

Ein Gemeinnütziger Wohnungssektor für Ungarn Machbarkeitsstudie

I•IBW

Institut für Immobilien Bauen und Wohnen GmbH

Eichendorffgasse 4/8

A 1190 Wien

T: +43(0) 1 968 6008

amann@iibw.at

www.iibw.at

Ein Gemeinnütziger Wohnungssektor für Ungarn Machbarkeitsstudie

Dr. Wolfgang Amann, IIBW, Wien

Zsuzsa Bako, Wienerberger Ungarn

Dr. Hedvig Dobosné Dénes, OTP

Dr. Zsolt Marácz, Ecovis/Balogh Peter és Társai Ügyvési Iroda

Dipl.-Ing. Norbert Schwarzmüller, Wienerberger Ungarn

Dipl.-Ing. László Seres, Wienerberger Ungarn

Februar 2006

HAUPTERGEBNISSE

- Die Wohnversorgung in Ungarn weist erhebliche Defizite auf. Bedenklich sind insbesondere die starken Angebotsdefizite im Großraum Budapest und anderen Wirtschaftszentren, Versorgungsprobleme bei jungen Haushalten und für Inlands-Migranten, der extrem niedrige Anteil an Mietwohnungen, die unzureichende Instandhaltung des Wohnungsbestands sowie die steigende Wohnkostenbelastung der Haushalte.
- Die Wohnungspolitik Ungarns hat mit der Einführung umfangreicher Förderungsinstrumente Anfang dieses Jahrzehnts Erfolge erzielt. Es zeigt sich heute aber auch die negative Seite einer einseitigen Konzentration auf Förderungsinstrumente. Geänderte politische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen bewirken einen Stop-and-Go-Kurs. Wesentlich höhere Kontinuität als Förderungsinstrumente haben Institutionen. Dies ist der Ansatzpunkt für die vorliegende Machbarkeitsstudie zur Einführung eines Gemeinnützigen Wohnungssektors in Ungarn. Langfristige Kontinuität hat aufgrund der Langlebigkeit des Produkts Wohnung einen besonders hohen Stellenwert.
- Die Wohnungspolitik der neunziger Jahre setzte auf die Leistungsfähigkeit der Märkte. Es zeigt sich heute, dass damit der Wohnungsbedarf der oberen Einkommensschichten ausreichend gedeckt werden kann. Kommunaler Wohnbau kann sich demgegenüber nur um die untersten Einkommensschichten kümmern. Für die große Gruppe dazwischen fehlen heute angemessene Instrumente. Dieses Defizit soll durch das neue Modell Gemeinnütziger Unternehmen für Mietwohnbau beseitigt werden. Das für Ungarn entwickelte Modell orientiert sich an den erfolgreichsten europäischen Modellen gemeinnützigen Wohnbaus.
- Zur Befriedigung des dringenden Wohnbedarfs braucht Ungarn 50.000 Neubauwohnungen jährlich. Mit dieser Zahl wird der EU-Durchschnitt erreicht. Neben den starken Segmenten des Eigenheims und der Eigentumswohnung ist dringend eine Forcierung des Mietwohnbaus notwendig. Nachdem dies im frei finanzierten Bereich nicht möglich ist, soll ein neu einzuführender Gemeinnütziger Wohnungssektor jährlich 10.000 Mietwohnungen produzieren. Ungarn hat heute mit 9% den niedrigsten Mietwohnungsbestand in der EU. Wenn jährlich 10.000 neue Mietwohnungen hinzu kommen, steigt der Anteil bis 2020 auf nicht mehr als 11,5%.
- Ein Gemeinnütziger Wohnungssektor für Ungarn soll wirtschaftspolitische und sozialpolitische Zielsetzungen erfüllen. Vor allem soll er bei einem moderaten öffentlichen Aufwand Mietwohnungen produzieren, die für den Mittelstand leistbar sind. Es geht nicht darum, die Ungarn zu Mietern zu machen. Es geht darum, den Menschen Wahlfreiheit zu bieten.

- ➔ In vorliegender Studie wird der legislative Rahmen eines Gemeinnützigen Wohnungssektors für Ungarn ebenso dargestellt, wie die ökonomische Funktionsfähigkeit. Vorgeschlagen wird ein eigenes Gesetz für den neuen Sektor. Zu regeln sind u.a. das Aufgabengebiet der Unternehmen, die Preisbildung, der Umgang mit Gewinnen, die Sicherung ihres Vermögens, Kontrolle und Aufsicht. Die vorgeschlagene Konzeption baut auf dem eingehenden Kenntnis des österreichischen Modells der Wohnungsgemeinnützigkeit auf, das heute für rund ein Fünftel des Wohnungsbestands und mehr als ein Viertel des Wohnungsneubaus im westlichen Nachbarland verantwortlich ist.
- ➔ Für den Nachweis der ökonomischen Funktionsfähigkeit wurden mehrere Modellvarianten durchgerechnet. Es wird von einem Haushalt mit einem Netto-Einkommen von 160.000 HUF pro Monat ausgegangen. Diesem soll eine 65m² große Wohnung zur Verfügung gestellt werden. Eine frei finanzierte Wohnung würde pro Monat rund 115.000 HUF kosten. Kommunalwohnungen wären zwar mit leistbaren Mieten herstellbar. Ihre Finanzierung überfordert aber angesichts des gegebenen Wohnungsbedarfs das Staatsbudget bei weitem. Es wurden zwei Modelle Gemeinnützigen Wohnbaus durchgerechnet, bei denen Monatsmieten von 32.000 HUF möglich sind. Das sind 20% des Haushaltseinkommens (netto kalt). Dazu kommen noch Kosten für Bewirtschaftung, Verwaltung, Wasser und v.a. Energie. Diese den Haushalten zumutbaren Wohnkosten sind erreichbar, wenn die Möglichkeiten des Kapitalmarkts, Förderungsdarlehen oder Annuitätenzuschüsse des Staats, Hilfestellungen der Gemeinden, vor allem aber die institutionellen Möglichkeiten des neuen Gemeinnützigen Sektors genutzt werden. Der Staat kann mit einem solchen Modell die erforderliche Wohnbauleistung bei ungefähr den halben Kosten eines Förderungsmodells mit Kommunalwohnungen erreichen.
- ➔ Das Modell wurde eingehend daraufhin untersucht, ob es mit den gegebenen rechtlichen und förderungsrechtlichen Rahmenbedingungen in Ungarn in Übereinstimmung zu bringen ist. Ein interdisziplinäres Team hat den Nachweis erbracht, dass eine Implementierung mit moderatem Aufwand möglich wäre.

INHALT

ZIELSETZUNGEN DES PROJEKTS	7
1 WOHNUNGSWESEN IN UNGARN	8
1.1 BEVÖLKERUNG	8
1.2 WOHNBAU	9
1.3 INSTITUTIONEN UND AKTEURE	11
1.4 WOHNRECHTLICHER HINTERGRUND	14
1.5 BESTEHENDE INSTRUMENTE DER UNGARISCHEN WOHNBAUFÖRDERUNG	18
2 DAS ÖSTERREICHISCHE MODELL DER WOHNUNGSGEMEINNÜTZIGKEIT	22
2.1 WIRTSCHAFTLICHE, DEMOGRAFISCHE UND SOZIALE RAHMENBEDINGUNGEN	22
2.2 STELLENWERT DER GEMEINNÜTZIGEN BAUVEREINIGUNGEN (GBV) IN BESTAND, NEUBAU UND SANIERUNG	24
2.3 ELEMENTE DER WOHNUNGSGEMEINNÜTZIGKEIT	25
2.4 ÖKONOMISCHE PERFORMANCE VON WOHNBAUFÖRDERUNG UND GEMEINNÜTZIGKEIT	32
3 EIN GEMEINNÜTZIGER WOHNUNGSSEKTOR FÜR UNGARN	35
3.1 WOHNUNGSBEDARF	35
3.2 ZIELDEFINITION EINES GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSSEKTORS	38
3.3 ÖKONOMISCHES MODELL	41
3.4 ERFORDERLICHE GESETZLICHE BASIS	47
3.5 KOSTENSCHÄTZUNG FÜR DAS SYSTEM	51
3.6 IMPLEMENTIERUNG	54
3.7 KONGRUENZ MIT POLITISCHEN RAHMENBEDINGUNGEN	55
4 ANHANG	56
4.1 DATEN	56
4.2 ERHEBUNG DER BAUKOSTEN	58
4.3 WOHNMOBILITÄT, UMZÜGE, POTENZIELLE BEDEUTUNG DES MIETSEKTORS	60
4.4 LITERATUR	62

TABELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Wohnkostenbelastung nach Quintilen	8
Grafik 2:	Wohnungsmarkindex	10
Grafik 3:	Zuwachs und Zusammensetzung der Haushaltskredite	10
Tabelle 4:	Baukosten im Mehrwohnungsbau in 1.000 HUF/m ² ohne Mwst. 2004	11
Grafik 5:	Organisationsstruktur	13
Grafik 6:	Förderungsmodelle in Ungarn	19
Grafik 7:	Änderungen bei der Wohnbauförderung in Ungarn	20
Tabelle 8:	Ausgaben für die Wohnbauförderung 2001-2005 in Mrd. HUF	21
Tabelle 9:	Indikatoren zu Wirtschaftsentwicklung und Wohnbau	22
Grafik 10:	Bevölkerung, Haushalte und Bevölkerungsentwicklung 2004	23
Grafik 11:	Einkommen und soziale Indikatoren 2004	23
Grafik 12:	Wohnungsbestände absolut (in Mio) und relativ 2003	24
Tabelle 13:	Wohnungsneubau (Fertigstellungen) und Anteil Sozialwohnungen	25
Tabelle 14:	Relative Preise für Wohnen, Mieten, Mietsteigerungen	32
Grafik 15:	Wohnkostenbelastung der Haushalte in % des Haushaltseinkommens	33
Tabelle 16:	Mengengerüst Wohnungsneubau bis 2020	36
Grafik 17:	Mietwohnungsbestände in MOE- sowie ausgewählten europäischen Staaten	38
Grafik 18:	Mietenentwicklung von verschiedenen Modellberechnungen (netto kalt in 1.000 HUF pro Monat, real)	45
Grafik 19:	Kosten/m ² auf Finanzierungsdauer für Bewohner und Förderungsgeber in 1.000 HUF, deflationiert	46
Grafik 20:	Liquiditätsbelastung des Förderungsgebers bei einem Mengengerüst gem. Tabelle 16 in Mrd. HUF nominell	52
Tabelle 21:	Makroökonomische Daten	56
Tabelle 21:	Mietenentwicklung von verschiedenen Modellberechnungen (netto kalt in 1.000 HUF pro Monat, real)	57
Tabelle 21:	Kosten/m ² von verschiedenen Modellberechnungen auf Finanzierungsdauer für Bewohner und Förderungsgeber in 1.000 HUF, deflationiert	58
Tabelle 21:	Liquiditätsbelastung des Förderungsgebers bei einem Mengengerüst gem. Tabelle 16 in Mrd. HUF nominell	58
Tabelle 21:	Baukosten ohne Mwst. von Neubauwohnungen in einem neuen Etagen-Mehrfamilienhaus nach Region, 2004	59
Tabelle 22:	Miethaushalte nach Einkommens-Quintilen	60
Tabelle 23:	Miethaushalte nach Einkommens-Quintilen	61

ZIELSETZUNGEN DES PROJEKTS

Der Verein für Wohnbau – ein Interessenverband von am Wohnbaumarkt agierenden Unternehmen und Institutionen – verfolgt das Ziel der qualitativen Verbesserung der Wohnraumsituation der ungarischen Bevölkerung und der Ermöglichung eines nachhaltigen jährlichen Neubauvolumens von 50.000 Wohneinheiten. Aktive Beiträge – wie in Form der vorliegenden Studie - sollen Impulse für notwendige Marktentwicklungen geben .

Dass die Entwicklung des ungarische Wohnbaumarktes stark von finanziellen staatlichen Unterstützungen abhängt, ist aus statistischen Wohnbaumarktdaten schlüssig abzuleiten. Aktuell befindet sich der Markt in einer unerfreulichen Phase der Schrumpfung.

Der ungarische Wohnbaumarkt braucht ein neues nachhaltiges Wachstumssegment und qualitative Verbesserungen der Wohnsituation für die breiten Mittelschicht . Diese neue Wohnform soll finanziell gesichert erreichbar sein, familienfreundliche Wohnungsgrößen ermöglichen und die Wohnmobilität erhöhen.

Mietwohnungs-Neubau unter neuen - an europäischen Standards orientieren - gesetzlichen Rahmenbedingungen und mit effizientem Einsatz staatlicher finanzieller Unterstützung ist die in dieser Unterlage konzipierte Lösung .

Die Orientierung der Konzeption erfolgte am langjährig erfolgreichen System des österreichischen gemeinnützigen Wohnungswesens. Die grundlegenden und funktionsnotwendigen Elemente wurden auf ungarische Marktverhältnisse angepasst und ihre Machbarkeit dargestellt.

In viele europäischen Staaten gibt es ein gut funktionierendes staatlich gefördertes Segment des Mietwohnungsbaus , welches kontinuierlich die Wohnsituation einer breiten Bevölkerungsschicht zufriedenstellend sichert. Ungarn soll im Mietwohnungsbau im europäischen Vergleich aus einer Schlusslichtposition herausgeführt werden.

Der Verein für Wohnbau fordert die Politik auf Basis dieses Konzeptes auf , die Förderung des Wohnungsbaues als wichtiges Element der politischen Tätigkeit zu deklarieren und für entsprechende gesetzliche und organisatorische Rahmenbedingungen zu sorgen .

Gneth Zoltán

DI Norbert Schwarzmüller

Verein für Wohnbau
Budapest, Februar 2006

1 WOHNUNGSWESEN IN UNGARN

1.1 BEVÖLKERUNG

Laut den Zensusangaben von 2001 des KSH (Zentral-Statistisches Amt) lebten am 01.01. 2001 von 10,198 Mio. Einwohnern des Landes in knapp 3,863 Mio. Haushalten. Durchschnittlich gehörten 2,57 Personen zu einem Haushalt.

1.1.1 EINKOMMEN

Laut Daten des ersten Halbjahres 2005 der Haushaltstatistischen Berichte des Zentral-Statistischen Amtes stieg das Volumen der laufenden Konsumausgaben der Haushalte zu einem kleineren Maße, als in den früheren Jahren – im ersten Halbjahr 2005 überstieg dieser Wert nur um 0,6% den des ersten Halbjahres 2004. In der geprüften Phase machte der für Lebensmittel und Wohnungserhaltung verwendete Anteil der laufenden Konsumausgaben die Hälfte aus. Das Volumen des Lebensmittelkonsums reduzierte sich, die Ausgaben für Wohnungserhaltung blieb unverändert.

Insgesamt 24% der laufenden Konsumausgaben machten die Wohnungserhaltungskosten aus, was pro Kopf gerechnet monatlich HUF 12.600 (2003 HUF 10.019, 2004 HUF 11.934), pro Haushalt gerechnet HUF 33.300 betrug.

Die für Wohnungserhaltung verwendeten Ausgaben hängen fest mit der finanziellen Lage der Haushalte zusammen. Die zum oberen Fünftel gehörenden Haushalte geben um etwa doppelt so viel für Wohnungserhaltung aus, als die zum unteren Fünftel Gehörenden. Diejenigen, die sich in einer besseren finanziellen Lage befinden, geben mehr für Wohnungserhaltung aus, aber diese Summe macht nur einen kleineren Anteil ihres Einkommens aus. Bei den Haushalten mit niedrigem Einkommen erreichte bis zur Jahrtausendwende der Anteil der Wohnungserhaltungsausgaben ein Niveau, das den elementaren Lebensunterhalt ernsthaft gefährdet.

Tabelle 1: Wohnkostenbelastung nach Quintilen

	1999		2003	
	Wohnkosten in 1.000 HUF/Monat	% Wohnkosten am Haushaltseinkommen	Wohnkosten in 1.000 HUF/Monat	% Wohnkosten am Haushaltseinkommen
1. Quintil	10	39%	15	30%
2. Quintil	13	29%	19	25%
3. Quintil	17	25%	24	23%
4. Quintil	19	21%	28	21%
5. Quintil	22	16%	32	16%
Mittelwert	16	22%	24	21%

Quelle: KSH (2005), S 76.

1.1.2 WOHNVERSORGUNG

Nach dem Systemwechsel kam es zu radikalen Veränderungen im Wohnungssektor. Die rasche Umstrukturierung des Immobilienmarktes, die Auflösung und Privatisierung großer Bauindustrienternehmen, die Liberalisierung des Baumaterialhandels, der Abbau von Besitzerwerbsbeschränkungen, die Privatisierung der Gemeinde-Mietwohnungen in großem Ausmaß zeigten in Richtung eines marktwirtschaftlichen Wohnungsmodells. Viele Signale wiesen darauf hin, dass der Umwandlungsprozess nicht flüssig ist: der Rückgang des Wohnbaus, die Verschlechterung des Wohnungsbestandes, die Aufrechterhaltungs- und Renovierungsprobleme der privatisierten Mehrfamilienhäuser, die Erhöhung des Anteils der Wohnungsausgaben im Verhältnis zu den Einkommen der Haushalte, Schulden als soziales Problem. Die Zahl der Häuser mit einer niedrigen Komfortstufe und einem schlechten technischen Zustand ist hoch, und es ist auch ein typisches Phänomen, dass die Gebäude durch Jahrzehnte weder innen noch außen instand gesetzt wurden.

1.2 WOHNBAU

1.2.1 WOHNUNGSBESTAND

Das Zentral-Statistische Amt erfasste 2004 die ungarischen Wohnungsverhältnisse der Jahrtausendwende. Aufgrund dessen zählte man Anfang 2004 4,134 Mio. Wohnungen in Ungarn, pro Tausend Menschen 409 Stück.

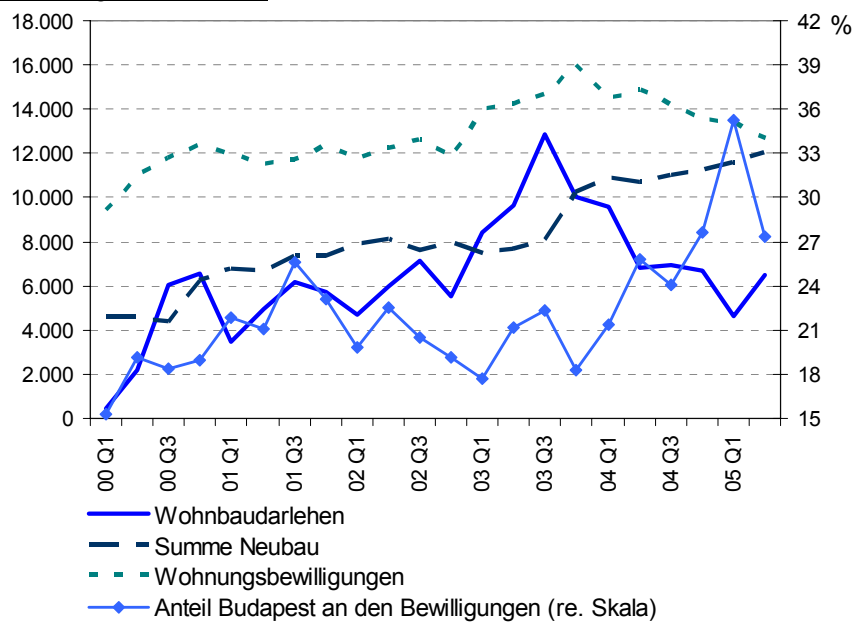
1.2.2 WOHNUNGSNEUBAU

Seit 2000 stieg um mindestens 10% die Zahl der fertiggebauten und in Gebrauch genommenen Wohnungen und 2004 wurden wieder so viele Wohnungen gebaut, wie im Jahre 1990. Durch die Entwicklung der vergangenen 4-5 Jahren veränderte sich allmählich die Wohnbaustruktur, mit folgenden Charaktermerkmalen:

- Veränderung des Investorenkreises: die Verbreitung des Unternehmenswohnbaus;;
- Erhöhung des Anteils der Wohnungen, die zum Verkauf oder zur Vermietung gebaut werden;
- die professionellen Errichtungen werden dominant;
- die Unterschiedlichkeit der Wohnungsgrößen;
- die Veränderung der regionalen Verteilung der Wohnbaustellen.

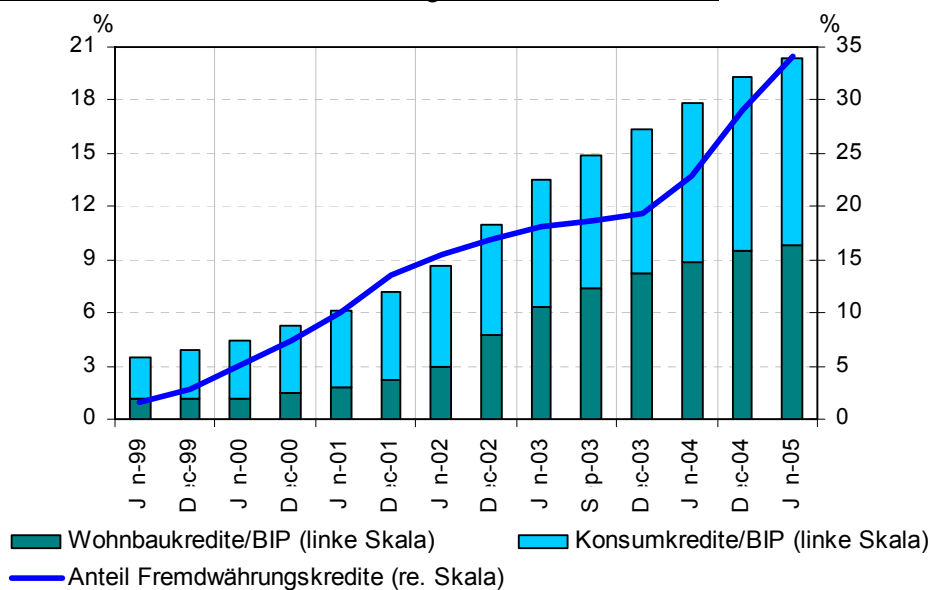
Die 2000-2001 in Kraft getretenen Maßnahmen verbesserten die Bedingungen des Wohnungserwerbs. Die neuen Konditionen bedeuteten sowohl den Bauträgern, als auch den Käufern eine große Erleichterung. Neben dem Boom des gesamten Wohnungsmarktes stieg auch die Zahl der Neubauwohnungen, der Wert erreichte bereits 2001 den von 1997 (28 tausend), und stieg noch weiter: 2004 wurden 44 tausend Wohnungen erbaut, damit überstieg dieser Wert seit dem Systemwechsel zum ersten Mal die gewünschte Zahl von 40 tausend.

Grafik 2: Wohnungsmarkindex



Quelle: MNB, KSH

Grafik 3: Zuwachs und Zusammensetzung der Haushaltskredite



Quelle: MNB

1.2.3 BAUKOSTEN

Bei der Bestimmung der Baukosten sollte man nur die Daten der Wohnhäuser mit mehreren Wohnungen prüfen, da sich die Mietwohnungen zum Großteil in solchen Häusern befinden, oder sich befinden werden. Die Baukosten der netto Flächen (reine Wohnnutzfläche) der Wohnungen in diesen Häusern, d.h. netto (ohne Mwst) m²-Preis ist die Kennziffer, mit der eine solche Wohnung am besten charakterisiert werden kann.¹

¹ Siehe auch Anhang 4.2 „Erhebung der Baukosten“, S 58.

Tabelle 4: Baukosten im Mehrwohnungsbau in 1.000 HUF/m² ohne Mwst. 2004

Budapest	192
Großstadt	162
Andere Städte	148
Dorf	155
Gesamt	171

Quelle: KSH (Zentral-Statistisches Amt)

1.2.4 AKTIVITÄTEN INTERNATIONALER AKTEURE IM WOHNBAU

Die internationalen Akteure im Wohnbau kommen fast ausschließlich bei Häusern mit mehreren Wohnungen, die in Unternehmungsform gebaut werden, vor, hier auch eher als Investor-Firmen. Dabei bilden nur einige Fertighausbau-Firmen im ausländischen Besitz auf dem Einfamilienhausmarkt eine Ausnahme. Diese Firmen bauen auf Bestellung, sie sind quasi Investoren und Errichter in einem, aber sie nehmen nicht am Bau von Mehrfamilienhäusern teil, so ist ihre Tätigkeit in Hinsicht des Mietwohnungsbaus indifferent.

1.3 INSTITUTIONEN UND AKTEURE

1.3.1 REGIERUNGSORGANE

Wohnungswesen auf Regierungsebene gehört grundsätzlich unter die Aufsicht des Ministers für Regionalentwicklung und Aufschließung.

Regierung

Minister für Regionalentwicklung und Aufschließung

- Wohnungswesen (Landesamt für Wohnungs- und Bauwesen)
- Regionalentwicklung (Entwicklungsamt für Regionalwesen)
- Fremdenverkehr (Turismusamt)

Das wichtigste staatliche Organ auf dem Gebiet des Wohnungswesens bezüglich der zentralen Leitung, Vorbereitung und Konzeptionsschaffung ist das Landesamt für Wohnungs- und Bauwesen (ung. Abkürzung, nachfolgend: OLÉH).

Das OLÉH wurde im Jahre 2003 gegründet. Es verfügt über Wirkungskreis auf Landesebene und gehört unter die Leitung des Ministers für Regionalentwicklung und Aufschließung.

Organisation des OLÉH's:

- Bauwesen Siedlungsstruktur-Regelung
 Bauwesen, Architektur
- Wohnungswesen Abteilung für Wohnungsstrategie
 Abteilung für Wohnungsregelung
 Abteilung für Wohnungserwerb

OLÉH

- bereitet die umfassenden strategischen Entwicklungsvorschläge des Bau- und Wohnungswesens vor
- hilft beim Wohnungserwerb, Wohnungsbau und Wohnungserhalt
- Vorbereitung der Rechtsnormen bezüglich des Wohnungs- und Bauwesens
- Koordinierung des Budgets bezüglich der Wohnungsförderung

1.3.2 REGIERUNGSENTSCHEIDUNG ÜBER DAS MIETWOHNUNGSPROGRAMM

Unter den deklarierten Zielen der Regierung steht das Mietwohnungsbau. Diesbezüglich sind im Jahre 2005 mehrere Unterbreitungen zur Regierung eingereicht worden. Der Minister für Regionalentwicklung und Aufschließung hat an der Vorbereitung aller Unterbreitungen teilgenommen.

