

JAHRESHAUPTVERSAMMLUNG 2026

Entwicklung zulassen und zugleich sparsam mit Grund und Boden umgehen: Widerspruch oder Notwendigkeit?

**am Mittwoch, den 6. Mai 2026
in der FCS – Business Area des Drusus Stadions, Bozen**

Rede des Präsidenten Christian Egartner

Es gilt das gesprochene Wort.

Sperrfrist: Mittwoch, 6. Mai 2026, 11.00 Uhr

BAUKOLLEGIUM / COLLEGIO COSTRUTTORI

I-39100 Bozen/Bolzano / Schlachthofstraße 57 Via Macello

T +39 0471 282 894 / info@baukollegium.it / info@collegiocostruttori.it

www.baukollegium.it / www.collegiocostruttori.it

St.-Nr./cod.fisc.: 94043550212



**Sehr geehrte Unternehmerinnen und Unternehmer,
geschätzte Ehrengäste,
liebe Freunde,**

vor einem Jahr, als ich meine Rede hielt, war das Thema der US-Zölle hochaktuell. Heute sind diese aufgrund des Nahost-Konflikts schon fast in den Hintergrund getreten. Die Welt verändert sich in einem noch nie dagewesen Tempo – Veränderungen, mit denen unsere Unternehmen Schritt halten müssen.

Vorweg – unsere Mitgliedsunternehmen sind gut aufgestellt, die Herausforderungen der vergangenen Jahre haben sie gut gemeistert, wenn sie nicht sogar gestärkt daraus hervorgegangen sind. Doch die weltweiten Krisen schaffen Unsicherheit, **Planbarkeit gibt es nicht mehr**. Die Investitionsbereitschaft nimmt ab – und dies spürt selbstverständlich auch die Bauwirtschaft.

Die **Preissteigerungen** tun ein Übriges, um die aktuelle Lage zu erschweren. Die Preise für Bitumen, das bei Asphaltierungsarbeiten zum Einsatz kommt, sind beispielsweise um 50 Prozent gestiegen, was bedeutet, dass Straßenarbeiten heute um 25 Prozent mehr kosten als noch vor wenigen Wochen. Auch Eisen und Stahl sind um rund 8 Prozent teurer geworden. Die Teilnahme an öffentlichen Ausschreibungen wird da schnell zu einem Lotteriespiel. Gerade auch die Fertigstellung von PNRR-Arbeiten, deren Finanzierung an fixe Fristen gekoppelt ist, kann so zu einem Problem werden.

Es gibt aber Lösungen, um die Situation zu entspannen: der **Preisrevisionsmechanismus** zum Beispiel. Mit der sog. Preisrevision ist im nationalen Vergabegesetz eine Möglichkeit vorgesehen, um auf die Schwankungen der Preise zu reagieren – und zwar sowohl nach oben als auch nach unten. Die 20 vorgesehenen Preisindizes (sog. TOL – „tipologie omogenee di lavorazioni“) sind nun endlich vom Ministerium erstellt und veröffentlicht worden. Infolgedessen herrscht für die Vertragsparteien Klarheit und entsprechend den Entwicklungen am Markt passen sich auch die Preise an. Diese können somit steigen, aber ebenso sinken – eine faire Situation für alle Vertragsbeteiligten.

In Zusammenarbeit mit unserem Dachverband ANCE in Rom waren wir darum bemüht, die rasche Umsetzung und Veröffentlichung der Preisindizes voranzutreiben. Es freut uns, dass dies gelungen ist und damit der Preisrevisionsmechanismus endlich anwendbar wird. Ein Wehrmutstropfen aber bleibt: die Anwendung gilt nur für Ausschreibungen, die ab dem 28. April 2026 veröffentlicht wurden.

Probleme ergeben sich somit weiterhin für Ausschreibungen, die bereits vor dem 28. April veröffentlicht bzw. zugeschlagen wurden. Wir werden uns gemeinsam mit ANCE dafür einsetzen, einen fairen und transparenten Revisionsmechanismus auch für diese Ausschreibungen zu finden.

