



Wohnungsnot in Südtirol **Crisi abitativa in Alto Adige**

Ein Gesamtbild

Uno sguardo d'insieme



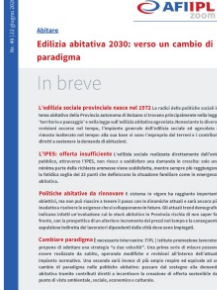
Bozen / Bolzano
21.01.2021

Das AFI zum Thema L'IPL sulla tematica

Studien Studi



Wohnen 2030
Neue Perspektiven für Südtirols
Wohnpolitik.



2017



2018



2019



2020



2021



Tagungen & Webinare Convegni & webinar

1. Klare Gesetze aus einem Guss

Südtirols Wohnungspolitik der Zukunft entscheidet sich an der Novellierung der Landesgesetze für 'Raum und Landschaft' sowie der 'Wohnbauförderung'. Diese beiden Gesetze können nicht losgelöst voneinander betrachtet werden. Dahinterstehen muss ein einziges, schlüssiges Zukunftsmodell.

Der Umstand, dass der Entwurf 'Raum und Landschaft' viele Verweise auf zu erlassende Durchführungsbestimmungen enthält, erschwert die Einschätzung, wohin die Reise führen soll.

2. Landschaftliches Grün schützen

Der Schutz des landschaftlichen Grüns und die Einschränkung des Bodenverbrauchs werden als primäre politische Ziele betrachtet und sind auch der Dreh- und Angelpunkt im Entwurf des Landesgesetzes für 'Raum und Landschaft'. Die darauf aufbauenden Maßnahmen müssen diesem Grundsatz systematisch Folge leisten.

Neben einer breiten Palette an Förderungsmaßnahmen zur Wiederverwendung von bebautem Grund bedarf es strenger Zweckbestimmungen, die neuen Flächenverbrauch nur als letzte Option zulassen.

3. Grundwohnbedarf sichern

Alle Menschen haben ein Anrecht auf eine angemessene Wohnung, welche die Gesundheit und das Wohl gewährleistet. Das ist im Art. 25 der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen verankert und muss durch entsprechende politische Maßnahmen gewährleistet werden.

In diesem Sinne muss bei der Zuweisung von Wohnungen, öffentlichen Beihilfen und Förderungen, der Grundwohnbedarf der Person bzw. des Haushaltes im Vordergrund stehen. Das Kriterium des Grundwohnbedarfs muss das der Ansässigkeit ersetzen, das aktuell im Landesgesetzesentwurf vorgesehen ist.

4. Wohnungsmärkte trennen

Mit der Sozialbindung stellt die öffentliche Hand sicher, dass die Wohnbauförderungen und die Zuweisung von Baugrund nachhaltig wirken. Faktisch: Die ihr unterstellten Wohnungen sind dem Grundwohnbedarf vorbehalten.

Eine Sozialbindung 'auf ewig' würde diese Wohnungen trennscharf von jenen unterscheiden, die für den freien Markt bestimmt sind. Die Trennung der beiden Märkte hat Auswirkungen auf das Preisniveau, das nach unten tendieren würde.

5. Grundstückspekulation vermeiden

Bei Umwidmung in Baugrund steigt der Wert des Grundstücks rasant, und zwar allein aufgrund einer politischen Entscheidung, ohne dass der Eigentümer einen besonderen Wirtschafts- oder Arbeitsaufwand geleistet hätte. Aus diesem Grund ist es gerechtfertigt, dass mindestens zwei Drittel des Wertzuwachses infolge von Umwidmung der öffentlichen Hand zufließen.

Unter dieser Voraussetzung kann Baugrund zu sozialen Preisen angeboten und leistbares Wohnen ermöglicht werden.

6. Beobachtungsstelle Wohnen

Um die Wohnbauplanung auf Gemeinde- und Landesebene zu ermöglichen, ist eine zentrale Einrichtung zur ständigen Beobachtung der qualitativen und quantitativen Aspekte von Nachfrage und Angebot im Wohnbereich notwendig.

Dieses Instrument ist vor dem Hintergrund des schonenden Umgangs mit landwirtschaftlichem Grün, der erweiterten Entscheidungsspielräume für Gemeinden und der Festsetzung von 'gedeckelten Preisen' unerlässlich.

7. Geförderten Wohnbau vorsichtig erneuern

Die geltende Wohnbauförderung hat breiten Schichten der Bevölkerung den Zugang zum Eigenheim ermöglicht. Trotz einiger Probleme bleibt sie ein Erfolgsmodell. Dieses Modell kann ergänzt werden, und zwar mit innovativen, parallel verlaufenden und funktionell getrennten Systemen (z.B. Wohnungen zum 'gedeckelten Preis', 'Cohousing').

Die Realität wird zeigen, welche Instrumente sich herauskristallisieren, um die politischen Ziele bestmöglich zu erreichen.

8. Sozialen Wohnbau stärken

Das Wohnbauinstitut ist heute nicht in der Lage, der großen Nachfrage an Sozialwohnungen nachzukommen. Daher müssen die Bauanstrengungen verstärkt werden. Ausgehen soll das WOBI hier von der Sanierung des eigenen Wohnungsbestandes und der Wiedergewinnung von Altbausubstanz. Die Nutzung der Militärangebietungen, die an das Land übertragen werden, bieten enormes Potential.

Unso mehr soll nur im Ausnahmefall auf landwirtschaftliches Grün zurückgegriffen werden.

9. Neue Rolle für das Wobi

Ein Teil des Immobilienbestandes des WOBI soll allen Personen mit Grundwohnbedarf zur Miete angeboten werden. Damit wird der Zugang zur Wohnung der individuellen sozioökonomischen Lage angepasst, die soziale Durchmischung in den Wohnhäusern gefördert und das Preisniveau am privaten Mietmarkt beeinflusst.

Auf lange Sicht ist eine Abschaffung der Mietbeihilfen denkbar.

10. Mehr Mietwohnungen

Um leerstehende Wohnungen wieder auf den Markt zu bringen und erschwingliche Mieten zu gewährleisten, sollte eine öffentliche Einrichtung geschaffen werden, die zwischen Vermietern und Mietern vermittelt – nach dem Vorbild des Vorarlbergers 'VOGEWOSI'.

Private können dieser Landesstelle ihre leerstehende Wohnung für eine Vermietung überlassen und erhalten die Gewähr für die pünktliche Zahlung der Miete. Diese Schnittstelle übernimmt die finanziellen und rechtlichen Risiken und die Verwaltungskosten.

Gründe für die hohen Immobilienpreise in Südtirol
Motivi per gli elevati prezzi immobiliari in Alto Adige

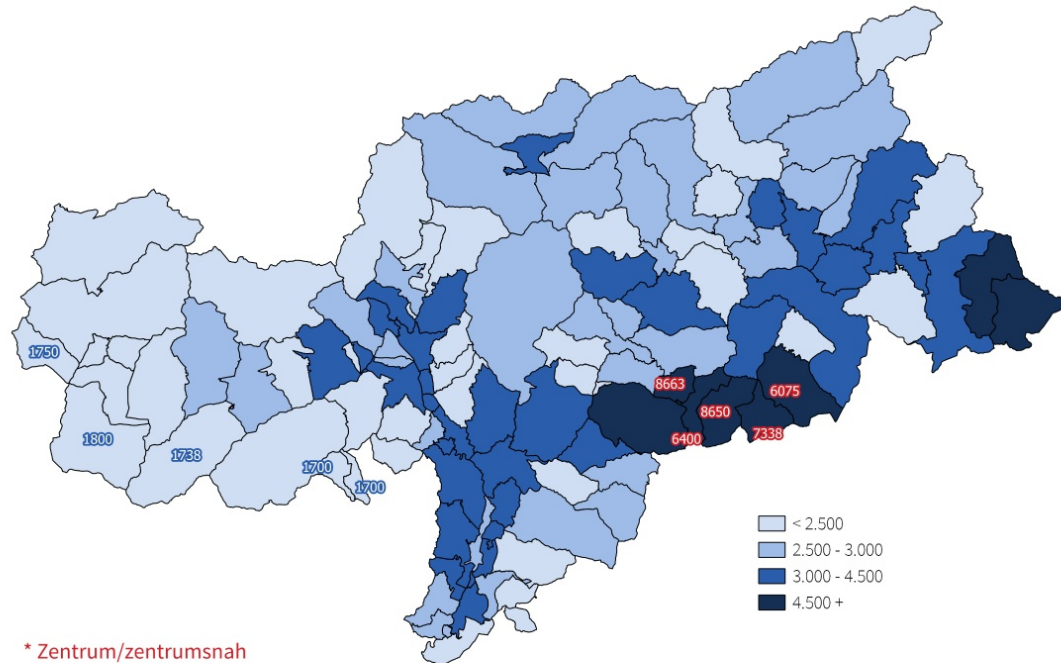
- **Wenig Dauersiedlungsgebiet (5,5%)**
- **Scarsità del territorio insediativo (5,5%)**
- **Morphologische Gegebenheiten**
- **Condizioni morfologiche**
- **Hohe Bauqualität**
- **Elevata qualità nelle costruzioni**
- **Geschützter Markt & Angebotskonzentration**
- **Mercato protetto & concentrazione dell'offerta**
- **Allgemein hoher Wohlstand und Lebenshaltungskosten**
- **Tenore e costo della vita generalmente elevato**
- **Wohnbauförderungen**
- **Sovvenzioni dell'edilizia abitativa**

