

Wohnungspolitik 2030: Neue Ansätze für Südtirol

Politiche abitative 2030: nuovi approcci per l'Alto Adige



Hauptergebnisse aus der neuen AFI-Studie

Principali risultati del nuovo studio IPL

Nr. 48 | 22. Juni 2020

Abitare

Edilizia abitativa 2030: verso un cambio di paradigma

In breve

L'edilizia sociale provinciale nasce nel 1972. Le radici delle politiche sociali in tema abitativo della Provincia autonoma di Bolzano si trovano principalmente nella legge "territorio e paesaggio" e nella legge sull'edilizia abitativa agevolata. Nonostante le diverse revisioni occorse nel tempo, l'impianto generale dell'edilizia sociale ed agevolata è rimasto inalterato nel tempo: alla sua base vi sono l'esproprio dei terreni e i contributi diretti a sostenere la domanda di abitazioni.

L'IPES: offerta insufficiente. L'edilizia sociale realizzata direttamente dall'ente pubblico, attraverso l'IPES, non riesce a soddisfare una domanda in crescita: solo una minima parte delle richieste ammesse viene soddisfatta, mentre sempre più raggiungono la fatidica soglia dei 25 punti che definiscono la situazione familiare come in emergenza abitativa.

Politiche abitative da rinnovare. Il sistema in vigore ha raggiunto importanti obiettivi, ma non può riuscire a tenere il passo con le dinamiche attuali e sarà ancora più inaudito a risolvere le esigenze che si svilupperanno in futuro. Gli attuali trend demografici indicano infatti un'evoluzione cui lo stock abitativo in Provincia rischia di non saper far fronte, con la prospettiva di un ulteriore incremento dei prezzi nel tempo e la conseguente espulsione indiretta dei lavoratori dipendenti dalle città dove sono impiegati.

Cambiare paradigma. È necessario intervenire: l'IPL, Istituto promemoria lavoratori propone di adottare una strategia "a due velocità". Una prima serie di misure possono essere realizzate da subito, operando modifiche e residui all'interno dell'attuale impianto normativo. Una seconda sarà invece di più ampio respiro ed equivale ad un cambio di paradigma nelle politiche abitative: passare dal sostegno alla domanda abitativa tramite contributi diretti a incentivare la creazione di offerta sostenibile dal punto di vista ambientale, sociale, economico e culturale.

Nr. 49 | 22. Juni 2020

Wohnen

Wohnbauförderung 2030: hin zu einem Paradigmenwechsel

In Kürze

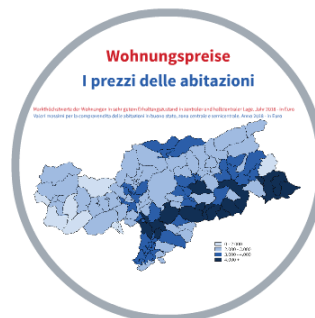
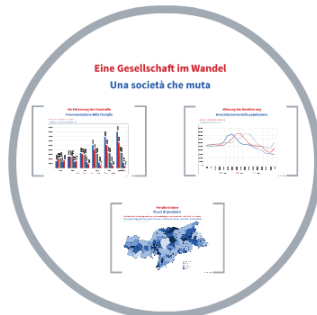
Die Geschichte des sozialen Wohnbaus in Südtirol beginnt 1972. Die Sozialpolitik der Landes Südtirol im Bereich Wohnen wurde vorwiegend im Landesgesetz "Raum und Landschaft" und im Wohnbauförderungsgesetz. Trotz der im Laufe der Jahre vorgenommenen Überarbeitungen bleibt der allgemeine Aufbau des sozialen und geförderten Wohnbaus immer derselbe: Er stützt sich immer noch auf die Enteignung der Grundstücke und auf die Beihilfe zur Finanzierung der Baukosten.

Angebot des WOEL genügt nicht. Der soziale Wohnbau, der direkt von der öffentlichen Hand über das WOEL abgewickelt wird, deckt die steigende Nachfrage nicht ab. Nur ein sehr kleiner Teil der zugelassenen Gesuche kann umgesetzt werden. Gleichzeitig steigt die Zahl der Ansuchen von Familien mit einer Mindestpunktzahl von 25, d.h. der Schwelle, die als Wohnungsnotstand gilt, an.

