



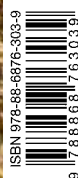
**Südtiroler Maklervereinigung**  
Associazione Mediatori Alto Adige

# Immobilienspiegel SÜDTIROL WOHNEN

**Guida Casa  
ALTO ADIGE  
ABITARE**

**2024**

Euro 15,00



**G**CURCU  
GENOVESE

**IMMOREAL.IT**

ISBN: 978-88-6876-303-9

### **Impressum / Colophon**

2024

Alle Rechte vorbehalten / Tutti i diritti riservati

© Südtiroler Maklervereinigung

© Athesia Buch Srl, Bolzano

[www.athesia-tappeiner.com](http://www.athesia-tappeiner.com)

[casa.editrice@athesia.it](mailto:casa.editrice@athesia.it)

Design & Layout:

**zukunvt | Südtirol. Vienna.**

Koordination & Texte / Coordinamento & testi:

**LINDNERCONCEPTS, Meran**

Druck / Stampa:

**Pixartprinting S.p.A., Lavis**

Fotografie / Fotografia:

**Shutterstock, Adobe Stock**



*Cellofanatura:*  
Raccolta Plastica  
Verifica le disposizioni  
del tuo Comune

*Schutzfolie:*  
Kunststoffsammlung  
Überprüfen Sie die  
Bestimmungen Ihrer  
Gemeinde

# Grußwort

## Saluto



**DR. ALEXANDER BENEDETTI**

Präsident

Südtiroler Maklervereinigung

Presidente

Associazione Mediatori Alto Adige

→ Sehr geehrte Leserinnen und Leser,  
liebe Mitglieder der Südtiroler  
Maklervereinigung,

ich freue mich, Ihnen den neuen Immobilien-  
spiegel Wohnen 2024 präsentieren zu dürfen.  
Auch wenn eine Krise die nächste jagt – auf Co-  
rona folgte der Krieg in der Ukraine mit einher-  
gehender Energiekrise und im Oktober brach  
ein neuer Konflikt im Mittleren Osten aus –  
konnte und kann sich der Südtiroler Immobili-  
enmarkt seit der letzten Ausgabe im Frühjahr  
2022 stabil und positiv entwickeln. Wir haben  
gesehen, dass sich die Immobilienpreise der  
Inflation angepasst haben und mit ihr gestiegen  
sind. Damit hat sich die Immobilie einmal mehr  
als krisensichere Anlage bewährt. Wir haben  
natürlich auch mitverfolgt, wie die Zinsen in den  
letzten zwei Jahren stark angestiegen sind – auf  
ein Niveau, das uns an die Jahre zu Beginn des  
21. Jahrhunderts und auch an die Jahre vor der  
Finanzkrise 2008 erinnert, als der Leitzins der  
Europäischen Zentralbank bei 4,75 % bzw. 4 %  
im Vergleich zu den heutigen 4,5 % lag. Dieser  
Zinsanstieg und die Rückkehr zu einem Zins-  
niveau, das wir bereits aus der Vergangenheit  
kennen, hat den Markt wieder realistischer und  
ausgeglichener gemacht. Im Großen und Ganzen  
kann man sagen, dass die Preise im Jahre 2023  
stabil geblieben sind und der Zinsanstieg in Süd-  
tirol – im Gegensatz zu anderen Ländern – nicht  
zu einem Preisrückgang geführt hat.

Gleichzeitig haben der Krieg in der Ukraine und  
die daraus resultierende Energiekrise die Bau-  
kosten in die Höhe getrieben. Bauen ist heute  
teurer als vor Pandemie und Krieg. Deshalb ist  
die Realisierung von Neubauten ebenso wie die  
Sanierung heute teurer als früher. Das hat zur

Folge, dass wir bei den Immobilienpreisen, auch aufgrund der Inflation, einen leichten Aufwärtstrend beobachten. Was das Verhältnis von Angebot und Nachfrage betrifft, so ist die Kaufnachfrage nach wie vor größer als das Angebot. Auch wenn wir seit Ende 2022 einen leichten Anstieg des Immobilienangebots verzeichnen, der sich in der zweiten Jahreshälfte 2023 noch verstärkt hat, bleibt die Nachfrage weiterhin hoch.