Die Regierung hat in ihrem Regierungsbeschluss Nr. 1124/2005 (20.12.) das Programm für das Mietwohnungsbau mit dem Titel „Kreditprogramm für das erfolgreiche Ungarn“ angekündigt.

Unter den deklarierten Zielen stehen:

- Erhöhung des Mietwohnungsbestand-Anteils
- Chancenerhöhung von Jugendlichen und Anderen mit niedrigem Monatsgehalt,
- Verbesserung der Wohnmöglichkeiten von sozial Bedürftigen,
- Unterstützung des freien Verkehrs der Arbeitskräften,
- Verbesserung der Lebensumständen von alten Leuten.

Das Kreditprogramm wurde der Gemeinden angekündigt.

Im Rahmen des Kreditprogramms kann Folgendes finanziert werden:

- Bau von dauernd im Gemeindebesitz befindlichen Mietwohnungen, sowie Sozialwohnungen,
- Mietwohnungsbau für Jugendlichen und Großfamilien,
- durch den Bau von dauernd im Gemeindebesitz befindlichen Mietwohnungen mit dem Ziel der stärkenden Wettbewerbsfähigkeit und Beschäftigungsmöglichkeit,
- Kauf von Wohnungsneubauten und Gebrauchtwohnungen, wenn die Gemeinde garantiert die Wohnungen als Mietwohnungen zu nutzen,
- Bau und Renovierung von Altenpflegeheimen, Wohnheimen,
- Renovierung von Gemeindemietwohnungen,
- Umbau von Räumlichkeiten in Mietwohnungen.

Dem Kreditprogramm steht HUF 60 Mrd. zur Verfügung. (Organisator: Magyar Fejlesztési Bank)¹

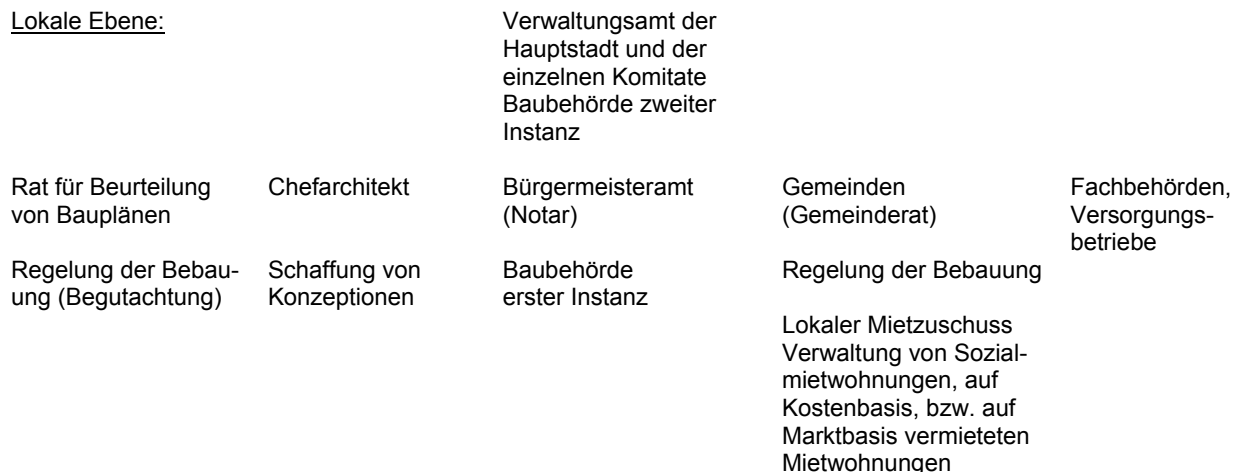
¹ Ungarische Entwicklungsbank.

Grafik 5: Organisationsstruktur

Zentrale Ebene:



Lokale Ebene:



Quelle: Marácz

1.3.3 ÖRTLICHE ORGANE

Auf örtlicher Ebene beschäftigen sich die Gemeinden mit der Wohnungspolitik.

Zum größten Teil organisieren sich die örtlichen Organe der Bauwesensverwaltung um die Gemeinde herum.

Manche Förderungen werden durch die Gemeinde ausbezahlt (z.B.: Förderung für Wohnungsmiete).

1.3.4 WICHTIGSTE ORGANE DER ZIVILSPHÄRE

Die Hauptrolle spielen dabei die Geldinstitutionen (Banken und Sparkassen), die bei der Betätigung des Wohnungsbauförderungssystems eine operative Aufgabe haben (z.B.: Darlehensvergabe, Organisieren von Vorsparen).

Im Interesse des Wohnungsbaus und der entsprechenden rechtlichen Regelung sind auch die Produkthersteller, die Bauunternehmer und die Immobilienentwickler von Bedeutung, sowie die Zivilvereine und –verbände.

1.4 WOHNRECHTLICHER HINTERGRUND

1.4.1 MIETENGESETZ

1.4.1.1 GESCHICHTLICHER ÜBERBLICK

Ab der 50er Jahre gelangte ein bedeutender Teil des ungarischen Wohnungsbestandes in staatlichen Besitz. Der Wohnungsbedarf wurde vor den 90er Jahren überwiegend durch Wohnungsmiete befriedigt. Damals waren die Wohnungsmietverhältnisse grundsätzlich durch öffentlich-rechtliche Regeln bzw. Verwaltungsorgane geregelt. Die städtischen Wohnungen standen größtenteils in staatlichem Eigentum und wurden von den Räten (Rechtsvorgänger der heutigen Selbstverwaltungen) verwaltet.

Nach dem Systemwechsel - in den 90er Jahren – hatten die Mieter die Möglichkeit, die von ihnen gemieteten Wohnungen zu kaufen. In Anbetracht dessen, dass der Kaufpreis dieser Wohnungen günstig war, wurden sie von den meisten Bewohnern zwecks Vermögenssteigerung gekauft. Zum Ende der 90er Jahre hat sich somit die Wohnungslage grundlegend verändert. Ein entscheidender Teil der Wohnungsbenutzer benutzt seine Wohnung nicht mehr als Mieter, sondern als Eigentümer (siehe Kapitel 1.2.1, S 9 sowie Grafik 17, S 38).

Eines der kommunizierten Ziele des Staates ist die Erhöhung des Mietwohnungsbestandes von den derzeitigen 9 auf 15%. Der Zuwachs von 6% bedeutete 250.000 neue Mietwohnungen. Den wohnungspolitischen Vorstellungen nach soll dies durch die Einbeziehung von Gebraucht- und Neuwohnungen in den Mietwohnungsbestand verwirklicht werden (siehe Kapitel 3.1, S 35).

1.4.1.2 RECHTLICHER HINTERGRUND DER WOHNUNGSMIETE

Die rechtliche Regelung der Wohnungsmiete erfolgt zurzeit auf drei Ebenen:

a) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Das BGB verfügt in einem einzigen Artikel (§ 434) den Abschluss eines Wohnungsmietvertrages und ermächtigt gleichzeitig dazu, die wichtigsten Regeln für die Wohnungsmiete in einem gesonderten Gesetz festzulegen. Dieses Sondergesetz ist das im Punkt b) behandelte Wohnungsgesetz.

Da das Wohnungsgesetz vorschreibt, dass für die in diesem Gesetz nicht geregelten Fragen die Bestimmungen des BGB-s maßgebend sind, stellen die zivilrechtlichen Regeln des BGB-s eine Hintergrundregelung für Wohnungsmietverträge dar.

b) Wohnungsgesetz¹

Durch das – allgemein nur Wohnungsgesetz genannte – Gesetz wird ein ziemlich breites Spektrum an Bereichen geregelt. Die Geltung des Gesetzes erstreckt sich auf alle Wohnungen und Räumlichkeiten. Ein besonderes Merkmal des Wohnungsgesetzes ist, dass es den Partner – abgesehen von einigen nicht abdingbaren Vorschriften – eine große Vertragsfreiheit gewährleistet.²

Im Wohnungsgesetz sind außer der Regeln für Wohnungsmiete spezielle Regeln für die Miete von Räumlichkeiten sowie die Veräußerung von Gemeinde- bzw. Staatswohnungen enthalten.

Im Wohnungsgesetz werden zum Teil unterschiedliche Regeln für die Miete von im Privateigentum, bzw. im Gemeinde- oder Staatseigentum befindlichen Wohnungen festgelegt. Eine bedeutende Differenz ist zum Beispiel, dass der Vermieter einer im Privateigentum befindlichen Mietwohnung berechtigt ist, den Mietvertrag mit der Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten und meistens ohne Vermittlung einer Tauschwohnung zu kündigen, während der Vermieter einer Gemeindewohnung – als Hauptregel – von seinem Recht zur ordentlichen Kündigung ohne Vermittlung einer Tauschwohnung keinen Gebrauch machen kann.

Die Selbstverwaltungen (Gemeinden) regeln die Vermietung der in ihrem Eigentum befindlichen Mietwohnungen in Anordnungen. Zu diesen Anordnungen der Selbstverwaltung werden zwar durch das Wohnungsgesetz Ansätze gegeben, es wird jedoch von jeder Selbstverwaltung eine eigene Anordnung erlassen.

c) Gemeinde- und ministerielle Verordnungen

In den Gemeindeverordnungen müssen die an die Einkommens- und Vermögensverhältnisse angepassten Bedingungen für die Vermietung von Gemeindewohnungen aufgrund der sozialen Lage sowie weitere im Wohnungsgesetz vorgeschriebene Anhaltspunkte festgelegt werden.

Die Höhe der Miete einer Gemeindewohnung ist entweder aufgrund der sozialen Lage, oder auf Kostenbasis oder aber auf Marktbasis zu bestimmen.

Einen Mietvertrag für eine Gemeindewohnung kann praktisch derjenige abschließen, der dem in der Gemeindeverordnung Verfassten entspricht und der zum Abschluss des Wohnungsmietvertrags bestimmt wurde.

Es kann allgemein gesagt werden, dass Wohnungsmietverträge für Gemeindemietwohnungen einerseits wegen sozialer bzw. Einkommensverhältnisse, andererseits zur Verwirklichung sonstiger Gemeindeinteressen abgeschlossen werden können.³

¹ Gesetz Nr. LXXVIII. vom Jahre 1993 über die Regelungen zur Miete sowie Veräußerung von Wohnungen und Räumlichkeiten.

² Ministerielle Begründung zum § 1 des Wohnungsgesetzes.

³ Besenyei, Lajos: A bérleti szerződés (Der Mietvertrag), KJK, 2003, S. 63.

Innerhalb der Gemeindemietwohnungen – vor allem die Funktionen betrachtet – werden die vor allem für Rentner, bzw. Jugendliche bestimmten Immobilien separat behandelt.¹

Die Vermietung der im staatlichen Eigentum (in der Verwaltung verschiedener Ministerien) befindlichen Wohnungen wird vom betroffenen Minister in einer Verordnung geregelt. Zurzeit sind mehr als zehn ministerielle Verordnungen in Verbindung mit der Vermietung von, in der Verwaltung der einzelnen Ministerien befindlichen Mietwohnungen in Geltung. Der verbindliche Regelungsbereich der ministeriellen Verordnungen wird durch das Wohnungsgesetz in ähnlicher Systematisierung vorgeschrieben, wie bei den Gemeindeverordnungen.

Die im staatlichen Eigentum befindlichen Mietwohnungen dienen in erster Linie der Unterbringung derjenigen Personen, die an der Bewältigung der Aufgaben des die Wohnungsverwaltung ausübenden Staatsverwaltungsorgans mitwirken.

1.4.2 WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZ

Die grundlegenden Regeln des Eigentumsrechts der Immobilien sind im BGB enthalten. Zur Übertragung des Eigentumsrechts einer Immobilie ist auch eine Eintragung in das Liegenschaftsregister erforderlich.

Die Regeln des Grundbuchs sind in einem gesonderten Gesetz und einer ministeriellen Verordnung enthalten. Jede selbstständige Immobilie hat eine identifizierende Parzellenzahl. Wird z.B. auf einem Grundstück ein Gesellschaftshaus gebaut, bleibt die Parzellenzahl des Grundstückes unverändert. Die Wohnungen bekommen durch die weitere Teilung dieser Parzellenzahl ihre selbstständige Parzellenzahl. Eigentumswohnungen in einem Gesellschaftshaus, bzw. Genossenschaftshaus gelten als selbstständige Immobilien und haben eine selbstständige Parzellenzahl.

1.4.3 BAUTRÄGERVERTRAGSGESETZ

Eine zum österreichischen „Bauträgervertragsgesetz“ ähnliche spezielle Rechtsvorschrift, die die Interessen der Käufer und der Auftraggeber im Bauwesen schützt, ist unter den ungarischen Rechtsvorschriften nicht vorzufinden. Gewähr und Zahlung nach Ratenplan werden meistens von den Parteien frei bestimmt.

Bei Projekten mit Bankfinanzierung sind Vertragsgewohnheiten bezüglich der Zahlung nach Ratenplan entstanden und einige Vertragselemente, bzw. Lösungen standardisiert worden.

Allgemeine Regeln bezüglich der von Privatpersonen abgeschlossenen Werkverträge und Kaufverträge sind im BGB enthalten.

Die Regierungsverordnung über die Pflichtgarantie bezüglich des Wohnungsbaus dient der Sicherheit der Käufer (Auftraggeber) von Wohnungsneubauten.² Die Pflichtgarantie bezieht sich

¹ Ministerielle Begründung zum § 1 des Wohnungsgesetzes.

² Regierungsverordnung Nr. 182/2003 (XI.5.)

demgemäß auf in der Rechtsvorschrift festgelegten Baukonstruktion, Anlagen und Räumlichkeiten der Wohnungsneubauten und Wohngebäuden. Die Pflichtgarantie belastet den Bauträger. Die Pflichtgarantie wird auf drei Jahre nach der Übergabe gesichert.

Darüber hinaus werden im Bauwesen durch mehrere Rechtsvorschriften die Ausgabe von Baugenehmigungen und Benutzungsgenehmigungen, sowie die technischen Umstände, die Anforderungen bezüglich der Baustoffe, die Behördenkontrolle, Qualitätskontrolle und –bekundung, Bebauungsregeln, Siedlungsstrukturregelung, Qualifikationsregeln und andere Umstände geregelt.

1.4.4 GENOSSENSCHAFTSRECHT

Die heutigen Wohnbaugenossenschaften sind überwiegend zwischen 1965 und 1985 zustande gekommen und umfassen etwa 300.000 Wohnungen. Der Bau von Wohnungen in Form von Wohnbaugenossenschaften war für Ungarn bis 1985 charakteristisch, u.z. als Ertrag der damaligen staatlichen Unterstützungen. Seitdem hat sich die Größenordnung der Wohnbaugenossenschaften nicht geändert.

Annähernd 7,5% des ungarischen Wohnungsbestandes führt ihre Tätigkeit in Form von Wohnbaugenossenschaften durch. Dies betrifft die grundlegenden Lebensumstände von ca. 750-800.000 Menschen.¹

Die grundlegenden Regeln für die Wohnbaugenossenschaften sind in einem gesonderten Gesetz enthalten.² Eine Wohnbaugenossenschaft ist im Grunde genommen eine Wirtschaftsorganisation, die zwecks Bau und Erhaltung von Wohngebäuden gegründet wurde. Die Wohnbaugenossenschaft ist eine juristische Person. Mitglieder einer Wohnbaugenossenschaft können sowohl natürliche als auch juristische Personen sein. Eine Wohnbaugenossenschaft kommt durch ihre Eintragung in das Firmenregister zustande (ähnlich zu den Wirtschaftsgesellschaften).

Die Wohnbaugenossenschaften haben grundsätzlich nicht zum Ziel, einen Gewinn zu realisieren, Unternehmertätigkeit können sie jedoch ausüben. Wohnbaugenossenschaften haben (ähnlich zu den gemeinnützigen Organisationen) Körperschaftssteuerermäßigung.

Das Eigentumsrecht der Wohnungen steht im Allgemeinen den Mitgliedern zu. Die gemeinsam genutzten Teile eines Gebäudes stehen in solch einem Fall im Eigentum der Wohnbaugenossenschaft. Die Satzung einer Wohnbaugenossenschaft kann jedoch auch dahingehend verfügen, dass die Wohnungen im Eigentum der Wohnbaugenossenschaft stehen. In solch einem Fall steht dem Mitglied das ständige Nutzungsrecht an der einzelnen Wohnung zu.

Eine Alternative von Wohnbaugenossenschaften können in der Praxis die Gesellschaftshäuser sein, für welche in einem Sondergesetz³ Regeln abgefasst werden. Hauptregel bei den Gesell-

¹ Ministerielle Begründung

² Gesetz Nr. CXV. vom Jahre 2004

³ Gesetz Nr. CXXXIII vom Jahre 2003

schaftshäusern ist, dass die unter einer selbstständigen Parzellenzahl registrierten Wohnungen oder Räumlichkeiten in eigenem Eigentum der Eigentümer, während die gemeinsam genutzten Teile im ihrem gemeinsamen Eigentum stehen.

Die Gründung eines Gesellschaftshauses erfolgt durch die Verfassung der Gründungsurkunde. Das Gesellschaftshaus ist im Grundbuchamt registriert, beim Handelsgericht jedoch nicht. Das Gesellschaftshaus kann Rechte bzw. Verpflichtungen bezüglich des Gebäudeerhalts und des Gemeinschaftseigentums einräumen. Wichtigste Organe: Hauptversammlung, Gemeinschaftsvertreter, Kommission zur Rechnungslegung.

Heutzutage werden bei Wohnungsneubauten Gesellschaftshäuser gegründet.

Eine Wohnbaugenossenschaft kann in ein Gesellschaftshaus und ein Gesellschaftshaus in eine Wohnbaugenossenschaft umgewandelt werden.

1.5 BESTEHENDE INSTRUMENTE DER UNGARISCHEN WOHNBAUFÖRDERUNG

Im Februar 2000 kam es zu einer Wende in der ungarischen Wohnpolitik. Von der Regierung wurden zwei Wohnprogramme gestartet: das eine erzielte die Einleitung des Wohnkreditgewährungssystems, das andere wollte verhindern, dass der Mietwohnungssektor im Besitz der Gemeinde völlig verschwindet. Beide Programme waren wohl begründet, die wohnpolitischen Maßnahmen waren aber nicht imstande, mit den Bestrebungen der Haushalte und den Reaktionen des Marktes Schritt zu halten, und setzten Prozesse in Gang, die sowohl in Hinsicht des Budgets, als auch in sozialer Hinsicht nicht mehr zu halten waren und die Effektivität der Programme war auch zweifelhaft. Insbesondere das Programm der Wohnkreditförderung stieß an Hindernisse, da die dabei verwendeten Methoden langfristige Verpflichtungen bedeuteten, deren Wirkungen sich kurzfristig nicht mehr korrigieren ließen. Die Wohnungspolitik verfügte nicht über Analyseninstrumente, durch die die Risiken rechtzeitig hätten geprüft werden können, es fehlte an Forschungs- und Analysenkapazität, die imstande ist, die möglichen Wirkungen unabhängig vom Lobbyinteresse zu erkennen und für die Politiker wahre Entscheidungsalternativen darzustellen.

2000 wurden zwei „Programme“ zur Unterstützung der Wohnungskreditgewährung eingeführt: das eine ist die Zinsförderung der durch Hypothekenbrief finanzierten Kredite (Zinsförderung von der Quellenseite), das andere ist die Zusatz-Zinsförderung (Zinsförderung von der Mittelseite), die ausschließlich für Bau oder Kauf von Neubauwohnungen beansprucht werden kann. Nach 2002 bedeutete die Förderung von der Mittelseite eine doppelte Förderungskonstruktion. Die Grundidee der Förderungsprogramme war, die Wohnungskredite auch in der Übergangsphase – bis die Kreditzinsen durch den Inflationsrückgang bezahlbar werden - für breitere Schichten erreichbar zu machen. Um das sicherzustellen, wurden Förderungskonstruktionen entwickelt, in denen sich der Förderungsumfang durch den Inflationsrückgang gleichzeitig reduziert. Außerhalb des Zinsförderungsprogramms wurde die Kreditgewährung auch durch Steuerbegünstigungen motiviert (aus dem Einkommensteuer abziehbare Steuerbegünstigung existierte bereits früher, 1999 und 2000-ben 20% der für Kapital- und Zinstilgung verwendeten Summe, maximal HUF 35 tausend – dies wurde auf 40% der Tilgung, maximal auf HUF 240 tausend erhöht). Die Förderungen mit diesen Bedingungen brachten aber nicht das erwartete Ergebnis, auf jeden Fall war der Start nicht zu stark,

deshalb wurden die Förderungen bis zu den Veränderungen im Jahre 2003 allmählich erhöht und die Berechtigungskriterien erweitert. Die Veränderung im Juni 2003 enthielt vor allem Beschränkungen, die Ende des Jahres von weiteren förderungsreduzierenden Maßnahmen verfolgt wurden. Die Beschränkungen waren notwendig, denn der Förderungsanteil des ausströmenden hohen Kreditbestandes belastete das Budget übermäßig und laut Prognosen hätte das System durch die weitere Erhöhung der Kreditgewährung nicht mehr funktionieren können.

Die im Jahre 2005 bestehenden staatlichen Förderungen werden in der Tabelle unten systematisch dargestellt.

Grafik 6: Förderungsmodelle in Ungarn

Förderungstyp	Förderungsart	Wer kann sie beanspruchen	Bedingungen	Summe, Höhe
Begünstigung für Wohnungsbau (sozialpolitisch)	Einmalige staatliche Förderung, die nicht zurückgezahlt werden muss	Wer Kinder hat, die er versorgt und noch keine solche Förderung erhalten hat	Innerhalb des anerkannten Wohnungsbedarfs für Wohnungsbau und für den Kauf von Neuwohnung. Vorzeigen der Material- und Arbeitskostenrechnungen (die auch die Zahlung von Steuern und Gebühren nachweisen) über 70% der Baukosten, beim Kauf Vorzeigen des Kauf	Nach dem 1. Kind 900 000 Forint, nach dem 2. Kind 1,5 Millionen Forint, nach dem 3. Kind 1,4 Millionen Forint, nach dem 4. Kind 800 000 Forint, nach jedem weiteren Kind 200 000 Forint, nach anderen versorgten Familienmitgliedern 30 000 Forint.
Begünstigung für Wohnungserweiterung (halbsozialpolitisch)	Einmalige staatliche Förderung, die nicht zurückgezahlt werden muss	Wer Kinder hat, die er versorgt und noch keine Förderung für Wohnungsbau erhalten hat	Innerhalb des anerkannten Wohnungsbedarfs für Wohnungserweiterung, wobei die Grundfläche der Wohnung mindestens mit einem Zimmer erweitert wird (Dachbodenausbau mit einem Kind ist ausgeschlossen). Bei Familien mit drei oder mehr Kindern: wenn sie ihre W	Halbte der Begünstigung für Wohnungsbau
Vorgestreckter Kredit (vorgestreckt sozialpolitisch)	Darlehen, das bis zur angenommenen Frist nicht getilgt werden muss. Nach der Geburt des Kindes (der Kinder) gilt es als Förderung, die nicht zurückgezahlt werden muss.	Ehepaare (bis 40 Jahre), noch ohne Kinder werden zwei Kinder, Ehepaare mit einem Kind ein weiteres Kind haben	Nach den Bedingungen der Förderung für Wohnungsbau	Nach der Höhe der Begünstigung für Wohnungsbau, 2,4 Millionen Forint bzw. 1,5 Millionen Forint
Wohnungsförderung für Jugendliche	Einmalige staatliche Förderung, die nicht zurückgezahlt werden muss	Ehepaare unter 35 mit Kind, Lebensgefährten mit Kind oder alleinerziehende Eltern	Der Preis der Altbauwohnung übersteigt in Budapest und in Städten mit Komitatsrecht keine 12 Millionen Forint, auf anderen Gebieten keine 8 Millionen Forint.	Nach der Höhe der Begünstigung für Wohnungsbau, 2,4 Millionen Forint bzw. 1,5 Millionen Forint
Förderung zur Hindernisbeseitigung	Einmalige staatliche Förderung, die nicht zurückgezahlt werden muss	Behinderte oder ihre/r Verwandte/r, der/die sich um ihre Wohnung kümmert	Wenn zur ordnungsgemäßen, problemfreien Benutzung der Wohnung ein Umbau mit Zusatzkosten notwendig ist	Für den Bau oder Kauf von Neuwohnungen max. 250 000 Forint, für eine vorhandene Wohnung max. 150 000 Forint, nach einem versorgten Verwandten max. 100 000 Ft
Hypothekenbriefzinsförderung (auf der Quellenseite)	Zinsförderung gebunden zum Hypothekenbrief, der als Quelle des Darlehens dient, die steht in den ersten 20 Jahren der Tilgung zu.	Zum Wohnungszweck jeder	Für Wohnungsbau, für den Kauf, Erweiterung oder Modernisierung von Neu- oder Altbauwohnungen, Fenster- und Türaustausch, äußere Wärmeisolierung, Dachaustausch	Variable Zinsförderung zum Darlehen, bei Neuwohnung max. 15 Millionen Forint, bei sonstigem Wohnungszweck max. 5 Millionen Forint
Ergänzende Zinsförderung (auf der Aktivseite)	Variable Zinsförderung (ihre Höhe ist zum Referenzertrag der Staatspapiere gebunden), wird vom Staat 20 Jahre lang garantiert.	Ehepaare oder alleinerziehende Eltern	Für den Bau oder Kauf von Neuwohnungen einmalig, bis max. Baukosten oder Kaufpreis von 30 Millionen Forint	Variable Zinsförderung zu einem Bankkredit von höchstens 15 Millionen Forint
Bürgschaft zum Wohnungskredit für Jugendliche	Bürgschaftübernahme für den Darlehensanteil, der von dem Kreditdeckungswert der Wohnung nicht gedeckt wird.	Ehepaare unter 30, Lebensgefährten oder alleinerziehende Eltern	Der Kaufpreis oder die Baukosten übersteigen bei Neuwohnungen in Budapest und in Städten mit Komitatsrecht keine 15 Millionen Forint, auf dem Lande keine 12 Millionen Forint, bei Altbauwohnungen in Budapest und in Städten mit Komitatsrecht keine 12 Millio	Für den Darlehensanteil, der 60% des Kreditsicherungswertes der Wohnungsimmoblie nach Darlehenszweck übersteigt
Bürgschaftübernahme zum Wohnungskredit für Angestellte im öffentlichen Dienst	Bürgschaftübernahme für den Darlehensanteil, der von dem Kreditdeckungswert der Wohnung nicht gedeckt wird.	Staatsbeamte, Soldaten, Mitglieder von bewaffneten Streitkräften, Beamte, Richter, Staatsanwälte, Justizmitarbeiter	Darlehen mit Zinsförderung, drei Jahre Dienst- bzw. Arbeitsverhältnis	Für den Darlehensanteil, der 60% des Kreditsicherungswertes der Wohnungsimmoblie nach Darlehenszweck übersteigt
Förderung von der Selbstverwaltung/Gemeinde	Darlehen ohne Zinsen und/oder Förderung, die nicht zurückgezahlt werden muss	Bedürftige Familien	Wohngrundstück, Erwerb von Neu- oder Altbauwohnungen, Wohnungserweiterung, Renovierung, Unterhaltung, Tilgung von Darlehen mit Wohnungszweck oder andere Wohnungskosten	Nach der Entscheidung der Selbstverwaltung / Gemeinde
Mietenförderung	Förderung, die nicht zurückgezahlt werden muss, auf Bewerbung	Bedürftige Familien mit Kindern, die nicht in einer Gemeinde oder einer staatlichen Mietwohnung leben	Die Größe der Wohnung, das Einkommen und das Vermögen der Familie darf eine bestimmte Grenze nicht übersteigen	Max. 30% der Miete, höchstens 7000 Forint im Monat (die Selbstverwaltung leistet den gleichen Beitrag)
Bausparkassenförderung	Staatliche Förderung zum Bausparen	Personen mit Bausparverträgen	4 Jahre Bausparen bei Verwendung zum Wohnungszweck, 8 Jahre Bausparen bei nicht-wohnungszwecklichen Verwendung	Nach der Summe des regelmäßigen Bausparens 30%, höchstens 72 000 Forint im Jahr
Steuerbegünstigung	Einkommenssteuerreduzierung (Steuerergutschrift)	Jeder, der ein Darlehen mir Wohnungszweck tilgt	Kredit aufgenommen nach 31. Dezember 1993 und Einkommensbegrenzung	Bei Neuwohnung und bei einem Kredit von max. 15 Millionen Forint: 40% der im Jahr bezahlten Tilgung, bei sonstigen Wohnungszwecken und bei einem Kredit von max. 10 Millionen Forint: 30%, aber höchstens 120 000 Forint
Gebührbegünstigung	50% Gebührbegünstigung	unter 35 Jahren, zum Erstwohnungsanschaffung	Der Veräußerungswert der Wohnung beträgt max. 8 Millionen Forint	50% der Gebühren, max. 40 000 Forint
Befreiung von Gebühren	Man muss keine Gebühren für Vermögensübertragung zahlen	Käufer von Neuwohnungen	Vom Unternehmer zum Verkaufszweck neu gebaute Wohnung	100% der Gebühren, wenn der Veräußerungswert der Wohnung 15 Millionen Forint nicht übersteigt. Zwischen 15-30 Millionen Forint müssen die Gebühren, die bis 15 Millionen Forint gerechnet werden, nicht bezahlt werden.

