

# WOHNUNGSMARKT IN DEN NEUEN EU-LÄNDERN

## Tschechien, Slowakei, Ungarn, Slowenien und Kroatien (als Beitrittswerber)

Dr. Astrid Kratschmann, Mag. Monika Gröger, Erste Bank

Die EU-Erweiterungsländer, insbesondere die Österreich benachbarten Staaten **Tschechien, Slowakei, Ungarn, Slowenien** und **Kroatien** sind mit dem Beitritt 1.5.2004 zunehmend ins Licht der österreichischen Bevölkerung und der österreichischen Wirtschaftstreibenden gerückt. Private und Unternehmer ziehen verstärkt die praktischen Auswirkungen auf sie und ihre jeweilige Branche in Betracht. Spätestens seit der Wohnrechtsnovelle 2001, mit der die formalen Voraussetzungen für länderüberschreitende Aktivitäten geschaffen wurden, beschäftigen sich auch gemeinnützige österreichische Wohnbauunternehmen mit der Frage, in wie weit eine Expansion ihrer Geschäftstätigkeit in die Nachbarländer für sie interessant und erfolgreich sein kann. Die nachfolgende Analyse soll einen Überblick über die Wohnverhältnisse in den genannten Ländern und daraus folgende mögliche Handlungsoptionen für die österreichische Wohnungswirtschaft geben.

### Soziale und wirtschaftliche Bedeutung des Wohnens im europäischen Kontext

Die Wohnverhältnisse in einem Land sind wie kaum andere Parameter Abbild des sozialpolitischen Verständnisses einer Gemeinschaft. Neben der sozialen Komponente spielen Wohninvestitionen durch die hohen Investitionssummen und die langfristige Werthaltigkeit der errichteten Güter eine überdurchschnittliche Rolle für jede Volkswirtschaft und haben große Bedeutung als Wirtschaftsmotor. Dies gilt unbestritten auch für die Erweiterungsländer.

Wohnen ist stark determiniert durch die geografische Beschaffenheit einer Region, ist eng verknüpft mit der jeweiligen konkreten wirtschaftlichen und politischen Schwerpunktsetzung eines Landes und ist im besonderen Maße von kulturellem Hintergrund, Wesen und Werthaltungen der Menschen einer Region beeinflusst. Gemeinsamer Nenner der Erweiterungsländer ist wohl ihre politische Vergangenheit, aber es wäre verfehlt, und stößt in diesen Ländern auch auf Ablehnung, sie aus diesem Grund als „Block“ wahrzunehmen. Den Besonderheiten der einzelnen Regionen möchten wir daher durch separate Betrachtung gerecht werden.

### Wie wohnen unsere Nachbarn?

Was Wohnsituation und Wohnungsmärkte anlangt, steht die These im Raum, dass in den genannten Ländern große Wohnungsnot herrsche, und dass vor allem großer Nachholbedarf an qualitativ höherwertigen Wohnungen bestehe.

## Anzahl Wohnungen und zur Verfügung stehende Nutzfläche

Tabelle 1: Wohnungsbestand pro Bevölkerung

Wohnungsbestand/Bevölkerung (Status zw. 2001 und 2004)

