

Kontakt & Rückfragen

Verein für Wohnbauförderung (vwbf)
Ignaz-Harrer-Straße 35
A-5020 Salzburg
Telefon: + 43-(0)662-431221 11
Handy: +43-(0)699-109 12 775
Web: www.vwbf.at
eMail: office@vwbf.at



Editorial

Sehr geehrte Freunde und Mitglieder des vwbf,

am 19. April 2012 fand das vom vwbf veranstaltete Symposium in Krems zu dem Thema „Zwischen Schuldenbremse und gesellschaftlichem Wandel. Der Wohnbau vor neuen Herausforderungen“ statt. Dazu nahmen namhafte Referenten aus Politik, Wirtschaft und Wissenschaft mit äußerst interessanten Thesen Stellung. Anregende Diskussionen rundeten das Programm ab.

Einig waren sich die Teilnehmer darin, dass sich der Wohnbau in Zeiten wirtschaftlicher Krisen und sich ändernder gesellschaftlicher Rahmenbedingungen in einem Umbruch befindet. Einig war man sich aber auch, dass sich das österreichische System der Wohnbauförderung in Verbindung mit starken gemeinnützigen Bauträgern und seiner Fokussierung auf die Objektförderung in den vergangenen Jahrzehnten bewährt hat und deshalb sämtliche Anstrengungen zu setzen sind, um dieses zu erhalten.

Dies schließt aber auch mit ein, dass Reformen sowohl hinsichtlich der gesetzlichen Rahmenbedingungen als auch innerhalb der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft zu setzen sind, um dieses best-practice-Beispiel innerhalb Europas nicht zu gefährden. Die Beiträge der einzelnen Referenten finden Sie auf unserer Homepage unter www.vwbf.at

Am 8. Mai 2012 findet um 15 Uhr die Jahreshauptversammlung des vwbf in der Stiegl-Brauwelt, Bräuhäusstraße 9, 5020 Salzburg statt. Zum anschließenden fachlichen Teil, um 16 Uhr sind auch all unsere Freunde eingeladen, welche nicht vwbf-Mitglied sind. In der Anlage zu diesem Newsletter finden Sie nochmals eine offizielle Einladung. Anmeldungen werden erbeten unter office@vwbf.at

Im fachlichen Teil freuen wir uns zu dem Thema „Aktive Bodenpolitik als Grundlage für leistbares Wohnen“ interessante Referenten begrüßen zu können. Allen voran Mag. Gabi Burgstaller, Landeshauptfrau von Salzburg, welche im vorigen Jahr mit dem Thema der Widmungsabgabe einerseits die Steuergerechtigkeit andererseits auch die Mobilisierung von Bauland zum vielbeachteten Thema gemacht hat. Wir freuen uns heute bereits auf ihre Ausführungen.

In der Hoffnung, mit dem vorliegenden Newsletter Ihnen auch diesmal wieder nützliche Informationen geliefert zu haben, verbleibt Ihr

Markus Sturm
Obmann vwbf

Impressum

Medieninhaber und Redaktion: Verein für Wohnbauförderung (vwbf), Ignaz-Harrer-Straße 35, 5020 Salzburg

Inhalte: Enthält Informationen zum Thema Wohnbauförderung für Freunde und Mitglieder des vwbf.
Erscheint vier Mal jährlich.

Layout: Julia Kolda

Finanzmarktkrise und Schuldenbremse: – Ist die österreichische Wohnbaufinanzierung gesichert?

DI Dr. Bernd Riessland
Kaufmännischer Direktor der
gemeinnützigen Sozialbau AG



In den 1950er und 1960er Jahren, am Beginn der beispielhaften (-losen) Aufbauphase Österreichs bestand europaweit und umso mehr in Österreich große Kapitalknappheit. Wohnbauförderung und Wohnbaufinanzierung waren in dieser Periode praktisch synonym. Bundes- Wohn- und Siedlungs- (seit 1923) und Wohnhauswiederaufbaufonds (seit 1948) und die Wohnbauförderung 1954 finanzierten zwischen 70% bis 90% der Baukosten, teilweise sogar bis 100%. Die Grundstücke wurden zu günstigsten Bedingungen zum Kauf oder im Baurecht vor allem von Gemeinden aber auch von Post, Bahn oder verstaatlichter Industrie eingebracht.

