

Gewerbliche Bauträger im geförderten Mietwohnbau in Wien

Expertise

Dr. Wolfgang Amann

Mai 2006

INHALT

HAUPTERGEBNISSE	3
1 METHODIK	5
2 PRODUKTIONSANTEIL GEWERBLICHER BAUTRÄGER	6
3 GEFÖRDERTER MIETWOHNBAU	8
4 BAUKOSTEN IM VERGLEICH	10
5 AKTUELLER MARKTVERGLEICH	13

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Grafik 1: Wohnungsbewilligungen in Wien, Anteil gewerblicher Bauträger	6
Grafik 2: Förderungszusicherungen Geschosswohnungen in Wien	8
Grafik 3: Förderungszusicherungen Mietwohnungen in Wien	9
Grafik 4: Baukostenvergleich Eigentumswohnungen in Wien	10
Grafik 5: Baukostenvergleich Mietwohnungen in Wien	11
Grafik 6: Marktpreise geförderter Mietwohnungen in Wien (€/m ²)	13
Grafik 7: Bestandsmieten im privaten Sektor im europäischen Vergleich (€/m ²)	14

HAUPTERGEBNISSE

- ➔ Die vorliegende Expertise fasst alle verfügbaren Daten zur Einschätzung der Leistungsfähigkeit und Marktstellung gewerblicher Bauträger im geförderten Mietwohnungsbau in Wien zusammen.
- ➔ Die gewerblichen Bauträger konnten ihren Anteil an der Bauproduktion in Wien von 20% während der achtziger Jahre auf 50% während des Wohnbaubooms in der zweiten Hälfte der neunziger Jahre erhöhen. Mittlerweile hat sich ihr Anteil auf rund 35% eingependelt.
- ➔ Bei den Förderungszusicherungen haben die Gewerblichen deutlich geringere Anteile: 23% der Geschoßwohnungsförderungen sowie nur 16% der Mietwohnungsförderungen (Ø 1996-2005) gehen auf das Konto der Gewerblichen. Die Entwicklung ist während der vergangenen fünf Jahre weitgehend stabil.
- ➔ Produktionsanteil und Entwicklung resultieren einerseits aus der stärkeren Marktorientierung gewerblicher Bauträger. Sie reagieren früher als Gemeinnützige auf einen anziehenden Markt, aber auch früher und stärker auf Sättigungserscheinungen. Andererseits werden die Gewerblichen von Seiten der Wohnbauförderung zur Abdeckung von Spitzenbedarf instrumentalisiert.
- ➔ Marktpreise und Baukosten stagnieren seit Mitte der neunziger Jahre (die Baukostenstatistik reicht nur bis 2001). Dabei liegen die Baukosten der Gewerblichen für Eigentumswohnungen geringfügig unter jenen der Gemeinnützigen. Bei Mietwohnungen erreichten Gewerbliche und Gemeinnützige zum Zeitpunkt der Einführung der Bauträgerwettbewerbe vor zehn Jahren praktisch idente Baukosten. Seither stagnieren die Baukosten der Gemeinnützigen, jene der Gewerblichen sind in etwa im Ausmaß des Baupreisindex angestiegen. Der moderate Anstieg ist auf die zunehmende Produktion von nicht geförderten Mietwohnungen zurück zu führen.
- ➔ Die Baukostenentwicklung belegt klar die Wirksamkeit des Förderungsinstruments der Bauträgerwettbewerbe. Die Vergabe von Förderungen am Wettbewerbsweg führte dazu, dass die vor Einführung der Bauträgerwettbewerbe 1995 zu beobachtende starke Steigerung der Baukosten eingedämmt und ab 1997/98 im geförderten Bereich die Kosten stabilisiert werden konnten. Die Bauträgerwettbewerbe haben dazu beigetragen, die Marktmacht der Wohnbauträger gegenüber der Bau- und Finanzierungswirtschaft zu stärken.
- ➔ Ein aktueller Marktvergleich geförderter Mietwohnungen auf Basis der Wohnungsangebote des Wohnservice Wien zeigt als überraschendes Ergebnis die fast völlig übereinstimmende Kostenstruktur von gewerblichen und gemeinnützigen Angeboten mit Nettomieten von rund 3,70 €/m², Brutto-Kaltmieten von rund 6,- €/m² und Eigenmittel der Bewohner von 365,- €/m². Die fast identischen Preise scheinen eine Folge der Enge des Marktes und der Spielräume der Förderungsdurchführung zu sein. Die

durchschnittliche Wohnung ist 85m² groß. Wohnungen ohne Balkon oder Terrasse sind praktisch vom Markt verschwunden.

- ➔ Die vorliegende Expertise verdeutlicht die funktionale Verbindung von Förderungspraxis und Markt bei der Produktion geförderter Mietwohnungen in Wien. Dabei erreichen gewerbliche Bauträger und gemeinnützige Bauvereinigungen bei den wichtigsten Kennzahlen annähernd identische Ergebnisse, was aus dem hohen Effizienzniveau beider Bauträgergruppen erklärbar ist. Die Einbeziehung gewerblicher Bauträger in die Wiener Mietwohnungsförderung mit der Einführung der Bauträgerwettbewerbe vor zehn Jahren erweist sich somit als gerechtfertigt.