In dieser Ausgabe betrachten wir erstmals auch den Mietmarkt etwas genauer und gehen dabei auf die Mietpreise ein, die in Südtirol eine immer größere Rolle spielen, da immer mehr Menschen aus dem Ausland zum Arbeiten nach Südtirol kommen. Unsere Wirtschaft ist auf diese Arbeitskräfte angewiesen. Diese benötigen in erster Linie Mietwohnungen, da der Kauf einer Immobilie für sie zunächst weniger interessant ist. Weil der Südtiroler Immobilienmarkt bisher aber viel stärker auf Kaufanreize gesetzt hat, haben wir heute zu wenig Mietwohnungen.

Für die Vermieterseite hat die steigende Nachfrage Vorteile. Geeignete Mieterinnen und Mieter lassen sich schneller finden als früher. Vor allem größere Wohnungen sind derzeit gefragt, da auch viele Familien durch den arbeitsbedingten Zuzug nach Südtirol kommen und sich hier ein Leben aufbauen wollen. Wenn das Angebot an größeren Mietwohnungen nicht zunimmt, werden bei weiter steigender Nachfrage auch die Preise in diesem Segment steigen.

Abschließend freut es mich, dass sich auch die Südtiroler Maklervereinigung und unser Berufsstand in Südtirol positiv entwickelt haben. Nicht nur unser Berufsverband wächst, auch der Maklerberuf ist mit der Digitalisierung gewachsen: Die Anforderungen sind anspruchsvoller und der Beratungsaufwand höher als früher. Man sieht bei den SMV-Maklerinnen und Maklern, dass sie professionell arbeiten und die neuen Technologien nutzen. Immer mehr Menschen vertrauen beim Immobilienkauf, -verkauf oder bei der Vermietung auf unsere SMV-Expertise. Das hat vor allem drei Gründe: 1. Kompetenz und Beratung, 2. professionelle

Immobilienvermarktung und 3. Zeitersparnis. Mit anderen Worten: Sie können auf uns zählen. Ich bedanke mich bei allen Mitwirkenden und den Mitgliedern der Südtiroler Maklervereinigung für ihren Einsatz und wünsche Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, viele gute Erkenntnisse.



→ Gentili lettrici, gentili lettori,  
cari membri dell'Associazione  
Mediatori Alto Adige,

è con grande piacere che vi presento la Guida Casa - Abitare 2024. Nonostante l'attuale susseguirsi di crisi – dal Covid-19 alla guerra in Ucraina con la crisi energetica che l'ha accompagnata, per non parlare del nuovo conflitto scoppiato a ottobre nel Medio Oriente – dalla scorsa edizione nella primavera 2022 il mercato immobiliare dell'Alto Adige ha mostrato e continua a mostrare un'evoluzione stabile e positiva. Abbiamo osservato che i prezzi degli immobili si sono adattati all'inflazione, seguendone l'aumento, a ulteriore dimostrazione di quanto il settore immobiliare rappresenti un investimento sicuro anche in tempi di crisi. Ovviamente negli ultimi due anni abbiamo notato anche una forte crescita degli interessi, giunta a livelli tali da ricordare i primi anni 2000 o il periodo antecedente la crisi finanziaria del 2008, quando il tasso di riferimento della Banca Centrale Europea – ad oggi al 4,5% – era al 4,75% e 4%. Questo aumento e il riavvicinamento a un livello di interessi in linea con il passato hanno reso il mercato di nuovo più realistico ed equilibrato. Nel complesso possiamo affermare, quindi, che nel 2023 i prezzi sono rimasti stabili e che in Alto Adige, a differenza di altri paesi, la crescita degli interessi non ha condotto a un calo dei prezzi.

# Profunde Marktkenntnis und Transparenz

Profonda conoscenza  
del mercato e trasparenza



Liebe Leserinnen und Leser,

aufgrund der positiven Resonanz auf die Veröffentlichung der Verkehrswerte hat sich der Verband der Südtiroler Immobilienmakler auch heuer wieder zum Ziel gesetzt, Privatpersonen im Rahmen eines Immobilienerwerbs oder -verkaufs einen Anhaltspunkt für die aktuellen Marktpreise zu geben. Doch wie kommen diese Preise zustande?

Unser Preisspiegel wird von den Mitgliedern der Südtiroler Maklervereinigung aus allen Bezirken erstellt und basiert auf verschiedenen Faktoren wie Lage, Alter, Zustand, Vergleichswerte und Art der Immobilie, z.B. Wohnungen für Ansässige oder freie Wohnungen. All diese Faktoren beeinflussen den Immobilienmarkt auf unterschiedliche Weise.