Was auf lokaler Ebene getan werden kann und muss, ist, den Preissteigerungen im **Richtpreisverzeichnis** Rechnung zu tragen – sollte sich die Situation nicht entspannen. Denn sonst wird es langfristig schwierig - zum einen für die Unternehmen an den öffentlichen Ausschreibungen teilzunehmen, zum anderen für die öffentliche Verwaltung, Unternehmen für die Ausführung zu finden.

Was das Landesrichtpreisverzeichnis betrifft, so darf ich an dieser Stelle doch unsere Verwunderung zum Ausdruck bringen, dass dieses nun wieder in die Landesverwaltung zurückkehren soll – und zwar ohne die Betroffenen darüber zu informieren bzw. die Beweggründe für die Entscheidung darzulegen.

Fakt ist: Das Richtpreisverzeichnis ist ein zentrales Instrument, ohne das es keine öffentlichen Ausschreibungen gibt. Dahinter steckt viel Knowhow, und zwar sowohl der öffentlichen Verwaltung (Bürgermeister, Ämter,



Abteilungen, usw.) als auch der Wirtschaft. Dieses Knowhow darf nicht verloren gehen. Als Baukollegium stehen wir auf alle Fälle auch weiterhin bereit, uns konstruktiv mit unserer Erfahrung einzubringen.

Die Krisen der vergangenen Jahre haben eines deutlich gemacht: die **Abhängigkeit von Rohstoffen** ist für unsere Wirtschaft und Gesellschaft zu einem zentralen Problem geworden. Bei vielen Rohstoffen gibt es keine Alternative – wir müssen sie importieren. **Doch jene Rohstoffe, die wir hier vor Ort haben, müssen wir nutzen** – und genau hier, so scheint es, schränken wir uns aber selbst ein.

Mineralische Rohstoffe wie Sand, Schotter und Steine werden für verschiedenste Bau- und Infrastrukturvorhaben in Südtirol gebraucht. Insgesamt sprechen wir von einem jährlichen Bedarf von rund 6 Mio. Tonnen. Derzeit werden aber nur 35 Prozent des jährlichen Bedarfs aus Gruben und Steinbrüchen gewonnen, 65 Prozent werden durch die Wiederverwertung von Aushubmaterial, Bauschutt oder durch den Import von Material gedeckt.

Und genau hier liegt das Problem:

Die Wiederverwertung ist natürlich positiv und zu befürworten. Was passiert aber, wenn wir dieses Material nicht mehr zur Verfügung haben? Stehen dann die Projekte still? Steigen dann die Preise für Bauvorhaben, weil wir von kostenintensiven Importen, die nicht im Sinne der Nachhaltigkeit sind, abhängen? Gehen Arbeitsplätze verloren? Sinkt die Wettbewerbsfähigkeit der heimischen Unternehmen?

Fakt ist: Wenn wir mit den heute ausgewiesenen Gruben und Steinbrüchen arbeiten müssen, ist in 2,5 Jahren das aktuell genehmigte Material aufgebraucht. Die Wirtschaft hat somit aktuell keine Planungssicherheit in diesem Bereich. Das kann weitreichende, spürbare Folgen haben. **Deshalb muss Südtirol für langfristige Planbarkeit für mineralische Rohstoffe sorgen.**

Die vor Ort vorhandenen Rohstoffe brauchen wir, um in Südtirol Entwicklung zu ermöglichen. Nicht zuletzt für den Wohnbau – und auch, um eine weitere Verteuerung des Bauens und somit der Kosten für Wohnungen zu verhindern. Schaffen wir das nicht, so drohen auch viele mit der Wohnbaureform 2025 eingeführten Maßnahmen ihre Wirksamkeit zu verlieren.

Und damit bin ich beim Thema der heutigen Jahreshauptversammlung angekommen:

Entwicklung zulassen und zugleich sparsam mit Grund und Boden umgehen: Widerspruch oder Notwendigkeit?

Ich möchte dieses Thema mit ein paar Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung in Südtirol laut aktuellen Astat-Daten beginnen:

- 2026 gibt es 237.721 Haushalte mit 545.914 in Südtirol lebenden Personen.
- 2038 werden es 256.507 Haushalte mit 563.285 in Südtirol lebenden Personen sein.

Haushalt bedeutet in diesem Zusammenhang Wohnung: somit werden wir in Südtirol in den kommenden 12 Jahren 18.786 zusätzliche Wohnungen brauchen.

