

2022

Wohnbauförderung in Österreich
2022

ISBN 978-3-902818-35-5

IBW



WOHNBAU FÖRDERUNG

I·IBW - 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 2022

ISBN 978-3-902818-35-5

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	18
5.1 Einnahmen der Wohnbauförderung	18
5.2 Ausgaben der Wohnbauförderung	19
5.3 Wohnbeihilfe	21
ANHANG	23
Literatur	23
Impressum	24

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerungsentwicklung in den Bundesländern	9
Grafik 2:	Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen	10
Grafik 3:	Wohnungsaufwand GBV/Private	12
Grafik 4:	Wohnungsbewilligungen Österreich	14
Grafik 5:	Förderungszusicherungen Neubau	15
Tabelle 6:	Förderungszusicherungen in den Bundesländern	16
Tabelle 7:	Einnahmen und Ausgaben der Wohnbauförderung	18
Grafik 8:	Ausgaben der Wohnbauförderung	20
Grafik 9:	Entwicklung der Wohnbeihilfeausgaben	22

Vorwort

Die Wohnungs- und Bauwirtschaft steckt in einer hartnäckigen Krise. Angebotsengpässe und Lieferkettenproblemen nach Überwindung der Covid-Krise führten 2021 zu massiv steigenden Materialkosten. Der russische Angriffskrieg auf die Ukraine brachte enorm steigende und volatile Energiekosten. Die Zentralbanken versuchen seither, die galoppierende Inflation durch stark angehobene Zinsen zu bekämpfen. Dies wiederum macht Hypothekarkredite für viele unleistbar, verschärft durch die 2022 eingeführten Kreditvergaberichtlinien. Wohnungskäufe brechen ebenso weg wie institutionelle Investitionen in den Wohnbau. Die Immobilienwirtschaft reagiert mit Baustopps auf die einbrechende Nachfrage. Als Folge davon gehen die Baubewilligungszahlen in den Keller. Mittlerweile ist die Krise bei der Bau- und Bauproduktwirtschaft angekommen. War vor Kurzem noch der Arbeitskräftemangel die größte Sorge der Bauwirtschaft, ist es nun die drohende Freisetzung von Mitarbeitern. Der Job-Motor der Bauwirtschaft kommt ins Stottern. Das zieht weitere Wellen der Krise nach sich. Eine Rückkehr zur Normalität scheint in weiter Ferne.

Wie in den vergangenen Jahren veröffentlicht der Fachverband Steine-Keramik in Zusammenarbeit mit dem IIBW die vorjährigen Zahlen zur Gebarung der Wohnbauförderung der Länder. Trotz langfristig sinkender Budgets ist die Wohnbauförderung das Herzstück des österreichischen wohnungspolitischen Modells. 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. Bisher war sichergestellt, dass große Teile des Bestands leistungsfähig bleiben. Das wiederum trug zur gesellschaftlichen Integration und Stabilität bei. Zu guter Letzt spricht das Kosten-Nutzen-Verhältnis für das Modell. Bund, Länder und Gemeinden gaben 2022 nur 0,5% des Brutto-Inlandsprodukts für alle Arten der Förderung des Wohnens aus, viel weniger als etwa in den 1990er Jahren.

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 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 Zweiteres.

Allerdings zeigt die Entwicklung der vergangenen Jahre einen beunruhigenden Abwärtstrend. Hat die Wohnbauförderung in der Vergangenheit für Kontinuität im Wohnbau, Innovation und sozialen Ausgleich gesorgt, sind heute Förderausgaben und Zusicherungszahlen rückläufig. Gemeinnütziger und geförderter Wohnbau haben mit ihren großen Beständen und der kontinuierlichen Neuproduktion mehr als einmal zur Überwindung von Wirtschaftskrisen und deren sozialen Folgen beigetragen. Dies ist heute mehr denn je gefordert.

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 und Ansätze für ein wohnungspolitisches Eingreifen zu erkennen.

Es ist dringend nötig, mit der Wohnbauförderung die Bauproduktion und das Angebot an leistbaren Wohnungen zu stabilisieren. Es muss darum gehen, dauerhaften Schaden von den Wohnungsmärkten, der Immobilien-, Bau- und Bauproduktindustrie abzuwenden. Ein Jahrzehnt extrem niedriger Kapitalmarktrenten hatte zur Folge, dass die Finanzierungsfunktion der Wohnbauförderung in den Hintergrund rückte. Diese muss wieder dringend aktiviert werden. Das komplexe System aus Wohnbaufinanzierung und Wohnungsgemeinnützigkeit ist das Ergebnis jahrzehntelanger Innovation, eines fortlaufenden Austarierens politischer Positionen, der Anpassung an gesellschaftliche Entwicklungen. Das System hat heute unter Beweis zu stellen, dass es auch mit Krisen wie der heutigen umzugehen versteht.

Mag. Robert Schmid
Obmann
des Fachverbandes Steine-Keramik

Oktober 2023

HAUPTERGEBNISSE

» Weiterhin starkes Bevölkerungswachstum:

Österreich wächst weiter. Die Bevölkerungszahl hat Anfang 2022 die 9-Millionen-Marke überschritten. Über dem österreichischen Durchschnitt von 0,8% wuchs 2022 v.a. Wien mit 1,4%. Im Abstand eines Jahrzehnts sind 630.000 Menschen bzw. fast 390.000 Haushalte dazu gekommen. Die prozentuelle Zunahme liegt deutlich über dem EU27-Durchschnitt. Das Wachstum resultiert weit überwiegend aus Zuwanderung. Die Alterung der Bevölkerung geht unvermindert weiter. Die Bevölkerungsprognose der Statistik Austria geht für das bevorstehende Jahrzehnt von zusätzlich 350.000 Einwohnern bzw. 250.000 Haushalten aus.

