

WOHNBAUFORSCHUNG
NIEDERÖSTERREICH;
WOHNBAUFORSCHUNGSERFASSUNG 2005

ERFASSUNGSNUMMER: 822104

SIGNATUR: WBF2005 822104

KATALOG: A, INDEX ST. PÖLTEN

STATUS: 22 2

BESTART: E

LIEFERANT: WOHNBAUFORSCHUNG
DOKUMENTATION 2005, WBF2005,
WBFNOE

ERWAR: B

EXEMPLAR: 1

EINDAT: 2005-05-03ej

BDZAHL: 2 Endberichte inkl. 2 CD-ROM

HAUPTETRAGUNG: Rahmenbedingungen für die Realisation
von sozialem Wohnbau in Mittel- und
Osteuropäischen Staaten (CEEC) am
Beispiel Ungarns durch partnerschaftliche
Zusammenarbeit

TYP: 1

VERFASSEN – VORL: DI Richard Schönstein, FIEU GmbH

NEBEN – PERSONEN: Mag. DI Petra Schindler, cand.mag.
Márton Villányi; Dir. Josef Klemen; Dr.
Anett Erdös; Gábor Szabadi; Ing. Sergio
Gil López; Arch. Sébastien Sculler; DI
Tamás Farkas; Dr. Petróczkiné Imre
Veronika; Plecskóne Kramarics Piroska;
Ferenc Tulok; Júlia Villányi

NEBEN – SACHTITEL: Know-How Transfer NÖ - Ungarn
ZUSÄTZE: F 2104

VERLAGSORT, BEARBEITERADRESSE: Forschungsinstitut für
Energie und Umweltplanung
Wirtschaft und Marktanalysen
GmbH FIEU, Gymnasiumstraße
42/5, 1180 Wien, T:
+43(1)4783400, F: +43(1)4786391;
e-mail: aeeg@aon.at; Internet:
www.aeeg.at

VERLAG, HERAUSGEBER: Eigenverlag

E-Jahr: 2005
UMFANG: 3 Seiten Abstract +1 Seite
Kurzbildbeschreibung +249 Seiten
Endbericht + 21 Seiten Planung Győr

FUSSNOTEN HAUPTGRUPPEN
ABGEKÜRZT: PLAGL; SOGL

SACHGEBIET(E)/ EINTEILUNG
BMW: Bauplanung; Info + Demo;
ARBEITSBEREICH (EINTEILUNG
NACH F-971, BMW): Wohnungswirtschaft

SW – SACHLICHE (ERGÄNZUNG) Genossenschaft; Modell; sozialer
Wohnbau; Wohnbauträger;
Wohnungspolitik

PERMUTATIONEN: S1 / S2

BEDEUTUNG FÜR NIEDERÖSTERREICH: Durch aktive
Zusammenarbeit mit Fachleuten aus
einem Nachbarstaat wurde langjähriges
Wohnungs – Know How aus
Niederösterreich zur Verfügung gestellt.
Der intensive Austausch von Erfahrungen
und Unterlagen im Wohnungssektor stellt
einen wichtigen Beitrag im Rahmen der
europäischen Kooperation und des
„Zusammenwachsens“ der
Nachbarländer dar.

BEDEUTUNG FÜR DEN WOHNBAUSEKTOR:
Ungarn und seine Nachbarstaaten
befinden sich in einem rasanten
Aufschwung. Mit Hilfe dieser Prefeasibility
Studie könnte insbesondere die
niederösterreichische Wirtschaft auf diese

Marktpotenziale hingewiesen werden. Weiters ergibt sich die Empfehlung, weiter und intensiver über neue Finanzierungsinstrumente und Finanzierungsmechanismen nachzudenken, die für den Mietwohnungsbereich aller neuen EU-Staaten das ausschlagende Element einer Lösung darstellen.

Hinweis: Da der vorliegende Bericht mit farbigen Grafiken sehr umfangreich ist und eine große Datei darstellt, wurde folgendermaßen eingeteilt:

kf2104: Abstract + Kurzbeschreibung + Titelblatt Endbericht + Inhaltsverzeichnis + Einführung + Kurzfassung und Hauptaussagen
kf2104-1: Endbericht Langfassung 15 MB
kf2104-2: Architektenentwurf Musterplanung Györ 33MB



Projekt: (Sozialer/Gemeinnütziger) Wohnbau – Knowhowtransfer NÖ – Ungarn

Autor: Forschungsinstitut für Energie- und Umweltplanung, Wirtschaft und Marktanalysen GesmbH
(FIEU/AEEG)

Ein Projekt der NÖ Wohnbauforschung und des EU-Strukturfondprogrammes (EFRE)

Das Forschungsinstitut für Energie- und Umweltplanung, Wirtschaft und Marktanalysen (FIEU/AEEG) - Bereich Wohnbauforschung hat in Fortsetzung von vorbereitenden Arbeiten auf dem Gebiet der Wohnbaukooperation zwischen dem österreichischen und dem ungarischen Wohnungsgenossenschafts-Sektor die Machbarkeit von genossenschaftlichem Wohnbau in Ungarn durch österreichisch-ungarische Genossenschaften untersucht.

Partner auf ungarischer Seite waren der ungarische Landesverband der sozialen Wohnbauträger LOSZ, dessen regionale Verbände sowie einzelne Genossenschaften, weiters die ungarische Regierung vertreten durch das ungarische Wohnungsamt sowie Gemeinden in Westungarn, allen voran die Stadt Győr. Der eigentliche Projektraum war Westungarn.

Partner auf der österreichischen Seite waren das Land Niederösterreich, österreichische Wohnbaugenossenschaften („Frieden“, „Neues Leben“), Banken und der Baustoffsektor. Ausgehend vom "Erfolgsmodell Österreich" mit seiner langjährigen genossenschaftlichen Wohnbautradition wurde versucht, dieses Wissen nach Ungarn zu transferieren, die ungarische Seite bei der Entwicklung eines modernen Genossenschaftswesens zu unterstützen sowie die ungarische Situation für die österreichische Seite aufzubereiten, die die Basis für Investitionsentscheidungen bilden kann.