Die zeitlichen Änderungen der Zinsförderungen werden in der folgenden Tabelle dargestellt:

Grafik 7: Änderungen bei der Wohnbauförderung in Ungarn

Änderung der Kriterien der ergänzenden Zinsförderung		Januar 2000	Januar 2001	Juni 2001	Oktober 2001	Februar 2002	Juni 2003	Dezember 2003
	Max. Kreditbetrag	8 Millionen Forint	10 Millionen Forint	10 Millionen Forint	10 Millionen Forint		15 Millionen Forint	15 Millionen Forint
	Förderungsdauer	10 Jahre	10 Jahre	20 Jahre	20 Jahre		20 Jahre	20 Jahre
	Berechtigungskriterium	zum Neubau, erste Wohnung	Neubau, Ehepaare und alleinerziehende Eltern	Voriges+Ausweitung auf die unternehmerischen Kredite	Das Gleiche		Das Gleiche	Das Gleiche
	Förderungsausmaß	Ref.ertrag - 4%	Ref.ertrag - 4%	Ref.ertrag v. Staatspapiere - 4%	Referenzertrag - 2%		Ref.ertrag- 2%	Ref.Ertrag*0,6
	Max. Verzinsung	Ref.ertrag + 4%	Ref.ertrag + 4%	Referenzertrag + 4%	Ref.ertrag + 4%		Ref.ertrag + 4%	Ref.Ertrag*1,1+4%
Änderung der Kriterien der Zinsförderung von der Quellsseite	Max. Kreditbetrag	30 Millionen Forint	30 Millionen Forint	30 Millionen Forint	30 Millionen Forint	30 Millionen Forint	15 Millionen Forint	Beim Neubau 15 Millionen Forint, Altbau 5 Millionen Forint
	Max. Förderungsausmaß				7%	10%		
	Förderungsausmaß der Quellsseite						Beim Neubau: Hypotekenbrief zinsen, zum Altbau Hypotekenbriefzinsen - 1%, max. Ref.Ertrag*1,05	Beim Neubau: ÁKH Ref.Ertrag*0,6, Altbau ÁKH Ref.Ertrag*0,4
		3%	4.50%	6%	Hypotekenbriefzinsen	Hypotekenbriefzinsen+ 2%		
		Zinsen des Hypotekenbriefes +1,5%	Zinsen des Hypotekenbriefes +1,5%	Hypotekenbriefzinsen	Zinsen des Hypotekenbriefes - 1%		Beim Neubau 5%, Altbau 6%	ÁKH Ref. Ertrag 1,1 +4%
	Max. Verzinsung					6%		

Unter Effektivität des Kredit- und Förderungssystems ist zu verstehen, in wie weit die Kredite und Förderungen von den Haushalten mit niedrigem Einkommen beansprucht werden können. Man muss aber dazu sagen, dass die Effektivität des gesamten Wohnungssystems fragwürdig ist, dadurch, dass keine Möglichkeiten der Wohnungsbeschaffung vorhanden sind, die nicht an den Eigentumserwerb gebunden sind und daher muss eigentlich jeder Haushalt zum Eigentümer werden. Für die Haushalte mit dem geringsten Einkommen bedeutet allein die Unterhaltung des Wohnungsbesitzes und die Erhaltung seiner Qualität eine übergroße Belastung. Das heißt, auch wenn die Förderungen ihre Zielpersonen mit niedrigerem Einkommen erreichen, kann das Funktionalisieren des Wohnungssystems noch nicht als effektiv betrachtet werden.

Aufgrund der Daten der neunziger Jahre kann festgestellt werden, dass die Eigentumsbeschaffungsförderungen diejenigen, die nach ihrem Einkommen in das unterste Fünftel eingestuft werden können, nur sehr begrenzt erreichen. Die sozialpolitische Begünstigung kann nur von jedem zehnten Wohnungsbauer oder -käufer in Anspruch genommen werden, obwohl diese Förderungsart gerade die fehlende eigene Kraft ersetzen will.

Zur Zeit erhalten die Haushalte mit durchschnittlichem oder überdurchschnittlichem Einkommen den größeren Anteil der sozialpolitischen Förderungen. Diese Situation könnte sich nach der Einführung der „halbsozialpolitischen“ Förderung ändern, da das größte Problem bis jetzt darin bestand, dass die Förderungen an den Bau oder Kauf von Neubauwohnungen gebunden waren, was sich die Leute mit niedrigem Einkommen nicht einmal mit Förderungen leisten können.

Die fachliche Beurteilung der kreditgebundenen Förderungen ist ziemlich ambivalent. Einige Experten halten diese Förderungen für unerwünscht, weil sie das Finanzierungssystem des Wohnungserwerbs verzerren; Quellen des zentralen Haushaltes werden umsonst ausgegeben, anstatt dass man viel direktere und effektivere Förderungsformen bevorzugt. Kreditförderungen sind nämlich allgemeine Förderungen, die ihre Zielgruppe nicht richtig erreichen.

Nach den Befürwortern dieser Förderungsart wird der Kredit durch die Haushaltsförderung für den Wohnungserwerber günstiger. Bei der kreditgebundenen Förderung ist es - gerade wegen

seines allgemeinen Charakters - keine Voraussetzung, zu bestimmen, welche Schichten, zu welchem Zweck, bei welchen Bedingungen gefördert werden. Damit die Förderung effektiv und planbar wird, ist es sowohl für das Haushaltsbudget als auch für den Kreditnehmer wünschenswert, dass die Förderung zum Zeitpunkt des Wohnungserwerbs hilft, dass sie in einer Summe ausgezahlt und so ihre Verwendung klar und eindeutig wird und sie keine lange Verpflichtung für den Haushalt ist und dass ihre Höhe vernünftig zur Ergänzung der vorhandenen Quellen bestimmt wird und dass die Förderung den Antragsteller unmittelbar erreicht.

Tabelle 8: Ausgaben für die Wohnbauförderung 2001-2005 in Mrd. HUF

	2001	2002	2003	2004	2005
Begünstigung für Wohnbau (sozialpolitisch)	21,3	19,2	30,1	35	45
Ergänzende Zinsförderung (Neubau)	6,4	15	23,5	40	45
Hypothekenbrief-Zinsförderung (Altbau/Neubau)	0,8	11,4	56,3	77	110
Bausparförderung	6,5	5,7	5,9	9	12
Sonstige Wohnbauförderung	25,6	21,1	21,5	47	9
Gesamt	60,4	72,3	137,2	208	221

Quelle: OLÉH Website

Nach der Verschärfung der Wohnungsförderungsmaßnahmen wird die Steigerung der Wohnungskreditierung durch die verbreitete Devisenkreditierung bedeutend, durch das Nestbauprogramm in kleinerem Maße (ca. 10% der neuen Gewährungen) unterstützt. Dank der Entwicklungen der vorigen Jahre kann das Verhältnis des Banksystems zum Wohnungsmarkt als bedeutend bezeichnet werden (s. Abbildung Anteil der Kredite für Wohnungsbau). Die Kredite für Wohnungsbau und – kauf haben einen Anteil von etwa 30% im Kreditbestand, der der Privatsphäre (Haushalte, keine Finanzunternehmen) gewährt wird und zur Zeit 7660 Milliarden Forint beträgt.

Laut Daten des Zentralen Statistikamtes (KSH) ist auf dem Gebiet des Wohnungsbaus eine starke Doppeltendenz zu beobachten. Der Wohnungsbau auf dem Lande ist bereits durch eine starke Dekonjunktur charakterisiert, in Budapest ist dafür die Aktivität weiterhin groß. Der Wohnungsbau wird immer mehr durch eine Bauausführung mit Verkaufszweck charakterisiert, dadurch wird die Nachfrage nach einer Bankfinanzierungsquelle erhöht. 2005 ist bei der Gesamtzahl der in Nutzung genommenen Wohnungen dank der dynamischen Steigerung in Budapest – trotz des Rückgangs auf dem Lande - kein Rückgang zu erwarten. Im Jahr 2006 kann man aber aufgrund der ausgegebenen Genehmigungen für Wohnungsbau schon mit einem landesweiten Rückgang bei der Zahl der fertiggestellten Wohnungen rechnen.

2 DAS ÖSTERREICHISCHE MODELL DER WOHNUNGSGEMEINNÜTZIGKEIT

2.1 WIRTSCHAFTLICHE, DEMOGRAFISCHE UND SOZIALE RAHMENBEDINGUNGEN

Österreich zeigt für das abgelaufene Jahrzehnt eine im Vergleich positive wirtschaftliche Entwicklung. Es profitiert mehr als andere Mitgliedsstaaten von der EU-Erweiterung um die mittel-ost-europäischen Länder. Im Abstand eines Jahrzehnts erreicht Österreich dieselben Wachstumsraten wie der EU15-Durchschnitt (Tabelle 9). Dies ist insofern positiv zu werten, als die benachbarten großen Volkswirtschaften Deutschland und Italien, von deren Entwicklung Österreich stark abhängt, Wachstumsraten weit unter diesem Wert haben. Die Prognosen bis 2007 zeigen eine Weiterführung dieses Trends. Die MOE-Länder erreichen Wachstumsraten, die zuletzt bei mehr als dem Doppelten der EU15 lagen. Ungarn zeigt dabei neben der Slowakei die besten Werte. Für 2005 bis 2007 erreicht auch Tschechien höhere Werte als Ungarn.

Tabelle 9: Indikatoren zu Wirtschaftsentwicklung und Wohnbau

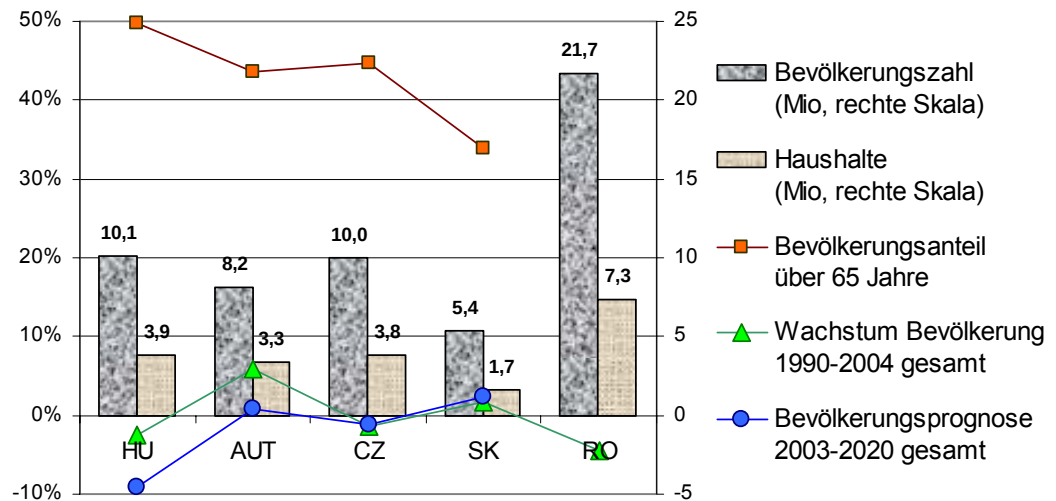
	BIP pro Kopf	BIP Wachstum real	BIP Wachstum real	Langfristige Zinssätze	Steuerquote	Sozialausgaben	Hypothekendarlehen zu BIP	Anteil Staatsausgaben f. Wohnbau
Jahr	2004	Ø 96-05	Ø 05-07	2004	2004	2003	2003	2003
Ungarn	13.600	4,10%	3,80%	8,20%	38%	20%	8,20%	
Österreich	27.800	2,20%	1,90%	3,40%	44%	26%	37,00%	2,40%
Tschechien	15.900	2,40%	4,50%	4,80%	39%	20%	3,00%	4,00%
Slowakei	11.700	4,20%	5,60%	5,00%	33%	18%	8,20%	2,80%
EU 15	24.500	2,20%	1,90%		41%	24%	44,90%	
Quelle:	Statistik Austria	Eurostat Datenbank	Eurostat Datenbank	Statistik Austria	OECD Datenbank	OECD Factbook 2005	Housing Stat. in the EU; Ecorys (2005), MNB	PRC Boucentrum International (2005)

Hinsichtlich der Bevölkerungszahl haben Österreich, Ungarn und Tschechien ähnliche Werte. Die Haushalte sind in Österreich mit durchschnittlich 2,4 Personen etwas kleiner als in Ungarn mit 2,6 Personen. Seit 1990 nahm die Bevölkerung in Österreich um insgesamt knapp 6% zu, während sie in Ungarn um 2,5% gesunken ist (Grafik 10). Bis 2020 wird die Bevölkerungszahl leicht, die Haushaltszahl deutlich stärker wachsen. Für Ungarn wird demgegenüber eine Abnahme der Bevölkerungszahl um 9% bis 2020 erwartet.

Die Einkommen der österreichischen Haushalte liegen deutlich über jenen der MOE-Länder und damit im oberen Mittelfeld der EU15-Staaten. Gleichzeitig ist die Einkommensverteilung relativ flach, wenngleich sich die Schere zwischen arm und reich auch in Österreich öffnet. Während im EU15-Durchschnitt das oberste Einkommens-Fünftel etwa fünf mal so viel verdient wie das unterste, liegt der Faktor in Österreich beim Vierfachen (Grafik 11). Ungarn und Tschechien haben heute gemeinsam mit den skandinavischen Ländern europaweit die niedrigsten Werte. Positiv zu werten ist darüber hinaus das geringe ökonomische Gefälle zwischen städtischen und ländlichen Räumen in Österreich, dargestellt in der Ungleichheit regionaler Beschäftigungsdaten. Hier weist

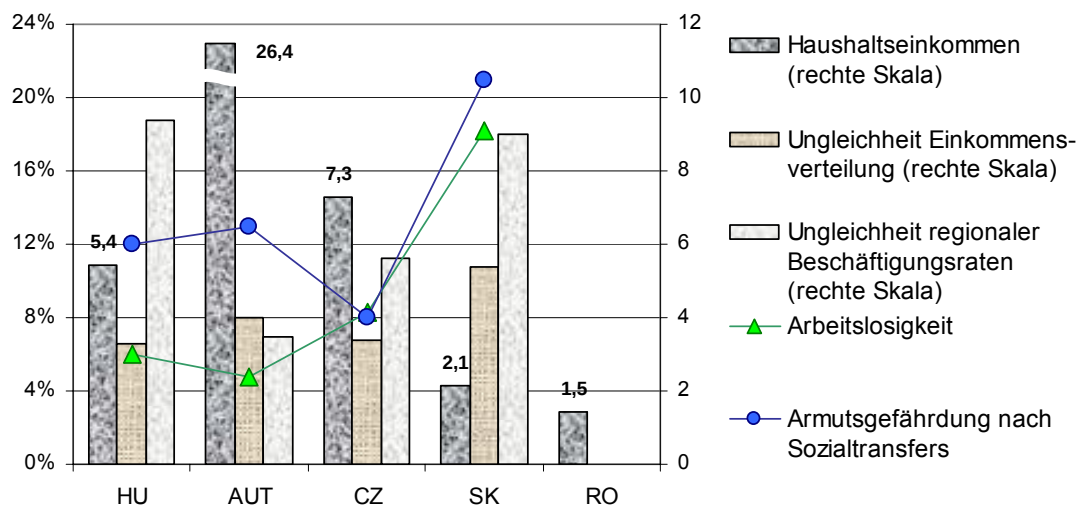
Österreich nach den Niederlanden den besten Wert im EU15-Vergleich auf. Demgegenüber sind die MOE-Länder durch starke wirtschaftliche Konzentration in den Großstadregionen geprägt, während sich der ländliche Raum nur langsam entwickelt.

Grafik 10: Bevölkerung, Haushalte und Bevölkerungsentwicklung 2004



Anm.: Bevölkerungszahl 2004, Bevölkerungsanteil über 65 Jahre und Haushalte 2003
 Quelle: Statistik Austria (2005), Housing Statistik EU (2005), Housing Statistics in the EU (2005), OECD Factbook 2005, PRC Boucentrum International (2005)

Grafik 11: Einkommen und soziale Indikatoren 2004



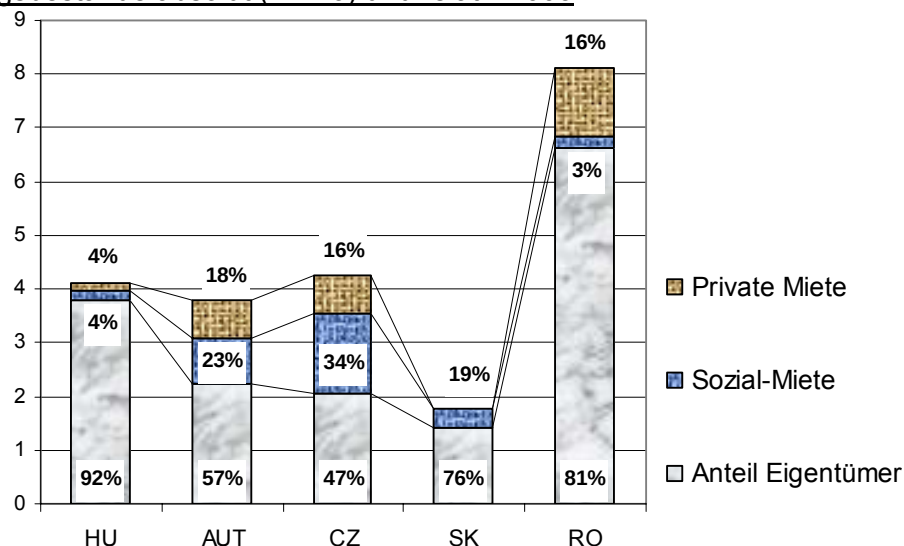
Anm.: Haushaltseinkommen in 1.000 € pro Jahr (2003)
 Ungleichheit Einkommensverteilung: Faktor zwischen durchschnittlichen Einkommen des untersten und des obersten Einkommensquintils
 Ungleichheit regionaler Beschäftigungsraten: Faktor unterschiedlicher Beschäftigungsraten zwischen den Regionen (NUTS 2)
 Armutsgefährdung nach Sozialtransfers: Anteil der Haushalte, die unter Berücksichtigung der Sozialtransfers weniger als 60% des Einkommensmedians des Landes haben
 Quelle: PRC Boucentrum International (2005), Eurostat Datenbank

2.2 STELLENWERT DER GEMEINNÜTZIGEN BAUVEREINIGUNGEN (GBV) IN BESTAND, NEUBAU UND SANIERUNG

In Österreich sind zur Zeit knapp 200 gemeinnützige Bauvereinigungen in den Rechtsformen der Genossenschaft, der GmbH und der Aktiengesellschaft tätig. Zusammen verwalten sie einen Bestand von rund 510.000 Miet- und 240.000 Eigentumswohnungen, das entspricht etwa 20% des österreichischen Wohnungsbestands (2004). Gemeinden und Länder verfügen über weitere ca. 330.000 Mietwohnungen, allein die Stadt Wien ist Eigentümerin von rund 220.000 Wohnungen. Zusammen sind ca. 23% des Wohnungsbestands „soziale“ Mietwohnungen (Grafik 12). Aufgrund des großen Bestands und der Orientierung an mittleren Einkommensschichten werden in Österreich die GBV-Wohnungen nicht als „Sozialmietwohnungen“, sondern als „geförderte Mietwohnungen“ bezeichnet. Der Anteil dieses Bestandes liegt rund zehn Prozentpunkte über dem EU15-Durchschnitt. Schweden, die Niederlande, Tschechien und Dänemark weisen noch höhere Werte auf.

Die Gemeinnützigen sind für rund 26% des Wohnungsneubaus verantwortlich. Das ist mit rund 15.000 Wohnungen pro Jahr etwa die Hälfte des mehrgeschoßigen Wohnbaus (Tabelle 13). Dafür fließt ziemlich genau ein Drittel der gesamten Wohnbauförderung in diesen Sektor. Auch bei der Sanierung zeigt der Sektor sehr gute Werte. Obwohl der gemeinnützige Wohnungsbestand deutlich jünger als der Durchschnitt ist, liegt die Sanierungsquote beim Doppelten des Gesamtdurchschnitts. Dies hat zwei Gründe. Zum einen ist die Einhebung eines „Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags“ im Gegensatz zu allen anderen Bestandssegmenten gesetzlich vorgeschrieben (siehe Abschnitt 2.3.5). Er macht bei älteren Bauten bis zu € 1,32 pro Quadratmeter aus. Zum anderen sind Sanierungsentscheidungen bei Mietwohnbauten viel leichter als bei Eigentumswohnbauten zu treffen.

Grafik 12: Wohnungsbestände absolut (in Mio) und relativ 2003



Quelle: PRC Boucentrum International (2005); Housing Statistics in the EU (2005); Czischke, D. (2005)

Tabelle 13: Wohnungsneubau (Fertigstellungen) und Anteil Sozialwohnungen

	Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner	Anteil Sozialwohnungen an Fertigstellungen
Ungarn	2,1	5%
Österreich	5,2	27%
Tschechische Republik	2,7	26%
Slowakei	2,6	28%
Rumänien	1,3	
EU 15	5,1	7%

Quelle: Housing Statistics in the EU (2005); Statistik Austria

2.3 ELEMENTE DER WOHNUNGSGEMEINNÜTZIGKEIT

2.3.1 DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

- a) Rechtsgrundlage: WGG – Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (BGBl. Nr. 139/1979);
- b) Kontrolle und Aufsicht: Jahresabschlussprüfung und Gebarensprüfung durch einen Revisionsverband; Behördliche Aufsicht durch die zuständigen Landesregierungen;
- c) Soziale Funktionen, im Gegenzug sind die Unternehmen von der Körperschaftssteuer befreit und haben bevorzugten Zugang zur Wohnbauförderung, insb. der Mietwohnungsförderung;
- d) Kostendeckungsprinzip: die verpflichtende projektbezogene Berechnung der Mieten auf Basis der Errichtungs- und Bewirtschaftungskosten in Kombination mit in den Förderungsvorschriften festgelegten Mietenbegrenzungen sichern niedrige und kontinuierliche Mieten von z.Z. 4-6 €/m² brutto (kalt);
- e) Orientierung am Bedarf: Um bauen zu können, muss ein Bedarf nach Wohnungen nachgewiesen werden;
- f) Beschränkung des Geschäftskreises: Die gemeinnützigen Bauvereinigungen haben sich mit Wohnungsneubau, Sanierung und Verwaltung von Wohnbauten zu befassen. Tatsächlich ist es ein wesentlicher Aspekt der guten Funktionsweise des Sektors, dass dieselben Unternehmen die Wohnbauten verwalten, die sie zuvor errichtet haben. Es ist in beschränktem Ausmaß zulässig, gewerbliche Nutzungen zu errichten. Seit Kurzem ist es den gemeinnützigen Bauvereinigungen unter bestimmten Auflagen erlaubt, mit Tochterunternehmen im Ausland tätig zu werden;
- g) Vermögensbindung und Gewinnbeschränkung: Gemeinnützige Bauvereinigungen sollen wie jedes gesunde Unternehmen Gewinne machen. Allerdings sind diese Gewinne zu reinvestieren: in den Erwerb von Bauland, Sanierung und Neubau. Ein gesetzlich festgelegter Teil der Gewinne (3,5% des einbezahlten Kapitals pro Jahr) kann an die Eigentümer ausgeschüttet werden;
- h) Kaufoption für die Bewohner: Mieter, die bei Bezug mehr als 50€/m² an Eigenmitteln eingezahlt haben, erhalten verbindlich eine Option für den Erwerb der Wohnung nach 10 Jahren;
- i) Sehr starke Rechtsposition der Mieter, begründet auf das Mietrechtsgesetz (MRG) und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG).