» Turbulente Wohnkostenentwicklung:

Eigentümer wohnen mit durchschnittlich 3,7 €/m² viel günstiger als Mieter mit 10,8 €/m² (EU-SILC, „brutto warm“, ohne Kapitaltilgung). Die Bestandsmieten stiegen 2022 um „nur“ 4,8%. Der durch Inflation und Zinsanstieg ausgelöste viel höhere Kostenschub ist nur zum Teil 2022 eingepreist. Ein größerer Teil wird erst 2023 wirksam. Die Wohnkosten im gemeinnützigen Bestand liegen mit 7,6 €/m² um etwa ein Viertel unter jenen privater Mietwohnungen mit 10,2 €/m² (Mikrozensus, „brutto kalt“).

» Baubewilligungszahlen brechen weg:

Euphorie ist Katerstimmung gewichen. Nach bis zu 85.000 baubewilligten Wohneinheiten (in neuen und bestehenden Wohngebäuden) gingen die Zahlen 2022 auf 63.000 zurück. Für 2023 werden nur noch 51.000 bewilligte Einheiten geschätzt. Erholung ist vorderhand nicht in Sicht. Gründe für den Einbruch sind massiv gestiegene Baupreise, die heftige Erhöhung der Kreditzinsen, die stark kritisierte Kreditvergaberichtlinie (KIM-Verordnung) und die Zurückhaltung der Förderstellen zur Anpassung der Fördersätze. Das ungünstige Umfeld lässt befürchten, dass in großer Zahl baubewilligte Bauten nicht zur Umsetzung gelangen. Die Auswirkungen der Krise betreffen die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ebenso wie die Bauwirtschaft in der gesamten Wertschöpfungskette und absehbar auch den Arbeitsmarkt. Die stark rückläufigen Zahlen haben bedrohliche Auswirkungen auf die Wohnversorgung der kommenden Jahre, v.a. in den Städten.

» Anhaltend niedrige Zusicherungszahlen in der Neubauförderung:

Der Einbruch der Förderleistung 2021 hat sich 2022 verfestigt. Ähnlich wie im Vorjahr wurde die Förderungen von nicht mehr als 18.500 Neubauwohnungen zugesichert (Neubau zzgl. Schätzung neue Wohnungen im Bestand).

Die Zahl liegt um -30% unter dem zehnjährigen Durchschnitt. Die 14.700 geförderten Geschößwohnungen bedeuten einen Rückgang um fast ein Drittel gegenüber dem langjährigen Durchschnitt. In keinem der Länder lag die großvolumige Förderung über dem langjährigen Durchschnitt. Vergleichsweise konstant waren die Zahlen in Nieder- und Oberösterreich sowie der Steiermark. Besonders starke Rückgänge werden 2022 in Wien, Kärnten, Burgenland und Vorarlberg verzeichnet. Die Eigenheimförderung lag zwar leicht über den Werten des Vorjahres, aber um -27% unter dem zehnjährigen Durchschnitt. Der Förderungsdurchsatz, also das Verhältnis von Förderungszusicherungen zu Baubewilligungen, der bis in die 2000er Jahre noch bei 80-90% lag, erreichte bei Geschößwohnungen nur noch 42%, bei Eigenheimen unter 20%. Daraus resultieren einerseits ein verringerter öffentlicher Aufwand, andererseits der Verlust von Lenkungseffekten.

» Niedrigste Förderungsausgaben der Länder seit dreißig Jahren:

Von Mitte der 1990er bis Mitte der 2010er Jahre war die Wohnbauförderung in weitgehend konstanter Höhe von € 2,4 bis 3,0 Mrd. dotiert. Seither sind die Förderungsausgaben stark rückläufig und unterschritten 2022 die Marke von € 1,9 Mrd. Damit lagen sie um -14% unter dem zehnjährigen Durchschnitt. Ein Gegentrend konnte durch die Ausweitung der Sanierungsförderung des Bundes erreicht werden, der 2022 Förderungen im Ausmaß von über € 460 Mio. ausschüttete, v.a. für die klimafreundliche Umstellung von Heizungsanlagen. Insgesamt liegen die wohnungspolitischen Ausgaben des Staats bei ca. 0,5% des BIP. Das ist unter dem Durchschnitt der OECD-Länder.

» Bei der Sanierungsförderung bewegt sich etwas:

Nach einer Sanierungsrate im geförderten Bereich von 1,9% im Jahr 2009 sank sie stark und stagnierte von 2016-2020 bei etwa 0,6%. 2021 wurde ein leichter Anstieg verzeichnet, der sich 2022 fortgesetzt hat. Die Förderungsausgaben der Länder für die Wohnhaussanierung gingen entsprechend von über € 800 Mio. (2010) auf unter € 500 Mio. zurück, lagen 2022 aber wieder bei über € 530 Mio. Dieser leichte Aufwind verblasst angesichts des Zuwachses der Sanierungsförderung des Bundes. Zusammen hat die Sanierungsförderung im Jahresabstand um mehr als +50% auf fast € 1,0 Mrd. zugelegt.

» Die Wohnbeihilfe ist weiter rückläufig:

Den rückläufigen Ausgaben für die Subjektförderung steht eine gleichfalls rückläufige Zahl an Wohnbeihilfe beziehenden Haushalten gegenüber. Im Gegensatz zu früheren Jahren entwickelte sich auch die „Abdeckung von Wohnbedarf“ in der Sozialhilfe der Länder 2022 nur moderat. Deren Ausgaben übersteigen mittlerweile jene der Wohnbeihilfe deutlich.

I BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Zu Jahresbeginn 2023 lebten 9,11 Millionen Menschen in Österreich. Im Abstand eines Jahrzehnts wuchs die österreichische Bevölkerung um 631.000 Personen. Dieser Anstieg um 7,4% ist einer der höchsten im EU-Vergleich. Unter den Nachbarländern haben nur die Schweiz und Liechtenstein stärkere Wachstumsraten. Deutschland wuchs im vergangenen Jahrzehnt schwach und stagnierte 2021/22. Italien und Ungarn zeigen eine fortwährend negative Bevölkerungsentwicklung. Tschechien, die Slowakei und Slowenien wuchsen in den meisten Jahren leicht, verloren aber in einzelnen Covid-Jahren deutlich an Bevölkerung. Der Krieg in der Ukraine führte in vielen Nachbarländern zu starkem Bevölkerungswachstum, vor allem in den Hauptstädten (Eurostat).

