

WOHNUNGSBAU UND STADTERNEUERUNG IN MAILAND WOHNUNGSPOLITIK IN ITALIEN

Mailand hat sich in letzten Jahrzehnten von einer Industrieregion zum wichtigsten Finanz- und Wirtschaftszentrum Italiens entwickelt. Dieser ökonomische Strukturwandel zeigt sich auch in einer sehr dynamischen städtebaulichen Transformation. Große Industrieanlagen wurden in neue Stadtquartiere umgewandelt. Ehemalige Industriehallen wichen neuen Wohngebäuden, Büroflächen, Universitäten und öffentliche Grünanlagen. Wesentlich vorangetrieben wurde die jüngste Stadtentwicklungsphase durch den Zuschlag zur EXPO 2015. Dabei haben zahlreiche italienische und internationale Star-Architekten innovative Projekte entworfen, die heute das gesamte Stadtbild prägen.

Während so etwa mit dem Porta Nuova- und City Life-Areal auch international viel beachtete neue Stadtentwicklungsgebiete mit hochpreisigen und architektonisch extravaganten Wohnhausanlagen entstanden sind, herrscht hingegen für die weniger finanzkräftige Bevölkerung *Emergenza Casa*, akute Wohnungsnot. Ein Wohnungsmangel, der nicht nur in der Hauptstadt der Lombardei zu verzeichnen ist, sondern für immer mehr Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen in ganz Italien ein zunehmendes Problem darstellt. Insgesamt wird der Wohnungsbedarf in Italien auf 2,5 Mio. Wohnungen geschätzt, davon warten 650.000 Haushalte auf eine leistbare Wohnung im öffentlichen bzw. gemeinnützigen Wohnungssektor.

Auslöser der Krise am italienischen Wohnungsmarkt war die Wirtschafts- und Immobilienkrise, die Ursachen liegen aber tiefer und gehen weiter zurück. Sie sind eine Folge des schrittweisen Rückzugs der Wohnungspolitik aus der Wohnbauförderung und dem Abbau des sozialen Wohnungsbaus zugunsten der Förderung des freifinanzierten Wohnungseigentums.

Etappen der italienischen Wohnungspolitik

1. Der Wohnungsbau als Bestandteil wohlfahrtsstaatlicher Politik (1946-1980)

In der Nachkriegsphase stand die Wohnungsfrage aufgrund der Kriegsschäden und des später einsetzenden Zuzugs in die Städte an der Spitze der politischen Agenda. Die Verbesserung der Wohnversorgung war deshalb auch maßgeblicher Bestandteil wohlfahrtsstaatlicher Politik.

Ein wesentlicher Schritt in diese Richtung war die Gründung des staatlichen Wohnungsunternehmens INA-CASA (Istituto Nazionale delle Assicurazioni CASA). In zwei Sieben-Jahresplänen errichtete sie zwischen 1949 und 1963 rd. 700.000 Wohnungen für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen.

Mit einem anschließenden Zehn-Jahresplan wurde die öffentliche Wohnbauförderung umgestellt und das Aufkommen an eine einprozentige Lohnsummensteuer (0,35% Arbeitnehmer, 0,65% Arbeitnehmer) für alle abhängigen Beschäftigten gekoppelt. Mit diesen Mitteln, die in einen zweckgebundenen Wohnbaufonds GESCAL (Gestione Casa Lavoratori) flossen, konnte bis in den 1980er Jahre eine kontinuierliche Neubautätigkeit ermöglicht werden.

Im Zuge der Regionalisierung und der Gründung der Regionen (1971) erhielten selbige ein Anhörungsrecht bei der Gestaltung der Wohnungspolitik und wirkten insbesondere bei der Bedarfsfeststellung durch die Ausweisung von Neubaugebieten in den Flächenwidmungsplänen mit. Aufgrund oftmals wechselnder politischer Mehrheitsverhältnisse der Regierungen verzögerte sich die Übertragung der Kompetenzen auf die regionalen Gebietskörperschaften aber bis Ende der 1990er Jahre.

2. Rückzug des Staates aus dem Wohnungsbau (1980 – 2008)

Aufgrund der gesunkenen Nachfrage nach sozialen Mietwohnungen trat das staatliche Engagement im Wohnbau in den 1980ern in den Hintergrund. Infolge von Finanzierungsschwierigkeiten der öffentlichen Rentenversicherung setzte eine Debatte über die Wohnbauförderungsschiene GESCAL ein, die schließlich unter Bezugnahme auf den gesättigten Wohnungsmarkt 1998 ersatzlos abgeschafft und die bereits budgetierten GESCAL-Fördermittel in die Rentenkasse umgeleitet wurde. Die Folge war ein drastischer Rückgang des Wohnungsneubaus.