Die engen Schranken des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, die behördliche Aufsicht durch die Landesregierungen und der Umstand, dass viele Unternehmen im Eigentum halböffentlicher

Einrichtungen stehen, führen dazu, dass gemeinnützige Bauvereinigungen als „verlängerter Arm der Wohnungspolitik“ aufgefasst werden. Sie erfüllen mit privatwirtschaftlichen Mitteln hoheitliche Zielsetzungen.

2.3.2 RECHTSFORM / EIGENTÜMER VON GBV

Gemeinnützige Bauvereinigungen können die Rechtsformen einer Genossenschaft, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder einer Aktiengesellschaft haben.¹

Eigentümer der Kapitalgesellschaften unter den gemeinnützigen Bauvereinigungen sind Gebietskörperschaften, karitative Einrichtungen, Parteien, Gewerkschaften, Unternehmen, Banken oder Privatpersonen. Um Interessenkonflikte zu vermeiden, sind allein Baufirmen sowie Bauprodukteunternehmer, gewerbliche Bauträger und Immobilientreuhänder von einer Eigentümerschaft mit „überwiegendem Einfluss“ ausgeschlossen.² Die Genossenschaften gehören ihren Mitgliedern, d.h. den Bewohnern im solidarischen Eigentum.

2.3.3 GRÜNDUNG / AUFLÖSUNG VON GBV

Für die Gründung einer GBV muss Bedarf nachgewiesen werden. Sie bedarf der Zustimmung durch die Landesregierung.³ Tatsächlich wurden seit einer Gründungswelle in den 1950er Jahren kaum mehr neue GBVs gegründet. Ihre Zahl sinkt seither aufgrund von (seltenen) Strukturbereinigungen. Die Landesregierung kann die Gemeinnützigkeit auch entziehen. Die Vermögensbindung bleibt in diesem Fall ebenso gesichert, wie bei der Auflösung einer GBV (siehe Abschnitt 2.3.6).

2.3.4 ORIENTIERUNG AM BEDARF

GBV müssen für die Errichtung von Wohnungen den entsprechenden Bedarf nachweisen.⁴ Dies geschieht meist durch entsprechende Anfragen von Gemeinden, teilweise in Verbindung mit Wohnungsbedarfserhebungen oder -prognosen. Die Orientierung am Bedarf resultiert aus der Verwendung öffentlicher Gelder, die nicht für spekulative Investitionen verwendet werden dürfen. Die Regelung bereitet in der Praxis einige Schwierigkeiten, weil Wohnungsleerstände und Marketingausgaben für die Verwertung von Wohnungen der Logik der Orientierung am Bedarf widersprechen.

2.3.5 KOSTENDECKUNGSPRINZIP / KOSTENMIETE / PREISBILDUNG

Das Kostendeckungsprinzip des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes besagt, daß eine GBV für Vermietung oder Verkauf einer Wohnung nur ein angemessenes Entgelt in Rechnung stellen darf, das nicht höher, aber auch nicht niedriger sein darf, als für folgende Aufwendungen erforderlich:

- Herstellungskosten, das sind Baukosten, Grundkosten, Finanzierungskosten einschließlich Eigenkapitalverzinsung und Bauverwaltungskosten,

¹ § 1. (1) WWG.

² § 9 WGG.

³ § 3, § 10a (1), §§ 31-36 WGG.

⁴ § 3 (1) und § 8 WGG.

- Bewirtschaftung des Hauses,
- Kosten der Wirtschaftsführung der GBV sowie
- angemessene Rücklagen.¹

Die daraus resultierenden Kosten (Netto-Miete) liegen im Allgemeinen bei 2 bis 4 €/m². Sie werden ergänzt durch:

- einen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, der in Abhängigkeit vom Alter des Gebäudes bis 1,32 €/m² ausmachen kann,²
- Betriebskosten für Verwaltung, Wasser, Abwasser, Hausbesorger, öffentliche Abgaben etc., die im Durchschnitt bei ca. 1,50 €/m² liegen und
- Umsatzsteuer von 10% für Mieten und 20% für Eigentumswohnungen sowie Betriebskosten. Mietkaufwohnungen haben bei Erwerb ab dem 10. Jahr einen Umsatzsteuervorteil.

Politisch kontrovers wurde die Bemessung der Mieten nach Rückzahlung aller Darlehen diskutiert („Auslauf-Annuitäten“). Nach der Logik des Kostendeckungsprinzips sollten sie auf die reinen Bewirtschaftungskosten sinken. Dies wurde aber als verteilungspolitisch und betriebswirtschaftlich unzumutbar aufgefasst. Man hat sich auf eine Kompromissformel mit einer Nettomiete von heute knapp 3 €/m² geeinigt.³ Die Erträge aus den schuldenfreien Altbauten sind heute eine wesentliche Quelle der Rücklagenbildung von GBV.

Die GBV können Grund- und Baukostenbeiträge von den Mietern einheben. Diese Einmalbeträge bei Mietantritt liegen in Wien bei bis zu 400 €/m², in den anderen Bundesländern deutlich darunter. Bei Beträgen über 50 €/m² erhält der Mieter verbindlich eine Kaufoption für die Mietwohnung nach zehn Jahren.⁴ Bei vorzeitigem Auszug erhält der Mieter die Beiträge mit einer einprozentigen Abwertung pro Jahr zurück.⁵

Das WGG ist der einzige Wohnrechtsbereich, wo heute „Contracting“ möglich ist. Contracting bedeutet, dass die Heizkosten auch nach einer thermischen Sanierung in der ursprünglichen Höhe vom Mieter weiter bezahlt werden, um die Sanierungskosten zu finanzieren.⁶

2.3.6 GEWINNBESCHRÄNKUNG / VERMÖGENSBINDUNG / GESCHÄFTSKREIS

Umfangreiche Regelungen verfolgen den Zweck, das Vermögen einer GBV für die Aufgaben des Wohnungswesens zu sichern:

- GBV sollen Gewinne machen. Diese fließen jedoch zum überwiegenden Teil in Rücklagen und Eigenkapital.

¹ § 13 WGG.

² § 14d WGG.

³ § 13 (6), § 14 (7), § 14 (7a) WGG.

⁴ § 15c WGG.

⁵ § 17 (4) WGG.

⁶ § 14 (5a) WGG.

- Das Eigenkapital muss mit Ausnahme einer geringen „Liquiditätsreserve“ im Rahmen des Geschäftskreis der GBV, d.h. bauwirksam, reinvestiert werden.¹ Es darf weder am Kapitalmarkt veranlagt noch (über ein festgelegtes Maß hinaus) an die Eigentümer ausgeschüttet werden.
- Gewinnausschüttungen sind gesetzlich mit dzt. 3,5% p.a. auf das eingezahlte Stammkapital limitiert.²
- Beim Verkauf von Anteilen oder der Auflösung einer GBV darf nicht mehr als der Anteil am eingezahlte Stammkapital ausbezahlt werden.³
- Der Erwerb von Anteilen an einer GBV sowie die Fusion mehrerer Bauvereinigungen bedarf der Zustimmung der Landesregierung.
- Beteiligungsbeschränkungen siehe Abschnitt 2.3.2.
- GBV müssen einen Aufsichtsrat haben. Die Übertragung von Geschäftsanteilen oder Aktien bei Kapitalgesellschaften ist an die Zustimmung des Aufsichtsrats gebunden.⁴
- Auch das generelle Wirtschaftlichkeitsgebot (siehe Abschnitt 2.3.11) soll sicherstellen, dass die Leistungskraft der GBV zweckgebunden dem Wohnbau zugute kommt.

Die Sicherung des durch den Einsatz von Wohnbauförderungsmitteln aufgebauten volkswirtschaftlichen Vermögens ist eine große Herausforderung für den Sektor. Insgesamt verfügen die GBV heute über eine Bilanzsumme von ca. 28,5 Mrd. Euro. Mit diesem Betrag könnten 20% der österreichischen Staatsverschuldung auf einen Schlag getilgt werden. 2001 wurden GBV im Eigentum des Bundes mit einem Wohnungsbestand von über 60.000 Einheiten per Gesetz aus dem Gemeinnützigkeitsregime entlassen und an private Investoren verkauft. Es zeugt von der Stabilität des Sektors, dass diese Handlung zu keinem Dammbruch geführt hat.

Der Geschäftskreis einer GBV ist eng begrenzt. Man unterscheidet:

- a) Hauptgeschäfte: Errichtung und Verwaltung von Wohnungen, Eigenheimen und Heimen im eigenen Namen, weiters Sanierungen größeren Umfanges und die Betreuung anderer GBV im Rahmen ihrer Hauptgeschäfte.
- b) Nebengeschäfte: Errichtung von Wohnungen, Eigenheimen und Heimen in fremdem Namen, Errichtung von Geschäftsräumen, Garagen und Abstellplätzen, Gemeinschaftseinrichtungen, Verbesserungen des Wohnumfeldes, Rechtsgeschäfte im Zusammenhang mit eigenen Bauten, Bankgeschäfte im Zusammenhang mit dem Wohnbau, Erwerb von Baustoffen und Ausstattungsgegenständen, Beteiligung an anderen gemeinnützigen Bauvereinigungen, Betreuung von Tochtergesellschaften, Einrichtung von Informationsstellen u.a.. Die taxativ aufgezählten Nebengeschäfte dürfen nicht die überwiegende Geschäftstätigkeit einer GBV sein.
- c) Verbundene Zusatzgeschäfte: Geschäfte, die im Rahmen ordnungsgemäßer Wirtschaftsführung notwendig werden. Sie dürfen weder als Haupt- noch als Nebengeschäfte betrieben werden und bedürfen zu ihrer Zulässigkeit der bescheidmäßigen Zustimmung durch die Landesregierung.

¹ § 7 (6) WGG.

² § 10 (1) in Verbindung mit § 14 (1) Z.3 WGG.

³ § 10 (2) und (3) sowie § 11 WWG.

⁴ § 12 und § 6 (3) WGG.

2.3.7 GBV ALS BAUTRÄGER

Die Errichtung und Sanierung von Wohngebäuden in eigenem Namen ist ein Hauptgeschäft von GBV. Nebengeschäfte (vgl. Abschnitt 2.3.6) sind u.a. Bauträgerdienstleistungen in fremdem Namen, die Errichtung von Gewerbeflächen in gemischt genutzten Objekten (maximal 1/3 der Gesamtnutzfläche), von Garagen, Gemeinschaftseinrichtungen u.ä.. GBV können weiters für Sanierungsvorhaben herangezogen werden, die über die eigenen Bauten hinaus gehen, z.B. Blocksanierungen.

GBV unterliegen einem Bauzwang. Ein Rückzug z.B. auf reine Verwaltungstätigkeiten ist gesetzlich nur in Ausnahmefällen vorgesehen.¹

2.3.8 GBV ALS HAUSVERWALTUNG

Die Verwaltung von von ihr selbst errichteten sowie fremden Wohngebäude zählt zu den Hauptgeschäften von GBV. Die Verwaltung schließt alle Maßnahmen der Gebäudebewirtschaftung, insbesondere die Instandhaltung, Instandsetzung und Verbesserung mit ein. Schwerpunkte der Erhaltung und Verbesserung liegen heute in Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs, beim Fernwärmeanschluss und beim Einbau von Liften.²

Die gute Funktionsfähigkeit des gemeinnützigen Sektors hängt wesentlich davon ab, dass dieselbe GBV die Bauten bewirtschaftet, die sie zuvor errichtet hat. Dadurch ist bei der Projektentwicklung eine Orientierung auf Werthaltigkeit gewährleistet.

2.3.9 GESCHÄFTE IM AUSLAND

Der Einsatz von Eigenkapital von gemeinnützigen Bauvereinigungen im Ausland war Gegenstand langjähriger rechtspolitischer Debatten. Denn der Gesetzgeber stand und steht auf dem Standpunkt, dass das Eigenkapital der Unternehmen im wesentlichen durch Förderungsleistungen der öffentlichen Hand aufgebaut worden ist und von der Allgemeinheit aufgebrachte Mittel für deren Einsatz in Österreich gesichert werden sollen. Es wurde schließlich mit der Wohnrechtsnovelle 2002 eine Regelung gefunden, dass gemeinnützige Bauvereinigungen gewerbliche Tochtergesellschaften gründen können, die ohne zusätzliche Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde (Landesregierung) im Ausland tätig werden dürfen.³ Mehrfach angewendet wird auch die Konstruktion von Beteiligungen an gemeinsamen Tochterunternehmen im Inland, die in der Folge Projektgesellschaften für Auslandsaktivitäten gründen.

Noch immer sind erst einige wenige gemeinnützigen Bauvereinigungen mit eigenen Tochtergesellschaften oder Beteiligungen in den MOE-Ländern tätig, bislang ausschließlich bei Wohnungseigentumsprojekten. Erfolglos blieben bisher Bemühungen hinsichtlich der Errichtung von Miet-

¹ § 7 (5) WGG.

² § 7 (1), § 14a, § 14b WGG.

³ § 7 (4b) WGG. Gemäß Erläuterungen sollte mit der neuen Regelung klar gestellt werden, dass „für gewerbliche, voll der Steuerpflicht unterliegende Tochterunternehmen keine geographische Beschränkung ihres Geschäftskreises auf das Inland gilt, sodass im Besonderen regionale Kooperationen in Grenzgebieten mit EU-Anrainerstaaten, aber auch im Hinblick auf die MOEL-Integration ermöglicht werden“.

wohnungen und der Sanierung bestehender Bauten. Auch gibt es noch keine Beteiligungen österreichischer Gemeinnütziger an gemeinnützigen Unternehmen zusammen mit Eigentümern aus der Region. Die gegebenen Regelungen im Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht wären ausreichend, um dies zu ermöglichen. Zwar setzen Beteiligungen im Ausland die Genehmigung der Aufsichtsbehörde (Landesregierung) voraus, wohingegen im Ausland tätige Projektgesellschaften ohne eine solche Genehmigung möglich sind. Derartige Genehmigungen sind jedoch unter Einhaltung gewisser Auflagen durchaus zu erlangen. Insbesondere muss die GBV zustimmen, dass sich die Prüfung durch den Revisionsverband auf diese Beteiligung erstreckt. Weiters darf die Kapitalbeteiligung „nicht übermäßig“ sein. Darunter ist zu verstehen, dass sie in einem angemessenen Verhältnis zum frei verfügbaren Eigenkapital stehen muss. Die behördliche Aufsicht über die Auslandsaktivitäten österreichischer gemeinnütziger Bauvereinigungen scheint damit sichergestellt. Es wird ihr seitens des Revisionsverbands die Prüfberichte auch der Tochtergesellschaften im Ausland bzw. der ausländischen Beteiligungen übermittelt. Die MOE-Länder sind hinsichtlich der Prüfung unproblematisch, da sie im Zuge ihres EU-Beitritts ihre Rechnungslegungs- und Prüfungsvorschriften den EU-Standards angepasst haben.

2.3.10 KONTROLLMECHANISMEN: REVISION UND AUFSICHT

Die Kontrolle des Sektors ist einer der zentralen Regelungsinhalte des WGG.¹ Es wird als Erfolg der Wohnungsgemeinnützigkeit in Österreich aufgefasst, dass in den vergangenen fünf Jahrzehnten kein einziger Wohnungskunde sein Geld beim Erwerb einer Wohnung verloren hat.

Die GBV werden durch ihren eigenen Revisionsverband geprüft. Der „Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband“ ist gleichzeitig als Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft und als Prüfverband tätig. Sämtliche GBV (Kapitalgesellschaften und Genossenschaften) sind direkte Mitglieder des Verbandes. Rechtliche Grundlage der Revision gemeinnütziger Bauvereinigungen ist die Genossenschaftsrevision und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz.

Geprüft wird die Rechnungslegung und die Gebarung vor allem nach folgenden Gesichtspunkten:

- Gesetzeskonformität: Einhaltung der gesellschaftsrechtlichen Vorschriften, sowie der Bestimmungen des WGG über den beschränkten Geschäftskreis.
- Geschäftsbetrieb: Wirtschaftlichkeit des Unternehmens als Verhältnis zwischen Leistung und Kosten, Einhaltung der Vorschriften über sparsame, wirtschaftliche und zweckmäßige Geschäftsführung.
- Rechnungslegung: Eingehende Prüfung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht.
- Wohnungswirtschaft: Einhaltung der gemeinnützigen Preisbestimmungen, vor allem der Entgelte, die von den Wohnungsinhabern verlangt werden.
- Wirtschaftliche Lage: Beurteilung von Vermögens- und Kapitalsituation, Zahlungsfähigkeit und Ertragslage, Gegenüberstellung von langfristigem Vermögen und Kapital.

Die Revision geht somit deutlich über die Abschlußprüfung bei Kapitalgesellschaften hinaus. Die Prüfungsberichte sind u.a. der Aufsichtsbehörde (Landesregierung) vorzulegen. Sie sind öffent-

¹ z.B. § 1 (2), § 5 WGG.

lich zugänglich und beinhalten u.a. den Jahresabschluß mit Prüfungs- und Gebarungsvermerk und die Gründe, die zur Einschränkung oder Versagung des Vermerkes geführt haben. Die Aufsichtsbehörde verfügt über eine Reihe von Sanktionsmöglichkeiten, wie die bescheidmäßige Auflage zur Abstellung eines Mangels, den Entzug öffentlicher Förderungsmittel oder den Entzug der Anerkennung als GBV.

2.3.11 WIRTSCHAFTLICHKEITSGEBOT

In engem Zusammenhang mit der Kostendeckung steht der Effizienzgrundsatz, demzufolge sich Geschäftsführung und Verwaltung einer GBV vom Grundsatz der Effizienz, d.h. der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit leiten zu lassen haben.¹

Verschiedene Regelungen stellen dies sicher:

- Die Wohnbauförderung der Länder gibt heute starke Effizienzanreize (siehe Kapitel 2.4);
- Regelung der Preisbildung und Abrechnung im WGG;
- Detaillierte Regelungen hinsichtlich Verwaltung, Bezüge von Funktionären und Angestellten etc.;
- Effiziente Kontrolle und Aufsicht mit entsprechenden Sanktionsmöglichkeiten.

2.3.12 ZUGANGSBESCHRÄNKUNG / SOZIALBINDUNG

Das österreichische Modell der Wohnbauförderung war ursprünglich auf die „Wohnfürsorge für minderbemittelte Schichten der Bevölkerung“ ausgerichtet², hat sich aber im Gefolge der Entwicklung des gemeinnützigen Wohnbaus in Deutschland im Laufe der Zeit auf die Bereitstellung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten ausgeweitet. In den meisten Bundesländern bedienen GBV heute mittlere und untere Einkommensschichten. In Wien liegt der Fokus bei mittleren Einkommensschichten, nachdem die einkommensschwächeren Haushalte aus dem sehr großen Wohnungsbestand der Gemeinde bedient werden können.

Die GBV haben lose Vorgaben hinsichtlich der Vergabe der Wohnungen nach „objektiven Gesichtspunkten, insbesondere dem Wohnungsbedarf, der Haushaltsgröße und den Einkommensverhältnissen der Wohnungswerber“.³ Im WGG sind weiters eine maximale Nutzfläche von 150m² und eine „normale Ausstattung“ festgelegt.⁴ Unter normaler Ausstattung wird u.a. barrierefreies Bauen am Stand der Technik verstanden. In der Praxis ist der Ausführungsstandard geförderter Wohnbauten höher als jener von mittelpreisigen privaten Eigentumswohnungen.

GBV dürfen ihre Wohnungen grundsätzlich nicht auf bestimmte Personengruppen beschränken. Ausnahmen bilden Genossenschaften mit ihrer Beschränkung auf Mitglieder und Werkwohnungen. Mehrere GBV waren bzw. sind auf die Wohnversorgung von Beamten ausgerichtet.

¹ § 23 (1) WGG.

² VfSlg. 2217/1951, 3378/1958.

³ § 8 (3) WGG.

⁴ § 7 (1) und § 2 Z. 2. WGG.

2.4 ÖKONOMISCHE PERFORMANCE VON WOHNBAUFÖRDERUNG UND GEMEINNÜTZIGKEIT

Der Wohnungsaufwand bei GBV lag 2003 bei durchschnittlich 4,10 € pro Quadratmeter (Tabelle 14)¹. Das ist etwas mehr als bei Gebietskörperschaften, aber deutlich weniger als bei Privaten Vermietern. Wichtiger noch: diese Wohnkosten werden bei einem vergleichsweise neuen bzw. sanierten Wohnungsbestand erreicht. Die durchschnittlichen Wohnkosten im Gemeinnützigen Sektor sind bis 1999 stärker als der Verbraucherpreisindex (VPI) angestiegen – Ausdruck der intensiven Neubautätigkeit während der neunziger Jahre – während sie seit 2000 deutlich schwächer als der VPI ansteigen.

Tabelle 14: Relative Preise für Wohnen, Mieten, Mietsteigerungen

	Relative Preise für Wohnen 2002 (EU15=100)	Miete/m ² im sozi- alen Wohnbau 2004	Miete/m ² im pri- vaten Wohnbau 2004	Ø Mietensteige- rung 2000-2003
Ungarn	36,1	€ 0,52	€ 2,36	9,6%
Österreich	93,6	€ 4,10	€ 4,50	2,9%
Tschechische Republik	39,5	€ 0,62	€ 1,24	5,7%
Slowakei	26,8	€ 0,70		18,3%
EU 15	100,0	€ 3,92	€ 6,18	2,8%

Quelle: Housing Statistik in the EU (2005), KSH (2005)

Die Baukosten der Gemeinnützigen Bauvereinigungen stagnieren seit 1995. Sie liegen zuletzt ca. 20% unter jenen des privaten Mehrwohnungsbaus. Es kommt in dieser Entwicklung die Wirkung der Wohnbauförderung und die Marktmacht der Gemeinnützigen zum Ausdruck. In den Förderungssystemen aller Länder wurden während der neunziger Jahre Anreize für die Bauträger eingebaut, die sowohl gegenüber den Bau-, als auch Finanzierungskosten dämpfend wirken. Insbesondere wurde von einer Förderung als Anteil der Baukosten abgegangen und statt dessen ein System eingeführt, bei dem Förderung und zulässige Miete festgelegt sind. Wirtschaftliche Spielräume kann sich der Bauträger unter diesen Rahmenbedingungen nur verschaffen, wenn er den Druck an Baufirmen und Banken weiter gibt. Die Stabilität des Sektors führt dazu, dass Gemeinnützige – auch kleinere Unternehmen – deutlich bessere Finanzierungsbedingungen vorfinden, als gewerbliche Unternehmen von vergleichbarer Größe. Als ausschlaggebend für diese Situation wird die Sicherungsfunktion der Wohnbauförderung sowie das komplexe Kontroll- und Aufsichtswesen des Sektors durch den eigenen Revisionsverband und die Aufsicht durch die Landesregierungen angesehen.

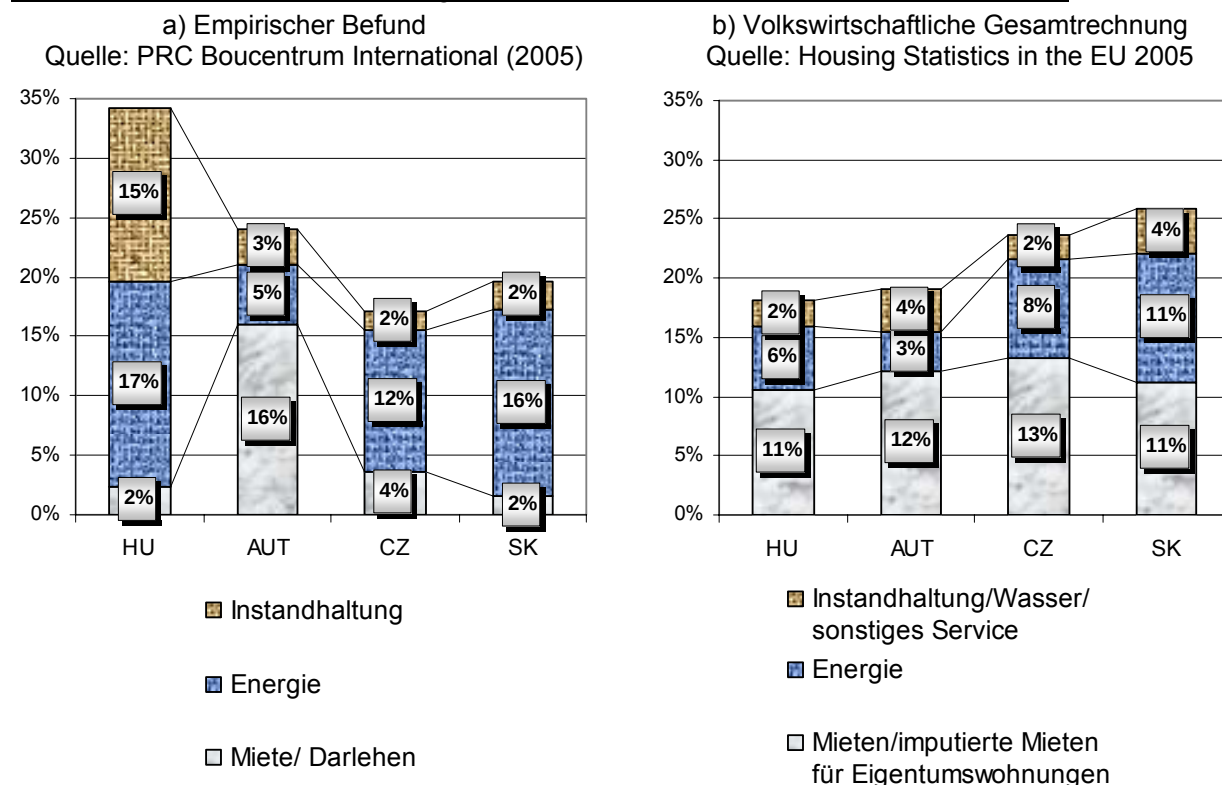
Der Bundesstaat bzw. die Bundesländer gaben 2005 ca. 1% des Brutto-Inlandsprodukts (BIP) für Maßnahmen der Wohnbauförderung aus. Dies ist deutlich weniger als in den meisten westeuropäischen Ländern. So wenden Deutschland und die Niederlande jeweils 1,4% ihres BIP für die Wohnbauförderung auf, Frankreich sogar 2,4% (2003).²

¹ PRC Boucentrum International (2005).
Gemäß einer FGW-Sonderauswertung bei 4,88 €/m² brutto (kalt).