Inhaltlich wurden folgende Themen behandelt:

- Die Darstellung der gegenwärtigen Immobiliensituation und der Wohnbautätigkeit in Ungarn
- Die Rolle der ungarischen Wohnungsgenossenschaften
- Die Rolle des ungarischen Staates bei der Ankurbelung des sozialen Wohnbaus,
- Die rechtliche Situation im ungarischen Wohnungswesen
- Die Rolle der österreichischen Partner (NÖ Landesregierung, österreichische Wohnungsgenossenschaften) sowie der EU

Die Beratungstätigkeit wurde durch zwei Seminare in St. Pölten und in der ungarischen Stadt Győr unterstützt. Es wurde erstmals in Westungarn eine Marktanalyse des lokalen Wohnungsmarktes vorgenommen.

Auf einem von der Stadt Győr bereitgestellten Grundstück wurde die Entwurfsplanung eines Mietwohnungsbaues ausgeführt, der womöglich in einer zweiten Projektphase als Musterprojekt des ungarischen Staates umgesetzt wird.

Das Projekt kann als überaus erfolgreich beschrieben werden. Es hat durch die zweijährige Zusammenarbeit, in der es auch zur Abfassung und parlamentarischen Beschließung eines neuen Genossenschaftsgesetzes kam, eine enge Bande zwischen den Projektbeteiligten geschaffen, die in der Zukunft hoffentlich zum vermehrten Bau von sozial verträglichen Mietwohnungen führen wird.

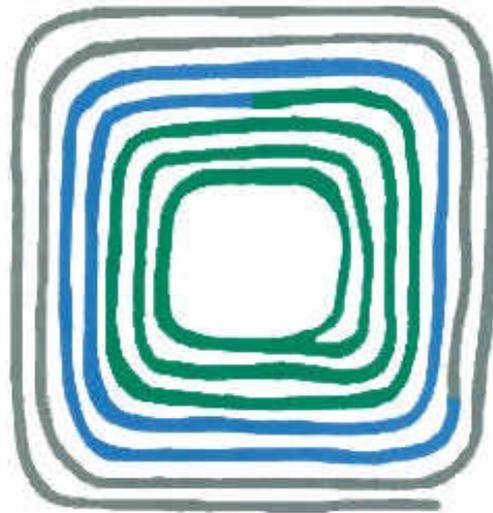
Know – How Transfer NÖ – Ungarn

**Rahmenbedingungen für die Realisation von sozialem
Wohnbau in Mittel- und Osteuropäischen Staaten (CEEC)
am Beispiel Ungarns durch partnerschaftliche
Zusammenarbeit;**

Prefeasibility Study

Endbericht

Februar 2005



Austrian Environmental Expert Group

**Forschungsinstitut für Energie- und Umweltplanung
Wirtschaft und Marktanalysen GesmbH**



Forschungsinstitut für Energie- und Umweltplanung

Wirtschaft und Marktanalysen GesmbH

Gymnasiumstraße 42/5

A-1180 Vienna

Telephon: +43-1-4783400, Fax: +43-1-4786391

Email: aeg@aon.at, Internet: <http://www.aeg.at>

Projektleitung und für den Inhalt verantwortlich:

Dipl. Ing. Richard Schönstein

Wissenschaftliches Projektteam:

Dipl. Ing. Richard Schönstein

Mag. Dipl. Ing. Petra Schindler

Cand. Mag. Márton Villányi

Dir. Josef Klemen

Dr. Anett Erdös

Gábor Szabadi

Ing. Sergio Gil López

Arch. Sébastien Sculler

Mitarbeiter der Organisation LOSZ:

Dipl. Ing. Tamás Farkas

Dr. Petróczkiné Imre Veronika

Plecskóné Kramarics Piroska

Tulok Ferenc

Übersetzungen:

Júlia Villányi

Forschungsprojekt gefördert durch:

Amt der NÖ Landesregierung, Abt. F2, Wohnbauforschung

EU Regionalförderung EFRE, Interreg IIIA

1 INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1 | INHALTSVERZEICHNIS | 3 |
| 2 | EINFÜHRUNG DURCH DIE VERFASSER | 5 |
| 3 | KURZFASSUNG UND HAUPTAUSSAGEN | 7 |
| 4 | AUSGANGSLAGE | 14 |
| 4.1 | Demographische und soziale Situation | 14 |
| 4.2 | Politische Situation | 15 |
| 4.3 | Allgemeine Zahlen zur wirtschaftlichen Situation Ungarns | 16 |
| 4.4 | Informationen zur Geschäftsabwicklung in Ungarn | 21 |
| 4.5 | Ungarn in den Medien und im Internet | 23 |
| 5 | UNTERSUCHUNGSBEREICHE | 24 |
| 5.1 | Allgemein | 24 |
| 5.2 | Die Rolle des ungarischen Staates und seiner Gebietskörperschaften beim Zustandekommen partnerschaftlicher Genossenschaften und der Ankurbelung des sozialen Wohnbaus | 25 |
| 5.2.1 | Wohnungspolitik seit 1990 | 25 |
| 5.2.2 | Für den Wohnbausektor zuständige staatliche Organe | 30 |
| 5.2.3 | Staatliche Unterstützungen bei der Finanzierung der Wohnraumschaffung | 31 |
| 5.2.4 | Schwierigkeiten bei der Umsetzung des Regierungsprogramms | 35 |
| 5.3 | Die Wohnbauträgerorganisationen der sozialen Wohnungswirtschaft in Ungarn als wichtige Partner im Wohnungswesen | 36 |
| 5.3.1 | Die Organisation der ungarischen Wohnungsgenossenschaften | 36 |
| 5.3.2 | Probleme des ungarischen Wohnungsgenossenschaftssystems | 37 |
| 5.4 | Die rechtliche Situation im Wohnungswesen | 39 |
| 5.4.1 | Über das ungarische (Wohnungs)Genossenschaftsgesetz | 39 |
| 5.4.2 | Über das ungarische Gemeinschaftshausgesetz | 42 |
| 5.4.3 | Über das ungarische Baugesetz | 43 |
| 5.5 | Die Wohnungssuchenden als zukünftige Mieter oder Genossenschafter | 44 |
| 5.5.1 | Befragung der Wohnungssuchenden | 44 |
| 5.5.2 | Allgemeine Daten zur Wohnung | 45 |
| 5.5.3 | Finanzielle Situation | 52 |
| 5.5.4 | Wohnumfeld und –zufriedenheit | 60 |
| 5.5.5 | Resümee der Erhebung | 82 |
| 5.6 | Die ungarische Immobiliensituation sowie die Bereitstellung von geeigneten Grundstücken | 83 |
| 5.6.1 | Allgemeine Immobiliensituation in Ungarn | 83 |
| 5.6.2 | Immobiliensituation in Westungarn | 94 |
| 5.7 | Die Situation in der ungarischen Bauwirtschaft als zukünftige Partner | 99 |
| 5.7.1 | Der Ungarische Wohnungsbau | 99 |
| 5.7.2 | Der ungarische Wohnungsmarkt | 102 |
| 5.7.3 | Der Wohnungsbau am Beispiel des Investors OTP und der österreichischen Immocunsult | 107 |