**DR. ANDRÉ-BENEDICT NIEDERKOFER**

Vorstand und Sekretär  
Südtiroler Maklervereinigung

Membro del direttivo e Segretario  
Associazione Mediatori Alto Adige

Insbesondere in touristisch stark erschlossenen Gemeinden kann der Preisunterschied zwischen freien Wohnungen und Wohnungen für Ansässige das Zwei- bis Dreifache betragen. Wir empfehlen Ihnen daher, sich an eine Expertin oder einen Experten der Südtiroler Maklervereinigung zu wenden, um einen realistischen Marktpreis für Ihre Immobilie ermitteln zu lassen.

Der Vorteil liegt auf der Hand: Immobilien, die über eine Maklerin oder einen Makler verkauft werden, werden in der Regel schneller und zu marktgerechten Preisen verkauft. Ein Immobilienprofi erkennt das Potenzial Ihrer Immobilie und verfügt über die notwendigen Kontakte, um eine geeignete Käuferin oder einen passenden Käufer zu finden.

Wir hoffen, Ihnen einen interessanten Einblick in die Bildung von Immobilienpreisen in Südtirol zu geben und stehen Ihnen jederzeit für eine persönliche Beratung zur Verfügung.



Care lettrici, cari lettori,

visto il positivo riscontro alla pubblicazione dei valori di mercato, anche quest'anno l'Associazione Mediatori Alto Adige si è posta l'obiettivo di fornire un riferimento sulle attuali quotazioni a beneficio dei privati che si trovano in procinto di acquistare o vendere un immobile. Ma come vengono individuati questi prezzi?

La nostra guida ai prezzi, stilata dai membri dell'Associazione Mediatori Alto Adige di tutti i distretti, prende in considerazione diversi fattori, quali posizione, età, condizioni, valori comparativi e tipologia dell'immobile, p.es. se si tratta di un'abitazione riservata ai residenti oppure senza vincoli. Tutti questi aspetti influiscono sul mercato immobiliare in modo differente.

Specialmente nei Comuni più turistici, le abitazioni non vincolate e quelle convenzionate possono presentare una differenza di prezzo pari al doppio, se non al triplo. Per questa ragione consigliamo di rivolgersi alle esperte e agli esperti dell'Associazione Mediatori Alto Adige, che provvederanno a individuare un prezzo di mercato realistico per l'immobile in questione.

Il vantaggio è evidente: gli immobili proposti attraverso la mediazione di un agente immobiliare in genere vengono venduti più rapidamente e a un prezzo più in linea con il mercato. I nostri professionisti riconoscono il potenziale del vostro immobile e dispongono dei contatti necessari per trovare gli acquirenti più adatti.

Speriamo di avervi fornito un'utile panoramica sulla composizione dei prezzi immobiliari e rimaniamo a vostra disposizione per una consulenza personalizzata.

# Inhalt

## Indice

### **Grußwort / Saluto**

Dr. Alexander Benedetti, Präsident Südtiroler Maklervereinigung Presidente Associazione Mediatori Alto Adige FIMAA Bolzano .....	6
---	---

### **Profunde Marktkennntnis und Transparenz**

Dr. André-Benedict Niederkofler, Vorstand und Sekretär Südtiroler Maklervereinigung <b>Profonda conoscenza del mercato e trasparenza</b> Membro del direttivo e Segretario Associazione Mediatori Alto Adige FIMAA Bolzano .....	8
--	---

### **Die Südtiroler Maklervereinigung**

<b>L'Associazione Mediatori Alto Adige FIMAA Bolzano</b> .....	12
--	----

### **Mit Maklerexpertise schneller am Ziel**

<b>Con un mediatore l'obiettivo è più vicino</b> .....	13
--	----

### **10 gute Gründe für die Wahl eines SMV-Mitglieds beim Immobilienkauf oder -verkauf**

<b>10 buoni motivi per acquistare o vendere con un agente dell'Associazione Mediatori Alto Adige</b> .....	14
--	----

### **Ihre SMV-Makler**

<b>I vostri mediatori FIMAA</b> .....	16
---------------------------------------	----