² Ball, M. (2005), PRC Boucentrum International (2005).
Vgl. Tabelle 9, S 22 mit dem Anteil der Staatsausgaben für den Wohnbau.

Aufgrund seines großen Volumens beeinflusst der geförderte Wohnbau die Preise am privaten Markt. Rund 26% des Wohnungsneubaus (2003) entfallen auf GBV. Geförderte Mietwohnungen sind in Österreich im europäischen Vergleich relativ teuer.¹ Dafür werden am freien Markt Mieten erzielt, die im Durchschnitt nur rund 10% über jenen der GBV liegen. Ähnlich geringe Unterschiede der Teilmärkte bestehen in Schweden, sehr große Unterschiede vom Zwei- bis Dreifachen sind für die Niederlande, Großbritannien, Irland und die MOE-Länder dokumentiert.²

Grafik 15: Wohnkostenbelastung der Haushalte in % des Haushaltseinkommens



Die Marktmieten in Österreich stagnieren seit Mitte der neunziger Jahre annähernd. Dem stehen stark steigende Preise insbesondere in den angelsächsischen Ländern, aber auch in Spanien, den Niederlanden und den MOE-Ländern gegenüber. Die Wohnungspreise in Österreich lagen 1995 ca. 6% über dem EU15-Durchschnitt und liegen heute ca. 6% darunter (Tabelle 14).³ Die Wohnkostenbelastung, d.h. der Anteil des gesamten privaten Konsums für Wohnen einschließlich Energie und Instandhaltung, liegt in Österreich bei 19% gegenüber 23% im EU15-Vergleich (Grafik 15 b) auf Basis der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen). Eine Datenquellen aufgrund empirischer Erhebungen (Grafik 15 a)) weist für Österreich eine Wohnkostenbelastung von 24% aus, was nur knapp unter dem EU15-Durchschnitt liegt. Dass die Preise trotz positiver wirtschaftlicher Entwicklung und Bevölkerungswachstum stagnieren, ist offensichtlich auf die Wirksamkeit des Systems der Wohnbauförderung und der Wohnungsgemeinnützigkeit zurück zu führen.

¹ € 4,10 gemäß Tabelle 14. Der Durchschnitt von 7 Ländern, für die Daten verfügbar sind, liegt bei € 3,92/m².

² Housing Statistics in the EU (2005).

³ Housing Statistics in the EU (2005).

Positiv hervorzuheben ist die soziale Qualität der Wohnumgebung. Einer Analyse des EU-Haushaltspanels gemäß fühlen sich die österreichischen Haushalte nur zu 6% von Kriminalität und Vandalismus in ihrer Wohnumgebung beeinträchtigt. Der EU15-Durchschnitt liegt bei 16%. Bei den ärmeren Haushalten liegt der österreichische Wert ähnlich niedrig, während der EU15-Durchschnitt 18% erreicht.¹ Das zeigt nicht nur eine gute Wohnversorgung, sondern deutet auch auf ein hohes Maß an Gleichheit hin.

Die GBV tragen, in Verbindung mit dem System der Wohnbauförderung, wesentlich zur insgesamt sehr hohen Wohnzufriedenheit, Wohnqualität, moderaten Wohnkostenbelastung und Gleichheit in der Wohnversorgung bei.

¹ SRZ-Auswertung auf Basis des ECHP2000.

3 EIN GEMEINNÜTZIGER WOHNUNGSSEKTOR FÜR UNGARN

3.1 WOHNUNGSBEDARF

3.1.1 BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Gemäß Bevölkerungsprognose soll die ungarische Bevölkerung bis 2020 um 9% schrumpfen¹. Daraus kann keinesfalls abgeleitet werden, dass die Wohnversorgung der Bevölkerung auch ohne forciertem Neubau gesichert sei. Prognosen sind kein Blick in die Kristallkugel. Sie berechnen zukünftige Entwicklungen auf Basis beobachteter Trends. Die vorliegende Prognose bezieht sich auf demographische Kennzahlen der neunziger Jahre, als gleichzeitig alle demografischen Entwicklungen negativ waren: geringe Geburtenzahl, gestiegene Sterblichkeit, geringe Zuwanderung, starke Abwanderung. In Österreich und Deutschland wurden die Bevölkerungsprognosen aufgrund geänderter Rahmenbedingungen kürzlich deutlich nach oben revidiert. Es ist durchaus wahrscheinlich, dass Ähnliches auch für Ungarn bevor steht.

Sinkende Bevölkerungszahlen haben volkswirtschaftlich bedenkliche Auswirkungen. Insbesondere hängt das Wirtschaftswachstum stark von einer wachsenden Bevölkerung ab. Alle wirtschaftlichen und politischen Systeme sind bei moderatem Wachstum wesentlich stabiler und leichter beherrschbar als bei Schrumpfung. Längerfristig bedeuten sinkende Bevölkerungszahlen aufgrund der dadurch beschleunigten Alterung der Bevölkerung eine massive Bedrohung des sozialen Gleichgewichts und der Finanzierbarkeit der Sozialsysteme (vgl. Grafik 10, S 23).

Die Wohnungspolitik sollte aus diesen Gründen bei der Bedarfsermittlung von stabilen Bevölkerungszahlen ausgehen. Eine adäquate Wohnversorgung kann einen Beitrag zur Attraktivität Ungarns leisten, sie kann zu einer positiven Bevölkerungsentwicklung beitragen.

3.1.2 NOTWENDIGER WOHNUNGSNEUBAU

Wohnungsbedarf entsteht aus folgenden Quellen:

- Der Wohnungsbedarf orientiert sich am Haushalts- und nicht am Bevölkerungswachstum. Die Zahl der Haushalte steigt auch bei stagnierenden Bevölkerungszahlen. Mittelfristig wird die durchschnittliche Haushaltsgröße in Ungarn auf den europäischen Durchschnitt sinken.
- Der Bestand im mehrgeschoßigen Wohnbau wird – bei entsprechenden Sanierungsaufwendungen - zu einem erheblichen Teil dauerhaft zur Verfügung stehen. Ein Teil des Bestandes ist allerdings aufgrund jahrzehntelang unzureichender Investitionen in einem baulichen Zustand, dass eine Sanierung nicht mehr sinnvoll möglich ist. Für Teile der Plattenbauten aus den 60er bis 80er Jahren ist mit Sicherheit von keiner 100-jährigen Bestandsdauer auszugehen. Für diesen Teil des Bestandes ist Abriss und Neubau die einzige Option.
- Die wirtschaftliche Entwicklung Ungarns hat die Struktur des Wohnungsbedarfs vollständig geändert. Die Großstadtregionen sind sehr stark gewachsen, während Klein- und Mittelstädte stagnieren (zur steigenden Zentralität siehe Grafik 11, S 23). Mehr oder weniger ausreichende Wohnungsbestände in strukturschwachen Regionen stehen einem sehr hohen Neubaubedarf in den Großstadtregionen und insbesondere im Großraum Budapest gegenüber.

¹ Housing Statistics in the EU (2005) auf Basis der „World Population Prospects“ (2002).

Eine Quantifizierung des Neubaubedarfs ist schwierig. Als Orientierung können die durchschnittlichen Neubauzahlen in Westeuropa (5,1 Neubauwohnungen pro 1.000 Einwohner, siehe Tabelle 13, S 25) und die politische Zielvorgabe einer Erhöhung des Mietwohnungssektors auf 15% des Bestands¹ dienen. Angesichts dessen ergibt sich folgendes Mengengerüst:

Tabelle 16: Mengengerüst Wohnungsneubau bis 2020

	beobachtet bzw. Trend			Prognose/Bedarf			
	2001	2003	2005	2007	2010	2015	2020
Ein- und Zweifamilienhäuser	17.400	20.100	20.000	22.000	22.000	22.000	22.000
Private Mietwohnungen	200	340	400	1.000	2.000	2.000	2.000
Sozial-Mietwohnungen	1.100	1.600	1.900	5.000	10.000	10.000	10.000
Eigentumswohnungen	9.400	13.460	15.700	16.000	16.000	16.000	16.000
Gesamt	28.100	35.500	38.000	44.000	50.000	50.000	50.000

Quellen: Gesamt bis 2006: Euroconstruct; Anteile Neubau EH/MW bis 2006: Euroconstruct, Anteile Bestand EH/MW/sozial 2003: PRC; Anteile Neubau EH/MW/sozial 2003: Housing Statistics in the EU; Prognose: IIBW

Die Modellberechnung wurde unter folgenden Prämissen vorgenommen: Die Neubauzahlen bis 2006 entsprechen der Trendanalyse gemäß Quellenangaben. Zielgröße sind 50.000 Fertigstellungen pro Jahr. Diese Zielgröße ist aus folgenden Gründen als absolute Untergrenze aufzufassen:

- Der prognostizierte Bevölkerungsrückgang ist keine gesicherte Aussage (siehe oben);
- Die Zahl entspricht der Wohnbaurate im Durchschnitt der EU15; viele jüngere Mitgliedsländer wie Spanien oder Irland haben weit höhere Neubauraten;
- Bei großen Teilen des Wohnungsbestands ist keinesfalls von einer 100-jährigen Bestandsdauer auszugehen; dies erfordert Ersatzneubauten;
- Die zu geringen Neubauzahlen seit 1990 sind zu kompensieren.

Die Zunahme des Bauvolumens sollte sich auf den Mietwohnungsbereich konzentrieren, ohne die etablierten Bereiche Eigenheim und Eigentumswohnungen zu beeinträchtigen. Um die Zielgröße zu erreichen, wird ab 2007 eine Zunahme des Einfamilienhausbaus um 10%, eine Verdreifachung des privaten Mietwohnbaus (jeweils gegenüber 2003), die konstante Entwicklung der Eigentumswohnungen und die Errichtung von 5.000 Sozialmietwohnungen zugrunde gelegt. Bis 2010 sollte sich der private Mietwohnbau noch einmal verdoppeln. Im sozialen Mietwohnbau sollen 10.000 Fertigstellungen erreicht werden.

Mit dem vorliegenden Mengengerüst kann die nachhaltige Wohnversorgung der Bevölkerung gesichert werden! Die Erhöhung des Mietwohnungsbestands in Ungarn auf 15% wird allerdings selbst bei der angesprochenen ambitionierten Steigerung des Neubaus von privaten und Sozial-Mietwohnungen bis 2020 weit verfehlt. Ausgehend von den heutigen 9% Miete im Bestand – der niedrigste Wert im europäischen Vergleich (außer SEE) - würden „nur“ 11,5% erreicht werden.

¹ Pressekonferenz anlässlich der Vorstellung des „Kreditprogramms für Mietwohnbau“, 12/2005.

3.1.3 EIGENHEIME UND EIGENTUMSWOHNUNGEN

Die Eigenheime waren der einzige Bereich beim Wohnungsneubau, der von den ökonomischen und politischen Restriktionen während der neunziger Jahre kaum negativ beeinflusst war. Zusätzliche Impulse wurden durch die Einführung des Bausparens und spezieller Förderungsinstrumente geschaffen.¹ Es werden heute über 20.000 Fertigstellungen erreicht.

Der Eigentumswohnungsbau erlebte zwar schon in den neunziger Jahren eine Belebung. Auf das heutige Niveau von bis zu über 18.000 Fertigstellungen (2004) stieg er aber erst durch die 2000 eingeführten Förderungsprogramme (Zinsenzuschüsse auf Hypothekenbriefe und ergänzende Zinsförderung)². Die Zunahme ist aber auch auf geänderte ökonomische Rahmenbedingungen zurück zu führen, insbesondere sinkende Zinssätze als Folge des EU-Beitritts, wachsender Wohlstand und Entwicklungen im Banken-Sektor. Hypotheken-Produkte für den darlehensfinanzierten Erwerb von Eigentumswohnungen und Eigenheimen erleben in der gesamten MOE-Region erst seit 2000 eine deutliche Steigerung, obwohl sie schon seit den frühen neunziger Jahren verfügbar sind.³ Insgesamt ist ihr Volumen von unter 2% 1999 auf heute (2005) über 15% des BIP angewachsen. Der Durchschnitt der EU15 liegt bei 53%, Österreich erreicht 37% (2003).⁴ Die Margen der Banken sind bereits annähernd auf westeuropäisches Niveau gesunken, wenngleich die langfristigen Zinssätze in Ungarn noch deutlich über dem Niveau der übrigen MOE-Region liegen⁵. Hypothekarkredite sind vorwiegend einlagengestützt. Fremdwährungskredite haben zuletzt in Ungarn trotz der damit für den Konsumenten verbundenen Risiken stark an Attraktivität gewonnen.

3.1.4 FORCIERUNG MIETWOHNUNGSBAU

Im Gegensatz zum Eigentumswohnungsbau entsprechen die Neubauraten von Mietwohnungen bei weitem nicht dem Bedarf. Der geringe Neubau verschärft die Problematik der extrem geringen Mietwohnungsrate im Bestand. Als Folge der Massenprivatisierung von Mietwohnungen während der neunziger Jahre, bei der 15% des gesamten ungarischen Wohnungsbestands aus kommunalen und genossenschaftlichen Beständen in das Eigentum der Bewohner übergegangen ist, verfügt Ungarn über gerade noch 9% Mietwohnungen. Das ist im westeuropäischen Vergleich der mit Abstand niedrigste Anteil (Grafik 17).

Die starke Eigentumspräferenz in Ungarn ist evident, aber kein Naturgesetz. Sie ist vor allem ökonomisch begründet. Eigentum wird als Sicherheit gegen alle möglichen Risiken aufgefasst, insbesondere hinsichtlich der zukünftigen Einkommenssituation. Der Anfang der neunziger Jahre fast auf Null gesunkene öffentliche Mietwohnungsbau hat sich bislang noch keineswegs erholt. Der öffentliche Sektor gibt sich sehr zurückhaltend in seinem Engagement für Wohnungsneubau, nachdem er die Verpflichtungen eines Groß-Wohnungseigentümers durch die Massenprivatisierungen der neunziger Jahre abgegeben hat. Mietwohnbau ist nicht wettbewerbsfähig, so lange die Finanzierung von Eigentum über Privatkredite billiger ist, als die Finanzierung von Mietwohn-

¹ Details siehe Kapitel 1.5, S 18.

² Details siehe Kapitel 1.5, S 18.

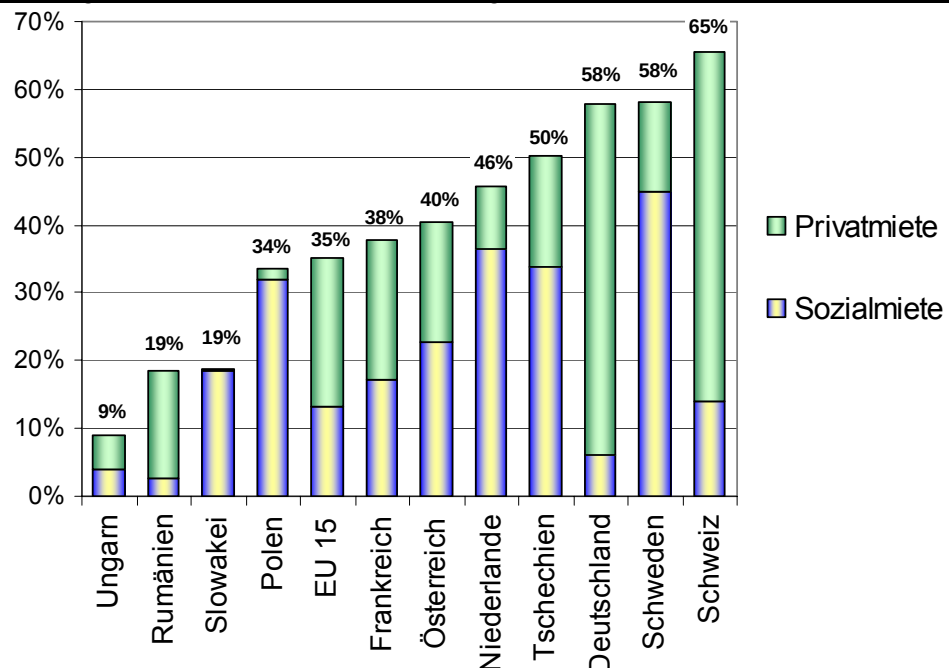
³ Birney / Steinbarth (2005). Siehe dazu auch Hegedüs (2002), S 41.

⁴ MNB. PRC Boucentrum International (2005), Oesterreichische Nationalbank.

⁵ Siehe Tabelle 9, S 22.

bau durch Bauträger. Dies führt dazu, dass der Markt kaum Mietwohnungs-Angebote bereit stellt. Die fehlenden Angebote lassen wiederum keine Nachfrage entstehen. Der Kreis schließt sich. Das Unternehmensleitbild des auf Mietwohnungen spezialisierten Bauträgers ist in den MOE-Ländern kaum entwickelt. Heute am Markt tätige Bauträger sind meist die Verwertungsabteilungen von Baufirmen. Deren primäres Interesse ist es, die Baukapazitäten des eigenen Unternehmens zu beschäftigen und das eingesetzte Kapital möglichst rasch zu drehen. Langfristige Investitionen sind weder deren Kerngeschäft noch deren Interesse.

Grafik 17: Mietwohnungsbestände in MOE- sowie ausgewählten europäischen Staaten, 2002



Anm: Als Sozialmiete werden als Wohnungen im Eigentum von Gebietskörperschaften, Genossenschaften und gemeinnützigen Bauvereinigungen verstanden.

Für die Unterscheidung in Privat- und Sozialmiete fehlen für die Schweiz entsprechende Daten.

Quelle: PRC Bouwcentrum (2005), Czischke (2005), CH Bundesamt für Statistik

Die hohen und stabilen Mietwohnbauraten in vielen westeuropäischen Ländern belegen klar den politischen Stellenwert des Sektors.

3.2 ZIELDEFINITION EINES GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSSEKTORS

In voran gegangenen Abschnitt ist die volkswirtschaftliche Effizienz eines ausreichend großen Mietwohnungssektors dargelegt. Mit rein marktwirtschaftlichen Instrumenten kann nur das oberste Nachfragesegment befriedigt werden. Kommunaler Wohnbau kann sich demgegenüber nur um die untersten Einkommensschichten kümmern. Für die große Gruppe dazwischen fehlen heute angemessene Instrumente. Dieses Defizit soll durch das neue Modell Gemeinnütziger Unternehmen für Mietwohnbau beseitigt werden.

3.2.1 WIRTSCHAFTSPOLITISCHE POTENZIALE

MAKROÖKONOMISCHE EFFIZIENZ DURCH SICHERUNG DER WAHLFREIHEIT VON KONSUMENTEN

Als ökonomisch effizient sind jene Märkte aufzufassen, die für alle Konsumpräferenzen Angebote liefern. Unter den Bedingungen effizienter institutioneller Finanzierungen mag es für Konsumenten ökonomisch rational sein, Miete statt Eigentum zu wählen.

MOBILITÄT VON ARBEITSKRÄFTEN

Die geringe regionale Mobilität von Arbeitskräften gehindert die wirtschaftliche Entwicklung Ungarns.¹ Dies wird u.a. mit Ineffizienzen auf den Wohnungs- und Kapitalmärkten begründet, die es erschweren, an einem geänderten Arbeitsort eine Wohnung zu finden oder Kredite für deren Kauf zu bekommen.² Ein vermehrtes Angebot von Wohnungen, deren Kosten dem Lohnniveau der ungarischen Industrie angemessen ist, wird als wesentlicher Beitrag zur Sicherung des Wirtschaftsstandorts aufgefasst.

WERKSWOHNUNGSWESEN

Ein Anwendungsbereich von Gemeinnützigem Wohnbau von besonders großen Potenzielen ist der Werkswohnungsbau (siehe Kapitel 3.6.3, S 54).

INFLATIONSBEKÄMPFUNG

Wie in Grafik 15, S 33 dargestellt, ist die Wohnkostenbelastung der ungarischen Haushalte schon heute hoch. Die heute noch geringen Ausgaben für Miete/Darlehen werden in Zukunft jedenfalls stark steigen, nachdem es erst vor wenigen Jahren üblich geworden ist, Eigentumswohnungen mit Darlehen zu finanzieren. Auch bei Energie und Instandhaltung ist mit tendenziell steigenden Kosten zu rechnen. Eine moderate Wohnkostenentwicklung ist aber eine entscheidende Voraussetzung zur Sicherung geringer Inflationsraten. Steigende Wohnungskosten sind häufig der Auslöser für Forderungen nach Lohnsteigerungen. Davon ist die Wettbewerbsfähigkeit des Industriestandorts Ungarn unmittelbar betroffen.

IMPULS FÜR BAUWIRTSCHAFT, BAUTRÄGER UND FINANZIERUNGSSEKTOR

In Kapitel 3.1, S 35 und insbesondere Tabelle 16 wird der Wohnungsbedarf für Ungarn dargestellt. Es ist undenkbar, dass das erforderliche Bauvolumen im Eigentumssektor allein zu bewältigen ist. Soll in absehbarer Zeit die politisch akkordierte Zielgröße von 15% Mietwohnungsanteil am Wohnungsbestand erreicht werden, ist ein Bauvolumen von jährlich mindestens 12.000 Mietwohnungen erforderlich. Die Auswirkungen auf Bauwirtschaft und Beschäftigung sind evident. In Österreich erwirtschaftet die Bauwirtschaft ca. 7,5% des BIP. Der Wohnbau ist eine der wichtigsten und stabilsten Sparten der Bauwirtschaft.

Ein Gemeinnütziger Wohnungssektor bedeutet die Etablierung eines neuen Unternehmenstyps. Es ist ein starker Impuls für die Bauträgerschaft und trägt zur Stabilisierung dieses Sektors bei.

¹ Die Wanderungsbereitschaft der Ungarn ist jedoch höher als in anderen MOE-Ländern. Gemäß Huber (2004) wandert rund 1% der ungarischen Bevölkerung jährlich über Komitatsgrenzen. Dieser Wert erreicht annähernd den Durchschnitt der EU 15. In den meisten MOE-Ländern liegt die Rate bei nur ca. 0,5%.

² Huber/Traistaru (2003), S 841.

Für den Finanzierungssektor bedeutet eine Forcierung des Mietwohnbaus langfristige Investitionen mit entsprechenden Ertragspotenzialen. Das Beispiel Österreich zeigt, dass Gemeinnützige Bauvereinigungen deutlich günstigere Finanzierungsbedingungen als Privatkunden für die Finanzierung von Eigentumswohnungen vorfinden. Dem stehen aber auch entsprechend geringere Risiken gegenüber. Der gemeinnützige Mietwohnbau mit seinen gemischten Finanzierungen aus Förderungsdarlehen und Bankdarlehen hat in Österreich wesentlich zur Entwicklung des Kapitalmarkts beigetragen. Bemerkenswert ist das Modell der Wohnbaubanken, das zu extrem günstigen Finanzierungsbedingungen für gemeinnützige Bauvereinigungen führt.¹

INVESTITIONSPOTENZIALE

Langfristig bedeutet der Aufbau eines institutionellen Mietwohnungssektors große Investitionspotenziale. Gemeinnützige Bauvereinigungen in der Rechtsform von Aktiengesellschaften können für die Finanzierung von Bauvorhaben Aktien ausschütten. Interessant ist eine aktuelle Entwicklung im Wiener Raum, wo auch gewerbliche Bauträger in die Mietwohnungsförderung einbezogen sind. Die Kriterien der Gemeinnützigkeit sind hier bezüglich des einzelnen Bauvorhabens anzuwenden. In jüngerer Vergangenheit wurden mehrere geförderte Mietwohnbauten (Projektgesellschaften) an institutionelle Investoren verkauft. Die resultierende Rendite ist moderat. Dem steht aber ein hoher Substanzwert und ein sehr geringes Risiko gegenüber.

QUALITÄTSSICHERUNG IM WOHNBAU

Das Beispiel Österreich zeigt die großen Potenziale des Sektors hinsichtlich einer Verbesserung der Bauqualität. Die Bauten unterliegen strengen Auflagen (der Wohnbauförderung), die auch kontrolliert werden. Es wird heute fast durchgehend Niedrigenergiehaus-Standard erreicht. Der Anteil an Gesamtanierungen liegt bei Gemeinnützigen doppelt so hoch wie im Durchschnitt aller Bauten. Die Einführung eines solchen Sektors in Ungarn kann zur dauerhaften Werthaltung des Wohnungsbestands beitragen.

3.2.2 SOZIALPOLITISCHE POTENZIALE

LEISTBARE MIETEN – GESICHERTE MIETEN

Sozialer Wohnbau ist als effizientes Instrument gegen Armut und soziale Ausgrenzung anerkannt. In Kapitel 3.3.1, S 41, wird die Zielgruppe und der sozialpolitisch vertretbare Wohnungsaufwand skizziert. Die resultierenden Mieten müssen deutlich billiger sein, als eine vergleichbare privat finanzierte Eigentumswohnung. Die zulässige Miethöhe sollte auf Dauer festgelegt werden. Das Modell kann attraktiver gestaltet werden, wenn der Mietvertrag mit einer Kaufoption verknüpft wird (z.B. nach 10 Jahren).