Die Datenbasis

La base dati

		Formula	min/Max	min/Max	popolazione/ superficie	popolazione 2021/popolazione 2001	pendolari in entrata- pendolari in uscita			
		Unità di misura	€/ m ²	€/ m ²	Nr. persone / km ²	%	%			
		Fonte	Elaborazione IPL su dati ASTAT 2019	Elaborazione IPL su dati ASTAT 2019	Elaborazione IPL su dati ASTAT 2019	Elaborazione IPL su dati ASTAT 2001-2021	Elaborazione IPL su dati ASTAT 2011			
		Anno/Periodo	2019	2019	2019	2001-2021	2011			
Gemeinde	Typisierung 8	Typisierung 4	Valore di mercato acquisto abitazione	Valore di mercato locazione abitazione	Densità abitativa per km ²	Variazione relativa ventennale pop. Residente	Saldo pendolari per motivi di lavoro o studio	Tipizzazione 8	Tipizzazione 4	Comune
Aldino	ländlich	ländlich	2.413	6,8	26	1,0	-23,4	Rurale	Rurale	Aldino
Andrian	ländlich	ländlich	3.088	9,7	210	30,3	-22,1	Rurale	Rurale	Andriano
Altrei	ländlich	ländlich	2.100	6,6	36	3,9	-25,2	Rurale	Rurale	Anterivo
Eppan adW	kleinere Zentren	kleinere Zentren	3.800	11,9	250	16,8	-11,9	Piccolo centro	Piccolo centro	Appiano sssv
Hafling	touristisch	touristisch	2.300	7,2	28	12,0	-7,7	Turistico	Turistico	Avelengo
Abtei	touristisch	touristisch	6.075	17,7	42	16,8	3,7	Turistico	Turistico	Badia
Barbian	ländlich	ländlich	2.400	7,0	72	16,0	-11,8	Rurale	Rurale	Barbiano
Bozen	Stadt	Stadt	4.468	12,95	2.058	13,6	24,4	Città	Città	Bolzano
Prags	ländlich > touristisch	ländlich	2.138	6,1	7	6,6	-16,2	Rurale > turistico	Rurale	Braies
Brenner	ländlich > kleinere Zentren	ländlich	2.650	8,3	20	11,4	-6,7	Rurale > piccolo centro	Rurale	Brennero
Brixen	kleinere Zentren > Stadt	kleinere Zentren	3.647	11,7	264	24,0	30,4	Piccolo centro > Città	Piccolo centro	Bressanone
Bronzoll	ländlich > kleinere Zentren	kleinere Zentren	3.038	9,5	377	20,7	-25,4	Rurale > piccolo centro	Piccolo centro	Bronzolo
Bruneck	kleinere Zentren > Stadt	kleinere Zentren	3.423	10,1	371	25,3	59,1	Piccolo centro > Città	Piccolo centro	Brunico
Kuens	ländlich	ländlich	2.263	7,1	238	24,2	-27,8	Rurale	Rurale	Caines
Kaltern adW	kleinere Zentren > touristisch	touristisch	3.475	10,2	169	17,3	-10,0	Piccolo centro > turistico	Turistico	Caldaro sssv
Freienfeld	ländlich > kleinere Zentren	ländlich	2.550	8,0	28	9,1	-14,1	Rurale > piccolo centro	Rurale	Campo di Trens
Sand in Taufers	kleinere Zentren > touristisch	kleinere Zentren	2.863	7,3	33	14,6	9,6	Piccolo centro > turistico	Piccolo centro	Campo Tures
Kastelbell-Tschars	ländlich	ländlich	2.250	6,1	43	-0,7	-11,2	Rurale	Rurale	Castelbello-Ciardes
Kastelruth	touristisch	touristisch	4.500	12,2	58	14,8	0,1	Turistico	Turistico	Castelrotto
Tschermers	ländlich	ländlich	2.775	8,6	230	27,3	-19,7	Rurale	Rurale	Cermes

Wohnungspreise: Kauf (2019, €/m²) *
Prezzi delle abitazioni: acquisto (2019, €/m²) *

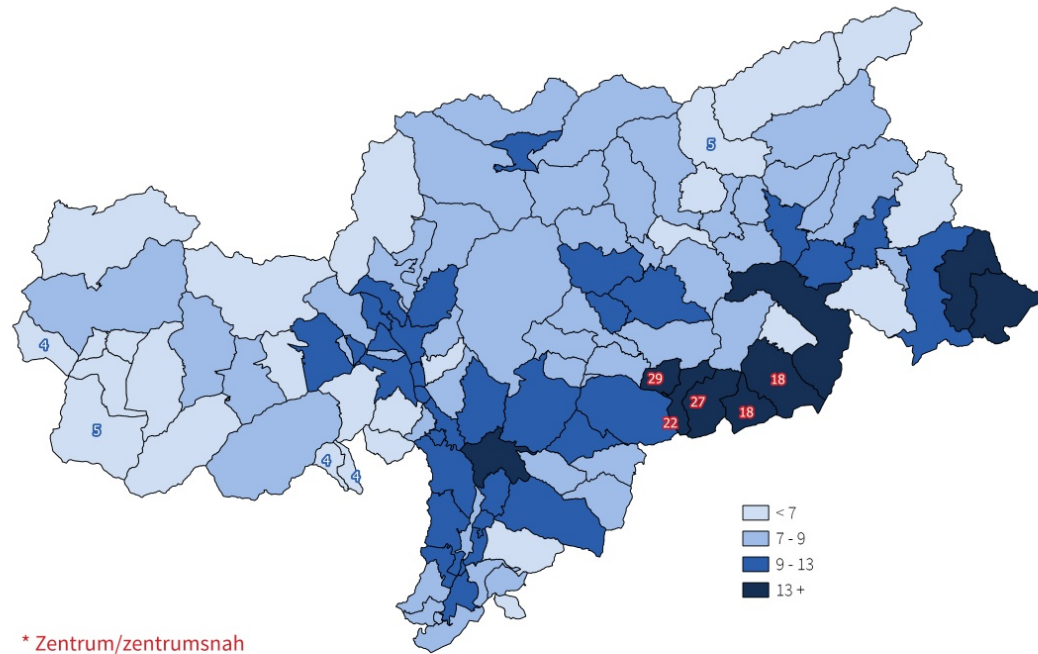


* Zentrum/zentrumsnah
* Centrale/semicentrale

Quelle: Ausarbeitung AFI
Fonte: elaborazione IPL

© AFI IPL 2021

Wohnungspreise: Miete (2019, €/m²) *
Prezzi delle abitazioni: affitto (2019, €/m²) *

