

2018

Wohnbauförderung in Österreich
2018

ISBN 978-3-902818-29-4

IBW



WOHNBAUFÖRDERUNG

I²IBW - Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH

Im Auftrag des Fachverbands Stein und Keramische Industrie



Mit finanzieller Unterstützung der GBV Landesgruppe Tirol

Wohnbauförderung in Österreich 2018

ISBN 978-3-902818-29-4

Inhalt

VORWORT	5
HAUPTERGEBNISSE	7
1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	9
2 WOHNKOSTEN IM BESTAND	11
3 WOHNUNGSPRODUKTION	13
4 FÖRDERUNGSZUSICHERUNGEN	15
4.1 Neubau	15
4.2 Sanierung	17
5 FÖRDERUNGSGEBARUNG	19
5.1 Einnahmen der Wohnbauförderung	19
5.2 Ausgaben der Wohnbauförderung	20
5.3 Wohnbeihilfe	22
ANHANG	24
Literatur	24
Impressum	24

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerungsentwicklung in den Bundesländern	9
Grafik 2:	Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen (Mio.)	10
Grafik 3:	Wohnungsaufwand GBV/Private 2018 (€/m ²)	12
Grafik 4:	Wohnungsbewilligungen Österreich bis 2018	14
Grafik 5:	Förderungszusicherungen Neubau	15
Tabelle 6:	Förderungszusicherungen in den Bundesländern 2018	16
Tabelle 7:	Einnahmen und Ausgaben der Wohnbauförderung 2018 (Mio. €)	19
Grafik 8:	Ausgaben der Wohnbauförderung bis 2018 (Mio. €)	21
Grafik 9:	Entwicklung der Wohnbeihilfeausgaben (Mio. €)	23

Vorwort

Trotz tiefgreifender Änderungen und stark reduzierter Budgets ist die Wohnbauförderung das Herzstück des österreichischen wohnungspolitischen Modells, das aus gutem Grund als eines der besten Europas gilt. Die Vorzüge dieses Modells liegen auf der Hand. Die österreichische Bevölkerung verfügt über einen Wohnungsbestand, der zu den besten der Welt zählt. Nicht nur die Wohnungsausstattung und -größe liegen deutlich über dem internationalen Durchschnitt. Es ist auch sichergestellt, dass die Wohnungen leistungsfähig bleiben. Das wiederum trägt, wie von kaum einem anderen Politikinstrument erzielt, zur gesellschaftlichen Integration bei. Zu guter Letzt spricht das Kosten-Nutzen-Verhältnis für das Modell. Bund, Länder und Gemeinden gaben 2018 nicht einmal ein halbes Prozent des Brutto-Inlandsprodukts für alle Arten der Förderung des Wohnens aus. Dieser Wert liegt unter jenen von fast allen westeuropäischen Ländern.

Gerechtfertigt sind die öffentlichen Ausgaben für das Wohnen durch den vielfältigen Nutzen der Wohnbauförderung. Es geht keineswegs nur um das sozialpolitische Ziel, einkommensschwächere Haushalte zu unterstützen. Die Wohnbauförderung hat gerade auch massive wirtschaftspolitische Wirkungen, etwa die Stabilisierung der Wohnungsmärkte und der Bauproduktion, sie beeinflusst Preisstabilität und sichert in großem Umfang Arbeitsplätze. Wohnungsneubau und Sanierung sind weitgehend inlandswirksam. Die Wohnbauförderung aktiviert in enormem Ausmaß privates Investitionskapital, etwa bei Eigenheimen, und forciert Innovation. Die umwelt- und energiepolitischen Wirkungen sind evident und im Lichte der EU- und völkerrechtlichen Verpflichtungen Österreichs auch dringend gefordert. Ambitionierte energetische Standards in Neubau und Sanierung können entweder verordnet oder finanziell angereizt werden. Die Wohnbauförderung setzt mit Erfolg auf Zweites.

Wir stehen allerdings vor enormen Herausforderungen. Der Wohnungsneubau hat in den vergangenen Jahren stark zugelegt. Das war gut für die Wirtschaft und die Bevölkerung. Nachdem der Bevölkerungszuwachs an Dynamik verloren hat und das Angebot neuer Wohnungen stark ausgeweitet werden konnte, besteht nun die Gefahr sinkender Neubauzahlen. Zur Stabilisierung der Baukonjunktur ist es wesentlich, den Neubau stabil zu halten, gleichzeitig aber Rahmenbedingungen zu schaffen, um die vorhandenen Kapazitäten in die Wohnhaussanierung zu lenken. Dies ist auch deshalb wichtig, da nur über die Sanierung die österreichischen Klimaziele zu erreichen sind.

Die vorliegende Broschüre verfolgt den Zweck, den Ländern die wirtschaftliche Performance „ihrer“ Wohnbauförderung zurückzumelden. Durch den Vergleich zwischen den Bundesländern und im langjährigen Verlauf ist es möglich, heutige Entwicklungen besser zu verstehen. Es geht aber auch darum, immer wieder den großen Nutzen dieses Politikinstrumentes zu vermitteln.

„Gäbe es die Wohnbauförderung nicht, müsste sie erfunden werden“ – dieser Spruch trifft leider nicht ganz zu. Denn das komplexe System aus Wohnbaufinanzierung und Wohnungsgemeinnützigkeit, wie es in Österreich praktiziert wird, ist das Ergebnis jahrzehntelanger Innovation, eines fortlaufenden Austarierens politischer Positionen, der Anpassung an gesellschaftliche Entwicklungen. Eine Neu-Erfindung ist kaum wirklich denkbar. Wir haben es mit einem wertvollen Gut zu tun, das es weiterzuentwickeln und zu erhalten gilt. Vor allem aber muss es in unser aller Interesse sein, seinen Fortbestand zu sichern.

Mag. Robert Schmid
Obmann
des Fachverbandes Steine-Keramik

September 2019

HAUPTERGEBNISSE

►► Bevölkerungsprognose geht von schwächer werdendem Wachstum aus:

Die österreichische Bevölkerung legte im vergangenen Jahrzehnt um 6,3% auf 8,89 Millionen zu. Anfang 2019 lebten um über eine halbe Million Menschen bzw. knapp 360.000 Haushalte mehr in Österreich als 2009. In wenigen Jahren wird die 9-Millionen-Marke überschritten werden. Die Zunahme liegt deutlich über dem EU28- wie auch dem EU15-Durchschnitt. Das Wachstum resultiert weit überwiegend aus Zuwanderung. In den meisten Jahren dominierte die Zuwanderung aus EU-Staaten, nur 2015/16 jene von Asylsuchenden. Die Bevölkerungsprognose der Statistik Austria geht von einem weiterhin erheblichem Wachstum von 4,3% im kommenden Jahrzehnt aus. Das sind zusätzlich 380.000 Einwohner bzw. 230.000 Haushalte. Allerdings wurden die Prognosen seit 2016 deutlich nach unten revidiert.