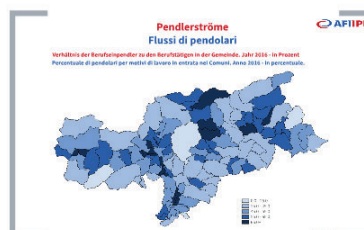
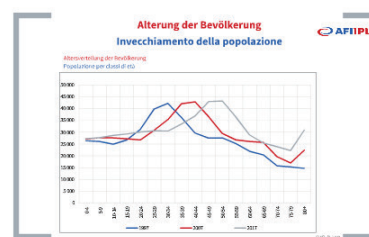
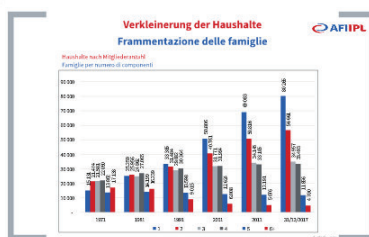
Die Wohnungspolitik muss erneuert werden. Das aktuelle System hat wichtige Ziele erreicht, kann aber nicht mit den tiefgreifenden Veränderungen, und schon gar nicht mit den zukünftig entstehenden Wohnbedürfnissen Schritt halten. Daraus besteht die Gefahr, dass der Wohnungsbestand in Südtirol nicht auf die sozialen und demographischen Entwicklungen der Gesellschaft reagieren kann. In diesem Szenario würde das Angebot nicht mehr ausreichen, um die differenzierte Nachfrage zu decken, was zu einem allgemeinen Preisanstieg und damit zum indirekten Ausschluss von Mitarbeitern aus den Städten, in denen sie beschäftigt sind, führen würde.

Es braucht einen Paradigmenwechsel. Das AFI (Arbeitsförderungs-Institut) schlägt eine Strategie der „zweischneidigen“ von kurzfristig die Änderung des bestehenden gesetzlichen Rahmens zur Einführung neuer Maßnahmen – langfristig einen Paradigmenwechsel in der Förderungspolitik: weg von der Unterstützung der Wohnungsnachfrage durch direkte Beiträge, hin zu Schaffung eines erweiterbaren, leistbaren, inklusiven und kulturell angemessenen Wohnangebots.