### **PREISSPIEGEL WOHNEN 2023**

### **GUIDA AI PREZZI ABITARE 2023**

### **STÄDTE & HAUPTORTE / CITTÀ E GRANDI CENTRI**

BOZEN / BOLZANO .....	27
MERAN / MERANO .....	33
BRIXEN / BRESSANONE .....	41
BRUNECK / BRUNICO .....	49
SCHLANDERS / SILANDRO .....	61
STERZING / VIPITENO .....	67

## BEZIRKE / ZONE

Gemeinde Bozen / Comune di Bolzano.....	29
Burggrafenamt / Burgraviato .....	35
Eisacktal / Valle Isarco .....	43
Pustertal / Val Pusteria.....	51
Überetsch-Unterland / Oltradige-Bassa Atesina.....	57
Vinschgau / Val Venosta.....	61
Wipptal / Alta Valle Isarco.....	69
Salten-Schlern-Gröden / Salto-Sciliar-Val Gardena.....	71

## MIETPREISE STÄDTE & HAUPTORTE

PREZZI DELLE LOCAZIONI NELLE CITTÀ E GRANDI CENTRI .....	75
--	----

## SMV-RATGEBER

### CONSIGLI PRATICI

#### Mietvertrag-Spezial

Tutto sul contratto di locazione .....	76
--	----

#### Gut zu wissen: Wohnungen für Ansässige

Buono a sapersi: abitazioni riservate ai residenti .....	79
--	----

#### Verkaufsfläche richtig berechnen

Calcolo corretto della superficie commerciale.....	81
--	----

#### Leistbares Wohnen in Südtirol

Abitare in Alto Adige a prezzo accessibile .....	86
--	----

#### KlimaHaus-Agentur informiert

Nachhaltig bauen mit KlimaHaus Nature

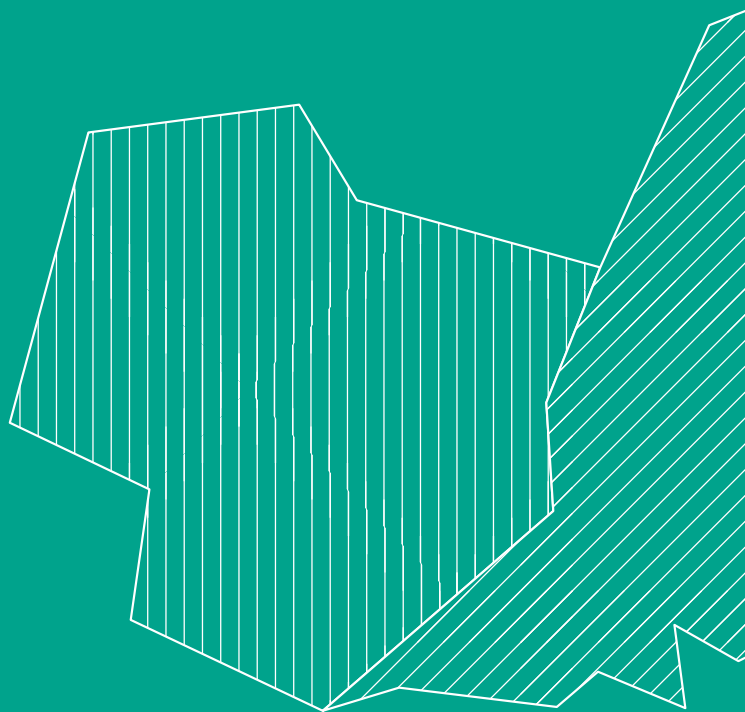
#### L'Agenzia CasaClima informa

Edilizia sostenibile con CasaClima Nature .....	91
---	----



# Immobilienpiegel Südtirol

## Guida Casa Alto Adige





**Gemeinde Bozen**  
Comune di Bolzano



# Burggrafenamt

## Burgraviato



Zone Zona	Wohnung neu * Appartamenti nuovi *	Wohnung gebraucht ** Appartamento usato **	Einzelgarage Garage singolo
	€ min – € max	€ min – € max	€ min – € max
<b>MERAN   MERANO</b>			
Zentrum   Centro	4.000 – 5.500	2.500 – 4.000	30.000 – 60.000
Obermais und Zone Zenoberg   Maia Alta e Monte San Zeno	4.500 – 6.500	3.000 – 4.500	30.000 – 50.000
Obermais, Schennastr., Hagenstr., Finkstr.   Maia Alta, via Scena, via Hagen, Via Fink	4.000 – 6.500	2.800 – 4.300	30.000 – 45.000