Schrittweise hat sich durch eine wachsende Sparquote ein lokales österreichisches Sparvolumen aufgebaut, das zur Finanzierung des Wohnbaues eingesetzt war. In den 1960er Jahren veranlagten die österreichischen Sparkassen und Raiffeisenkassen als große Kapitalsammelstellen 80% ihrer Einlagen im Wohnbau. Die in dieser Zeit stark wachsenden Bausparkassen veranlagten ihrer Satzung gemäß sogar zu 100% im Wohnbau.

Von der Wohnbaufinanzierung zur -förderung

Die öffentliche WohnbauFINANZIERUNG konnte sich schrittweise zurückziehen und mutierte mehr und mehr zur reinen WohnbauFÖRDERUNG. In der WBF 68 betrug der Finanzierungsanteil am Beginn noch 60% und wurde dann auf 45% zurückgenommen. Dieses Wachstum des privaten Finanzierungsanteils an der Wohnbaufinanzierung war jedoch ein langsamer schrittweiser Prozess, der in den 1970er Jahren auch über mehrere Jahre durch Finanzierungsengpässe gebremst wurde.

Während in den 1980er Jahren die Wohnbauspezialisten über Vor- und Nachteile von Annuitätenzuschussystemen versus Darlehenssystemen in der Wohnbauförderung diskutierten, kam es zu einem beispiellosen Kapitalwachstum. In

dieser Phase wurde die Wohnbauförderung verändert. Die Länder zogen sich zum Teil zu 100% aus der Wohnbaufinanzierung zurück und stützten nur mehr die Bankdarlehen mit Annuitätenzuschüssen um die Mieten in sozial vertretbaren Höhen zu halten.

Dieses Kapitalwachstum entstand wesentlich durch die Zahlung von Zinsen, die weit über den Wachstumsraten der realen Wirtschaft lagen. Dahinter standen zunächst unbemerkte Inflationsschübe (da sie nicht im VPI abgebildet sind, werden sie auch „bescheiden“ Höherbewertungen genannt) auf den Immobilien- und Aktienmärkten. So „Kleinigkeiten“ wie den Wohnbau finanzierte man in dieser Phase quasi nebenbei. In den Bankbilanzen sank der Anteil der Wohnbaufinanzierung in dieser Phase unter 20%. Die Ende der 1970er und in den 1980er Jahren zunächst sogar mit öffentlicher Förderung entstandenen Investmentfonds waren ein wesentliches Instrument zur Forcierung der internationalen Finanzverflechtung. Sie entzogen schrittweise dem gewöhnlichen Wohnbau- und Gewerbefinanzierungsgeschäft die finanzielle Basis. In den 1990er Jahren veranlagten die Investmentfonds über 90% bereits im Ausland.

Biederer Wohnbau

Österreich wurde also zu einem Kapitalexporteur, der das selbst benötigte Kapital wieder teurer aus dem Ausland zurückkaufen musste. Die in dieser Phase in Österreich entstehenden Pensionskassen hatten als Vorsorgesäule für ihre Anspruchsberechtigten den Auftrag maximale Renditen zu erwirtschaften und folgten daher auch dem Trend internationaler Investments. Die hohen Zinsen, die Ende der 1980er und Anfang der 1990er Jahre verlangt wurden, konnte der einfache Wohnbau nicht verdienen. Hinter seinem Produkt standen nicht spekulative Buchgewinne, sondern Rückzahlungen von normalen österreichischen Haushalten. Nur die Bausparkassen blieben diesem biedereren Geschäft zu 100% treu.

Anfang der 1990er Jahre machte sich wiederum Kapitalknappheit bemerkbar. Dies ging einher mit den ersten großen Bankzusammenbrüchen aufgrund von Zins- und Immobilienspekulationen. Der Untergang des US-amerikanischen Sparkassensektors mit Finanzausfällen in der Höhe zweier US – Jahresbudgets oder der durch Verstaatlichung aufgefangene Zusammenbruch japanischer Banken ist schon wieder weitgehend vergessen.

Als Gegenkonzept zu den Finanzierungsengpässen wurden in Österreich – unser Land war immer schon ein Vorreiter in der Wohnbaupolitik – Mitte der 1990er Jahre das Wohnbaubankensystem entwickelt, um – damals vollkommen unmodern – lokale Finanzierungsmittel zur lokalen Wohnbaufinanzierung aufzubringen. Hauptkonkurrenten waren in dieser Zeit die endfälligen Yen- und Schweizer-Franken-Kredite mit Tilgungsträger – die sich quasi „selbst zurückzahlende“ Immobilienfinanzierung. Der Immobilienspekulation folgte in den 1990er Jahren die Aktien- und Indexspekulation, welche die wundersamen Verzinsungen der Tilgungsträger sichern sollte und dabei z.B. 1995 traditionsreiche Häuser wie Barings ruinierte.