Die Ausgangslage La situazione di partenza

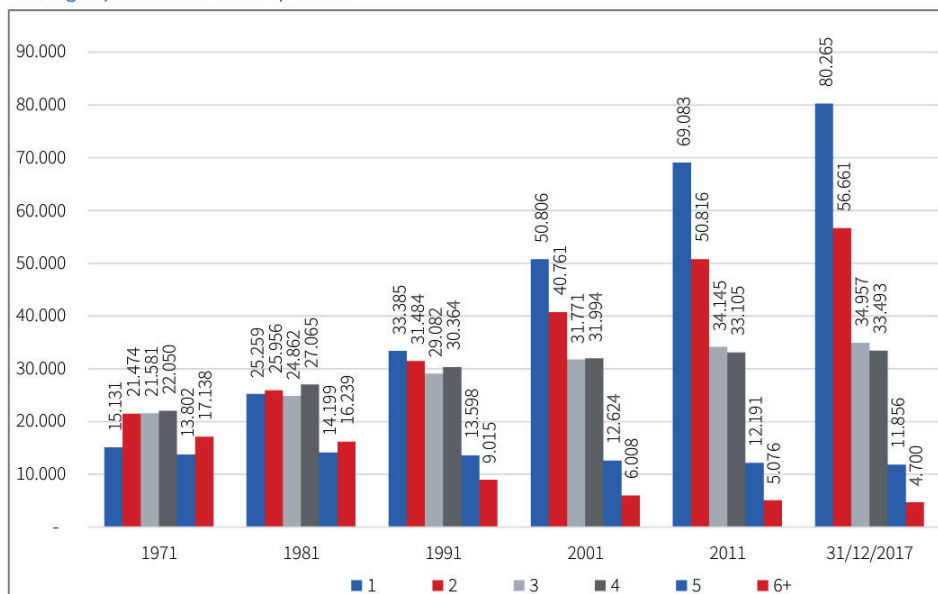


Eine Gesellschaft im Wandel Una società che muta



Verkleinerung der Haushalte Frammentazione delle famiglie

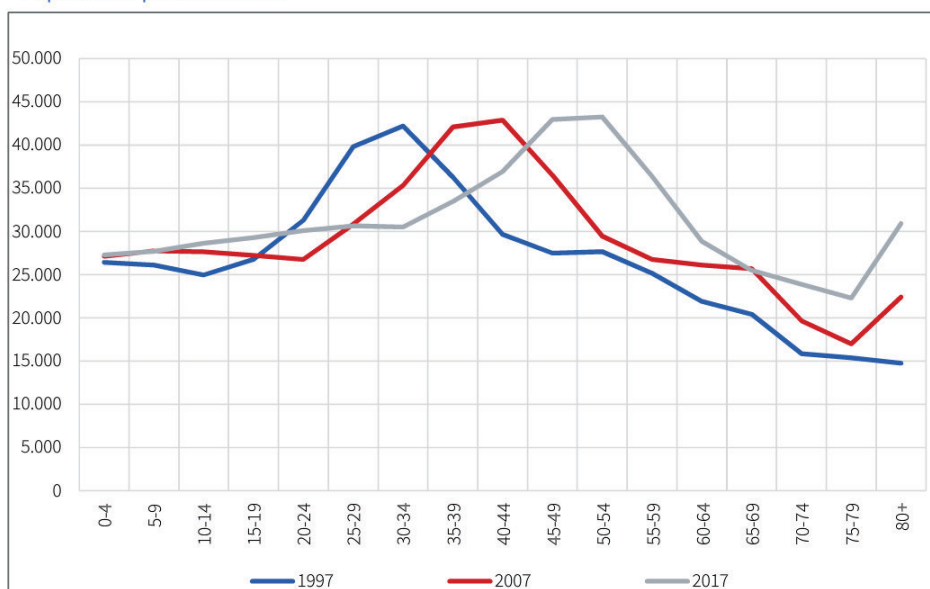
Haushalte nach Mitgliederanzahl
Famiglie per numero di componenti



© AFI-IPL 2020

Alterung der Bevölkerung Invecchiamento della popolazione

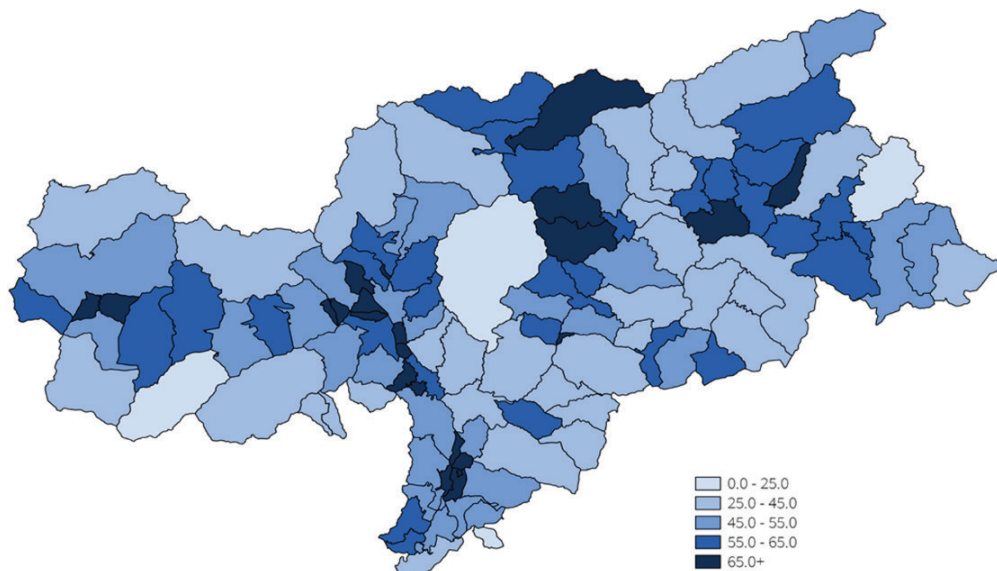
Altersverteilung der Bevölkerung
Popolazione per classi di età



© AFI-IPL 2020

Pendlerströme Flussi di pendolari

Verhältnis der Berufseinpendler zu den Berufstätigen in der Gemeinde. Jahr 2016 - in Prozent
Percentuale di pendolari per motivi di lavoro in entrata nei Comuni. Anno 2016 - in percentuale.



© AFI-IPL 2020

Räumlich differenzierte Wohnungsmärkte I mercati abitativi del territorio



Großgemeinde: Gemischter städtischer Markt
Grandi comuni: Mercato misto urbano

Starke Nachfrage bedingt durch den Arbeitsmarkt.
Forte domanda legata al mercato del lavoro.