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 (75+) wächst trotz Covid-Krise rasant an. Anfang der 1990er Jahre umfasste sie 1,50 Millionen Menschen, mittlerweile sind es fast 2,5 Millionen. Mitte der 2030er Jahre wird die 3-Millionen-Marke erreicht. Die Bundesländer weisen deutlich unterschiedliche Wachstumsraten auf (Tabelle 1). Im Zehnjahresabstand besonders stark zugelegt hat Wien (+12,9%). Über dem Durchschnitt liegen Vorarlberg und Tirol (+8,9% bzw. 7,7%). Kärnten zeigt das geringste Wachstum.

Die Zahl der Haushalte stieg zwischen 2013 und 2023 von 3,71 auf 4,09 Millionen um nicht weniger als 10,4%. Umgekehrt sank die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,3 auf 2,2 Personen.

Die aktuelle Bevölkerungsprognose der Statistik Austria (12/2022) wurde gegenüber der Vorjahresprognose deutlich nach oben revidiert, besonders stark für Wien und Vorarlberg.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in den Bundesländern (Jahresanfang)

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
% '13-'23	7,4%	5,0%	2,0%	6,2%	7,2%	6,9%	4,2%	7,7%	8,9%	12,9%
% '23-'33	3,9%	2,7%	-0,6%	3,3%	4,0%	3,5%	1,9%	3,4%	5,1%	6,8%

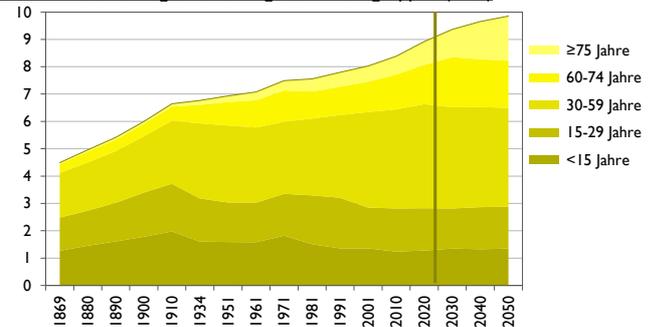
Quelle: Statistik Austria, Bevölkerungsprognose 12/2022.

Für das kommende Jahrzehnt bis 2033 wird österreichweit eine Bevölkerungszunahme um 3,9% prognostiziert. Österreich liegt damit weiterhin deutlich über dem EU27-Durchschnitt. In vielen nördlichen Staaten wird ein größeres Wachstum erwartet, in den meisten zentraleuropäischen Staaten sieht es nach Stagnation aus. Süd- und osteuropäische Staaten haben überwiegend Bevölkerungsrückgänge zu bewältigen.

Unter den österreichischen Bundesländern wird weiterhin Wien überdurchschnittlich wachsen, die Zuwächse der vergangenen Jahre werden aber nicht erreicht. Über dem Durchschnitt liegen auch Vorarlberg und Oberösterreich, während für Kärnten ein leichter Bevölkerungsschwund prognostiziert wird.

Die Bevölkerungs- und Haushaltsdynamik führen zu einem erheblichen 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.)



Anm.: Prognose 12/2022.
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, 2023).

2022 wendeten die österreichischen Haushalte gemäß EU-SILC im Median 6,4 €/m² für ihre Wohnungen auf. Die Haushalte leben deutlich günstiger in Eigenheimen mit 3,1 €/m², demgegenüber deutlich teurer in Mietwohnungen mit 10,8 €/m² pro Monat. Darin enthalten sind neben der eigentlichen Miete und Zinsen für Wohnbalkredite 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 in Miete hat sich von 2021 auf 2022 gemäß beider statistischen Quellen um weniger als 5% verteuert. Angesichts einer Inflationsrate von 8,6%, einer Anpassung der Richtwertmieten um knapp 6% und der Kategoriemieten in drei Schritten um insgesamt 17,5% ist dies nur dadurch erklärlich, dass für viele Mietanpassungen die sehr viel niedrigere Inflationsrate von 2021 schlagend wurde. Dies wird heuer deutlich anders aussehen. Seit mehreren Jahren sind es nicht mehr die Betriebskosten, die die Wohnkostendynamik bestimmen, sondern vielmehr die Entwicklung der Nettomieten (Rosifka & Tockner, 2020). Auch beim Wohnen im Eigentum schlugen die stark gestiegenen Immobilienpreise und Zinsen 2022 noch wenig durch.

Aufschlussreich ist die Differenzierung zwischen gemeinnützigen und privaten Hauptmietwohnungen (Mikrozensus, Grafik 3). Im österreichischen Durchschnitt liegen die Wohnkosten in GBV-Mietwohnungen bei 7,6 €/m² und damit um ein Viertel niedriger als in privaten Mietwohnungen (10,2 €/m², „brutto kalt“). Im Fünfjahresdurchschnitt sind die privaten Mietwohnungen um 2,9%, die gemeinnützigen um 2,2% und die Kommunalwohnungen um 2,6% angestiegen. Die Inflationsrate lag im selben Zeitraum bei 3,3%. Daraus ist keinesfalls ableitbar, dass Wohnen die Inflation dämpft. Vielmehr werden hier Nachzieheffekte schlagend.