Verdistr., K-Wolfstr., Krankenhaus, Gratsch   via Verdi, via K. Wolf, Ospedale, Quarazze	4.000 – 6.000	2.700 – 4.200	30.000 – 42.000
Semizentrum, Romstr., Maiastr., Brennerstr., Bahnhof, Texelstr., Petrarcastr. Untermais   Semicentro, via Roma, via Maia, via Brennero, Stazione, via Monte Tessa, via Petrarca, Maia Bassa	3.600 – 4.500	2.400 – 3.500	28.000 – 35.000
Periphere Wohnlagen, Bahnhof Untermais, Pferderennplatz   Periferia, Stazione Maia Bassa, Ippodromo	3.000 – 3.700	2.400 – 3.300	25.000 – 30.000
Sinich I Sinigo	2.800 – 3.300	2.100 – 2.700	25.000 – 30.000

\* neu | nuovo: 0-5 Jahre | anni

\*\* gebraucht | usato: ab 5 Jahre | a partire da 5 anni



# Eisacktal

## Valle Isarco



Zone Zona	Wohnung neu * Appartamento nuovo *	Wohnung gebraucht ** Appartamento usato **	Einzelgarage Garage singolo
	€ min – € max	€ min – € max	€ min – € max
<b>BRIXEN   BRESSANONE</b>			
Historisches Zentrum und Stufels   Centro Storico e Stufles	4.000 – 5.500	3.000 – 3.900	35.000 – 45.000
Rosslauf, Zone zwischen Dantestr. und Sportzone, Milland, Plosestr., Mozartstr., Eisackdamm links   Rosslauf, Zona tra V. Dante e Zona Sportiva, Millan, Via Plose, via Mozart, Lungo Isarco sinistro	3.500 – 4.500	2.7900 – 3.700	28.000 – 38.000
Semizentrum zwischen Autobahn und Dantestraße   Semicentro tra autostrada e via Dante	3.700 – 4.700	2.800 – 3.600	25.000 – 35.000
Angerfelder, Rienz links Guggenbergstr., Zone zwischen Mozartstr. und Runggadgasse Bahnhof und Hofgasse   Angerfelder, Rienza sinistra e via Guggenberg, zona tra via Mozart, Roncato, Stazione e Vescovado	3.400 – 4.700	3.050 – 3.700	25.000 – 35.000
Tils, Pinzagen, Païrdorf, Tschötsch   Tiles, Pinzago, Perara e Scezze	2.900 – 3.400	2.200 – 2.800	22.000 – 28.000
Elvas, Albeins   Elvas, Abes	3.100 – 4.000	2.700 – 3.300	22.000 – 27.600
Sarns, St. Andrea   Sarnes e S. Andrea	2.800 – 3.800	2.700 – 3.100	20.000 – 25.000
Ländliche Gebiete, Afers und kleinere Ortschaften   zone rurali, Eores e località minori	2.600 – 3.100	1.850 – 2.600	18.000 – 25.000

