KONTROLLAMT DER STADT WIEN
Rathausstraße 9
A-1082 Wien

Tel.: 01 4000 82829 Fax: 01 4000 99 82810
e-mail: post@mka.magwien.gv.at
www.kontrollamt.wien.at
DVR: 0000191

KA IV - GU 19-8/06

GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft, Prüfung der Entwicklung des Bauvolumens (1997 bis 2007)

Tätigkeitsbericht 2006

KURZFASSUNG

Eine Prüfung der Entwicklung des Bauvolumens der Jahre 1997 bis 2007 der GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft (GESIBA) zeigte, dass trotz z.T. wesentlich verschärfter Rahmenbedingungen ein Bauvolumen auf hohem Niveau realisiert werden konnte, das sich relativ unabhängig vom allgemeinen Trend am Wohnbausektor entwickelte und sich eher an der spezifischen Nachfragesituation orientierte.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines 4
2. Die Bautätigkeit der GESIBA 4
3. Entwicklung des Bauvolumens der Jahre 1997 bis 2007 6
4. Entwicklung der Fördermittel und Zahl der errichteten Wohnungen in Mehrwohnungshäusern in Wien der Jahre 1996 bis 2005 8

Anhang
ALLGEMEINE HINWEISE 13
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS 14

PRÜFUNGSERGEBNIS

1. Allgemeines

Die GESIBA verwaltete Ende des Jahres 2005 insgesamt 44.042 Einheiten, wovon 25.076 auf Wohnungen, 16.208 auf Garagenstellplätze, 2.216 auf Einstell- und Abstellplätze, 481 auf Lokale und 61 auf sonstige Einheiten entfallen. 26.706 Einheiten stehen im Eigentum der GESIBA, 17.336 Einheiten entfallen auf übereignete Erwerbshäuser und Wohnanlagen der Tochtergesellschaften, d.s. die Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft "Wohnpark Alt-Erlaa" (AEAG) und die Wiener Stadterneuerungsgesellschaft Gemeinnützige Wohnbau-, Planungs- und Betreuungsgesellschaft m.b.H. (STEG), sowie auf Wohnhausanlagen der Gemeinde Wien und auf Stiftungshäuser. Agenden der Hausverwaltung bei den Tochtergesellschaften werden von der GESIBA im Rahmen eines Betreuungsvertrages wahrgenommen. Laut dem eingesehenen Jahresabschluss konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr 2005 ein positives Ergebnis von 6,11 Mio.EUR erzielt werden, das sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2004 (7,27 Mio.EUR) auf Grund des Verkaufes von 24 freifinanzierten Eigentumswohnungen im Gasometer und des Verkaufes eines Teilgrundstückes in Wien 11, Thürnlhofstraße, entsprechend erhöhte.

2. Die Bautätigkeit der GESIBA

2.1 Bei der Erfassung der Bautätigkeit der GESIBA und somit auch bei der Darstellung des Bauvolumens sind die Eigenen Bauten von den Betreuungsbauten zu trennen. Neu errichtete Wohnhausanlagen, die sich im Eigentum der GESIBA befinden, sind den eigenen Bauten zuzurechnen, Betreuungsbauten erfolgen für Tochtergesellschaften (AEAG, STEG), Errichtergemeinschaften oder für die Stadt Wien (Studentenheime, Pensionistenhäuser, Schulen, Kindergärten, Stiftungshäusern etc.). Sollten jedoch Bauten im Rahmen von Errichtergemeinschaften (wie z.B. Überbauungen von Remisen oder U-Bahn-Stationen mit Wohnhausanlagen, die im Eigentum der GESIBA verbleiben) hergestellt werden, so sind diese dem Bauvolumen für Eigene Bauten zuzurechnen. Die GESIBA errichtete ferner drei Schulen, die als "Sonstige Gebäude" in den Jahresabschlüssen aktiviert und an die Stadt Wien weiter vermietet werden. Daher ist die

Zuordnung des Bauvolumens teilweise auch von der künftigen Verwertung des Objektes abhängig.