Diesen Bedarf müssen wir durch die Ausweisung neuer Baurechte decken. Es ist dabei richtig und wichtig, auch im Bestand zu bauen und auch auf den Leerstand zurückzugreifen. Jedoch werden wir den Bedarf Südtirols an neuen Wohnungen nicht alleine durch Bauen im Bestand decken können. Wir brauchen deshalb auch weiterhin die Ausweisung neuer Wohnbauzonen!



Kritiker werden fragen, wieso brauchen wir überhaupt Bevölkerungswachstum, eine Zunahme an Haushalten? Ich sage: Südtirol muss Entwicklung zulassen. Unser Land muss sich weiterentwickeln können, unsere Unternehmen, unsere Bevölkerung, unser Wohlstand. Im später folgenden runden Tisch werden wir aus verschiedenen Gesichtspunkten dieses Thema beleuchten.

Die Frage ist also, wie können wir diesen Bedarf an Wohnraum decken? Wie gelingt es uns, leistbaren Wohnraum zu ermöglichen?

Ein wichtiges Instrument dazu stellt das **Gemeindeentwicklungsprogramm** dar. Dazu möchte ich auf einen Artikel, der in der Südtiroler Wirtschaftszeitung SWZ am 3. April 2026 erschienen ist, hinweisen: Heute – 8 Jahre nach der Genehmigung des Gesetzes - haben erst 10 von 116 Gemeinden ein genehmigtes Gemeindeentwicklungsprogramm! Und das, obwohl die Ausarbeitung verpflichtend ist.

Ohne Gemeindeentwicklungsplan ist Entwicklung zwar nicht unmöglich, allerdings eingeschränkt.

An dieser Stelle appelliere ich an die Gemeinden, bei der Ausarbeitung die **Siedlungsgrenzen** nicht zu eng zu ziehen. Es muss nicht sofort alles verbaut werden, doch Entwicklung wird zugelassen, als Gemeinde kann ich auf die Bedürfnisse meiner Bürger reagieren. Mehr Siedlungsmöglichkeiten können auch zu geringeren Grundstückspreisen beitragen, da die Konkurrenz zwischen den Grundbesitzern steigt.

Ein ganz aktuelles Beispiel der Gemeinde Franzensfeste zeigt, dass die „Schuld“ jedoch nicht immer bei der Gemeinde zu suchen ist. Die Gemeinde wollte dort den Kindern der Ansässigen die Möglichkeit geben, sich auch in der Fraktion Grasstein zu entwickeln. Doch die Landeskommission für Raum und Landschaft hat diesen Vorschlag abgelehnt. Nun läuft die Bürokratie weiter, die Zeit ebenfalls. Gilt nur zu hoffen, dass die jungen Menschen Geduld haben.

Dem Einwand, der an dieser Stelle kommen mag - Südtirol hat doch kaum mehr bebaubaren Grund und Boden - möchten wir als Baukollegium mit einer ganz klaren Rechnung widersprechen. Auch hier darf ich wieder ein paar ASTAT-Daten zitieren:

Südtirol hat eine Gesamtfläche von 739.819 Hektar. Das ASTAT hat nun eine Reihe von Kriterien erstellt, wieso eine Fläche als nicht bebaubar angesehen werden kann – diese reichen von Berggebieten über Flächen, die zu weit von Infrastrukturen entfernt liegen, usw. In der Realität sind allerdings einiger dieser Flächen bereits seit Jahrzehnten oder Jahrhunderten besiedelt.

Laut ASTAT verfügt Südtirol über eine bebaubare Fläche von 22.936 Hektar, also 3,1 Prozent der Gesamtfläche des Landes. Besiedelt ist aktuell laut ASTAT eine Fläche von 20.681 Hektar (2,8% der Gesamtfläche), wovon aber bereits 9.639 Hektar, also beinahe die Hälfte der aktuell besiedelten Fläche, außerhalb der laut Kriterien bebaubaren Fläche liegen. Für das bessere Verständnis: ganz Wolkenstein liegt z.B. laut den herangezogenen Kriterien im nicht besiedelbarem Raum.

