11	19	1,7	8	72,7
104 Ulten	29	67	2,3	9	31,0
105 Pfatten	9	16	1,8	2	22,2
106 Olang	32	93	2,9	7	21,9
107 Pfitsch	38	103	2,7	5	13,2
108 Ahrntal	44	123	2,8	9	20,5
109 Gsies	24	72	3,0	5	20,8
110 Vintl	37	97	2,6	9	24,3
111 Vahrn	42	108	2,6	15	35,7
112 Vöran					
113 Niederdorf	20	50	2,5	4	20,0
114 Villanders	20	55	2,8	4	20,0
115 Sterzing	187	427	2,3	67	35,8
116 Feldthurns	17	44	2,6	2	11,8
117 Wengen					
118 U.L.Frau i.W.-St.Felix	10	27	2,7	1	10,0
Südtirol insgesamt	**12.205**	**29.769**	**2,4**	**4.876**	**40,0**

Quelle: WOBI

Tab. 3 - Fortsetzung / Segue

Vom WOBI besetzte Wohnungen nach Merkmalen des Mieters und Gemeinde - 2008

Abitazioni occupate dell'IPES per caratteristiche dell'inquilinato e comune - 2008

Sprachgruppe (%) Gruppo linguistico (%)				COMUNE
Deutsch Tedesco	Italienisch Italiano	Ladinisch Ladino	Ausländer Stranieri	
19,5	8,5	69,5	2,4	Ortisei
100,0	-	-	-	Parcines
100,0	-	-	-	Perca
100,0	-	-	-	Plaus
87,5	12,5	-	-	Ponte Gardena
63,6	18,2	-	18,2	Postal
80,4	2,2	-	17,4	Prato allo Stelvio
100,0	-	-	-	Predoi
100,0	-	-	-	Proves
92,6	7,4	-	-	Racines
100,0	-	-	-	Rasun Anterselva
88,1	3,0	1,5	7,5	Renon
75,0	-	-	25,0	Rifiano
82,8	6,9	-	10,3	Rio di Pusteria
100,0	-	-	-	Rodengo
33,8	56,3	-	10,0	Salorno
71,3	27,5	1,3	-	S.Candido
100,0	-	-	-	S.Genesio Atesino
94,7	5,3	-	-	S.Leonardo in Pass.
93,9	-	-	6,1	S.Lorenzo di Sebato
7,7	-	84,6	7,7	S.Martino in Badia
100,0	-	-	-	S.Martino in Passiria
100,0	-	-	-	S.Pancrazio
7,1	14,3	78,6	-	S.Cristina Val Gardena
94,9	5,1	-	-	Sarentino
100,0	-	-	-	Scena
100,0	-	-	-	Selva dei Molini
7,7	-	92,3	-	Selva di Val Gardena
100,0	-	-	-	Senales
100,0	-	-	-	Sesto
89,4	7,0	0,7	2,8	Silandro
87,5	12,5	-	-	Sluderno
100,0	-	-	-	Stelvio
90,9	-	-	9,1	Terento
89,7	6,9	-	3,4	Terlano
88,6	5,7	-	5,7	Termeno s.s.d.v.
87,5	12,5	-	-	Tesimo
				Tires
100,0	-	-	-	Tirolo
66,7	22,2	-	11,1	Trodena nel parco naturale
100,0	-	-	-	Tubre
100,0	-	-	-	Ultimo
11,1	77,8	-	11,1	Vadena
87,5	-	-	12,5	Valdaora
68,4	10,5	-	21,1	Val di Vizze
100,0	-	-	-	Valle Aurina
79,2	-	-	20,8	Valle di Casies
89,2	5,4	-	5,4	Vandoies
71,4	21,4	-	7,1	Varna
				Verano
80,0	15,0	-	5,0	Villabassa
95,0	-	-	5,0	Villandro
77,0	21,4	-	1,6	Vipiteno
94,1	-	-	5,9	Velturno
				La Valle
100,0	-	-	-	Senale-S. Felice
44,7	**48,4**	**1,7**	**5,1**	**Totale Provincia**

Fonte: IPES

Tab. 4

In die Rangordnung aufgenommene Ansuchen um Wohnungen des WOBI nach Art des Ansuchens, Sprachgruppe und Gemeinde - 2007

Domande di abitazioni IPES ammesse in graduatoria per tipologia di domanda, gruppo linguistico e comune - 2007

GEMEINDE	Allgemein Generale	Senioren Anziani	Sonder-kategorie Categorie speciali	Heimat-ferne Emigrati all'estero	Körper-behinderte Graduatoria handicappati
001 Aldein	3	2	-	-	-
002 Andrian	-	-	1	-	-
003 Altrei					
004 Eppan a.d. Weinstr.	77	25	2	1	1
005 Hafling	2	-	-	-	-
006 Abtei	14	-	-	-	-
007 Barbian	7	-	-	-	-
008 Bozen	1.062	134	173	2	10
009 Prags					
010 Brenner					
011 Brixen	135	19	11	-	3
012 Branzoll	18	2	1	-	-
013 Bruneck	80	14	7	-	-
014 Kuens					
015 Kaltern a.d. Weinstr.	41	3	3	-	-
016 Freienfeld	1	-	-	-	-
017 Sand in Taufers	3	-	1	-	-
018 Kastelbell-Tschars	6	1	-	-	-
019 Kastelruth	33	2	-	-	-
020 Tscherms	8	1	1	-	-
021 Kiens	7	-	-	-	-
022 Klausen	18	2	2	-	-
023 Karneid	18	4	-	-	-
024 Kurtatsch a.d. Weinstr.	7	-	-	-	-
025 Kurtinig a.d. Weinstr.	4	-	-	-	-
026 Corvara	1	-	-	-	-
027 Graun im Vinschgau	1	-	-	-	-
028 Toblach	8	-	-	-	-
029 Neumarkt	26	5	5	-	-
030 Pfalzen	5	-	-	-	-
031 Völs am Schlern	8	1	2	-	-
032 Franzensfeste	4	-	-	-	-
033 Villnöß	4	-	-	-	-
034 Gais	6	-	-	-	-
035 Gargazon	3	-	-	-	-
036 Glurns	1	-	-	-	-
037 Latsch	38	-	1	-	1
038 Algund	26	5	1	1	-
039 Lajen	7	-	-	-	-
040 Leifers	144	21	12	-	3
041 Lana	58	7	3	-	-
042 Laas	12	-	4	1	-
043 Laurein					
044 Lüsen	1	-	-	-	-
045 Margreid a.d. Weinstr.	1	-	-	-	-
046 Mals	2	-	-	-	-
047 Enneberg	4	-	-	-	-
048 Marling	5	2	3	-	-
049 Martell	-	-	1	-	-
050 Mölten	1	-	-	-	-
051 Meran	339	52	62	2	2
052 Welsberg	11	3	-	-	-
053 Montan	8	-	-	-	-
054 Moos in Passeier					
055 Nals	6	-	-	-	-
056 Naturns	19	2	3	1	-
057 Natz-Schabs	6	-	-	-	-
058 Welschnofen	9	-	-	-	-
059 Deutschnofen	4	-	-	-	-
060 Auer	26	2	2	-	-

Tab. 4 - Fortsetzung / Segue

In die Rangordnung aufgenommene Ansuchen um Wohnungen des WOBI nach Art des Ansuchens, Sprachgruppe und Gemeinde - 2007

Domande di abitazioni IPES ammesse in graduatoria per tipologia di domanda, gruppo linguistico e comune - 2007

Insgesamt Totale						COMUNE
Deutsch Tedesco	Italienisch Italiano	Ladinisch Ladino	EU UE	Nicht EU extra-UE	Insgesamt Totale	
4	-	-	-	1	5	Aldino
-	1	-	-	-	1	Andriano
-	-	-	-	-	-	Anterivo
58	15	-	5	28	106	Appiano s.s.d.v.
1	-	-	-	1	2	Avelengo
-	2	9	-	3	14	Badia
3	-	-	-	4	7	Barbiano
174	661	4	17	525	1.381	Bolzano
-	-	-	-	-	-	Braies
-	-	-	-	-	-	Brennero
53	53	-	2	60	168	Bressanone
4	11	-	-	6	21	Bronzolo
44	14	-	1	42	101	Brunico
-	-	-	-	-	-	Caines
24	4	-	-	19	47	Caldaro s.s.d.v.
1	-	-	-	-	1	Campo di Trens
4	-	-	-	-	4	Campo Tures
4	1	-	-	2	7	Castelbello-Ciardes
21	1	-	1	12	35	Castelrotto
7	3	-	-	-	10	Cermes
1	1	-	-	5	7	Chienes
8	4	-	1	9	22	Chiusa
17	2	-	-	3	22	Cornedo all'Isarco
2	2	-	-	3	7	Cortaccia s.s.d.v.
-	1	-	-	3	4	Cortina s.s.d.v.
-	-	1	-	-	1	Corvara in Badia
-	-	-	-	1	1	Curon Venosta
3	3	-	-	2	8	Dobbiaco
8	13	-	-	15	36	Egna
4	-	-	-	1	5	Falzes
6	1	-	-	4	11	Fiè allo Sciliar
-	1	-	-	3	4	Fortezza
3	-	-	-	1	4	Funes
3	-	-	-	3	6	Gais
1	1	-	-	1	3	Gargazzone
1	-	-	-	-	1	Glorenza
13	-	-	3	24	40	Laces
21	2	-	1	9	33	Lagundo
4	1	-	-	2	7	Laion
28	96	-	2	54	180	Laives
33	6	1	2	26	68	Lana
10	1	-	-	6	17	Lasa
-	-	-	-	-	-	Lauregno
1	-	-	-	-	1	Luson
-	-	-	-	1	1	Magrè s.s.d.v.
-	1	-	-	1	2	Malles Venosta
-	-	2	-	2	4	Marebbe
8	2	-	-	-	10	Marlengo
1	-	-	-	-	1	Martello
1	-	-	-	-	1	Meltina
133	160	1	10	153	457	Merano
8	-	-	-	6	14	Monguelfo
4	2	-	-	2	8	Montagna
-	-	-	-	-	-	Moso in Passiria
5	1	-	-	-	6	Nalles
17	-	-	1	7	25	Naturno
5	-	-	-	1	6	Naz-Sciaves
1	1	-	1	6	9	Nova Levante
2	-	-	-	2	4	Nova Ponente
13	4	-	-	13	30	Ora

Tab. 4 - Fortsetzung / Segue

In die Rangordnung aufgenommene Ansuchen um Wohnungen des WOBI nach Art des Ansuchens, Sprachgruppe und Gemeinde - 2007

Domande di abitazioni IPES ammesse in graduatoria per tipologia di domanda, gruppo linguistico e comune - 2007

GEMEINDE	Allgemein Generale	Senioren Anziani	Sonder-kategorie Categorie speciali	Heimat-ferne Emigrati all'estero	Körper-behinderte Graduatoria handicappati
061 St.Ulrich	15	1	1	-	-
062 Partschins	9	2	-	-	-
063 Percha	3	1	-	-	-
064 Plaus	6	-	-	-	-
065 Waidbruck	1	-	-	-	-
066 Burgstall	2	2	-	-	-
067 Prad am Stilfser Joch	3	1	-	-	-
068 Prettau	-	-	-	-	-
069 Proveis	-	-	-	-	-
070 Ratschings	3	-	1	-	-
071 Rasen-Antholz	4	-	-	-	-
072 Ritten	15	2	4	-	1
073 Riffian	3	-	-	-	-
074 Mühlbach	6	-	-	-	-
075 Rodeneck	-	-	-	-	-
076 Salurn	40	3	4	-	-
077 Innichen	14	1	-	-	-
079 Jenesien	4	1	-	-	-
080 St.Leonhard in Pass.	21	1	1	1	-
081 St.Lorenzen	13	-	-	-	-
082 St.Martin in Thurn	3	-	-	-	-
083 St.Martin in Passeier	25	2	-	-	2
084 St.Pankraz	2	1	1	-	-
085 St.Christina in Gröden	8	1	-	-	-
086 Sarntal	18	3	1	-	-
087 Schenna	17	1	1	-	-
088 Mühlwald	-	-	-	-	-
089 Wolkenstein in Gröden	5	1	1	-	-
091 Schnals	-	-	-	-	-
092 Sexten	2	-	-	-	-
093 Schlanders	32	1	3	-	-
094 Schluderns	6	1	-	-	-
095 Stilfs					
096 Terenten	3	-	-	-	-
097 Terlan	17	3	3	-	-
098 Tramin a.d. Weinstr.	8	1	-	1	-
099 Tisens	3	1	1	-	-
100 Tiers	1	-	-	-	-
101 Tirol	7	-	-	-	1
102 Truden im Naturpark	-	-	-	-	-
103 Taufers im Münstertal	-	-	-	-	-
104 Ulten	9	-	-	-	-
105 Pfatten	10	1	-	-	-
106 Olang	13	2	-	-	-
107 Pfitsch	8	-	-	-	-
108 Ahrntal	5	-	-	-	-
109 Gsies	2	-	-	-	-
110 Vintl	8	-	-	-	-
111 Vahrn	25	3	4	-	1
112 Vöran	3	2	-	-	-
113 Niederdorf	6	-	1	-	-
114 Villanders	3	-	-	-	-
115 Sterzing	35	7	3	-	-
116 Feldthurns	5	-	1	-	-
117 Wengen	4	2	-	-	-
118 U.L.Frau i.W.-St.Felix	1	-	-	-	-
Südtirol insgesamt	**2.794**	**357**	**332**	**10**	**25**