Zauberlehrlinge

Im neuen Jahrtausend sind dann viele der Geister, die gerufen wurden, nicht mehr zu bannen gewesen – den Zauberlehrlingen fiel das Zauberwort nicht mehr ein.

Der überwiegend spekulationsorientierte Kapitalmarkt hat das Vertrauen in die Banken und auch der Banken untereinander untergraben. Wenn der einfache Sparer hört, dass internationale Banken und Investitionshäuser große Positionen in Termingeschäften mit Grundnahungsmitteln halten, war er nicht mehr sicher, ob sein einfaches Bedürfnis nach Kapital-sicherung noch gegeben war.

Die Kultur sicherer und produktivitätsorientierter Veranlagung muss erst wieder gelernt werden. Ein Prozess den private und institutionelle Anleger nach einer Periode der Verführung durch internationale Investitionsberater gerade durch-machen. Auch Ratingagenturen sind wieder angehalten fundam-entale Bewertungen in den Vordergrund der Bewertung zu bringen. Die Allgemeinheit – repräsentiert durch Staaten – ist trotz allem in letzter Konsequenz neben Grund und Boden die einzige Sicherheit, die letzte „Realität“, die es gibt. Daneben sind aber immer noch die unverbesserlichen Gurus

unterwegs und versuchen Geld in CDS (creditdefaultswaps) oder andere Zauberprodukte zu lenken, ohne dass die garan-tierenden Staaten rufen: „In die Ecke, Besen, Besen! Seids gewesen“. Nicht einmal eine kleine spekulationsdämpfende Transaktionssteuer scheint politisch durchsetzbar zu sein – lieber setzt man die Eigenkapitalkriterien für Banken und Ver-sicherungen so hinauf, dass die volkswirtschaftlich dringend notwendige Investitionsfinanzierung weiter gebremst wird.

Nachhaltige Modelle

Aus Sicht der Wohnbaufinanzierung wird in Zukunft nicht mehr möglich sein, über die Belehnungsgrenzen von 60% – dies entspricht etwa 50% der Investitionskosten neu er-richteter Immobilien - wirtschaftlich zu finanzieren. D.h. von den jährlich für den Wohnbau benötigten 6–6,5 Mrd. Euro müssen in Zukunft 3-3,5 Mrd. Euro durch Eigenkapital und öffentliche Finanzierungen aufgebracht werden.

Hier setzt das „Salzburger Modell“ an und geht von einer 100%igen Finanzierung über einen Wohnbaufonds aus. Nachdem nicht alle Bundesländer eine vergleichbare bud-getäre Ausgangslage haben, muss jedenfalls erreicht werden, dass in der Kombination von Eigenmitteln der Wohnbauunternehmen, Finanzierungsbeiträgen der Mieter und öffentlichen Darlehen zumindest 50% der Investitions-kosten finanziert werden.

Zwei Emissionen der Republik Österreich aus dem 1. Quartal 2012 sind dazu gute Beispiele. Im Jänner wurde eine Anleihe mit 50jähriger Laufzeit und einer Rendite von 3,84% erfolg-reich platziert. Die letzte 10jährige Anleihe verzeichnete eine Rendite von 2,89%. Das sind Zinssätze, die im Vergleich zu den 1980er und 1990er Jahren wie Förderkonditionen klin-gen. In Kombination mit den bei den Ländern verfügbaren Fördermitteln kann bei Bund oder Ländern ein System auf-gebaut werden, dass 40% bis 50% der WohnbauFINAN-ZIERUNG zu leistbaren Bedingungen deckt.

Trotz oder vielleicht wegen der fließenden Liquidität des Zauberlehrlings müssen wir teilweise wieder zu bewährten Finanzierungstechniken der 1950er und 1960er Jahre zurückkehren.

Grund und Boden – der unabdingbare Rohstoff für leistbaren Wohnbau

In regelmäßigen Abständen sind in den Medien Schlagzeilen zu finden, welche darauf hinweisen, dass Wohnen immer teurer wird und für breite Gesellschaftsschichten kaum mehr leistbar ist.