Laut ASTAT sind demnach aktuell in Südtirol noch 11.894 Hektar erschließbar. Dies entspricht 1,61% der Gesamtfläche Südtirols. Das mag auf den ersten Blick wenig erscheinen, doch sieht man genauer hin, so ist die bebaubare Fläche Südtirols gar nicht so klein bzw. gering. Wir haben eine Schätzung angestellt, wieviel Fläche es brauchen würde, um den Wohnungsbedarf bis 2038 zu decken:

Wie wir vorhin gehört haben, geht das ASTAT davon aus, dass bis dahin 18.786 zusätzliche Wohnungen benötigt werden. Ausgehend von einer Dichte von $2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ können somit auf einem Hektar Grund 20.000 m^3 errichtet werden.



Bei einem Bedarf (Wohnraum, plus Zusatzflächen, plus Zubehör, usw.) von 380 m³ / Wohnung können somit 53 Wohnungen pro Hektar Wohnbaufläche realisiert werden. Dies entspricht in etwa einer Wohnung mit einer Nettofläche von 100 m².

Wenn wir also 18.786 Wohnungen benötigen, und 53 Wohnungen pro Hektar errichtet werden können, so bedeutet dies, dass es **357 Hektar** an Grund braucht, um den zusätzlichen Wohnungsbedarf in ganz Südtirol bis zum Jahr 2038 zu decken.

Noch einmal: **Mit einer Ausweisung von 357 Hektar neuer Wohnbauzonen, verteilt auf ganz Südtirol, kann der Wohnungsbedarf in unserem ganzen Land bis zum Jahr 2038 gedeckt werden!**

Rechnen wir großzügig, sorgen wir für breites Angebot und somit sinkende Preise, nehmen wir eine Fläche von 400 Hektar her - dies entspricht:

- 0,054 % der Landesfläche Südtirols
- 1,9 % der aktuell bereits besiedelten Fläche
- 3,4 % des noch erschließbarem Dauersiedlungsgebiet laut der vom ASTAT – wie wir gesehen haben - sehr restriktiv ausgelegten Kriterien.

Zusammengefasst: Um Entwicklung zu ermöglichen, leistbares Wohnen endlich zu verwirklichen, brauchen wir die Ausweisung neuer Baurechte – und zwar sowohl im Bestand als in neuen Wohnbauzonen.

Wir müssen dringend handeln, ansonsten wird es für Südtirol immer schwieriger werden, junge Menschen hier zu behalten und zu gewinnen, Talente anzuziehen, für Studenten und Mitarbeitende attraktiv zu sein, Unternehmen und Gesellschaft weiterzuentwickeln.

Denn betrachten wir die aktuellen Zahlen, so ist die Situation nicht gerade rosig:

Wie aus einer Antwort auf eine Landtagsanfrage des Abgeordneten Sandro Repetto hervorgeht, wurden in den vergangenen 3 Jahren in Südtirol lediglich 16 Hektar an neuen Wohnbauzonen in 77 Gemeinden ausgewiesen. In diesen können rund 288.000 m³ realisiert werden. Dies entspricht 720 Wohnungen.

Zur Erinnerung: Bis 2038 brauchen wir 18.786 neue Wohnungen. Würden wir mit dem derzeitigen Tempo weitermachen, so würden wir diese Anzahl erst in 26 Jahren erreichen, also 2052 und nicht 2038! **Der Ernst der Lage scheint also noch nicht verstanden worden zu sein.**

Wir müssen uns endlich trauen zu handeln und in Südtirol Entwicklung zulassen – für uns, für unser Kinder und Enkelkinder. Entwicklung bedeutet auch, für ausreichend Wohnraum zu sorgen – wie wir gesehen haben, braucht es dafür gar nicht so viel: **Mit lediglich 400 ha neuen Wohnbauzonen bzw. 0,054 % der Landesfläche, verteilt auf ganz Südtirol, könnten wir dieses Problem lösen. Diese Ausweisungen müssen wir rasch und großzügig angehen – nur so wird es uns gelingen, ausreichenden, leistbaren Wohnraum – im Eigentum oder in Miete – zu schaffen.**

Als Baukollegium sind wir bereit, unseren Beitrag zu leisten.

Danke für Euren Einsatz und Euer Vertrauen!