Der Abschaffung der objektorientierten Wohnbauförderung folgte die Übertragung der Zuständigkeit der Wohnungspolitik auf die Regionen. Diese sahen sich in den 1990er Jahren einer verstärkten Nachfrage nach kostengünstigen Wohnungen infolge einer steigenden Einwanderung konfrontiert. Da die Finanzierungsmittel für eine Wiederankurbelung des Wohnungsneubaus fehlten, immer mehr Sozialwohnungen privatisiert wurden und auch am privaten Mietwohnungssektor durch die Liberalisierung des Mietrechts ein Preisauftrieb feststellbar war, erhöhte sich zusehends der Druck auf dem Wohnungsmarkt.

Für eine nur oberflächliche Entspannung sorgte der mit dem Beitritt zur Euro-Zone einsetzende Boom am Wohnimmobiliensektor. Das niedrige Zinsniveau, günstige Finanzierungsbedingungen der Banken und ein deregulierter Markt für Hypothekarkredite sorgten für einen sprunghaften Anstieg der Investitionen in das Wohnungseigentumssegment. Alleine in der 1. Hälfte der 2000er Jahre wurden rd. 300.000 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt, Ende der 1990er belief sich demgegenüber die Neubauleistung auf nur 190.000 Wohnungen pro Jahr.

Befeuert wurden die Wohnbauinvestitionen, die in den Boomjahren der 1. Hälfte der 2000er jährlich um 3% zunahm, vom starken Anstieg der Wohnimmobilienpreise und der Verschuldung der Privathaushalte. Die Wohnungspreise erhöhten sich in diesem Zeitraum um durchschnittlich jährlich 8%. Die Hypothekarverschuldung (pro Kopf) verdoppelte sich in den letzten 10 Jahren.

Dass die Verschuldung der Privathaushalte nicht stärker anstieg, hängt mit der bedeutenden Rolle der Familiensparnisse für den Wohnungserwerb des Nachwuchses zusammen. Wie nur in wenigen anderen EU-Ländern auch „subventionieren“ die Eltern und Großeltern mit ihren Rücklagen die Haushaltsgründung ihrer Kinder bzw. Enkelkinder und tragen dadurch zur Reduktion der Kreditbelastung bei. Aufgrund der andauernden Wirtschaftskrise können sich diese „familiäre“ Wohnbauförderung aber immer weniger Haushalte leisten.

Da Investitionen in die Errichtung von günstigen Mietwohnungen zugunsten des Wohnungseigentums zurückgestellt wurden, spitzte sich die Knappheit im stark nachgefragten Segment leistbarer Mietwohnungen weiter zu.

Zum Vergleich: In Österreich konnte kein überhitzter Wohnungsmarkt entstehen. Die Neubauleistung blieb stabil, die Miet- und Wohnungspreise entwickelten sich moderat. Wesentlich dafür verantwortlich war die Angebotsteuerung durch eine gut ausgestattete objektorientierte Wohnbauförderung, die stabile Neubauleistung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft und ein starker sozial gebundener Mietwohnungssektor mit einem Anteil von rd. 20% des gesamten Wohnungsbestandes.

3. Krise des Wohnungsmarktes (2008 bis dato)

Mit der Wirtschaftskrise platzte auch die Blase am italienischen Wohnimmobiliensektor und brachte die Defizite der italienischen Wohnungspolitik zum Vorschein. Jetzt, da sich aufgrund steigender Arbeitslosenzahlen, sinkender Einkommen und der restriktiveren Kreditvergabepolitik der Banken immer weniger Haushalte ihre „eigenen vier Wände“ leisten können bzw. mit den Kreditraten in Verzug sind und die Wohnkostenbelastung steigt, wird die Priorisierung des Wohnungseigentums zulasten eines nennenswerten geförderten/sozialen Mietwohnbaus besonders bemerkbar.

Laut EUROSTAT liegt der Wohnungsaufwand aufgrund des Preisanstiegs heute um gut 1/3 höher als vor 10 Jahren und ist die Zahl jener Haushalte, die sich von den Wohnkosten stark belastet fühlen, um 5% auf 60% angestiegen.