Markus Sturm

Obmann der
gemeinnützigen
Wohn- und
Siedlungsgenossenschaft
"Die Salzburg" und
Obmann des Vereins für
Wohnbauförderung



Dass sowohl die Mieten als auch die Kaufpreise für Wohnungseigentum stärker steigen als die Einkommenszuwächse wird regelmäßig eindrucksvoll von verschiedener Seite nachgewiesen. Zuletzt von Mag. Lukas Tockner in seiner Arbeit „Mietensteigerungen in Österreich und Wien – Auswertungen aus dem Mirkozensus“.

Auch wenn der gemeinnützige Wohnbau nicht jene Steigerungen des freifinanzierten Wohnbaus aufweist, so sind dennoch auch in diesem Bereich signifikante Erhöhungen feststellbar. Dies hat verschiedene Ursachen. Eine davon ist die enorme Verteuerung der Kosten für Grund und Boden.

Grund und Boden ist ein unabdingbarer Rohstoff für den Bau von leistbarem Wohnraum. Zudem ein Rohstoff, der nicht vermehrbar ist. Aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit stellt sich die Frage, ob der Handel mit Grund und Boden ohne Regulierung der öffentlichen Hand funktionieren kann.

Die letzten Jahre der Wirtschaftskrise hatten außerdem zur Folge, dass viele die „Flucht“ in Immobilien suchten bzw. Grundeigentümer zunehmend dazu übergingen, ihre Grundstücke zu horten. Die enorme Steigerung der Grundpreise tut ihr übriges, da sich dadurch die erwarteten Renditen durch „das Halten“ der Grundstücke deutlich verbessern - und dies in guten Lagen so gut wie ohne Risiko.

Besonders Ballungsräume, in denen auch der größte Bedarf an Wohnraum besteht, sind von dieser Entwicklung betroffen. Nur durch eine vernünftige Raumordnungspolitik ist es möglich, eine vernünftige Balance zwischen dem Schutz vor Eigentum und dem Recht auf angemessenen Wohnraum zu finden. Da Raumordnung Ländersache ist, gibt es auch die verschiedensten Ansätze zur Regulierung des Grundstücksmarktes. Eine Analyse der einzelnen Raumordnungsgesetze zeigt, dass bei entsprechendem politischem Willen die Allgemeinheit keinesfalls machtlos gegenüber ausufernden Grundpreisen ist.

Hebel zur Eindämmung der Bodenpreise finden sich dazu in den Raumordnungsgesetzen zur Genüge. Diese können eine zwangsweise Rückwidmung von Bauland in Grünland bei Nichtverwendung sein, eine Infrastrukturabgabe bereits bei Widmung, Raumordnungsverträge über die Verwendung und die Preisgestaltung, den Ausweis von Vorbehaltsflächen für den geförderten Mietwohnbau mit klaren Grundkostenobergrenzen, den Ankauf von Grünlandflächen durch die öffentliche Hand mit anschließender Baureifmachung und ähnlicher Dinge mehr.

Klar und deutlich soll aber auch zum Ausdruck gebracht werden, dass mit diesen Maßnahmen keineswegs daran gedacht ist, Grundeigentümer quasi zu enteignen, sondern lediglich, dass es Aufgabe des Gesetzgebers ist, darüber zu entscheiden, inwieweit öffentliches Interesse mit privatem Interesse in Einklang gebracht werden kann.

In Schieflage

Die Neubaubilanz der Gemeinnützigen fiel zuletzt recht positiv aus. Mit 17.300 fertiggestellten Wohnungen liegt die Neubauleistung 2011 um 31% oder 4.130 Wohnungen höher als im Vorjahr. Dabei handelt es sich allerdings um ein einmaliges Leistungshoch, das der Fertigstellung größerer – vor allem auf Wiener Ebene beheimateter – Wohnbauprojekte zu verdanken ist. Die nachfolgenden Jahre sehen weniger rosig aus. 2012 ist mit einem Rückgang um 16% auf 14.600 Neubauwohnungen zu rechnen.

Mag. Artur Streimelweger
Wohnwirtschaftlicher
Referent im Österreichischen
Verband gemeinnütziger
Bauvereinigungen -
Revisionsverband



Es bedarf keiner großen prognostischen Qualitäten, um die weitere Wohnbauentwicklung als nicht allzu erbaulich einzuschätzen. Hauptverantwortlich dafür ist die Budgetkonsolidierung von Bund und Länder, die seit nunmehr zwei Jahren – und mit der Umsetzung der „Schuldenbremse“ wohl verschärft – ihre Spuren in der Wohnbauförderung hinterlässt. Leidtragender ist dabei einzig das Neubausegment mit einem Rückgang der Förderungszusicherungen zwischen 2009 und 2011 um mehr als ein Fünftel auf 26.500 Wohnungen. Der Sanierungssektor ist vom Sparstift dagegen nicht nur verschont geblieben, sondern erlebte mit einem Anstieg der geförderten Sanierungskosten um 20% auf 2,5 Mrd. Euro in diesem Zeitraum einen regelrechten Boom. Eine Expansion, die bereits 2007 einsetzte und sich bis 2011 um insgesamt 60% ausweitete.