►► Günstige Wohnkosten von Eigentümern, Mieten steigen weiter:

Eigentümer wohnen mit durchschnittlich 3,6 €/m² sehr viel günstiger als Mieter mit 9,8 €/m² (EU-SILC, „brutto warm“, ohne Kapitaltilgung). Die Bestandsmieten steigen nach wie vor deutlich im Ausmaß von etwa der doppelten Inflationsrate. Im Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre sind gemeinnützige und gewerbliche Mieten um jeweils etwa 3,2% pro Jahr gestiegen. Die Wohnkosten gemeinnütziger Wohnungen liegen mit 7,- €/m² aber um etwa ein Viertel unter jenen privater Mietwohnungen mit 9,1 €/m² (Mikrozensus, „brutto kalt“).

►► Höhepunkt des Neubaubooms überschritten:

2018 wurden knapp 70.000 Wohnungen baubewilligt (neue Wohnungen in neuen sowie in bestehenden Gebäuden). Das ist ein Rückgang gegenüber dem Vorjahr um -13%, aber immer noch einer der höchsten Werte der vergangenen Jahrzehnte. In mehreren Bundesländern übersteigt der Neubau den geschätzten Bedarf bereits erheblich, v.a. in Wien und in der Steiermark. Nachdem die Niedrigzinspolitik die Nachfrage nach Eigentumswohnungen hoch hält, ist für 2019 mit einer stabilen Entwicklung, längerfristig aber mit rückläufigen Neubauzahlen zu rechnen. Eine Forcierung der Wohnhaussanierung ist angesichts dessen nicht nur eine Notwendigkeit, sondern auch eine Chance.

►► Rückläufige Förderungszusicherungen:

Die 2018 zugesicherten 19.400 Förderungen für Geschoßwohnungen sind ein Rückgang um -11% gegenüber dem Vorjahr, liegen aber nur knapp unter dem zehnjährigen Durchschnitt. Außer Vorarlberg zeigen alle Bundesländer rückläufige Entwicklungen. Die Eigenheimförderung spielt in Wien, Kärnten und dem Burgenland praktisch keine Rolle mehr. Einen nennenswerten Stellen-

wert hat sie demgegenüber noch immer in Vorarlberg, Ober- und Niederösterreich. Der Förderungsdurchsatz, also das Verhältnis von Förderungszusicherungen zu Baubewilligungen, liegt bei Geschoßwohnungen bei ca. 50%, bei Eigenheimen bei unter 30%. Daraus resultieren einerseits ein verringerter öffentlicher Aufwand, andererseits der Verlust von Lenkungseffekten.

►► So geringe Förderungsausgaben wie in den frühen 1990er Jahren:

Zwanzig Jahre lang war die Wohnbauförderung in weitgehend konstanter Höhe dotiert, mit einem Höhepunkt 2010 von fast € 3,0 Mrd. Seit 2014 sind die Förderungsausgaben stark rückläufig und erreichten 2018 nur noch € 2,07 Mrd. Das ist fast -18% unter dem zehnjährigen Durchschnitt. Der Rückgang betraf alle Bereiche. Die Sanierungsförderung lag -24%, die Eigenheimförderung -22%, die Neubauförderung -16% und die Subjektförderung -13% unter dem langjährigen Durchschnitt. Die wohnungspolitischen Ausgaben sind auf unter 0,5% des BIP gesunken. Damit liegt Österreich im europäischen Vergleich im untersten Drittel.

►► Sanierung verliert weiter an Stellenwert:

Die Sanierungsförderung sank 2018 weiter und lag mit etwa € 490 Mio. um ein Viertel unter dem zehnjährigen Durchschnitt, gegenüber dem Höchstwert von 2010 waren es sogar -40%. Die Zahl der Förderungszusicherungen sank im großvolumigen Bereich weiter leicht, bei der Eigenheimsanierung führten Sonderaktionen in mehreren Bundesländern demgegenüber zu einer Belebung. Zur Erreichung der Klimaziele bedarf es weitreichender Maßnahmen. Förderungen allein reichen nicht aus. Es sind wohn- und steuerrechtliche Maßnahmen sowie Bewusstseinsbildung nötig. Überdies ist es erforderlich, die Definition der Sanierungsrate zu schärfen und besseres Zahlenmaterial zu sammeln. Zur Erreichung der Ziele der aktuellen Klimastrategie ist zumindest eine Verdreifachung der Sanierungsrate nötig.

►► Strukturwandel bei der Wohnbeihilfe:

2018 war auch die Subjektförderung rückläufig, wenngleich in geringerem Ausmaß als die anderen Förderungsschienen. Auch die Zahl der Wohnbeihilfe beziehenden Haushalte ging deutlich zurück. Einzelne Bundesländer bauen ihre Systeme aus, während andere Einschränkungen vornehmen. Der vermehrte Druck aufgrund der anhaltenden Zuwanderung betraf weniger die Wohnbeihilfe als die in der Verantwortung der Sozialabteilungen liegende Bedarfsorientierte Mindestsicherung. Die „Abdeckung von Wohnbedarf“ innerhalb der Mindestsicherung übersteigt mittlerweile die Wohnbeihilfe. Einzelne Bundesländer haben alle wohnungsbezogenen Subjektförderungen in den Sozialabteilungen zusammengezogen.

I BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Anfang 2019 lebten 8,89 Mio. Personen in Österreich. Im Abstand eines Jahrzehnts wuchs die österreichische Bevölkerung um über eine halbe Million Personen. Dieser Anstieg um 6,3% ist einer der höchsten im EU-Vergleich. Unter den Nachbarländern haben nur die Schweiz und Liechtenstein stärkere Wachstumsraten, Deutschland etwas schwächere, während Slowenien und Tschechien stagnieren und Ungarn sowie zuletzt auch Italien Bevölkerung verlieren.

Wie in der gesamten westlichen Welt zeigt sich auch in Österreich ein gravierender demografischer Wandel mit stagnierenden oder sinkenden Werten jüngerer Bevölkerungsgruppen bei einem gleichzeitigen massiven Anstieg der Lebenserwartung (Grafik 2). Die Gruppe der Über-60-Jährigen und v.a. der Hochbetagten wächst rasant an. Anfang der 1990er Jahre umfasste sie 1,50 Millionen Menschen, mittlerweile sind es 2,23 Millionen, Ende der 2030er Jahre wird die 3-Millionen-Marke erreicht. Der 2015/2016 durch eine Flüchtlingskrise ausgelöste Bevölkerungszustrom brachte einen kurzfristigen Zuwachs an Jüngeren, der aber den langfristigen Trend einer alternden Bevölkerung nicht verändern wird. Die Bundesländer weisen deutlich unterschiedliche Wachstumsraten auf (Tabelle 1). Im Zehnjahresabstand besonders stark zugelegt hat Wien (+13,1%). Über dem Durchschnitt liegen Tirol und Vorarlberg (+7,6% bzw. 7,5%). In Kärnten stagniert die Bevölkerungszahl.

Die Zahl der Haushalte stieg zwischen 2009 und 2019 von 3,59 auf 3,95 Millionen um nicht weniger als 10%. Schon 2022 wird die 4-Millionen-Marke überschritten. Umgekehrt sank die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,3 auf 2,2 Personen.