Quelle: WOBI

Tab. 4 - Fortsetzung / Segue

In die Rangordnung aufgenommene Ansuchen um Wohnungen des WOBI nach Art des Ansuchens, Sprachgruppe und Gemeinde - 2007

Domande di abitazioni IPES ammesse in graduatoria per tipologia di domanda, gruppo linguistico e comune - 2007

Insgesamt Totale						COMUNE
Deutsch Tedesco	Italienisch Italiano	Ladinisch Ladino	EU UE	Nicht EU extra-UE	Insgesamt Totale	
1	4	4	-	8	17	Ortisei
8	-	-	-	3	11	Parcines
3	-	-	-	1	4	Perca
4	-	-	-	2	6	Plaus
-	1	-	-	-	1	Ponte Gardena
2	1	-	-	1	4	Postal
2	-	-	-	2	4	Prato allo Stelvio
-	-	-	-	-	-	Predoi
-	-	-	-	-	-	Proves
4	-	-	-	-	4	Racines
4	-	-	-	-	4	Rasun Anterselva
10	1	1	-	10	22	Renon
3	-	-	-	-	3	Rifiano
-	1	-	-	5	6	Rio di Pusteria
-	-	-	-	-	-	Rodengo
7	12	-	1	27	47	Salorno
5	3	-	1	6	15	S.Candido
2	-	-	-	3	5	S.Genesio Atesino
23	-	-	-	1	24	S.Leonardo in Pass.
8	-	-	-	5	13	S.Lorenzo di Sebato
-	-	1	-	2	3	S.Martino in Badia
25	1	-	1	2	29	S.Martino in Passiria
3	-	-	1	-	4	S.Pancrazio
2	1	1	1	4	9	S.Cristina Val Gardena
19	1	-	-	2	22	Sarentino
18	-	-	-	1	19	Scena
-	-	-	-	-	-	Selva dei Molini
-	1	6	-	-	7	Selva di Val Gardena
-	-	-	-	-	-	Senales
2	-	-	-	-	2	Sesto
21	-	-	-	15	36	Silandro
4	-	-	-	3	7	Sluderno
-	-	-	-	-	-	Stelvio
2	-	-	-	1	3	Terento
15	1	-	-	7	23	Terlano
4	-	-	-	6	10	Termeno s.s.d.v.
4	-	-	-	1	5	Tesimo
-	-	-	-	1	1	Tires
7	1	-	-	-	8	Tirolo
-	-	-	-	-	-	Trodena nel parco naturale
-	-	-	-	-	-	Tubre
9	-	-	-	-	9	Ultimo
-	4	-	-	7	11	Vadena
7	-	-	-	8	15	Valdaora
1	2	-	1	4	8	Val di Vizze
4	-	-	-	1	5	Valle Aurina
-	-	-	-	2	2	Valle di Casies
2	-	-	-	6	8	Vandoies
17	5	-	-	11	33	Varna
5	-	-	-	-	5	Verano
3	-	-	-	4	7	Villabassa
2	-	-	-	1	3	Villandro
25	4	-	1	15	45	Vipiteno
5	-	-	-	1	6	Velturno
-	-	6	-	-	6	La Valle
1	-	-	-	-	1	Senale-S. Felice
1.060	**1.116**	**37**	**54**	**1.251**	**3.518**	**Totale Provincia**

Fonte: IPES

Tab. 5

In die Rangordnung aufgenommene Ansuchen um Wohnungen des WOBI nach Punktezahl, Sonderkategorie und Gemeinde - 2007

Domande di abitazioni IPES ammesse in graduatoria per punteggio, categorie speciali e comune - 2007

GEMEINDE	Allgemeine mit 25 und mehr Punkten Generale con 25 punti e oltre	Senioren mit 20 und mehr Punkten Anziani con 20 punti e oltre	Sonderkategorien Categorie speciali	Heimatferne Emigrati all'estero	Körperbehinderte Graduatoria handicappati
001 Aldein	-	1	-	-	-
002 Andrian	-	-	1	-	-
003 Altrei	-	-	-	-	-
004 Eppan a.d. Weinstr.	28	17	2	1	1
005 Hafling	1	-	-	-	-
006 Abtei	4	-	-	-	-
007 Barbian	2	-	-	-	-
008 Bozen	141	48	173	2	10
009 Prags	-	-	-	-	-
010 Brenner	-	-	-	-	-
011 Brixen	31	7	11	-	3
012 Branzoll	4	1	1	-	-
013 Bruneck	29	8	7	-	-
014 Kuens	-	-	-	-	-
015 Kaltern a.d. Weinstr.	12	1	3	-	-
016 Freienfeld	-	-	-	-	-
017 Sand in Taufers	1	-	1	-	-
018 Kastelbell-Tschars	2	1	-	-	-
019 Kastelruth	7	1	-	-	-
020 Tscherms	3	-	1	-	-
021 Kiens	3	-	-	-	-
022 Klausen	-	2	2	-	-
023 Karneid	7	3	-	-	-
024 Kurtatsch a.d. Weinstr.	2	-	-	-	-
025 Kurtinig a.d. Weinstr.	1	-	-	-	-
026 Corvara	-	-	-	-	-
027 Graun im Vinschgau	-	-	-	-	-
028 Toblach	3	-	-	-	-
029 Neumarkt	4	3	5	-	-
030 Pfalzen	3	-	-	-	-
031 Völs am Schlern	2	1	2	-	-
032 Franzensfeste	-	-	-	-	-
033 Villnöß	2	-	-	-	-
034 Gais	1	-	-	-	-
035 Gargazon	1	-	-	-	-
036 Glurns	-	-	-	-	-
037 Latsch	9	-	1	-	1
038 Algund	3	-	1	1	-
039 Lajen	2	-	-	-	-
040 Leifers	24	11	12	-	3
041 Lana	11	4	3	-	-
042 Laas	5	-	4	1	-
043 Laurein	-	-	-	-	-
044 Lüsen	-	-	-	-	-
045 Margreid a.d. Weinstr.	1	-	-	-	-
046 Mals	1	-	-	-	-
047 Enneberg	1	-	-	-	-
048 Marling	-	2	3	-	-
049 Martell	-	-	1	-	-
050 Mölten	-	-	-	-	-
051 Meran	62	20	62	2	2
052 Welsberg	2	2	-	-	-
053 Montan	3	-	-	-	-
054 Moos in Passeier	-	-	-	-	-
055 Nals	3	-	-	-	-
056 Naturns	9	1	3	1	-
057 Natz-Schabs	3	-	-	-	-
058 Welschnofen	2	-	-	-	-
059 Deutschnofen	-	-	-	-	-
060 Auer	3	2	2	-	-

Tab. 5 - Fortsetzung / Segue

In die Rangordnung aufgenommene Ansuchen um Wohnungen des WOBI nach Punktezahl, Sonderkategorie und Gemeinde - 2007

Domande di abitazioni IPES ammesse in graduatoria per punteggio, categorie speciali e comune - 2007

Grundwohnbedarf insgesamt Totale fabbisogno abitativo						COMUNE
Deutsch Tedesco	Italienisch Italiano	Ladinisch Ladino	EU UE	Nicht EU extra-UE	Insgesamt Totale	
1	-	-	-	-	1	Aldino
-	1	-	-	-	1	Andriano
-	-	-	-	-	-	Anterivo
35	7	-	1	6	49	Appiano s.s.d.v.
-	-	-	-	1	1	Avelengo
-	-	4	-	-	4	Badia
-	-	-	-	2	2	Barbiano
68	231	2	2	71	374	Bolzano
-	-	-	-	-	-	Braies
-	-	-	-	--		Brennero
20	21	-	-	11	52	Bressanone
4	2	-	-	-	6	Bronzolo
27	9	-	-	8	44	Brunico
-	-	-	-	-	-	Caines
13	-	-	-	3	16	Caldaro s.s.d.v.
-	-	-	-	-	-	Campo di Trens
2	-	-	-	-	2	Campo Tures
3	-	-	-	-	3	Castelbello-Ciardes
8	-	-	-	-	8	Castelrotto
2	2	-	-	-	4	Cermes
1	-	-	-	2	3	Chienes
4	-	-	-	-	4	Chiusa
8	-	-	-	2	10	Cornedo all'Isarco
1	1	-	-	-	2	Cortaccia s.s.d.v.
-	1	-	-	-	1	Cortina s.s.d.v.
-	-	-	-	-	-	Corvara in Badia
-	-	-	-	-	-	Curon Venosta
2	1	-	-	-	3	Dobbiaco
4	6	-	-	2	12	Egna
3	-	-	-	-	3	Falzes
3	1	-	-	1	5	Fiè allo Sciliar
-	-	-	-	-	-	Fortezza
2	-	-	-	-	2	Funes
1	-	-	-	-	1	Gais
1	-	-	-	-	1	Gargazzone
-	-	-	-	-	-	Glorenza
8	-	-	-	3	11	Laces
3	1	-	-	1	5	Lagundo
2	-	-	-	-	2	Laion
11	33	-	-	6	50	Laives
14	-	-	-	4	18	Lana
9	-	-	-	1	10	Lasa
-	-	-	-	-	-	Lauregno
-	-	-	-	-	-	Luson
-	-	-	-	1	1	Magrè s.s.d.v.
-	1	-	-	-	1	Malles Venosta
-	-	1	-	-	1	Marebbe
4	1	-	-	-	5	Marlengo
1	-	-	-	-	1	Martello
-	-	-	-	-	-	Meltina
67	64	-	-	17	148	Merano
4	-	-	-	-	4	Monguelfo
1	2	-	-	-	3	Montagna
-	-	-	-	-	-	Moso in Passiria
2	1	-	-	-	3	Nalles
14	-	-	-	-	14	Naturno
3	-	-	-	-	3	Naz-Sciaves
1	-	-	-	1	2	Nova Levante
-	-	-	-	-	-	Nova Ponente
5	1	-	-	1	7	Ora

Tab. 5 - Fortsetzung / Segue

In die Rangordnung aufgenommene Ansuchen um Wohnungen des WOBI nach Punktezahl, Sonderkategorie und Gemeinde - 2007

Domande di abitazioni IPES ammesse in graduatoria per punteggio, categorie speciali e comune - 2007

GEMEINDE	Allgemeine mit 25 und mehr Punkten Generale con 25 punti e oltre	Senioren mit 20 und mehr Punkten Anziani con 20 punti e oltre	Sonderkategorien Categorie speciali	Heimatferne Emigrati all'estero	Körperbehinderte Graduatoria handicappati
061 St.Ulrich	1	-	1	-	-
062 Partschins	6	2	-	-	-
063 Percha	2	1	-	-	-
064 Plaus	2	-	-	-	-
065 Waidbruck	-	-	-	-	-
066 Burgstall	-	1	-	-	-
067 Prad am Stilfser Joch	2	1	-	-	-
068 Prettau	-	-	-	-	-
069 Proveis	-	-	-	-	-
070 Ratschings	2	-	1	-	-
071 Rasen-Antholz	2	-	-	-	-
072 Ritten	1	2	4	-	1
073 Riffian	1	-	-	-	-
074 Mühlbach	3	-	-	-	-
075 Rodeneck	-	-	-	-	-
076 Salurn	2	1	4	-	-
077 Innichen	5	-	-	-	-
079 Jenesien	1	-	-	-	-
080 St.Leonhard in Pass.	11	1	1	1	-
081 St.Lorenzen	4	-	-	-	-
082 St.Martin in Thurn	1	-	-	-	-
083 St.Martin in Passeier	14	1	-	-	2
084 St.Pankraz	1	1	1	-	-
085 St.Christina in Gröden	-	1	-	-	-
086 Sarntal	10	1	1	-	-
087 Schenna	10	1	1	-	-
088 Mühlwald	-	-	-	-	-
089 Wolkenstein in Gröden	1	1	1	-	-
091 Schnals	-	-	-	-	-
092 Sexten	1	-	-	-	-
093 Schlanders	5	1	3	-	-
094 Schluderns	2	1	-	-	-
095 Stilfs	-	-	-	-	-
096 Terenten	-	-	-	-	-
097 Terlan	2	1	3	-	-
098 Tramin a.d. Weinstr.	3	1	-	1	-
099 Tisens	2	1	1	-	-
100 Tiers	1	-	-	-	-
101 Tirol	4	-	-	-	1
102 Truden im Naturpark	-	-	-	-	-
103 Taufers im Münstertal	-	-	-	-	-
104 Ulten	5	-	-	-	-
105 Pfatten	1	1	-	-	-
106 Olang	2	1	-	-	-
107 Pfitsch	-	-	-	-	-
108 Ahrntal	2	-	-	-	-
109 Gsies	-	-	-	-	-
110 Vintl	5	-	-	-	-
111 Vahrn	7	-	4	-	1
112 Vöran	1	1	-	-	-
113 Niederdorf	1	-	1	-	-
114 Villanders	1	-	-	-	-
115 Sterzing	6	6	3	-	-
116 Feldthurns	2	-	1	-	-
117 Wengen	-	2	-	-	-
118 U.L.Frau i.W.-St.Felix	-	-	-	-	-
Südtirol insgesamt	**573**	**167**	**332**	**10**	**25**

Quelle: WOBI

Tab. 5 - Fortsetzung / Segue

In die Rangordnung aufgenommene Ansuchen um Wohnungen des WOBI nach Punktezahl, Sonderkategorie und Gemeinde - 2007

Domande di abitazioni IPES ammesse in graduatoria per punteggio, categorie speciali e comune - 2007