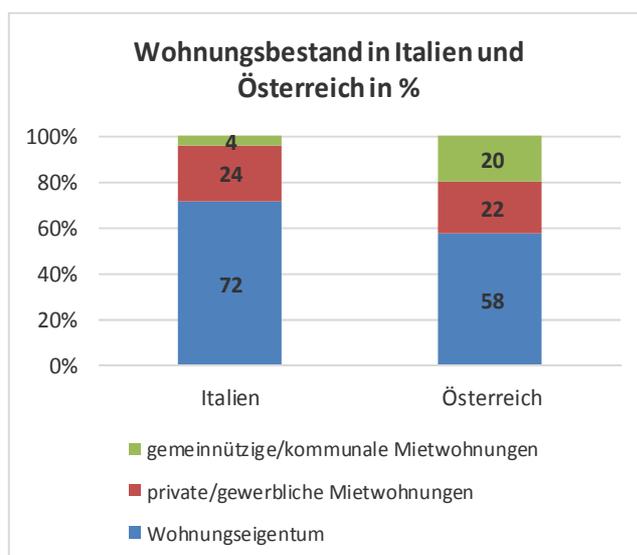
Vor allem auf die jugendliche Bevölkerungsgruppe hat ein fehlendes Angebot leistbarer Wohnungen gravierende Auswirkungen. Mangels geeignetem Wohnraum für die Haushaltsgründung verlängert sich ihr Aufenthalt im elterlichen Haushalt. Rund zwei Drittel der Italiener im Alter zwischen 18 und 34 Jahren leben noch bei den Eltern. Vor 10 Jahren lag der Anteil noch bei rd. 60%. Folge des Wohnungsmangels ist auch ein Ansteigen der Überbelegungsquote auf ein deutlich über dem EU-Schnitt (17%) liegendes Niveau von 27%.

Zum Vergleich: In Österreich hat sich der Wohnungsaufwand relativ moderat um 1,2 Prozentpunkte auf rd. 23% der Konsumausgaben erhöht, im ähnlichen Ausmaß hat auch die Zahl der Haushalte mit starker Wohnkostenbelastung zugenommen. Die Überbelegungsquote liegt mit 15% unter dem EU-Durchschnitt.

Ein Land von Eigentümern

Dass Italien heute ein Land von Eigentümern ist, war nicht immer so. 72% der Italiener besitzen ein Eigenheim bzw. Wohnung, in Mailand sind es mit 63% etwas weniger. Noch Anfang der 1970er Jahre belief sich die Eigentumsquote auf 51%.

Demgegenüber spielt der soziale Wohnbau mit einem Anteil von lediglich 4% bzw. 960.000 Wohnungen eine untergeordnete Rolle in der Wohnversorgung. In Mailand werden 12% (75.000) des Wohnungsbestandes von öffentlichen/gemeinnützigen Wohnungsunternehmen verwaltet.



Zum Vergleich: Österreich verfügt über einen relativ ausgewogenen Wohnungsmarkt. 58% des Bestandes sind Eigentumswohnungen und 42% Mietwohnungen. Mit rd. 900.000 gemeinnützigen/kommunalen Mietwohnungen und einem Anteil von einem Fünftel am gesamten Wohnungsbestand kommt dem sozialen Wohnbau in Österreich ein hoher Stellenwert in der Wohnversorgung bei. Mit rd. 600.000 Mietwohnungen schultert dabei die gemeinnützige Wohnungswirtschaft zu 2/3 den sozialen Wohnbau.

Einen nicht unerheblichen Beitrag zur Schieflage am Wohnungsmarkt leistete (wie

oben angeführt) der großflächige Abverkauf von Wohnungen öffentlicher Unternehmen oder Genossenschaften. Gefördert wurde der Verkauf durch die Übernahme von Garantien durch die öffentliche

Hand und dies zu deutlich unter dem Marktniveau liegenden Preisen. Mit den Einnahmen soll die Errichtung leistbarer Wohnungen finanziert werden.

Wohnungsneubau stockt

In den letzten Jahren wurden von öffentlichen Wohnungsunternehmen durchschnittlich rd. 6.000 errichteten Wohnungen p.a. errichtet, das entspricht einem Anteil von 5% der gesamten Bautätigkeit. Damit kann der wachsende Wohnungsbedarf in den Städten nicht gestillt werden.

