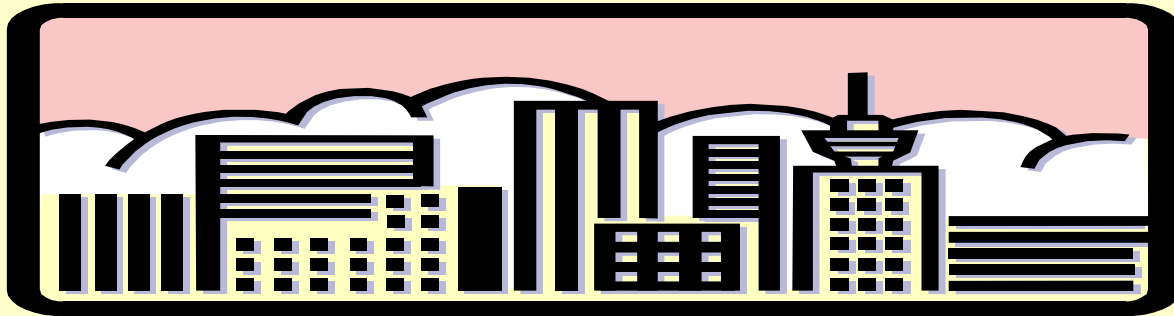


Slovakia - State Housing Policy

Affordable housing



Mag. Herbert Pfeiffer

Brussels, 15th of November 2013

Transformation process - new definition of housing policy

- November 1989 – velvet revolution – 1992 (division of ČSFR)
- 1 January 1993 (independent Slovak Republic)
- November 1995 (First State Housing Policy Document till 2000)
- 2000, 2005, 2010 - updates of State Housing Policy

Substantial changes in transition

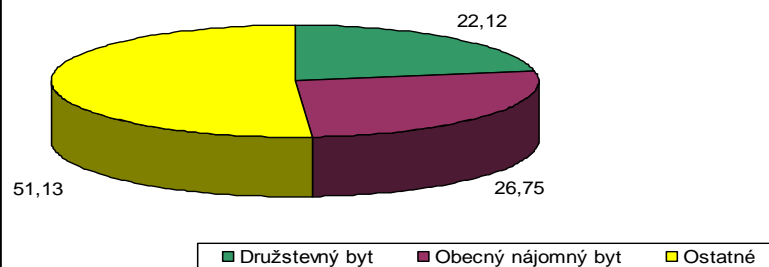
- Restitution law (1991)
- Privatisation of cooperatives (1992)
- Housing ownership law –
privatisation of state and municipal
rental housing (1993)

State Housing Policy

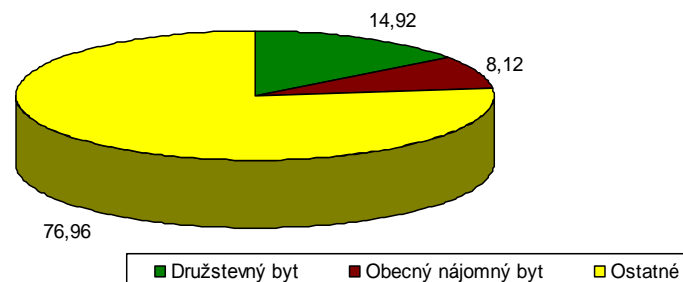
- Conditions for housing development – searching for a new model
- Global basis for housing policy – UN documents, experience of EU countries
- Discussion on the role of State in housing sector in transition

Process of Privatisation

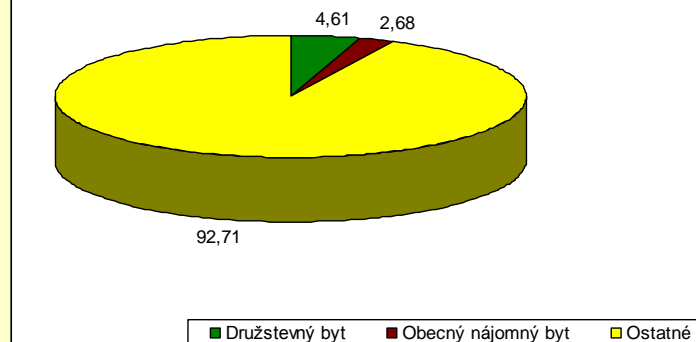
Graf č. 1: Podiel bytov v SR podľa právneho dôvodu užívania bytu v roku 1991 (v percentách)