Miete und Kauf sind gleichermaßen präsent.
Diffuse sia le locazioni che le compravendite.

Hohe Marktwerte aufgrund der starken Nachfrage.
Alti valori di mercato per via dell'alta domanda.

Geförderter Wohnbau: starke Präsenz des WOBI, breite Nutzung der Mietbeiträge. Viele Wohnbaugenossenschaften.
Edilizia agevolata: forte impegno dell'IPES, largo utilizzo dei contributi al canone di locazione, presenza di cooperative.



Touristische Gemeinden: Zweitwohnungsmarkt
Comuni turistici: Mercato delle seconde case

Die Anforderungen des Tourismus beeinflussen das Bauwesen.
Esigenze del turismo influenzano l'edilizia.

Für viele Ansässige wird das Wohnen innerhalb der Gemeinde problematisch.
Difficoltà per molti residenti di abitare all'interno del comune.

Dienstleistungsstrukturen treiben die Marktwerte nach oben.
Strutture dedicate ai servizi provocano alti valori di mercato.

Geförderter Wohnbau: fehlt.
Edilizia agevolata: sostanzialmente assente.



Andere Gemeinden: Privater Wohnungsmarkt
Comuni periferici: Mercato dell'autocostruzione

Gemeinden mit vielen Pendlern, die anderswo arbeiten.
Comuni di forte pendolarismo in uscita.

Wohnungen sind meist von Eigentümern besetzt.
Preponderanza delle abitazioni occupate dai proprietari.

Marktwerte im Vergleich zu den anderen Typologien eher niedrig.
Valori di mercato inferiori rispetto alle altre tipologie.

Geförderter Wohnbau: vor allem Schenkungsbeiträge für Bau, Sanierung oder Wiederverwertung.
Edilizia agevolata: prevalentemente contributi a fondo perduto per la costruzione, il recupero o il riutilizzo.



Großgemeinde: Gemischter städtischer Markt
Grandi comuni: Mercato misto urbano

Starke Nachfrage bedingt durch den Arbeitsmarkt.
Forte domanda legata al mercato del lavoro.

Miete und Kauf sind gleichermaßen präsent.
Diffuse sia le locazioni che le compravendite.

Hohe Marktwerte aufgrund der starken Nachfrage.
Alti valori di mercato per via dell'alta domanda.

Geförderter Wohnbau: starke Präsenz des WOBI, breite Nutzung der Mietbeiträge. Viele Wohnbaugenossenschaften.
Edilizia agevolata: forte impegno dell'IPES, largo utilizzo dei contributi al canone di locazione, presenza di cooperative.



Touristische Gemeinden
Comuni turistici: Merc

Die Anforderungen des T
das Bauwesen.
Esigenze del turismo inf

Für viele Ansässige wird
der Gemeinde problema
Difficoltà per molti resid
all'interno del comune.

Dienstleistungsstruktur
Marktwerte nach oben.
Strutture dedicate ai ser
di mercato.

Geförderter Wohnbau: f
Edilizia agevolata: sost

nter städtischer Markt
cato misto urbano

: durch den
mercato del lavoro.

hermaßen präsent.
e le compravendite.

nd der starken
via dell'alta

arke Präsenz des
Mietbeiträge. Viele
en.
mpegno dell'IPES,
ti al canone di
operative.



Touristische Gemeinden: Zweitwohnungsmarkt
Comuni turistici: Mercato delle seconde case

Die Anforderungen des Tourismus beeinflussen
das Bauwesen.
Esigenze del turismo influenzano l'edilizia.

Für viele Ansässige wird das Wohnen innerhalb
der Gemeinde problematisch.
Difficoltà per molti residenti di abitare
all'interno del comune.

Dienstleistungsstrukturen treiben die
Marktwerte nach oben.
Strutture dedicate ai servizi provocano alti valori
di mercato.

Geförderter Wohnbau: fehlt.
Edilizia agevolata: sostanzialmente assente.



Andere Gemeinden: Pr
Comuni periferici: Merc

Gemeinden mit vielen Pe
arbeiten.
Comuni di forte pendola

Wohnungen sind meist v
Preponderanza delle abi
proprietari.

Marktwerte im Vergleich
Typologien eher niedrig.
Valori di mercato inferiori
tipologie.

Geförderter Wohnbau: v
Schenkungsbeiträge für
Wiederverwertung.
Edilizia agevolata: preva
fondo perduto per la cos
riutilizzo.