|                               | Ungarn              | Tschechische Republik | Slowakische Republik | Slowenien           | Kroatien            | Österreich          |                     |                     |
|-------------------------------|---------------------|-----------------------|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                               |                     |                       |                      |                     |                     | Aktuell             | 1971                | 1981                |
| Bevölkerungszahl              | 10.102.000          | 10.230.000            | 5.379.000            | 1.964.000           | 4.437.000           | 8.038.900           | 7.491 k             | 7.555 k             |
| Anzahl Wohnungen              | 4.104.000           | 4.366.293             | 1.884.846            | 777.772             | 1.877.126           | 3.866.483           | 2.666 k             | 3.052 k             |
| Anzahl Whg/Tsd. Einwohner     | 406                 | 427                   | 350                  | 396                 | 423                 | 481                 | 356                 | 404                 |
| Anzahl Pers./Whg.             | 2,50                | 2,40                  | 3,21                 | 2,8                 | 2,4                 | 2,4                 | 3,0                 | 2,8                 |
| Ø m <sup>2</sup> WNFL/Bestand | 71,4 m <sup>2</sup> | 53,7 m <sup>2</sup>   | 82,5 m <sup>2</sup>  | 74,6 m <sup>2</sup> | 70,4 m <sup>2</sup> | 91,3 m <sup>2</sup> | 70,8 m <sup>2</sup> | 86,2 m <sup>2</sup> |
| Ø m <sup>2</sup> WNFI/Person  | 28,6 m <sup>2</sup> | 22,4 m <sup>2</sup>   | 25,7 m <sup>2</sup>  | 26,6 m <sup>2</sup> | 29,3 m <sup>2</sup> | 38 m <sup>2</sup>   | 23,6 m <sup>2</sup> | 30,8 m <sup>2</sup> |
| Anzahl Plattenbauten          | 38 %                | 36 %                  | 42 %                 | 37 %                | n.a.                | n.a.                | n.a.                | n.a.                |

Bezüglich der Kennzahl Wohnungsbestand pro Tausend Einwohnern kann man feststellen, dass die Werte der Beitrittsländer Werten in Österreich um 1970 für die Slowakei und um 1980 für **Ungarn** und **Slowenien** entsprechen. **Tschechien** und **Kroatien** liegen sogar näher der österreichischen Wohnversorgung um 1990 (435/Tsd). Es ist daher nicht gerechtfertigt, von akuter Wohnungsnot zu sprechen, niemand hätte im Österreich der 70er bis 90er Jahre eine solche diagnostiziert. Die Aussagen der jeweiligen Experten vor Ort bestätigen dies.

Ähnlich stellen sich die Werte der Wohnnutzflächen dar, die dem Einzelnen unter Berücksichtigung der Personenanzahl pro Wohnung zur Verfügung stehen:

In den 70er Jahren betrug dieser Wert in Österreich im Durchschnitt noch 23,6 Quadratmeter WNfl, derzeit ca. 38 Quadratmeter. Hier liegt die Tschechische Republik mit 22,4 Quadratmeter sehr nahe an dem österreichischen Wert 1971, die anderen Länder wiederum mit zwischen 25 und 29 Quadratmeter pro Person in der österreichischen Größenordnung zwischen 1971 und 1981.

Überdurchschnittlich großes Gefälle gibt es allerdings zwischen den in den Hauptstädten und in den Regionen zur Verfügung stehenden Wohnungen: beträgt zum Beispiel in der **Slowakei** der landesweite Durchschnitt an zur Verfügung stehenden Wohnungen 350/Tsd EW, müssen die Einwohner der nordöstlichen Region Prešovský (an der Grenze zu Polen und der Ukraine) mit 291/Tsd Wohnungen das Auslangen finden (einem Wert, der nahe der österreichischen Versorgung um 1951 liegt), während in der Hauptstadt Bratislava 404/Tsd EW zur Verfügung stehen. Die Frage „Wohnungsnot ja/nein“ stellt sich somit regional sehr differenziert dar.

### Wohnungsausstattung

Soweit diesbezügliches Datenmaterial vergleichbar zur Verfügung steht sowie nach Aussagen von Länderexperten, ergibt sich, dass die aktuelle Ausstattungsqualität der Wohnungen nicht eklatant, aber doch auffallend hinter der in Österreich, etwas weniger hinter dem EU-15 Standard,

zurückliegt: so sind beispielsweise in der **Tschechischen Republik** 73 Prozent (1991) der Wohnungen mit Bad/WC und Zentralheizungen ausgestattet, in der **Slowakei** 76 Prozent, in **Slowenien** 66 Prozent, in **Österreich** 86 Prozent, im EU-15-Schnitt 80 Prozent.