Die Ausgaben für Wohnbauförderungsmaßnahmen belaufen sich in Italien auf geschätzte 1% des BIP, wobei sich die objektorientierte Förderung in den letzten Jahrzehnten deutlich reduziert hat und demgegenüber die Subjektförderung (Wohnbeihilfen) zur Verringerung der Wohnkostenbelastung der Haushalte substantiell ausgeweitet wurde.

Zum Vergleich: In Österreich nimmt die Neubauleistung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft von jährlich 15.000 Wohnungen einen Anteil von einem Drittel der gesamten Fertigstellungen ein.

Bezogen auf 1.000 Einwohner stellen die gemeinnützigen Bauvereinigungen in Österreich damit 1,7 Wohnungen p.a. fertig, in Italien werden von den öffentlichen/sozialen Wohnungsunternehmen jährlich nur 0,1 Wohnungen pro 1.000 Einwohner errichtet.

Die gesamtstaatlichen Ausgaben zur Wohnbauförderung liegen mit 0,9% des BIP unter jenen von Italien. Davon fließen 0,7% des BIP in die Objektförderung, also direkt in die Wohnungsproduktion, und 0,2% des BIP in die Subjektförderung. Insgesamt macht damit die österreichische Wohnbauförderung im Schnitt rd. 2,6 Mrd. Euro pro Jahr aus.

60% der Neubauwohnungen werden jährlich gefördert errichtet werden. Damit zeigt sich die hohe Effizienz und Breitenwirksamkeit der österreichischen Wohnbauförderung.

Nur allmählich kommt in Italien der Neubau kostengünstiger Wohnungen in Gang. 2014 wurde ein 1,7 Mrd. Euro umfassendes Wohnbauprogramm beschlossen, das auch die Förderung des sozialen und öffentlichen Wohnungsbaus vorsieht. Eine Facette davon ist auch die Einführung einer „Mietkaufoption“ im öffentlichen Wohnbau, derzufolge die Mieter nach sieben Jahren die Möglichkeit haben sollen, ihre Wohnungen zu kaufen.

Angesichts leerer öffentlicher Kassen wird darüber hinaus mit öffentlich-privaten Finanzierungsvehikeln versucht, die Wohnungsnot zu lindern. 2009 legte die Staatsbank Cassa Depositi e Prestiti, die sämtliche Postguthaben der Bürger verwaltet, einen Wohnbaufonds (Fondo Investimenti per l'Arbitare) auf. Er investiert rd. 2 Mrd. Euro öffentlicher und privater Gelder in regionale Wohnbauprojekte.

U.a. wird damit der Lombardeifonds der Immobiliengesellschaft Polaris gespeist, die wiederum zusammen mit Geldern von Sparkassenstiftungen, Pensionskassen und Versicherungen in Projekte des neuen sozialen Wohnungsbaus investiert. In Mailand wurde mit diesem Finanzierungsvehikel der in Massiv-Holzbauweise errichtete Wohnbau in der Via Cenni ermöglicht.

Wohnungspolitische Rahmenbedingungen in Österreich

Österreich verfügt über ein bewährtes – und international viel beachtetes – Wohnbaumodell, das sich grundsätzlich von marktgesteuerten Modellen wie z.B. in Italien unterscheidet, die mit ihren stark eigentumsorientierten Wohnungsmärkten und liberalisierten Wohnbaufinanzierungssystemen hausgemachte Immobilienkrisen zu bewältigen haben.

Die wesentlichen Säulen des wohnungspolitischen Modells in Österreich sind

- eine gezielte Angebotspolitik der öffentlichen Hand von objektorientierten Wohnbauförderungsmitteln, durch die im Gegensatz zu anderen EU-Ländern Boom-and-Bust-Zyklen am Wohnungsmarkt erschwert werden,
- eine generell weitgehende Abkoppelung der Wohnbaufinanzierung von internationalen Kapitalmärkten und dem Sonderwohnbaubanken- und Bausparkassensystem,
- die gemeinnützige Wohnungswirtschaft mit ihren „privatautonom organisierten, aber funktional für Zwecke des Gemeinwohls in Dienst genommenen“ (Korinek/Holoubek) Wohnungsunternehmen als maßgebliche „Umsetzer“ der öffentlichen Angebotspolitik, die kostenbezogenen Preisen qualitativ hochwertige Mietwohnungen errichten und verwalten,
- ein kommunaler Wohnungsbau, der insbesondere zur Sicherung der Wohnversorgung niedriger Einkommen herangezogen wird,
- ein preisregulierter Altbestand im privaten Mietwohnungssektor.