| | | |
|-------------|---|------------|
| 5.8 | Die ungarischen „Mitspieler“, ihre Spielregeln und ihre Risikofaktoren | 110 |
| 5.8.1 | Die Ungarische Regierung - Förderungsverfahren für Mietwohnungsbau | 110 |
| 5.8.2 | Das ungarische Selbstverwaltungswesen | 111 |
| 5.9 | Seminare zu sachlichen Themen des gemeinnützigen Wohnbaues | 115 |
| 5.9.1 | Wohnbauseminar St. Pölten 13. und 14. November 2002 | 115 |
| 5.9.2 | Impulstag – Know How-Transfer im genossenschaftlichen Mietwohnungsbau | 118 |
| 5.10 | Exkursionen in Niederösterreich und Ungarn | 128 |
| 5.11 | Die Wohnbauträgerorganisationen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft in NÖ – als zukünftige Partner gemeinsamer Unternehmen in Ungarn | 129 |
| 5.11.1 | Die Österreichischen Wohnungsgenossenschaften im Wandel der Zeit | 129 |
| 5.11.2 | Definition der österreichischen Wohnbaugenossenschaften | 130 |
| 5.11.3 | Grundsätze und Ziele der Wohnbaugenossenschaften | 131 |
| 5.11.4 | Die Rechtsgrundlage der österreichischen Genossenschaften | 133 |
| 5.11.5 | Einflussnahme des Staates auf die Tätigkeit der Genossenschaft | 135 |
| 5.11.6 | Verwaltungsbestand und Bauleistung des gemeinnützigen Wohnbaus | 137 |
| 5.12 | Die Rolle der NÖ Landesregierung als unterstützendes und absicherndes Element beim Zustandekommen von partnerschaftlich organisierten Wohnbaugenossenschaftsvorhaben in Ungarn | 141 |
| 5.13 | Die Rolle der EU beim Vorstoß in den sozialen Wohnbau | 142 |
| 5.13.1 | Die Europäische Investmentbank | 142 |
| 5.13.2 | CEB, Council of Europe Development Bank | 144 |
| 5.13.3 | EBRD Europäische Bank für Wiederaufbau und Entwicklung | 145 |
| 5.13.4 | EU-Fördermittel | 145 |
| 5.14 | Vorbereitung eines Musterpilotprojektes , Fallbeispiel | 146 |
| 6 | ANHANG | 148 |
| 6.1 | Abbildungsverzeichnis | 148 |
| 6.2 | Tabellenverzeichnis | 150 |
| 6.3 | Beilagen | 152 |
| 6.3.1 | Bewerbungsverfahren zur staatlichen Unterstützung von öffentlichem Mietwohnungsbau | 152 |
| | Antragsanhänge und technische Dokumentation | 155 |
| | Erklärungen, Vereinbarungen | 155 |
| | Sonstiges | 156 |
| 6.3.2 | Fragenbogen – Mieterbefragung (ungarisch und deutsch) | 157 |
| 6.3.3 | Gesetz über die ungarischen Genossenschaften | 173 |
| 6.3.4 | Das ungarische Gemeinschaftshausgesetz | 202 |
| 6.3.5 | Das ungarische Baugesetz | 214 |

2 EINFÜHRUNG DURCH DIE VERFASSER

In den Jahren 2001 und 2002 wurde auf Grund langjähriger Kontakte von Vertretern der österreichischen Wohnungswirtschaft zu ungarischen Kollegen in erster Linie aus dem Bereich der CECODHAS, der europäischen Vereinigung der sozialen Wohnbauträgerorganisationen die Idee geboren, in Form eines Know How Transfers Erfahrungen und Wissen aus dem genossenschaftlichen und dem sozialen Wohnungssektors Österreichs nach Ungarn zu transferieren sowie interessierte österreichische Kreise über die Situation in Ungarn zu informieren, um den dort zu dieser Zeit brach liegenden sozialen Mietwohnungsbau zu neuem Leben zu erwecken. Dahinter stand der Gedanke, die Idee des Genossenschaftswesen, wie sie in Österreich ausgeprägt ist, Ungarn vorzustellen, Elemente österreichischen Genossenschaftswesens in die Legislative, der ungarischen Gesetzgebung, zu transferieren und womöglich österreichische und ungarische Genossenschaften zusammenzuführen, um gemeinsam sozialen Mietwohnungsbau in Ungarn zu betreiben.

Zum Zwecke der Umsetzung wurde an die niederösterreichische Wohnbauförderung herangetreten, die das Projekt nach längerer Prüfung befürwortete und eine Finanzierung in Aussicht stellte. Um diese noch zu ergänzen, wurde das Projekt bei der „EU Förderstelle Interreg III A bilaterale Förderungen“ zwischen Niederösterreich und Ungarn eingereicht. Es erhielt einige Monate später einen positiven Bescheid und begann mit Jahresanfang 2003.

Zum Auftakt wurde über die NÖ Landesakademie ein Seminar angeregt, das aus terminlichen Gründen vorgezogen und im November 2002 in St. Pölten abgehalten wurde und den Auftakt zum Projekt bildete.

Der Partner auf ungarischer Seite war der Landesverband der sozialen Wohnbauträger in Ungarn (LOSZ) mit seinem Präsidenten DI Tamás Farkas und seinen Regionalverbänden in Westungarn, denen an dieser Stelle herzlichen Dank für die großartige Zusammenarbeit und Unterstützung in Ungarn ausgesprochen werden muss.

Weiters wird Regierungsrat Wally von der NÖ Landesregierung, Bereich Wohnbauförderung gedankt, der immer wieder zu Gesprächen bereit stand und wichtige Inputs aus Sicht einer österreichischen Landesverwaltung gab. Er setzte sich sehr dafür ein, NÖ Genossenschaften zu motivieren, an dem Projekt aktiv teilzunehmen.

Der NÖ Landesakademie sei gedankt, die das Projekt sehr unterstützte und sehr behilflich war, die öffentlichen Veranstaltungen organisatorisch und fachlich durchzuführen.