Diese relativ guten Werte sind auf den hohen Anteil von Plattenbauten zurückzuführen (siehe Tabelle 1), welche bezüglich Ausstattung im Standard durchaus westeuropäischen Maßstäben entsprechen, nicht jedoch hinsichtlich Bauqualität:

Nach Aussage von Experten, die zu diesem Themenkreis in einer von der FGW veranstalteten Forschungskonferenz im Jänner dieses Jahres in Wien tagten, sind diese Bauten und somit Wohnformen vor allem im Hinblick auf Wärmeschutz, Dach- und Fassadenkonstruktionen in höchstem Maß sanierungsbedürftig, wohnungsinneitig werden sie von den Bewohnern laufend und gut instand gehalten.

Auch bezüglich der Ausstattungsqualität gibt es großes Gefälle zwischen den Hauptstädten und den Regionen: in Budapest z. B. haben ca. 79 Prozent der Wohnungen mehr als vier Zimmer, in ungarischen Kleinstädten nur ca. 30 Prozent und in kleinen Gemeinden gar nur drei Prozent.

## Rechtsverhältnisse

Etwas überraschend mag die Verteilung der Wohnungen im Hinblick auf Eigentum und Miete sein. Durch die Privatisierungsprozesse nach der politischen Wende in den 90er Jahren wohnt eine deutliche Mehrheit unserer neuen Nachbarn – mit Ausnahme **Tschechiens** – in Eigentum.

Tabelle 2: Rechtsverhältnisse des Wohnens

|                             | Ungarn | Tschechien | Slowakei  | Slowenien | Kroatien | Österreich |
|-----------------------------|--------|------------|-----------|-----------|----------|------------|
| Eigentum/Miete in %         | 91/9   | 49/51      | 76,6/23,4 | 90/10     | 85/15    | 54/46      |
| Miete (in %):               |        |            |           |           |          |            |
| • gemeinn./genoss./kommunal | • 56 % | • 80 %     | • 100 %   | • 76 %    | • 71 %   | • 29,5 %   |
| • gewerblich                | • 34 % | • 20 %     |           | • 13 %    | • 23 %   | • 61,5 %   |
| • sonstiges                 | • 10 % |            |           | • 11 %    | • 6 %    | • 9 %      |

Diese Konstellation ist eine besondere gesellschaftspolitische Herausforderung, da ein großer Teil der Bevölkerung – entsprechend der regionalen Verteilung der Plattenbauten – quasi über Nacht vom Mieter zum Eigentümer geworden ist, ohne dass rechtliche Rahmenbedingungen unmittelbar nachgezogen wurden, und die Menschen Gelegenheit oder Unterstützung dabei hatten, in ihre neue Eigentümerrolle und in die damit verbundenen Verantwortungen hinein zu wachsen. Werthaltungen lassen sich nicht kurzfristig ändern und die Einkommenssituation der Bewohner korreliert noch nicht mit den für die Erhaltung von Immobilieneigentum verbundenen Kosten. Insbesondere die hausseitigen Sanierungsmaßnahmen sind in der Regel für die Bewohner nicht leistbar.

## Gibt es sozialen Wohnungsbau in den Erweiterungsländern?

In der österreichischen Wohnungswirtschaft verstehen wir unter „sozialem Wohnbau“ einen Wohnungsmarkt, der dem Großteil der Bevölkerung und regional ausgeglichen Zugang zu jenem Wohnraum ermöglicht, der als gesellschaftlich akkordierter Standard erlebt wird.

In vielen anderen Ländern und so auch in den genannten Erweiterungsländern wird unter sozialem Wohnbau lediglich Versorgung der ärmsten Bevölkerungsschicht verstanden.

Die Frage der Institutionalisierung von sozialem Wohnbau hängt eng mit dem jeweiligen sozialpolitischen Verständnis eines Landes zusammen: nach der politischen Wende kam es in den besprochenen Ländern zu einer abrupten Abkehr vor allem, was auch nur den Anhauch von sozialer Versorgung hat. Die genannten Wohnungsprivatisierungen im großen Stil gehören zu den Folgen dieser Entwicklung, Zuwendung zu Marktmechanismen und der Blick auf die Errungenschaften des Kapitalismus verstellten eine Zeit lang die Sicht auf Sinnhaftigkeit und Notwendigkeit von Steuerungsmaßnahmen im Bereich des Wohnbaus und einer regional und sozial ausgewogenen Wohnversorgung.