1 METHODIK

Die gegebene Fragestellung des Stellenwerts der gewerblichen Bauträger im geförderten Mietwohnbau in Wien wird durch Analyse unterschiedlicher Datenquellen geklärt. Die Erarbeitung war dabei durch erhebliche Erschwernisse gekennzeichnet.

- Beim Produktionsanteil gewerblicher Bauträger wird auf die Wohnungsbewilligungsstatistik der Statistik Austria zurück gegriffen. Problematisch ist, dass aufgrund der Umstellung auf das „Zentrale Gebäuderegister“ für 2003 bis 2005 seitens der Statistik Austria und des Statistischen Amtes der Stadt Wien keine bzw. keine konsistenten Bewilligungs- und Fertigstellungsdaten verfügbar sind.
- Hinsichtlich des Stellenwerts gewerblicher Bauträger im geförderten Mietwohnbau hat die Stadt Wien, MA 50, dankenswerter Weise umfangreiche Förderungsdaten zur Verfügung gestellt.
- Die Analyse der Baukosten basiert auf der entsprechenden Datenbasis der Statistik Austria. Die Baukostenstatistik stellt allerdings nur zwischen 1992 und 2001 konsistente Daten zur Verfügung. Für die Jahre danach fehlt eine einschlägige Verordnung sowie ein Auftrag an die Statistik Austria. Es werden somit seither keine diesbezüglichen Erhebungen durchgeführt, was auch zukünftige Analysen erschweren wird. Unvollständigen Ersatz bildet der Baukosten- bzw. Baupreisindex der Statistik Austria.
- Der aktuelle Marktvergleich zwischen gewerblichen Bauträgern und gemeinnützigen Bauvereinigungen wurde auf Basis des Internet-Angebots des Wohnservice Wien vorgenommen. Hier brachte es die aktuelle Neuausschreibung der Internet-Dienstleistungen des Wohnservice Wien mit sich, dass keine Vollausswertung der Datenbestände möglich war. Als Ersatz wurden stichtagsbezogen sämtliche Internet-Wohnungsangebote herunter geladen und ausgewertet.

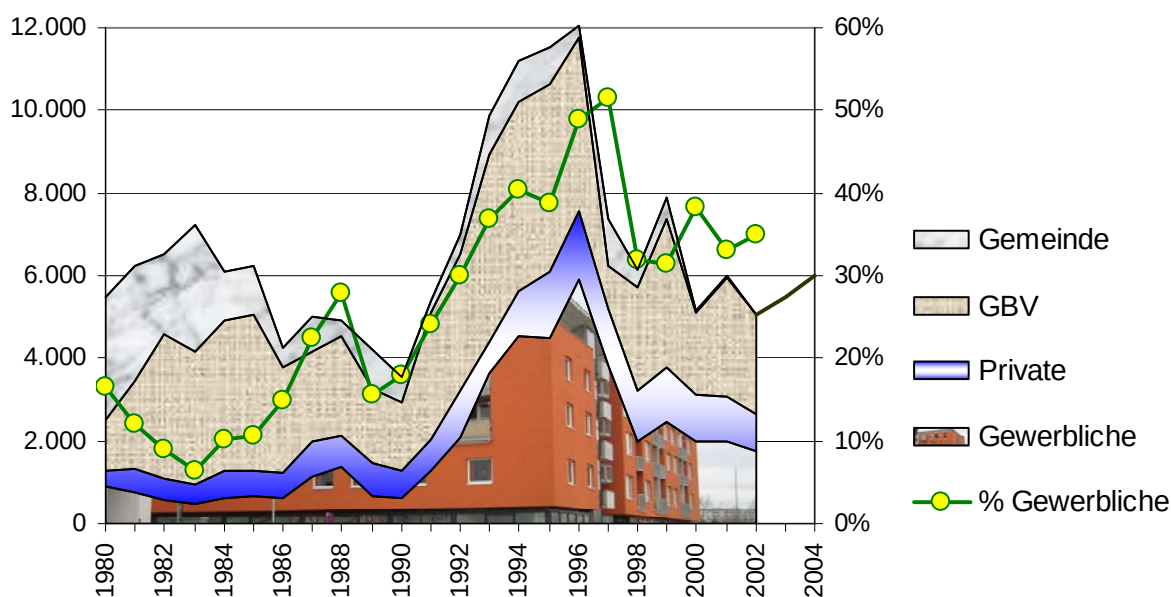
Für das Zustandekommen der vorliegenden Studie sei den Funktionären des Fachverbands der Immobilien- und Vermögenstreuhänder gedankt, allen voran Dr. Winfried Kallinger, Mag. Thomas Malloth, Oliver Brichard MAS sowie Dr. Otto Bammer vom FH-Studiengang Immobilienwirtschaft.