Dank soll auch den politischen Vertretern ausgesprochen werden, allem voran der ehemaligen LH-Stv. Liese Prokop, die sich auf politischer Ebene für eine harmonische Gesprächspraxis mit ihren ungarischen Kolleginnen, den Staatssekretärinnen Frau Hegedus Éva und Frau Csabai Lászlóné einsetzte, die das Projekt in Ungarn von Regierungsseite sehr unterstützten.

Auf der fachlichen Ebene wird an dieser Stelle den beiden österreichischen Wohnbaugenossenschaften FRIEDEN und NEUES LEBEN, mit ihren Direktoren Karl Blahna und Bmst. Ing. Karl-Heinz Stadler gedankt, die reichlich Input aus der Praxis beisteuerten und das Projekt von der Wohnbauseite sehr belebten.

Last but not least danken wir auch dem Betreuer der Arbeit von Seiten der NÖ Wohnbauforschung. Herrn Dipl. Ing. Franz Schörghuber, der das Projekt fachmännisch begleitete und immer wieder großes Verständnis aufbrachte, wenn es aus politischen und

administrativen Gründen notwendig war, kleine Korrekturen im Projektablauf durchzuführen und Zeitverzögerungen zu akzeptieren.

Um die Arbeit besser zu verstehen, muss der Leser darüber informiert werden, dass in dem Projekt das Thema auf verschiedenen Ebenen bearbeitet wurde, vom Ministerium über die Landesregierung, zu den Selbstverwaltungen wie Städten und Gemeinden, auf der technisch baulichen Ebene mit den Genossenschaften und Bauträgern, auf der Finanzierungsebene mit den Banken, Bausparkassen, usw. und auf der wissenschaftlichen Ebene, mit Wohnbauexperten, Wissenschaftlern usw. Gleichzeitig spielte sich das Projekt in zwei Staaten ab, die zwar immer Nachbarn waren und sind, aber in den letzten Jahrzehnten eine vollkommen andere Entwicklung hinter sich haben und durch ihre unterschiedliche Mentalität und Denkungsweise verschieden behandelt und verstanden werden wollen. Dazu kommen zwei Sprachen, was die Arbeit nicht gerade erleichterte. Es war viel Diplomatie, Einfühlungsvermögen und Verständnis notwendig, um das Projekt erfolgreich zu leiten. Gleichmaßen war viel Übersetzungsarbeit notwendig, um die Inhalte in die jeweils andere Sprache zu transferieren. Auch waren starke Nerven gefordert, da nie etwas nach Plan ablief und kurzfristig ständig etwas Neues, zum Teil Unerwartetes passierte und Neuanpassung gefordert war.

Das Projekt versuchte, wie der Titel sagt, in 2 Jahren Projektarbeit Wissen zu vermitteln, Informationen aufzubereiten, Diskussionen anzuregen, Erfahrungen auszutauschen und so das Thema des Mietwohnungsbaues gemeinsam im Sinne Europas zu bearbeiten.

Angeregt durch diesen ersten Vorstoß auf dem Gebiet des grenzüberschreitenden genossenschaftlichen und sozialen Wohnbaues kam es während der Projektzeit zu einer Initiative des österreichischen Wirtschaftsministeriums, das drei Begegnungen zwischen Vertretern der Wohnungswirtschaft Österreichs und Ungarns, Tschechiens und der Slowakischen Republik organisierte und zwei Fachsymposien, die sich mit Fragen des Wohnbaues in den neuen Mitgliedsländern beschäftigten. Alles in allem trugen alle Initiativen zur Bewusstseinsbildung bei, was sehr notwendig erscheint, da der Bereich für beide Seiten großes Entwicklungspotential beinhaltet. Denn wer sich früher und intensiver mit der Situation auseinandersetzt, könnte in den nächsten Jahren „die Nase vorn haben“.

Abschließend soll festgestellt werden, dass das Projekt zur Verständigung zwischen der ungarischen und österreichischen Wohnungswirtschaft beigetragen hat. Die Verantwortlichen waren ständig bemüht, in vielen Gesprächen und Diskussionen, dem jeweils anderen, die Situation im eigenen Land zu erläutern, ständig Informationen zu sammeln, zu erfragen, aufzuschreiben, zu übersetzen und auszutauschen.

Redaktionsschluss war der 15. November 2004. Darüber hinaus wurden nur geringfügige Veränderungen unternommen, wie zum Beispiel eine Ergänzung zum neuen ungarischen Genossenschaftsgesetz, welches erst 2005 in Kraft getreten ist. Man muss im Allgemeinen erwähnen, dass wohnungspolitische Maßnahmen in Ungarn häufigen Veränderungen ausgesetzt sind, wodurch unsere Analysen nur den Status Quo und eventuelle Zielsetzungen darstellen können; die politischen Vorhaben sind nur schwer vorherzusagen.

3 KURZFASSUNG UND HAUPTAUSSAGEN

Inhaltlich wurde in dem Projekt für zwei Bereiche gearbeitet; einerseits für die österreichische andererseits für die ungarische Wohnungswirtschaft. Dabei wurde daran gearbeitet, das Terrain für ein besseres Verständnis zwischen beiden Seiten herzustellen. Hierfür dienten viele Gespräche, beiderseitige Besuche und Diskussionen, Fachseminare sowie viele Informationen, die ständig ausgetauscht, übersetzt und erläutert wurden.

Es musste alsbald nach dem Beginn des Projektes festgestellt werden, dass der Informationsgrad beider Seiten über die andere Seite extrem gering war, ja nahezu nicht existierte, bedenkt man, das der Zeitpunkt ca. 10 Jahre nach der Öffnung des Eisernen Vorhanges war. Verständnis muss man den Sprachbarrieren entgegenbringen, die das Zusammenwachsen Europas in der Praxis noch sehr stark behindern werden. Das Projekt wurde nur möglich, da auf beiden Seiten Partner mitwirkten, die die andere Sprache teilweise beherrschten und eine direkte Kommunikation ermöglichten. Aber auch hier schlichen sich ständig Ausdrucks-, Verständnis- und Übersetzungsschwierigkeiten ein, die derartige Projekte extrem behindern bzw. verlangsamen.