## Abkehr von sozialem Wohnungsbau nach 1990 am Beispiel der Abkehr vom Genossenschaftswesen:

Das Genossenschaftswesen als organisierte Form der Selbsthilfe im Bereich des Wohnens ist in der Mitte des 19. Jahrhunderts als Folge der durch die Industrialisierung ausgelösten Bevölkerungsbewegungen in Europa entstanden und somit auch in den neuen EU-Ländern fundiert vorhanden. In der kommunistischen Ära dieser Länder war genossenschaftliches Wohnen die Hauptform, mehrgeschossiger Neubau war fast ausschließlich von Genossenschaften getragen (siehe auch Tab. 2).

Durch die „umfassende Instrumentalisierung“ dieser Wirtschaftsform für die „zentralistische Planwirtschaft“ des kommunistischen Regimes wollte nach dessen Ende niemand mit diesem „Relikt realsozialistischer Gesellschaft“ etwas zu tun haben.<sup>1</sup> Mit der politischen Wende zu Beginn der 90er Jahre erfolgte daher eine innere Abkehr von dieser Organisationsform, obwohl sie als Modell für sozialen Wohnbau prädestiniert ist, und eine aktive Weiterentwicklung als solches unter Berücksichtigung neuer Rahmenbedingungen erfolgversprechend wäre: „Das historische Faktum, dass die mittelständische Wirtschaft Europas den Genossenschaften viel zu verdanken hat, wurde außer Acht gelassen und eine marktorientierte ohne Genossenschaften forciert“<sup>2</sup>.

In der **Slowakei** zum Beispiel wurde den Wohnungsgenossenschaften mit der Auflösung des Genossenschaftsgesetzes „der rechtliche Boden für Neubau entzogen“<sup>3</sup>, sie sind daher rein auf Verwaltung und Bewirtschaftung der bestehenden Objekte beschränkt. Dies trifft ähnlich auf die **Tschechische Republik** und **Ungarn** zu.

---

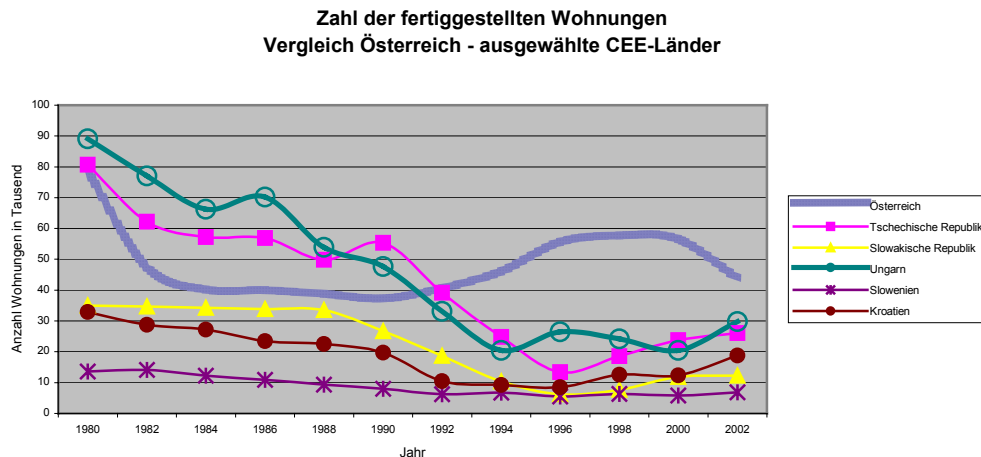
<sup>1</sup> Dr. Tode Todev, Heft 21/1999 des Forschungsvereines für Genossenschaftswesen, Osterweiterung und Genossenschaften, Eigenverlag FOG