2 PRODUKTIONSANTEIL GEWERBLICHER BAUTRÄGER

Bis Anfang der neunziger Jahre spielten gewerbliche Bauträger im Wohnbau in Wien eine untergeordnete Rolle mit Anteilen an den Wohnungsbewilligungen von unter 20% (Grafik 1). Die demografische Dynamik ab Ende der achtziger Jahre (verstärkte Zuwanderung durch den Zerfall Jugoslawiens, geburtenstarke Jahrgänge drängten auf den Wohnungsmarkt) führte rasch zu Angebotsengpässen. Die gewerblichen Bauträger reagierten rascher als die Gemeinnützigen auf diese Situation und steigerten ihren Anteil an den Bewilligungen sukzessive auf bis zu 50% Ende der neunziger Jahre.

Eine starke Dynamik erhielt die Bautätigkeit der Gewerblichen durch ihre Einbeziehung in den geförderten Mietwohnbau und die Einführung der Bauträgerwettbewerbe durch StR Werner Faymann 1994/1995. In dieser Hinsicht spielt Wien innerhalb der österreichischen Bundesländer eine Vorreiterrolle.

Grafik 1: Wohnungsbewilligungen in Wien, Anteil gewerblicher Bauträger



Quelle: Statistik Austria, IIBW

Die Wohnungsproduktion in Wien erreichte 1993 bis 1996 über 10.000 Einheiten, wodurch nicht nur der zuvor gegeben Angebotsengpass beseitigt, sondern der Nachfrager- zu einem Anbietermarkt gedreht werden konnte. Ab Ende der neunziger Jahre wurde die Wohnbauproduktion drastisch zurück gefahren. Sie sank innerhalb kürzester Zeit auf unter die Hälfte des Höchstwerts von 1996. 2002 wurden nur mehr ca. 5.000 Wohnungen bewilligt. Seither steigen die Bewilligungszahlen wieder, allerdings fehlen gesicherte statistische Daten.

Die gewerblichen Bauträger partizipierten überproportional am Aufschwung mit einem Höchstwert von fast 6.000 Bewilligungen 1996, wie am folgenden Abschwung mit zuletzt nur mehr rund 2.000 Wohnungsbewilligungen. Ihr Anteil an den Wohnungsbewilligungen hat sich in den letzten Jahren auf 30% bis 40% der Wohnbauproduktion eingependelt. Es gibt mehrere Gründe dafür, dass die

Produktion der Gewerblichen stärker rückläufig war, als die der Gemeinnützigen. Die Spitzenwerte 1996 waren vor allem auf mehrere sehr große Projekte zurück zu führen (Rennweg, Erdberg, Kornhäusl, Neue Donau). Projekte dieser Größenordnung fehlen seither. Es zeigt sich in der Entwicklung aber auch die stärkere Marktabhängigkeit des gewerblichen Wohnbaus. Schließlich kommt in der aufgezeigten Entwicklung die Funktion des gewerblichen Wohnbaus als Instrument zur Abdeckung von Spitzenbedarf zum Ausdruck.