Grundwohnbedarf insgesamt Totale fabbisogno abitativo						COMUNE
Deutsch Tedesco	Italienisch Italiano	Ladinisch Ladino	EU UE	Nicht EU extra-UE	Insgesamt Totale	
-	1	1	-	-	2	Ortisei
7	-	-	-	1	8	Parcines
2	-	-	-	1	3	Perca
2	-	-	-	-	2	Plaus
-	-	-	-	-	-	Ponte Gardena
-	1	-	-	-	1	Postal
2	-	-	-	1	3	Prato allo Stelvio
-	-	-	-	-	-	Predoi
-	-	-	-	-	-	Proves
3	-	-	-	-	3	Racines
2	-	-	-	-	2	Rasun Anterselva
7	-	-	-	1	8	Renon
1	-	-	-	-	1	Rifiano
-	1	-	-	2	3	Rio di Pusteria
-	-	-	-	-	-	Rodengo
4	3	-	-	-	7	Salorno
3	1	-	-	1	5	S.Candido
-	-	-	-	1	1	S.Genesio Atesino
14	-	-	-	-	14	S.Leonardo in Pass.
3	-	-	-	1	4	S.Lorenzo di Sebato
-	-	1	-	-	1	S.Martino in Badia
16	1	-	-	-	17	S.Martino in Passiria
3	-	-	-	-	3	S.Pancrazio
1	-	-	-	-	1	S.Cristina Val Gardena
10	1	-	-	1	12	Sarentino
12	-	-	-	-	12	Scena
-	-	-	-	-	-	Selva dei Molini
-	1	2	-	-	3	Selva di Val Gardena
-	-	-	-	-	-	Senales
1	-	-	-	-	1	Sesto
5	-	-	-	4	9	Silandro
3	-	-	-	-	3	Sluderno
-	-	-	-	-	-	Stelvio
-	-	-	-	-	-	Terento
6	-	-	-	-	6	Terlano
3	-	-	-	2	5	Termeno s.s.d.v.
4	-	-	-	-	4	Tesimo
-	-	-	-	1	1	Tires
5	-	-	-	-	5	Tirolo
-	-	-	-	-	-	Trodena nel parco naturale
-	-	-	-	-	-	Tubre
5	-	-	-	-	5	Ultimo
-	2	-	-	-	2	Vadena
3	-	-	-	-	3	Valdaora
-	-	-	-	-	-	Val di Vizze
2	-	-	-	-	2	Valle Aurina
-	-	-	-	-	-	Valle di Casies
1	-	-	-	4	5	Vandoies
10	1	-	-	1	12	Varna
2	-	-	-	-	2	Verano
2	-	-	-	-	2	Villabassa
1	-	-	-	-	1	Villandro
12	-	-	-	3	15	Vipiteno
2	-	-	-	1	3	Velturno
-	-	2	-	-	2	La Valle
-	-	-	-	-	-	Senale-S. Felice
521	**400**	**13**	**3**	**170**	**1.107**	**Totale Provincia**

Fonte: IPES

Tab. 6

Vom WOBI zugewiesene bereits vorhandene Wohnungen und Neubauwohnungen nach Gemeinde - 2001-2008

Abitazioni vecchie e nuove assegnate dall'IPES per comune - 2001-2008

GEMEINDE	Absolute Werte Valori assoluti			Prozentuelle Verteilung Composizione percentuale			COMUNE
	Neubau Nuove abitazioni	Bereits vorhandene Wohnungen Vecchie abitazioni	Insgesamt Totale	Neubau Nuove abitazioni	Bereits vorhandene Wohnungen Vecchie abitazioni	Insgesamt Totale	
001 Aldein	-	8	8	-	100,0	100,0	Aldino
002 Andrian	-	-	-	-	-	-	Andriano
003 Altrei	-	1	1	-	100,0	100,0	Anterivo
004 Eppan a.d. Weinstr.	23	31	54	42,6	57,4	100,0	Appiano s.s.d.v.
005 Hafling	-	-	-	-	-	-	Avelengo
006 Abtei	4	1	5	80,0	20,0	100,0	Badia
007 Barbian	10	6	16	62,5	37,5	100,0	Barbiano
008 Bozen	600	1.067	1.667	36,0	64,0	100,0	Bolzano
009 Prags	-	-	-	-	-	-	Braies
010 Brenner	10	24	34	29,4	70,6	100,0	Brennero
011 Brixen	70	133	203	34,5	65,5	100,0	Bressanone
012 Branzoll	8	7	15	53,3	46,7	100,0	Bronzolo
013 Bruneck	51	79	130	39,2	60,8	100,0	Brunico
014 Kuens	-	-	-	-	-	-	Caines
015 Kaltern a.d. Weinstr.	6	28	34	17,6	82,4	100,0	Caldaro s.s.d.v.
016 Freienfeld	2	6	8	25,0	75,0	100,0	Campo di Trens
017 Sand in Taufers	9	26	35	25,7	74,3	100,0	Campo Tures
018 Kastelbell-Tschars	6	10	16	37,5	62,5	100,0	Castelbello-Ciardes
019 Kastelruth	17	10	27	63,0	37,0	100,0	Castelrotto
020 Tscherms	-	6	6	-	100,0	100,0	Cermes
021 Kiens	1	2	3	33,3	66,7	100,0	Chienes
022 Klausen	4	23	27	14,8	85,2	100,0	Chiusa
023 Karneid	7	6	13	53,8	46,2	100,0	Cornedo all'Isarco
024 Kurtatsch a.d. Weinstr.	5	5	10	50,0	50,0	100,0	Cortaccia s.s.d.v.
025 Kurtinig a.d. Weinstr.	-	3	3	-	100,0	100,0	Cortina s.s.d.v.
026 Corvara	-	5	5	-	100,0	100,0	Corvara in Badia
027 Graun im Vinschgau	-	7	7	-	100,0	100,0	Curon Venosta
028 Toblach	24	6	30	80,0	20,0	100,0	Dobbiaco
029 Neumarkt	5	21	26	19,2	80,8	100,0	Egna
030 Pfalzen	9	6	15	60,0	40,0	100,0	Falzes
031 Völs am Schlern	12	2	14	85,7	14,3	100,0	Fiè allo Sciliar
032 Franzensfeste	3	10	13	23,1	76,9	100,0	Fortezza
033 Villnöß	6	3	9	66,7	33,3	100,0	Funes
034 Gais	1	7	8	12,5	87,5	100,0	Gais
035 Gargazon	4	3	7	57,1	42,9	100,0	Gargazzone
036 Glurns	1	3	4	25,0	75,0	100,0	Glorenza
037 Latsch	6	5	11	54,5	45,5	100,0	Laces
038 Algund	52	22	74	70,3	29,7	100,0	Lagundo
039 Lajen	-	5	5	-	100,0	100,0	Laion
040 Leifers	55	52	107	51,4	48,6	100,0	Laives
041 Lana	81	38	119	68,1	31,9	100,0	Lana
042 Laas	5	12	17	29,4	70,6	100,0	Lasa
043 Laurein	-	-	-	-	-	-	Lauregno
044 Lüsen	-	7	7	-	100,0	100,0	Luson
045 Margreid a.d. Weinstr.	3	1	4	75,0	25,0	100,0	Magrè s.s.d.v.
046 Mals	-	20	20	-	100,0	100,0	Malles Venosta
047 Enneberg	6	10	16	37,5	62,5	100,0	Marebbe
048 Marling	-	4	4	-	100,0	100,0	Marlengo
049 Martell	-	6	6	-	100,0	100,0	Martello
050 Mölten	-	4	4	-	100,0	100,0	Meltina
051 Meran	324	199	523	62,0	38,0	100,0	Merano
052 Welsberg	8	9	17	47,1	52,9	100,0	Monguelfo
053 Montan	1	2	3	33,3	66,7	100,0	Montagna
054 Moos in Passeier	1	-	1	100,0	-	100,0	Moso in Passiria
055 Nals	5	3	8	62,5	37,5	100,0	Nalles
056 Naturns	13	16	29	44,8	55,2	100,0	Naturno
057 Natz-Schabs	5	1	6	83,3	16,7	100,0	Naz-Sciaves
058 Welschnofen	-	3	3	-	100,0	100,0	Nova Levante
059 Deutschnofen	5	12	17	29,4	70,6	100,0	Nova Ponente
060 Auer	5	13	18	27,8	72,2	100,0	Ora

Tab. 6 - Fortsetzung / Segue

Vom WOBI zugewiesene bereits vorhandene Wohnungen und Neubauwohnungen nach Gemeinde - 2001-2008

Abitazioni vecchie e nuove assegnate dall'IPES per comune - 2001-2008

GEMEINDE	Absolute Werte Valori assoluti			Prozentuelle Verteilung Composizione percentuale			COMUNE
	Neubau Nuove abitazioni	Bereits vorhandene Wohnungen Vecchie abitazioni	Insgesamt Totale	Neubau Nuove abitazioni	Bereits vorhandene Wohnungen Vecchie abitazioni	Insgesamt Totale	
061 St.Ulrich	22	10	32	68,8	31,3	100,0	Ortisei
062 Partschins	1	4	5	20,0	80,0	100,0	Parcines
063 Percha	-	2	2	-	100,0	100,0	Perca
064 Plaus	-	-	-	-	-	-	Plaus
065 Waidbruck	-	3	3	-	100,0	100,0	Ponte Gardena
066 Burgstall	1	3	4	25,0	75,0	100,0	Postal
067 Prad am Stilfser Joch	3	17	20	15,0	85,0	100,0	Prato allo Stelvio
068 Prettau	-	5	5	-	100,0	100,0	Predoi
069 Proveis	-	3	3	-	100,0	100,0	Proves
070 Ratschings	-	10	10	-	100,0	100,0	Racines
071 Rasen-Antholz	-	7	7	-	100,0	100,0	Rasun Anterselva
072 Ritten	32	1	33	97,0	3,0	100,0	Renon
073 Riffian	5	2	7	71,4	28,6	100,0	Rifiano
074 Mühlbach	1	3	4	25,0	75,0	100,0	Rio di Pusteria
075 Rodeneck	-	7	7	-	100,0	100,0	Rodengo
076 Salurn	11	27	38	28,9	71,1	100,0	Salorno
077 Innichen	6	10	16	37,5	62,5	100,0	S.Candido
079 Jenesien	6	1	7	85,7	14,3	100,0	S.Genesio Atesino
080 St.Leonhard in Pass.	7	3	10	70,0	30,0	100,0	S.Leonardo in Pass.
081 St.Lorenzen	9	1	10	90,0	10,0	100,0	S.Lorenzo di Sebato
082 St.Martin in Thurn	1	2	3	33,3	66,7	100,0	S.Martino in Badia
083 St.Martin in Passeier	9	11	20	45,0	55,0	100,0	S.Martino in Passiria
084 St.Pankraz	6	1	7	85,7	14,3	100,0	S.Pancrazio
085 St.Christina in Gröden	4	3	7	57,1	42,9	100,0	S.Cristina Val Gardena
086 Sarntal	-	6	6	-	100,0	100,0	Sarentino
087 Schenna	10	1	11	90,9	9,1	100,0	Scena
088 Mühlwald	1	3	4	25,0	75,0	100,0	Selva dei Molini
089 Wolkenstein in Gröden	2	1	3	66,7	33,3	100,0	Selva di Val Gardena
091 Schnals	1	3	4	25,0	75,0	100,0	Senales
092 Sexten	-	1	1	-	100,0	100,0	Sesto
093 Schlanders	3	39	42	7,1	92,9	100,0	Silandro
094 Schluderns	2	3	5	40,0	60,0	100,0	Sluderno
095 Stilfs	6	1	7	85,7	14,3	100,0	Stelvio
096 Terenten	3	2	5	60,0	40,0	100,0	Terento
097 Terlan	8	6	14	57,1	42,9	100,0	Terlano
098 Tramin a.d. Weinstr.	3	5	8	37,5	62,5	100,0	Termeno s.s.d.v.
099 Tisens	-	-	-	-	-	-	Tesimo
100 Tiers	-	1	1	-	100,0	100,0	Tires
101 Tirol	6	-	6	100,0	-	100,0	Tirolo
102 Truden im Naturpark	-	3	3	-	100,0	100,0	Trodena nel parco nat.
103 Taufers im Münstertal	5	7	12	41,7	58,3	100,0	Tubre
104 Ulten	8	2	10	80,0	20,0	100,0	Ultimo
105 Pfatten	-	3	3	-	100,0	100,0	Vadena
106 Olang	14	6	20	70,0	30,0	100,0	Valdaora
107 Pfitsch	5	23	28	17,9	82,1	100,0	Val di Vizze
108 Ahrntal	10	4	14	71,4	28,6	100,0	Valle Aurina
109 Gsies	1	7	8	12,5	87,5	100,0	Valle di Casies
110 Vintl	-	7	7	-	100,0	100,0	Vandoies
111 Vahrn	19	3	22	86,4	13,6	100,0	Varna
112 Vöran	-	-	-	-	-	-	Verano
113 Niederdorf	4	4	8	50,0	50,0	100,0	Villabassa
114 Villanders	11	4	15	73,3	26,7	100,0	Villandro
115 Sterzing	16	37	53	30,2	69,8	100,0	Vipiteno
116 Feldthurns	9	-	9	100,0	-	100,0	Velturno
117 Wengen	-	-	-	-	-	-	La Valle
118 U.L.Frau i.W.-St.Felix	-	4	4	-	100,0	100,0	Senale-S. Felice
Südtirol insgesamt	**1.744**	**2.321**	**4.065**	**42,9**	**57,1**	**100,0**	**Totale Provincia**

Quelle: WOBI

Fonte: IPES

Tab. 7

Stand der Bauprogramme des WOBI für neue Wohnungen am 31.12.2008 nach Gemeinde

Stato dei programmi edilizi dell'IPES per nuove abitazioni al 31.12.2008 per comune