<sup>2</sup> Dr. Tode Todev, ebenda

<sup>3</sup> cit. Ing. Vladimír Sekanina, Vorsitzender des slowak. Verbandes der Wohnungsgenossenschaften, Retz 2003

Entsprechend hat sich die Neubautätigkeit unmittelbar nach der Wende drastisch reduziert und steigt erst wieder seit 1996:

Tabelle 3: Wohnungsfertigstellungen seit 1980



Mit den nachfolgenden Berechnungen wollen wir Größenordnungen veranschaulichen, wie viele Wohnungen bei gleichbleibender Bevölkerung jeweils produziert werden müssten, damit eine mengenmäßige Versorgung analog dem EU-15 Durchschnitt erreicht werden könnte.

Tabelle 4: notwendige Wohnungsproduktion bei angenommener Angleichung der Wohnversorgung an EU-15 Verhältnisse (bei angenommener gleichbleibender Bevölkerung)

|   | HU   | CZ   | SK   | Slo  | CR   | EU-15   |
|---|--|--|--|--|--|---|
| Anzahl Whg. / 1000 EW                                   | 406  | 427  | 350  | 396  | 423  | 450   |
| pro Jahr erforderl. Neubauproduktion für EU-15 Standard | 444.488 Whg.<br>• 44.449<br>• 29.633<br>• 22.224 | 235.290 Whg.<br>• 23.529<br>• 15.686<br>• 11.765 | 537.900 Whg.<br>• 53.790<br>• 35.860<br>• 26.895 | 106.056 Whg.<br>• 10.606<br>• 7.070<br>• 5.303 | 119.799 Whg.<br>• 11.980<br>• 7.987<br>• 5.990 | Erreichung in Jahren<br>• 10 J.<br>• 15 J.<br>• 20 J. |
| Neubautätigkeit '02                                     | 31.500 Whg.                                      | 27.300 Whg.                                      | 14.200 Whg.                                      | 7.300 Whg.                                     | 19.500 Whg.                                    |   |
| EU-Ø in Jahren bei Neubau wie '02                       | 14,1 Jahre                                       | 8,6 Jahre  | 37,9 Jahre                                       | 14,5 Jahre                                     | 6,1 Jahre                                      |   |

Gemessen an der Ist-Neubautätigkeit des Jahres 2002 lässt sich feststellen, dass **Tschechien** und **Kroatien** die besten Voraussetzungen haben, dieses Ziel in weniger als zehn Jahren zu erreichen, **Ungarn** und **Slowenien** bei unveränderten Bedingungen ca. 14 Jahre benötigen würden, und die **Slowakei** einen überproportionalen Aufholbedarf hat oder vielleicht umgekehrt bisher verhältnismäßig wenig Maßnahmen zur Ankurbelung ergriffen hat.

## Voraussetzungen und Erfolgchancen für ein Aufleben von Wohnungsneubau

Aus der Erfahrung der westlichen Staaten und so auch Österreichs lässt sich sagen, dass breite Wohnversorgung nicht ohne **Steuerung durch die öffentliche Hand** nachhaltig erreicht werden kann: allein die enge Definition von sozialem Wohnbau erschwert in den genannten Ländern Diskussionen um ein effizientes Steuerungswesen für Wohnbaumaßnahmen, die einer breiten Bevölkerung zugute kommen.

Eine der Säulen des österreichischen sozialen Wohnungsbaues ist die **Institutionalisierung** einer in unserem Sinn **sozial orientierten Wohnbauträgerschaft**. Hemmschwelle bisher für vergleichbare Ansätze in den Nachbarländern ist politische Instabilität. Wohnbaupolitik muss mittel- bis langfristig orientiert sein, und die Chance von längerfristig orientierten Steuerungsmaßnahmen hat in den einzelnen EU-Erweiterungsländern aufgrund häufiger Regierungswechsel bisher noch zu wenig bestanden: so hat es in den Ländern **Tschechien** und **Ungarn** seit 1993 je fünf Regierungen gegeben (also durchschnittliche Regierungsperioden von zwei Jahren), in der **Slowakei** sechs und **in Slowenien** sieben.