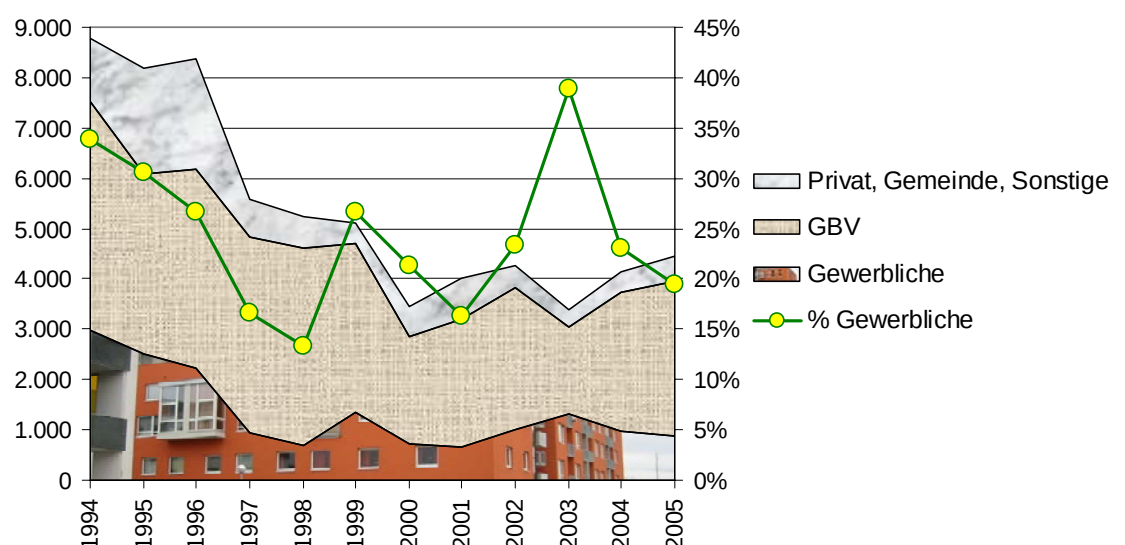
3 GEFÖRDERTER MIETWOHNBAU

Wien hat einen Förderungsdurchsatz von etwa 80%. Das heißt, dass 8 von 10 neu errichteten Wohnungen mit öffentlicher Förderung kofinanziert werden. Das entspricht in etwa dem Durchschnitt der österreichischen Bundesländer. Im Durchschnitt des Jahrzehnts 1996-2005 wurden jährlich 6.300 Wohneinheiten gefördert (inkl. Heimplätze). Die Zahl erreichte Mitte der neunziger Jahre als Ergebnis des damaligen Wohnbaubooms über 10.000 Einheiten, sank bis 2002/03 auf unter 5.000 Einheiten und steigt seither wieder leicht. 2005 wurden 5.500 Förderungszusicherungen vergeben.

Wie in einer Großstadt nicht anders zu erwarten, machen Geschoßwohnungen den größten Teil der Förderung aus. Rund drei Viertel der Förderungszusicherungen sind Geschoßwohnungen, der Rest verteilt sich auf Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Heimplätze. Das sind im Durchschnitt der letzten zehn Jahre 4.800 Geschoßwohnungen pro Jahr (Grafik 2). Der mit Abstand größte Teil davon (4.100 Einheiten Ø1996-2005) sind Mietwohnungen. Von stark sinkendem Stellenwert sind Eigentumswohnungen.

Grafik 2 verdeutlicht den Stellenwert der verschiedenen Bauträger-Gruppen am geförderten Geschosswohnbau. In Zeiten besonders hoher Förderungsleistungen wurden gewerbliche Bauträger überproportional für geförderten Wohnbau heran gezogen. Sie erreichten Spitzenwerte von über 30% des Förderungsvolumens. Mit der Rücknahme der Förderungszahlen in der zweiten Hälfte der neunziger Jahre sank der Anteil der Gewerblichen überproportional auf unter 20%. Von bis zu 3.000 geförderten Geschosswohnungen sank die Bauproduktion der Gewerblichen auf rund 700. Seither stagniert die Produktion bei 800 bis 1.000 geförderten Einheiten pro Jahr. Im Durchschnitt der Jahre 1996 bis 2005 gehen 23% der geförderten Geschosswohnungen auf das Konto der Gewerblichen.

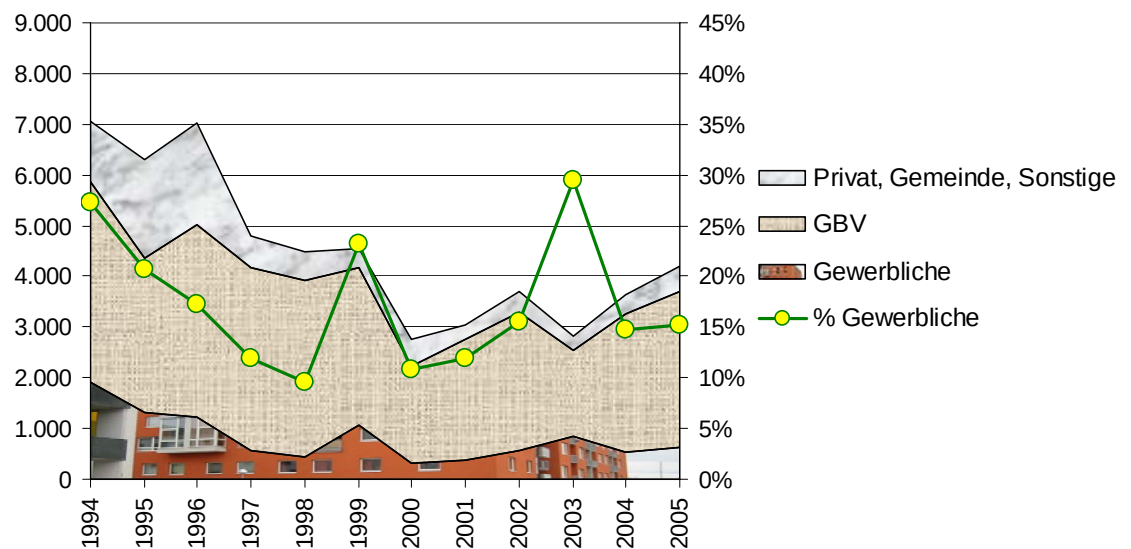
Grafik 2: Förderungszusicherungen Geschosswohnungen in Wien



Quelle: MA 50

Grafik 3 zeigt die Entwicklung der Mietwohnungsförderung mit derselben Skalierung. Dabei erreichten die Gewerblichen während des Wohnbaubooms Mitte der neunziger Jahre bis zu 2.000 Förderungseinheiten pro Jahr. Diese Zahl schrumpfte bis auf 300 Einheiten im Jahr 2000. Sie hat sich seither auf 500 bis 700 eingependelt. Bei der Mietwohnungsförderung haben die Gewerblichen im Durchschnitt des Jahrzehnts 1996-2005 einen Anteil von nur 16%.