So wurde zum Beispiel von beiden Seiten ständig der zentrale Begriff der „Genossenschaft“ verwendet und bei Übersetzungen auch entsprechend übersetzt. Dass dieser Begriff oder diese Einrichtungen in beiden Ländern völlig andere Bedeutungen und Funktionen haben, darauf kamen wir erst mit der Zeit. Eine Wohnungsgenossenschaft in Österreich hat eine völlig andere Struktur, Bedeutung und Leistungsprofil, als ihr ungarisches Gegenüber (siehe auch Text). So stellte es sich als ein Missverständnis heraus, wenn einige meinten und noch heute meinen, eine österreichische Genossenschaft sucht sich einen gleichwertigen Partner in Ungarn und baut gemeinsam Wohnungen. (Erläuterung siehe Text) – weit gefehlt.

Der Bericht besteht aus zwei Bereichen, Information aus Österreich für die ungarische Seite und Informationen aus Ungarn für die österreichische Seite. Die ursprüngliche Idee, diese Informationen in zwei getrennten Teilberichten abzufassen, wurde wieder fallen gelassen, soll der Bericht doch die Gemeinsamkeit und das mittlerweile zusammengewachsene Europa symbolisieren. Der vorliegende Bericht ist aus vertragsrechtlichen Gründen in Deutsch abgefasst und reiht die Informationen über Ungarn an vorderer Stelle. Alle Dokumente für die ungarische Seite wurden während der Arbeiten bereits ins ungarische übersetzt und der ungarischen Seite für Arbeitszwecke zur Verfügung gestellt (z.B. österreichisches Genossenschaftsgesetz).

Zusammenfassend kann man sagen, dass alle am Projekt Beteiligten am Beginn des Projektes sehr optimistisch waren, was das (Traum) - Ziel betraf, womöglich am Ende des Projektes einen gemeinsamen Mietwohnungsbau in Ungarn in einer Art Kooperation österreichischer und ungarischer Genossenschaften vereinbaren zu können. Das hat sich im Laufe des Projektes mehr und mehr als Illusion herausgestellt, was mehrere Gründe hatte. Diese sind auch gleichzeitig als Ergebnis der Erfahrungen aus dem Projekt anzusehen. Zusammengefasst kann das wie folgt beschrieben werden:

+ **Die Rolle des ungarischen Staates und seiner Gebietskörperschaften** beim Zustandekommen partnerschaftlicher Genossenschaften und der Ankurbelung des sozialen Mietwohnungsbaues kann als willig beschrieben werden. Es gab von den einzelnen Institutionen und verantwortlichen Personen laufend Versuche, Lösungen zu finden. Diese waren jedoch sehr bescheiden. Das hat mehrere Gründe, die vor allem mit der Geldknappheit der Öffentlichen Hand und den ständigen Umstrukturierungen der ungarischen Wohnungswirtschaft zu begründen sind.

Der ständige Umbau der Staatverwaltung und die laufenden Um- und Neubildungen der Regierungen, die weiter anhalten, lassen ein kreatives und zielgerichtetes Arbeiten kaum zu. Die Erfüllung der EU Auflagen fordert die Verwaltung. Die im Vergleich zu Österreich geringeren Steuereinnahmen, führen dazu, dass die Budgets ständig überlastet sind, und dass für viele notwendigen Maßnahmen einfach das Geld fehlt. Als eine Folge dieser ständigen Geldknappheit versucht man, weitgehend unabhängig von den Ideologien, viele hoheitliche Aufgaben auf den privaten Sektor abzuwälzen.

Der Markt als privater Dienstleister nimmt auch in Ungarn einen immer größeren Stellenwert ein. Nur ist es den Verantwortlichen nicht immer klar, dass die Marktwirtschaft und die Marktteilnehmer keine sozialen Förderungen und sozial geförderte Projekte bereitstellen können. Das macht sich z. B. in der Unmöglichkeit bemerkbar, das österreichische Genossenschaftsprinzip der Wohnungswirtschaft auf Ungarn zu übertragen. Alle bisherigen Regierungen, sozialdemokratisch oder konservativ betonen und bevorzugen die Mechanismen des privaten Wohnungsmarktes und unterstützen im Neubaubereich weitestgehend den **Erwerb von Wohnungseigentum** (steuerliche Förderungen, zinsgestützte Kredite, Haftungsgarantien, usw.) mit einer klaren Präferenz auf der Subjektförderung. Da diese Form der staatlichen Förderung bereits mehrere Jahre läuft und auch von der jetzigen sozialistischen Regierung erneuert wurde, sind die staatlichen Fördergelder für den Wohnungsbereich, die im Jahre 2005 ca. 225 Milliarden Ft. (ca. 900 Mill. Euro) ausmachen, weitestgehend festgeschrieben und für Jahre ausgabenmäßig gebunden. Der freie Spielraum für neue Maßnahmen ist enorm klein.

Die Bemühungen des Verbandes der sozialen Wohnbauträger Ungarns (LOSZ), ein neues Genossenschaftsgesetz in Ungarn durchzusetzen, erfolgten in der Zeit des Projektes und wurden vom Projekt mit Unterlagen und Know How aus Österreich sehr unterstützt. Nach zwei Jahren gelang es dann endlich Ende 2004, dieses Gesetz im Parlament zu verabschieden. Dabei gelang es leider nicht, Förderelemente des österreichischen Genossenschaftswesens, z.B. Sonderstellung im Bereich steuerlicher Vergünstigungen, sowie Anrecht auf Wohnbaufördermittel (Objektförderung) durchzusetzen. Ungarische Genossenschaften sind im Prinzip weiterhin allen anderen Unternehmen und Privatinvestoren im Wohnungsneubau gleichgestellt und werden bedingt durch andere Nachteile derzeit und für längere Zeit nicht in den Neubau von Sozialwohnungen einsteigen können.

Ein erschwerender Nachteil - eigentlich charakteristisch für die jungen EU Mitgliedsländer - ist der ewige Wechsel von Personen in und an der Spitze von Organisationen, sowie die ständige Umstrukturierung von Organisationen und Mitarbeitern. Dieses bereits typische Erscheinungsbild behindert die Arbeiten in solchen Ländern ganz enorm. Selbst Insider aus den Ländern wissen oftmals nicht, wer am nächsten Tag welches Amt einnimmt und wer morgen zu einer Besprechung kommt. So lernten wir in der Projektlaufzeit zwei Staatssekretärinnen für Wohnungswesen aus zwei politisch unterschiedlichen Regierungen kennen. In die Amtszeit der zweiten Staatssekretärin fällt die Gründung eines Wohnungsbüros, in dem derzeit alle Agenden der ungarischen Wohnungswirtschaft konzentriert werden. Dieses Büro wurde unter dem Innenministerium gegründet und wurde anlässlich der letzten Regierungsumbildung im September 2004 nun zu einem neuen

Ministerium für Regionalplanung und Wohnungswirtschaft transferiert. Entsprechend dieser Neuordnung bekam es bereits den zweiten Direktor. Dafür wurde das Staatssekretariat für Wohnungswesen aufgelöst. 2006 erfolgen in Ungarn Parlamentsneuwahlen, die u.U. wieder zu komplett neuen Strukturen führen können.