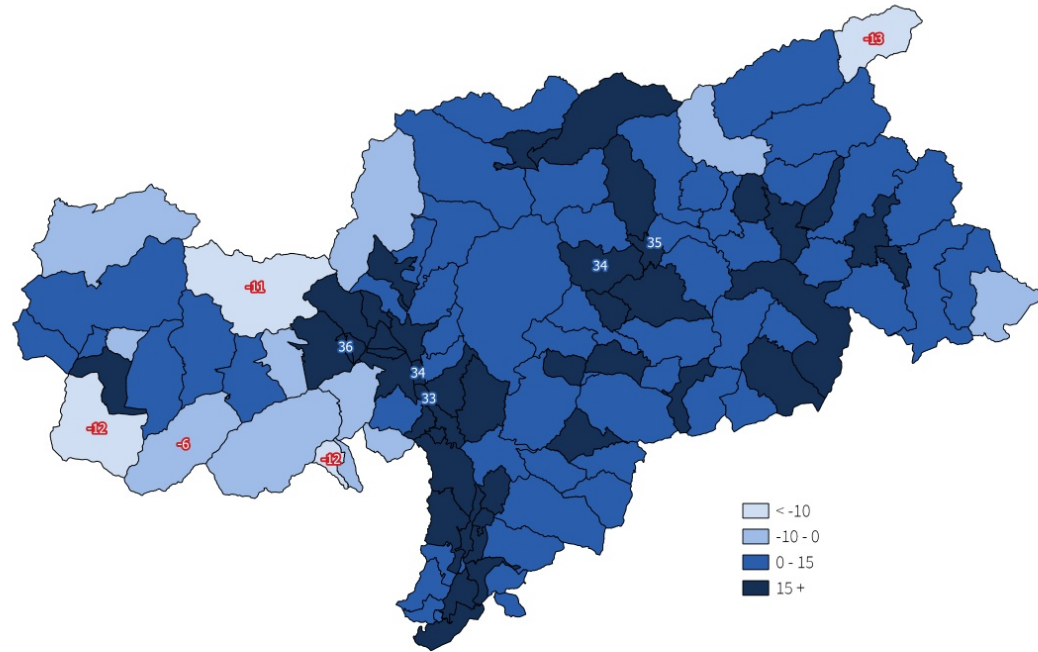


* Zentrum/zentrumsnah
* Centrale/semicentrale

Quelle: Ausarbeitung AFI
Fonte: elaborazione IPL

© AFI IPL 2021

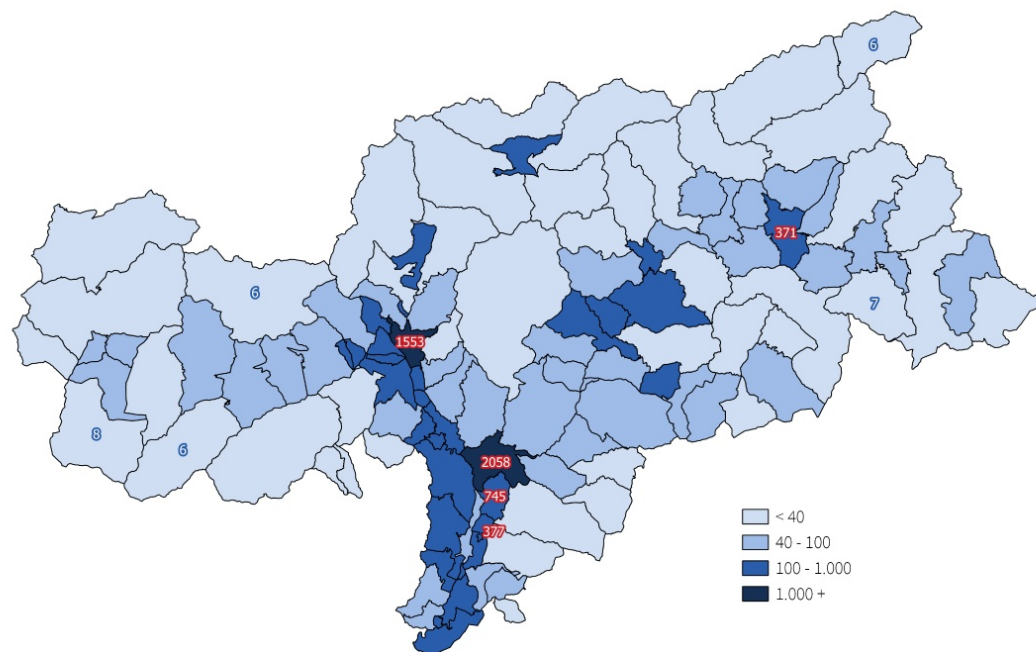
Bevölkerungsveränderung (2001-2021, in %)
Variatione della popolazione (2001-2021, in %)



Quelle: Ausarbeitung AFI
Fonte: elaborazione IPL

© AFI IPL 2021

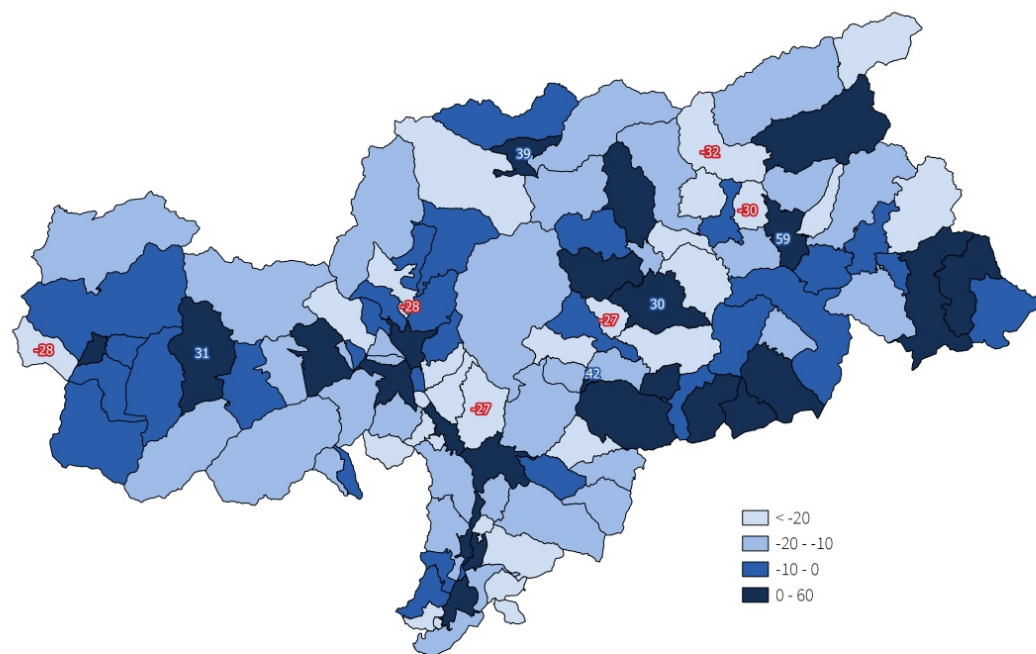
Bevölkerungsdichte (2019, Personen pro km²) Densità della popolazione (2019, persone per km²)



Quelle: Ausarbeitung AFI
Fonte: elaborazione IPL

© AFI IPL 2021

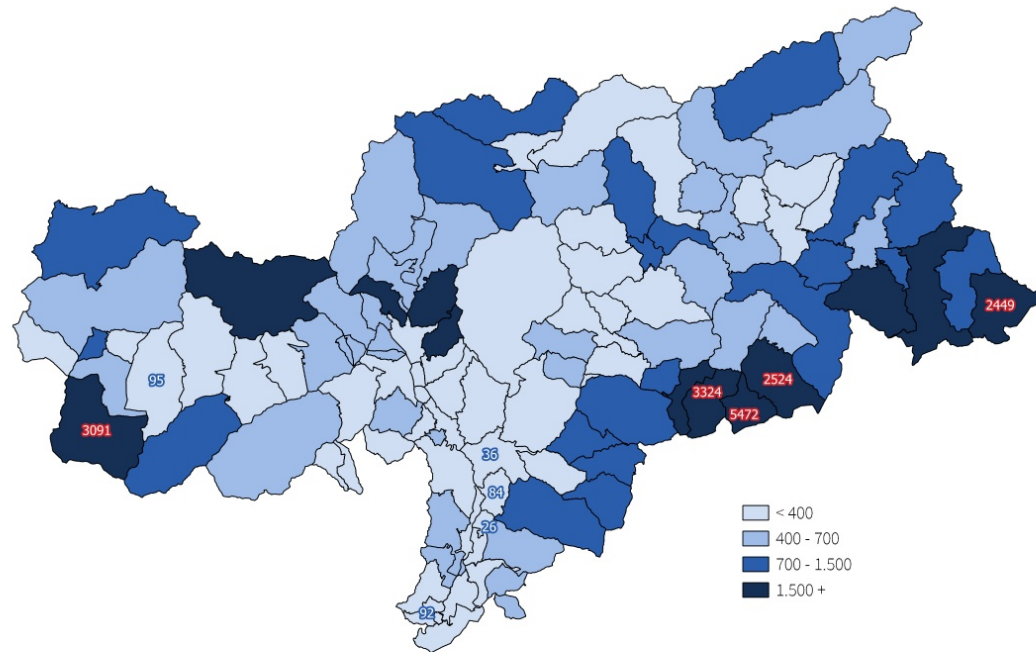
Pendlersaldo (Ein- minus Auspendler) zur Wohnbevölkerung 15+ (2011, in %)
Saldo del pendolarismo (in entrata - in uscita) sulla popolazione 15+ (2011, in %)



Quelle: Ausarbeitung AFI
Fonte: elaborazione IPL

© AFI IPL 2021

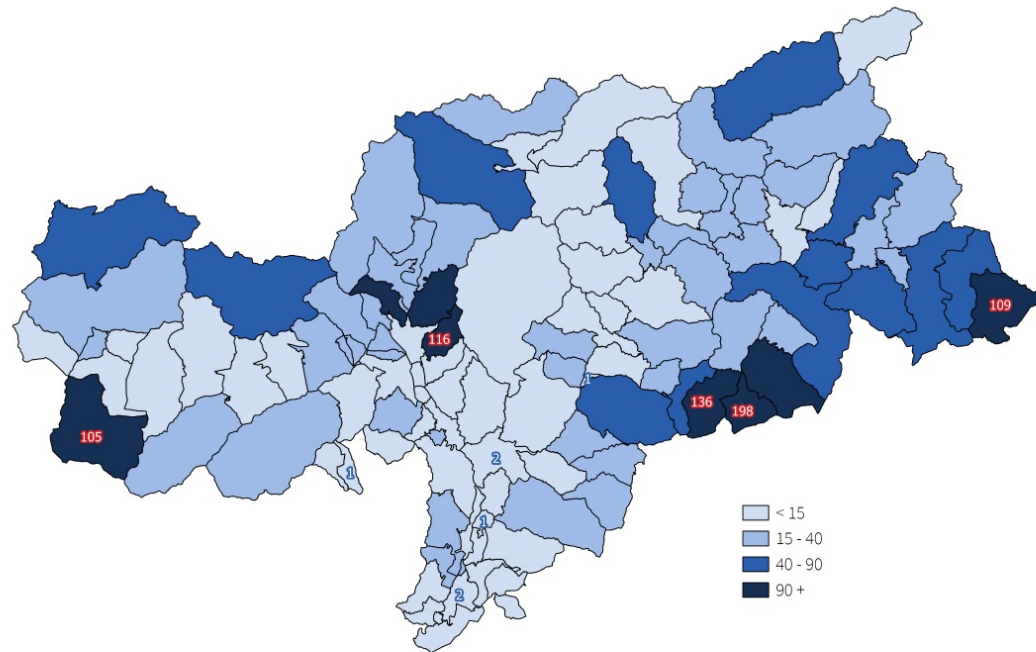
Bettendichte (2018-2019, Betten / 1.000 Einwohner)
Densità ricettiva (2018-2019, posti letto / 1.000 abitanti)