2.2 Im Kontrollamtsbericht wurde das Bauvolumen im Sinn des Geschäftsberichtes der GESIBA (und nicht lt. Betriebsabrechnungsbogen [BAB]) dargestellt, wonach Errichtergemeinschaften und Bauten für die AEAG und STEG dem Bauvolumen für Eigene Bauten zugeordnet wurden und alles Übrige dem Betreuungsbauvolumen angerechnet wurde.

Die wirtschaftliche Konsequenz für die GESIBA besteht darin, dass bei der Errichtung von Eigenen Bauten Bauverwaltungskosten in Höhe von 3,25 % bzw. 3,5 % der Herstellkosten aktiviert werden dürfen. Für die örtliche Bauaufsicht werden ohne explizite gesetzliche Grundlage - auf Basis der Gebührenordnung für Architekten (GOA) - derzeit 3,47 % als Honorar bei den Herstellkosten aktiviert. Für Büroleistungen des Architekten werden gemäß den in der GOA vorgesehenen Gebührensätzen 30 % der Eigenleistungen als Honorar verrechnet.

Für Betreuungsbauten werden ebenfalls Honoraransätze gemäß der GOA angewendet, wobei die diesbezüglichen Honorarnoten den jeweiligen Bauherren bzw. Auftraggebern gelegt und als "Erträge aus der Betreuungstätigkeit" im BAB bzw. im Jahresabschluss ausgewiesen werden. Neben diesen Erträgen lukriert die GESIBA noch Erträge aus der Großinstandsetzung für eigene Bauten und Betreuungsbauten, Honorare aus der Gebietsbetreuung Margareten-Ost, Kostenersätze aus der Betriebskostenverrechnung für Gärtnerarbeiten sowie für die Verwaltung eigener Objekte und den Verwaltungskostensatz lt. Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979 (WGG) bzw. - für fremde Bauten - das Honorar lt. Mietrechtsgesetz 1981. Letzteres errechnet sich aus einem Betrag pro Quadratmeter bezogen auf die Wohnnutzfläche, während beim Verwaltungskostensatz gemäß WGG die Wohnungseinheit/ Garagenplatz bzw. Abstellplatz zur Verrechnung gelangt.

2.3 Die Höhe der Erträge aus der Bautätigkeit stehen daher in Zusammenhang mit dem Volumen der Eigenen Bauten bzw. Betreuungsbauten. Um eine möglichst gleichmäßige

Auslastung der Bauabteilung der GESIBA mit derzeit 18 Mitarbeitern zu gewährleisten, ist daher ein adäquates Bauvolumen in Relation zu den personellen Ressourcen der Kapitalgesellschaft mit möglichst geringen Schwankungen anzustreben.

Da bis zur Prüfung der Endabrechnung Wartezeiten von rd. zwei bis drei Jahren einzukalkulieren sind, können somit in einem Geschäftsjahr - je nach Umfang des Endabrechnungsvolumens - Verrechnungsspitzen entstehen.

3. Entwicklung des Bauvolumens der Jahre 1997 bis 2007

3.1 Die Daten der Jahre 1997 bis 2005 wurden dem Kontrollamt von der Gesellschaft zur Verfügung gestellt und mit den Angaben in den Jahresabschlüssen der GESIBA (Zahl der errichteten Wohnungen) ergänzt. Für die Jahre 2006 und 2007 wurden neben dem Wirtschaftsplan 2006 (Investitionsplan) auch eine aktualisierte Darstellung (Erkenntnisstand April 2006) des Bauvolumens für die Jahre 2005 bis 2007 seitens der Bauabteilung der GESIBA herangezogen.