Demgegenüber geht es in den ungarischen Selbstverwaltungen, den Städten und Kommunen etwas ruhiger und kontinuierlicher zu. Sie haben eine ziemlich große Unabhängigkeit von der Zentralverwaltung in Budapest und können auch in der Wohnungswirtschaft ziemlich frei entscheiden. Sie sind teilweise gezwungen, gewisse Förderungen und Unterstützungen mit bis zu 50 % mit zu tragen. Dieser Mechanismus limitiert ein zweites Mal die Möglichkeiten, ausreichende und vor allem zusätzliche Mittel für einen geförderten Mietwohnungsbau bereitzustellen. Die zur Verfügung stehenden Mittel der Städte und Gemeinden hängen hierbei sehr stark von der wirtschaftlichen Potenz der jeweiligen Gemeinde ab. Die Förderbeträge, die von den Gemeinden kommen, sind generell als sehr gering zu beurteilen, zumindest im Vergleich zum bestehenden Problem.

Die Gemeinden bemühen sich durch Verkauf von Gemeindevermögen Finanzmittel aufzubringen, um eigene Mietwohnungen zu bauen oder bauen zu lassen oder auch anzukaufen. Das geschieht allerdings in einem sehr bescheidenen Rahmen, sodass man nicht von einem wirklichen Programm zum Mietwohnungsbau sprechen kann, dass das Problem der Bereitstellung von sozial verträglichen Wohnungen löst.

Die zwischen den Gemeinden und Städten befindliche regionale Verwaltungsebene in Ungarn, die Komitate haben keine wirkliche Funktion. Dies betrifft auch die jetzt im Rahmen des EU Beitritts eingerichtete neue Verwaltungsebene der sieben Regionen.

+ **Die Wohnbauträgerorganisationen der sozialen Wohnungswirtschaft in Ungarn** sind ein wichtiger Partner im ungarischen Wohnungswesen, jedoch vorwiegend in der Bestandsverwaltung und bei der Sanierung des bestehenden Bestandes tätig. Die ungarischen Genossenschaften sind heute zum Teil Hausgemeinschaften, die ihre Häuser meist von älteren Mitbewohnern selbst verwalten lassen oder größere Organisationen, die aber immer aus der Gruppe der Genossenschafter gewählt werden.

Durch die Privatisierung der Wohnungswirtschaft in Ungarn in den frühen 90iger Jahren wurde nahezu der gesamte Bestand an Wohnungen an die damaligen Mieter zu extrem günstigen Preisen verkauft. Seit dieser Zeit verfügen die Genossenschaften praktisch über kein eigenes Vermögen und können damit keine oder kaum Fremdmittel für großflächigen Wohnungsneubau aufnehmen. Da bis dato auch noch die Mieten und Erhaltungskosten für Genossenschafter von Gesetzesseite limitiert sind, haben die Genossenschaften selbst von der Serviceseite her keinen finanziellen Spielraum, Vermögen anzusparen. Einen kritischen Bereich stellen dazu noch jene Mieter oder Genossenschafter dar, die ihren Zahlungen nicht nachkommen oder nachkommen können. Dieser Prozentsatz bewegt sich laut LOSZ derzeit bei ca. 20 %.

+ **Die rechtliche Situation im Wohnungswesen** kann als halbwegs stabilisiert beschrieben werden. Sie wird laufend umgestaltet und verbessert. Ein zentrales elektronisches Grundbuch ist für viele Landesteile bereits fertig gestellt. Seit der Privatisierung des Wohnungseigentums hat sich das Wohnungsrecht sehr verbessert, bildet es doch die Basis für den Kauf und Verkauf von Wohnungseigentum. Bis auf geringe Abweichungen kann es der

österreichischen Form ähnlich bezeichnet werden. In jedem Fall ist es empfehlenswert, sich eines Anwaltes zu bedienen, wenn man sich mit Immobilien in Ungarn beschäftigt. Fraglich waren in den vergangenen Jahren häufig die Eigentumsverhältnisse bei bestehenden Häusern und Grundstücken, da in der kommunistischen Ära Gebäude im Staatseigentum oft staatlichen Firmen oder Organisationen zur Verwaltung überschrieben wurden. Auch sind die Restitutionsgesetze zu beachten, die Gebäude und Grundstücke in gewissen Fällen den Uralteigentümern zusprechen, die sich manchmal sehr spät melden. Auf diese speziellen Fragestellungen wurde bei der Arbeit nicht eingegangen, da gesehen wurde, dass für den Rechtsbereich ausreichend Anwälte und Immobilienberater im Land tätig sind, die diese Fragen bei Bedarf jederzeit behandeln können.

+ **Die Wohnungssuchenden als zukünftige Mieter oder Genossenschafter** sind in großer Zahl vorhanden, obwohl die eindeutige Tendenz in Ungarn in das Eigentum geht. Jeder, der es nur irgendwie schafft, kauft sich eine Wohnung, entweder neu oder alt und nimmt, falls notwendig die immer noch – dank staatlicher Förderungen - sehr günstigen Kredite der Banken in Anspruch.

Eine eigene Umfrage und die Auswertung einer Ungarischen Befragung kamen etwa zum gleichen Ergebnis. Es besteht eine große Nachfrage nach Mietwohnraum, häufig aus kurzfristigen Motiven, wie Arbeitsplatz, Studium, Ausbildung, familiären Gründen, usw. Problematisch sind die Miethöhen, die man bereit ist oder in der Lage ist, zu zahlen. Diese liegen in jedem Fall unter jenen marktwirtschaftlichen Mieten, die ein Investor auf dem freien Markt verlangen muss. Diese betragen je nach Region ca. 1.200 bis 1.500 HUF pro m². oder 4,8 bis 6 Euro pro m² gegenüber einer sozial verträglichen Miete von 300 bis 400 HUF pro m², wobei für sozial schwache Mieter diese 400 HUF von den Gemeinden auf 100 bis 150 HUF pro m² gestützt werden müssen.