„Opfer“ der Förderungsumverteilung zugunsten des Sanierungssektors ist der Mietwohnungsbau. Seine Förderungszusicherungen gingen von 2009 auf 2011 um 36% auf nur mehr 10.400 Wohnungen zurück. Damit trägt jenes Segment des geförderten Wohnbaus die Hauptlast der Einsparungen, das von den unteren und mittleren Einkommensschichten gerade in Krisenzeiten eine besonders starke Nachfrage erfährt. Die wachsende Bedeutung eines starken geförderten Mietensektors zeigen nicht nur die immer länger werdenden Vormerklisten bei den Gemeinnützigen, das veranschaulicht auch die dürftige Einkommensentwicklung der letzten Jahre, die etwa für das unterste Einkommensquartil der unselbständig Erwerbstätigen zwischen 2000 und 2010 einen Rückgang des realen Nettojahreseinkommens von 9% ausweist.

Gerade die unteren und mittleren Einkommensschichten sind auf erschwingliche Mietwohnungen angewiesen. Mit einem verfügbaren Haushaltseinkommen zwischen rd. 900 und 2.200 Euro können sie sich eine durchschnittlich um rd. 280 Euro/Monat teurere freifinanzierte Mietwohnung, geschweige denn Eigentumswohnung, nicht leisten. Was es braucht, ist daher keine volk-

wirtschaftlich schädliche Sparpolitik auf Kosten des geförderten Wohnungsneubaus, sondern vielmehr substanzielle Investitionen in eben diesen Sektor. Resultat wäre eine Win-win-Situation. Profitieren würde die Gesamtwirtschaft durch die von den Wohnbauinvestitionen ausgehenden starken Wachstumsimpulse und profitieren würden selbstverständlich die Wohnungssuchenden durch ein wieder größeres Mietwohnungsangebot zu leistbaren Preisen.

Privatmieten steigen doppelt so stark wie Einkommen und Inflation

Mag. Lukas Tockner
Mitarbeiter der Abteilung
Konsumentenpolitik der
AK Wien



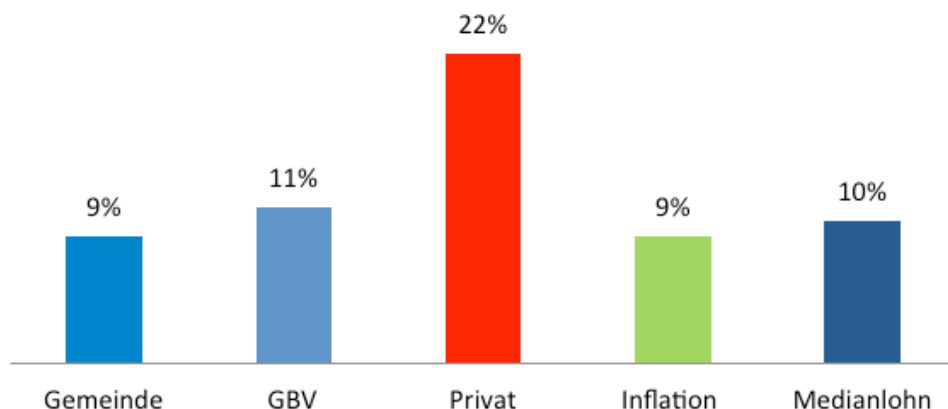
Eine im Jänner dieses Jahres veröffentlichte Studie der Arbeiterkammer Wien zeigt: Die Mieten steigen deutlich stärker als Einkommen und Inflation. Der überdurchschnittliche Anstieg des allgemeinen Mietpreisniveaus ist auf enorme Preissteigerungen im privaten Mietwohnungssegment zurückzuführen. Die Wohnungsmieten bei gemeinnützigen Bauvereinigungen und Gemeinden haben sich dem gegenüber lediglich im Ausmaß der allgemeinen Teuerung erhöht. Die Betriebskosten sind im gesamten Mietwohnungssektor ebenfalls gleichmäßig mit der Inflation gestiegen. Die überdurchschnittlichen Mietanstiege werden also vollständig durch höhere private Hauptmietzinse verursacht. Diese Steigerungen zeigen, dass das Mietwohnungsangebot insgesamt zu gering ist. Deshalb müssen mehr geförderte Mietwohnungen gebaut werden.