\* neu | nuovo: 0-5 Jahre | anni

\*\* gebraucht | usato: ab 5 Jahre | a partire da 5 anni



# Überetsch-Unterland

## Oltradige-Bassa Atesina



# Überetsch-Unterland Oltradige-Bassa Atesina

Zone Zona	Wohnung neu * Appartamento nuovo *	Wohnung gebraucht ** Appartamento usato **	Einzelgarage Garage singolo
	€ min – € max	€ min – € max	€ min – € max
<b>ALDEIN   ALDINO</b>			
Lage / Zona A	2.800 – 3.300	2.300 – 2.800	22.000 – 25.000
<b>ALTREI   ANTERIVO</b>			
Lage / Zona A	1.900 – 2.500	1.400 – 1.900	15.000 – 20.000
<b>ANDRIAN   ANDRIANO</b>			
Lage / Zona A	3.000 – 3.300	2.800 – 3.000	22.000 – 27.000
<b>AUER   ORA</b>			
Lage / Zona A	3.000 – 3.900	2.800 – 3.200	28.000 – 32.000
<b>BRANZOLL   BRONZOLO</b>			
Lage / Zona A	3.000 – 3.300	2.800 – 3.300	23.000 – 28.000
<b>EPPAN   APPIANO</b>			
Lage / Zona A	4.500 – 5.800	3.500 – 4.200	30.000 – 38.000
Lage / Zona B	4.200 – 4.800	3.300 – 4.000	30.000 – 35.000
<b>KALTERN   CALDARO</b>			
Lage / Zona A	3.700 – 5.000	3.000 – 3.500	27.000 – 35.000
Lage / Zona B	3.500 – 4.200	3.000 – 3.300	25.000 – 30.000
<b>KURTATSCH   CORTACCIA</b>			
Lage / Zona A	2.800 – 3.500	2.500 – 2.800	22.000 – 28.000
<b>KURTINIG   CORTINA</b>			
Lage / Zona A	2.800 – 3.200	2.400 – 2.800	22.000 – 25.000
<b>LEIFERS   LAIVES</b>			
Lage / Zona A	3.000 – 3.600	2.700 – 3.200	27.000 – 30.000
Lage / Zona B	3.000 – 3.300	2.700 – 3.000	27.000 – 30.000
Lage / Zona C	2.600 – 3.000	2.500 – 2.800	27.000 – 30.000
<b>MARGREID   MAGRÈ</b>			
Lage / Zona A	2.800 – 3.200	2.000 – 2.500	20.000 – 24.000
<b>MONTAN   MONTAGNA</b>			
Lage / Zona A	3.000 – 3.500	2.800 – 3.200	27.000 – 30.000

\* neu | nuovo: 0-5 Jahre | anni

\*\* gebraucht | usato: ab 5 Jahre | a partire da 5 anni



## Kriterien für die Gruppen R und P

1. Für Gebäudeeinheiten, die zu den Kategorien der Gruppen R und P gehören, ergibt sich die Katasterfläche aus der Summe folgender Flächen:
  - a) die Fläche der Haupträume und der dem Hauptraum unmittelbar dienenden Nebenräume, wie Bäder, Abstellräume, Eingänge, Flure und dergleichen;
  - b) die Fläche von Nebenräumen, die den Haupträumen indirekt dienen, wie Dachböden, Keller und dergleichen, die wie folgt berechnet wird: 50%, wenn sie mit den unter Buchstabe a) genannten Räumen in Verbindung stehen; 25%, wenn sie keine Verbindung haben;
  - c) die Fläche von Balkonen, Terrassen und dergleichen, die ausschließlich zu der einzelnen Wohneinheit gehören, berechnet wie folgt: 30% bis zu 25 Quadratmetern und 10% für den darüber hinausgehenden Teil, wenn diese Einrichtungen mit den unter Buchstabe a) genannten Räumen in Verbindung stehen; 15% bis zu 25 Quadratmetern und 5% für den darüber hinausgehenden Teil, wenn sie keine Verbindung haben.

## Criteri per i gruppi R e P:

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:
  - a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quello principale quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
  - b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
  - c) della superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Fonte: [https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/268000/dpr23032008\\_138\\_dpr\\_138\\_1998.pdf](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/268000/dpr23032008_138_dpr_138_1998.pdf)

### **INFO-BOX:**

**Der Verkaufspreis bezieht sich immer auf die Verkaufsfläche.**

Die Verkaufsfläche ist die Summe der ganzen oder anteiligen Flächen, die im Inneren und Außenbereich zu einer Wohneinheit gehören.

Die Nettowohnfläche bezieht sich auf die tatsächlich zur Verfügung stehende Wohnfläche im Inneren einer Wohnung, also Fläche, die begehbar und zum Einrichten mit Mobiliar verfügbar ist. Somit ist die Verkaufsfläche immer größer als die Nettowohnfläche.

### **INFO-BOX:**

**Il prezzo di vendita si riferisce sempre alla superficie commerciale.**

La superficie commerciale corrisponde alla somma delle aree interne o esterne appartenenti a un'unità abitativa, calcolate per intero o proporzionalmente.

La superficie netta si riferisce alla superficie abitativa effettivamente disponibile all'interno dell'abitazione, ossia alla superficie calpestabile e disponibile per l'arredamento. La superficie commerciale è quindi sempre maggiore della superficie netta.





der Unternehmen und Bauherren häufig zusätzliche, nicht vorhersehbare Kosten (Mehraufwand, Planung, Rechtsunsicherheit, Streitbeilegung usw.) einkalkuliert werden müssen.