Grafik 3: Förderungszusicherungen Mietwohnungen in Wien



Quelle: MA 50

Die Daten zeigen deutlich die Inanspruchnahme der gewerblichen Bauträger für geförderten Mietwohnbau in Zeiten eines erhöhten Wohnungsbedarfs, während sie von sinkenden Förderungszahlen überproportional betroffen sind. Auffallend ist, dass die Gewerblichen für fast 40% der gesamten Bauleistung verantwortlich zeichnen, dafür aber 23% der Förderungszusicherungen im Geschoßwohnbau und nur 16% der Mietwohnungsförderung erhalten (jeweils Durchschnittswerte 1996-2005).

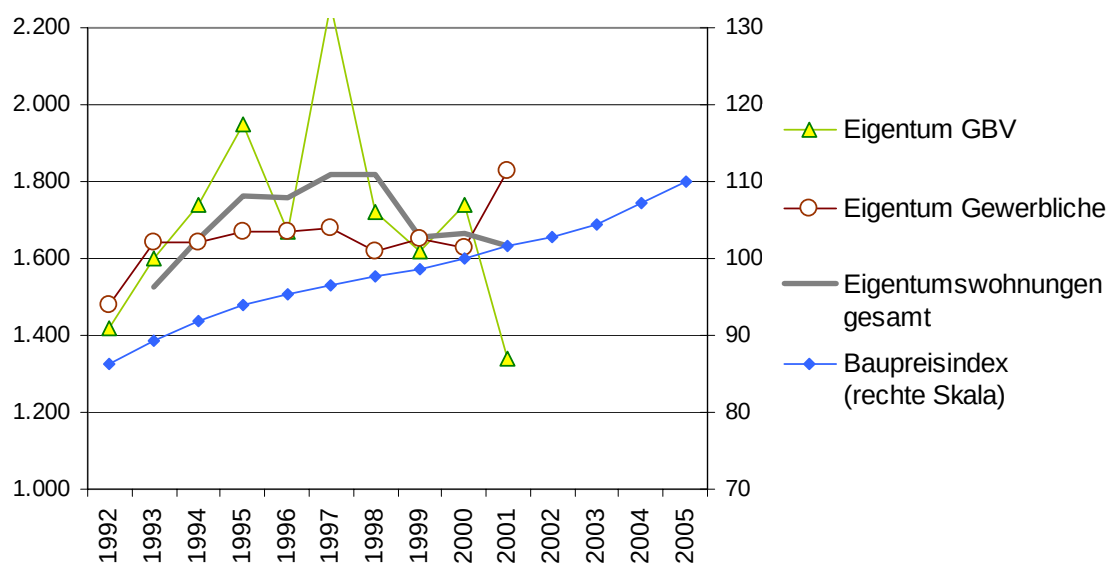
4 BAUKOSTEN IM VERGLEICH

Bis 2001 führte die Statistik Austria eine Statistik der von den Bauherren gemeldeten Baukosten durch. Seither fehlt dafür die gesetzliche Grundlage. Neuere Entwicklungen können anhand des Baukostenindex¹ bzw. Baupreisindex² abgeschätzt werden. Diese erlauben allerdings keine Differenzierung nach Bundesländern, Bauträger oder Rechtsform.

Beim Vergleich der Baukosten zwischen gewerblichen und gemeinnützigen Bauträgern ist überdies der unterschiedliche Umgang mit der Umsatzsteuer bei Miet- bzw. Eigentumswohnungen zu berücksichtigen. Dies kann zu Verzerrungen führen, da die beiden Bauträgergruppen unterschiedliche Anteile an Miet- bzw. Eigentumswohnungen haben. Die Problematik kann durch die getrennte Analyse von Miet- bzw. Eigentumswohnungen umgangen werden.

Bis in die frühen neunziger Jahre stiegen die Baukosten deutlich über dem Verbraucherpreisindex an. Dies ist an der Baukostenstatistik (Grafik 4) nur ansatzweise erkennbar, lässt sich aber anhand länger zurück reichender Indikatoren, insbesondere dem Baupreisindex, nachweisen. Seither stagnieren sie mehr oder weniger. Der Baupreisindex stieg insbesondere Mitte der neunziger Jahre sowie 2000 bis 2002 deutlich schwächer als der VPI an.

Grafik 4: Baukostenvergleich Eigentumswohnungen in Wien



Anm.: Baukosten „Eigentumswohnungen gesamt“ geglättet
 Quelle: Statistik Austria, IIBW

¹ Der Baukostenindex bildet die Entwicklung der Vorlaufkosten der bauausführenden Wirtschaft anhand von fiktiven Bauvorhaben (beim Wohnhaus- und Siedlungsbau eines Eigenheims) ab. Er liegt seit jeher beim eineinhalb- bis zweifachen des Verbraucherpreisindex. Seine Werte spiegeln nur unzureichend die tatsächlichen Baupreise aus Bauträgersicht ab. 2005 wurde ein neuer Warenkorb für den Baukostenindex eingeführt.