Die Errichtung von preisgebundenen Mehrgeschoßwohnungen wurde in den letzten Jahrzehnten überwiegend von den Gemeinnützigen sichergestellt. Durch den gesetzlichen Finanzierungskreislauf (erwirtschaftetes Eigenkapital muss gem. dem Vermögensbindungs- und Reinvestitionsprinzip wieder eingesetzt werden) der gemeinnützigen Wohnbauträger konnte im engen Zusammenspiel mit der Wohnbauförderung eine stete Produktion von kostengünstigen Wohnraum gewährleistet und dadurch auch ein maßgeblicher Beitrag zu einem ausgewogenen Wohnungsmarkt geleistet werden.

Der starke gemeinnützige Wohnungsbausektor stellt eine wesentliche Säule eines sozialstaatlich orientierten Wohnungswesens und damit auch ein tragendes Fundament eines auf sozialen Zusammenhalt ausgerichteten Wohlfahrtsstaates in Österreich dar.

Ein breit angelegter gemeinnütziger Wohnbau mit relativ großzügigen Einkommensgrenzen eröffnet weiten Bevölkerungsschichten Zugang zu erschwinglichem Wohnraum. Als solcher ist er auch Gegenpol zu dem von der EU-Kommission vertretenen residualen Sozialwohnungsmodell, demzufolge der soziale Wohnungssektor nur einkommenschwachen Haushalten vorbehalten bleiben sollte.

ECKDATEN & LEISTUNGEN DER GBV

- ⇒ *Mit ihrer stabilen Bautätigkeit haben sich die Gemeinnützigen in der 2. Republik zu einem zentralen Faktor des Wohnungswesens entwickelt. Sie starteten 1945 mit rd. 45.000 Wohnungen, einem Anteil von 5% am gesamten Wohnungsbestand, und konnten diesen seither auf rd. 21% ausbauen, was umgerechnet einem aktuellen Verwaltungsbestand von rd. 900.000 Wohnungen (Miet- und Eigentumswohnungen) entspricht.*
- ⇒ *Insgesamt haben damit die GBV bislang Wohnraum für rd. 2 Mio. Österreicherinnen und Österreicher geschaffen, d.h. jeder fünfte Einwohner lebt in einer gemeinnützigen Wohnung.*
- ⇒ *Jährlich werden rd. 15.000 Wohnungen von den Gemeinnützigen fertig gestellt, das entspricht einem Drittel der gesamten Neubauleistung - im Mehrgeschoßwohnbau steigt dieser Anteil auf über 50%.*
- ⇒ *Mit durchschnittlich 6,6 Euro/m²/Monat liegt die Miete (inkl. BK und USt.) von Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV) um rd. 20% unter dem Niveau von privaten/gewerblichen Vermietern (8,1 Euro/m²/Monat).*
- ⇒ *Nach Ausfinanzierung der GBV-Wohnung sinkt die Miete auf 1,75 Euro/m² zzgl. eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages und der Verzinsung der zur Finanzierung der Grundkosten eingesetzten Eigenmittel. Das ist ein konkurrenzlos niedriges Mietniveau, auch die Mieten im kommunalen Wohnungsbestand liegen deutlich über diesem Level.*
- ⇒ *Die gemeinnützigen Mieten sind nicht nur billiger, sie sind in den letzten Jahren auch deutlich gedämpfter angestiegen. Private Hauptmieten erhöhten sich zwischen 2009 und 2015 um 28%, bei den Gemeinnützigen nur um 18%, also nur wenig über der Inflationsrate.*
- ⇒ *Durch ihr starkes Gewicht am Mietsektor und den deutlich unter Marktniveau liegenden Mieten tragen die GBV überdies zu einer merklichen Dämpfung der Mieten am gesamten Wohnungsmarkt bei.*
- ⇒ *Durch die vergleichsweise günstigeren Mieten ersparen sich die Bewohner jährlich rd. 1 Mrd. Euro, die sie zusätzlich zahlen müssten, wenn sie bei privaten oder gewerblichen Vermietern wohnen. Ein Vorteil, der die Kaufkraft erhöht und zur Wirtschaftsbelebung beiträgt.*

⇒ *Insgesamt schaffen bzw. sichern die Gemeinnützigen mit ihren Neubau- und Sanierungsinvestitionen von jährlich insgesamt 3,8 Mrd. Euro rd. 43.000 Arbeitsplätze im Bau- und Baunebengewerbe.*

Herausforderungen am österreichischen Wohnungsmarkt

Auch wenn sich die Situation am österreichischen Wohnungssektor vergleichsweise besser darstellt als in Italien, so droht das gut geölte wohnungspolitische Räderwerk durch die geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der letzten Jahre doch auch hierzulande etwas ins Stottern zu geraten.