In der **Tschechischen Republik** liegt z.B. seit ca. fünf Jahren ein ministerieller Entwurf eines Gesetzes vor, das eine Art gemeinnützige Bauträgerschaft nach österreichischem Vorbild institutionalisieren soll. Bis heute ist dieses Gesetz noch nicht beschlossen, wiewohl es regelmäßig Teil des parlamentarischen Diskussionsprozesses ist.

Basierend auf den **drei Finanzierungssäulen** Private Leistungen – Kapitalmarkt – öffentliche Hand seien zur Veranschaulichung der Herausforderung Wohnungsneubau in den Nachbarländern noch folgende Kennzahlen dargestellt:

Tabelle 5: Baukosten im Verhältnis zu Einkommen einer durchschnittl. landesüblichen Neubauwohnung

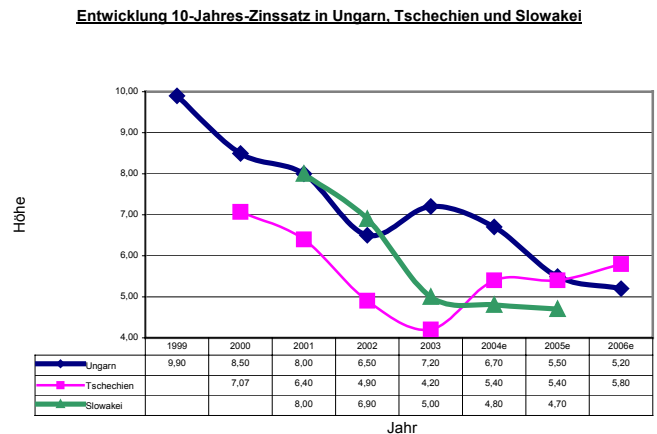
|   | HU                                    | CZ                                   | SK                                    | Slo                                   | CR                                    | AUT  |
|---|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|
| Ø Baukosten pro m <sup>2</sup> WNFL         | EUR 435,--                            | EUR 562,--                           | EUR 480,--                            | EUR 795,--                            | EUR 650,--                            | EUR 1.435,--                               |
| Ø Baukosten pro Wohnung                     | EUR 30.450,--<br>(70 m <sup>2</sup> ) | EUR 39.340,-<br>(70 m <sup>2</sup> ) | EUR 33.600,--<br>(70 m <sup>2</sup> ) | EUR 55.650,--<br>(70 m <sup>2</sup> ) | EUR 45.500,--<br>(70 m <sup>2</sup> ) | EUR 129.150,-<br>-<br>(90 m <sup>2</sup> ) |
| Ø monatl. Brutto-Einkommen in Landeswährung | HUF<br>137.200,0                      | CZK<br>18.133,0                      | SKK<br>14.365,0                       | SIT<br>235.436,0                      | Kuna<br>5.366,0                       | EUR<br>2.438,0                             |
| Entspricht EUR                              | EUR 535,--                            | EUR 560,--                           | EUR 350,--                            | EUR 1.041,--                          | EUR 724,--                            | EUR 2.438,--                               |
| Bauk. als Vielfaches vom Jahreseink.        | 4,7                                   | 5,9                                  | 8                                     | 4,5                                   | 5,2                                   | 4,4  |
| Zinsen für Bauk. in % des Jahreseink        | 34,1                                  | 24,6                                 | 40                                    | 27,2                                  | 36,7                                  | 18,5                                       |

Bei der Betrachtung **Baukosten zu Einkommen** ergeben sich erschwerte Bedingungen wiederum für die **Slowakei** (für eine durchschnittliche Neubauwohnung muss um 82 Prozent mehr Einkommen als in Österreich aufgewendet werden), aber auch in **Tschechien** und **Kroatien** ist die Leistbarkeit aus dem privaten Einkommen deutlich niedriger als bei uns: in Tschechien müssen 134 Prozent, in Kroatien 118 Prozent an Einkommen verglichen mit Österreich für eine durchschnittliche Neubauwohnung aufgebracht werden, für Slowenien und Ungarn liegt die Kaufkraft bezüglich der Wohnbaukosten nur geringfügig unter dem österreichischen Wert.