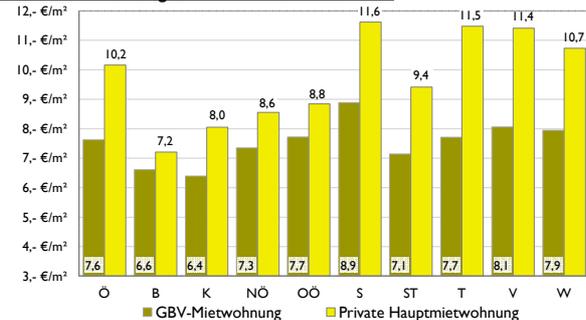
Die Kosten in gemeinnützigen Bestandwohnungen liegen in den meisten Ländern nahe am Österreich-Durchschnitt von 7,60 €/m², deutlich niedriger nur in Kärnten und im Burgenland mit 6,40 bzw. 6,60 €/m², höher in Salzburg mit

8,9 €/m². Bei privaten Mietwohnungen sind die Unterschiede größer. Vergleichsweise günstig wohnen die Haushalte mit 7,20 €/m² im Burgenland, wesentlich teurer demgegenüber in Salzburg, Tirol und Vorarlberg mit deutlich über, sowie in Wien mit knapp unter, 11,- €/m² („brutto kalt“). Große gemeinnützige Wohnungsbestände tragen zur Kostendämpfung auch bei privaten Mietwohnungen bei (Klien & Streicher, 2021).

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. Neue freifinanzierte Mietwohnungen sind in einem gänzlich anderen Preissegment.

Die hier dargestellten Wohnkosten für 2022 sind angesichts der aktuell massiven Kostendynamik nur eingeschränkt aussagekräftig. Die Bundesregierung hat die Einführung eines Mietpreisdeckels für einzelne Bestandsegmente angekündigt.

Grafik 3: Wohnungsaufwand GBV/Private 2022



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

3 WOHNUNGSPRODUKTION

Der Wohnungsneubau in Österreich erlebte einen zwei Jahrzehnte anhaltenden Boom, ausgehend von einem Tiefststand 2001 mit etwas über 40.000 baubewilligten Einheiten und danach ziemlich gleichmäßigen Zuwächsen bis zu Höchstwerten 2017 und 2019 von jeweils über 85.000 Einheiten (Grafik 4). Bemerkenswert ist, dass auch im Corona-Jahr 2020 mit 78.000 baubewilligten Einheiten der Höhenflug weiter ging. Seither sind aber die Baubewilligungen stark rückläufig mit 2022 nur noch knapp 63.000 Einheiten und geschätzt 51.000 baubewilligten Wohnungen 2023. Diese Zahlen inkludieren neu errichtete Gebäude, wie auch Wohnungen, die im Zuge von Sanierungen oder in gemischt genutzten Gebäuden entstanden.

Die Bewilligungszahlen 2022 liegen um -15% unter dem Zehnjahresdurchschnitt. Während bei Eigenheimen der große Einbruch erst 2023 eintritt, lag das Minus bei den Geschößwohnungen schon 2022 mit unter 30.000 bewilligten Einheiten um -26% unter dem Zehnjahresdurchschnitt. 2023 werden es mehr als -40% sein. Der Neubau von Eigenheimen ist v.a. wegen der massiv gestiegenen Zinsen und den umstrittenen Kreditvergaberichtlinien eingebrochen. Bei freifinanzierten Mietwohnungen macht sich der weitgehende Rückzug internationaler Investoren negativ bemerkbar. Und selbst im geförderten Mehrwohnungsbau stottert der Motor, da die Förderungsstellen mehrerer Bundesländer aus Sorge um eine mögliche preistreibende Wirkung sehr zurückhaltend bei der Erhöhung der Fördersätze sind (s. Kap. 4).

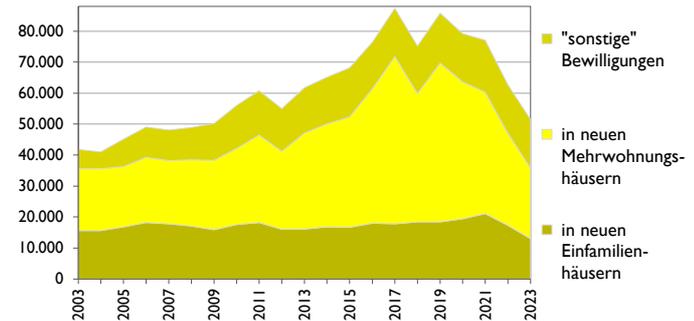
Aus etlichen Regionen wird berichtet, dass auch bereits bewilligte Bauvorhaben nicht gestartet werden und der Neubau praktisch zum Erliegen gekommen ist. Die Auswirkungen auf die Bauwirtschaft und andere Branchen in der Wertschöpfungskette drohen kritische Ausmaße zu erreichen. Noch wird der Einbruch im Wohnungsneubau durch eine vielerorts gute Auslastung im Nicht-Wohnbau und bei öffentlicher Infrastruktur etwas abgefedert. Da aber auch die Gebäudesanierung wegen der hohen Preise schwächelt, sind Kapazitätsanpassungen mit den damit einhergehenden Auswirkungen auf die Beschäftigung wohl unvermeidlich.

Nachdem diese Entwicklung ganz Europa erfasst hat, liegt die Wohnbaurate in Österreich (Wohnungsbewilligungen pro 1.000 Einwohner pro Jahr, nur neue Wohnungen in neuen Wohngebäuden) mit einem Wert von 5,2 (2022) bzw. 3,9 (2023, IIBW-Schätzung) noch immer leicht über dem europäischen Durchschnitt, aber weit unter den Höchstwerten von fast 8 Ende der 2010er Jahre

(Euroconstruct). Unter den österreichischen Bundesländern hatte 2022 nur Wien (6,8) bezogen auf die Einwohnerzahl überdurchschnittliche, Salzburg (4,0) und Oberösterreich (4,4) unterdurchschnittliche Neubauvolumina.