Zweitwohnungsmarkt
ato delle seconde case

ourismus beeinflussen

uenzano l'edilizia.

das Wohnen innerhalb
isch.
enti di abitare

n treiben die

vizi provocano alti valori

hlt.
zialmente assente.

Andere Gemeinden: Privater Wohnungsmarkt
Comuni periferici: Mercato dell'autocostruzione

Gemeinden mit vielen Pendlern, die anderswo
arbeiten.
Comuni di forte pendolarismo in uscita.

Wohnungen sind meist von Eigentümern besetzt.
Preponderanza delle abitazioni occupate dai
proprietari.

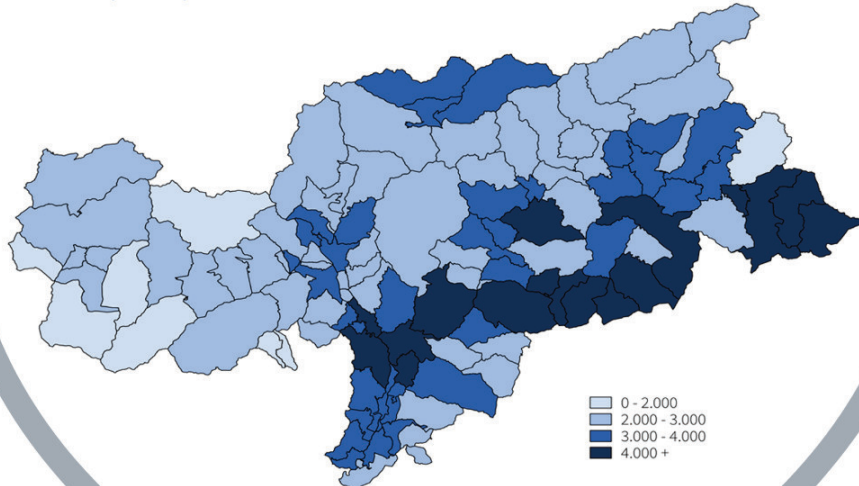
Marktwerte im Vergleich zu den anderen
Typologien eher niedrig.
Valori di mercato inferiori rispetto alle altre
tipologie.

Gefördertes Wohnbau: vor allem
Schenkungsbeiträge für Bau, Sanierung oder
Wiederverwertung.
Edilizia agevolata: prevalentemente contributi a
fondo perduto per la costruzione, il recupero o il
riutilizzo.

Wohnungspreise

I prezzi delle abitazioni

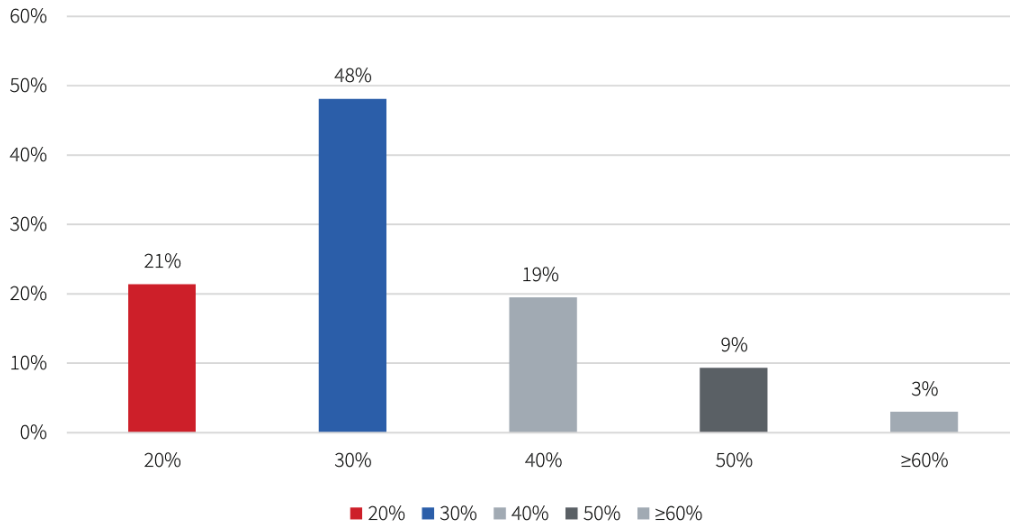
Markthöchstwerte der Wohnungen in sehr gutem Erhaltungszustand in zentraler und halbzentraler Lage. Jahr 2018 - in Euro
Valori massimi per la compravendita delle abitazioni in buono stato, zona centrale e semicentrale. Anno 2018 - in Euro



Die Schmerzgrenze Il limite di sopportazione

AFI-Barometer – Frühjahr 2017: Wieviel Prozent des Haushaltseinkommens dürfen die Wohnkosten maximal ausmachen, um gerade noch erträglich zu sein?