Quelle: Ausarbeitung AFI
Fonte: elaborazione IPL

© AFI IPL 2021

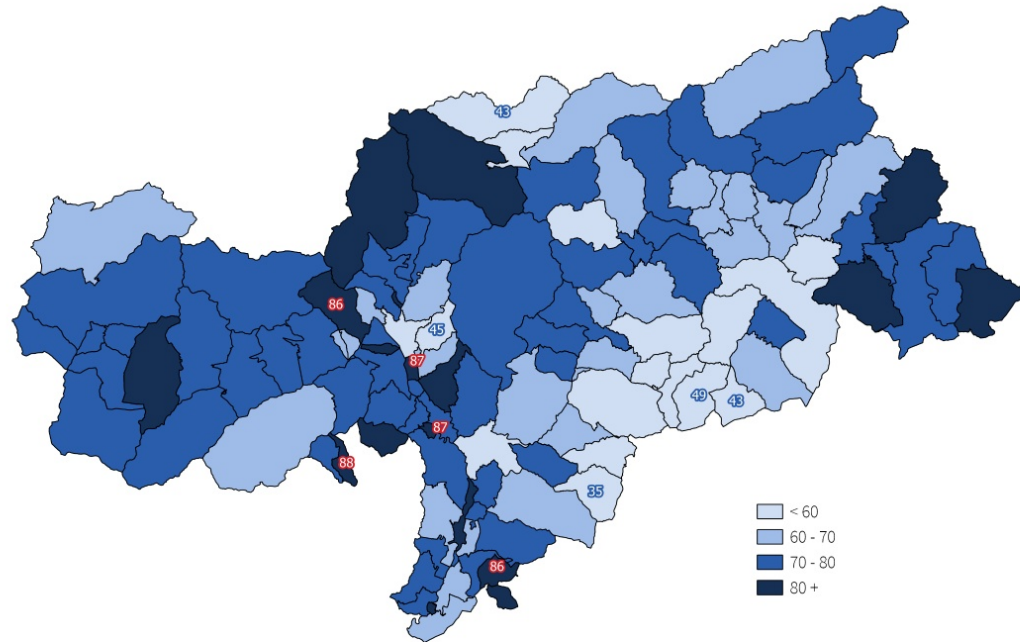
Index der touristischen Intensität (2018-2019, Nächtigungen / EW x Zeitraum)
Indice dell'intensità turistica (2018-2019, pernottamenti / abitanti x periodo)



Quelle: Ausarbeitung AFI
Fonte: elaborazione IPL

© AFI IPL 2021

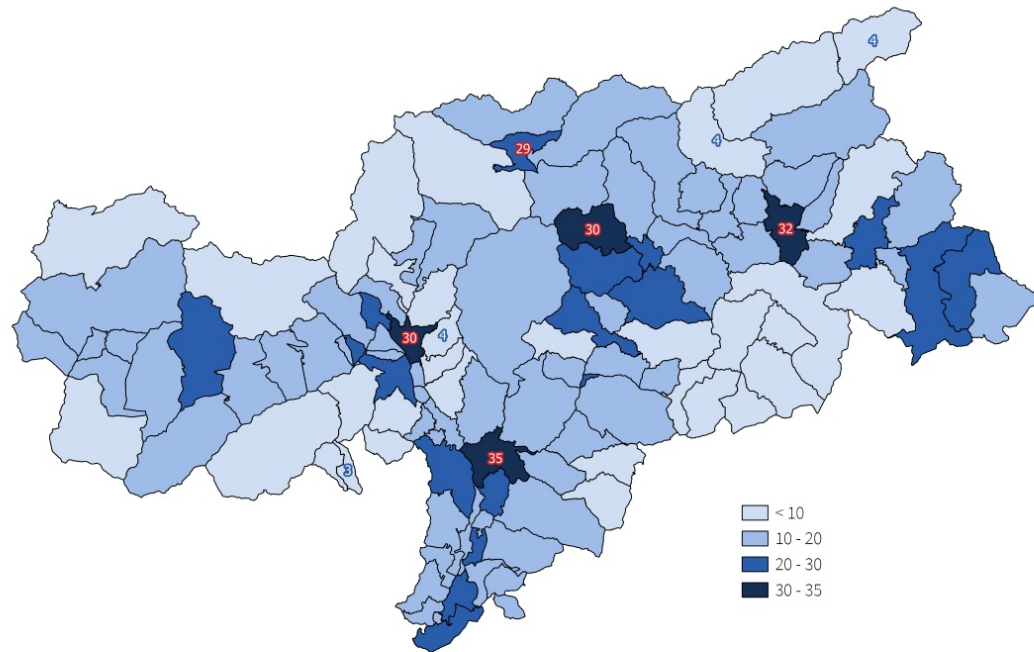
Anteil Eigentumswohnungen (2011, in %)
Quota abitazioni in proprietà (2011, in %)



Quelle: Ausarbeitung AFI
Fonte: elaborazione IPL

© AFI IPL 2021

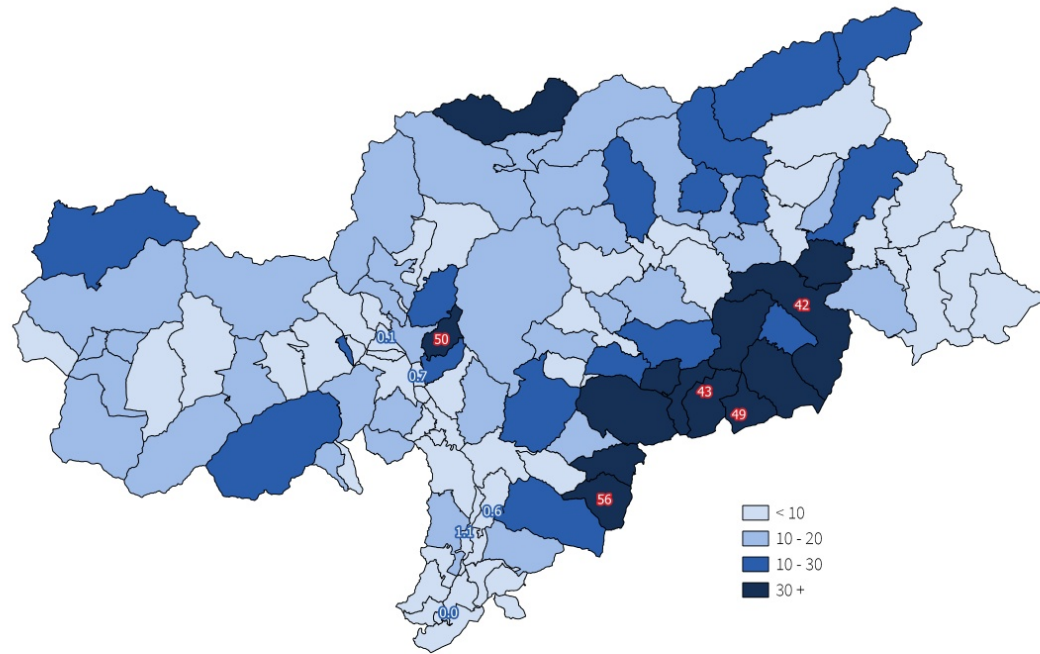
Anteil Mietwohnungen (2011, in %) Quota abitazioni in locazione (2011, in %)



Quelle: Ausarbeitung AFI
Fonte: elaborazione IPL

© AFI IPL 2021

Anteil nicht ständig bewohnter Wohnungen (2011, in %) *
Quota abitazioni non abitualmente occupate (2011, in %) *