GEMEINDE	Programm bis 2001 Programma fino al 2001	Programm 2001-2005 Programma 2001-2005	Ergänzung 2006 Integra-zione 2006	Programm 2006-2010 Programma 2006-2010	Ingesamt Totale
001 Aldein	-	3	1	-	4
002 Andrian	-	-	-	2	2
003 Altrei	-	-	-	-	-
004 Eppan a.d. Weinstr.	18	28	24	21	91
005 Hafling	-	1	-	4	5
006 Abtei	-	4	-	11	15
007 Barbian	-	1	-	3	4
008 Bozen	351	780	-	100	1.231
009 Prags	-	-	-	-	-
010 Brenner	-	6	2		8
011 Brixen	66	15	13	71	165
012 Branzoll	-	8	-		8
013 Bruneck	24	30	2	53	109
014 Kuens	-	-	-	-	-
015 Kaltern a.d. Weinstr.	9	5	8	-	22
016 Freienfeld	1	-	-	-	1
017 Sand in Taufers	6	-	2	-	8
018 Kastelbell-Tschars	3	4	1	-	8
019 Kastelruth	18	-	-	21	39
020 Tscherms	-	-	3	1	4
021 Kiens	-	-	-	2	2
022 Klausen	-	36	-		36
023 Karneid	5	-	3	10	18
024 Kurtatsch a.d. Weinstr.	5	-	-	-	5
025 Kurtinig a.d. Weinstr.	-	-	-	-	-
026 Corvara	-	-	-	-	-
027 Graun im Vinschgau	-	3	-	2	5
028 Toblach	-	14	-	-	14
029 Neumarkt	2	6	-	23	31
030 Pfalzen	8	-	-	4	12
031 Völs am Schlern	12	-	-	9	21
032 Franzensfeste	-	-	-	-	-
033 Villnöß	-	5	-	-	5
034 Gais	-	1	-	7	8
035 Gargazon	-	4	-	-	4
036 Glurns	1	-	-	-	1
037 Latsch	-	1	-	10	11
038 Algund	6	51	-	-	57
039 Lajen	-	-	-	5	5
040 Leifers	38	84	-	2	124
041 Lana	20	55	-	-	75
042 Laas	-	-	4	-	4
043 Laurein	-	-	-	1	1
044 Lüsen	-	-	-	-	-
045 Margreid a.d. Weinstr.	-	1	3	5	9
046 Mals	-	-	-	2	2
047 Enneberg	6	-	-	1	7
048 Marling	-	-	-	3	3
049 Martell	-	-	-	1	1
050 Mölten	-	-	-	-	-
051 Meran	140	222	32	88	482
052 Welsberg	-	3	5	12	20
053 Montan	-	3	3	-	6
054 Moos in Passeier	-	-	-	4	4
055 Nals	-	4	1	-	5
056 Naturns	-	12	-	9	21
057 Natz-Schabs	6	-	-	7	13
058 Welschnofen	-	3	2	1	6
059 Deutschnofen	-	4	-	1	5
060 Auer	-	5	-	14	19

Tab. 7 - Fortsetzung / Segue

Stand der Bauprogramme des WOBI für neue Wohnungen am 31.12.2008 nach Gemeinde

Stato dei programmi edilizi dell'IPES per nuove abitazioni al 31.12.2008 per comune

Gebaute Wohnungen Abitazioni realizzate	Im Bau befindliche Wohnungen Abitazioni in costruzione	Anderes (a) Altro a)	Restbestände Residui	COMUNE
-	-	4	-	Aldino
-	-	-	2	Andriano
-	-	-	-	Anterivo
25	-	41	25	Appiano s.s.d.v.
-	-	-	5	Avelengo
4	-	-	11	Badia
1	-	-	3	Barbiano
675	376	101	79	Bolzano
-	-	-	-	Braies
8	-	-	-	Brennero
94	-	-	71	Bressanone
8	-	-	-	Bronzolo
56	-	16	37	Brunico
-	-	-	-	Caines
9	15	-	-2	Caldaro s.s.d.v.
1	-	-	-	Campo di Trens
8	-	-	-	Campo Tures
8	-	-	-	Castelbello-Ciardes
18	-	-	21	Castelrotto
-	-	-	4	Cermes
-	-	-	2	Chienes
3	-	26	7	Chiusa
8	-	-	10	Cornedo all'Isarco
5	-	-	-	Cortaccia s.s.d.v.
-	-	-	-	Cortina s.s.d.v.
-	-	-	-	Corvara in Badia
-	-	-	5	Curon Venosta
-	-	14	-	Dobbiaco
8	-	12	11	Egna
8	-	-	4	Falzes
12	-	-	9	Fiè allo Sciliar
-	-	-	-	Fortezza
6	-	-	-1	Funes
-	-	-	8	Gais
4	-	-	-	Gargazzone
1	-	-	-	Glorenza
1	-	-	10	Laces
55	-	-	2	Lagundo
-	-	-	5	Laion
37	52	62	-27	Laives
63	-	12	-	Lana
4	-	-	-	Lasa
-	-	-	1	Lauregno
-	-	-	-	Luson
4	-	-	5	Magrè s.s.d.v.
-	-	-	2	Malles Venosta
6	-	-	1	Marebbe
-	-	-	3	Marlengo
-	-	-	1	Martello
-	-	-	-	Meltina
308	50	49	75	Merano
8		6	6	Monguelfo
-	6	-	-	Montagna
-	-	-	4	Moso in Passiria
5	-	-	-	Nalles
12	-	9	-	Naturno
6	-	7	-	Naz-Sciaves
-	6	-	-	Nova Levante
4	-	-	1	Nova Ponente
5	-	14	-	Ora

Tab. 7 - Fortsetzung / Segue

Stand der Bauprogramme des WOBI für neue Wohnungen am 31.12.2008 nach Gemeinde

Stato dei programmi edilizi dell'IPES per nuove abitazioni al 31.12.2008 per comune

GEMEINDE	Programm bis 2001 Programma fino al 2001	Programm 2001-2005 Programma 2001-2005	Ergänzung 2006 Integrazione 2006	Programm 2006-2010 Programma 2006-2010	Ingesamt Totale
061 St.Ulrich	10	34	-4	-	40
062 Partschins	-	3	-	5	8
063 Percha	-	-	-	6	6
064 Plaus	-	1	-	2	3
065 Waidbruck	-	3	-	-	3
066 Burgstall	-	-	-	-	-
067 Prad am Stilfser Joch	-	1	2	2	5
068 Prettau	-	1	-	-	1
069 Proveis	-	-	-	-	-
070 Ratschings	-	-	-	4	4
071 Rasen-Antholz	-	-	-	13	13
072 Ritten	14	27	-	-	41
073 Riffian	-	4	1	-	5
074 Mühlbach	-	3	-	-	3
075 Rodeneck	-	-	-	-	-
076 Salurn	4	4	5	-	13
077 Innichen	-	1	-	4	5
079 Jenesien	6	-	-	7	13
080 St.Leonhard in Pass.	8	-	9		17
081 St.Lorenzen	8	5	-	6	19
082 St.Martin in Thurn	-	-	-	2	2
083 St.Martin in Passeier	9	4	8	1	22
084 St.Pankraz	-	6	-	2	8
085 St.Christina in Gröden	5	-	-	-	5
086 Sarntal	-	14	-	10	24
087 Schenna	-	4	6	12	22
088 Mühlwald	-	1	-	2	3
089 Wolkenstein in Gröden	-	-	-	6	6
091 Schnals	-	-	-	4	4
092 Sexten	-	-	-	1	1
093 Schlanders	-	-	-	6	6
094 Schluderns	-	-	2	4	6
095 Stilfs	6	-	-	3	9
096 Terenten	-	-	-	2	2
097 Terlan	-	3	5	15	23
098 Tramin a.d. Weinstr.	-	7	-	14	21
099 Tisens	-	1	-	13	14
100 Tiers	-	-	-	3	3
101 Tirol	-	5	1	11	17
102 Truden im Naturpark	-	-	-	1	1
103 Taufers im Münstertal	3	9	-8	-	4
104 Ulten	8	-	-	6	14
105 Pfatten	-	-	-	3	3
106 Olang	14	1	-	4	19
107 Pfitsch	5	-	-	8	13
108 Ahrntal	8		-	13	21
109 Gsies	-	-	-	-	-
110 Vintl	-	-	-	-	-
111 Vahrn	8	7	5	17	37
112 Vöran	-	-	6	-	6
113 Niederdorf	4	-	-	3	7
114 Villanders	10	-	-	2	12
115 Sterzing	11	6	1	-	18
116 Feldthurns	5	7	-	1	13
117 Wengen	-	-	4	2	6
118 U.L.Frau i.W.-St.Felix	-	-	-	-	-
Südtirol insgesamt	**891**	**1.564**	**152**	**730**	**3.337**
Zusätzlicher Bedarf vorgesehen (b)	-	-	-	*100*	*100*
Ergänzung 2006	-	-	*8*	-	*8*
Insgesamt	**891**	**1.564**	**160**	**830**	**3.445**

(a) Wohnungen in Projektphase bzw. bereits zugesprochenes Bauland

(b) Bedarf laut Art. 23, 29, 39 und 109 des L.G. 13/98

Quelle: WOBI

Tab. 7 - Fortsetzung / Segue

Stand der Bauprogramme des WOBI für neue Wohnungen am 31.12.2008 nach Gemeinde

Stato dei programmi edilizi dell'IPES per nuove abitazioni al 31.12.2008 per comune

Gebaute Wohnungen Abitazioni realizzate	Im Bau befindliche Wohnungen Abitazioni in costruzione	Anderes (a) Altro a)	Restbestände Residui	COMUNE
26	-	-	14	Ortisei
-	-	-	8	Parcines
-	-	-	6	Perca
-	-	-	3	Plaus
-	-	-	3	Ponte Gardena
-	-	-	-	Postal
3	1	-	1	Prato allo Stelvio
-	-	-	1	Predoi
-	-	-	-	Proves
-	-	-	4	Racines
-	-	-	13	Rasun Anterselva
32	-	-	9	Renon
5	-	-	-	Rifiano
1	-	-	2	Rio di Pusteria
-	-	-	-	Rodengo
13	-	-	-	Salorno
-	-	8	-3	S.Candido
6	-	-	7	S.Genesio Atesino
7	12	-	-2	S.Leonardo in Pass.
8	-	7	4	S.Lorenzo di Sebato
-	-	-	2	S.Martino in Badia
9	13	-	-	S.Martino in Passiria
6	1	-	1	S.Pancrazio
5	-	-	-	S.Cristina Val Gardena
-	4	10	10	Sarentino
11	-	-	11	Scena
-	-	-	3	Selva dei Molini
-	-	-	6	Selva di Val Gardena
-	-	-	4	Senales
-	-	-	1	Sesto
-	-	6	-	Silandro
2	-	4	-	Sluderno
6	-	-	3	Stelvio
2	-	-	-	Terento
8	-	-	15	Terlano
3	-	-	18	Termeno s.s.d.v.
-	-	7	7	Tesimo
-	-	-	3	Tires
6	-	-	11	Tirolo
-	-	-	1	Trodena nel parco naturale
3	-	-	1	Tubre
8	-	-	6	Ultimo
-	-	3	-	Vadena
14	-	7	-2	Valdaora
5	-	-	8	Val di Vizze
8	-	9	4	Valle Aurina
-	-	-	-	Valle di Casies
-	-	-	-	Vandoies
20	-	18	-1	Varna
-	7	-	-1	Verano
4	-	-	3	Villabassa
10	-	-	2	Villandro
18	-	-	-	Vipiteno
9	-	4	-	Velturno
-	-	5	1	La Valle
-	-	-	-	Senale-S. Felice
1.746	**543**	**461**	**587**	**Totale Provincia**
2	*4*	*33*	*61*	*Ulteriore fabbisogno previsto (b)*
8	-	-	-	*Integrazione 2006*
1.756	**547**	**494**	**648**	**Totale**

(a) Abitazioni in progettazione o in area già promessa

(b) Fabbisogno ai sensi degli artt. 23, 29, 39 e 109 della L.P. 13/98

Fonte: IPES

Tab. 8

Ausbezahlte Beträge für gültige Ansuchen um Wohngeld des WOBI nach Sprachgruppe oder Staatsbürgerschaft des Empfängers - 2007
Kassenmäßige Daten in Tausend Euro

Importi erogati per domande di sussidio casa ammesse dall'IPES per gruppo linguistico o cittadinanza del beneficiario - 2007
Dati di cassa in migliaia di euro