Eine wesentliche Voraussetzung, nämlich das **Ingangsetzen der Kapitalmärkte**, konnte in den vergangenen Jahren durch Investition ausländischer Banken in den CEE Ländern, und hier vor allem österreichischer Retail-Banken initiiert und erfolgreich weiter entwickelt werden: neben Risikobündelung und Fristentransformation ist eine der wesentlichen Funktionen der Kreditwirtschaft Vertrauen aufzubauen und damit das in den Sparstrümpfen vorhandene Geld der Wirtschaft zugänglich zu machen. Diese Rolle konnte von den ausländischen Banken bisher gut umgesetzt werden.

Ein Blick auf die Zinsensituation im Langfristbereich zeigt sehr deutlich, dass die Kapitalmärkte zu funktionieren begonnen haben und für die Umsetzbarkeit von sozialem Wohnungsbau realistisch geworden sind.

Tabelle 6: Langfristzinsniveaus



Quelle: EZB und Europäische Kommission

Quelle: Erste Bank Research

Gewichtet man nun das aktuelle Zinsniveau eines Landes mit der Kaufkraft für Wohnungsneubaukosten, dreht sich das Leistbarkeitsverhältnis zugunsten **Tschechien**, das günstige Baukosten-/Einkommensverhältnis in **Ungarn** hingegen wird durch hohes Zinsniveau verschlechtert. Es wird daraus sehr deutlich, dass die drei Finanzierungskomponenten Privatkapital, Kapitalmarkt und öffentliche Hand kommunizierende Gefäße sind: je nachdem, was die einzelnen Partner leisten können, müssen Steuerungsmechanismen gefunden und entsprechend dem gesellschaftspolitischen Konsens austariert werden. Um die bestmöglichen Maßnahmen festzumachen, bedürfte es in diesem Sinne einen weiteren detaillierten Betrachtung der jeweiligen nationalen Rahmenbedingungen.

### Handlungsoptionen für österreichische gemeinnützige Wohnbauträger

Die Analysen zeigen bzw. bestätigen, dass mittel- bis langfristig sehr hoher zusätzlicher Bedarf an sozial orientiertem Wohnungsbau besteht, der auf dem österreichischen Markt in dieser Größenordnung derzeit nicht absehbar ist.

Die langjährige Erfahrung der österreichischen gemeinnützigen Wohnungswirtschaft mit sozialen Aspekten in Neubau, Sanierung, Zusammenarbeit mit den Kommunen, u.v.m. prädestiniert diese Unternehmen, an dem Wohnungsmarkt der Beitrittsländer teilzunehmen und sich in diese Märkte zu involvieren. Chancen und Risiken einer derartigen Investitionstätigkeit können wie folgt zusammen gefasst werden:

Österreichische Bauträger haben allein durch die Marktnähe große Vorteile gegenüber anderen ausländischen Investoren: Österreich teilt fast die Hälfte seiner Grenzen mit den EU Erweiterungsländern, ca. 1/3 der gesamten EU Außengrenze der MOEL Staaten liegt auf österreichischen Territorium, fünf Bundesländer haben unmittelbare Grenzen.

Als Risikofaktoren wahrnehmen muss man derzeit die politische Instabilität, die nachhaltige Auswirkungen auf Wohnbauförderungs- und Steuerungskonzepte hat, sodass gerade in diesem

Bereich die größten nationalen Herausforderungen bestehen: die politischen Systeme der Erweiterungsländer orientieren sich an den von der EU und deren Institutionen wie insbesondere auch der Europäischen Investitionsbank vorgegebenen Schwerpunkten wie Infrastrukturmaßnahmen, Transport und Telekommunikation, etc.. Wohnen ist (noch!) kein europäisches Thema, es stehen daher auch keine speziellen EU-Wohnbau-Fördertöpfe zur Verfügung.