- Aufgrund der Budgetkonsolidierung wurde die Wohnbauförderung in einzelnen Bundesländern stark zurückgefahren,
- sodass auf den erhöhten Wohnungsbedarf infolge des starken Bevölkerungswachstums in den städtischen Regionen nicht mit einer adäquaten Forcierung der Wohnbauförderungsleistung reagiert werden kann.
- In den Städten sind Grundstücke zu angemessenen Konditionen Mangelware.
- Leistbares Wohnen ist in den letzten Jahren durch kostentreibende bautechnische Anforderungen und Auflagen energieeffizienten Bauens immer stärker unter Druck geraten.
- Widmungs-, Planungs- und Bauverfahren führen zu zeitlichen Verzögerungen und werden dadurch zum Kostenfaktor.

Mit der von der Bundesregierung beschlossenen Gründung einer Wohnbauinvestitionsbank wurde ein wichtiger Grundstein zur Forcierung des kostengünstigen Wohnungsbaus gesetzt. Um den steigenden Wohnungsbedarf in den Ballungsräumen wirksam decken und die steigenden Wohnkosten durch teures Bauen dämpfen zu können, braucht es

- ein rasches Flottmachen der Wohnbauinvestitionsbank, sodass die sich in der Pipeline befindlichen Wohnbauprojekte zeitnah umgesetzt werden können.
- effiziente Maßnahmen zur Baulandmobilisierung, wie etwa die im Regierungsprogramm verankerte verfassungsrechtliche Klarstellung zur Anwendung von grundstücksmobilisierenden Instrumenten in den Ländern und Gemeinden,
- eine Deregulierung der Bauvorschriften
- und vereinfachte und beschleunigte Bauverfahren.

Wohnungspolitische Strukturdaten Mailand/Wien und Italien/Österreich

	Italien	Österreich	Mailand	Wien
Bevölkerung 2015	60.795.612	8.576.261	1.359.905	1.814.225
Bevölkerung 1971	53.958.400	7.479.030	1.732.000	1.621.624
Bevölkerungszuwachs 2005 - 2015	5%	5%	4%	11%
Wohnungen	28.863.000	4.441.000	650.000	984.000
Wohnungen pro 1.000 Einwohner	475	518	478	542
gemeinnützige/soziale Wohnungen pro 1.000 Einwohner	16	104	55	220
Mietquote	28%	42%	47%	79%
Eigentumsquote	72%	58%	63%	22%
gemeinnützige Mietwohnungen		600.000		180.000
kommunale Mietwohnungen		293.000		220.000
= sozialer Mietwohnungsbestand gesamt	963.000	893.000	75.000	400.000
= Anteil am gesamten Wohnungsbestand	4%	20%	12%	41%
Wohnungsfertigstellungen p.a.	127.500	52.000	2.700	12.000
davon gemeinnütziger Wohnungsneubau	6.000	15.000	k.A.	4.500
Anteil gemeinnütziger Wohnungsneubau an Gesamt-Neubauleistung	5%	29%	k.A.	38%
fertiggestellte Wohnungen pro 1.000 Einwohner p.a.	2,1	6,1	2,0	6,6
fertiggestellte gemeinnützige Wohnungen pro 1.000 Einwohner p.a.	0,1	1,7	k.A.	2,5
Wohnbauförderungsausgaben in % des BIP	1,0%	0,9%		
Wohnbauinvestitionen 2000-2007, Veränderung p.a. im Durchschnitt	3,0%	-1,6%		
Wohnbauinvestitionen 2008-2013, Veränderung p.a. im Durchschnitt	-4,8%	1,0%		
Wohnungsaufwand	23,8%	22,7%		
Haushalte mit starker Wohnkostenbelastung	60,7%	14,8%		
Überbelegungsquote	27,2%	15,0%		
Anteil Jugendlicher (18-34 Jahre) im elterlichen Haushalt	65,4%	45,4%		

Rückfragen:

Artur Streimelweger

Tel.: 0676/83117227

astreimelweger@gbv.at