GEMEINDE	Deutsch Tedesco	Italienisch Italiano	Ladinisch Ladino	EU UE	Nicht EU extra-UE	Insgesamt Totale	COMUNE
001 Aldein	21	3	-	-	13	36	Aldino
002 Andrian	9	2	-	-	1	12	Andriano
003 Altrei	-	-	-	-	-	-	Anterivo
004 Eppan a.d. Weinstr.	544	125	1	63	197	929	Appiano s.s.d.v.
005 Hafling	22	6	-	8	14	50	Avelengo
006 Abtei	-	12	24	-	7	42	Badia
007 Barbian	23	2	-	-	18	42	Barbiano
008 Bozen	1.368	3.157	23	272	2.819	7.639	Bolzano
009 Prags	7	-	-	-	2	9	Braies
010 Brenner	29	9	-	3	37	77	Brennero
011 Brixen	518	379	14	60	444	1.415	Bressanone
012 Branzoll	16	59	-	4	62	141	Bronzolo
013 Bruneck	635	177	9	50	418	1.289	Brunico
014 Kuens	6	-	-	-	-	6	Caines
015 Kaltern a.d. Weinstr.	282	56	-	36	137	511	Caldaro s.s.d.v.
016 Freienfeld	87	6	-	-	19	112	Campo di Trens
017 Sand in Taufers	196	9	-	-	49	254	Campo Tures
018 Kastelbell-Tschars	33	6	-	5	23	67	Castelbello-Ciardes
019 Kastelruth	136	8	21	19	89	273	Castelrotto
020 Tscherms	37	7	-	-	-	44	Cermes
021 Kiens	33	10	-	3	30	76	Chienes
022 Klausen	188	31	-	12	67	298	Chiusa
023 Karneid	41	11	2	-	43	97	Cornedo all'Isarco
024 Kurtatsch a.d. Weinstr.	45	-	-	6	19	70	Cortaccia s.s.d.v.
025 Kurtinig a.d. Weinstr.	1	5	-	-	19	25	Cortina s.s.d.v.
026 Corvara	-	-	6	-	-	7	Corvara in Badia
027 Graun im Vinschgau	-	2	-	5	3	10	Curon Venosta
028 Toblach	44	56	-	6	58	164	Dobbiaco
029 Neumarkt	99	89	-	22	135	344	Egna
030 Pfalzen	54	3	-	-	14	71	Falzes
031 Völs am Schlern	74	17	-	2	66	159	Fiè allo Sciliar
032 Franzensfeste	33	5	-	5	51	93	Fortezza
033 Villnöß	24	-	-	-	8	32	Funes
034 Gais	91	-	-	6	10	107	Gais
035 Gargazon	44	17	-	3	19	83	Gargazzone
036 Glurns	10	-	-	-	-	10	Glorenza
037 Latsch	149	12	-	16	136	313	Laces
038 Algund	155	36	-	22	84	297	Lagundo
039 Lajen	54	16	2	9	22	104	Laion
040 Leifers	144	641	-	40	456	1.281	Laives
041 Lana	468	66	3	34	252	822	Lana
042 Laas	56	3	-	6	29	94	Lasa
043 Laurein	-	-	-	-	-	-	Lauregno
044 Lüsen	23	-	-	2	-	25	Luson
045 Margreid a.d. Weinstr.	16	18	-	5	34	74	Magrè s.s.d.v.
046 Mals	101	7	-	5	10	124	Malles Venosta
047 Enneberg	3	1	24	6	17	51	Marebbe
048 Marling	57	16	-	8	11	92	Marlengo
049 Martell	1	-	-	-	-	1	Martello
050 Mölten	4	7	-	4	7	22	Meltina
051 Meran	1.400	1.217	3	224	1.592	4.437	Merano
052 Welsberg	58	1	-	-	44	103	Monguelfo
053 Montan	22	-	-	1	13	36	Montagna
054 Moos in Passeier	19	-	-	-	-	19	Moso in Passiria
055 Nals	27	2	-	2	-	31	Nalles
056 Naturns	205	10	-	21	68	304	Naturno
057 Natz-Schabs	74	31	5	10	32	151	Naz-Sciaves
058 Welschnofen	40	9	3	2	91	144	Nova Levante
059 Deutschnofen	39	6	-	14	20	79	Nova Ponente
060 Auer	79	77	-	2	114	273	Ora

Tab. 8 - Fortsetzung / Segue

Ausbezahlte Beträge für gültige Ansuchen um Wohngeld des WOBI nach Sprachgruppe oder Staatsbürgerschaft des Empfängers - 2007

Kassenmäßige Daten in Tausend Euro

Importi erogati per domande di sussidio casa ammesse dall'IPES per gruppo linguistico o cittadinanza del beneficiario - 2007

Dati di cassa in migliaia di euro

GEMEINDE	Deutsch Tedesco	Italienisch Italiano	Ladinisch Ladino	EU UE	Nicht EU extra-UE	Insgesamt Totale	COMUNE
061 St.Ulrich	15	36	26	6	100	183	Ortisei
062 Partschins	39	1	-	-	51	92	Parcines
063 Percha	22	1	-	3	10	37	Perca
064 Plaus	33	5	-	1	12	52	Plaus
065 Waidbruck	-	8	-	-	-	8	Ponte Gardena
066 Burgstall	18	4	-	8	15	45	Postal
067 Prad am Stilfser Joch	76	11	-	5	33	125	Prato allo Stelvio
068 Prettau	-	-	-	-	-	-	Predoi
069 Proveis	-	-	-	-	-	-	Proves
070 Ratschings	38	4	-	-	13	55	Racines
071 Rasen-Antholz	40	4	-	2	7	52	Rasun Anterselva
072 Ritten	151	60	1	10	138	360	Renon
073 Riffian	27	-	-	5	7	40	Rifiano
074 Mühlbach	47	16	-	4	96	163	Rio di Pusteria
075 Rodeneck	12	-	-	2	3	17	Rodengo
076 Salurn	57	123	-	27	348	555	Salorno
077 Innichen	66	33	-	4	49	152	S.Candido
079 Jenesien	50	10	-	2	20	81	S.Genesio Atesino
080 St.Leonhard in Pass.	87	-	-	-	7	94	S.Leonardo in Pass.
081 St.Lorenzen	81	3	-	3	44	131	S.Lorenzo di Sebato
082 St.Martin in Thurn	-	3	2	6	8	19	S.Martino in Badia
083 St.Martin in Passeier	97	9	-	-	8	114	S.Martino in Passiria
084 St.Pankraz	27	-	-	-	-	27	S.Pancrazio
085 St.Christina in Gröden	6	13	37	-	45	102	S.Cristina Val Gardena
086 Sarntal	238	4	-	8	28	278	Sarentino
087 Schenna	49	3	-	2	19	74	Scena
088 Mühlwald	8	-	-	-	3	12	Selva dei Molini
089 Wolkenstein in Gröden	7	7	18	-	25	57	Selva di Val Gardena
091 Schnals	3	-	-	-	2	5	Senales
092 Sexten	20	7	-	-	6	33	Sesto
093 Schlanders	179	19	-	16	120	333	Silandro
094 Schluderns	48	1	-	2	4	55	Sluderno
095 Stilfs	5	-	-	-	-	5	Stelvio
096 Terenten	25	-	-	-	7	33	Terento
097 Terlan	119	32	-	18	65	233	Terlano
098 Tramin a.d. Weinstr.	109	12	-	-	53	173	Termeno s.s.d.v.
099 Tisens	22	-	-	-	7	29	Tesimo
100 Tiers	7	-	-	-	34	41	Tires
101 Tirol	85	5	-	2	-	93	Tirolo
102 Truden im Naturpark	8	7	3	4	35	56	Trodena nel parco nat.
103 Taufers im Münstertal	6	1	-	-	-	7	Tubre
104 Ulten	30	-	-	-	-	30	Ultimo
105 Pfatten	-	6	-	-	28	34	Vadena
106 Olang	96	6	-	4	62	168	Valdaora
107 Pfitsch	52	19	-	-	50	121	Val di Vizze
108 Ahrntal	95	5	-	8	17	125	Valle Aurina
109 Gsies	13	9	-	-	22	43	Valle di Casies
110 Vintl	52	2	-	4	54	113	Vandoies
111 Vahrn	122	50	5	7	104	288	Varna
112 Vöran	4	-	-	-	-	4	Verano
113 Niederdorf	37	4	-	-	57	97	Villabassa
114 Villanders	21	3	-	-	16	40	Villandro
115 Sterzing	147	119	-	31	172	469	Vipiteno
116 Feldthurns	31	3	-	5	9	48	Velturno
117 Wengen	-	-	5	-	-	5	La Valle
118 U.L.Frau i.W.-St.Felix	11	-	-	-	4	15	Senale-S. Felice
Südtirol insgesamt	**10.581**	**7.112**	**239**	**1.221**	**9.941**	**29.094**	**Totale Provincia**

Quelle: WOBI

Fonte: IPES

Tab. 9

Markt- und Mietwerte der Wohnungen in normalem Erhaltungszustand nach Art der Lage und Gemeinde - 2007
Werte in Euro je m² Bruttofläche

Valori di mercato e valori delle locazioni delle abitazioni in stato normale per tipo di fascia e comune - 2007
Valori in euro al m² di superficie lorda

GEMEINDE	Zentrale und halbzentrale Lage / Fascia centrale e semicentrale			
	Marktwerte / Valori di mercato		Mieten / Locazioni	
	Min	Max	Min	Max
001 Aldein	1.700	2.000	4,90	6,65
002 Andrian	2.300	2.700	6,70	8,95
003 Altrei	1.400	1.600	4,00	5,30
004 Eppan a.d. Weinstr.	2.500	2.900	8,30	10,90
005 Hafling	1.400	1.700	4,10	5,70
006 Abtei	2.975	3.938	9,23	13,85
007 Barbian	1.550	1.800	3,85	5,20
008 Bozen	2.713	3.431	8,94	12,53
009 Prags	1.500	1.850	3,70	4,60
010 Brenner	1.675	1.800	4,20	5,30
011 Brixen	2.455	2.830	7,53	9,86
012 Branzoll	1.850	2.275	6,15	8,50
013 Bruneck	2.113	2.600	6,50	8,38
014 Kuens	1.450	1.800	4,20	6,00
015 Kaltern a.d. Weinstr.	2.075	2.600	6,95	9,75
016 Freienfeld	1.550	1.900	4,55	6,30
017 Sand in Taufers	2.000	2.500	5,80	8,30
018 Kastelbell-Tschars	1.400	1.750	3,50	5,10
019 Kastelruth	2.150	3.300	6,27	10,97
020 Tscherms	1.700	2.100	5,00	7,00
021 Kiens	1.600	1.850	4,70	5,40
022 Klausen	1.975	2.300	6,60	8,60
023 Karneid	1.550	1.950	5,15	7,30
024 Kurtatsch a.d. Weinstr.	1.750	2.200	5,85	8,25
025 Kurtinig a.d. Weinstr.	1.650	2.000	4,75	6,65
026 Corvara	3.113	4.200	9,40	14,43
027 Graun im Vinschgau	1.525	1.800	4,45	6,00
028 Toblach	1.900	3.750	5,50	12,50
029 Neumarkt	2.000	2.200	6,60	8,20
030 Pfalzen	1.950	2.450	4,90	7,10
031 Völs am Schlern	2.200	2.700	7,30	10,10
032 Franzensfeste	1.650	1.900	4,10	5,50
033 Villnöß	1.450	1.700	4,25	5,65
034 Gais	1.615	1.995	4,65	5,80
035 Gargazon	1.750	2.200	5,85	8,25
036 Glurns	1.350	1.650	3,90	4,80
037 Latsch	1.500	1.875	3,75	5,50
038 Algund	1.875	2.300	6,25	8,15
039 Lajen	1.800	2.200	5,30	7,30
040 Leifers	2.175	2.550	7,20	9,55
041 Lana	1.800	2.200	6,00	8,30
042 Laas	1.300	1.600	3,33	4,68
043 Laurein	1.200	1.500	3,00	4,40
044 Lüsen	1.550	1.750	4,50	5,80
045 Margreid a.d. Weinstr.	1.800	2.050	6,00	7,70
046 Mals	1.142	1.450	3,02	4,20
047 Enneberg	2.550	3.175	7,45	10,55
048 Marling	1.900	2.400	6,30	9,00
049 Martell	1.150	1.375	3,35	4,00
050 Mölten	1.550	1.950	4,55	6,35
051 Meran	2.142	2.633	6,38	8,73
052 Welsberg	1.925	2.375	5,20	6,90
053 Montan	1.900	2.200	4,70	5,80
054 Moos in Passeier	1.350	1.650	3,90	5,50
055 Nals	1.700	2.000	5,70	7,50
056 Naturns	1.600	2.100	5,30	7,90
057 Natz-Schabs	1.900	2.100	5,50	7,00
058 Welschnofen	1.675	2.100	5,55	7,90
059 Deutschnofen	1.800	2.200	6,00	8,30
060 Auer	2.000	2.400	6,60	9,00

Tab. 9 - Fortsetzung / Segue

Markt- und Mietwerte der Wohnungen in normalem Erhaltungszustand nach Art der Lage und Gemeinde - 2007
Werte in Euro je m² Bruttofläche

Valori di mercato e valori delle locazioni delle abitazioni in stato normale per tipo di fascia e comune - 2007
Valori in euro al m² di superficie lorda