Was die Rechtssicherheit angeht, kann man davon ausgehen, dass sie sich infolge des EU Beitrittes laufend erhöht und die Situation transparenter wird. In der Immobilienwirtschaft besteht eine der größten Unsicherheiten noch darin, dass Grundbücher erst ab 1992 wieder verpflichtend geführt werden und es daraus noch länger Komplikationen geben kann.

Regionale Kenntnisse sind aufgrund der Verflechtung mit kommunalen Bedürfnissen, mit Lebens- und Arbeitsgewohnheiten und natürlich mit der örtlichen politischen und behördlichen Situation derart wichtig, dass eine lokale personelle oder unternehmerische Verflechtung erfolgsvoraussetzend sein wird. Derartige Verflechtungen bedürfen einer Phase des Kennen Lernens und der Vertrauensgewinnung, und dieser muss man wohl entsprechende Vorlaufzeit zugestehen bzw. sie auch einplanen. Besonders in diesem Bereich haben österreichische Unternehmer durch die räumliche und kulturelle Nähe weit größere Chancen, sich in der Komplexität der Nachbarmärkte und ihrer Mentalitäten zurecht zu finden als Investoren aus anderen Ländern.

Nicht unerwähnt lassen möchten wir die Sprachbarrieren, die bei allem Bemühen natürlich überwindbar sind, aber doch im geringsten Fall einen nicht zu unterschätzenden Kostenfaktor darstellen. Gerade beim Wohnen spielt der kulturelle Hintergrund und somit die Verständigung auf einer gemeinsamen Gesprächsbasis eine große Rolle und kann durchaus erfolgsentscheidend sein.

Die sehr gute Kapitalausstattung der österreichischen Wohnbauträger, gepaart mit jahrzehntelanger Erfahrung und Know How im sozialen Wohnbau, sollte bei entsprechendem Engagement und sorgfältig ausgewählten Kooperationspartnern in jedem Fall den Eintritt in die benachbarten Wohnungsmärkte und damit nachhaltige Teilnahme an einem überdurchschnittlichen Wachstumspotential gelingen lassen.

## Quellenverzeichnis:

### Österreich:

Lugger, K.; Österreichisches Wohnhandbuch; 1997 und 2004  
Statistik Austria

### Tschechische Republik:

Czech Statistical Office

Sykora, L.; Housing System, Housing Policy and Housebuilding in the Czech Republic and Prague,  
Charles University in Prague – Faculty of Science

ÚRS Praha, Housing in the Czech Republic – Basic Indicators, 2001

### Slowakische Republik:

Statistical Office of the Slovak Republic

Lux, M.; Housing Policy: An End or a New Beginning?, LGI Books Series, 2003

### Ungarn:

Metropolitan Research Institute (MRI)

Non Profit Company for Quality Control and Innovation in Building (ÉMI)

Dowall, D.; From Central Planning to Market Systems: Implications of Economic Reforms for the  
Construction and Building Industries

Hungarian Central Statistical Office

Norwegian School of Economics and Business Administration: Hungarian Housing Policy Before  
and After Transition

### Slowenien:

Statistical Office of the Republic of Slovenia

### Kroatien:

Republic of Croatia – Central Bureau of Statistics

Minister of Public Works, Reconstruction and construction: Housing in Croatia – Efforts and  
Results

### länderübergreifend:

Dübel, H.; Wohnbauförderung in Mitteleuropa; Center of Legal Competence, Band 9, 2004

European Foundation for the Improvement of Living and Working Conditions (EMCC): Perceptions  
of living conditions in an enlarged Europe, 2004

Eurostat: Statistical Yearbook on Candidate Countries 2003

International Real Estate digest

Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD) – Country Note

United Nations Economic Commission for Europe (UNECE)