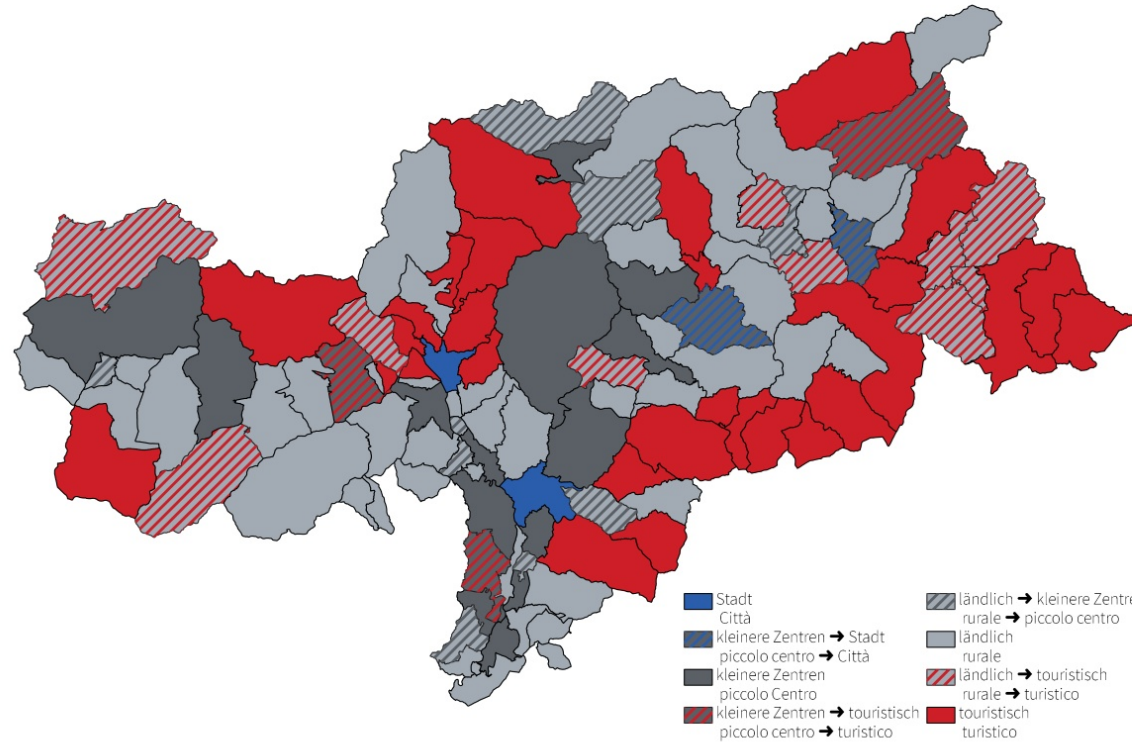
* Zweitwohnungen + Leerstände
* Seconde case + case sfitte

Quelle: Ausarbeitung AFI
Fonte: elaborazione IPL

© AFI IPL 2021

Gemeindetypologien: 8-teilig

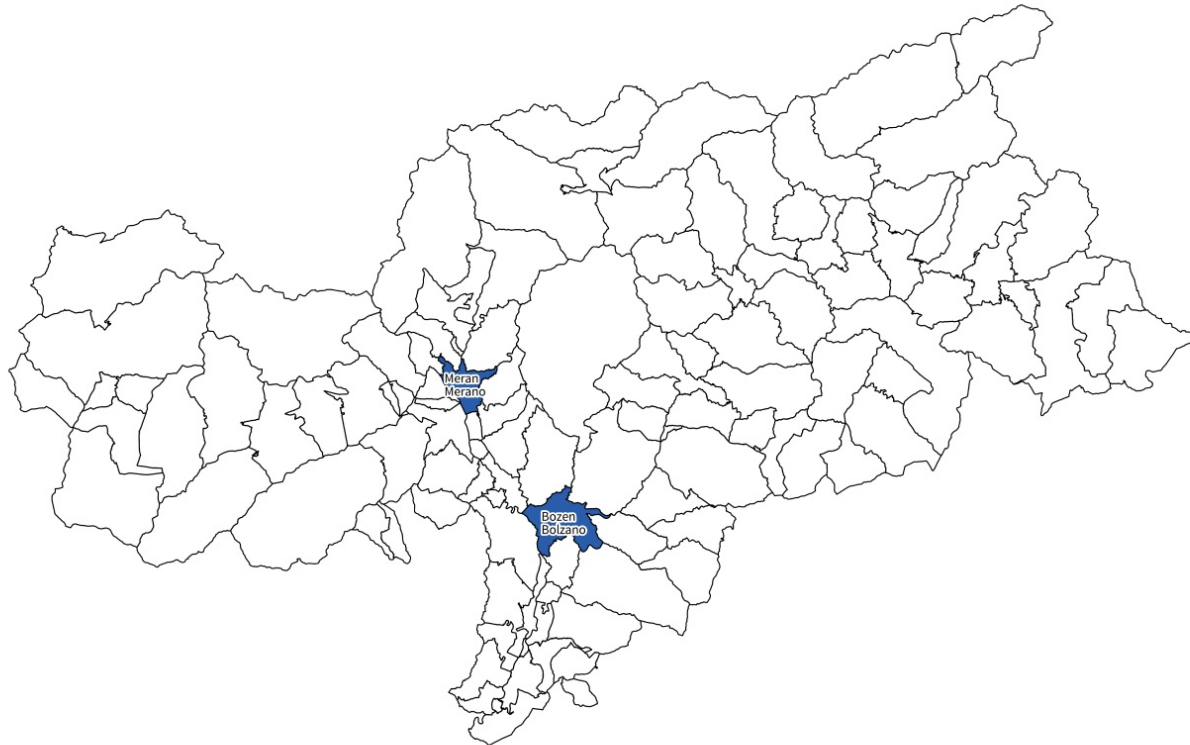
Tipologie comunali: classificazione a 8



Quelle: Ausarbeitung AFI
 Fonte: elaborazione IPL

© AFI IPL 2021

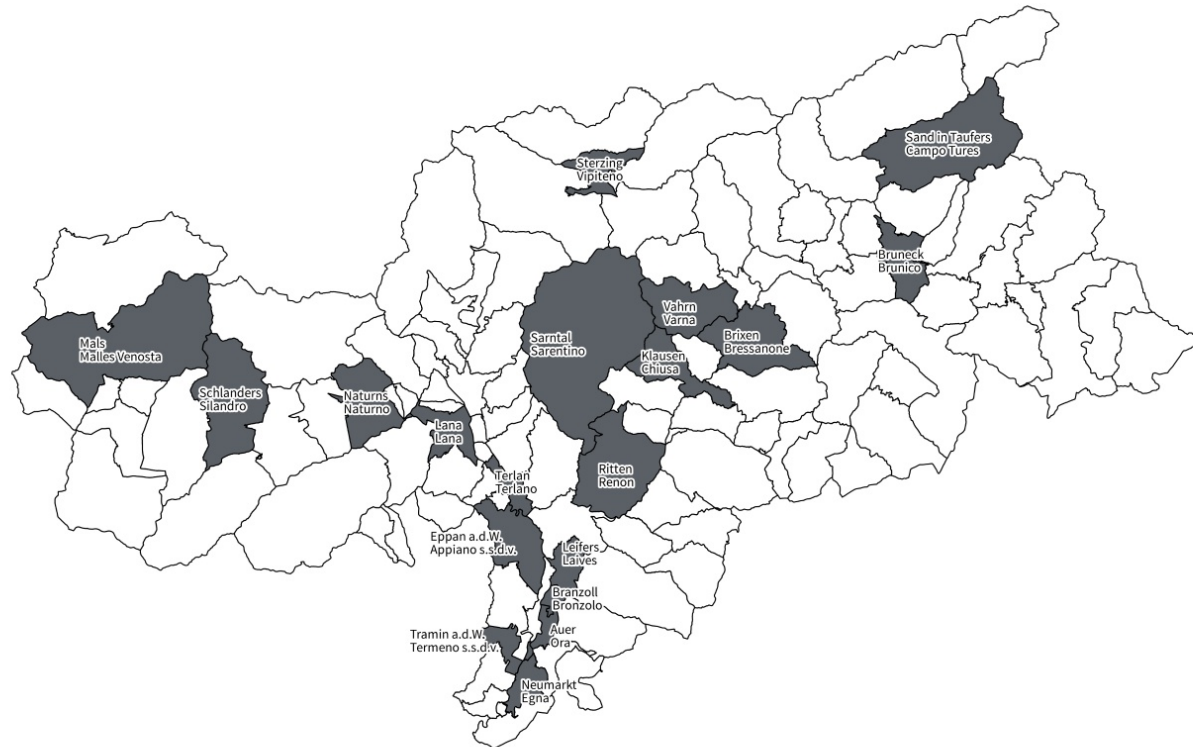
Typologie "Stadt"
Tipologia "Città"