Periphere, suburbane und ländliche Lage / Fascia periferica, suburbana e rurale				COMUNE
Marktwerte / Valori di mercato		Mieten / Locazioni		
Min	Max	Min	Max	
1.363	1.550	2,83	3,85	Aldino
1.700	1.800	3,50	4,50	Andriano
1.100	1.400	2,70	4,00	Anterivo
1.700	1.975	4,35	5,75	Appiano s.s.d.v.
1.600	2.200	4,40	7,05	Avelengo
1.900	2.450	4,75	7,15	Badia
1.313	1.613	3,25	4,73	Barbiano
2.382	2.980	7,55	9,68	Bolzano
1.200	1.500	3,00	4,30	Braies
1.400	1.658	3,35	4,60	Brennero
1.696	1.996	5,23	6,93	Bressanone
1.500	1.875	3,75	5,45	Bronzolo
1.963	2.400	5,80	7,80	Brunico
1.300	1.500	3,30	4,40	Caines
1.800	2.150	4,83	6,47	Caldaro s.s.d.v.
1.325	1.583	3,40	4,73	Campo di Trens
1.340	1.640	3,34	4,76	Campo Tures
1.200	1.475	2,95	4,05	Castelbello-Ciardes
2.242	3.500	7,70	14,05	Castelrotto
1.500	1.700	3,10	4,30	Cermes
1.350	1.450	3,40	3,60	Chienes
1.500	1.767	4,48	6,02	Chiusa
1.267	1.667	3,70	5,37	Cornedo all'Isarco
1.400	1.550	3,50	4,50	Cortaccia s.s.d.v.
1.350	1.550	3,40	4,55	Cortina s.s.d.v.
2.100	2.625	5,25	7,65	Corvara in Badia
1.100	1.350	3,00	3,65	Curon Venosta
1.743	3.221	5,01	10,29	Dobbiaco
1.650	1.975	4,20	5,85	Egna
1.517	1.900	3,93	5,50	Falzes
1.770	2.140	5,10	7,08	Fiè allo Sciliar
1.325	1.500	3,30	4,35	Fortezza
1.300	1.500	3,20	4,40	Funes
1.235	1.520	3,60	4,45	Gais
1.513	1.775	4,73	6,33	Gargazzone
1.100	1.400	2,80	3,50	Glorenza
1.223	1.517	3,38	4,35	Laces
1.425	1.650	3,85	5,15	Lagundo
1.625	1.813	4,38	5,73	Laion
1.550	1.858	4,35	5,98	Laives
1.270	1.520	3,62	4,96	Lana
1.125	1.408	2,83	4,10	Lasa
1.050	1.300	2,20	3,30	Lauregno
1.300	1.600	3,20	4,60	Luson
1.300	1.525	3,75	5,10	Magrè s.s.d.v.
1.144	1.431	3,08	4,16	Malles Venosta
1.488	1.863	3,98	5,20	Marebbe
1.525	1.900	4,80	6,75	Marlengo
850	1.100	2,20	3,15	Martello
1.375	1.750	3,75	5,18	Meltina
1.933	2.267	5,90	7,87	Merano
1.200	1.500	3,00	4,40	Monguelfo
1.400	1.650	2,90	4,10	Montagna
1.150	1.400	2,40	3,50	Moso in Passiria
1.500	1.800	4,40	6,00	Nalles
1.625	2.021	4,17	5,87	Naturno
1.500	1.750	3,45	4,75	Naz-Sciaves
1.483	1.875	4,72	6,73	Nova Levante
1.400	1.750	4,10	5,80	Nova Ponente
1.500	1.650	3,70	4,80	Ora

Tab. 9 - Fortsetzung / Segue

Markt- und Mietwerte der Wohnungen in normalem Erhaltungszustand nach Art der Lage und Gemeinde - 2007
Werte in Euro je m² Bruttofläche

Valori di mercato e valori delle locazioni delle abitazioni in stato normale per tipo di fascia e comune - 2007
Valori in euro al m² di superficie lorda

GEMEINDE	Zentrale und halbzentrale Lage / Fascia centrale e semicentrale			
	Marktwerte / Valori di mercato		Mieten / Locazioni	
	Min	Max	Min	Max
061 St.Ulrich	4.350	6.350	18,10	29,10
062 Partschins	1.500	1.800	4,40	6,00
063 Percha	1.400	1.650	3,50	4,80
064 Plaus	1.400	1.750	4,70	6,60
065 Waidbruck	1.600	1.900	5,35	7,10
066 Burgstall	1.550	2.000	5,15	7,50
067 Prad am Stilfser Joch	1.488	1.688	4,15	4,95
068 Prettau	1.350	1.650	3,90	4,80
069 Proveis	1.200	1.500	3,00	4,40
070 Ratschings	1.675	1.850	5,20	6,55
071 Rasen-Antholz	1.800	2.250	4,45	6,55
072 Ritten	2.300	2.700	6,70	9,00
073 Riffian	1.550	2.000	4,50	6,70
074 Mühlbach	1.600	2.000	4,60	6,60
075 Rodeneck	1.400	1.650	4,70	6,20
076 Salurn	1.725	2.050	5,75	7,70
077 Innichen	1.750	3.850	5,40	12,80
079 Jenesien	2.000	2.500	6,70	9,40
080 St.Leonhard in Pass.	1.500	2.000	5,00	6,70
081 St.Lorenzen	1.750	2.200	5,10	6,40
082 St.Martin in Thurn	1.700	2.150	4,30	6,30
083 St.Martin in Passeier	1.500	2.000	5,00	6,70
084 St.Pankraz	1.300	1.650	3,80	5,50
085 St.Christina in Gröden	3.650	4.600	14,40	20,15
086 Sarntal	1.700	1.900	5,00	6,30
087 Schenna	1.900	2.300	6,40	8,60
088 Mühlwald	1.300	1.600	3,80	4,70
089 Wolkenstein in Gröden	4.675	7.675	18,60	33,75
091 Schnals	1.600	2.000	4,23	5,47
092 Sexten	2.450	3.000	7,10	10,10
093 Schlanders	1.833	2.267	5,33	7,57
094 Schluderns	1.375	1.650	3,90	4,80
095 Stilfs	1.333	1.667	3,37	4,15
096 Terenten	1.575	1.950	4,30	6,10
097 Terlan	2.000	2.500	6,70	9,40
098 Tramin a.d. Weinstr.	2.000	2.400	6,70	9,00
099 Tisens	1.350	1.650	3,40	4,80
100 Tiers	1.500	1.800	4,40	6,00
101 Tirol	2.000	2.400	6,70	9,00
102 Truden im Naturpark	1.500	1.750	4,40	5,80
103 Taufers im Münstertal	1.225	1.675	3,05	4,20
104 Ulten	1.475	1.900	4,30	6,35
105 Pfatten	1.850	2.150	5,35	7,10
106 Olang	2.250	2.775	6,55	9,25
107 Pfitsch	1.725	2.050	5,00	6,80
108 Ahrntal	1.650	2.050	4,10	5,90
109 Gsies	1.200	1.500	3,00	4,40
110 Vintl	1.600	1.900	4,60	6,30
111 Vahrn	1.800	2.200	5,25	7,30
112 Vöran	1.400	1.600	3,50	4,70
113 Niederdorf	1.700	2.100	4,20	6,10
114 Villanders	1.475	1.800	4,30	6,00
115 Sterzing	1.967	2.125	6,33	7,72
116 Feldthurns	1.900	2.200	5,50	7,30
117 Wengen	1.400	1.750	4,10	5,00
118 U.L.Frau i.W.-St.Felix	1.200	1.500	3,60	5,00
Südtirol insgesamt	**1.791**	**2.240**	**5,45**	**7,65**

Quelle: Agentur des Gebietes

Tab. 9 - Fortsetzung / Segue

Markt- und Mietwerte der Wohnungen in normalem Erhaltungszustand nach Art der Lage und Gemeinde - 2007
Werte in Euro je m² Bruttofläche

Valori di mercato e valori delle locazioni delle abitazioni in stato normale per tipo di fascia e comune - 2007
Valori in euro al m² di superficie lorda

Periphere, suburbane und ländliche Lage / Fascia periferica, suburbana e rurale				COMUNE
Marktwerte / Valori di mercato		Mieten / Locazioni		
Min	Max	Min	Max	
2.975	4.275	9,35	15,30	Ortisei
1.275	1.650	3,70	5,45	Parcines
1.250	1.550	3,40	4,55	Perca
1.200	1.600	3,60	5,30	Plaus
1.300	1.600	3,20	4,60	Ponte Gardena
1.325	1.638	3,63	5,15	Postal
1.075	1.350	2,70	3,73	Prato allo Stelvio
1.050	1.250	2,60	3,60	Predoi
1.050	1.300	2,20	3,30	Proves
1.450	1.600	3,67	4,50	Racines
1.525	1.875	4,05	5,45	Rasun Anterselva
1.425	1.675	3,80	5,25	Renon
1.350	1.600	2,80	4,00	Rifiano
1.400	1.633	3,97	5,30	Rio di Pusteria
1.233	1.550	3,60	5,13	Rodengo
1.400	1.633	3,70	5,03	Salorno
1.742	2.358	4,78	7,50	S.Candido
1.525	1.825	4,78	6,59	S.Genesio Atesino
1.250	1.600	3,50	4,93	S.Leonardo in Pass.
1.500	1.867	4,13	5,50	S.Lorenzo di Sebato
1.200	1.500	3,00	3,70	S.Martino in Badia
1.263	1.625	3,58	4,78	S.Martino in Passiria
1.250	1.600	3,20	4,70	S.Pancrazio
2.550	3.975	6,95	12,50	S.Cristina Val Gardena
1.283	1.550	3,03	4,37	Sarentino
1.450	1.750	4,00	5,55	Scena
1.050	1.250	2,65	3,40	Selva dei Molini
3.600	5.250	11,13	18,53	Selva di Val Gardena
1.000	1.200	2,50	3,00	Senales
1.350	1.700	3,40	4,20	Sesto
1.460	1.760	3,90	5,12	Silandro
1.000	1.225	2,50	3,60	Sluderno
980	1.200	2,40	3,50	Stelvio
1.250	1.600	3,20	4,70	Terento
1.833	2.200	5,20	7,20	Terlano
1.500	1.800	4,40	6,05	Termeno s.s.d.v.
1.100	1.300	2,80	3,80	Tesimo
1.300	1.550	2,70	3,90	Tires
1.708	2.083	6,40	8,83	Tirolo
1.300	1.600	2,70	4,00	Trodena nel parco naturale
900	1.098	2,43	3,20	Tubre
1.225	1.625	3,55	5,26	Ultimo
1.525	1.700	3,15	4,25	Vadena
1.600	2.000	4,33	6,07	Valdaora
1.300	1.575	3,00	4,28	Val di Vizze
1.325	1.650	3,60	5,20	Valle Aurina
1.050	1.250	2,60	3,60	Valle di Casies
1.350	1.633	3,77	5,23	Vandoies
1.794	2.163	5,19	7,16	Varna
1.150	1.400	2,40	3,50	Verano
1.150	1.450	2,90	4,20	Villabassa
1.300	1.500	2,70	3,70	Villandro
1.558	1.742	3,73	4,83	Vipiteno
1.400	1.600	3,50	4,70	Velturno
1.250	1.500	3,10	4,40	La Valle
1.100	1.400	2,80	3,50	Senale-S. Felice
1.434	**1.777**	**3,82**	**5,39**	**Totale Provincia**

Fonte: Agenzia del Territorio

Tab. 10

Wert des Baugrundes nach Gemeinde (a) - 2008
Werte in Euro/m²

Valori dei terreni edificabili per comune (a) - 2008
Valori in euro/m²

GEMEINDE	Ortskern und Wohngebiete Centro edificato e zone abitate		Randgebiete und kleinere Örtlichkeiten Zone periferiche e località minori		Gewerbegebiete Zone produttive		COMUNE
	von / da	bis / a	von / da	bis / a	von / da	bis / a	
001 Aldein	156	218	125	156	81	120	Aldino
002 Andrian	343	447	275	412	179	214	Andriano
003 Altrei	134	170	111	126	74	111	Anterivo
004 Eppan a.d. Weinstr.	379	506	211	361	155	231	Appiano s.s.d.vino
005 Hafling	230	297	163	230	108	122	Avelengo
006 Abtei	526	706	329	526	196	265	Badia
007 Barbian	199	297	155	220	114	145	Barbiano
008 Bozen	1.025	1.368	720	1.008	232	325	Bolzano
009 Prags	179	269	179	209	119	134	Braies
010 Brenner	183	245	153	183	109	122	Brennero
011 Brixen	605	947	257	592	217	292	Bressanone
012 Branzoll	313	439	250	343	206	255	Bronzolo
013 Bruneck	633	987	423	633	223	275	Brunico
014 Kuens	301	423	173	316	155	209	Caines
015 Kaltern a.d. Weinstr.	263	463	263	396	170	230	Caldaro s.s.d.vino
016 Freienfeld	209	269	120	209	105	162	Campo di Trens
017 Sand in Taufers	318	476	253	318	135	204	Campo Tures
018 Kastelbell-Tschars	256	352	192	256	135	170	Castelbello-Ciardes
019 Kastelruth	441	658	251	441	181	278	Castelrotto
020 Tscherms	362	460	273	362	162	220	Cermes
021 Kiens	303	438	231	303	156	196	Chienes
022 Klausen	275	483	170	394	124	231	Chiusa
023 Karneid	275	380	179	275	131	248	Cornedo all'Isarco
024 Kurtatsch a.d. Weinstr.	251	314	156	251	148	187	Cortaccia s.s.d.vino
025 Kurtinig a.d. Weinstr.	212	274	212	274	135	149	Cortina s.s.d.vino
026 Corvara	526	706	395	526	196	265	Corvara in Badia
027 Graun im Vinschgau	130	195	123	153	81	122	Curon Venosta
028 Toblach	352	485	206	352	145	183	Dobbiaco
029 Neumarkt	407	506	222	407	200	230	Egna
030 Pfalzen	301	482	211	301	155	185	Falzes
031 Völs am Schlern	377	568	202	344	155	185	Fiè allo Sciliar
032 Franzensfeste	189	251	126	189	114	127	Fortezza
033 Villnöß	209	313	133	197	90	134	Funes
034 Gais	301	440	165	301	148	159	Gais
035 Gargazon	270	441	203	270	181	218	Gargazzone
036 Glurns	190	253	181	242	108	147	Glorenza
037 Latsch	263	364	190	253	141	178	Laces
038 Algund	445	674	233	408	226	256	Lagundo
039 Lajen	236	336	160	236	133	209	Laion
040 Leifers	616	925	327	653	206	278	Laives
041 Lana	291	524	174	350	199	256	Lana
042 Laas	192	259	153	214	128	140	Lasa
043 Laurein	123	184	123	155	85	104	Lauregno
044 Lüsen	173	259	143	202	104	140	Luson
045 Margreid a.d. Weinstr.	214	301	179	214	142	175	Magrè s.s.d.vino
046 Mals	211	301	116	231	104	140	Malles Venosta
047 Enneberg	348	576	193	384	155	209	Marebbe
048 Marling	350	524	174	350	199	256	Marlengo
049 Martell	153	215	123	153	104	139	Martello
050 Mölten	190	287	149	179	104	115	Meltina
051 Meran	615	1.025	381	699	236	291	Merano
052 Welsberg	262	361	198	262	139	178	Monguelfo-Tesido
053 Montan	270	334	201	270	128	140	Montagna
054 Moos in Passeier	211	245	141	211	85	127	Moso in Passiria
055 Nals	301	469	235	335	167	230	Nalles
056 Naturns	362	531	241	362	199	204	Naturno
057 Natz-Schabs	345	485	208	345	170	204	Naz-Sciaves
058 Welschnofen	242	331	181	242	108	147	Nova Levante
059 Deutschnofen	220	330	175	280	142	152	Nova Ponente
060 Auer	328	483	241	328	171	230	Ora