WOHNVERSORGUNG VON JÜNGEREN HAUSHALTEN UND INLANDS-MIGRANTEN

Die Massenprivatisierungen der neunziger Jahren haben dazu geführt, dass die damals betroffenen Haushalte auf Dauer sozialpolitisch akzeptabel wohnversorgt wurden. Unmittelbare Folge der Privatisierungen war, dass heute die sozialen Wohnungsbestände fehlen, um nachkommende Haushalte – seien es die nachkommenden Generationen oder Zuwanderer vom ländlichen Raum

¹ Amann/Ramaseder/Riss (2005).

in die Wirtschaftszentren – angemessen zu versorgen. Eine dauerhafte Unterversorgung dieser Gruppen hat schwerwiegende sozialpolitische Folgen.

3.2.3 MODERATER ÖFFENTLICHER AUFWAND

Die Voraussetzung für geringe öffentliche Ausgaben ist die effiziente Einbeziehung der Marktteilnehmer, insbesondere Banken, Bauträger und Bauwirtschaft. Leistbare Mieten werden vor allem durch niedrige Bau- und Finanzierungskosten erreicht. Förderungen kommt eine unterstützende Rolle zu. Ähnliches gilt für Eigenmittel der Bauträger und der zukünftigen Bewohner. Eine zentrale Rolle spielen Förderungen als Eigenkapitalersatz zur Senkung der Finanzierungskosten.

3.3 ÖKONOMISCHES MODELL

3.3.1 ZIELGRUPPE

Zur weitestgehenden Erreichung der gegebenen Zielsetzungen wird ein Modell vorgeschlagen, das sich schwerpunktmäßig an mittlere Einkommensgruppen richtet. Aufgeteilt in fünf gleiche Einkommens-Gruppen soll das Modell das dritte und vierte Einkommens-Fünftel erreichen.

Schwierigkeiten bereitet die statistisch korrekte Erfassung der Haushaltseinkommen, wie auch der Umgang mit Einkünften aus dem grauen Markt. 2003 lag das durchschnittliche Haushaltseinkommen bei offiziell ca. 112.000 HUF pro Monat¹. 2006 mag es auf 150.000 HUF gestiegen sein. Aufgrund der nicht linearen Einkommensverteilung liegt das 3. Einkommens-Fünftel deutlich unter dem Durchschnitt. Diesen Zahlen stehen projektbezogene Schätzungen unter Einrechnung der un versteuerten Einkünfte gegenüber, die für Arbeiter-Haushalte monatliche Einkommen von 150.000, für Angestellten-Haushalte von 250.000 und für Haushalte von Angestellten im Management von 350.000 HUF pro Monat ergeben (jeweils Netto).

Eine Modellberechnung hat von vereinfachenden Annahmen und Durchschnittswerten auszugehen. Als ausschlaggebend wird aufgefasst, das Modell von vorne herein so auszulegen, dass die Wohnungen vom Markt angenommen werden. In den folgenden Annahmen wird von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Großraum Budapest ausgegangen, für wirtschaftliche schwächere Regionen sind angepasste Modelle zu entwickeln:

- Haushaltseinkommen des Referenz-Haushalts (netto): 160.000 HUF
- Referenz-Wohnungsgröße: 65 m²
- Referenz-Wohnungskosten von 20% des Einkommens
ohne Energie, Betriebskosten, Wasser, Instandhaltung und Steuer 32.000 HUF
das sind knapp 500 HUF/m²

Mieten sind in Ungarn MWSt.-frei. Netto-Wohnkosten im gegebenen Ausmaß werden als Obergrenze aufgefasst. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Betriebs- und Instandhaltungskosten, vor allem aber die Energiekosten monatlich weitere 20.000 HUF ausmachen. Damit

¹ PRC Bouwcentrum International (2005).

ist eine Einkommensbelastung von deutlich über 30% erreicht. Für einkommensschwächere Haushalte sollten zusätzlich Wohnbeihilfen zur Verfügung stehen.

3.3.2 GRUND- UND BAUKOSTEN

Die Baukosten im Mehrwohnungsbau variieren erheblich (siehe Kapitel 1.2.3, S 10), gemäß statistischem Amt je nach Region zwischen 150.000 und 190.000 HUF/m² netto. Bei Mietwohnungsbauten ist zudem die Mehrwertsteuer von 20% einzurechnen. Nachdem Mieten mehrwertsteuerfrei sind, bestehen keine Absetzmöglichkeiten.¹ Zur Zeit ist auf EU-Ebene eine Lockerung der Mehrwertsteuersätze in Diskussion, die in Ungarn zu einer Absenkung für den Wohnbau führen könnte. Sollte dies eintreffen, würde sich der Förderungsbedarf (Kapitel 3.3.5 und 3.5.1) erheblich reduzieren

Mittelfristig sollte es gelingen, im neuen Segment geförderter Mietwohnungen mindestens 10% unter die Durchschnittsbaukosten in der Region zu gelangen. Hinsichtlich der Grundkosten wird unterstellt, dass sie als Teil der Förderung von den Gemeinden zur Verfügung gestellt werden (z.B. als Baurechtsgrund). Es ergeben sich für die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Großraum Budapest folgende Annahmen:

- | | |
|---------------------------|----------------------------|
| • Grundkosten: | keine |
| • Baukosten: | 200.000 HUF/m ² |
| • Ø Baukosten pro Wohnung | 13.000.000 HUF |

3.3.3 FINANZIERUNG UND FÖRDERUNG

Die Finanzierung ist so gestaltet, dass leistbare Mietwohnungen gemäß den dargestellten Parametern möglich sind. Dies erfordert, wie nicht anders zu erwarten, einen erheblichen Förderungseinsatz. Die Förderungsschienen sind so gewählt, dass die Lasten breit gestreut sind und neben dem Finanzierungsaspekt noch weitere Effekte erzielbar sind:

BEREITSTELLUNG VON GRUNDSTÜCKEN DURCH GEMEINDEN

Die Gemeinden profitieren von Bauvorhaben nach dem vorgeschlagenen Modell. Die kostenlose Bereitstellung von Grundstücken (z.B. im Baurecht) ist damit gerechtfertigt. Auch sollten solche Bauvorhaben von Gemeindesteuern und Anschließungsgebühren befreit sein. Im Gegenzug erscheint es denkbar, dass die Gemeinden die Wohnungsvergabe übernehmen. Wünschenswert wäre, wenn sich Gemeinden an Gemeinnützigen Unternehmen für Mietwohnbau beteiligen würden (siehe dazu auch Abschnitt „Werkswohnungswesen“, S 54).

EIGENKAPITAL DER BAUTRÄGER

Die Gemeinnützigen Unternehmen für Mietwohnbau sollen längerfristig alle Erträge² in eigene Wohnbauten reinvestieren. Bei Einführung des Modells ist das Eigenkapital noch gering. Es wird ein Eigenkapitaleinsatz von 2% der Baukosten vorgeschlagen. Dieser Anteil kann nach Anlaufen des Modells erhöht werden. Die Eigenkapitalverzinsung wird nach österreichischem Vorbild mit

¹ Im Gegensatz dazu können die Österreichischen Gemeinnützigen die MWSt. der Baukosten (20%) mit der MWSt. der Miete (10%) gegenverrechnen. Es besteht eine „unechte MWSt.-Befreiung“.

² Siehe Kapitel 3.4.2 „Geschäftskreis / Gewinnbeschränkung / Vermögensbindung“, S 47.

3,5% angenommen. In der Modellrechnung erfolgt die Rückzahlung des Eigenkapitals zwischen dem 11. und dem 20. Jahr der Finanzierung.

EIGENKAPITAL DER BEWOHNER

Es hat sich beim Wiener Modell der Wohnbauförderung bewährt, Einmalzahlungen der Mieter bei Mietantritt einzuheben. Sie stellen eine erwünschte Zutrittsbarriere zum Sektor dar. Sie werden beim Auszug der Mieter mit einer Minderung von 1% pro Jahr (für Abwohnung) zurück bezahlt. In Österreich erhält der Mieter bei einem Eigenkapitaleinsatz von mehr als 50€/m² verpflichtend eine Kaufoption. In der Modellberechnung sind Eigenmittel der Bewohner von 5% der Baukosten berücksichtigt.

GARANTIE FÜR DIE KAPITALMARKTFINANZIERUNG

Die langfristigen Zinssätze sind seit dem EU-Beitritt Ungarns deutlich gefallen, liegen aber im Vergleich zu den Nachbarländern immer noch hoch (siehe Tabelle 9, S 22). Für die Darstellung leistbarer Mieten ist eine günstige Kapitalmarktfianzierung unumgänglich. Den Modellberechnungen liegt ein Zinssatz von 5% zugrunde. Um diesen zu erreichen, werden in der ersten Zeit Garantien für Teile der Kapitalmarktfianzierung wohl unverzichtbar sein. Denkbar ist die Adaptation des von der Ungarischen Entwicklungsbank angewandten Finanzierungsmodells auf Devisen-Basis (Euribor + 2,5 Prozentpunkte). Mittelfristig sollten Garantien aufgrund der zu erwartenden guten Bonität der Gemeinnützigen Unternehmen verzichtbar werden. In Österreich finanzieren sich gemeinnützige Bauvereinigungen z.T. mit EURIBOR + 10 Basispunkte. Das sind heute deutlich unter 2,5%. Die Darlehenslaufzeit ist mit 25 Jahren angenommen.

FÖRDERUNGSDARLEHEN ODER ANNUITÄTZUSCHÜSSE

Gemeinnützige Unternehmen für Mietwohnbau werden nur entstehen, wenn neben der geringen Gewinnausschüttung weitere Vorteile für die Eigentümer gegeben sind. Die Schaffung von Förderungsinstrumenten, die nur diesem Segment zur Verfügung stehen, wird als unumgängliche Voraussetzung für die Entstehung eines Gemeinnützigen Wohnungssektors aufgefasst. Die neuen Förderungsmodelle sollen von den bestehenden Förderungseinrichtungen, insbesondere OLÉH, entwickelt und administriert werden.¹

Die Förderungen sind nicht nur als Finanzierungsbestandteile unverzichtbar. Sie dienen auch als Eigenkapitalersatz. Dass sich österreichische gemeinnützige Bauvereinigungen so günstig am Kapitalmarkt finanzieren können, liegt daran, dass aufgrund der Förderungsmechanismen die Risiken für die Banken weitgehend eliminiert werden.

In der vorliegenden Modellberechnung werden zwei vereinfachte Förderungsmodelle gemäß den angeführten Annahmen durchgerechnet:

- Modell Förderungsdarlehen: Unter Berücksichtigung der angeführten sonstigen Förderungs- und Eigenkapitalkomponenten sind bei einem Förderungsdarlehen von 50% der Baukosten monatliche Nettomieten von < 32.000 HUF für eine 65m² große Wohnung erzielbar (Grafik 18). Das Darlehen

¹ Siehe Kapitel 3.4.6 „Kontrollmechanismen: Revision und Aufsicht“, S 49.

ist mit 1% verzinst.¹ Die Rückzahlung setzt erst nach vollständiger Tilgung des Kapitalmarktdarlehens nach 25 Jahren ein. Das Bauvorhaben ist damit nach ca. 45 Jahren ausfinanziert.

- Modell Annuitätenzuschüsse (AZ): Alternativ zum Förderungsdarlehen ist ein Modell unter ausschließlicher Nutzung von AZ dargestellt. Es wären auch Mischmodelle möglich. Das AZ-Modell hat mehrere Vorteile, wie sie bei Förderungsmodellen z.B. in Niederösterreich nachgewiesen werden konnten: anfänglich geringe Liquiditätsbelastung des Förderungsgebers, eine Anpassung an die Einkommensverhältnisse der Bewohner ist leicht möglich, kurze Laufzeit. Dem stehen die Nachteile der langen Zahlungsverpflichtungen und der Verbuchung als Maastricht-wirksame Ausgaben gegenüber.² Bei einer Förderungsnominale in der Höhe der Baukosten abzüglich der Eigenmittel von Bauträger und Bewohner, einem Anfangs-AZ in Höhe von 4% der Förderungsnominale (ca. 480.000 HUF im ersten Jahr), sowie jährlich um 3 Prozentpunkte sinkenden AZ bei einer Laufzeit von 25 Jahren ist eine Miete von < 32.000 HUF für eine 65m² große Wohnung erreichbar. Das Bauvorhaben ist nach nur 25 Jahren ausfinanziert.

Beide Modelle wurden auch mit günstigeren Baukosten (150.000 HUF/m²) ohne MWSt. durchgerechnet. Die Finanzierbarkeit des Modells verbessert sich damit substantiell.

3.3.4 MIETENENTWICKLUNG

Zur besseren Beurteilung der beiden skizzierten Förderungsmodelle wurden im Vergleich dazu eine ungeförderte Mietwohnung sowie eine zur Gänze aus Förderungsmitteln finanzierte Gemeindewohnung nach vergleichbaren Rahmenbedingungen durchgerechnet.³ Eine ungeförderte Wohnung hätte demnach eine Miete von ca. 115.000 HUF (knapp 1.800 HUF/m²). Die Mietenentwicklung in Grafik 18 (grau) sinkt, weil hier die Gesamtteuerung mit eingerechnet ist. Die Inflation wird mit 2% pro Jahr angenommen. Eine gleich bleibende Miete wird im Vergleich zum Gesamt-Preisniveau somit billiger. Für die Gemeindewohnung (blau) wurde eine Anfangsmiete von 250 HUF/m² angenommen, das liegt deutlich über dem heutigen Durchschnitt von 130 HUF/m².⁴ Für die 65m² große Modellwohnung ergibt sich eine Gesamtmiete von etwas über 16.000 HUF. Weiters wurde eine Indexierung der Miete zugrunde gelegt. Dadurch erscheint die Miete in Grafik 18 konstant.

Klar ersichtlich ist, dass frei finanzierte Mietwohnungen zu unrealistischen Mieten führen, die in keinem Verhältnis zu durchschnittlichen Einkommen in Ungarn stehen. Demgegenüber erweisen sich Gemeindewohnungen unter den gegebenen Annahmen als unfinanzierbar. Bei Mieten von 16.000 HUF (Indexiert) und einer Finanzierung über ein Förderungsdarlehen mit 1% Verzinsung ergibt sich eine Finanzierungsdauer von über 50 Jahren!

¹ Die Verzinslichkeit ist wichtig, weil das Darlehen damit nicht als Ausgabe des Staats im Sinne der Maastricht-Kriterien gilt.

² Dies kann vermieden werden, indem die AZ rückzahlbar gestaltet werden. Das wirkt sich allerdings negativ auf die Effizienz des Modells aus.

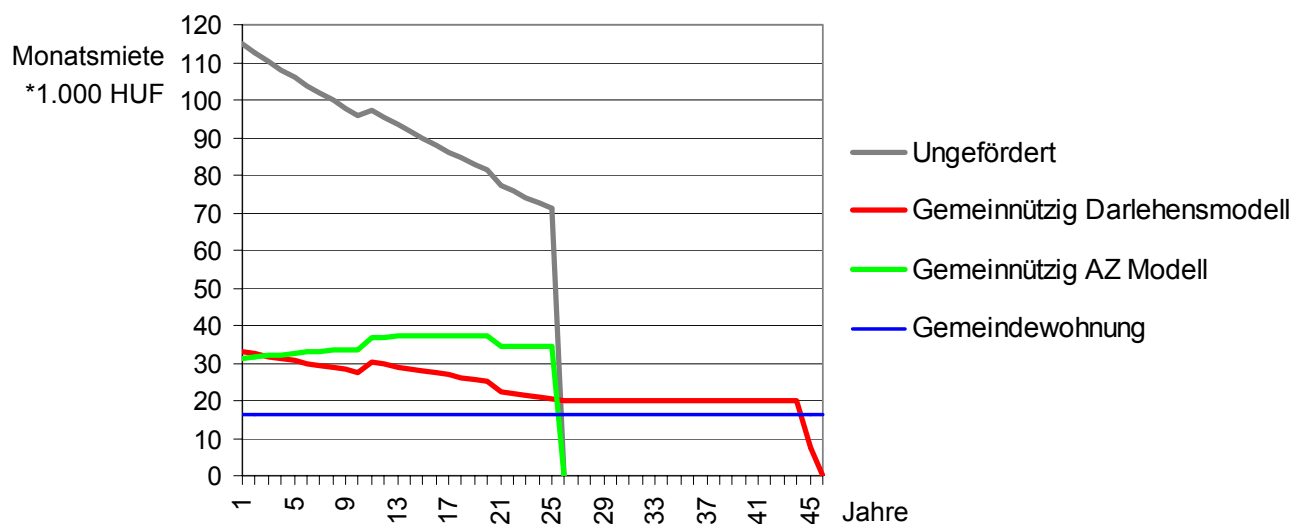
³ Gleiche Größe und Baukosten, bei der ungeförderten Wohnung zuzüglich Grundkosten, Darlehenszinssatz 8%, bei der Gemeindewohnung 100prozentige Finanzierung durch Förderungsdarlehen.

⁴ KSH (2005), S. 68.

Die beiden Förderungsmodelle beginnen beide mit ca. 32.000 HUF Miete. Das Darlehensmodell (rot) sieht eine konstante Miete vor, solange das Kapitalmarktdarlehen zu tilgen ist. Inflationsbereinigt sinkt die Mietbelastung. Bei der Rückzahlung des Förderungsdarlehens ab dem 25. Jahr ist demgegenüber eine Indexierung eingebaut. Auch dieses Modell ist aufgrund der sehr langen Laufzeit kaum darstellbar.

Anders das AZ-Modell (grün). Wie oben dargestellt, beträgt der Annuitätenzuschuss im ersten Jahr rund 480.000 HUF, wird aber Jahr für Jahr um jeweils drei Prozentpunkte reduziert. Dadurch steigen die Mieten kontinuierlich, allerdings nur etwa im Ausmaß der Inflationsrate. In Grafik 18 ist dies als weitgehend horizontale Linie ersichtlich.

Grafik 18: Mietenentwicklung von verschiedenen Modellberechnungen
(netto kalt in 1.000 HUF pro Monat, real)



Anm.: Deflationierte Mietkosten
Quelle: IIBW

3.3.5 GESAMTKOSTEN

Bei der Beurteilung der Effizienz von Finanzierungsmodellen empfiehlt sich die Analyse der Gesamtkosten auf Finanzierungsdauer.¹ In Grafik 19 sind die Kosten pro Quadratmeter dargestellt. Bei Baukosten von 200.000 HUF/m² inkl. MWSt. (rote Linie) ergeben sich beim ungeförderten Modell inflationsbereinigt Gesamtkosten inklusive Finanzierung von knapp 440.000 HUF/m², die schlussendlich vom Mieter zu bezahlen sind. Bei der Gemeindewohnung ergeben geringere Gesamtkosten von ca. 350.000 HUF/m², die zu 55% vom Förderungsgeber zu bezahlen sind. Der Mieter wohnt mit knapp 160.000 HUF/m² vergleichsweise günstig.

¹ Bei der Beurteilung der Finanzierungskosten hat sich bei zahlreichen Studien für österreichische Förderungsgeber eine Methodik bewährt, bei der die anfallenden Kosten auf heutigen Geldwert deflationiert werden. Die Inflation wird mit 2% pro Jahr angenommen. Der Förderungsaufwand bei öffentlichen Darlehen ergibt sich aus der Differenz zwischen dem geförderten Zinssatz (im Modell 1%) und dem Zinssatz, mit dem sich die öffentliche Hand selbst refinanzieren muss. Es wird dafür der im Modell verwendete Zinssatz der durch Garantien gestützten Kapitalmarktdarlehen heran gezogen (5%).

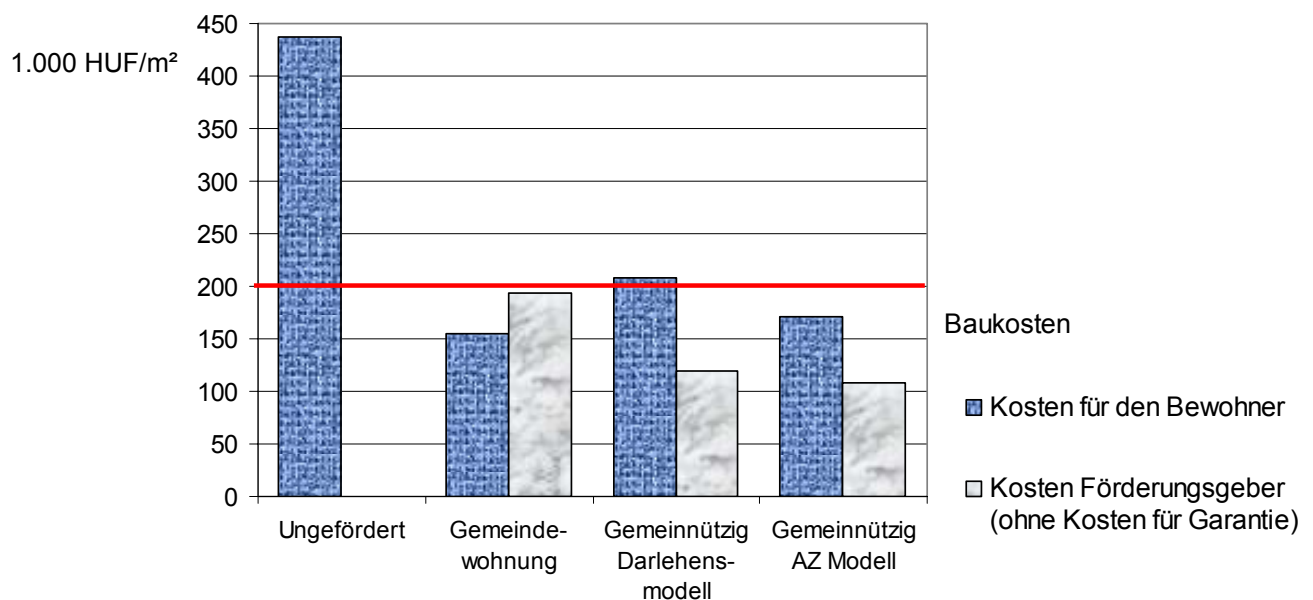
Bei den beiden Gemeinnützigen Förderungsmodellen sind die Gesamtkosten mit 330.000 (Darlehensmodell) bzw. 280.000 HUF/m² (AZ-Modell) deutlich niedriger. Der Finanzierungsanteil der öffentlichen Hand liegt beim Darlehensmodell bei 37% und beim AZ-Modell bei 39% der Gesamtkosten.

Unter Abzug der vom Staat eingenommenen MWSt. ergeben sich Förderungsanteile von 46% bei Gemeindebauten und jeweils ca. 26% bei den beiden Gemeinnützigen Förderungsmodellen. Der Staat lukriert umfangreiche weitere Erträge aufgrund des ausgelösten Bauvolumens (siehe Kapitel 3.5.1).

Klar ersichtlich ist aus Grafik 19,

- dass die Förderung zu insgesamt geringeren Gesamtkosten als bei ungeforderten Wohnungen führt,
- dass der Finanzierungsanteil der öffentlichen Hand bei den Gemeinnützigen Wohnbaumodellen nur etwas mehr als die Hälfte des öffentlichen Aufwands bei Gemeindewohnungen ausmacht,
- dass beim Gemeinnützigen Wohnbaumodell der größte Teil der Kosten mittels Kapitalmarktinstrumenten vom Bewohner bezahlt wird und
- dass die Gemeinnützigen Wohnbaumodelle zu nur geringfügig höheren Gesamtkosten für den Bewohner als bei Gemeindewohnungen führen.

Grafik 19: Kosten/m² auf Finanzierungsdauer für Bewohner und Förderungsgeber in 1.000 HUF, deflationiert



Anm.: Deflationierte Kosten
Quelle: IIBW

3.4 ERFORDERLICHE GESETZLICHE BASIS

3.4.1 LEGISTISCHE IMPLEMENTIERUNG

Nach derzeitigem Wissensstand empfiehlt sich die Entwicklung und Verabschiedung eines eigenen Gesetzes für Gemeinnützige Unternehmen für Mietwohnbau. Dieses soll, ähnlich dem österreichischen Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), gesellschaftsrechtliche, zivilrechtliche und revisionsrechtliche Aspekte beinhalten. Eine Angliederung der Regelungsinhalte an bestehende Gesetze, z.B. das bestehende ungarische Non-Profit-Recht, wird zentralen Erfordernissen nicht gerecht. Die rechtliche Basis ist durch ein entsprechendes Förderungsinstrument zu ergänzen (Kapitel 3.5.1).

3.4.2 GESCHÄFTSKREIS / GEWINNBESCHRÄNKUNG / VERMÖGENSBINDUNG

Die drei Komponenten Beschränkung des Geschäftskreises, Gewinnbeschränkung und Vermögensbindung bilden zusammen mit dem nachfolgend behandelten Kostendeckungsprinzip die eigentlichen Grundlagen des neuen Sektors (vgl. Kapitel 2.3.6, S 27 und 2.3.5, S 26). Sie hängen aufs engste voneinander ab. Diesen Beschränkungen, die der Erfüllung wohnungspolitischer Zielsetzungen entsprechen, müssen unbedingt auch Vergünstigungen gegenüber stehen, insbesondere ein bevorzugter Zugang zu Förderungsmitteln und eine Befreiung von Unternehmenssteuern.

GESCHÄFTSKREIS

Österreichische gemeinnützige Bauvereinigungen unterliegen zwar einer Beschränkung des Geschäftskreises. Tatsächlich aber ist ihr Aufgabenprofil umfassend, indem es die Funktionen des Bauträgers, des Investors für das langfristige Halten der Investition und der Gebäudebewirtschaftung in einer Gesellschaftsform zusammen fasst. Diese Koppelung der Funktionen hat sich bewährt. Es empfiehlt sich eine ähnliche Konzeption für den ungarischen Gemeinnützigen Wohnungssektor. Die Wohnbauaktivitäten sollen sich auf Miet- und Eigentumswohnungen sowie Sanierungen (auch in fremdem Namen: Sanierung von Plattenbauten) beziehen. Sie sollen in gemischt genutzten Bauten auch in beschränktem Ausmaß (z.B. <25% der Flächen) Gewerbeflächen errichten können. Solche Nutzungen können dazu beitragen, die Finanzierung der Wohnungen zu erleichtern. Nach Etablierung des Sektors steht einer Zulassung als Bauträger für Heime, Schulen und soziale Infrastruktur nichts im Wege.