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 geändertem Konsumverhalten (Zweitwohnsitze, Anschaffungen zu Investitionszwecken). Das IIBW hat ein Verfahren zur Abschätzung des Wohnungsbedarfs entwickelt, ausgehend von der Prognose der Haushaltsentwicklung und qualitativen Einschätzungen der Entwicklung der Wohnungen ohne Hauptwohnsitz. Demnach werden im Durchschnitt der kommenden zehn Jahre österreichweit etwas über 50.000 neue Wohnungen (inkl. neue Wohnungen im Bestand) benötigt. Das Verfahren erlaubt Schätzungen bis auf die Ebene der politischen Bezirke (IIBW&e7, 2023; IIBW, 2023a; IIBW, 2023b; IIBW, 2023c).

Grafik 4: Wohnungsbewilligungen Österreich bis 2023



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

Quelle: Statistik Austria; 2023: IIBW-Prognose.

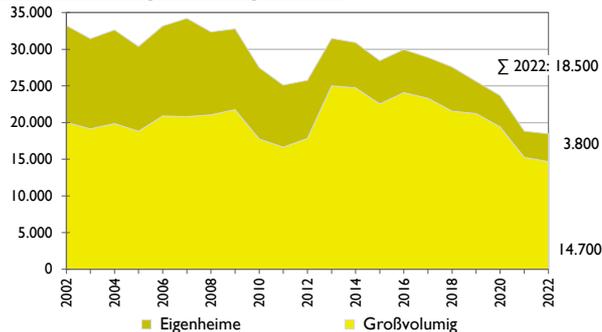
4 FÖRDERUNGSZUSICHERUNGEN

4.1 NEUBAU

Nach langen Jahren einer kontinuierlichen Förderleistung von jährlich rund 30.000 Zusicherungen, sind seit 2016 stark rückläufige Zahlen mit zuletzt nur noch 18.500 zugesicherten Wohneinheiten zu beobachten (Grafik 5). Entgegen der früheren Förderungsstatistik, die auf neu errichtete Gebäude ausgerichtet war, werden bei den hier vorgestellten Zahlen auch neue Wohnungen aus der Sanierungsförderung aus einer IIBW-Erhebung bei den Förderungsstellen der Länder berücksichtigt (Schätzungen für 2022). Sie haben einen kontinuierlich steigenden Stellenwert und machten in den letzten Jahren immerhin 15% aller Zusicherungen aus. In der Steiermark dominieren sie sogar.

Die Förderung des Eigenheims hat seinen früheren Stellenwert weitgehend eingebüßt. Wurde in den 1990er Jahren noch jährlich der Bau von weit über 15.000 Eigenheimen gefördert, waren es 2022 nur mehr 3.800. Im Jahr davor waren es allerdings noch weniger. Der Förderungsdurchsatz, also das Verhältnis von baubewilligten zu geförderten Bauten ist von rund 80% auf unter 20% gesunken. Der Rückzug der Förderung aus diesem Bereich wurde und wird mit den nachteiligen Effekten des Eigenheimbaus hinsichtlich Energieeffizienz, Verkehr

Grafik 5: Förderungszusicherungen Neubau



Anm.: Großvolumig inkl. Sonderprogramme und Heime.
Quelle: Förderungsstellen der Länder, BMF, IIBW.

und Suffizienz begründet (Kletzan-Slamanig & Köppl, 2016). Tatsächlich gingen dadurch aber wesentliche Lenkungseffekte verloren.

Im langjährigen Vergleich hat die Eigenheimförderung in fast allen Bundesländern massiv an Stellenwert verloren, wenngleich 2022 etwas mehr als im Jahr davor gefördert wurden. Über 1.000 Einheiten pro Jahr werden nur noch in Oberösterreich gefördert. In allen anderen Ländern sind es nur noch wenige hundert Einheiten oder noch weniger. Entsprechend ist der Förderungsdurchsatz (ohne Nachverdichtung) nur noch in Oberösterreich und Tirol bei über 30%, demgegenüber im Burgenland, in Kärnten und Salzburg bei unter 12% und in der Steiermark und Wien bei nur 2% bzw. 5%.

Die großvolumige Förderung lag während der 2000er Jahre bei konstant ca. 20.000 zugesicherten Einheiten pro Jahr, erlebte 2010 bis 2012 einen temporären Einbruch, um in den Folgejahren auf ca. 25.000 Einheiten anzusteigen. Seither sinken die Zahlen sukzessive auf nur noch 14.700 (inkl. Schätzung neuer Wohnungen im Bestand). Der Wert liegt um fast ein Drittel unter dem Zehnjahresdurchschnitt. Gründe für den Rückgang sind massiv gestiegene Baupreise, die in den Fördersätzen vieler Länder nur teilweise nachvollzogen wurden, sowie die mangelnde Verfügbarkeit von günstigem Bauland.

Die länderweisen Unterschiede sind auch bei der großvolumigen Förderung groß. Vergleichsweise geringe Rückgänge zum langjährigen Durchschnitt von weniger als -2% bis -9% verzeichnen Niederösterreich, die Steiermark und Oberösterreich. Mehr als -50% unter dem zehnjährigen Durchschnitt lagen 2022 Wien, Kärnten und das Burgenland.

Tabelle 6: Förderungszusicherungen in den Bundesländern 2022

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Eigenheime	3.800	130	170	920	1.570	100	240	370	230	60
Geschoßw.	14.700	300	220	3.970	2.950	810	2.490	1.480	530	1.960
Gesamt	18.500	430	380	4.890	4.520	910	2.730	1.850	760	2.020
% '21-'22	-2%	-25%	31%	8%	12%	-18%	-3%	-6%	-26%	-18%
% Ø 10 Jahre	-30%	-55%	-50%	-13%	-13%	-33%	-14%	-11%	-37%	-67%
Pro 1.000 EW	2,0	1,4	0,7	2,9	3,0	1,6	2,2	2,4	1,9	1,0

Anm.: Geschoßwohnungen sind inkl. Sonderprogramme („Wiener Wohnbauinitiative“), Heime, Schätzung neue Wohnungen im Bestand, ohne Ankaufförderung bestehender Bauten.
Quelle: Förderungsstellen der Länder, BMF, IIBW; Daten gerundet.