Tab. 10 - Fortsetzung / Segue

Wert des Baugrundes nach Gemeinde (a) - 2008
Werte in Euro/m²

Valori dei terreni edificabili per comune (a) - 2008
Valori in euro/m²

GEMEINDE	Ortskern und Wohngebiete Centro edificato e zone abitate		Randgebiete und kleinere Örtlichkeiten Zone periferiche e località minori		Gewerbegebiete Zone produttive		COMUNE
	von / da	bis / a	von / da	bis / a	von / da	bis / a	
061 St.Ulrich	543	816	362	543	217	292	Ortisei
062 Partschins	301	435	180	301	162	219	Parcines
063 Percha	301	478	188	282	170	204	Perca
064 Plaus	270	320	201	270	142	152	Plaus
065 Waidbruck	203	304	203	304	114	171	Ponte Gardena
066 Burgstall	270	441	203	270	181	218	Postal
067 Prad am Stilfser Joch	196	297	159	196	114	128	Prato allo Stelvio
068 Prettau	180	241	121	180	109	122	Predoi
069 Proveis	123	184	123	155	85	104	Proves
070 Ratschings	193	321	160	224	128	162	Racines
071 Rasen-Antholz	277	413	206	277	142	178	Rasun Anterselva
072 Ritten	458	594	289	458	120	214	Renon
073 Riffian	313	441	188	313	155	209	Rifiano
074 Mühlbach	219	313	188	250	108	145	Rio di Pusteria
075 Rodeneck	201	270	134	201	114	128	Rodengo
076 Salurn	284	398	142	284	123	156	Salorno
077 Innichen	352	485	206	352	145	183	S.Candido
079 Jenesien	288	397	216	288	117	156	S.Genesio Atesino
080 St.Leonhard in Pass.	250	407	126	219	114	178	S.Leonardo in Passiria
081 St.Lorenzen	350	467	175	350	155	243	S.Lorenzo di Sebato
082 St.Martin in Thurn	256	343	183	245	104	140	S.Martino in Badia
083 St.Martin in Passeier	268	402	192	256	114	178	S.Martino in Passiria
084 St.Pankraz	192	256	153	183	104	140	S.Pancrazio
085 St.Christina in Gröden	543	816	362	543	217	292	S.Cristina Val Gardena
086 Sarntal	247	352	211	282	114	152	Sarentino
087 Schenna	426	609	233	408	162	243	Scena
088 Mühlwald	192	256	123	183	81	122	Selva dei Molini
089 Wolkenstein in Gröden	543	816	362	543	217	292	Selva di Val Gardena
091 Schnals	201	236	159	192	104	140	Senales
092 Sexten	253	412	189	253	108	147	Sesto
093 Schlanders	344	461	189	253	108	147	Silandro
094 Schluderns	175	265	143	175	128	140	Sluderno
095 Stilfs	120	190	116	143	81	115	Stelvio
096 Terenten	251	346	180	251	128	162	Terento
097 Terlan	404	504	336	404	170	230	Terlano
098 Tramin a.d. Weinstr.	292	388	227	292	147	177	Termeno s.s.d.vino
099 Tisens	234	350	175	234	104	162	Tesimo
100 Tiers	239	307	170	239	104	140	Tires
101 Tirol	426	609	233	408	147	213	Tirolo
102 Truden im Naturpark	167	201	134	167	81	121	Trodena nel parco nat.
103 Taufers im Münstertal	120	160	87	117	81	100	Tubre
104 Ulten	192	256	153	183	104	140	Ultimo
105 Pfatten	201	302	167	201	155	185	Vadena
106 Olang	362	482	231	344	135	170	Valdaora
107 Pfitsch	205	262	146	205	128	162	Val di Vizze
108 Ahrntal	259	373	173	259	155	185	Valle Aurina
109 Gsies	224	289	193	256	111	150	Valle di Casies
110 Vintl	250	313	188	250	111	175	Vandoies
111 Vahrn	405	648	189	440	162	267	Varna
112 Vöran	183	245	153	183	109	122	Verano
113 Niederdorf	262	361	198	262	142	178	Villabassa
114 Villanders	199	297	155	220	114	145	Villandro
115 Sterzing	347	455	222	347	105	185	Vipiteno
116 Feldthurns	306	430	245	337	140	220	Velturno
117 Wengen	216	330	124	216	104	162	La Valle
118 U.L.Frau i.W.-St.Felix	123	184	123	153	85	104	Senale-S.Felice
Landesdurchschnitt	**291**	**417**	**200**	**299**	**139**	**183**	**Media provincia**

(a) Bezugswerte für die Festlegung der Entschädigungen bei Enteignung für das Jahr 2008
Valori di riferimento per la determinazione delle indennità di espropriazione per l'anno 2008.

Quelle: Landesschätzamt der Autonomen Provinz Bozen

Fonte: Ufficio Estimo della Provincia Autonoma di Bolzano

Bibliographie

Bibliografia

ASTAT, *Bautätigkeit - Attività edilizia*, Astat Information - informazioni, Bozen - Bolzano, 1987-2008

ASTAT, *Statistisches Jahrbuch für Südtirol - Annuario statistico della provincia di Bolzano*, Bozen-Bolzano, 1985-2008

ASTAT, *Dauersiedlungsgebiete in Südtirol - I territori insediativi in Alto Adige - 1996*, Astat Information - informazioni 10, Bozen-Bolzano, April/aprile 1999.

ASTAT, *Dauersiedlungsgebiet in Südtirol 2002 - Territorio insediativo in provincia di Bolzano 2002*, ASTAT Schriftenreihe - Collana ASTAT 108, Bozen-Bolzano, 2004

ASTAT, *Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Haushalte in Südtirol 2003-2004 - Situazione reddituale e patrimoniale delle famiglie in provincia di Bolzano 2003-2004*, ASTAT Schriftenreihe - Collana ASTAT 117, Bozen-Bolzano, 2005

ASTAT, *Die wirtschaftliche Situation der Südtiroler Haushalte 2005 - La situazione economica delle famiglie altoatesine 2005*, ASTAT Information - informazioni 10, Bozen-Bolzano, Mai/Maggio 2006

ASTAT, *Besiedelte Fläche in Südtirol 2006 - Superficie insediata in Alto Adige 2006*, Astat Information - informazioni 25, Bozen-Bolzano, Oktober/ottobre 2006

ASTAT, *Gesamte und ausländische Wohnbevölkerung in Südtirol - ein Blick in die Zukunft bis 2020 - Popolazione residente totale e straniera in provincia di Bolzano: uno sguardo verso il 2020*, ASTAT Schriftenreihe - Collana ASTAT 134, Bozen-Bolzano 2008

ASTAT, *Bevölkerungsprognose: Haushalte und Wohnungsbestand in Südtirol 2006-2020 - Previsione demografica: famiglie e patrimonio abitativo in provincia di Bolzano - 2006-2020*, ASTAT Schriftenreihe - Collana ASTAT 136, Bozen-Bolzano 2008

ASTAT, *50 Jahre Bautätigkeit in Südtirol - 50 anni di attività edilizia in provincia di Bolzano 1954-2005*, ASTAT Schriftenreihe - Collana ASTAT 138, Bozen-Bolzano, 2008

ASTAT, *Dauersiedlungsgebiet in Südtirol 2007 - Territorio insediativo in provincia di Bolzano 2007*, ASTAT Schriftenreihe - Collana ASTAT 141, Bozen-Bolzano 2008

Autonome Provinz Bozen-Südtirol - Provincia Autonoma di Bolzano-Alto Adige, *LEROP, Südtirol - Leitbild 2000, Landesentwicklungs- und Raumordnungsplan - Alto Adige - Obiettivo 2000*, *Piano Provinciale di Sviluppo e di Coordinamento Territoriale*, Bozen-Bolzano, 1994

Autonome Provinz Bozen-Südtirol - Provincia Autonoma di Bolzano-Alto Adige, *Landesentwicklungsprogramm 1980-1982 - Programma provinciale di sviluppo 1980-1982*, Bozen-Bolzano, 1980

Autonome Provinz Bozen-Südtirol - Provincia Autonoma di Bolzano-Alto Adige, *Durchführung der Proporzbestimmungen und sozialer Wohnbau in Südtirol - Attuazione delle norme su "proporzionale" ed edilizia sociale in provincia di Bolzano*, Sonderbeilage zu „Das Land Südtirol" - supplemento speciale di "Provincia Autonoma", Bozen-Bolzano, September/settembre 1985

Cassa Edile della Provincia di Bolzano, *Struttura e caratteristiche del settore delle costruzioni in Alto Adige*, Rapporto di ricerca a cura di Sistema, Bolzano, 1990

CENSIS, *Lo shock edilizio - Dal grande boom agli anni della crisi*, Franco Angeli, Milano, 1984

CENSIS, *Fabbisogno e domanda abitativa nel comune di Bolzano*, Comune di Bolzano, Roma, dicembre 1985

CENSIS, *Social housing e agenzie pubbliche per la casa*, Censis - Note e commenti n. 10, ottobre 2008, Roma

Comune di Bolzano, *Una città risorge, 1948-52*, Tipografia Amonn, Bolzano, 1952

Comune di Bolzano, Centro Studi, *L'Edilizia residenziale nei quartieri di Bolzano*, Censimenti 1951, 1961, 1971, Bolzano, 1972

Comune di Bolzano - Stadtgemeinde Bozen, *Osservatorio casa Bolzano - Beobachtungsstelle Wohnen in Bozen*, a cura di Sistema, Bozen-Bolzano, 1999-2008

Constantini Peter, *Zur Entwicklung der neuen Wohngebiete in Südtirol - Sull'evoluzione delle espansioni residenziali recenti in Alto Adige*, in Architektenkammer der Provinz Bozen - Ordine degli Architetti della Provincia di Bolzano, Dorf und Stadt, Wohngebiete in Südtirol nach 1970 - Paese e città, espansioni recenti in Alto Adige dopo il 1970, Edition Raetia, Bozen-Bolzano 1997

Europäische Akademie Bozen (Hrsg.), Accademia Europea di Bolzano (a cura di), *Erfolgsfaktoren einer Region: Das Modell Südtirol - Il modello sudtirolese: fattori di successo e di criticità*, Edition Raetia, Bozen-Bolzano 2002

Ferracuti G., Marcelloni M., *La casa - Mercato e programmazione*, Einaudi, Torino, 1982

Forrer F., Franchini S., Lorenzi F., Rossin I., *La politica abitativa in Sudtirolo: problemi ed effetti del fattore etnico*, Tesi di laurea presso l'Istituto Universitario di Architettura di Venezia, Anno accademico 1981-82

Franzelin Rosa, Saurer Otto, *Der geförderte Wohnbau in Südtirol - Edilizia Convenzionata*, Landesverband der Südtiroler Volksbanken - Consorzio delle banche popolari dell'Alto Adige, Bozen-Bolzano, 1982

Franzelin Rosa, Saurer Otto, *Das Institut für geförderten Wohnbau - L'Istituto per l'edilizia abitativa*, Landesverband der Südtiroler Volksbanken - Consorzio delle banche popolari dell'Alto Adige, Bozen-Bolzano, 1986

IACP, *IACP Bolzano 1956 - Consuntivo relazioni statistiche*, Bolzano, 1956

Indovina Francesco (a cura di), *Lo spreco edilizio*, Marsilio, Padova, 1972

IPL-AFI, Istituto per la promozione dei lavoratori - Arbeitsförderungsinstitut, *Prezzi, mercato abitativo e politiche della casa in Provincia di Bolzano - Preise, Wohnungsmarkt und Wohnbaupolitik in Südtirol*, ricerca realizzata da Sistema - Untersuchung durchgeführt von Sistema, Bolzano-Bozen, Anno - Jahr 2, Documentazione - Dokumentation 8, 1997

IPL-AFI, Istituto per la promozione dei lavoratori - Arbeitsförderungsinstitut, *Prezzi, mercato abitativo e politiche della casa in Provincia di Bolzano - Preise, Wohnungsmarkt und Wohnbaupolitik in Südtirol*, ricerca realizzata da Sistema - Untersuchung durchgeführt von Sistema, Bolzano-Bozen, Documentazione - Dokumentation 14, 1999

ISTAT, ASTAT, *Allgemeine Volks- und Wohnungszählungen - Censimenti generali della popolazione e delle abitazioni*, Rom und Bozen - Roma e Bolzano, verschiedene Jahre - anni vari

Petri Rolf, *Storia di Bolzano*, Il Poligrafo, Padova 1989

Preite Massimo, *Edilizia in Italia - Dalla ricostruzione al piano decennale*, Vallecchi, Firenze, 1979

Spitaler Adolf, *Edilizia Agevolata*, in Eurac, L'ordinamento speciale della Provincia Autonoma di Bolzano, Cedam, 2001