Die Berechnung der oberirdischen Baukosten auf einen Blick:

Kalkulation Baukosten	€/m²
Ankauf Grund inkl. Notar und 9% Registergebühren	825,00
Erschließungsgebühren Gemeinde oberirdisch	136,50
Baukostenabgabe Gemeinde	204,84
Baukosten oberirdisch	1.950,00
Technische Spesen (ca. 10% der Baukosten)	195,00
Summe Baukosten ohne Unternehmerge Gewinn	3.311,34
Unternehmerge Gewinn (15%)	496,70
Kosten Wohnung pro m² ohne MwSt.	3.808,04

Kauf mit MwSt.:	€/m²
Erstwohnung (4% MwSt.)	3.960,36
Zweitwohnung (10% MwSt.)	4.188,85

**Zusammenfassung:**  
 Eine Wohnung mit ca. 75 m² Nettowohnfläche, d.h. 112 m² Bruttowohnfläche kostet also 112 m² x 3.808 €/m² = 426.496 €.  
 Zu diesem Betrag müssen noch die unterirdischen Baukosten für Keller und Garage hinzugerechnet werden. Dies entspricht pauschal ca. 70.000 € für eine Doppelgarage mit Keller. Somit liegen wir bei insgesamt ca. 500.000 €, wobei hier die MwSt. für die Erstwohnung von 4% (=20.000 €) bzw. für die Zweitwohnung von 10% (=50.000 €) noch nicht enthalten ist. Weiters wurden in der gesamten Berechnung keine Zinsen während der Bauphase berücksichtigt.

frequentermente le imprese edili e i committenti a includere nel calcolo costi aggiuntivi imprevedibili (modifiche progettuali, consulenza legale, ricorsi ecc.)

In breve il calcolo dei costi di costruzione sopra-terra:

Calcolo costi di costruzione	€/m²
Acquisto terreno incl. notaio e 9% di imposte di registro	825,00
Oneri di urbanizzazione al Comune sopra-terra	136,50
Contributo sul costo di costruzione al Comune	204,84
Costi di costruzione sopra-terra	1.950,00
Spese tecniche (circa 10% dei costi di costruzione)	195,00
Totale costi di costruzione, senza guadagno dell'impresa	3.311,34
Guadagno dell'impresa (15%)	496,70
Costo al m² per appartamento, IVA esclusa	3.808,04

Acquisto con IVA:	€/m²
Prima casa (IVA 4%)	3.960,36
Seconda casa (IVA 10%)	4.188,85

Riassumendo...  
 Il costo di un appartamento con una superficie netta di circa 75 m², equivalente a 112 m² lordi, ammonta a:  
 112 m² x 3.808 Euro/m² = 426.496 Euro  
 A questa somma si aggiungono i costi di costruzione sottoterra per la cantina e il garage, che per un garage doppio con cantina equivalgono mediamente a circa 70.000 Euro. Si arriva così a un totale di circa 500.000 Euro, a cui va aggiunta l'IVA del 4% se si tratta di prima casa (= 20.000 Euro) o del 10% se si tratta di una seconda casa (= 50.000 Euro).  
 In più: l'intero calcolo non ha considerato interessi nella fase di costruzione.

## Welche Lösungsvorschläge gibt es?

Natürlich verlangt Kritik nach Lösungsvorschlägen. Damit sich das in die Lebensinvestition Eigenheim investierte Geld der Sparerinnen und Sparer nicht in Luft auflöst, plädiere ich für:

- die Bereitstellung eines leistbaren Grundstücks für JEDE/N Südtiroler/in,
- die Abschaffung der Baukostenabgabe Hohl für Voll,
- Beiträge für energiebewusstes Bauen und Heizen, sofern durch Landesgesetze vorgeschrieben,
- die Abschaffung der Bindungen im freien Wohnbau, da die Südtiroler/innen mehrheitlich den Ankauf von Wohnungen auf dem freien Markt (keine Beiträge oder sonstige Förderungen und somit alles aus Eigenmitteln finanziert) ohne Bindung bevorzugen und der Kauf von gebundenen Wohnungen für sie in diesem Fall nicht in Frage kommt, da die Eigentums-einschränkung als zu stark empfunden wird.

Rückblickend lässt sich konkret sagen, dass in den Jahren, in denen der Markt stärker reguliert wurde, die Preise für Liegenschaften in Folge gestiegen sind.