Quelle: Ausarbeitung AFI
Fonte: elaborazione IPL

© AFI IPL 2021

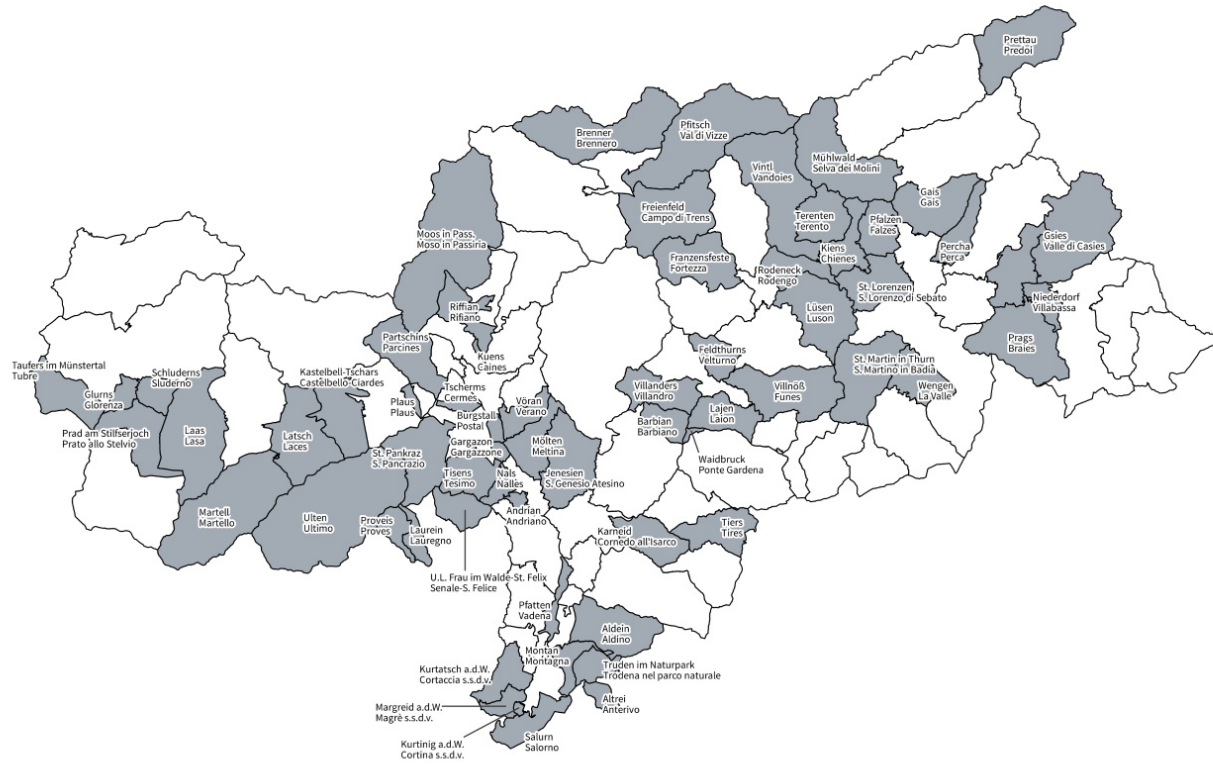
Typologie "Kleinere Zentren" Tipologia "Piccoli centri"



Quelle: Ausarbeitung AFI
Fonte: elaborazione IPL

© AFI IPL 2021

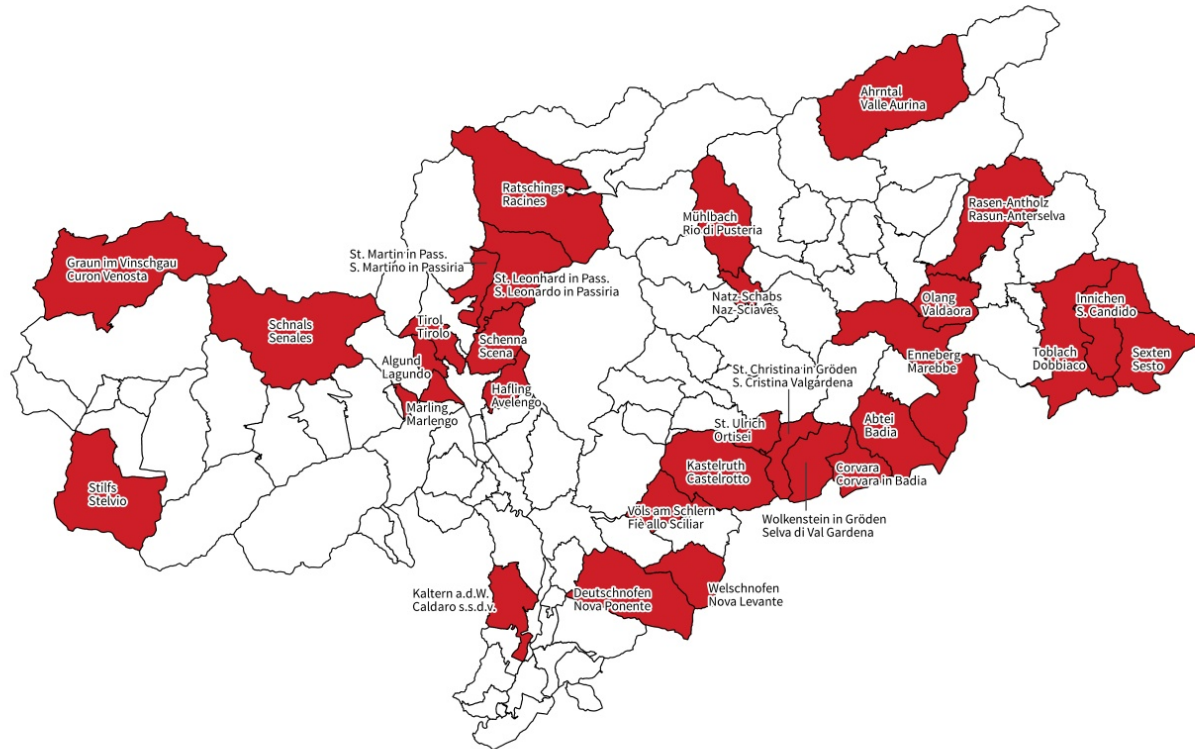
Typologie "Ländliche Gemeinde" Tipologia "Comuni rurali"



Quelle: Ausarbeitung AFI
Fonte: elaborazione IPL

© AFI IPL 2021

Typologie "Touristische Gemeinde" Tipologia "Località turistiche"

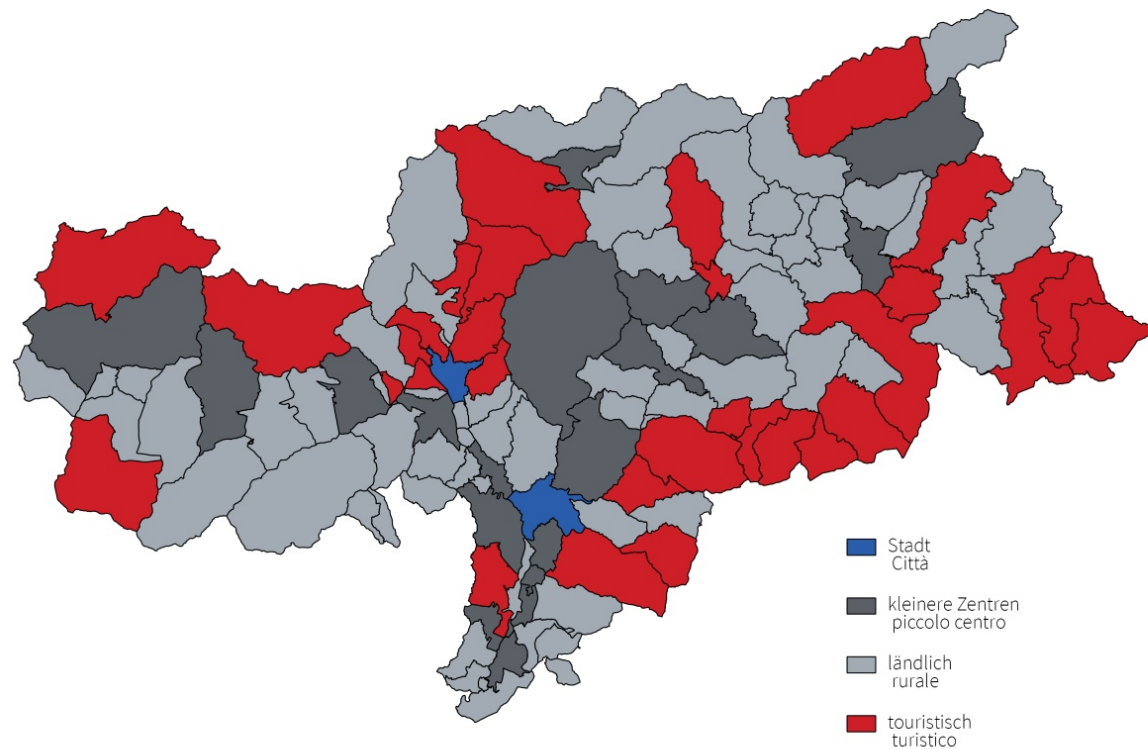


Quelle: Ausarbeitung AFI
Fonte: elaborazione IPL

© AFI IPL 2021

Gemeindetypologien: 4-teilig

Tipologie comunali: classificazione a 4



Quelle: Ausarbeitung AFI
Fonte: elaborazione IPL

© AFI IPL 2021

Charakteristiken: Übersicht

Caratteristiche: panoramica

	Stadt	Kleinere Zentren	Ländlich	Touristisch	
Wohnungspreise:Kauf	4.165,3 €	3.140,9 €	2.483,8 €	3.804,9 €	Prezzi delle abitazioni: acquisto
Wohnungspreise:Miete	12,4 €	9,9 €	7,2 €	11,5 €	Prezzi delle abitazioni: affitto
Bevölkerungsdichte	1805,5	210,2	72,3	68,4	Densità della popolazione
Bevölkerungsveränderung	+ 15,7 %	+ 19,8 %	+ 12,1 %	+ 11,5 %	Variazione della popolazione
Pendlersaldo	+ 21,3 %	+ 6,8 %	-15,6 %	-6,8 %	Saldo del pendolarismo
Bettendichte	94,0	267,3	443,5	1490,2	Densità ricettiva
Index der touristischen Intensität	3,4	9,8	15,2	52,6	Indice dell'intensità turistica
Anteil Eigenheim	55,5 %	70,2 %	73,9 %	63,4 %	Quota abitazioni di proprietà
Anteil Mietwohnungen	32,4 %	21,1 %	12,0 %	11,6 %	Quota abitazioni in affitto
Anteil nicht ständig bewohnter Wohnungen	10,3 %	6,9 %	12,4 %	23,3 %	Quota abitazioni non abitualmente occupate
	Città	Piccolo centro	Rurale	Turistico	