Die aktuelle Bevölkerungsprognose der Statistik Austria (11/2018) wurde gegenüber der Vorjahresprognose leicht, gegenüber der Prognose von 2016 erheblich nach unten revidiert. Dadurch wird der Schwellenwert von 9 Millionen Einwohnern etwas später als zuvor erwartet erreicht (2022). Wien und Salzburg wurden etwas stärker nach unten revidiert, die Steiermark kaum. Für

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in den Bundesländern (Jahresanfang)

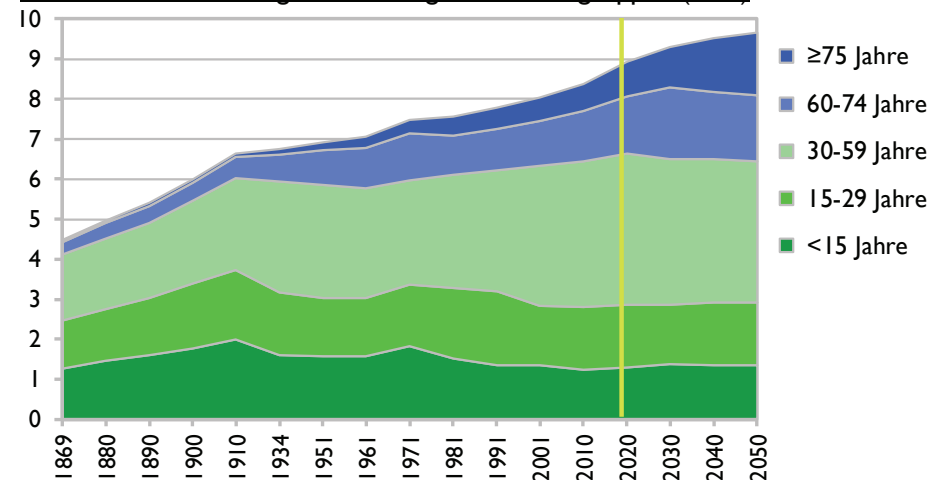
	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
% '09-'19	6,3%	4,0%	0,1%	4,6%	5,2%	5,3%	2,9%	7,5%	7,6%	13,1%
% '19-'29	4,3%	5,2%	0,3%	5,2%	3,8%	3,5%	2,4%	4,8%	4,6%	6,0%

Quelle: Statistik Austria, Bevölkerungsprognose 11/2018.

das kommende Jahrzehnt bis 2029 wird österreichweit eine Bevölkerungszunahme um 4,3% prognostiziert. Österreich liegt damit weiterhin deutlich über dem EU28-Durchschnitt, aber unter den erwarteten Wachstumsraten z.B. in der Schweiz. In den meisten anderen Nachbarländern wird mit einer mehr oder weniger stagnierenden Bevölkerungsentwicklung gerechnet (Statistik Austria, Eurostat). Unter den österreichischen Bundesländern wird weiterhin Wien überdurchschnittlich wachsen, die Zuwächse der vergangenen Jahre werden aber bei Weitem nicht erreicht. Über dem Durchschnitt liegen außerdem Niederösterreich, Tirol und Vorarlberg.

Die Bevölkerungs- und Haushaltsdynamik führen zu einem hohen Bedarf an zusätzlichen Wohnungen. Abriss und Zusammenlegungen von Wohnungen sowie Leerstand sind weitere Komponenten des Wohnungsbedarfs (s. Kap. 3).

Grafik 2: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen (Mio.)



Quelle: Statistik Austria, IIBW.

2 WOHNKOSTEN IM BESTAND

Für die Dokumentation des Wohnungsaufwands stehen einerseits der Mikrozensus, andererseits die EU-weit einheitliche Erhebung zu „Einkommen und Lebensbedingungen“ (EU-SILC) zur Verfügung. Die beiden Datenquellen unterscheiden sich erheblich hinsichtlich Methodik und Ergebnissen (s. Statistik Austria, 2019).

2018 wendeten die österreichischen Haushalte gemäß EU-SILC durchschnittlich 5,50 €/m² für ihre Wohnungen auf. Die Haushalte leben deutlich günstiger in Eigenheimen mit 3,10 €/m², demgegenüber deutlich teurer in Mietwohnungen mit 9,80 €/m² pro Monat. Darin enthalten sind neben der eigentlichen Miete und Zinsen für Wohnbaukredite auch Betriebs- und Energiekosten sowie Steuern („brutto warm“ im Gegensatz zum Mikrozensus, der „brutto kalt“ ausweist), aber bei Eigentum keine Kosten für die Kapitaltilgung. Wohnen im Eigentum hat sich im Jahresabstand um knapp 4%, Wohnen in Miete um knapp 3%, beide also deutlich über der Inflationsrate, verteuert.

Aufschlussreich ist die Differenzierung zwischen gemeinnützigen und privaten Hauptmietwohnungen (Mikrozensus, Grafik 3). Im österreichischen Durchschnitt liegen die Wohnkosten in GBV-Mietwohnungen bei 7,00 €/m² und damit um 24% niedriger als in privaten Mietwohnungen (9,10 €/m², „brutto kalt“). Der Unterschied zwischen den beiden Marktsegmenten stieg bis 2013 stark an, war dann mehrere Jahre stabil, zieht mittlerweile aber wieder an. Er ist geringer in den östlichen Bundesländern (außer Wien), aber höher in den westlichen.

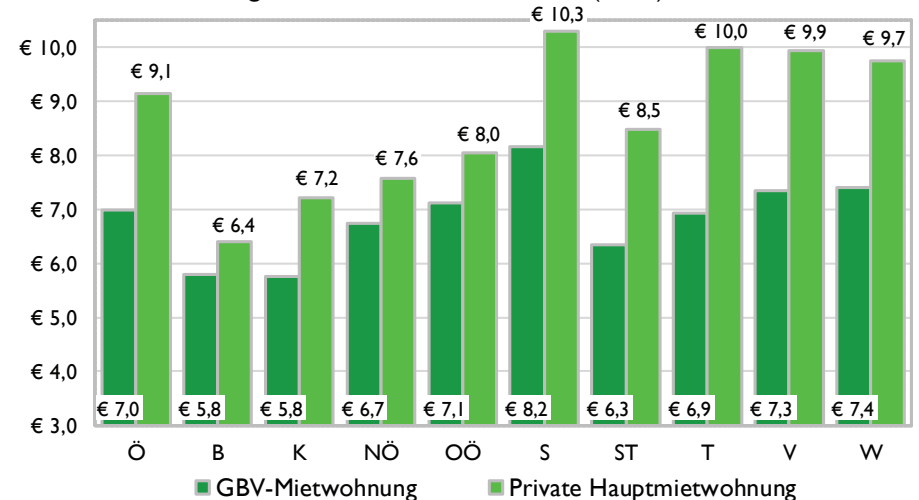
Die Kosten in gemeinnützigen Wohnungen liegen in den meisten Ländern nahe am Österreich-Durchschnitt von 7,- €/m², deutlich niedriger nur im Burgenland und in Kärnten mit unter 6,- €/m², höher in Salzburg mit über 8,- €/m². Im Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre (2013-2018) sind die gemeinnützigen Bestandsmieten um 3,2% und somit um die doppelte Inflationsrate gestiegen. Überdurchschnittlich waren die Steigerungen im Burgenland, in Tirol und Vorarlberg, unterdurchschnittlich in Kärnten, Niederösterreich und in der Steiermark.

Bei privaten Mietwohnungen sind die Unterschiede größer. Vergleichsweise günstig wohnen die Haushalte mit unter 7,- €/m² im Burgenland, wesentlich teurer sind die privaten Mieten demgegenüber in Salzburg, Tirol, Vorarlberg und Wien mit rund 10,- €/m². Die Kostensteigerung war im Durchschnitt der

vergangenen fünf Jahre mit 3,3% unwesentlich höher als bei den Gemeinnützigen, überdurchschnittlich in Wien und Vorarlberg, unterdurchschnittlich in Niederösterreich und Salzburg.