## Che soluzioni si possono proporre?

Certo, alle critiche devono seguire proposte di soluzione. Affinché i soldi che i risparmiatori e le risparmiatrici investono nel progetto "casa" non si volatilizzino, sarebbe opportuno:

- mettere a disposizione un terreno a prezzo accessibile a OGNI cittadino/a,
- abrogare gli oneri di urbanizzazione vuoto per pieno,
- istituire agevolazioni per l'edilizia e il riscaldamento a basso consumo energetico, se previsto dalle leggi provinciali,
- abolire i vincoli nell'edilizia residenziale libera, visto che la maggioranza della popolazione altoatesina preferisce l'acquisto di abitazioni sul mercato libero (ossia senza contributi o altre agevolazioni, e quindi finanziato interamente con mezzi propri) senza vincoli: queste persone percepiscono le limitazioni come troppo forti per prendere in considerazione l'acquisto di un immobile convenzionato.

Osservando l'andamento del mercato negli anni, possiamo affermare concretamente che a una maggiore regolazione del mercato è sempre seguita una crescita dei prezzi degli immobili.



# KLIMAHaus-AGENTUR INFORMIERT: L'AGENZIA CASACLIMA INFORMA:

## Nachhaltig bauen mit KlimaHaus Nature

Die Baubranche zählt zu den energie- und rohstoffintensivsten Wirtschaftszweigen und ist für ein Drittel unseres CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und einen Großteil unseres Abfallaufkommens verantwortlich. Wie in wenigen anderen Bereichen können wir hier aber bereits heute unseren ökologischen Fußabdruck nicht nur deutlich, sondern auch wirtschaftlich reduzieren.

Wenn wir an die energetisch meist recht schlechten Gebäude denken, wie sie noch vor drei oder vier Jahrzehnten gebaut wurden, dann war der zunächst wichtigste Schritt jener, den Energieverbrauch durch die Verbesserung der Dämmeigenschaften von Außenwänden, Dach und Kellerdecke sowie von Fenster und Türen stark zu reduzieren.

### „Putting Energy Efficiency First“

Durch eine effiziente und dichte Gebäudehülle werden nicht nur der Energieverbrauch und die Heizkosten gesenkt, sondern auch die Behaglichkeit und der Wohnkomfort verbessert, sowie bauphysikalische Probleme vermieden, wie z.B. Wärmebrücken an denen sich Kondensfeuchte niederschlagen und Schimmel bilden kann. Als das Einheitsmaß im Heizkeller noch in Litern Heizöl beschrieben wurde, wurde so der Sprung von einem 25-Liter-Haus auf ein 7,5 oder 3-Literhaus gemacht (entspricht vom Dämmstandard her den KlimaHaus Klassen C, B und A). Der konsequente nächste Schritt bestand darin, beim verbleibenden Restbedarf fossile durch erneuerbare Energieträger zu ersetzen.

## Edilizia sostenibile con CasaClima Nature

L'edilizia, uno dei comparti economici a più elevato consumo di energia e materie prime, genera un terzo delle nostre emissioni di CO<sub>2</sub> e buona parte dei nostri rifiuti. Ma è anche tra i pochi settori in cui già oggi possiamo ridurre la nostra impronta ecologica in modo significativo ed economico.

Se pensiamo agli edifici costruiti trenta o quarant'anni fa e alla loro efficienza energetica, pesa nella maggior parte dei casi, ci rendiamo conto che il primo passo importante è stato quello di ridurre fortemente i consumi energetici migliorando le proprietà isolanti di pareti esterne, tetto, soffitto delle cantine, finestre e porte.

### Efficienza energetica al primo posto

Con un involucro efficiente ed ermetico non solo calano i consumi e i costi di riscaldamento, ma migliorano anche l'abitabilità e il comfort, allontanando inoltre problematiche fisico-strutturali come i ponti termici, che possono causare la formazione di umidità da condensa e di muffa. Prendendo come riferimento le vecchie classificazioni in base ai litri di gasolio consumati per il riscaldamento, siamo passati da case da 25 litri a case da 7,5 o 3 litri (corrispondenti, a livello di standard di coibentazione, alla CasaClima di classe C, B e A).

### Energie rinnovabili anziché combustibili fossili

A questo punto c'è da compiere il passo successivo: coprire il restante fabbisogno sostituendo