Bauvolumen der Jahre 1997 bis 2007 in Mio.EUR											
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Eigene Bauten											
GESIBA	7,41	19,40	41,21	58,07	42,81	17,12	30,90	32,88	36,71	39,79	42,18
Errichtergemeinschaft	5,38	12,14	7,34	11,26	6,66	3,13	0,65	0,26	0,06	-	-
AEAG	0,29	0,51	5,45	8,36	1,04	0,39	-	-	-	-	-
STEG	4,51	12,06	8,57	0,36	0,30	-	0,27	4,13	3,29	3,45	3,55
Summe Eigene Bauten	17,59	44,11	62,57	78,05	50,81	21,24	31,82	37,27	40,06	43,24	45,73
Betreuungsbauten											
Kuratorien	0,51	-	-	-	-	-	0,78	1,87	1,46	-	-
Gemeinde Wien - Schulen	16,21	11,55	7,99	3,34	2,03	0,51	0,02	-	-	-	-
Stiftungen	2,11	2,33	5,89	3,20	1,30	0,18	0,11	0,39	0,11	-	-
Wiener Linien	-	-	-	-	-	0,65	0,34	0,02	-	-	
Studentenheim Döbling	-	-	-	-	-	-	-	-	0,02	2,70	1,36
Fuchsenfeld/Reismannhof	13,73	7,92	4,14	0,51	-	0,02	-	-	-	-	
Summe Betreuungsbauten	32,56	21,80	18,02	7,05	3,33	1,36	1,25	2,28	1,59	2,70	1,36
Gesamtsumme	50,15	65,91	80,59	85,10	54,14	22,60	33,07	39,55	41,65	45,94	47,09
fertig gestellte Wohnungen für Eigene Bauten inkl. Tochtergesellschaften	905	112	1.114	1.502	744	854	190	522	707	256	644

3.2 Wie aus der Tabelle zu entnehmen ist, verzeichnete das Volumen für Eigene Bauten im Jahr 1997 den niedrigsten Stand mit 17,59 Mio.EUR, stieg dann bis zum Jahr 2000 auf 78,05 Mio.EUR und fiel bis 2002 auf einen Wert von 21,24 Mio.EUR. In weiterer Folge verzeichnete das Bauvolumen bis zum Jahr 2007 eine kontinuierliche Zunahme auf 45,73 Mio.EUR, was in Anbetracht der derzeitigen Rahmenbedingungen - auf die noch eingegangen wird - ein durchaus zufrieden stellendes Ergebnis darstellt. Jedenfalls ist ein kontinuierlicher Anstieg des Volumens für Eigene Bauten aus rein wirtschaftlicher Sicht für das Unternehmen günstig, da damit eine gleichmäßigere Auslastung der personellen Ressourcen gewährleistet wird.

3.3 Stellt man die Zahl der fertig gestellten Wohnungen inkl. Tochtergesellschaften AEAG und STEG (Eigene Bauten) dem Jahresbauvolumen gegenüber, so zeigt sich, dass zwischen diesen beiden Parametern ein unmittelbarer Zusammenhang nicht hergestellt werden kann. Neben dem Umstand, dass das Bauvolumen auch die Kosten der Errichtung von Garagen, Stellplätzen, Geschäftslokalen und Infrastruktureinrichtungen wie Sporteinrichtungen, Schwimmbäder, Schlechtwetterspielplätze bzw. Gemeinschaftsräume umfasst, treten durch die rd. zwei Jahre dauernden Bauführungen zeitliche Verschiebungen ein. Das Kontrollamt hat die Zahl der fertig gestellten Wohnungen gemäß Geschäftsberichten der GESIBA dem Bauvolumen gegenübergestellt und festgestellt, dass der Bauboom der 90er Jahre sich in einer hohen Anzahl von fertig gestellten Wohnungen mit 905 Einheiten im Jahr 1997 niederschlug, während im Jahr 1998 das Bauvolumen auf den Wert von 112 Wohnungen fiel. In den Jahren 1999 und 2000 wurde mit 1.114 bzw. 1.502 Wohnungen der höchste Stand erreicht.

In den letzten Jahren konnte die Gesellschaft ihre Tätigkeit in diesem Bereich - mit Ausnahme der vorläufigen Werte des Jahres 2006 - auf einem hohen Niveau stabilisieren. Es zeigte sich, dass die intensiven Bemühungen der GESIBA, baureife Grundstücke zu akquirieren, sowie eine erfolgreiche Teilnahme an zahlreichen Bauträgerwettbewerben zu einer verstärkten Neubautätigkeit führten.