Barometro IPL – Primavera 2017: A che percentuale del reddito disponibile possono corrispondere i costi relativi alla casa per essere ancora accettabili?



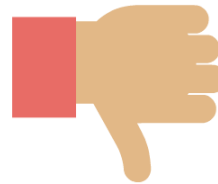
© AFI-IPL 2020

Wo führt die aktuell auf Subventionen aufgebaute Wohnungspolitik hin? Dove portano le attuali politiche abitative basate sui sussidi?



Sie hat vielen Menschen den Zugang zu einer Miet- oder Eigentumswohnung ermöglicht.

Hanno permesso a moltissime persone di accedere ad un'abitazione, in locazione o in proprietà.



Der Markt wird durch öffentliche Beiträge "verzerrt" und der Zugang zu Wohnraum ist ohne Unterstützung sehr schwierig geworden. Öffentliches Engagement hinkt dem Bedarf hinterher.

Il mercato è "drogato" dai contributi pubblici e senza aiuti è diventato molto difficile abitare. L'impegno pubblico non è mai abbastanza.

Unser Bezugsrahmen La nostra cornice di riferimento



© AFI-IPL 2020

Die vier Säule für Südtirol I quattro pilastri per l'Alto Adige



Nachhaltiges Wohnen Abitare sostenibile

Territoriale Entwicklungen verfolgen

Seguire evoluzioni territoriali

Sozialgerechte Bodennutzung

SoBoN: il modello di Monaco

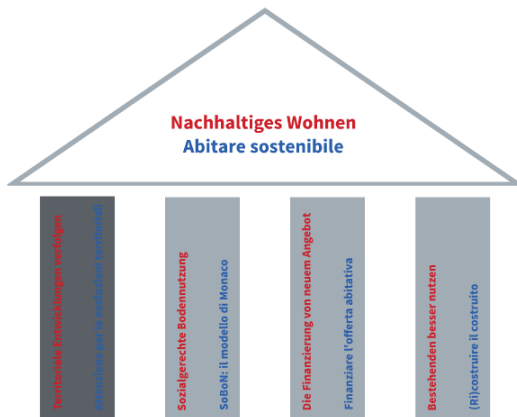
Neues Angebot finanziell unterstützen

Finanziare l'offerta abitativa

Wohnbestand besser nutzen

(Ri)costruire il costruito

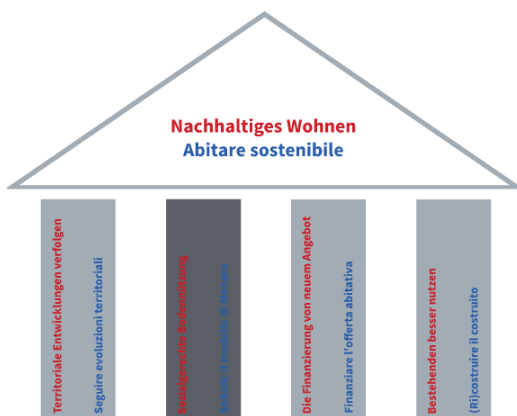
Die vier Säule für Südtirol I quattro pilastri per l'Alto Adige



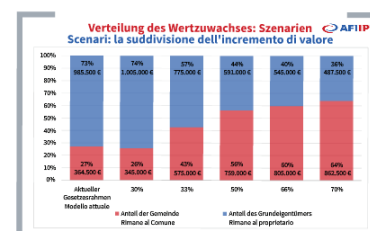
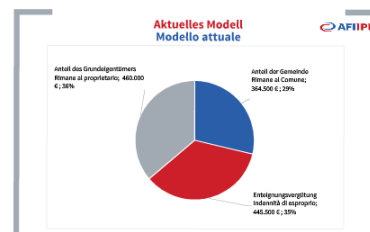
Territoriale Entwicklungen mitverfolgen Attenzione per le evoluzioni territoriali