Die angeführten Daten geben allerdings kein vollständiges Bild ab. Es ist darauf hinzuweisen, dass bei den GBV-Mieten die üblichen Einmalzahlungen bei Mietantritt nicht berücksichtigt sind. Andererseits weisen private Hauptmietwohnungen eine gänzlich andere Altersstruktur auf. Bei Wohnungen ähnlichen Alters ist der Unterschied der Wohnkosten zwischen den beiden Segmenten deutlich größer.

Grafik 3: Wohnungsaufwand GBV/Private 2018 (€/m²)



Anm.: Brutto kalt = inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer, aber ohne Energie.
 Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus Sonderauswertung, IIBW.

3 WOHNUNGSPRODUKTION

Der Wohnungsneubau in Österreich erlebt einen seit etwa zwei Jahrzehnten anhaltenden Boom, ausgehend von einem Tiefststand 2001 mit etwas über 40.000 baubewilligten Einheiten und danach ziemlich gleichmäßigen Zuwächsen bis zu einem Allzeithoch 2017 mit fast 81.000 Wohneinheiten. 2018 gingen die Baubewilligungen deutlich zurück, erreichten aber mit etwas unter 70.000 Einheiten einen nach wie vor sehr hohen Wert (Grafik 4). Diese Zahlen inkludieren neu errichtete Gebäude, wie auch Wohnungen, die im Zuge von Sanierungen oder in gemischt genutzten Gebäuden entstanden. Für 2019 ist gemäß ersten Daten mit einer stabilen Entwicklung zu rechnen.

Alle Segmente des Neubaus entwickelten sich positiv. Die stärkste Dynamik zeigten aber Eigentumswohnungen. Wurden in den 2000er Jahren jährlich nur rund 6.000 Einheiten baubewilligt, erreichte der Boom 2017 einen Höhepunkt mit fast 28.000 Einheiten. Aber bereits 2018 ging die Zahl um rund ein Drittel auf „nur“ noch etwas über 18.000 baubewilligte Einheiten zurück. Der Boom betrifft vor allem freifinanzierte Wohnungen in den Ballungsräumen, allen voran Wien. Der Anteil der Eigentumswohnungen am gesamten großvolumigen Neubau ist damit von ca. 30% auf etwa 50% gestiegen.

Auch die Mietwohnungen entwickelten sich positiv. Die 2018 baubewilligten knapp 19.000 Einheiten liegen deutlich über dem langjährigen Durchschnitt. Dieses Segment wird vor allem vom geförderten gemeinnützigen Wohnbau getragen. Doch auch im freifinanzierten Neubau gewinnt Miete an Stellenwert. Der Neubau von Eigenheimen zeichnet sich durch große Kontinuität aus. Allerdings sind die 18.400 im Vorjahr baubewilligten Häuser der höchste Wert seit den frühen 1980er Jahren, und das bei stetig sinkenden Förderungszahlen.

Österreich weist ein im internationalen Vergleich hohes Niveau von 6,2 Wohnungsbewilligungen pro 1.000 Einwohner pro Jahr auf (hier nur neue Wohnungen in neuen Wohngebäuden). Im Vergleich dazu liegen Deutschland und gleichermaßen der Durchschnitt der „Euroconstruct“-Länder (das sind 17 EU-Länder, sowie Norwegen und die Schweiz) bei nur 4,2 bzw. 3,8. Trotz des Neubaubooms in Deutschland liegen also die relativen Zahlen in Österreich beim Eineinhalbfachen.

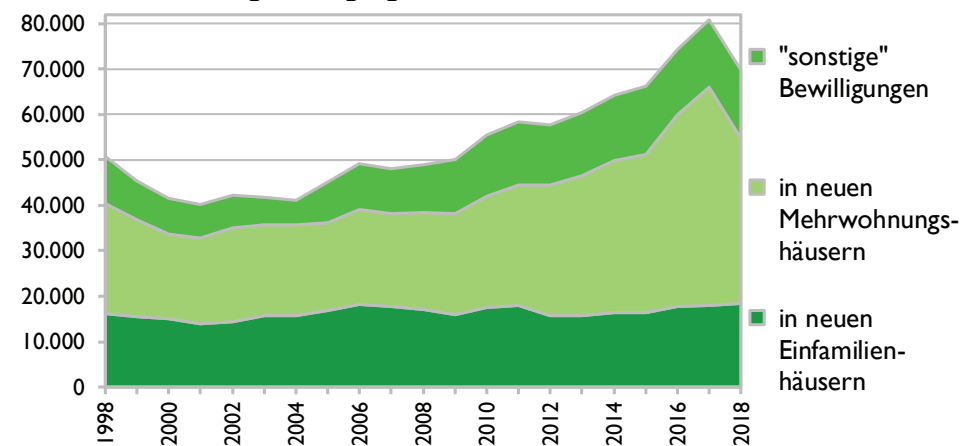
Unter den österreichischen Bundesländern hatten 2018 Wien (7,8), Vorarlberg (7,2), die Steiermark (6,9) und Tirol (6,8) bezogen auf die Einwohnerzahl überdurchschnittliche Neubaulolumina, wobei die Neubauleistung in Wien besonders

volatil ist. In den 2000er Jahren wurden jährlich unter 7.000 Wohneinheiten baubewilligt, 2017 waren es fast 24.000, zuletzt „nur“ noch etwa 18.000.

Die Übereinstimmung der Wohnungsproduktion mit dem tatsächlich gegebenen Bedarf an Wohnraum ist ein politisch sensibles Thema, gleichzeitig aber statistisch schwer fassbar. Denn die Nachfrage bestimmt sich nicht nur aus der Entwicklung der Haushaltszahlen (s. Kap. 1), sondern auch aus regionalen Ungleichgewichten (Leerstand in strukturschwachen Regionen bei gleichzeitigem Nachfrageüberhang in den Ballungsgebieten) und geänderten Konsumverhalten (Zweitwohnsitze, Anschaffungen zu Investitionszwecken).

Auf der Angebotsseite stehen nur unzureichende Daten zu Leerstand und Wohnungsabgängen zur Verfügung. Es fehlt an einer bundesweit geltenden methodisch konsistenten Prognose. Eine vom IIBW regelmäßig adjustierte Schätzung ermittelt einen aktuellen österreichweiten Bedarf von unter 55.000 neu zu errichtenden Wohnungen, für Wien von unter 13.000 (inkl. neue Wohnungen im Bestand). Der aktuelle Wohnungsneubau liegt sehr deutlich über diesen Werten, v.a. in Wien und der Steiermark, wo die Gefahr einer Überhitzung der Baukonjunktur gesehen wird. Freilich sind nicht alle Bestandssegmente von einer drohenden Überproduktion betroffen. Die Nachfrage nach günstigen Wohnungen in den Metropolenregionen bleibt ungebrochen hoch.

Grafik 4: Wohnungsbewilligungen Österreich bis 2018



Anm.: „Sonstige“ Bewilligungen betreffen neue Wohnungen in bestehenden Gebäuden sowie Wohnungen in neuen Nicht-Wohnbauten (für Wien geschätzt).