Der Förderungsdurchsatz lag im großvolumigen Bereich 2022 bei 42% (ohne Nachverdichtung). Überdurchschnittlich hoch mit weit über 80% war er im Burgenland, in Nieder- und Oberösterreich, bei 20% und darunter demgegenüber in Kärnten, Wien und der Steiermark. Die Kennzahl stieg in mehreren Bundesländern, nicht so sehr wegen vermehrter Fördertätigkeit, sondern wegen starken Rückgängen im freifinanzierten Bereich (s. Grafik 4).

Zur Absicherung von Kontinuität in der Wohnbauförderung war im Paktum zum Finanzausgleich 2017 die Verpflichtung vorgesehen, mehrjährige Förderprogramme vorzulegen, was einzelne Bundesländer bis heute machen. Die aktuell starken Rückgänge der Förderungsleistung waren aus den vorjährigen Wohnbauprogrammen kaum erkennbar.

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). Nach einem Sanierungsboom in den späten 2000er Jahren mit jeweils ca. 60.000 geförderten Sanierungen von gleichermaßen Eigenheimen und Wohnungen gingen die Zusicherungszahlen stark zurück, stabilisierten sich aber ab Mitte der 2010er Jahre auf niedrigem Niveau und steigen seit 2019 wieder deutlich. 2022 wurden etwas über 21.000 Eigenheime und über 53.000 Geschößwohnungen gefördert saniert. Im Vergleich zum Zehnjahresdurchschnitt ist ein deutliches Plus von 17% zu verzeichnen.

Seit 2020 wird vom IIBW gemeinsam mit dem Umweltbundesamt ein Monitoring-System zu Sanierungsmaßnahmen in Österreich durchgeführt (IIBW & Umweltbundesamt, 2020 und 2021). Nach der dort vorgeschlagenen Definition einer Sanierungsrate wurden 2009-2012 Höchstwerte von jeweils 2,2% erreicht (davon bis zu 1,8% im geförderten Bereich), die bis 2016 stark absanken und bis 2020 bei ca. 1,5% stagnierten (gefördert: 0,6%). Zur Erreichung einer Dekarbonisierung des Wohnungsbestands bis 2040, wie im aktuellen Regierungsprogramm festgeschrieben, ist eine Verdoppelung bis 2025 nötig. Eine Erhöhung der Sanierungsrate ist mit erheblichen Barrieren konfrontiert, v.a. die massiv gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten (IIBW & Energieinstitut Linz, 2021; Amann, 2022).

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: nicht zweckgebundene Rückflüsse aus aushaftenden Darlehen und Mittel aus den Länderbudgets. Die Einnahmen aus der Landesabgabe „Wohnbauförderungsbeitrag“ werden der zweiten Position zugerechnet. Das Ausmaß der Selbstfinanzierung aus früheren Darlehensvergaben ist ein vielsagender Indikator zur wirtschaftlichen Nachhaltigkeit der Förderungssysteme.

Rückflüsse aus früheren Darlehensförderungen und Forderungsverkäufen machten 2022 € 1,42 Mrd. aus (Tabelle 7). Sie hatten bis in die späten 2000er Jahre einen deutlich geringeren Stellenwert, lagen während der 2010er Jahre bei konstant rund € 1,2 Mrd., haben aber zuletzt deutlich zugelegt. Der verbleibende Betrag zur Deckung der Förderausgaben von aktuell € 1,90 Mrd. belief sich 2022 auf knapp € 480 Mio., der aus den Länderbudgets aufgebracht wurde. Das ist so wenig wie noch nie seit der Verländerung der Wohnbauförderung und um -51% unter dem zehnjährigen Durchschnitt. Angesichts gesunkener Ausgaben und steigender Rückflüsse musste 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, war es zuletzt nur noch ein Viertel. Einzelne Bundesländer schaffen es schon seit Jahren, ihre Förderausgaben allein aus Rückflüssen ohne Inanspruchnahme ihres Wohnbauförderungsbeitrags zu bestreiten.

Tabelle 7: Einnahmen und Ausgaben der Wohnbauförderung 2022 (Mio. €)

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Rückflüsse	1.422	108	64	80	26	139	251	185	130	440
Mittel aus Länderbudgets	477	-60	93	252	258	-17	-42	127	8	-144
Ausgaben Gesamt	1.899	48	157	332	284	122	209	312	138	296
Änderung zum Vorjahr	-1%	-17%	4%	-4%	1%	17%	-10%	28%	18%	-21%

Anm.: Ausgaben inkl. „Wohnunterstützung“ in der Steiermark.

Quelle: Förderungsstellen der Länder, BMF, IIBW.

Mit dem Finanzausgleich 2017 wurde der Wohnbauförderungsbeitrag, bestehend aus je einem halben Prozent der Lohnsumme von Arbeitgeber- und Arbeitnehmerseite, zu einer reinen Länderabgabe umgewandelt. Die schon in den 2000er Jahren abgeschaffte Zweckbindung ist auch für diese Abgabe nicht vorgesehen. Insgesamt brachte der Wohnbauförderungsbeitrag 2022 ein Aufkommen von € 1,30 Mrd. Für ganz Österreich ergaben die beiden Quellen Wohnbauförderungsbeitrag und Rückflüsse 2022 eine Überdeckung gegenüber den Förderausgaben von ca. € 820 Mio. Darin enthalten sind allerdings auch außerordentlich hohe Rückflüsse in einzelnen Ländern. Bundesländerweise sind die Unterschiede groß. Mit der Veränderung des Wohnbauförderungsbeitrags wurde den Ländern zugestanden, den Tarif autonom festzulegen. Von dieser Möglichkeit hat erwartungsgemäß bislang kein Land Gebrauch gemacht.