GEWINNBESCHRÄNKUNG

Ein obligatorischer Ausschluss von Gewinnen verunmöglicht unternehmerisches Handeln. Als Beispiel kann der Non-Profit-Ansatz in der Slowakei angeführt werden, wo nach acht Jahren des Bestehens noch keine einzige Wohnung unter diesem Regime errichtet worden ist. Ohne Gewinne können keine Eigenmittel aufgebaut werden. Diese sind nicht nur von entscheidender Bedeutung für die Finanzierung zukünftiger Bauprojekte, sondern beeinflussen massiv die Risikobeurteilung der Bauträger durch die Banken.

In Österreich können Gewinne in der Höhe der Eigenkapitalverzinsung (3,5%) an die Eigentümer ausgeschüttet werden, allerdings nur bezogen auf das einbezahlte Kapital und keineswegs auf die Bilanzsumme der Bauvereinigungen. Es empfiehlt sich eine ähnliche Regelung für den ungarischen Gemeinnützigen Wohnungssektor.

VERMÖGENSBINDUNG

Bei Etablierung des Sektors werden innerhalb weniger Jahre große Vermögenswerte aufgebaut. Die Sicherung dieser Vermögenswerte ist die Nagelprobe des Sektors. Gelingt es einem Eigentümer in einem einzigen Fall, das Vermögen aus dem Gemeinnützigen Kreislauf heraus zu ziehen, ist die Glaubwürdigkeit des gesamten Sektors auf Dauer unterminiert. Es empfehlen sich Sicherungsmaßnahmen, wie in Kapitel 2.3.6 angeführt.

3.4.3 KOSTENDECKUNGSPRINZIP / KOSTENMIETE / PREISBILDUNG

Es empfiehlt sich eine Anlehnung an die Regelungen zur Preisbildung im österreichischen WGG (siehe Kapitel 2.3.5). Ähnlich dem österreichischen „Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag“ sollte auch im ungarischen Gemeinnützigen Wohnungsregime ab dem ersten Jahr für spätere Instandhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen angespart werden. Die schon bestehenden Regelungen werden als unzureichend aufgefasst.

3.4.4 SONSTIGE ZIVILRECHTLICHE REGELUNGEN

Es ist zu erwägen, in ein Wohnbaugesetz für Gemeinnützige Unternehmen für Mietwohnbau jene zivilrechtlichen Regelungen aufzunehmen, die im vorhandenen Mietengesetz nur unzureichend abgedeckt sind, z.B. hinsichtlich Preisbildung, langfristige Limitierung der Mieten, Kündigungsschutz, Weitergabe von Mietrechten u.ä.

3.4.5 GRÜNDUNG, FUSION UND AUFLÖSUNG VON GEMEINNÜTZIGEN UNTERNEHMEN FÜR MIETWOHNBAU, MÖGLICHE TRÄGER

Bei der Gründung von Gemeinnützigen Unternehmen für Mietwohnbau kommt ihr wohnungspolitischer Auftrag besonders zur Geltung. Der Nachweis von Wohnungsbedarf wird von geringerem Stellenwert sein, als der ausdrückliche Wunsch einer Standortgemeinde zu ihrer Gründung.

Es wird ein Mindest-Stammkapital von 1 Mio Euro in Anlehnung an österreichisches Recht vorgeschlagen.¹ Dies bildet eine Zugangsbeschränkung zum Sektor und stellt gleichzeitig sicher, dass die Gewinnausschüttungen dauerhaft moderat bleiben.

Die Gründung von Gemeinnützigen Unternehmen für Mietwohnbau soll möglichst vielen Interessenten offen stehen, insbesondere:

- Gemeinden, Kommitaten, Ministerien;
- Karitativen oder kirchlichen Einrichtungen;
- Parteien, Gewerkschaften;
- Banken und Versicherungen;
- Industrieunternehmen (siehe Kapitel „Werkswohnungswesen“, S 54);
- Privatpersonen;

¹ Österreichische Gemeinnützige müssen gemäß § 6 (2) WGG bei ihrer Gründung ein Mindest-Stammkapital von € 726.700 haben.

- die Zulassung von Unternehmen der Bau- und Bauprodukteindustrie sowie gewerblicher Bau-träger erscheint im Gegensatz zum österreichischen Vorbild machbar, sofern eine entsprechende Kontrolle der Wirtschaftsführung sicher gestellt ist;
- Es empfiehlt sich, den bestehenden Wohnungsgenossenschaften die Möglichkeit zu bieten, sich dem Gemeinnützigen Regime einschließlich aller Beschränkungen und Begünstigungen zu unterwerfen;
- Einer weiterführenden Prüfung bedarf die Überlegung, Projektgesellschaften (für einzelne Bauvorhaben) im Eigentum ansonsten gewinnorientierter Unternehmen in das Gemeinnützige Wohnbauregime einzubeziehen. Als Vorbild kann die Einbeziehung gewerblicher Bau-träger in den geförderten Mietwohnbau in Wien dienen;
- Empfohlen wird die Zulassung ausländischer gemeinnütziger Wohnungsunternehmen, ggf. beschränkt auf Minderheitsbeteiligungen, mit dem Ziel des Knowhow-Transfers.

Der Verkauf von Anteilen, Fusionen und die Auflösung von Gemeinnützigen Unternehmen für Mietwohnbau sind besonders heikle Vorgänge hinsichtlich der Sicherung ihres Vermögens für den Gemeinnützigen Sektor. Hier kommt der Revision und Aufsicht eine zentrale Rolle zu.

3.4.6 KONTROLLMECHANISMEN: REVISION UND AUFSICHT

Die Bedeutung einer effizienten Kontrolle wird in der internationalen Literatur zum sozialen Wohnbau häufig betont.¹ Dies ist umso wichtiger, als der Bau- und Immobiliensektor grundsätzlich anfälliger für Unregelmäßigkeiten als andere Branchen ist. Die Kontrolle des Gemeinnützigen Sektors muss effizient, d.h. missbrauchsresistent, rasch und einfach sein. Eine Zweiteilung in Revision und Aufsicht ist dringend geraten. Sinnvoll kann die obligatorische Einsetzung eines Aufsichtsrats für Gemeinnützige Unternehmen sein.

REVISION

Im Gegensatz zum österreichischen Modell erscheint es nicht erforderlich, eigene Revisionsstrukturen aufzubauen (siehe Kapitel 2.3.10, S 30), wenngleich der österreichische Revisionsverband als Interessenvertretung der Branche gute Dienste leistet.

Die Aufgabe kann von am ungarischen Markt tätigen Wirtschaftsprüfern übernommen werden. Allerdings geht die Prüfung über das übliche Maß hinaus. Sie soll folgende Aspekte umfassen:

- Übliche Jahresabschlussprüfung;
- Gebarensprüfung hinsichtlich Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit der Unternehmensführung;
- Prüfung der Mietpreisbildung bei allen Wohnobjekten;
- Prüfung der Gehälter der leitenden Angestellten;
- Erstellung von Prüfberichten mit Prüfungs- und Gebarungsbestätigung bzw. detaillierter Mängelbeschreibung;
- Die Prüfberichte sind der Aufsichtsbehörde vorzulegen und öffentlich einsehbar zu machen.

¹ z.B. Priemus & Boelhouwer, 1999; Gibb, 2002, p. 333.

Das einzelne Gemeinnützige Unternehmen für Mietwohnbau soll sich den Wirtschaftsprüfer nicht selbst aussuchen können und auch nicht mehrmals hintereinander vom selben Unternehmen geprüft werden. Möglich wäre ein Rotationsverfahren.

AUFSICHT

Die Frage der Aufsicht ist von entscheidender Bedeutung für die dauerhafte Funktionsfähigkeit des Sektors. Es fallen ihr u.a. folgende Aufgaben zu:

- Genehmigung der Gründung, Fusion, des Verkaufs von Anteilen und der Auflösung von Gemeinnützigen Unternehmen für Mietwohnbau. Dafür muss die Aufsichtsbehörde in der Lage sein, die volkswirtschaftlichen Auswirkungen solcher Aktivitäten einschätzen zu können.
- Kontrolle der Prüfberichte, Beurteilung von Mängeln und Beanstandungen.
- Bescheidmäßige Erteilung von Aufträgen zur Beseitigung von Mängeln und Beanstandungen. Zur Durchsetzung muss die Aufsichtsbehörde über Sanktionsmöglichkeiten verfügen. Am besten eignen sich die Androhung des Ausschlusses aus dem Gemeinnützigen Wohnbauregime (unter vollständiger Sicherung des Vermögens) sowie der Ausschluss von Förderungen.
- Um solche Sanktionen durchsetzen zu können, muss die Aufsichtsbehörde unmittelbaren Zugriff auf die Wohnbauförderungsstelle haben.

Nach Prüfung entsprechender Einrichtungen in Ungarn wird als Aufsichtsbehörde für den Gemeinnützigen Wohnungssektor die Finanzaufsichtsbehörde vorgeschlagen.

3.4.7 FÖRDERUNGSRECHT

EIGENE FÖRDERUNGSSCHIENE

Es ist von zentraler Bedeutung, dass parallel zur Schaffung der rechtlichen Basis eines Gemeinnützigen Wohnungssektors das bestehende Förderungsrecht angepasst und eine allein für diesen Sektor zugängliche Förderungsschiene geschaffen wird.

FÖRDERUNGSMODELL

Modelle, bei denen sich die Förderungshöhen an den Baukosten orientieren, haben sich nicht bewährt, da sie Anreize zu überhöhten Baukosten bilden. Modelle, bei denen die Förderung vom Haushaltseinkommen abhängt, haben die Nachteile der zu starken Einsichtnahme des Staats in die Privatsphäre und eines unüberschaubaren administrativen Aufwands.

Bewährt haben sich Modelle, die - unter Nutzung marktwirtschaftlicher Prozesse - Anreize für hohe Qualität, gedämpfte Bau- und Finanzierungskosten sowie Kundenorientierung schaffen. Es wird ein Förderungsmodell empfohlen, bei dem die Nutzerkosten (Nettokaltmiete, indexangepasst) und die Förderung unter engen ökonomischen Rahmenbedingungen festgeschrieben sind. Wenn diese zwei Variablen fixiert sind, hat der Bauträger nur noch die Bau- und Finanzierungskosten, um sich wirtschaftliche Spielräume zu verschaffen. Damit werden starke Anreize gegeben, dass die Gemeinnützigen Unternehmen für Mietwohnbau ihre Marktmacht gegenüber den Baufirmen und dem Finanzierungssektor zur Erreichung guter Preise einsetzen.

Es hat sich bei der ökonomischen Bewertung der Förderungsmodelle (Kapitel 3.3) gezeigt, dass die Finanzierbarkeit der Modelle von folgenden Aspekten gefährdet ist:

- Die langfristigen Zinssätze sind in Ungarn wesentlich höher als in benachbarten MOE-Ländern;
- Die Baukosten sind mit 20% MWSt. belegt. Da die Mieten keine MWSt. haben, ist keine Gegenverrechnung möglich.¹
- Die Preisdynamik bei den Grund- und Baukosten stellt eine massive Belastung für die Kalkulation dar.

Die Finanzierbarkeit eines neuen Sektors würde deutlich vereinfacht, wenn es gelänge, diese Aspekte zu entschärfen.

Hinsichtlich des Förderungsmodell haben beide Varianten, das Darlehens- und das AZ-Modell Vor- und Nachteile. Angesichts der geringeren Liquiditätsbelastung des Förderungsgebers, der kürzeren Laufzeit und den interessanten Lenkungsmöglichkeiten wird dem AZ-Modell der Vorzug gegeben.

Bei Anbindung des Förderungsmodells an das „Kreditprogramm für Mietwohnbau“ sollte auf eine Anwendung öffentlicher Vergabekriterien verzichtet werden. Die Gemeinnützigen sollen weitgehend als Privatunternehmen agieren können.²

QUALITÄTSSICHERUNG

Die Wohnbauförderung ist ein geeignetes Instrument für die Implementierung von Mechanismen der Qualitätssicherung, z.B. hoher thermischer Standards. Die effiziente Kontrolle solcher Standards ist allerdings mit erheblichem Aufwand verbunden.

FÖRDERUNGSADMINISTRATION

Für die Entwicklung und Administration einer eigenen Förderungsschiene für den Gemeinnützigen Wohnungssektor eignet sich das Landesamt für Wohnungs- und Bauwesen (OLÉH) am besten.

3.5 KOSTENSCHÄTZUNG FÜR DAS SYSTEM

3.5.1 FÖRDERUNGSAUFWAND

In Tabelle 16, S 36 ist der Wohnungsbedarf in Ungarn bis 2020 dargestellt. Zur Erreichung der politischen Zielsetzungen sollten ab 2007 jährlich 5.000, ab 2010 jährlich 10.000 geförderte Mietwohnung errichtet werden. Unter Zugrundelegung der vorliegenden Modellberechnungen ergibt sich bei diesem Mengengerüst ein Förderungsaufwand für die öffentliche Hand, wie in Grafik 20 dargestellt. Um der kameralistischen Beurteilung Rechnung zu tragen, ist der Förderungsaufwand nominell, d.h. ohne Einrechnung der Inflation dargestellt.

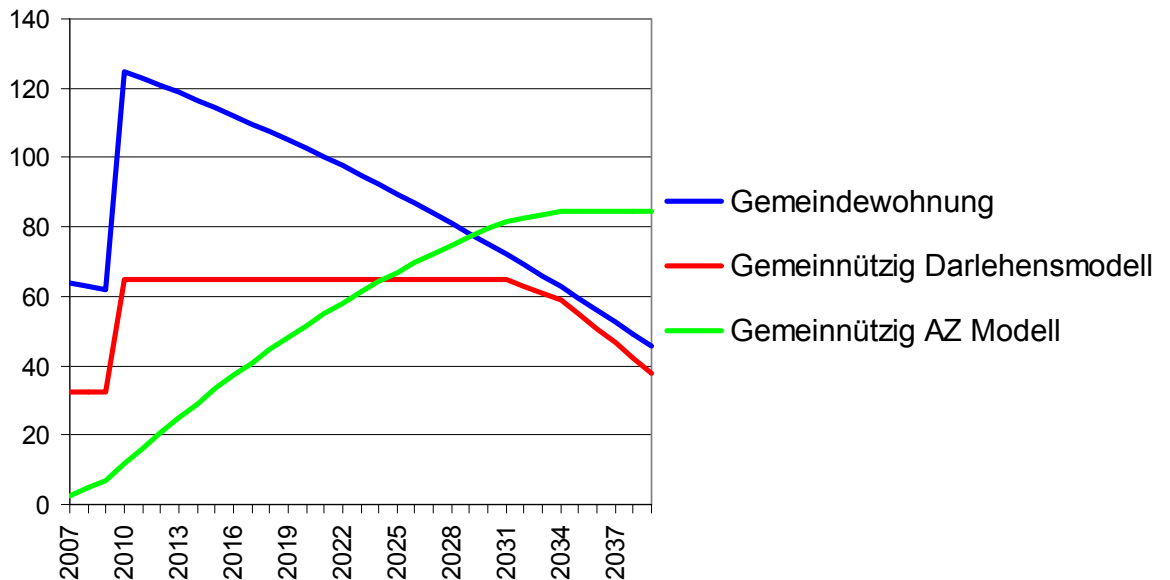
Klar ersichtlich ist die hohe Liquiditätsbelastung des Förderungsgebers, wenn der Wohnungsbedarf, wie beim Gemeindewohnungsmodell, zur Gänze aus dem Budget finanziert wird (Darlehen

¹ In Österreich kann die 20prozentige MWSt. der Baukosten mit der 10prozentigen MWSt. der Mieten gegenverrechnet werden.

² Gemeinnützige Bauvereinigungen in Österreich sind nicht an das Bundesvergabegesetz gebunden.

mit 1% Verzinsung). Sie liegt bei anfangs ca. 64 Mrd. HUF pro Jahr und steigt im Jahr 2010 angesichts der Verdoppelung der Wohnungsproduktion auf 125 Mrd. HUF. In der Folge sinkt der Aufwand aufgrund der unmittelbar einsetzenden Darlehenstilgung.

Grafik 20: Liquiditätsbelastung des Förderungsgebers bei einem Mengengerüst gem. Tabelle 16 in Mrd. HUF nominell



Quelle: IIBW

Im Vergleich dazu liegt die Liquiditätsbelastung des Förderungsgebers beim Gemeinnützigen Darlehensmodell mit anfangs ca. 32 Mrd. HUF pro Jahr bei der Hälfte des vorerwähnten Referenzmodells. Sie steigt 2010 mit der Erhöhung der Förderungszahl auf 10.000 Wohnungen auf das Doppelte und bleibt in dieser Höhe. Nachdem das Modell Darlehensrückzahlungen erst ab dem 25. Jahr vorsieht, sinken auch erst dann die Kosten für den Förderungsgeber. Theoretisch würde sich das Modell ab etwa dem 38. Jahr selbst finanzieren. Nachdem die Darlehen aber deutlich unter jenem Zinssatz vergeben werden, mit dem sich der Staat selbst refinanziert, geht diese Rechnung nicht auf. Am Beispiel Österreich ist ersichtlich, dass auch bei lange laufenden Modellen die Rückflüsse aus ausstehenden Förderungsdarlehen kaum mehr als 30% der neuen Förderungsvergaben ausmachen.

Das Gemeinnützigen AZ-Modell bedeutet zu Beginn für den Förderungsgeber eine noch deutlich geringere Liquiditätsbelastung von nur 2,4 Mrd. HUF pro Jahr, 2010 werden knapp 12 Mrd. HUF erreicht. Nachdem Zahlungsverpflichtungen für 25 Jahre eingegangen werden, bedeutet jedes Förderungsjahr einen kumulierenden Aufwand für den Förderungsgeber. Unter den gegebenen Annahmen erreicht das Modell nach 25 Jahren einen stationären Zustand mit einem Förderungsaufwand von ca. 85 Mrd. HUF. Nach etwa 18 Jahren wird es teurer als das Darlehensmodell.

Unter den Rahmenbedingungen eines Entfalls der MWSt. sowie geringerer Bau- und Finanzierungskosten reduziert sich der öffentliche Aufwand stark. Entsprechende Berechnungen ergeben einen öffentlichen Aufwand von nur etwa einem Drittel der oben angeführten Werte. Das heißt,

dass mit einer Reduktion des MWSt.-Satzes auf z.B. 5% der Förderungsbedarf der Modelle sehr deutlich reduziert werden könnte.

Den hohen Förderungsausgaben stehen erhebliche zusätzliche Einkünfte des Staats gegenüber. In der vorliegenden Berechnung erreicht allein die MWSt. ein jährliches Volumen von 11 Mrd. HUF bzw. ab 2010 von 22 Mrd. HUF. Weitere Einkünfte entstehen aus den lohnabhängigen Steuern der (sehr zahlreichen) zusätzlich Beschäftigten und aus Folgewirkungen des wirtschaftlichen Impulses der Maßnahme.

Alternativ zu den dargestellten Förderungsmodellen (nach österreichischem Vorbild) käme auch das Schweizerische Modell einer mit staatlicher Garantie ausgestatteten gemeinsamen Kapital-sammelstelle der Gemeinnützigen Unternehmen für Mietwohnbau oder das Niederländische Modell eines ebenfalls mit staatlicher Garantie ausgestatteten Garantiefonds in Frage.

3.5.2 PERSONALAUFWAND

Selbstverständlich bedeutet der Aufbau eines Gemeinnützigen Wohnungssektors zusätzlichen Aufwand in der Verwaltung. Es ist jedoch möglich, diesen gering zu halten:

- Die Förderungsvergabe ist administrativ vergleichsweise aufwendig, da sie mit umfangreichen Prüfungen verbunden ist. Eine Auslagerung dieser Aufgabe an die finanzierenden Banken, die die Bauvorhaben ohnedies zu prüfen haben, lässt sich insbesondere beim dargestellten Annuitätenzuschuss-Modell (SP-AZ Modell) relativ leicht bewerkstelligen. Auch wäre eine Auslagerung an die Ungarische Entwicklungsbank denkbar, die schon heute ein umfangreiches Wohnbau-Kreditprogramm verwaltet. Der Personalaufwand erhöht sich stark, wenn mit der Wohnbauförderung auch Qualitätsstandards gesichert werden sollen.
- Die Revision ist von den Gemeinnützigen Unternehmen für Mietwohnbau selbst zu bezahlen.
- Die Aufsichtsbehörde sollte personell und hinsichtlich Fachkompetenz gut ausgestattet werden. Denn bei ihr liegt schlussendlich die Verantwortung für die langfristige Sicherung des Systems. Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der Aufsichtsbehörde sollte jedenfalls ein eigenes Organisationsmodell entwickelt werden.

3.5.3 MINDESERFORDERNIS STEUERERLEICHTERUNG

Wie mehrfach angeführt, müssen den Beschränkungen der Gemeinnützigen Unternehmen für Mietwohnbau Begünstigungen gegenüber stehen. Dies sollte neben dem bevorzugten Zugang zu Förderungsmitteln eine steuerliche Besserstellung sein, insbesondere eine Befreiung von der Unternehmensgewinnbesteuerung. Bei einer Zulassung von Projektgesellschaften von ansonsten gewinnorientierten Unternehmen in das Gemeinnützige Wohnbauregime sind die spezifischen steuerlichen Auswirkungen zu klären.

Aus einer solchen Steuerbegünstigung ergibt sich kein Steuerentgang für den Staat, da ein Gemeinnütziger Wohnungssektor neu ist und ohne den dargestellten Maßnahmen nicht entstehen würde.

3.6 IMPLEMENTIERUNG

3.6.1 ANREIZE FÜR UNTERNEHMENSGRÜNDUNGEN

In der Anfangsphase sind sehr deutliche Anreize für mögliche Träger von Gemeinnützigen Unternehmen für Mietwohnbau zu setzen. Geeignete Träger sind in Kapitel 3.4.5, S. 48 angeführt.

Initialwirkung könnte die Einbeziehung ausländischer, z.B. österreichischer oder niederländischer gemeinnütziger Wohnungsunternehmen haben. Ihre Bereitschaft zum Engagement in Gemeinnützigen Unternehmen für Mietwohnbau, ggf. als Minderheitsbeteiligungen, kann vorausgesetzt werden, sofern ein schlüssiges Rechts- und Förderungssystem sicher gestellt ist.

3.6.2 SCHAFFUNG VON INSTITUTIONEN

Die Wohnungspolitik aller MOE-Länder leidet darunter, dass sie weitgehend auf Förderungsinstrumente setzt, ohne für einen entsprechenden institutionellen Rahmen zu sorgen. Es ist mittlerweile klar, dass Wohnbau für mittlere und untere Einkommensschichten mit rein privatwirtschaftlichen Instrumenten nicht funktioniert. Bislang wird vorwiegend auf Förderungen gesetzt, um die Versorgung sicher zu stellen. Förderungsmodelle sind aber in der Regel kurzlebig und stark vom politischen Umfeld abhängig. Dies ist eine der Ursache für die Stop-and-Go-Politik im Wohnbau vieler MOE-Ländern. Wesentlich größere Kontinuität kann durch die Schaffung von Institutionen erreicht werden. Ein Gemeinnütziger Wohnungssektor hat diese Funktion in vielen europäischen Ländern über Jahrzehnte hinweg bewiesen.

3.6.3 WERKSWOHNUNGSWESEN

Als sehr vielversprechend wird eine Neugestaltung des Konzepts von Werkswohnungen gesehen. Industrieansiedlungen internationaler Konzerne kümmern sich heute nicht um die Wohnversorgung ihrer Beschäftigten. Es hat sich vielmehr ein ausgedehntes Zubringersystem mit Werksbussen heraus gebildet. Die Schaffung leistbarer Wohnungen dort, wo es Arbeitsplätze gibt, hat evidente Vorteile.

Vorstellbar wären folgende Eckpunkte:

- Gründung von Gemeinnützigen Unternehmen für Mietwohnbaus als Joint Ventures zwischen Industriebetrieben, Gemeinden, ggf. Kommerzbanken oder anderen Einrichtungen;
- Angesichts der gesicherten Einkommenssituation der Bewohner sind Förderungsmodelle mit etwas höheren resultierenden Mieten denkbar. Von Seiten der Industriebetriebe sollten Sachwerte, insb. Bauland (Baurechte) eingebracht werden.
- Bindung des Mietvertrags an die Anstellung eines Familienmitglieds: der Verlust des Arbeitsplatzes kann somit auch den Verlust der Wohnung bedeuten. Sinnvoll erscheint die Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis nach einer bestimmten Dauer der Betriebszugehörigkeit oder bei einem bestimmten Alter.
- Internationale Konzerne legen großen Wert darauf, einzig in ihren Kernkompetenzen tätig zu sein. Die Beteiligung an einem Gemeinnützigen Unternehmen für Mietwohnbau bedeutet angesichts des moderaten Einsatzes kein Abweichen von diesem Grundsatz. Des weiteren lehnen sie zu starke Bindungen an einen Ort ab, da im Sinne wirtschaftlichen Handelns Standortverlegungen mit möglichst geringen Opportunitätskosten möglich sein sollen. Die Schließung

großer Betriebe haben immer schockartige Auswirkungen auf alle lokalen Lebensbereiche. Das Vorhandensein von Werkswohnungen im Eigentum eines selbständigen Gemeinnützigen Unternehmens wird in einem solchen Fall keine nennenswerten zusätzlichen Nachteile für das Unternehmen bringen. Für die Gemeinde sollten auch bei einem Worst-Case-Szenario die Vorteile die Nachteile überwiegen.

3.6.4 EVALUIERUNG DER EFFIZIENZ

Die Messung der Effizienz von Wohnbaufinanzierungsmodellen ist schwierig. Für Österreich liegen schon einige diesbezügliche Arbeiten vor.¹ Es sind dabei unterschiedliche Aspekte zu berücksichtigen, an erster Stelle zweifellos die Effizienz der Wohnversorgung und die Kosten für die öffentliche Hand. Weitere Kriterien sind soziale Aspekte, niedriges Risiko für die Marktteilnehmer, Unterstützung bei der Entwicklung des Bankensektors sowie der Bauwirtschaft. Ein zentrales Kriterium sind schließlich die Anreize zur Entwicklung des Kapitalmarktes. Effizienzanalysen zur Klärung der Zielerreichung sollten von vorne herein vorgesehen werden.