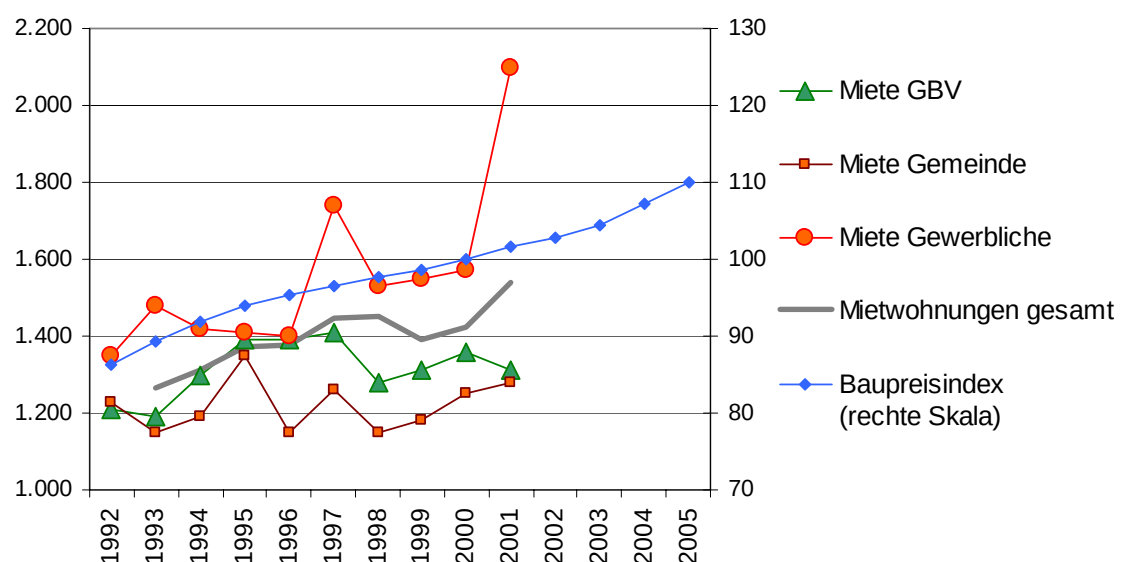
² Der Baupreisindex, der anhand von tatsächlichen Erhebungen die Preise der bauausführenden Wirtschaft, d.h. die Kosten für die Bauträger widerspiegelt, ist für den Untersuchungsgegenstand nützlicher. Er beinhaltet somit Produktivitätsfortschritte der Bauwirtschaft und die Entwicklung der Margen. Der Baupreisindex liegt seit je deutlich unter dem Baukostenindex und seit Anfang der neunziger Jahre nur unwesentlich über dem Verbraucherpreisindex,

Grafik 4 zeigt die Baukostenentwicklung bei Eigentumswohnungen in Wien. Sehr deutlich ist die insgesamt sinkende Tendenz seit 1995 erkennbar. Die Baukosten von Eigentumswohnungen haben sich den niedrigeren Baukosten von Mietwohnungen angenähert. 2001 lagen die Kosten beim selben nominellen Wert wie 1994. Die Baukosten gewerblicher Bauträger lagen im zehnjährigen Durchschnitt bei 1.650 €/m², die von gemeinnützigen Bauvereinigungen etwas höher bei 1.700 €/m².

Die extremen Schwankungen der Kosten bei den Gemeinnützigen sind auf den relativ kleinen Anteil an der Eigentumswohnungsproduktion zurück zu führen. Ganz klar ist aber auch hier der Effekt der Bauträgerwettbewerbe ab 1995 festzustellen, die zu einer wesentlichen Kostensenkung beigetragen haben.

Bei Mietwohnungen liegen die Baukosten der Gewerblichen über jenen der GBV und zeigen stärkere Ausschläge. Diese sind auch hier auf das Durchschlagen einzelner großer Bauvorhaben zurück zu führen. 1995 und 1996 – zum Zeitpunkt der Einführung der Bauträgerwettbewerbe – erreichten die Gewerblichen praktisch identische Baukosten wie die GBV. Seither steigen ihre Baukosten in etwa der Größenordnung des Baupreisindex. Demgegenüber zeigen die Gemeinnützigen weitgehend konstante Baukosten. Diese Entwicklung könnte daraus resultieren, dass die ersten Bauträgerwettbewerbe 1994/95 zu einer Nivellierung der Kosten geführt und damals geförderte Mietwohnungen auch bei den Gewerblichen dominiert haben. Die seither moderat steigenden Kosten sind zu einem erheblichen Teil auf den steigenden Stellenwert frei finanziert Mietwohnungen zurück zu führen, die von Gemeinnützigen nicht bearbeitet werden. Insbesondere das sich gut entwickelnde Segment der Vorsorgewohnungen¹ und das sich etablierende Luxussegment verzerren die Durchschnittswerte nach oben.