Quelle: Statistik Austria AGWR, IIBW.

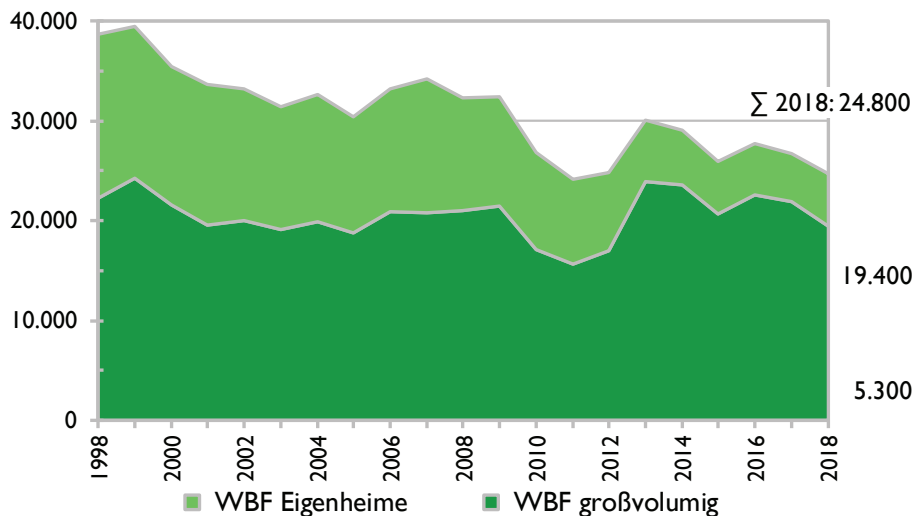
4 FÖRDERUNGSZUSICHERUNGEN

4.1 NEUBAU

Die Förderungszusicherungen im großvolumigen Bereich sind in langer Perspektive weitgehend konstant, bei Eigenheimen aber stark rückläufig (Grafik 5). Die 2018 erreichte Förderleistung von 19.400 zugesicherten Geschoßwohnungen lag um nur -4% unter dem Zehnjahresdurchschnitt, die Eigenheime mit 5.300 demgegenüber um fast ein Viertel darunter (Grafik 5).

Die bundesländerweise Entwicklung zeigt große Unterschiede. Deutliche Zuwächse gab es zuletzt nur in Vorarlberg. Die Mehrzahl der Länder lag 2018 im Bereich des langjährigen Durchschnitts. Salzburg reduzierte die Neubauförderung im Jahresabstand um über ein Viertel. Oberösterreich lag nur knapp unter dem Vorjahr, aber sehr deutlich unter dem Zehnjahresdurchschnitt. Das Burgenland zeigte eine atypisch niedrige Förderleistung. Kärnten, das aufgrund der verhaltenen Bevölkerungsdynamik die Förderpolitik zunehmend vom Neubau zur Sanierung verlagert, hat seine Neubauförderung massiv beschnitten. Wien wird trotz der seit 2013 stark gestiegenen Förderleistung dem

Grafik 5: Förderungszusicherungen Neubau



Anm.: Großvolumig inkl. Sonderprogramme („Wiener Wohnbauinitiative“) und Heime, aber ohne Ankaufförderung bestehender Bauten.

Quelle: Förderungsstellen der Länder, BMF, IIBW.

massiv gestiegenen Bedarf v.a. bei unteren Einkommensbezieheren erst ansatzweise gerecht (Amann u.a., 2016; Tockner, 2017).

Aufschlussreich ist die Förderungsintensität in Bezug auf die Bevölkerungszahl. Deutlich über dem Durchschnitt von 2,8 Zusicherungen pro 1.000 Einwohnern lagen 2018 Vorarlberg (4,0), Wien und Niederösterreich (jeweils 3,4), sehr deutlich darunter Kärnten (0,7) und die Steiermark (1,6).

Bei der Eigenheimförderung konnte 2018 mit 5.300 Zusicherungen der langfristig stark rückläufige Trend nur durch einmalig hohe Zahlen in der Steiermark aufgewogen werden. Die Mehrzahl der Länder lag weit unter dem langjährigen Durchschnitt. Das führt dazu, dass in Wien und Kärnten, wo jährlich nur noch wenige Dutzend Häuser gefördert errichtet werden, dieses Segment seinen vormals hohen Stellenwert gänzlich verloren hat. Der Förderungsdurchsatz, d.h. der Anteil der geförderten an den insgesamt baubewilligten Eigenheimen, liegt auch im Burgenland bei nur noch 12%. In diesen drei Ländern sackten die Förderungszusicherungen um rund zwei Drittel des langjährigen Durchschnitts ab. In Tirol und Salzburg machen die 300 bzw. 200 Eigenheimförderungen kaum noch 20% der Baubewilligungen aus. Einen nennenswerten Stellenwert hat die Eigenheimförderung noch in Vorarlberg, Ober- und Niederösterreich mit jeweils knapp 35% Förderungsdurchsatz. Aber auch in Ober- und Niederösterreich lagen die Zusicherungen zuletzt rund ein Drittel unter dem langjährigen Durchschnitt. Eigenheime werden also immer öfter ohne Wohnbauförderung gebaut. Damit wird der verbreiteten Kritik an dieser Wohnform Rechnung getragen. Festzuhalten ist allerdings, dass durch diese

Tabelle 6: Förderungszusicherungen in den Bundesländern 2018

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Eigenheime	5.300	130	70	1.610	1.430	200	1.260	280	300	40
Geschoßw.	19.400	750	330	4.140	2.620	1.190	780	1.970	1.280	6.380
Gesamt	24.800	890	400	5.750	4.040	1.390	2.050	2.260	1.580	6.420
% '17-'18	-7%	-21%	-48%	-4%	-3%	-26%	3%	-6%	2%	-7%
% Ø 10 Jahre	-9%	-30%	-69%	-3%	-21%	-4%	-11%	-5%	19%	3%
Pro 1.000 Einwohner	2,8	3,0	0,7	3,4	2,7	2,5	1,6	3,0	4,0	3,4

Anm.: Geschoßwohnungen sind inkl. Sonderprogramme („Wiener Wohnbauinitiative“) und Heime, aber ohne Ankaufförderung bestehender Bauten:

Quelle: Förderungsstellen der Länder, BMF, IIBW. Daten gerundet:

Richtungsänderung der Wohnbauförderung keineswegs weniger Eigenheime errichtet werden, dass aber wesentliche Lenkungseffekte verloren gehen, insbesondere hinsichtlich Energieeffizienz und Suffizienz.

Die Förderungszusicherungen im großvolumigen Wohnbau (inkl. Heime und Sonderprogramme) waren 2018 gegenüber dem Vorjahr um -11% rückläufig. Angesichts sehr niedriger Förderungszahlen 2010 bis 2012 lagen die 19.400 Zusicherungen aber nur knapp unter dem langjährigen Durchschnitt. Über dem langjährigen Durchschnitt lagen insbesondere Vorarlberg (27% über dem Zehnjahresdurchschnitt), Niederösterreich (+14%) und Wien (+4%), stark darunter Kärnten (-61%) und die Steiermark (-50%). Aber auch in Oberösterreich, im Burgenland und in Salzburg wurde deutlich weniger als in den Vorjahren gefördert.