In Österreich leben rund 1,6 Millionen Haushalte in Mietwohnungen. Das ist mit 45 Prozent beinahe die Hälfte aller Haushalte im Land. Die überwiegende Mehrheit dieser MieterInnen lebt in Hauptmietwohnungen. Gemeindewohnungen machen rund ein Fünftel des Mietwohnungsbestandes aus. Wohnungen von gemein-

nützigen Bauvereinigungen – „Genossenschaftswohnungen“ – stellen rund zwei Fünftel des Gesamtbestandes dar, ebenso wie das für private Mietwohnungen der Fall ist. Das heißt, drei von fünf Mietwohnungen unterliegen klaren Mietzinsbeschränkungen. Bei den privaten Mietwohnungen wurde mehr als die Hälfte des Bestandes bereits vor 1945 errichtet. Diese unterliegen damit rechtlich eigentlich dem Richtwertmietssystem. Die Betonung liegt auf eigentlich, denn faktisch wird dieses System aufgrund der undurchsichtigen Zuschläge nicht angewandt. Mehrere Studien der Arbeiterkammer haben aufgezeigt, dass die gesetzliche Mietbegrenzung durch das Richtwertsystem systematisch nicht eingehalten wird. Ein Blick auf die Mietenentwicklung nach Vermietertypen zeichnet diesbezüglich ein klares Bild (siehe Grafik).

Innerhalb von fünf Jahren sind die Mieten bei sozial gebundenen Wohnungen (GBV, Gemeinde) in etwa im Ausmaß der allgemeinen Teuerung gestiegen. Die privaten Mieten sind hingegen regelrecht in die Höhe geschossen. Die Mieten sind dort mehr als doppelt so stark gestiegen wie die Einkommen und die Inflation.

Mietensteigerung nach Vermieter, Inflation und Löhne (2005-2010)



Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus / Hauptverband der Sozialversicherungsträger.

Dazu kommt, dass im privaten Mietwohnungssegment überwiegend nur mehr befristet vermietet wird. Beinahe zwei Drittel der neuen Mietverträge werden mit Befristung abgeschlossen. Zum Vergleich: bei den sozial gebundenen Mietwohnungen beträgt dieser Wert etwa 5 Prozent. Das Wohnverhältnis der Menschen, die in privaten Mietwohnungen leben, ist also substantiell unsicherer.

Die enormen Mietensteigerungen bei privaten Wohnungen belegen, dass das Richtwertsystem die Wohnkosten nicht wirkungsvoll begrenzt. Die zentrale Ursache für den Preisdruck ist aber die zu geringe Neubauleistung im geförderten Mietwohnungsbereich. Das zu kleine Angebot an geförderten Wohnungen wirkt mit Hebelkraft auf die privaten Mieten. Besonders Leidtragende dieser negativen Entwicklung sind junge Wohnungssuchende. Diese müssen einen immer größeren Teil ihres hart verdienten Einkommens für die Miete ausgeben. Gleichzeitig muss ein immer größerer Teil der Wohnbauförderungsmittel für Wohnbeihilfen verwendet werden, weil sich viele ihre Wohnung überhaupt nicht mehr leisten können. So kann und darf es nicht weitergehen. Diese prekäre Lage kann nur mit einer geförderten Mietwohnbauffensive entspannt werden.

Die Arbeiterkammer fordert daher eine erneute Zweckbindung der Wohnbauförderungsmittel. Von den Zahlungen des Bundes an die Länder sind 1,78 Milliarden Euro wieder für den Wohnbau zweckzubinden. Diese Summe ist darüber hinaus jährlich um den Anstieg des Verbraucherpreisindexes anzupassen, um die Wertbeständigkeit der Wohnbauförderungsmittel zu sichern. Zudem sind auch die Rückflüsse aus bereits vergebenen Wohnbauförderungsdarlehen wieder zweckzubinden. Damit wird die Selbstfinanzierungskraft der Wohnbauförderung gestärkt und der wohnungswirtschaftliche Kreislauf stabiler. Der Bedarf an geförderten, günstigen Mietwohnungen ist hoch und akut. Eine erneute Zweckbindung bei der Wohnbauförderung schafft ausreichend Mittel herbei, um eine bedarfsgerechte, geförderte Neubauleistung zu bewerkstelligen.