3.7 KONGRUENZ MIT POLITISCHEN RAHMENBEDINGUNGEN

3.7.1 UNGARISCHES RECHTS- UND FÖRDERUNGSSYSTEM

Das vorgeschlagene Gemeinnützige Wohnbauregime ist grundsätzlich kongruent mit dem bestehenden Rechtssystem in Ungarn. Zinsenförderungen für den Wohnungsneubau sind in der Regierungsverordnung 2001, Darlehensförderungen im Regierungsbeschluss von Dezember 2005² vorgesehen. Somit sind beide vorgeschlagenen Gemeinnützigen Förderungsmodelle grundsätzlich rechtlich angelegt. Ein den Wohnbau ebenfalls betreffendes Non-Profit-Regime ist vorhanden. Es eignet sich allerdings nur unzureichend für den Ansatz des Gemeinnützigen Wohnbaus mit dessen Gewinn-Limitierung. Die erforderliche neue Förderungsschiene könnte im Rahmen der Aktivitäten der OLÉH (Landesamt für Wohnungs- und Bauwesen) entwickelt und administriert werden.

3.7.2 EU-RECHT UND –POLITIK

Die dargestellten Instrumente und Modelle decken sich mit EU Recht. Sie widersprechen nicht den Bestimmungen hinsichtlich staatlicher Beihilfen oder Wettbewerb³. Ganz im Gegenteil wird die Einführung eines Gemeinnützigen Wohnungssektors in Ungarn den Zielen der Europäischen Union gerecht, insbesondere hinsichtlich sozialer, regionaler und territorialer Kohäsion. Er kann ein wesentlicher Beitrag zur Schaffung eines Sozialen Europas sein. Auch die Diskussion um ein Recht auf Wohnung ist davon berührt. Eine Stärkung des Mietwohnbaus wird zu höherer Arbeitskräftemobilität beitragen. Maßnahmen zur Dämpfung der Wohnkosten stellen die Leistbarkeit sicher. Beide Wirkungen tragen zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit Ungarns im europäischen Kontext bei.

¹ z.B. Amann / Oberhuber e.a. (2005), Donner (2000).

² Nr. 1124/2005.

³ EU (2005): Entscheidung der Kommission über die Anwendung von Artikel 86 Absatz 2 EG-Vertrag auf staatliche Beihilfen, die bestimmten mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betrauten Unternehmen als Ausgleich gewährt werden.

4 ANHANG

4.1 DATEN

Tabelle 21: Makroökonomische Daten

	Jahr	HU	AUT	CEE5	EU 15	Quelle
MAKRO-ÖKONOMIE						
BIP pro Kopf	2004	13.600	27.800	12.500	24.500	Statistik Austria
BIP Wachstum	Ø 1996-2005	4,1%	2,2%	3,8%	2,2%	Eurostat
BIP Wachstum	Ø 2002-2005	3,9%	1,6%	3,7%	1,5%	Eurostat
BIP Wachstum	Ø 2005-2007	3,8%	1,9%	4,2%	1,9%	Eurostat
BEVÖLKERUNG						
Bevölkerungszahl	2004	10.110	8.180	65.670	383.250	Statistik Austria (2005)
Wachstum Bevölkerung	1990-2004	-2,5%	5,8%	-0,2%	4,7%	Housing Statistics EU (2005)
Bevölkerungs-prognose	2003-2020	-9,1%	0,8%	-1,2%	3,5%	Housing Statistics EU (2005)
Bevölkerungs-anteil über 65 Jahre	2003	50%	44%	42%	45%	OECD Factbook 2005
Haushalte	2003	3.857	3.340	23.360	152.810	PRC (2005)
Durchschnitl. Haushaltgröße	2003	2,6	2,4	2,8	2,5	PRC (2005)
Haushaltseinkommen	2003	5.406	26.400	4.798	24.805	PRC (2005)
Arbeitslosigkeit	2004	6,0%	4,8%	14,8%	8,1%	Eurostat
Ungleichheit der Einkommensverteilung	2004	3,3	4,0	4,5	5,0	Eurostat
Armutsgefährdung vor Sozialtransfers	2004	17%	42%	27%	41%	Eurostat
Armutsgefährdung nach Sozialtransfers	2004	12%	13%	15%	16%	Eurostat
Ungleichheit regionaler Beschäftigungsraten	2004	9,4	3,5	6,8	11,1	Eurostat
WOHNVERSORGUNG						
Ausgaben für Wohnen am privaten Konsum (VGR)	2003	18,1%	19,1%	23,6%	23,0%	Housing Statistik in the EU (2005)
Wohnkostenbelsatung der Haushalte gesamt	2003	34,2%	24,0%	26,5%	24,6%	PRC (2005)
Wohnkostenbelsatung der Haushalte Miete/ Darlehen	2003	2,3%	16,0%	1,3%	17,8%	PRC (2005)
Wohnkostenbelsatung der Haushalte Energie	2003	17,3%	5,0%	19,7%	5,9%	PRC (2005)
WOHNUNGSBESTAND						
Wohnungsbestand	2003	4.134	3.904	22.933	178.888	Statistic Austria (2005); PRC (2005); Housing Statistik in the EU (2005); Czischke (2005)
Wohnungen pro 1.000 Einwohner	2003	409	477	349	467	Statistic Austria (2005); OECD Datenbank; PRC (2005); Housing Statistik in the EU (2005); Czischke (2005)
Anteil Eigentümer	2003	92%	57%	68%	63%	Housing Statistik in the EU (2005); Statistik Austria; Czischke (2005); PRC (2005)
Sozial-Miete	2003	3,7%	23%	25%	13%	Housing Statistik in the EU (2005); Statistik Austria; Czischke (2005); PRC (2005)
Private Miete	2003	3,6%	18%	5%	22%	Housing Statistik in the EU (2005); Statistik Austria; Czischke (2005); PRC (2005)
Durchschnittliche Wohnungsgröße	2003	75	94	70	90	Housing Statistik in the EU (2005)

	Jahr	HU	AUT	CEE5	EU 15	Quelle
Wohnfläche pro Person	2004	28	38	25	37	Housing Statistik in the EU (2005)
WOHNBAU						
Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner	2003	2,1	5,2	3,5	5,1	Housing Statistik in the EU (2005)
Anteil Sozialwohnungen an Fertigstellungen	2003	4,5%	26%	10%	7%	Housing Statistik in the EU (2005)
UMWELT						
Änderung CO2 Emissionen	1995-2002	-6,8%	10,0%	-11,4%	4,0%	OECD Factbook 2005
Faktor Energieverbrauch zu BIP	2003	0,21	0,15	0,26	0,17	OECD Factbook 2005
WOHNUNGSMÄRKTE						
Mietensteigerung	Ø 2000-2003	9,6%	2,9%	9,9%	2,8%	Housing Statistik in the EU (2005)
Relative Preise für Wohnen (EU15=100)	2002	36,1	93,6	43,8	100,0	Housing Statistik in the EU (2005)
Miete/m² im sozialen Wohnbau	2004	0,52	4,10		3,92	Housing Statistik in the EU (2005)
Miete/m² im privaten Wohnbau	2004	2,36	4,50		6,18	Housing Statistik in the EU (2005)
WOHNBAUFINANZIERUNG / FÖRDERUNG						
Hypothekendarlehen zu BIP	2003	7,8%	37,0%	7,8%	44,6%	Housing Statistik in the EU; Ecorys (2005)
Langfristige Zinssätze	2004	8,2%	3,4%			Statistik Austria (2005)
Staatsausgaben für Wohnbau in % des BIP	2002/03		1,2%		1,6%	Ball, M. (2005), PRC (2005)

Tabelle 22: Mietenentwicklung von verschiedenen Modellberechnungen
(netto kalt in 1.000 HUF pro Monat, real)

Jahr	Ungefördert	Gemeindewohnung	Gemeinnützig Darlehensmodell	Gemeinnützig AZ Modell
1	114,7	16,3	33,1	31,2
5	105,9	16,3	30,5	32,5
10	96,0	16,3	27,7	33,7
15	89,7	16,3	27,8	37,1
20	81,2	16,3	25,2	37,1
25	71,3	16,3	20,5	34,4
30	0,0	16,3	20,1	0,0
35		16,3	20,1	
40		16,3	20,1	
45		16,3	7,3	
50		16,3	0,0	
53		0,0		

Anm.: Siehe Grafik 18, S 45
Quelle: IIBW

Tabelle 23: Kosten/m² von verschiedenen Modellberechnungen auf Finanzierungsdauer für Bewohner und Förderungsgeber in 1.000 HUF, deflationiert

	Ungefördert	Gemeinde- wohnung	Gemeinnützig Darlehensmodell	Gemeinnützig AZ Modell
Kosten für den Bewohner	437	156	209	170
Kosten Förderungsgeber (ohne Kosten für Garantie)	0	194	120	108
Kosten gesamt	437	349	329	278
Anteil öff.Hd.		55%	37%	39%
MWST.	33	33	33	33
Anteil öff.Hd.ohne MWST.		46%	26%	27%

Anm.: Siehe Grafik 19, S 46.

Quelle: IIBW

Tabelle 24: Liquiditätsbelastung des Förderungsgebers bei einem Mengengerüst gem. Tabelle 16 in Mrd. HUF nominell

Jahr	Gemeinnützig Darlehensmodell	Gemeinnützig AZ Modell	Gemeindewohnung
2007	32,5	2,4	64,0
2010	65,0	11,7	125,0
2015	65,0	33,2	114,3
2020	65,0	51,6	102,6
2025	65,0	67,0	89,6
2030	65,0	79,4	75,2
2035	54,8	84,6	59,3
2040	33,1	84,6	41,8

Anm.: Siehe Grafik 20, S 52.

Quelle: IIBW

4.2 ERHEBUNG DER BAUKOSTEN

Der in Kapitel 1.2.3 „Baukosten“, S 10 angegebene Preis enthält:

- Die Materialkosten (zum Einkaufspreis),
- Die Kosten der Materiallieferung an Ort und Stelle und der Ab- und Aufladung,
- Kosten der Arbeit (Arbeitslohn und seine Zusatzkosten),
- Kosten der Maschinen oder Maschinenzeit,
- Kosten von Hilfskonstruktionen und provisorischen Bauwerken,
- andere Organisationskosten,
- Allgemeinkosten,
- Gewinn, in dem sich das reine Profit und das Risiko der Unternehmung realisiert;

enthält nicht:

- den Preis der Planung, Genehmigung und Beratung,
- den Grundstückspreis,
- die Finanzierungskosten,
- Kosten der Aufschließung für Gas, Wasser, Elektrizität, Kanalisation außerhalb der Grundstücksgrenze, oder die Kosten des Aufschließungszuschusses,
- Kosten der Planierungsarbeiten um das Gebäude (Zaun),

- Die Kosten der Errichtung von Gebäudeteilen, die andere, nicht wohngelzielte Zusatzfunktionen erfüllen (Büro, Werkstatt, Garage),
- Unternehmerprofit, der bei den zum Verkauf gebauten Wohnungen auftaucht

Tabelle 25: Baukosten ohne MwSt. von Neubauwohnungen in einem neuen Etagen-Mehrfamilienhaus nach Region, 2004

Benennung Siedlungstyp	1000 HUF/ netto m2
Budapest	192
Großstädte	162
Andere Städte	148
Dorf	155
Gesamt	171
Területi egység / Region	
Budapest	192
Pest megye	159
Közép-Magyarország / Zentral Ungarn	184
Fejér megye	168
Komárom-Esztergom megye	138
Veszprém megye	151
Közép-Dunántúl / Zentral- Transdanubien	156
Győr-Moson-Sopron megye	168
Vas megye	142
Zala megye	158
West-Transdanubien	159
Baranya megye	148
Somogy megye	160
Tolna megye	158
/ Süd-Transdanubien	154
Borsod-Abaúj-Zemplén megye	155
Heves megye	164
Nógrád megye	141
Észak Magyarország Nord-Ungarn	157
Hajdú-Bihar megye	164
Jász-Nagykun-Szolnok megye	155
Szabolcs-Szatmár-Bereg megye	145
Észak-Alföld/ Nord-Tiefland	157
Bács-Kiskun megye	149
Békés megye	149
Csongrád megye	156
Dél-Alföld / Süd-Tiefland	152

Quelle: KSH (Zentral-Statistisches Amt)

4.3 WOHNMOBILITÄT, UMZÜGE, POTENZIELLE BEDEUTUNG DES MIETSEKTORS

Nach der KSH-Studie über die Wohnungsverhältnisse 2005 ist die Zahl derjenigen, die einen Wohnungswechsel planen, im Vergleich zu 1999 in den letzten vier Jahren um 10% gestiegen. 2003 beschäftigte dieser Gedanke 30% der Haushalte. 12% von ihnen möchte in ein bis zwei Jahren, 7% in 3-5 Jahren eine neue Lösung finden, 10% plant den Umzug später. Als potenzielle Akteure des Wohnungsmarktes werden nur diejenigen betrachtet, die in 1-5 Jahren handeln wollen und das waren 2003 etwa 720 000 Familien.

In den Gemeindewohnungen (Mietwohnungen der Selbstverwaltung) sind die Haushalte der Einkommensfünftel 1-3 überrepräsentiert, während die Mehrheit der Privatwohnungsmieter über ein durchschnittliches oder ein wenig höheres Einkommen verfügt und zum dritten oder vierten Fünftel gehört.

Tabelle 26: Miethaushalte nach Einkommens-Quintilen

Quintile	Gemeinde-Mietwohnungen	Privat-Mietwohnungen
5.	12%	16%
4.	15%	32%
3.	25%	25%
2.	26%	15%
1.	22%	12%

Quelle: KSH (2005)

Die durchschnittliche Miete für die Bewohner der Gemeindewohnungen beträgt 6000 Forint im Monat, 130 Forint pro qm. Auf dem Markt der privaten Mietwohnungen ist das Preisniveau vierfach höher, 590 Forint/qm. Die Durchschnittsmiete einer Mietwohnung ist zum Zeitpunkt der Datenerhebung 30 000 Forint. (Sowohl die Gemeindewohnungen als auch die im Privateigentum befindlichen Mietwohnungen sind kleiner als der Durchschnitt, 48qm bzw. 53 qm groß.) Bei den Mietwohnungen bewegt sich das Verhältnis der Miete zum Einkommen je nach Eigentümer auf einer breiten Skala. Die Mieter der Gemeindewohnungen geben 7% ihres durchschnittlichen Einkommens für die Miete aus, beim Privateigentum ist diese Zahl viermal so hoch, 27%.

Laut der KSH-Datenerhebung im Jahr 2003 könnten sich 23% derjenigen, die umziehen wollen, vorstellen eine Wohnung zu mieten, wenn sie in einem Mietförderungssystem, das von Bedürftigkeit abhängig ist, eine Förderung erhalten würden. 76% Prozent aller Befragten schließt diese Möglichkeit aus; 62% besteht auf Eigenbesitz, die anderen halten diese Möglichkeit für unsicher oder lehnen sie aus anderen Gründen ab.

Die Mehrheit der Befragten würde aber nicht mehr als 600 Forint/qm zahlen, dass heißt bei einer 50 qm Wohnung eine Monatsmiete von 30.000 Forint. Zum Vergleich: nach den Marktpreisen würde diese Summe für die Hälfte der Monatsmiete einer Wohnung mit durchschnittlicher Wohnfläche (57 qm) in einem der besseren Bezirke von Budapest ausreichen, selbstverständlich ohne Förderung.

Der Wohnungsbesitz ist als unter den Generationen vererbbares Vermögen für die Haushalte so wichtig und wertvoll, dass die Hälfte (55%) derjenigen, die das Wohnen in Miete akzeptieren auch

nur bis zum Erwerb einer eigenen Wohnung in Miete wohnen würde. Weitere 21% blieben nur ein bis zwei Jahre lang in Miete, ihr Ziel wäre aber auch der Erwerb einer eigenen Wohnung.

In den nächsten fünf Jahren gäbe es eine Nachfrage nach beinahe 130 000, d.h. jährlich etwa 25 000 Mietwohnungen. Offensichtlich würden viele potenzielle Bewohner der Mietwohnungen erheblich mehr zahlen als ihre jetzige Miete für die Gemeindewohnung.

Die Anmiete einer Wohnung wird vor allem von den Bewohnern in Städten und in Kleinstädten auf dem Lande für vorstellbar gehalten. Ein Drittel der Betroffenen hat ein bis zwei Kinder, ein Fünftel sind Ehepaare noch ohne Kinder. In 13% der Fälle leben mehrere Familien oder Haushalte zusammen, meistens weil die Eltern die Familie ihres Kindes kurz- oder langfristig aufnehmen müssen. Der gleiche Anteil von alleinerziehenden Eltern rechnet mit der Möglichkeit der Wohnungsanmiete.

Die Vorstellungen über die Größe der Wohnung sind auch unterschiedlich. Die potenziellen Mieter rechnen durchschnittlich mit einer kleineren Wohnung als diejenigen, die einen Besitz erwerben wollen. Die Hälfte derjenigen, die die Anmiete einer Wohnung für möglich halten, möchte mit der Familie zusammen, 40% allein umziehen. Die Mehrheit möchte in ein Altbau-Einfamilienhaus, etwa ein Viertel in irgendeine Wohnsiedlung ziehen, je 10% bevorzugen ein Neubau-Einfamilienhaus oder ein Miethaus in der Stadt. Bei denjenigen, die auch die Wohnungsanmiete für möglich halten, ist der Anteil derjenigen höher, die in eine Wohnsiedlung, in ein Miethaus in der Stadt oder in ein Neubau-Mehrfamilienhaus ziehen wollen.

Tabelle 27: Miethaushalte nach Einkommens-Quintilen

Haushaltstruktur	Würden Sie in eine Mietwohnung ziehen?			
	ja		nein	
	Anteil %	durchschnittliche Größe der gewünschten Wohnung	Anteil %	durchschnittliche Größe der gewünschten Wohnung
Ehepaar ohne Kinder	21,9	67	17,3	72
altes Ehepaar ohne Kinder	3,9	54	8,7	68
Ehepaar mit 1-2 Kindern	29,6	71	30,6	82
Ehepaar mit 3-x Kindern	3,6	93	4,6	98
Alleinerziehende Eltern	10,7	58	7,4	70
Ledige Person	8,9	55	17,5	67
Personen, die keine Familie bilden	8,6	61	6,1	64
Mehrere Familien oder Haushalte	12,7	62	7,9	83
Durchschnitt	100	65	100	75

Quelle: KSH - Wohnungsverhältnisse um die Jahrhundertwende, 2005

4.4 LITERATUR

- Amann, W. (1999): Kompetenzverlagerungen im Wohnungswesen (Wien, FGW).
- Amann, W., Bauer, E., Call, G., Lugger, K., Holoubek, M., Österreicher, T., Raschauer, B., Schuster, G., Sommer, A., Wurm, K. (2001): Wohnungsgemeinnützigkeit und Wohnbauförderung (Wien, FGW-Schriftenreihe 139).
- Amann, W., Mundt, A. (2005): The Austrian System of Social Housing Finance (Wien, IIBW).
- Amann, W., Oberhuber, A., Komendantova-Amann, N., Deutsch, E., Cervený M. (2005): Benchmarking Nachhaltigkeit in der Wohnbauförderung (Wien, FGW-Schriftenreihe 160).
- Amann, W., Ramaseder, S., Riss, O. (2005): Effizienz des Systems der Wohnbaubanken in Österreich (Wien, FGW).
- Ball, M. (2005): RICS European housing review 2005 (London et al., Royal Institution of Chartered Surveyors).
- Barr, N. (2004): The Economics of the Welfare State (4th edition, New York, Oxford University Press).
- Bericht der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften (2004): Wohnungsgenossenschaften. Potenziale und Perspektiven (Berlin, Duncker & Humblot).
- Besenyey, Lajos (2003): Der Mietvertrag (Budapest, KJK).
- Birney, C., Steinbarth, M. (2005): CEE Housing Finance: Rapid Growth, but at What Risk? (Fitch Ratings, Special Report, 7 November 2005).
- Cecodhas (2004): Cecodhas Bericht 2002/2004 (Brüssel, Cecodhas).
- Červeňová, L. (2005): The Development of the Non - Profit Housing Sector in Slovakia, Busek-Preis für wissenschaftliche Arbeiten zum Wohnungswesen (Wien, FGW-Schriftenreihe 167).
- Czischke, D. (2005): Social Housing in the EU (Brussels, European social housing observatory).
- Donner, C. (2000): Wohnungspolitik in der Europäischen Union (Wien, Christian Donner Selbstverlag).
- Dübel, H.-J. (2003): Housing Policy in Central European Countries in Transition (Wien, Center of Legal Competence).
- Ecorys Hungary (2005): Housing Sector Study in Central Eastern and South Eastern Europe (Luxembourg, European Investment Bank).
- EU (2004/03/09): Mitteilung der EU-Kommission: Förderung der Genossenschaften in Europa (Brüssel, EU-Kommssion)
- EU (2004/07/05): Arbeitsdokument der Kommissionsdienststellen: "Soziale Eingliederung in den neuen Mitgliedstaaten - Eine Synthese der gemeinsamen Memoranden zur sozialen Eingliederung" (Brüssel, Rat der Europäischen Union).
- EU (2005): Entscheidung der Kommission über die Anwendung von Artikel 86 Absatz 2 EG-Vertrag auf staatliche Beihilfen, die bestimmten mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betrauten Unternehmen als Ausgleich gewährt werden.
- Commission Decision on the application of Article 86(2) of the Treaty to State aid in the form of public service compensation granted to certain undertakings entrusted with the operation of services of general economic interest (Brüssel, EU Kommission)."
- FGW (2005): Loseblattsammlung „Veränderte Förderungsvorschriften für den Wohnungsbau in Österreich“ (Wien, FGW).

- Foundation Homeownership Guarantee Fund (2004): Government Guarantees in the Rental and Owner-Occupied Sector: an International Comparison 2004 (The Netherlands, Foundation Homeownership Guarantee Fund).
- Gibb, K. (2002) Trends and Change in Social Housing Finance and Provision within the European Union, *Housing Studies* 17 (2) pp. 325-336.
- Gruis, V., Nieboer, N. (Ed.) (2004): Asset Management in the Social Rented Sector. Policy and Practice in Europe and Australia (Dordrecht e.a., Kluwer).
- Hegedüs, J. (2002): Financing of Housing in South Eastern Europe (SEER).
- Hegedüs, J., Teller, N. (2003): The social and economic significance of housing management. In: Council of Europe Development Bank, The World Bank. Housing in South Eastern Europe.
- Huber, P. (2004): Inter – regional Mobility in the Accession Countries: A Comparison to EU-Member States (Wien, WIFO).
- Huber, Peter, Traistaru, Julia: Regionale Entwicklung und Anpassung des Arbeitsmarktes in Ost-Mitteuropa. WIFO-Monatsberichte 11/2003. S 841.
- Kemeny, J. (1995): From Public Housing to the Social Market, Rental Policy Strategies in Comparative Perspective (London, Routledge).
- Kemeny, J., Andersen, H.T., Matznetter, W. & Thalman, P. (2001) Non-retrenchment reasons for state withdrawal: developing the social rental market in four countries. Institute for Housing and Urban Research Working Paper 40 (Uppsala, Uppsala University).
- Korinek, K., Nowotny, E. (1994): Handbuch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft (Wien, Orac).
- KSH (2005): Housing conditions at the turn of the century (Budapest, KSH).
- Lugger, K. (2004): Österreichisches Wohn-Handbuch 2004 (Innsbruck, StudienVerlag).
- Lux, M. (2004): Local Government and Housing supported by the Local Government Initiative (Open Society Institute, Budapest).
- Matznetter, Walter (2002): Social Housing Policy in a Conservative Welfare State: Austria as an Example, *Urban Studies* 39 (2) pp. 265-282.
- Ministerieller Motivenbericht zum Gesetz Nr. LXXVIII. aus dem Jahr 1993 über Mietenregulierung sowie Veräußerung von Wohnungen und Räumlichkeiten.
- Ministerieller Motivenbericht zum Gesetz Nr. CXV. aus dem Jahr 2004 über Wohnbaugenossenschaften.
- Nagy, G. (2005): Hungarian mortgage market and the impact of the EU accession (presentation at II. Congress on Housing Finance, Warsaw 17-18 November 2005).
- National Board of Housing, Building and Planning, Sweden and Ministry for Regional Development of the Czech Republic (Ed.) (2005): Housing Statistics in the European Union 2004 (Karlskrona, Sweden: Boverket).
- O'Regan, K.M. & Quigley, J.M. (2000) Federal Policy and the Rise of Nonprofit Housing Providers, *Journal of Housing Research* 11 (2) pp. 297-317.
- OECD (2002): Housing Finance in Transition Economies (Paris, OECD).
- OECD (2005): Housing Finance Markets in Transition Economies. Trends and Challenges (Paris, OECD).
- PRC Boucentrum International (2005): Sustainable Refurbishment of High-Rise Residential Buildings and Restructuring of Surrounding Areas in Europe. Report for European Housing Ministers' Conference held in Prague, 14-15 March 2005 (The Netherlands, PRC).

- Priemus, H. & Boelhouwer, P. (1999): Social Housing Finance in Europe: Trends and Opportunities, *Urban Studies* 36 (4) pp. 633-645.
- Priemus, H. & Dieleman, F. (2002): Social Housing Policy in the European Union: Past, Present and Perspectives, *Urban Studies* 39 (2) pp. 191-200.
- Priemus, H. (1997) Growth and stagnation in social housing: What is 'social' in the social rented sector?, *Housing Studies* 12 (4) pp. 549-561.
- Priemus, H.: Dutch Housing Associations: Current Developments and Debates. *Housing Studies*, vol. 18, 2003, 327-351
- Tsenkova, S. (2005): Trends and Progress in Housing Reforms in South Eastern Europe (Paris, CEB).
- UNECE (2005): Guidelines on Social Housing (Geneva, UNECE).
- UNECE (Ed.) (2005): Housing Finance Systems for Countries in Transition. Principles and Examples (Genova, United Nations Publications).
- WGG - Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979 (Österreich) (2005) (www.ris.bka.gv.at).
- WIIW - The Vienna Institute for International Economic Studies (2005): Transition Countries: Back from the Peak, Growth Returns to Standard Rate of Catching-up. by Leon Podkaminer, Gábor Hunya et al. Series: Research Reports, No. 320, July 2005 (Wien, WIIW).