Diverse Überlegungen wurden und werden laufend angestellt, wie man die Diskrepanz zwischen Marktmieten und sozial leistbaren Mieten überwinden kann. Hierbei geht man grundsätzlich davon aus, dass nur der freie Markt, sprich Privatinvestoren, Wohnungen in größerer Stückzahl bereitstellen kann. Der Staat soll sich vor allem im Bereich der Unterstützung (Mietzinsunterstützung) einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen betätigen. Nachhaltige Lösungen fand man bis jetzt kaum, da die vorhandenen finanziellen Mittel des Staates und der Kommunen nicht ausreichen, eine sinnvolle Förderung zu finanzieren.

Als Ergebnis leben immer noch viele Familien der unteren Einkommenskategorien in kleinen Wohnungen mit vielen Personen. Junge Leute finden schwer neuen Wohnraum zu leistbaren Preisen und leben auch nach der Heirat bei Ihren Eltern. Andererseits gibt es viel neuen Wohnbau in den gehobenen Einkommensklassen für Preise von 1.000 bis 1.400 Euro/ m² und darüber.

+ **Die ungarische Immobiliensituation** kann im Allgemeinen als bereits etabliert beschrieben werden. Zum Teil sind auch bereits einige österreichische Firmen am Markt beteiligt. Nach der Privatisierung des Wohnungseigentums in den frühen neunziger Jahren und einer Verweilphase hat sich ein reger Markt für Neu- und Gebrauchtimmobilen entwickelt. Generell kann die Immobilienbranche als professionalisiert angesehen werden. Sie weist ähnliche Konturen wie der österreichische Markt auf. Das Internet als Markt nimmt einen breiten Raum ein. Dort werden heute bereits viele Immobilien angeboten. Es gibt ausreichend Grundstücke als auch bestehende Immobilien und Wohnungen auf dem Markt.

Es ist letztlich nur eine Frage der Lage, der Ausstattung, der Größe und des Preises, ob jemand kaufen oder mieten kann.

Es stünden genügend Grundstücke in den Gemeinden für den sozialen Mietwohnungsbau zur Verfügung. Sogar sind die Gemeinden großteils bereit, Grundstücke gratis bereitzustellen. Leider ist die privatwirtschaftliche Rentabilität im sozialen Mietwohnungsbau nicht gegeben.

+ **Der Zustand der ungarischen Bauwirtschaft und des Baugewerbes** als zukünftige Partner kann als ausgezeichnet beschrieben werden. Auch die Baustoffe entsprechen jenen, die wir in Österreich kennen und einsetzen. Teilweise handelt es sich bei den Produzenten sogar um dieselben, die z.T. in Österreich produziert werden (z.B. Rigips, Baumit, Isoterm, Wienerberger, Schiedel, Bramac, Kleinstätten Tondachstein, usw.). Die Bauwirtschaft umfasst noch sehr viele kleine Baufirmen, die meist kleinere Objekte finanzieren, bauen und rasch verkaufen. Gleichzeitig finden wir die großen internationalen Baukonzerne, allen voran österreichische Firmen wie STRABAG, PORR usw., die sich auf die Großbaustellen konzentrieren. Nach einer Kurzanalyse wurde keine weitere Projektzeit für diesen Bereich aufgewendet, da er gelöst erschien und unwesentlich für das Hauptproblem war.

+ **Die ungarischen „Mitspieler“, ihre Spielregeln und ihre Risikofaktoren.** Dieses ursprünglich gewählte Kapitel wird in mehreren oben stehenden Kapiteln bereits behandelt, da sich Mitspieler aus dem Staat, den Gemeinden, dem Wohnungsverband LOSZ mit seinen Genossenschaften, den Bauträgern, der Bauwirtschaft und der Immobilienwirtschaft zusammensetzen. Je interessanter der Markt und die dort zu erzielenden Preise werden, desto mehr Immobilienfirmen kommen nach Ungarn. Er gilt als konsolidiert. Aus vielen Teilen Europas investiert man in Ungarn, bisher vornehmlich in Büroimmobilien, Einkaufszentren, und den gehobenen Wohnungseigentumsbereich.

Die Risiken sind für aufmerksame Teilnehmer beherrschbar und nicht viel schlechter, als in anderen Ländern. Einzig und allein könnte der ungarische Markt bei der Risikoprüfung vor allem ausländischer Finanzinstitutionen, die an vorbildlich geregelte Verhältnisse in ihren Ländern gewohnt sind schlechter ausfallen. Risikogewohnte Finanziere und Investoren haben keinerlei Berührungängste mit dem ungarischen Markt. Projekte mit 3 000, bis 5.000 Wohnungen werden bereits von ausländischen Investoren angedacht.

+ **Die Wohnbauträgerorganisationen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft in NÖ** – zunächst als potentielle zukünftige Partner von gemeinsamen Unternehmen in Ungarn gedacht und zum Projekt eingeladen, erwiesen sich zum Großteil als weitgehend uninteressiert, unflexibel, eher mit sich selbst beschäftigt und nicht bereit, über ihre Grenzen hinauszugehen. Die Kontakte erfolgten über Gespräche und Präsentationen bei einzelnen Genossenschaften und im Verband (Arge Eigenheim). Man war in der Mehrzahl nicht bereit, sich eingehender mit der Materie auseinanderzusetzen. Auch an einem von uns angedachten Pool von Genossenschaften mitzuwirken, der – risikominimierend – sich in Ungarn im Bereich des sozialen Wohnbaues engagieren sollte, war man wenig bereit mitzutun. Vereinzelt hört man in der letzten Zeit, dass einzelne Genossenschaften ihre „Fühler“ nach Ungarn und in die Slowakei ausstrecken.

+ **Die Rolle der NÖ Landesregierung als unterstützendes und absicherndes Element** beim Zustandekommen von partnerschaftlich organisierten Genossenschaftsbauvorhaben in Ungarn hat sich auf die Bereitstellung von Unterlagen,

Diskussionen, Unterstützung von Veranstaltungen und Absicherung der politischen Ebene konzentriert. Auch hat sie diese Studie finanziell unterstützt. Zur ernsthaften Hinterfragung von „absichernden Maßnahmen“ bei Bauvorhaben kam es nicht, da die Realisierung eines sozialen Mietwohnungsbaues nicht in die Realisierungsphase kam.