AFI-Tagung: "Wohnungsnot in Südtirol"
Convegno IPL: "Emergenza abitativa in Alto Adige"

03.09.2021



Plenum Plenaria



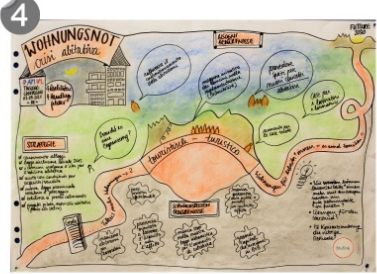
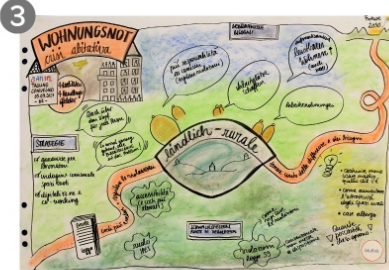
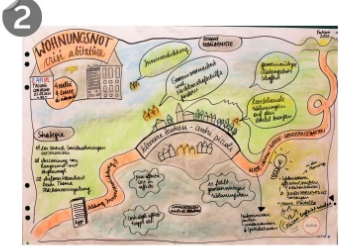
AFI-Workshop

Workshop IPL

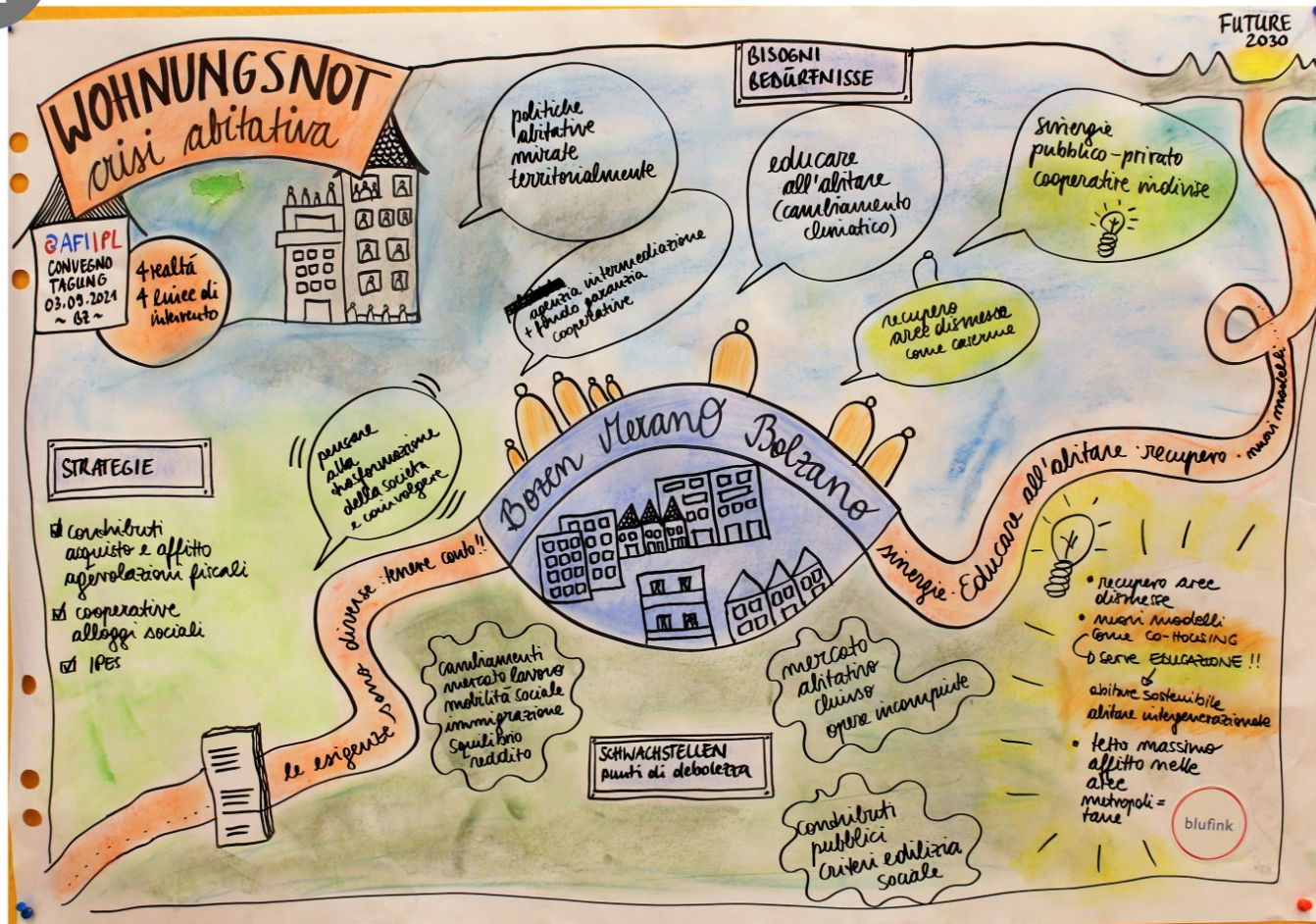


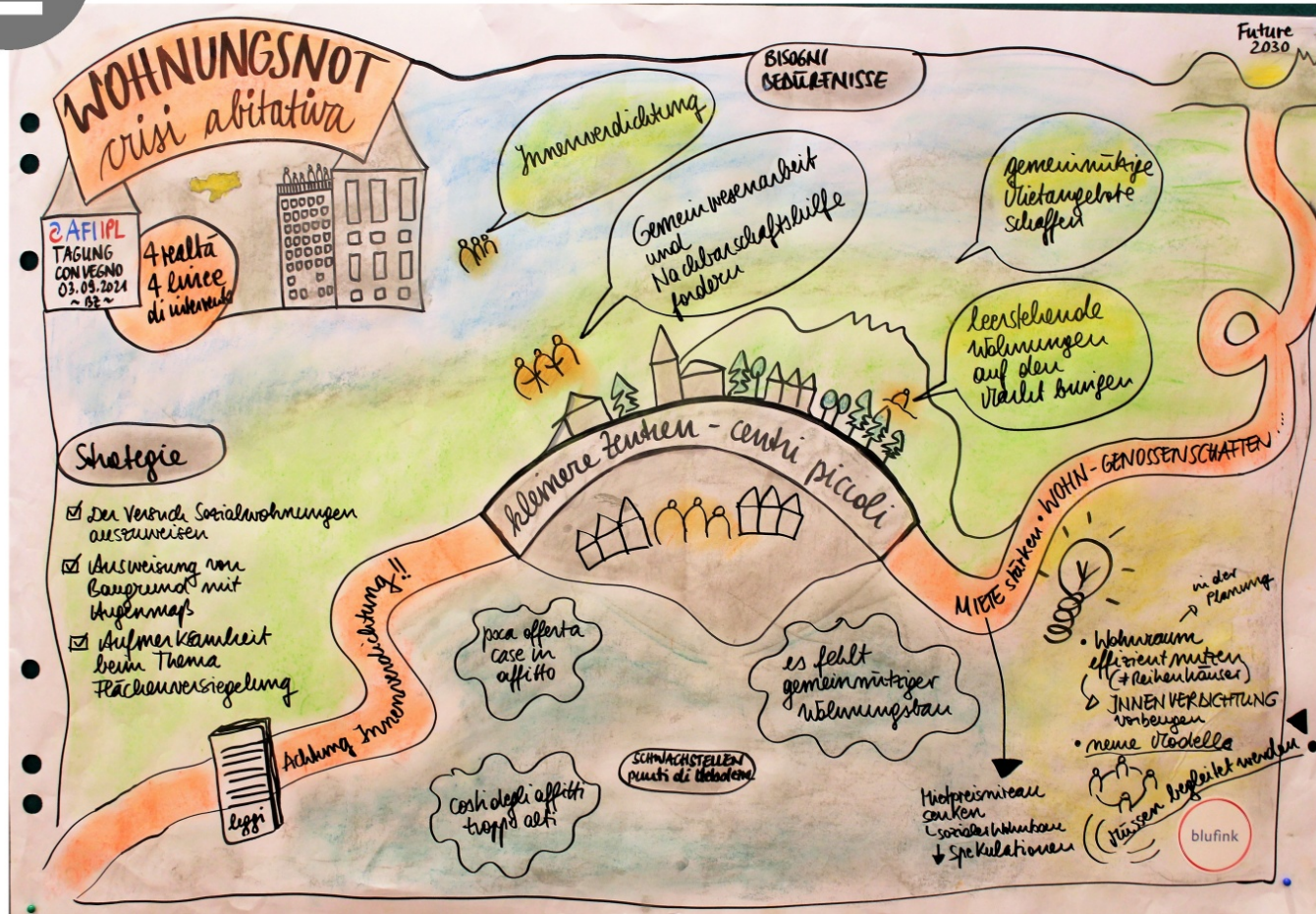
4 Realitäten

4 realtà