Grafik 5: Baukostenvergleich Mietwohnungen in Wien



Anm.: Baukosten „Mietwohnungen gesamt“ geglättet
 Quelle: Statistik Austria, IIBW

¹ Die statistische Zuordnung der Vorsorgewohnungen zu Miet- bzw. Eigentumswohnungen ist nicht gänzlich geklärt.

Die statistische Basis zeigt Folgendes:

- Die Baukosten entwickeln sich (im Gegensatz zu den meisten europäischen Ländern) sehr moderat. Von 2001 bis 2005 sind die Baukosten (Baupreisindex) etwas stärker als in den Jahren zuvor angestiegen, die Kostendynamik liegt aber nur unwesentlich über dem Verbraucherpreis-Index.
- Der Wettbewerb im Wohnbau funktioniert offensichtlich. Es ist eine klare wechselseitige Abhängigkeit der Kostenentwicklung von gewerblichen Bauträgern und Gemeinnützigen Bauvereinigungen feststellbar. Wenn aufgrund der vorliegenden Datenbasis eine Aussagen über eine höhere oder niedrigere Kosteneffizienz von einer der beiden Gruppen möglich ist, dann diese, dass offensichtlich Gewerbliche und Gemeinnützige gleichermaßen ein hohes Maß an Professionalität erreicht haben.
- Die Baukostenentwicklung belegt klar die Wirksamkeit des Förderungsinstruments der Bauträgerwettbewerbe. Die Vergabe von Förderungen am Wettbewerbsweg bei fixierten Förderungssätzen und Nutzerkosten führt dazu, dass die Bauträger den Kostendruck an die Bauwirtschaft und den Finanzierungssektor weiter geben. Die Bauträgerwettbewerbe haben dazu beigetragen, die Marktmacht der Wohnbauträger gegenüber der Bau- und Finanzierungswirtschaft zu stärken.

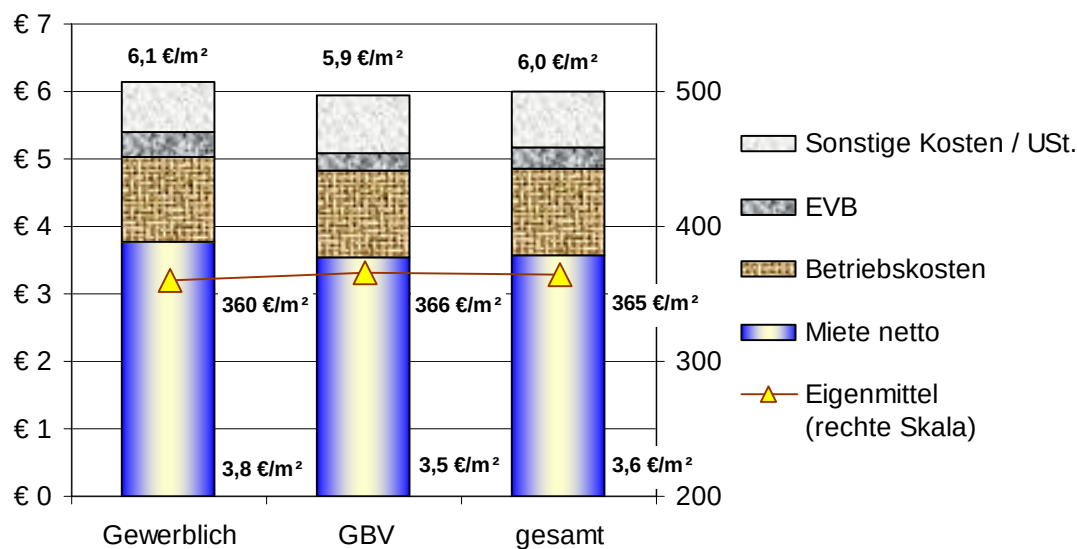
5 AKTUELLER MARKTVERGLEICH

Mit Stichtag 30.3.2006 standen den Wohnungssuchenden auf der Internet-Datenbank des Wohnservice Wien rund 800 Angebote zur Auswahl. 600 angebotene Wohnungen waren Miete Erstbezug, der Rest verteilte sich zu etwa gleichen Teilen auf wiedervergebene Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Wohnungen im Rahmen von Wohnhaussanierungen. Die folgende Analyse beschränkt sich auf das Angebotssegment Miete-Erstbezug.

Die 600 Angebote in diesem Segment können angesichts eines Gesamtmarkts von jährlich etwa 5.000 geförderten Neubau-Mietwohnungen als repräsentativ angesehen werden, nachdem die Bauträger verpflichtend ein Drittel ihrer Neubauwohnungen der Gemeinde zur Vergabe anzubieten haben. Diese werden ausnahmslos am Internet des Wohnservice Wien veröffentlicht. Die Auswahl der Angebotswohnungen innerhalb eines Bauvorhabens durch den Bauträger hat repräsentativ zu erfolgen.