Das durchschnittliche Bauvolumen lag in den Jahren 1997 bis 2007 bei 42,95 Mio.EUR p.a. Die Zahl der durchschnittlich errichteten eigenen Wohnungen lag im selben Zeit-

raum bei rd. 700 Einheiten. Somit konnte das vom Vorstand der GESIBA angestrebte Planungsziel von rd. 400 bis 500 Wohnungen p.a. mit einem Durchschnittswert von mehr als 700 Wohnungen in den letzten neun Jahren (1997 bis 2005) wesentlich übertroffen werden. Dieses positive Ergebnis ist bemerkenswert, da sich die Förderungsbedingungen und deren Umfang verschlechterten. So sind die Wohnbauförderung 1968 mit Annuitätenzuschüssen und die Förderung gem. § 15 Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnungssanierungsgesetz 1989 (WWFSG) mit einmaligen nichtrückzahlbaren Zuschüssen ausgelaufen, da diese nicht EU-konform waren und durch Förderungsvarianten mit indexiertem Kapitaldienst ersetzt werden mussten. Hiezu kam noch im Jahr 1995 die Einführung der Bauträgerwettbewerbe und das schwierigere Umfeld bei der Grundstücksbeschaffung durch die Einschaltung des Grundstücksbeirates bei Ankäufen.

4. Entwicklung der Fördermittel und Zahl der errichteten Wohnungen in Mehrwohnungshäusern in Wien der Jahre 1996 bis 2005

Zusicherungsjahre	Fördermittel (in Mio.EUR)	geförderte Wohnungen
1996	241,32	5.620
1997	163,39	5.000
1998	156,55	4.999
1999	140,56	4.610
2000	104,01	2.848
2001	135,44	3.626
2002	162,67	3.816
2003	138,24	3.086
2004	181,00	3.727
2005	196,54	3.960
Summe	1.619,72	41.292
Durchschnitt p.a.	161,97	4.129

Fördermittel pro Wohnung: rd. 39.000,-- EUR (1997 bis 2005)

4.1 Zu der auf Angaben der Magistratsabteilung 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten beruhenden Tabelle wäre noch anzuführen, dass im Jahr 1996 mit 241,32 Mio.EUR wesentlich höhere Förderungsmittel als in den Folgejahren ausbezahlt wurden, da in den vorangegangenen Jahren bis zu 10.000 geförderte Wohnungen finanziert wurden, um den Nachfrageüberhang am Wohnungsmarkt zu befriedigen. In den Folgejahren kam es ab dem Jahr 1989 zu einer geänderten Budgetpolitik im Zuge der so genannten "Verländerung" der Wohnbauförderung. Durch die teilweise Verlagerung der Förderungsmittel von der Neubautätigkeit zur

geförderten Altstadterhaltung und zur Sanierung von Althäusern sowie durch die verstärkte Inanspruchnahme von Wohnbeihilfen durch Wohnungsmieter änderten sich die Schwerpunkte im Wohnbaubudget. Im Zuge allgemeiner Einsparung des Bundes wurden auch die Mittel, die den Ländern im Zuge des Finanzausgleiches für Zwecke der Wohnbauförderung zugeflossen sind, gekürzt.

4.2 Die Fördermittel des Landes Wien sanken von dem bereits erwähnten Spitzenwert im Jahr 1996 mit 241,32 Mio.EUR auf einen Wert von 104,01 Mio.EUR im Jahr 2000 und stiegen bis zum Jahr 2005 auf die beachtliche Höhe von 196,54 Mio.EUR wieder an. Es zeigte sich, dass sich die Zahl der neu errichteten geförderten Wohnungen annähernd parallel zu den ausgeschütteten Fördermittel bewegte und die Höhe der Fördermittel ein wichtiges Steuerinstrument im Rahmen der Wohnbaupolitik und des Wohnmarktes darstellt. So sank die Anzahl der errichteten geförderten Wohnungen im Jahr 2000 auf 2.848, um bis Ende 2005 wieder auf 3.960 Wohnungen anzusteigen.

In den Jahren 1997 bis einschließlich 2005 wurden durchschnittlich 161,97 Mio.EUR p.a. aufgewendet. Im selben Zeitraum wurden pro Jahr im Durchschnitt 4.129 geförderte Wohnungen errichtet. Die Fördermittel pro Wohneinheit betrugen somit durchschnittlich rd. 39.000,-- EUR.