Trotz einigermaßen konstanter Förderungszusicherungen liegt der Förderungsdurchsatz bei Geschoßwohnungen nur mehr bei etwas über 50%. Einen überdurchschnittlichen Stellenwert hat der geförderte Geschoßwohnbau noch im Burgenland, in Niederösterreich und in Salzburg, einen stark unterdurchschnittlichen demgegenüber in der Steiermark und in Kärnten. Angesichts sehr hoher Baubewilligungszahlen (s. Grafik 4) wird ersichtlich, in welchem hohem Ausmaß der aktuelle Neubauboom vom freifinanzierten Wohnbau getragen wird.

Neue Förderungsmodelle in den Bundesländern führen dazu, dass der öffentliche Aufwand zur Errichtung leistbarer Geschoßwohnungen reduziert werden konnte, ohne dass die Lenkungseffekte der öffentlichen Hand wesentlich eingeschränkt wurden. Der Fördereinsatz pro Förderfall hat sich deutlich reduziert. Zu den innovativen Förderungen zählen das Förderungsmodell in Niederösterreich, das auf Bürgschaften setzt, und Annuitätenzuschüsse zu Bankdarlehen in mehreren Bundesländern. Es spricht vieles dafür, die derzeit historisch niedrigen Kapitalmarktzinsen dafür zu nutzen, (minimal) geförderten Wohnbau bei geringstmöglichem öffentlichem Aufwand umzusetzen.

4.2 SANIERUNG

Die Zahl der Förderungszusicherungen in der Sanierung ist nur bedingt aussagekräftig, denn Sanierungen können sehr unterschiedliche Maßnahmen betreffen und sehr unterschiedlich hohe Sanierungskosten auslösen. Bessere Anhaltspunkte zur Einschätzung der geförderten Sanierung in Österreich bieten die Sanierungsausgaben innerhalb der Wohnbauförderung (s. Kap. 5.2). Seit 2010 geht die Anzahl der Sanierungszusicherungen im großvolumigen Bereich konstant zurück. Früher wurden noch rund 60.000 Förderungsfälle pro Jahr

verzeichnet, 2018 waren es nur noch rund 35.000. Demgegenüber stieg die Sanierungsförderung von Eigenheimen, vor allem wegen erhöhter Aktivitäten in Niederösterreich. Insgesamt wurden 2018 rund 61.000 Förderungszusicherungen für Sanierungen erteilt. Das ist etwa die Hälfte des Höchststandes von 2010.

Aufschlussreicher als die Gesamtzahl der Zusicherungen für Sanierungsförderungen, die auch Einzelmaßnahmen wie Sicherheitstüren umfassen, sind Zusicherungen für umfassende thermisch-energetische Sanierungen. Allerdings fehlt es nach wie vor an einer allseits anerkannten Definition der Sanierungsrate und einer entsprechenden Datenbasis. In der im Juni 2018 beschlossenen Klima- und Energiestrategie wurde eine Definition vorgelegt, die aber der Präzisierung bedarf, nämlich die Anzahl umfassender Sanierungen in Bezug auf den Gesamtbestand an Wohneinheiten (Klimastrategie 2018, S. 69). Daten der Förderungsstatistik werden dabei zweifellos eine wesentliche Grundlage bilden, nachdem bei umfassenden Sanierungen der Förderungsdurchsatz nach wie vor hoch ist. In der Klimastrategie wurde das Ziel ausgegeben, im Durchschnitt des kommenden Jahrzehnts eine Sanierungsrate von 2% zu erreichen. Diese Zielvorgabe ist realistischer als jene früherer Regierungsdokumente, wird aber dennoch nur mit großer Anstrengung zu erreichen sein.

Tatsächlich wurden 2010, dem Jahr mit dem bisherigen Spitzenwert, 34.700 Förderungen für umfassende Sanierungen zugesichert, was einer Sanierungsrate von 1,0% entsprach (in Bezugnahme auf Hauptwohnsitze ohne „sonstige Rechtsverhältnisse“). Seither hat sich die Zahl auf kaum mehr als die Hälfte reduziert. Der Rückgang lag bei Geschoßwohnungen bei rund einem Drittel, bei Eigenheimen bei zwei Dritteln. Selbst unter Hinzuschätzung ungeförderter Sanierungen liegt die Sanierungsrate heute bei kaum über 0,7%. Zur Erreichung der Regierungsziele ist also eine Verdreifachung erforderlich (s. Amann & Struber, 2019, S. 60; Amann & Mundt, 2018).

Die Zahlen belegen, gemeinsam mit den Förderungsausgaben für die Wohnhaussanierung und Daten zum Bauproduktionswert in diesem Sektor (Euroconstruct), den derzeit geringen Stellenwert der Wohnhaussanierung in Österreich. Eine zu starke Orientierung auf den Neubau im Vergleich zur Wohnhaussanierung wird wegen negativer Umweltfolgen, also dem zunehmenden Energieverbrauch, der zunehmenden Flächenversiegelung und der Steigerung des Verkehrsaufkommens, kritisiert (Umweltbundesamt, 2018; Kletzan-Slamnig & Köppl, 2016).

5 FÖRDERUNGSGEBARUNG

5.1 EINNAHMEN DER WOHNBAUFÖRDERUNG

Seit der Umwandlung der Zweckzuschüsse des Bundes in Ertragsanteile 2008 bestehen nur mehr zwei Quellen für die Finanzierung der Wohnbauförderung: Rückflüsse aus aushaftenden Darlehen und Mittel aus den Länderbudgets. Das Ausmaß der Selbstfinanzierung aus früheren Darlehensvergaben ist ein viel-sagender Indikator zur wirtschaftlichen Nachhaltigkeit der Förderungssysteme.

Rückflüsse aus früheren Darlehensförderungen und Forderungsverkäufen machten 2018 € 1,31 Mrd. aus. Sie waren zuvor über viele Jahre hinweg konstant, stiegen zuletzt aber deutlich an. Der verbleibende Betrag zur Deckung der Förderausgaben (€ 2,07 Mrd.) belief sich 2018 auf € 760 Mio. (Tabelle 7). Angesichts stark gesunkener Ausgaben und gestiegener Rückflüsse muss ein immer geringerer Teil der Wohnbauförderung aus Budgetmitteln der Länder aufgebracht werden. Machte diese Quelle in den frühen 2000er Jahren (bis 2008 einschließlich Zweckzuschüssen) noch gut 90% der Förderausgaben aus, waren es zuletzt nur noch 37%. Vorarlberg schafft es schon seit den frühen 2010er Jahren, seine Förderausgaben allein aus Rückflüssen zu bestreiten. 2018 gelang dies auch Salzburg und der Steiermark.

Mit dem Finanzausgleich 2018 wurde der Wohnbauförderungsbeitrag, bestehend aus je einem halben Prozent der Lohnsumme von Arbeitgeber- und Arbeitnehmerseite, zu einer reinen Länderabgabe umgewandelt. Die schon vor zehn Jahren abgeschaffte Zweckbindung wurde für diese Abgabe nicht wieder

Tabelle 7: Einnahmen und Ausgaben der Wohnbauförderung 2018 (Mio. €)

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Rückflüsse	1.310	31	73	32	218	146	280	182	156	193
Mittel aus Länderbudgets	760	22	51	362	50	-20	-24	64	-1	260
Ausgaben Gesamt	2.070	53	124	394	268	126	256	246	155	453
Änderung zu 2017	-5%	-9%	-4%	-4%	-3%	-10%	-3%	-11%	5%	-8%

Anm.: Rückflüsse inkl. Forderungsverkäufe (Oberösterreich); Rückflüsse Burgenland von 2017; Ausgaben inkl. „Wohnunterstützung“ in der Steiermark.