- Territoriale Märkte - territoriale Bedürfnisse
- Mercati territoriali - bisogni territoriali
- Die "Kultur" des Eigentums
- La "cultura" della proprietà
- Landschaft: über der ökologischen Wert hinaus
- Paesaggio: non solo valore ecologico

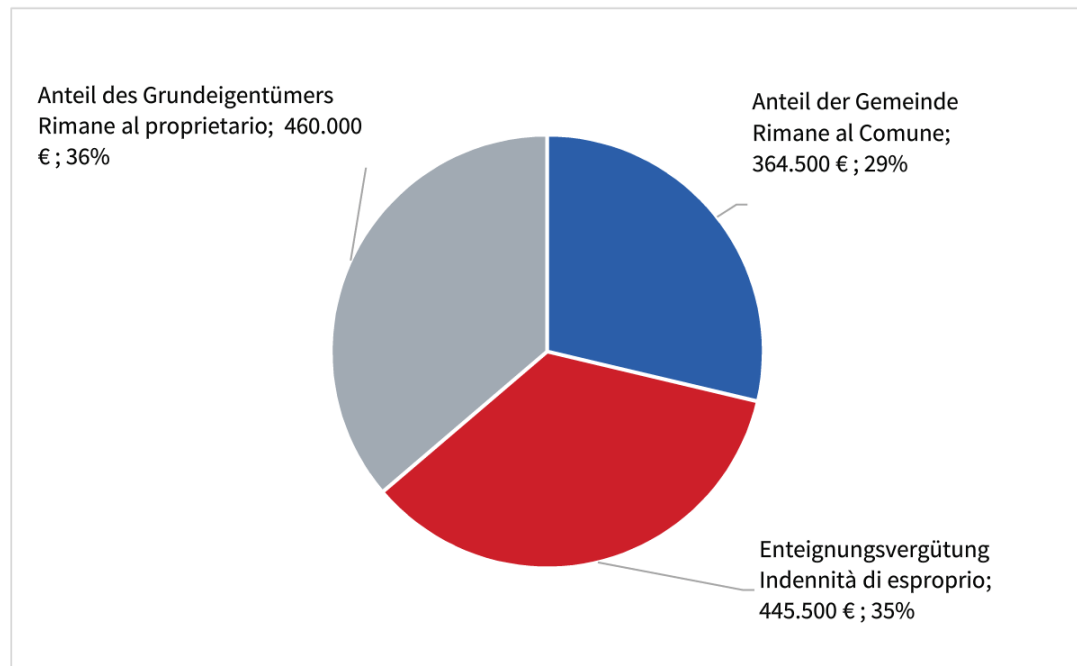
Die vier Säule für Südtirol I quattro pilastri per l'Alto Adige