Stammler Peter, *Der soziale Wohnbau in Südtirol*, Schriftenreihe der Südtiroler Wirtschafts- und Sozialinstituts, Band 58, 1972

Willeit Ferdinand, *Legislazione edilizia*, Consorzio delle banche popolari dell'Alto Adige, Bolzano, 1979

WOBI - IPES, *1972-2007: 35 Jahre WOBI - 1972-2007: 35 anni di Ipes*; Mieterinfo Nr. 49 - Bollettino Ipes n. 49, Bozen-Bolzano, 2007

Statistisches Jahrbuch für Südtirol

2007, zweisprachige Ausgabe, 552 Seiten, 2007
2008, zweisprachige Ausgabe, 556 Seiten, 2008
2009, zweisprachige Ausgabe, 556 Seiten, 2009

Annuario Statistico della provincia di Bolzano

2007, edizione bilingue, 552 pagine, 2007
2008, edizione bilingue, 556 pagine, 2008
2009, edizione bilingue, 556 pagine, 2009

Demographisches Handbuch für Südtirol

1995, zweisprachige Ausgabe, 143 Seiten, 1997
2002, zweisprachige Ausgabe, 204 Seiten, 2003
2006, zweisprachige Ausgabe, 192 Seiten, 2007
2009, zweisprachige Ausgabe, 190 Seiten, 2010

Manuale demografico della prov. Di Bolzano

1995, edizione bilingue, 143 pagine, 1997
2002, edizione bilingue, 204 pagine, 2003
2006, edizione bilingue, 192 pagine, 2007
2009, edizione bilingue, 190 pagine, 2010

Südtirol in Zahlen

2007, zweisprachige und lad. Ausgabe, 48 Seiten, 2007
2008, zweisprachige und lad. Ausgabe, 48 Seiten, 2008
2009, zweisprachige und lad. Ausgabe, 48 Seiten, 2009

Alto Adige in cifre

2007, edizione bilingue e ladina, 48 pagine, 2007
2008, edizione bilingue e ladina, 48 pagine, 2008
2009, edizione bilingue e ladina, 48 pagine, 2009

„ASTAT - Schriftenreihe“

Nr. 149 **Renten in Südtirol - 2006**
zweisprachige Ausgabe, 74 Seiten, 2009

Nr. 150 **Bedienstete der Landesverwaltung - 1997-2007**
zweisprachige Ausgabe, 76 Seiten, 2009

Nr. 151 **Zukunftsperspektiven der Jungakademiker in Südtirol - 2008**
zweisprachige Ausgabe, 86 Seiten, 2009

Nr. 152 **Erwerbstätigkeit in Südtirol - 2008**
zweisprachige Ausgabe, 236 Seiten, 2009

Nr. 153 **Haushalte in Südtirol - 2008**
zweisprachige Ausgabe, 132 Seiten, 2010

Nr. 154 **Sportorganisationen in Südtirol - 2008**
zweisprachige Ausgabe, 146 Seiten, 2010

Nr. 155 **Südtiroler Input-Output-Tabelle - 2005**
zweisprachige Ausgabe, 70 Seiten, 2010

Nr. 156 **Die Konten der öffentlichen Verwaltung in Südtirol - 2004-2007**
zweisprachige Ausgabe, 94 Seiten, 2010

Nr. 157 **Tourismus in Südtirol - Tourismusjahr 2008/09**
zweisprachige Ausgabe, 128 Seiten, 2010

Nr. 158 **Renten in Südtirol - 2007**
zweisprachige Ausgabe, 82 Seiten, 2010

Nr. 159 **Sozialporträt Südtirol - 2009**
zweisprachige Ausgabe, 210 Seiten, 2010

„Collana - ASTAT“

Nr. 149 **Trattamenti pensionistici in Alto Adige - 2006**
edizione bilingue, 74 pagine, 2009

Nr. 150 **Dipendenti dell’amministrazione provinciale - 1997-2007**
edizione bilingue, 76 pagine, 2009

Nr. 151 **Prospettive dei giovani laureati in Alto Adige - 2008**
edizione bilingue, 86 pagine, 2009

Nr. 152 **Occupazione in provincia di Bolzano - 2008**
edizione bilingue, 236 pagine, 2009

Nr. 153 **Famiglie in Alto Adige - 2008**
edizione bilingue, 132 pagine, 2010

Nr. 154 **Organizzazioni sportive in Alto Adige - 2008**
edizione bilingue, 146 pagine, 2010

Nr. 155 **Tavola Input-Output per l‘Alto Adige - 2005**
edizione bilingue, 70 pagine, 2010

Nr. 156 **I conti dell‘amministrazione pubblica in Alto Adige - 2004-2007**
edizione bilingue, 94 pagine, 2010

Nr. 157 **Turismo in Alto Adige - Anno turistico 2008/09**
edizione bilingue, 128 pagine, 2010

Nr. 158 **Pensioni in Alto Adige - 2007**
edizione bilingue, 82 pagine, 2010

Nr. 159 **Quadro sociale della provincia di Bolzano - 2009**
edizione bilingue, 210 pagine, 2010

Nr. 160 **Die Südtiroler Wirtschaft - 2009**
zweisprachige Ausgabe, 166 Seiten, 2010

Nr. 161 **Jugendstudie - 2009**
zweisprachige Ausgabe, 194 Seiten, 2010

Nr. 162 **Mobilität und Verkehr in Südtirol - 2008**
zweisprachige Ausgabe, 144 Seiten, 2010

Nr. 163 **Wohnungspolitik in Südtirol von der Angliederung an Italien bis 2008**
zweisprachige Ausgabe, 318 Seiten, 2010

Nr. 160 **Rapporto sull'economia dell'Alto Adige - 2009**
edizione bilingue, 166 pagine, 2010

Nr. 161 **Indagine sui giovani - 2009**
edizione bilingue, 194 pagine, 2010

Nr. 162 **Mobilità e traffico in provincia di Bolzano - 2008**
edizione bilingue, 144 pagine, 2010

Nr. 163 **Politiche abitative in provincia di Bolzano dall'annessione all'Italia al 2008**
edizione bilingue, 318 pagine, 2010

In Zahlen

Nr. 1 **Jugend in Zahlen 2006**
zweisprachige Ausgabe, 48 Seiten, 2008

Nr. 2 **Gender in Zahlen 2007**
zweisprachige Ausgabe, 52 Seiten, 2008

Nr. 3 **Haushalte in Zahlen 2007-2008**
zweisprachige Ausgabe, 44 Seiten, 2009

Nr. 4 **Bildung in Zahlen 2008-2009**
zweisprachige Ausgabe, 84 Seiten, 2010

In cifre

Nr. 1 **Giovani in cifre 2006**
edizione bilingue, 48 pagine, 2008

Nr. 2 **Gender in cifre 2007**
edizione bilingue, 52 pagine, 2008

Nr. 3 **Famiglie in cifre 2007-2008**
edizione bilingue, 44 pagine, 2009

Nr. 4 **Istruzione in cifre 2008-2009**
edizione bilingue, 84 pagine, 2010

„ASTAT-Info" 2010

24 Beobachtungsstelle für Preise - Miniwarenkorb - März 2010

25 Verkehrsunfälle - 2009

26 Gemeindetarife für Kindergarten, Kindertagesstätte und Kinderhort - 2009/10

27 Ausländische Wohn-bevölkerung - 2009

28 Erwerbstätige und Arbeitsuchende in Südtirol - 2005-2009

29 Beobachtungsstelle für Preise - Zusatzwarenkorb in den Großzentren - März 2010

30 Sterbetafeln der Südtiroler Bevölkerung - 2007

31 Weiterbildung - 2009

32 Skitourengeher und Schneeschuhwanderer - Februar 2010

33 Südtiroler Studierende an österreichischen und italienischen Universitäten- 2008/09

34 Tourismus in Südtirol - Winterhalbjahr 2009/10

35 Geburtenentwicklung und Fruchtbarkeit - 2009

36 Vornamen der Neugeborenen - 2009

37 Tourismus in einigen Alpengebieten - 2009

38 Die Selbsteinschätzung der wirtschaftlichen Situation der Südtiroler Haushalte - Mehrzweckerhebung der Haushalte - 2010

„ASTAT-Info" 2010

24 Osservatorio prezzi - Minipaniere - Marzo 2010

25 Incidenti stradali - 2009

26 Tariffe pubbliche per scuola materna, microstruttura e asilo nido - 2009/10

27 Popolazione straniera residente - 2009

28 Occupati e disoccupati in provincia di Bolzano - 2005-2009

29 Osservatorio prezzi - Sottopaniere nei centri maggiori - Marzo 2010

30 Tavole di mortalità della popolazione altoatesina - 2007

31 Educazione permanente - 2009

32 Scialpinisti e ciaspolatori - Febbraio 2010

33 Studenti altoatesini nelle università austriache ed italiane - 2008/09

34 Turismo in Alto Adige - Stagione invernale 2009/10

35 Natalità e fecondità - 2009

36 Nomi propri dei neonati - 2009

37 Il turismo in alcune regioni alpine - 2009

38 La percezione della situazione economica delle famiglie altoatesine - Indagine multiscopo sulle famiglie - 2010

39 Gemeindetarife 2010 - Wohnen und Lokalsteuern

40 Die Kaufgewohnheiten der Südtiroler Haushalte - 2009

41 Tätigkeitsbereiche und Größe der Unternehmen - 2007

42 Abonnements im öffentlichen Personennahverkehr - 2009

39 Tariffe comunali 2010 - Abitazione e imposte locali

40 Le abitudini di acquisto delle famiglie altoatesine - 2009

41 Attività e dimensione delle imprese - 2007

42 Abbonamenti al trasporto pubblico locale - 2009

Andere Publikationen

Gemeindedatensammlung 1998
Zweisprachige Ausgabe, 112 Seiten, 2000

5. Landwirtschaftszählung 2000
Zweisprachige Ausgabe, 235 Seiten, 2002

5. Landwirtschaftszählung 2000 - Ausgewählte Themen
Zweisprachige Ausgabe, 137 Seiten, 2002

Klassifikation der Berufe 2001
Zweisprachige Ausgabe, 236 Seiten, 2004

14. Allgemeine Volkszählung 2001 - Band 1
Zweisprachige Ausgabe, 88 Seiten, 2004

14. Allgemeine Volkszählung 2001 - Band 2, Gebäude und Wohnungen
Zweisprachige Ausgabe, 76 Seiten, 2005

14. Allgemeine Volkszählung 2001 - Band 3, Bildung
Zweisprachige Ausgabe, 78 Seiten, 2005

8. Arbeitsstättenzählung - 22. Oktober 2001 mit Vergleich zwischen Tirol, Südtirol und Trentino
Zweisprachige Ausgabe, 118 Seiten, 2005

Erhebung der Radio- und Fernsehgewohnheiten in Südtirol 2005
Zweisprachige Ausgabe, 131 Seiten, 2005

14. Allgemeine Volkszählung 2001 - Band 4, Bewohnte Ortschaften
Zweisprachige Ausgabe, 96 Seiten, 2006

14. Allgemeine Volkszählung 2001 - Band 5, Erwerbstätigkeit
Zweisprachige Ausgabe, 142 Seiten, 2006

14. Allgemeine Volkszählung 2001 - Band 6, Pendlerströme aus Berufs- und Studiengründen
Zweisprachige Ausgabe, 176 Seiten, 2007

Strukturindikatoren zur Lebensqualität in den Südtiroler Gemeinden - 2008
Zweisprachige Ausgabe, 60 Seiten, 2009

ATECO 2007 - Klassifikation der Wirtschaftstätigkeiten
Zweisprachige Ausgabe, 818 Seiten, 2009

Tirol Südtirol Trentino 2009
Zweisprachige Ausgabe, 14 Seiten, 2009

Altre pubblicazioni

Raccolta dati comunali 1998
edizione bilingue, 112 pagine, 2000

5° Censimento generale dell'agricoltura 2000
edizione bilingue, 235 pagine, 2002

5° Censimento generale dell'agricoltura 2000 - Aspetti particolari
edizione bilingue, 137 pagine, 2002

Classificazione delle professioni 2001
edizione bilingue, 236 pagine, 2004

14° Censimento della popolazione 2001 - Tomo 1
edizione bilingue, 88 pagine, 2004

14° Censimento della popolazione 2001 - Tomo 2, Edifici e abitazioni
edizione bilingue, 76 pagine, 2005

14° Censimento della popolazione 2001 - Tomo 3, Istruzione
edizione bilingue, 78 pagine, 2005

8° Censimento generale dell'industria e dei servizi - 22 ottobre 2001 con confronto tra Tirolo, Alto Adige e Trentino
edizione bilingue, 118 pagine, 2005

Indagine sull'ascolto radiotelevisivo in Alto Adige 2005
edizione bilingue, 131 pagine, 2005

14° Censimento della popolazione 2001 - Tomo 4, Località abitate
edizione bilingue, 96 pagine, 2006

14° Censimento della popolazione 2001 - Tomo 5, Occupazione
edizione bilingue, 142 pagine, 2006

14° Censimento della popolazione 2001 - Tomo 6, Flussi pendolari per motivi di lavoro e studio
edizione bilingue, 176 pagine, 2007

Indicatori strutturali sulla qualità di vita nei comuni della provincia di Bolzano - 2008
edizione bilingue, 60 pagine, 2009

ATECO 2007 - Classificazione delle attività economiche
edizione bilingue, 818 pagine, 2009

Tirolo Alto-Adige Trentino 2009
edizione bilingue, 14 pagine, 2009

ASTAT DVD - Statistiksammlung 2010

ASTAT DVD - Raccolta statistica 2010