4.3 Die Entwicklung der Baukosten und der Rahmenbedingungen für die Wohnbauförderung veränderten sich im Zeitraum der Jahre 1997 bis 2005 wie folgt:

Der Baukostenindex für den Wohnungsbau (Mai 1945 = 100) zeigte in den Jahren 1997 bis einschließlich 2005 einen Anstieg von 14.875 auf 18.518, was einer Zunahme der Baukosten um rd. 24 % (d.s. 2,67 % p.a.) entspricht. Im selben Zeitraum gab es zwei wesentliche Änderungen in der Wohnbauförderung; eine war die Novelle zur Wohnbauförderung 1989 (WWFSG 1989, LGBl. für Wien Nr. 18/1989), die am 4. Mai 1995 als WWFSG 1989, LGBI. für Wien Nr. 44/1994 in Kraft getreten ist. Hiebei wurde in § 1 Abs. 1 dieses Gesetzes die Obergrenze der förderbaren Gesamtbaukosten mit S 15.400,-- (d.s. 1.118,16 EUR) je Quadratmeter Nutzfläche festgelegt. Die andere Änderung war die Novellierung des WWFSG 1989 durch die Neubauverordnung 2001

(LGBI. für Wien Nr. 12/2000) am 5. Mai 2001. Gemäß § 1 Abs. 1 des zitierten Gesetzes wird darin die Obergrenze der angemessenen Gesamtbaukosten mit S 15.400,-- je Quadratmeter Nutzfläche neuerlich in gleicher Höhe wie im Jahr 1995 festgesetzt. Dieser Wert galt somit bis zum Prüfungszeitpunkt (Juli 2006). Eine wesentliche Änderung gab es nur insofern, als gem. § 1 Abs. 3 WWFSG 1989 bei Bauvorhaben, bei denen unvermeidbare erschwerende Umstände (z.B. Fundierung) oder (energiesparende) Maßnahmen gem. § 4 Abs. 1 WWFSG 1989 oder Marketingkosten nachweisbar zu wesentlichen Mehrkosten führen, eine Nachförderung möglich ist. In diesen Fällen erhöht sich die förderbare Obergrenze um höchstens S 5.500,-- (d.s. 399,70 EUR) je Quadratmeter Nutzfläche. Wenn man von diesen zusätzlichen Bedingungen und deren Förderungen absieht, ist demnach der Fördersatz der Gesamtbaukosten je Quadratmeter Nutzfläche in den letzten neun Jahren gleich geblieben, obwohl die Baukosten in diesem Zeitraum beachtlich gestiegen sind.

4.4 Eine Gegenüberstellung der Entwicklung des Bauvolumens der GESIBA zu der Zahl der fertig gestellten Wohnungen im Vergleich zu den Fördermitteln und den errichteten Wohnungen in Wien insgesamt zeigt dessen relative unabhängige Entwicklung im Vergleich zur Gesamttendenz in Wien. Dies dürfte auch teilweise darin begründet sein, dass die Inanspruchnahme der Wohnbaufördermittel in hohem Maß von der Art der Förderung, der Größe der Bauvorhaben, dem Zeitpunkt der Zusicherung und von der Zuzählung der Wohnbauförderung in Tranchen - je nach Baufortschritt - abhängt. Positiv schlugen sich auch hier die Vorgehensweise der GESIBA hinsichtlich des Ankaufes und der Baureifmachung von Grundstücken sowie deren Erfolg bei Bauträgerwettbewerben nieder. Wie bereits erwähnt, konnte die GESIBA im geprüften Zeitraum im Durchschnitt rd. 700 Wohnungen p.a. errichten.