+ **Die Rolle der EU beim Vorstoß in den sozialen Wohnbau** kann als bescheiden bezeichnet werden. Sie ist auf jeden Fall nicht der Problemlöser. Der Wohnbau ist in der EU bis dato kein eigener Kompetenzbereich, hat keinen Kommissar und steht daher nicht im Aktionsfeld der EU. Es gibt alljährliche Treffen der für Wohnbau zuständigen Minister der Mitgliedsstaaten, woher erst in letzter Zeit verstärkter Druck auf die EU kommt. EU Kreise erwarten, das u.U. aus den neuen Mitgliedsstaaten ein stärkeres Engagement auf die EU kommen könnte, sich dem Wohnungsbereich anzunehmen.

Aus diesem Grund gibt es auch keine direkten Finanzierungsprogramme seitens der EU für den Wohnbau oder den sozialen Wohnbau. Auch die Entwicklungsbanken und die europäische Investmentbank in Luxemburg, verlängerter Arm der EU in Brüssel, finanziert bis dato keine eigene Wohnungsneubauprogramme, sondern lediglich Regionalanierungen mit Wohnhaussanierung und möglichem angeschlossenen Neubau (z.B. Stadtteilsanierungen in Budapest usw.). Grundsätzlich sind diese Finanzierungen keine Subventionen, sondern rückzahlbare Kredite mit günstigeren Zinssätzen. Immer handelt es sich im Teilfinanzierungen von bis zu 50%, die durch nationale oder private Finanzierungen ergänzt werden müssen.

Erklärend muss dazu gesagt werden, dass diese Banken Finanzgroßhändler sind. Sie bevorzugen es, über ortsansässige Banken oder Bankkonsortien zu arbeiten und diesen die Finanzmittel zur Verfügung zu stellen. Auch von dieser Seite her sind kaum großflächige Ansätze zu erkennen, die einen Mietwohnungsbau mit sozialem Charakter ankurbeln würden.

+ **Vorbereitung eines Musterpilotprojektes , Fallbeispiel.** Als Abschluss erhielten wir von der Stadt Győr nach Gesprächen ein Grundstück zugewiesen, das die Stadt bereit wäre, für einen Musterbau im Bereich sozialer Mietwohnungsbaus zur Verfügung zu stellen. Eine junge Architektengruppe versuchte für dieses Grundstück eine musterhafte Bebauung zu entwerfen, die den ungarischen Anforderungen sehr nahe kommt (Planung vorliegend).

Im Ganzen gesehen, haben wir unser Ziel erreicht, obwohl wir einsehen mussten, dass die Strukturen im österreichischen Genossenschaftsbereich sehr unbeweglich sind und teils auch die Gesetzeslage in Österreich es immer noch schwierig macht, Genossenschaften zu bewegen, über die Grenzen hinaus aktiv zu werden.

Abschlusskommentar

Wo liegen die Erkenntnisse (Nutzen) für Niederösterreich und dessen Wohnungswirtschaft?

Eine Erkenntnis aus der Arbeit mit dem ungarischen Wohnbausektor ist jene, dass in Ungarn, in der Slowakei und wahrscheinlich auch in den anderen „jungen“ EU - Ländern nicht in nächster Zeit damit zu rechnen ist, dass Wohnbaugenossenschaften ähnliche Sonderkonditionen oder besondere Fördertöpfe erhalten, wie in Österreich. Höchstwahrscheinlich werden die zukünftigen Mietwohnungen über den freien Wohnungsmarkt erstellt und bereitgestellt werden. Der Staat und die Gemeinden werden versuchen, mit Hilfe von Mietunterstützungen sozial schwache Mieter in die Lage zu versetzen, sich Wohnungen mieten zu können, wobei besser gestellte Bürger und hier besonders der neue Mittelstand in neue Wohnungen umziehen werden, die abgewohnten Altwohnungen werden in der Familie weitergegeben, eventuell renoviert, verkauft oder einer Vermietung zugeführt werden.

Die Nachfrage nach Wohnraum in Ungarn und hier insbesondere nach Mietwohnungen ist nach wie vor sehr groß. Ein großer Wohnungsmarkt liegt vor der Haustür der Niederösterreichischen Betriebe. Die Studie zeigt, wie er beschaffen ist, welche Preisstrukturen vorliegen, wer die Mitspieler sind, welche Leistungsfähigkeit die Nachfrageseite hat und mit welchen Finanzierungen und Förderungen auf dem ungarischen Markt gerechnet werden kann. Sie zeigt auch, wie weit die Wohnungswirtschaft entwickelt ist und welche Leistungsfähigkeit sie bereits besitzt.

Es liegt nun bei den niederösterreichischen Wohnungsgenossenschaften und der übrigen Wohnungswirtschaft zu entscheiden, ob und wie sie an diesem Markt teilnehmen möchte.

Die **Forschungsnovität dieser Studie** ist darin zu sehen, dass man in diesem Projekt das erste Mal in der Geschichte der NÖ Wohnbauforschung versucht hat, durch aktive Zusammenarbeit mit Fachleuten aus einem Nachbarstaat langjähriges Wohnungs- Know How aus Niederösterreich zur Verfügung zu stellen. Damit konnte während der Projektzeit im positiven Sinne Einfluss auf die Gestaltung der Wohnungswirtschaft Ungarns genommen werden und zum Beispiel ein neues Genossenschaftsgesetz entworfen und im Parlament verabschiedet werden. Durch zahllose Treffen wurden Erfahrungen und Unterlagen ausgetauscht und so die beiden Wohnungssektoren näher gebracht. Dies stellt einen wichtigen Beitrag im Rahmen der europäischen Kooperation und des Zusammenwachsens unserer Länder im Sinne eines friedlichen Miteinanders dar.

Daraus können nachstehende **Folgerungen „after project work“** abgeleitet werden. Der Wohnungssektor ist ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Ungarn und seine Nachbarstaaten befinden sich in einem rasanten Aufschwung und verzeichnen einen großen Nachholbedarf. Wirtschaft ist grenzenlos. Wohnbau ist grenzenlos. Es sollte daran gedacht werden, nochmals und mit Hilfe dieser Prefeasibility Studie die niederösterreichische Wohnungswirtschaft anzusprechen und auf diese Marktpotentiale hinzuweisen. Es könnte weiters angedacht werden, mit Hilfe eines zu gründenden Pools (Clusters) der NÖ Wohnungswirtschaft vor allem Klein und Mittelbetriebe nach Ungarn und in andere Nachbarstaaten zu bringen. Letztlich wäre zu empfehlen, weiter und intensiver über neue Finanzierungsinstrumente und Finanzierungsmechanismen nachzudenken, die für den Mietwohnungsbereich aller neuen EU Staaten das ausschlagende Element einer Lösung darstellen.