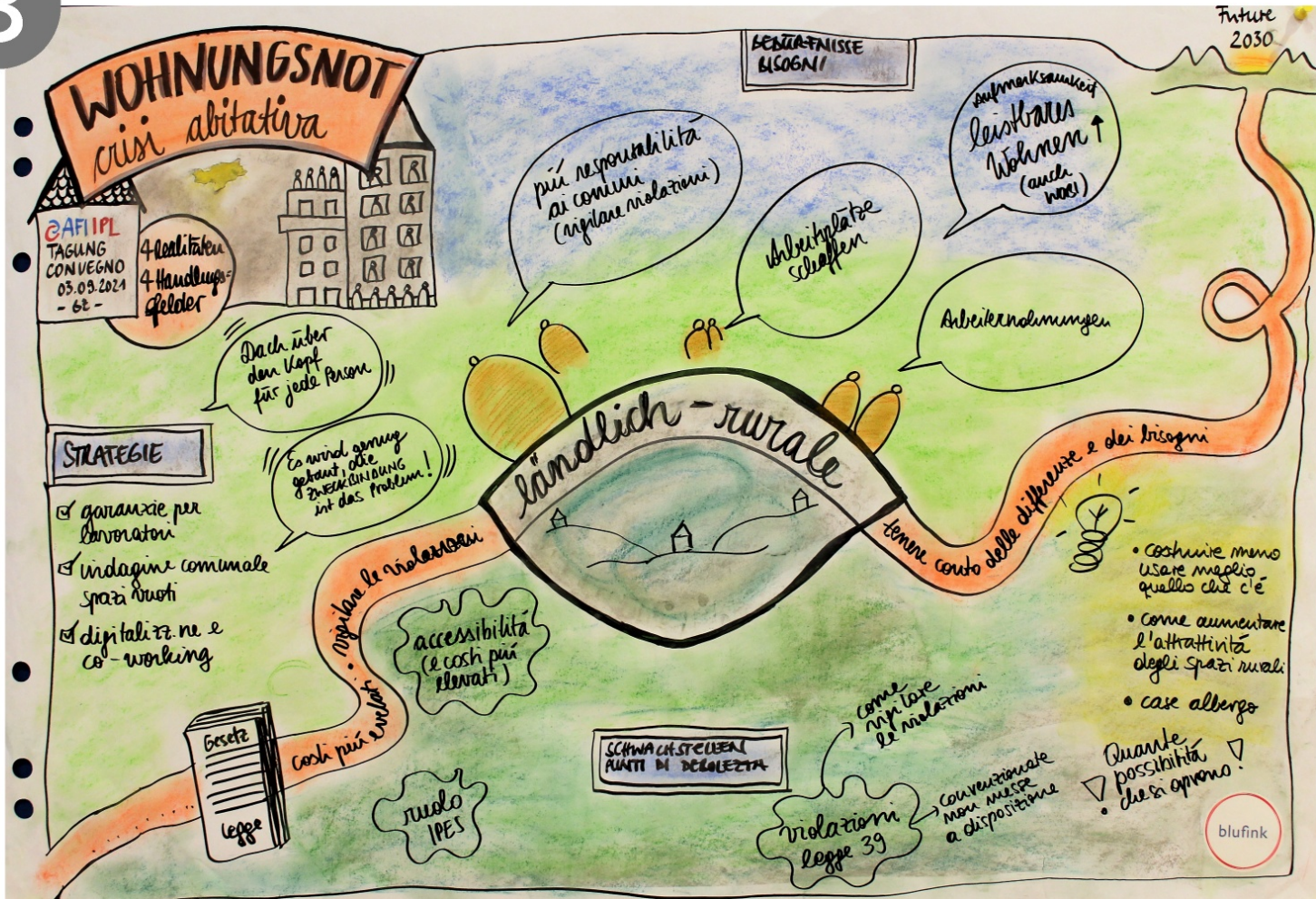


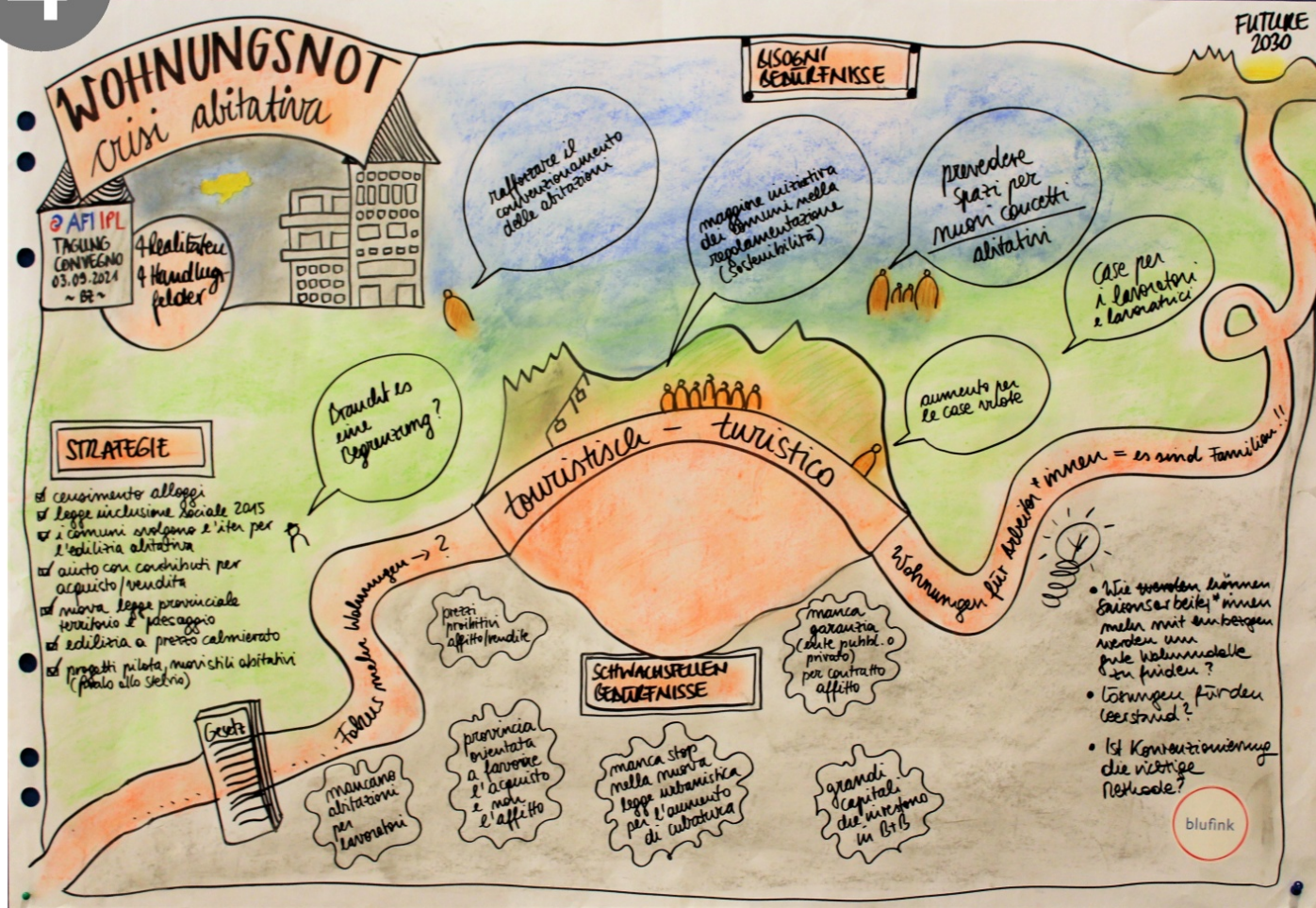
1





3







Grazie per l'attenzione
Danke für die Aufmerksamkeit



Neue AFI-Studie!
Nuovo studio IPL!

**"Wohnungsnot in Südtirol:
4 Realitäten, 4 Handlungsschienen"**
**"Emergenza abitativa Alto Adige:
4 realtà, 4 aree di intervento"**

Für weitere Informationen:
Per maggiori informazioni:
stefan.perini@afi-ipl.org