Sozialgerechte Bodennutzung SoBoN: il modello di Monaco

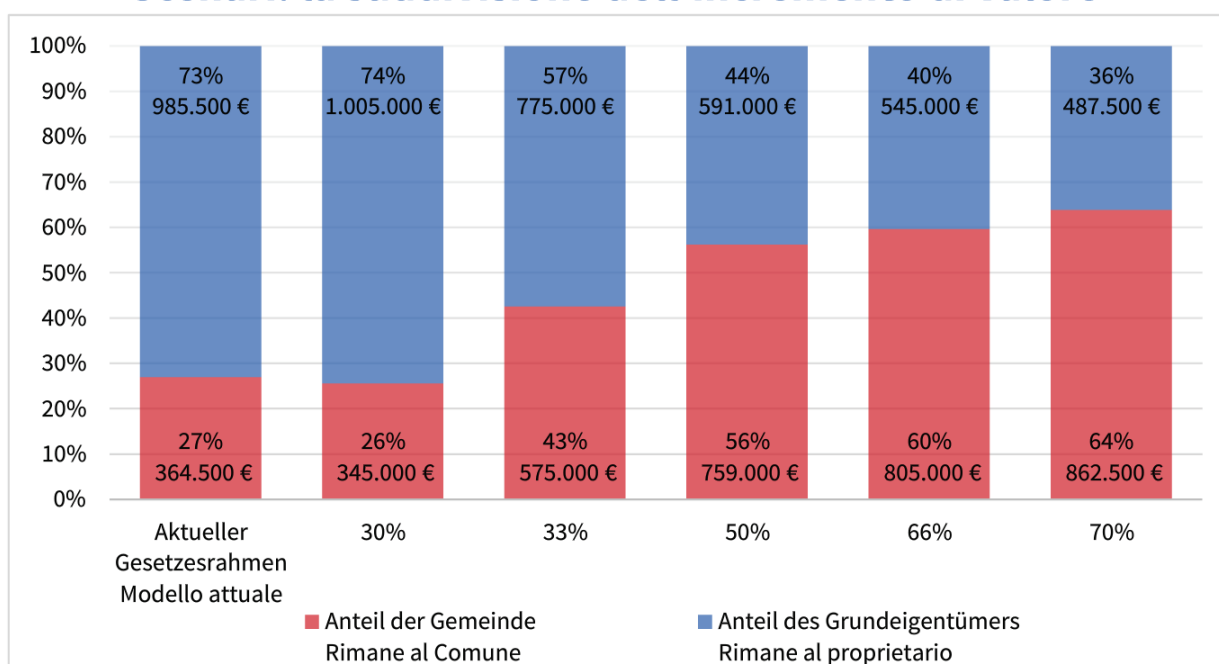


Aktuelles Modell Modello attuale



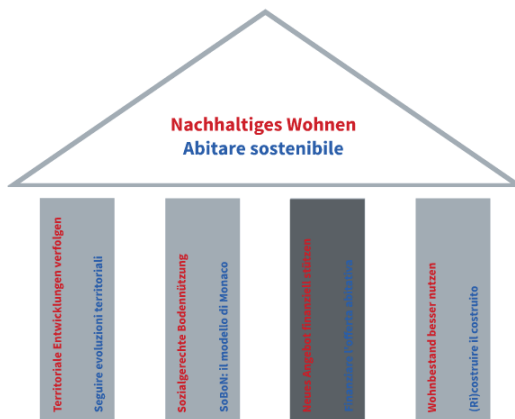
© AFI-IPL 2020

Verteilung des Wertzuwachses: Szenarien Scenari: la suddivisione dell'incremento di valore



© AFI-IPL 2020

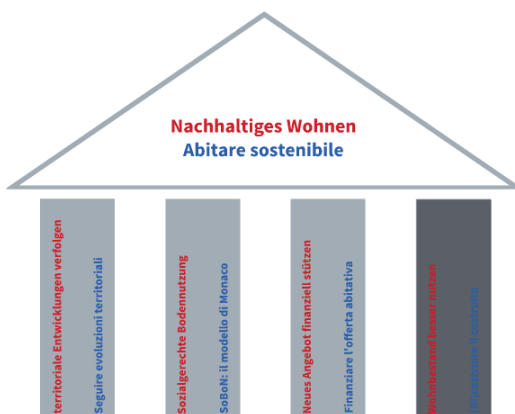
Die vier Säule für Südtirol I quattro pilastri per l'Alto Adige



Neues Angebot finanziell stützen Finanziare l'offerta abitativa

- Massiv in der sozialen Wohnbau investieren
- Investire fortemente nell'edilizia sociale
- "Unsichtbares" Angebot auf den Markt bringen
- Portare sul mercato offerta assente
- Günstigeren Wohnraum bieten, nicht Beiträge!
- Offrire abitazioni a costi più bassi, non contributi!

Die vier Säule für Südtirol I quattro pilastri per l'Alto Adige



Bausubstanz besser nutzen (Ri)costruire il costruito

- Umwandlung für Wohnzwecke
- Riconversione a scopo abitativo
- Verfügbaren Wohnungsbestand optimieren
- Ottimizzare il patrimonio disponibile
- Veränderungen auch in den Gebäuden selbst andenken
- Puntare anche a cambiamenti negli edifici stessi

Die Zukunft des Wohnens neu denken **Inventare il futuro dell'abitare**

- **1972 wurde der Grundstein für 40 Jahre Wohnungspolitik gelegt. Heute müssen wir mit demselben Weitblick in die Zukunft schauen**
- **Nel 1972 poste le basi per 40 anni di politiche abitative. Oggi dobbiamo avere lo stesso sguardo lungo nel futuro**
- **Veränderungen in Gesellschaft und Wirtschaft antizipieren, um rechtzeitig Antworten auf die neuen Bedürfnisse zu geben**
- **Anticipare i cambiamenti nella società e nell'economia, per rispondere in tempo ai nuovi bisogni che emergeranno**
- **Nachhaltigkeit als Richtschnur: andernfalls wird es keine Zukunft geben**
- **La sostenibilità come filo conduttore: altrimenti non ci sarà nessun futuro**