Förderungsverkäufe spielten in den 2000er Jahren eine große Rolle (v.a. in NÖ und OÖ), seit Anfang der 2010er Jahre aber eine weit geringere. 2021 veräußerte Niederösterreich Förderdarlehen mit einer Nominal von knapp € 410 Mio. Das Burgenland verkaufte 2021 und 2022 zwei ähnlich große Tranchen im Ausmaß von zusammen knapp € 90 Mio.

5.2 AUSGABEN DER WOHNBAUFÖRDERUNG

Die Ausgaben der Wohnbauförderung zeigten zwischen Mitte der 1990er und Mitte der 2010er Jahre ein beachtlich konstantes Niveau zwischen € 2,4 und 3 Mrd. (nominell). Seither sind die Ausgaben stark rückläufig. Die 2022 getätigten Ausgaben von knapp unter € 1,90 Mrd. sind der niedrigste Wert seit dreißig Jahren. Sie liegen knapp unter dem Vorjahreswert und -14% unter dem Zehnjahresdurchschnitt.

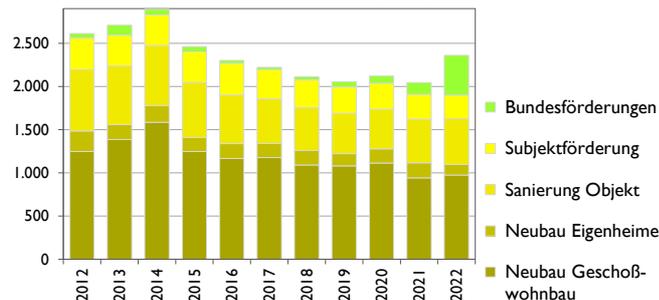
Die Wohnbauförderungsausgaben 2022 beinhalten Objektförderungen im Neubau (Geschoßwohnbau € 970 Mio. = 51%, Eigenheime € 125 Mio. = 7%) und in der Sanierung (ca. € 530 Mio. = 28%), sowie Subjektförderungen in Form von Wohnbeihilfen (objektgeförderter und privater Bereich) und Eigenmittelausgaben (€ 270 Mio. = 14%, 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, 2023).

Im Vergleich zum zehnjährigen Durchschnitt waren alle Förderungsschienen deutlich rückläufig, im Vergleich zum Vorjahr v.a. die Eigenheim- und die Subjektförderung.

Die Neubauförderung war gegenüber dem Vorjahr nur leicht rückläufig (-1% zum Vorjahr / -19% zum zehnjährigen Durchschnitt). Besonders geringe Ausgaben sind für Wien (-25%/-43%), das Burgenland (-22%/-44%) und Niederösterreich (-12%/-29%) dokumentiert, gestiegene Ausgaben demgegenüber für Tirol (+33%/+13%), Vorarlberg (+19%/+3%), Kärnten (-8%/+12%) und Oberösterreich (+4%/-2%).

Die Sanierungsförderung stieg 2022 um 4% gegenüber dem Vorjahr und erreichte beinahe wieder das Niveau des zehnjährigen Durchschnitts (siehe Kapitel 4.2). Sie entwickelte sich länderweise stark unterschiedlich. Besonders große Zuwächse wurden in Tirol (+24% zum Vorjahr / +50% zum zehnjährigen Durchschnitt), Salzburg (+82%/+36%), Kärnten (+24%/+60%) und im Burgenland erzielt (-6%/+96%). Rückläufig war die Entwicklung in Wien (-19%/-37%), der Steiermark (-2%/-19%) und Oberösterreich (-2%/-10%).

Grafik 8: Ausgaben der Wohnbauförderung (Mio. €)



Anm.: Um Konsistenz im Jahresvergleich zu gewährleisten, wurden für die Neubaudarlehenausgaben in Wien 2019 „Abstattungssummen“ verwendet.

Quelle: Förderungsstellen der Länder, BMF, IIBW.

5.3 AUSGABEN DES BUNDES FÜR DIE SANIERUNGSFÖRDERUNG

Seit 2009 ist der Bund in der Förderung der Wohnhaussanierung tätig. Diese „Sanierungsoffensive des Bundes“ wird über das Instrument der Umweltförderung im Inland (UFI) abgewickelt. Beim „Sanierungsscheck“ stehen Förderungen für umfassende Sanierungen und Einzelmaßnahmen zur Verfügung. Mit dem „Raus aus Öl und Gas“-Bonus wird die klimafreundliche Umstellung von Heizsystemen gefördert. Bei der neuen Aktion „Sauber Heizen für Alle“ werden Vollförderungen für einkommensschwache Haushalte angeboten. Die Förderumfänge betragen in den 2010er Jahren mit durchschnittlich knapp € 60 Mio. nur einen Bruchteil der Sanierungsförderung der Länder. Dies hat sich geändert. Für die vier Jahre bis 2026 steht ein Budget von insgesamt fast € 2 Mrd. zur Verfügung. 2022 wurden über € 460 Mio. ausgegeben. Das reicht schon fast an die Sanierungsförderung der Länder heran. Fast 90% ging in die Förderung des Heizungsaustauschs.

Real bzw. als Anteil am Brutto-Inlandsprodukt zeigten die Wohnbauförderungsausgaben langfristig stark rückläufige Werte. In den 1990er Jahren wurden noch etwa 1,3% des Bruttoinlandsprodukts für wohnungspolitische Maßnahmen ausgegeben, 2021 waren es nur noch 0,4%! Der Impuls der Bundesförderung hat eine Erhöhung auf 0,5% des BIP bewirkt. Österreich liegt bei den wohnungspolitischen Ausgaben deutlich unter dem OECD-Durchschnitt (OECD, 2023).