Quelle: Förderungsstellen der Länder, BMF, IIBW.

eingeführt. Insgesamt brachte sie 2018 ein Aufkommen von € 1,12 Mrd. Für ganz Österreich ergaben die beiden Quellen Wohnbauförderungsbeitrag und Rückflüsse 2018 eine Überdeckung gegenüber den Förderausgaben von ca. € 350 Mio. Bundesländerweise sind die Unterschiede freilich groß. In den genannten drei Ländern Vorarlberg, Salzburg und Steiermark floss der gesamte Ertrag (und darüber hinaus Teile der Rückflüsse) in die Länderbudgets und wurde nicht wohnungswirksam verwendet. In vier weiteren Bundesländern reichten die beiden Quellen leicht, in einem weiteren annähernd zur Bedeckung der Förderausgaben. Einzig in Niederösterreich, wo in den 2000er Jahren umfangreiche Darlehensforderungen verkauft worden sind, muss noch maßgeblich aus dem Budget zugeschossen werden.

Forderungsverkäufe spielten in den 2000er Jahren eine große Rolle, seit Anfang der 2010er Jahre aber nicht mehr. In den letzten Jahren hat einzig Oberösterreich ausstehende Darlehensforderungen am Kapitalmarkt veräußert. Die Beurteilung von Forderungsverkäufen ist zwiespältig. Einerseits gehen dadurch langfristige Rückflüsse und somit gesicherte Einkünfte der Wohnbauförderung verloren. Andererseits kommt die Wohnbauförderung typischer Weise nicht ohne Landesmittel aus. Ob diese aus Forderungsverkäufen oder Ertragsanteilen aus Bundessteuern und Länderabgaben stammen, scheint sekundär zu sein.

Mit der Verlängerung des Wohnbauförderungsbeitrags wurde den Ländern zugestanden, den Tarif autonom festzulegen. Von dieser Möglichkeit hat bislang kein Land Gebrauch gemacht.

5.2 AUSGABEN DER WOHNBAUFÖRDERUNG

Die Ausgaben der Wohnbauförderung zeigten zwischen Mitte der 1990er und 2014, somit über zwanzig Jahre hinweg, ein beachtlich konstantes Niveau zwischen € 2,4 und 3 Mrd. (nominell). Seither sind die Ausgaben allerdings stark rückläufig. Mit € 2,07 Mrd. lagen sie 2018 auf dem Niveau der frühen 1990er Jahre und -18% unter dem zehnjährigen Durchschnitt.

Die Wohnbauförderungsausgaben 2018 beinhalten Objektförderungen im Neubau (Geschoßwohnbau ca. € 1.090 Mio. = 53%, Eigenheime ca. € 170 Mio. = 8%) und in der Sanierung (ca. € 490 Mio. = 24%), sowie Subjektförderungen in Form von Wohnbeihilfen, Eigenmittlersatzdarlehen und allgemeiner Wohnbeihilfe (€ 320 Mio. = 16%, s. Grafik 8). Den Subjektförderungen wurde auch

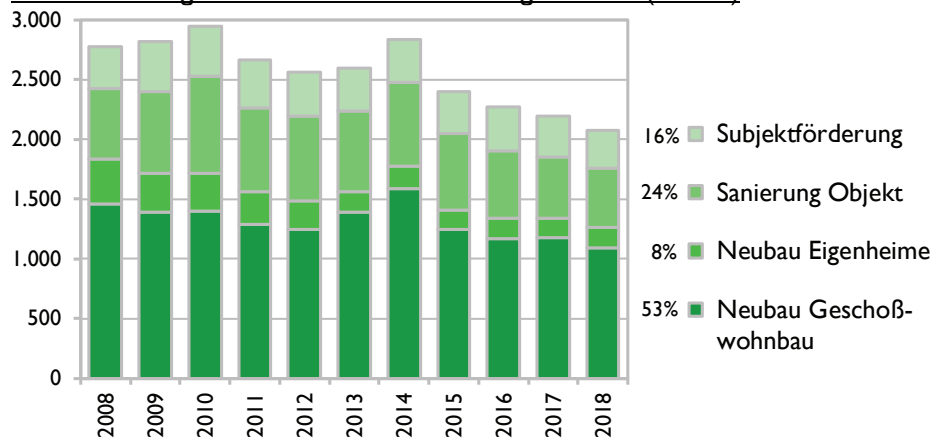
die in der Steiermark praktizierte „Wohnunterstützung“ hinzugerechnet, obwohl sie nicht mehr dem Wohnbau-, sondern dem Sozialbudget zugeordnet ist. Sie ersetzt seit 2018 die Wohnbeihilfe (Land Steiermark, 2018; 2019).

Nach vergleichsweise hohen Werten 2013/14 wurde die Objektförderung im Neubau zurückgefahren und lag 2018 um -16% unter dem zehnjährigen Durchschnitt. In der Eigenheimförderung wurde 2018 etwas mehr als im Jahr zuvor ausgegeben. Gleichwohl liegt der Betrag bei kaum der Hälfte der 2000er Jahre und um -22% unter dem zehnjährigen Durchschnitt. In der Sanierungsförderung setzte sich der rückläufige Trend fort. Die 2018 zugesicherten Förderungen lagen um -40% unter dem Höchstwert von 2010 bzw. um ein Viertel unter dem zehnjährigen Durchschnitt und so niedrig wie zuletzt vor 15 Jahren.

2018 verzeichneten fast alle Bundesländer rückläufige Förderausgaben. Besonders deutlich war dies in Salzburg (-10% zum Vorjahr, -45% zum Zehnjahresdurchschnitt), im Burgenland (-10%/-36%), der Steiermark (-3%/-27%), Niederösterreich (-4%/-20%) und Wien (-8%/-17%). Vorarlberg (+5%/-2%) und Oberösterreich (-3%/-4%) lagen demgegenüber im langjährigen Durchschnitt.

Im Wohnungsneubau unterschritten 2018 v.a. Salzburg, das Burgenland und die Steiermark den zehnjährigen Mittelwert, einzig Vorarlberg lag darüber. Die Sanierungsförderung entwickelte sich stark unterschiedlich (siehe Kapitel 4.2). In Salzburg und Vorarlberg verlor sie mit Rückgängen gegenüber dem

Grafik 8: Ausgaben der Wohnbauförderung bis 2018 (Mio. €)



Quelle: Förderungsstellen der Länder, BMF, IIBW.

zehnjährigen Durchschnitt um mehr als die Hälfte weitgehend ihre Relevanz. Aber auch in der Steiermark und im Burgenland lagen die Ausgaben 2018 um ein Drittel unter dem langjährigen Mittel. Demgegenüber behielt die Sanierungsförderung in Oberösterreich, Kärnten und Tirol ihren bisherigen Stellenwert.