4.5 Zur Entwicklung des Bauvolumens der GESIBA der Jahre 1997 bis 2005 war anzumerken, dass trotz z.T. wesentlich verschärfter Rahmenbedingungen ein Bauvolumen auf hohem Niveau realisiert werden konnte, das sich relativ unabhängig vom allgemeinen Trend am Wohnbausektor entwickelte und sich eher an der spezifischen Nachfragesituation orientierte. Hievon abweichend war demgegenüber die Entwicklung des Bauvolumens bei den Betreuungsbauten für die Stadt Wien (z.B. Kuratorien,

Schulen) sowie bei der Errichtung und Sanierung von Gemeindebauten. Während im Jahr 1997 noch rd. 32,56 Mio.EUR diesbezügliches Bauvolumen abgewickelt werden konnte, liegt dieses Volumen seit dem Jahr 2001 bei unter 3 Mio.EUR jährlich. Diese Entwicklung beruht vor allem darauf, dass die meisten kommunalen Bauaufträge direkt von den Magistratsabteilungen bzw. von ausgegliederten Dienststellen vergeben werden.

4.6 In der Vorausschau der GESIBA wird für das Jahr 2006 ein Bauvolumen von insgesamt 45,94 Mio.EUR erwartet, wobei rd. 94 % auf Eigene Bauten und ein geringer Rest auf Betreuungsbauten entfällt. Für das Jahr 2007 wird ein Anstieg auf 47,09 Mio.EUR prognostiziert. Im Jahr 2006 sollen rd. 260 Wohnungen und im Jahr 2007 rd. 650 Wohnungen den künftigen Mietern übergeben werden. Die hohe Zahl an Wohnungen im nächsten Jahr (2007) steht vor allem im Zusammenhang mit der Fertigstellung einer Wohnhausanlage in Wien 21, Rudolf-Virchow-Straße (272 Einheiten), in Wien 20, Winarskystraße (88 Einheiten), und in Wien 10, Monte Laa II, Bauplatz 11.2 (52 Einheiten).

Abschließend war zu bemerken, dass die künftige Entwicklung des Bauvolumens auch von der Entwicklung der Grundstücks-, Kapitals-, Energie- und Betriebskosten bei geförderten Mietwohnungen im Umfeld von Stadtentwicklung, der Einkommensentwicklung der Wohnungsinteressenten und der Rahmenbedingungen durch die Wohnbauförderung abhängen wird. Außerdem dürfen der zunehmende Kostendruck bei Verknappung der Ressourcen im Personal- und Sachkostenbereich und die Konkurrenzierung durch private Bauträger - sofern sie geförderte Wohnungen errichten - nicht außer Acht gelassen werden. Jedenfalls hat sich der bisherige Wettbewerb der Bauträger trotz der hohen Auflagen in den Ausschreibungen wie Ökonomie (Bestbieterprinzip), Ökologie (energiesparende Maßnahmen, Niedrigenergiehaus, Passivhaus) und Planung (Wohnungsgröße, Ausstattung, Infrastruktur) positiv und preisdämpfend auf den geförderten Wohnbau und somit für die Wohnungsmieter ausgewirkt.

Stellungnahme der GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft:

Bezugnehmend auf den obgenannten Kontrollamtsbericht wird

festgehalten, dass seitens der GESIBA den Ausführungen des Kontrollamtes nichts hinzuzufügen ist.

Die Stellungnahme der geprüften Einrichtung ist den jeweiligen Berichtsabschnitten zugeordnet worden.

Der Kontrollamtsdirektor:
Dr. Erich Hechtner
Wien, im März 2007

ALLGEMEINE HINWEISE

Soweit in diesem Bericht personenbezogene Bezeichnungen nur in männlicher Form angeführt sind, beziehen sie sich auf Frauen und Männer in gleicher Weise. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

Schützenswerte personenbezogene Daten wurden im Sinn der rechtlichen Verpflichtung zum Schutz derartiger Daten anonymisiert, auf die Wahrung von Geschäfts- und Betriebsgeheimnissen wurde bei der Abfassung des Berichtes Bedacht genommen. Es wird um Verständnis gebeten, dass dadurch die Lesbarkeit des Berichtes beeinträchtigt sein könnte.

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AEAG	Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft "Wohnpark Alt-Erlaa"
BAB	Betriebsabrechnungsbogen
EU	Europäische Union
GESIBA	GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft
GOA	Gebührenordnung für Architekten
STEG	Wiener Stadterneuerungsgesellschaft Gemeinnützige Wohnbau-, Planungs- und Betreuungsgesellschaft m.b.H.
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979
WWFSG	Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnungssanierungsgesetz 1989