Rund ein Viertel der angebotenen Wohnungen stammt von insgesamt sechs gewerblichen Bauträgern, die anderen drei Viertel von insgesamt 21 gemeinnützigen Bauvereinigungen. Die Bauvorhaben der Gewerblichen sind im Durchschnitt rund ein Viertel größer als die Objekte der GBV. Alle Wohnungen wurden nach §12 WWFSG gefördert.

Grafik 6: Marktpreise geförderter Mietwohnungen in Wien (€/m²)



Quelle: Wohnservice Wien

Grafik 6 gibt die Marktlage wieder. Überraschend ist vor allem, wie eng die Preise von Gewerblichen und Gemeinnützigen beieinander liegen. Die Nettomieten der Gewerblichen liegen mit 3,80 €/m² knapp über jenen der Gemeinnützigen mit 3,50 €/m². Auch heben die Gewerblichen einen etwas höheren Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag ein. Demgegenüber haben sie geringere Betriebskosten und sonstige Kosten. Die Brutto-Kaltniete liegt mit 6,10 €/m² bzw. 5,90 €/m² noch näher als die Nettomiete beieinander. Ähnliches trifft auf die Einmalzahlungen der Bewohner zu, wo die Gewerblichen mit durchschnittlich 360 €/m² geringfügig geringere Beträge

als die Gemeinnützigen mit 366 €/m² einheben. Die Garagenmiete ist bei den Gewerblichen teurer als bei den GBV. Insgesamt liegen die Unterschiede innerhalb der statistischen Schwankungsbreite.

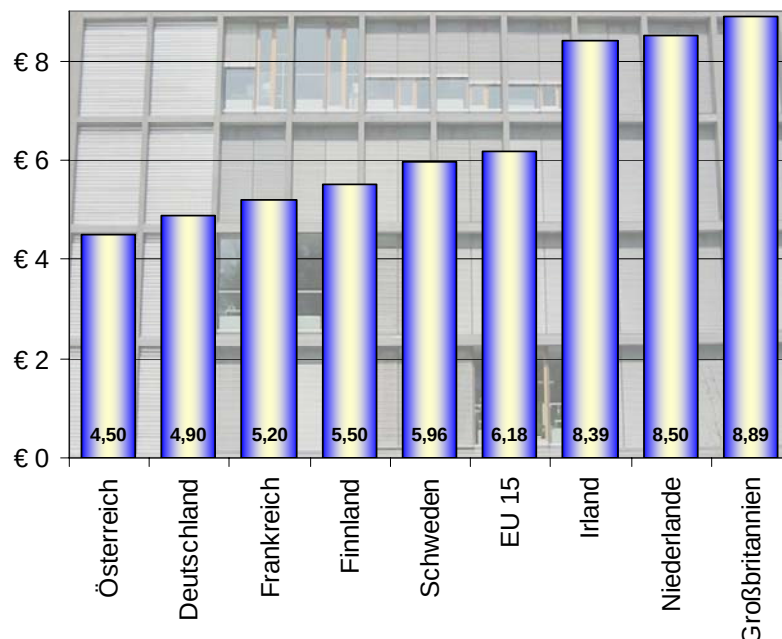
Das Preisband reicht bei den Gewerblichen von 3,20 €/m² bis 4,60 €/m² für die Netto-Miete bzw. von 5,20 €/m² bis 7,70 €/m² für die Brutto-Kaltmiete und bei den GBV von 2,90 €/m² bis 4,50 €/m² für die Netto-Miete bzw. von 4,90 €/m² bis 7,50 €/m² für die Brutto-Kaltmiete.

Die durchschnittliche Wohnung ist ca. 85m², der wohnungsbezogene Freiraum knapp 10m² groß. Es bestehen auch diesbezüglich keine wesentlichen Unterschiede zwischen den beiden Bauträger-Gruppen. Es gibt kaum mehr Neubau-Wohnungsangebote ohne wohnungsbezogenen Freiraum. Auch hinsichtlich Ausstattung und Bauqualität sind aus der Datenbank keine nennenswerten Unterschiede erkennbar.

Hinsichtlich der Wohnungspreise und der Einmalzahlungen sind somit keine signifikanten Unterschiede zwischen Gemeinnützigen und Gewerblichen feststellbar. Dies scheint eine Folge der Enge des Marktes und der Spielräume der Förderungsdurchführung zu sein.

Das Mietenniveau in Österreich liegt deutlich unter dem internationalen Durchschnitt (Grafik 7). Die Bestandsmieten im privaten Mietensektor haben in Österreich mit durchschnittlich 4,50 €/m² den niedrigsten Wert unter den EU 15-Ländern. Im englischsprachigen Raum liegen die privaten Mieten beim Doppelten der österreichischen Werte.

Grafik 7: Bestandsmieten im privaten Sektor im europäischen Vergleich (€/m²)



Quelle: Housing Statistics in the EU (2005)