Real bzw. als Anteil am Brutto-Inlandsprodukt verzeichnet die Wohnbauförderung ein konstant bzw. zuletzt stark rückläufiges Niveau. In den 1990er Jahren wurden noch etwa 1,3% des Bruttoinlandsprodukts für wohnungspolitische Maßnahmen ausgegeben, 2018 waren es unter 0,5%! Österreich liegt bei den wohnungspolitischen Ausgaben damit im europäischen Vergleich im unteren Drittel (CEB, 2017).

5.3 WOHNBEIHILFE

Bis 2009 stiegen die Wohnbeihilfeausgaben wesentlich stärker an als alle anderen Komponenten der Wohnbauförderung. Getrieben wurde diese Entwicklung durch die fast flächendeckende Einführung der Wohnbeihilfe auch im nicht-objektgeförderten Mietbereich (meist als „allgemeine“ Wohnbeihilfe bezeichnet). 2009 wurden Ausgaben von fast € 420 Mio. erreicht. Danach drehte sich der Trend (s. Grafik 9). 2018 beliefen sich die Ausgaben für Subjektförderungen auf nur noch € 320 Mio. Neben den Wohnbeihilfen im geförderten und privaten Wohnungsmarkt sind in diesen Zahlen auch rund € 8 Mio. Eigenmitteldarlehensdarlehen in Wien und die (aus dem Sozialbudget) hinzugerechnete „Wohnunterstützung“ in der Steiermark enthalten.

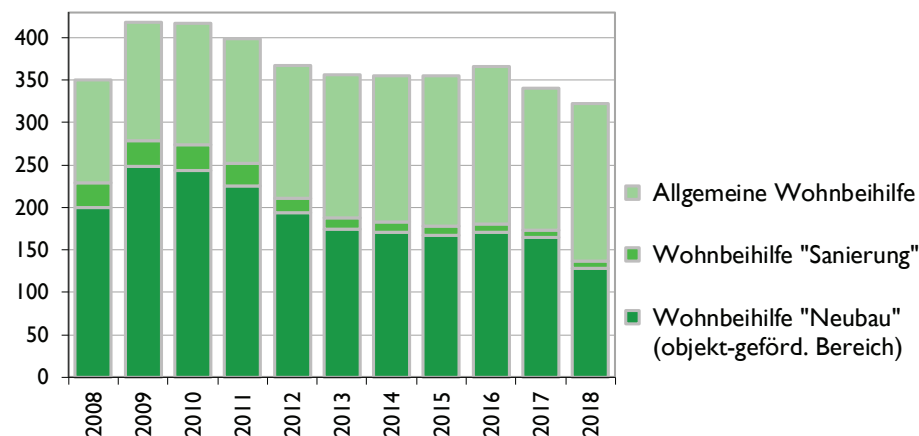
Der Rückgang der Subjektförderung ist einerseits auf verschärfte Regelungen in einzelnen Bundesländern, andererseits auf eine Verschiebung zu der bei den Sozialressorts angesiedelten bedarfsorientierten Mindestsicherung zurückzuführen (Mundt & Amann, 2015). Die Ausgaben für die Abdeckung von Wohnbedarf innerhalb der bedarfsorientierten Mindestsicherung haben in den letzten Jahren stark zugenommen und übertreffen Schätzungen gemäß mittlerweile jene der subjektbezogenen Ausgaben innerhalb der Wohnbauförderung.

Die Anzahl der Wohnbeihilfe beziehenden Haushalte überstieg Anfang der 2010er Jahre die Marke von 200.000 und war danach längere Zeit konstant, ist seit 2016 jedoch deutlich rückläufig. 2018 bezogen etwas über 170.000 Haushalte Wohnbeihilfe (einschl. „Wohnunterstützung“ in der Steiermark). Das sind 4,4% der Bevölkerung.

Im internationalen Vergleich spielen Wohnbeihilfen in Österreich eine untergeordnete Rolle. Dennoch machten die Subjektförderungen 2018 rund 16% der Wohnbauförderungsausgaben aus. Dieser Anteil ist im Burgenland besonders gering (2%). Einen leicht unterdurchschnittlichen Stellenwert hat die Subjektförderung in Niederösterreich und der Steiermark, einen vergleichsweise hohen in Oberösterreich, Salzburg und Kärnten. Während manche Bundesländer ihre Wohnbeihilfe-Systeme weiter ausbauen (Salzburg), versuchen andere, die Ausgaben zu stabilisieren oder zurückzufahren, vor allem indem sie Anspruchsvoraussetzungen verschärfen oder Berechnungsmethoden anpassen. Diese Entwicklung ist angesichts der Leistbarkeitsproblematik in den wirtschaftlich dynamischen Regionen Österreichs kritisch zu sehen (Statistik Austria, 2018).

Die unterschiedlichen Berechnungsmethoden und Begrenzungen der Wohnbeihilfen (s. Mundt & Amann, 2015) führen zu Unterschieden bei durchschnittlichen Wohnbeihilfe-Auszahlungen pro Haushalt und Monat. Sie reichen von unter € 100 in der Steiermark bis über € 240 in Vorarlberg und Salzburg.

Grafik 9: Entwicklung der Wohnbeihilfeausgaben (Mio. €)



Anm.: Einige Bundesländer haben mittlerweile die Unterscheidung zwischen allgemeiner Wohnbeihilfe und Wohnbeihilfe im geförderten Neubau aufgegeben, daher ist die Abgrenzung im Zeitverlauf nur eingeschränkt konsistent.

Quelle: Förderungsstellen der Länder, BMF, IIBW.

ANHANG

LITERATUR

- Amann, W. & Struber, Ch. (2019, Hrsg.): Österreichisches Wohnhandbuch 2019 (Innsbruck: Studienverlag).
- Amann, W.; Mundt, A. (2018): Berichtsstandard Wohnbauförderung 2018 (Wien: IIBW, im Auftrag des Landes Wien, Magistratsabteilung 50).
- CEB (2017): Housing inequality in Europe (Paris: Council of Europe Development Bank).
- Kletzan-Slamani, D. & Köppl, A. (2016): Subventionen und Steuern mit Umweltrelevanz in den Bereichen Energie und Verkehr (Wien: WIFO).
- Land Steiermark (2018): Förderungsbericht 2017. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung I (Graz: Land Steiermark).
- Land Steiermark (2019): Förderungsbericht 2018. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung I (Graz: Land Steiermark).
- Mundt, A. & Amann, W. (2015): Leistbares Wohnen – Bestandsaufnahme von monetären Leistungen für untere Einkommensgruppen zur Deckung des Wohnbedarfs. Studie im Auftrag des bmask – Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz (Wien: IIBW).
- Österreichische Klima- und Energiestrategie. #mission 2030 (Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus, 2018).
- Statistik Austria (2019): Wohnen 2018. Mikrozensus-Wohnungserhebung und EU-SILC (Wien: Statistik Austria).
- Umweltbundesamt (2018): Klimaschutzbericht 2018 (Wien: Umweltbundesamt).
- Tockner, L. (2017): Wohnungsmieten und Wohnungspreise in Wien 2015 (Wien: AK).

IMPRESSUM

IIBW/ FV Steine-Keramik (2019): Wohnbauförderung in Österreich 2018 (Wien, IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH).

Grafik: IIBW

Druck: Novographic Druck GmbH, 1230 Wien
Wien, September 2019

ISBN 978-3-902818-29-4