5.4 WOHNBEIHILFE

Schon seit mehr als zehn Jahren entwickeln sich die Ausgaben der Wohnbeihilfe rückläufig, nachdem sie zuvor stärker als alle anderen Komponenten der Wohnbauförderung angestiegen waren. Seit einem Höchstwert 2009 sind sie um nominell mehr als ein Drittel, im Vergleich zum Vorjahr um -6% gesunken (s. Grafik 9). So wenig wurde zuletzt 2005 ausgegeben! Neben den Wohnbeihilfen im geförderten und privaten Wohnungsmarkt sind in diesen Zahlen auch rund € 6 Mio. Eigenmitteleinsatzdarlehen in Wien und die aus dem Sozialbudget hinzugerechnete „Wohnunterstützung“ in der Steiermark enthalten.

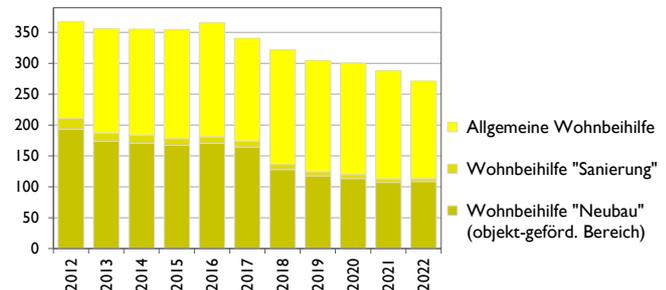
Der Rückgang der Subjektförderung ist darauf zurückzuführen, dass Berechnungsparameter nur schleppend an die Inflation und steigende Wohnkosten angepasst werden. Auch erfolgt in einigen Bundesländern eine kontinuierliche Verschiebung zu der bei den Sozialressorts angesiedelten Sozialhilfe (bzw. in manchen Bundesländern noch Mindestsicherung; Mundt & Amann, 2015).

Welcher Anteil der Sozialhilfeausgaben zur Unterstützung des Wohnbedarfs dient, kann nur geschätzt werden. Diese Ausgaben sind jedenfalls zwischen der Einführung der Mindestsicherung 2010 und 2017 stark, seither aber nur noch moderat angewachsen und übersteigen jene der Wohnbeihilfe mittlerweile klar. Zusammen genommen liegen die wohnungsbezogenen Subjektförderungen seit mehreren Jahren bei konstant knapp € 700 Mio.

Die Anzahl der Wohnbeihilfe beziehenden Haushalte überstieg Anfang der 2010er Jahre die Marke von 200.000, ist seit 2016 jedoch deutlich rückläufig. 2022 bezogen nur noch etwa 131.000 Haushalte Wohnbeihilfe (einschl. „Wohnunterstützung“ in der Steiermark). Das sind 3,3% der Bevölkerung.

Im internationalen Vergleich spielen in Österreich Wohnbeihilfen eine untergeordnete Rolle. Dennoch machten Subjektförderungen 2022 rund 14% der Wohnbauförderungsausgaben aus. Dieser Anteil ist im Burgenland besonders gering (5%, jedoch stark gestiegen). Einen unterdurchschnittlichen Stellenwert hat die Subjektförderung auch in Niederösterreich, einen vergleichsweise hohen in Vorarlberg und Salzburg. 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 durchschnittlich € 110 in Wien bis fast € 310 in Vorarlberg.

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, IIBVV.

ANHANG

LITERATUR

- Amann, W. (2022): Wie schaffen wir die Dekarbonisierung unserer Gebäude bis 2040? in: BauZ! Wiener Kongress für zukunftsfähiges Bauen am 11./12.5.2022. Tagungsband. IBO-Verlag.
- IIBW&e7 (2023): Bewertung der Bauteilaktivierung als Option für Flexibilität im Strommarkt (Wien: IIBW, im Auftrag des BMK, Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie).
- IIBW (2023a): Wohnungspolitische Perspektiven für die Steiermark (Wien: IIBW, im Auftrag der Steiermärkischen Landesregierung).
- IIBW (2023b): Wohnungsbedarfsprognose für Tirol bis 2030 (Wien: IIBW, im Auftrag der Wirtschaftskammer Tirol).
- IIBW (2023c): Kurzstudie „Bedarf an leistbarem Wohnbau in Wien“ (Wien: IIBW, im Auftrag der Initiative „Mehr leistbaren Wohnraum schaffen“).
- IIBW&Umweltbundesamt (2021): Monitoring-System zu Sanierungsmaßnahmen in Österreich (Wien: IIBW, im Auftrag von Verbänden der Bauprodukteindustrie).
- IIBW & Energieinstitut der JKU Linz (2021): Kapazitätsanpassung der Bauwirtschaft für eine erhöhte Sanierungsrate (Wien: IIBW, im Auftrag des BMK).
- Kletzan-Slamanig, D. & Köppl, A. (2016): Subventionen und Steuern mit Umweltrelevanz in den Bereichen Energie und Verkehr (Wien: WIFO).
- Klien, M. & Streicher, G. (2021): Ökonomische Wirkungen des gemeinnützigen Wohnbaus (Wien: WIFO).
- Land Steiermark (2023): Förderungsbericht 2022. 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 (Wien: IIBW, im Auftrag des Sozialministeriums).
- OECD (2023): OECD Affordable Housing Database (www.oecd.org/housing/data/affordable-housing-database/).
- Rosifka, W. & Tockner, L. (2020): Betriebskosten. Wohnrechtliche Rahmenbedingungen, empirische Analyse und Vergleiche der Gebühren für öffentliche Dienstleistungen (Wien: AK Wien, Stadtpunkte Nr. 31).
- Statistik Austria (2023): Wohnen 2022. Mikrozensus-Wohnungserhebung und EU-SILC (Wien: Statistik Austria).
- Umweltbundesamt (2023): Klimaschutzbericht 2022 (Wien: Umweltbundesamt).
- UNECE (2021): #Housing2030. Effective policies for affordable housing in the UNECE region (Genf: UNECE).

IMPRESSUM

IIBW & FV Steine-Keramik (2023): Wohnbauförderung in Österreich 2022 (Wien, IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH).
Grafik: IIBW
Druck: Donau Forum Druck GmbH, 1230 Wien
Wien, September 2023

ISBN 978-3-902818-35-5