Graf č. 2: Podiel bytov v SR podľa právneho dôvodu užívania bytu v roku 2001 (v percentách)

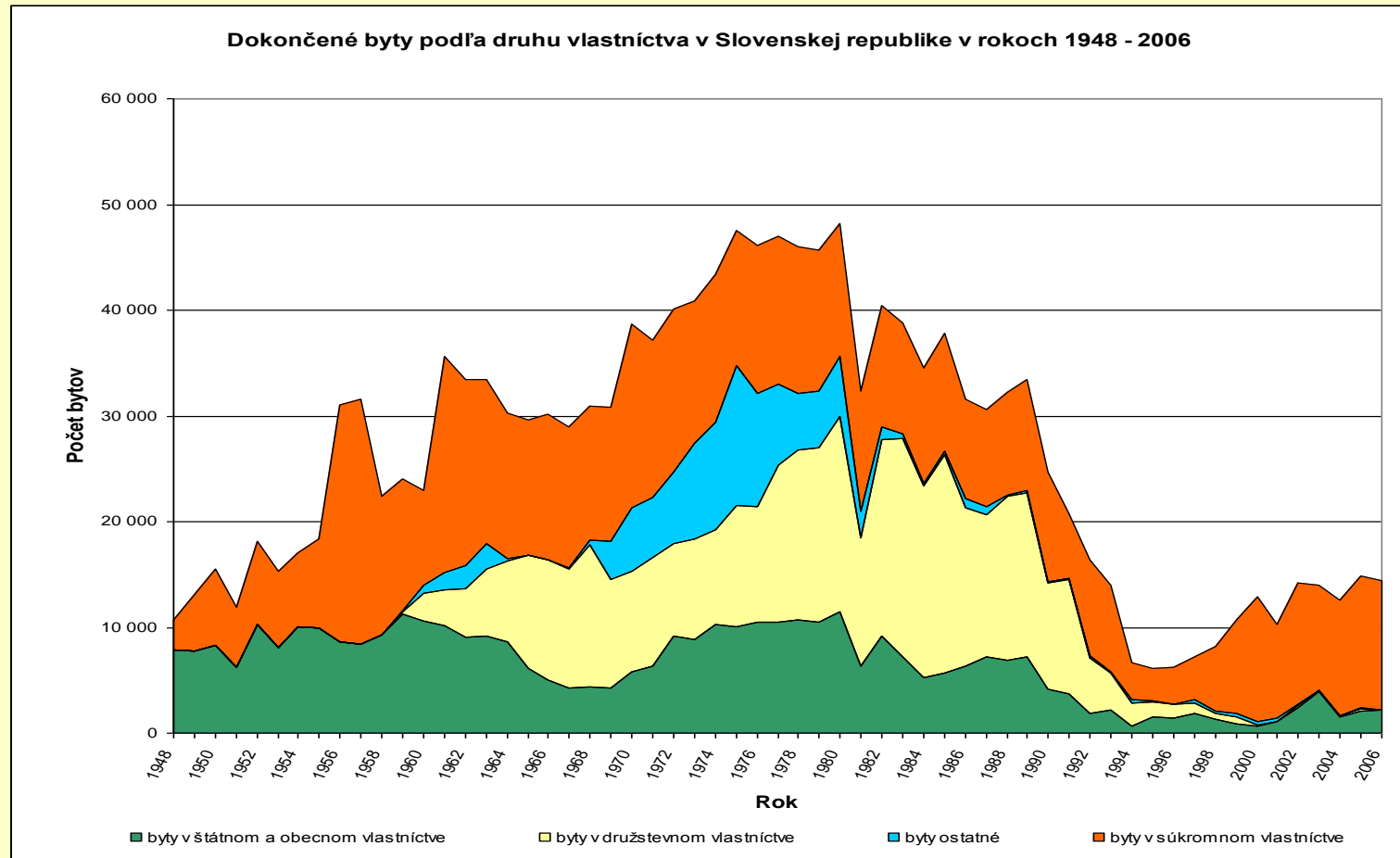


Graf č. 3: Podiel bytov v SR podľa právneho dôvodu užívania bytu v roku 2007 (v percentách)



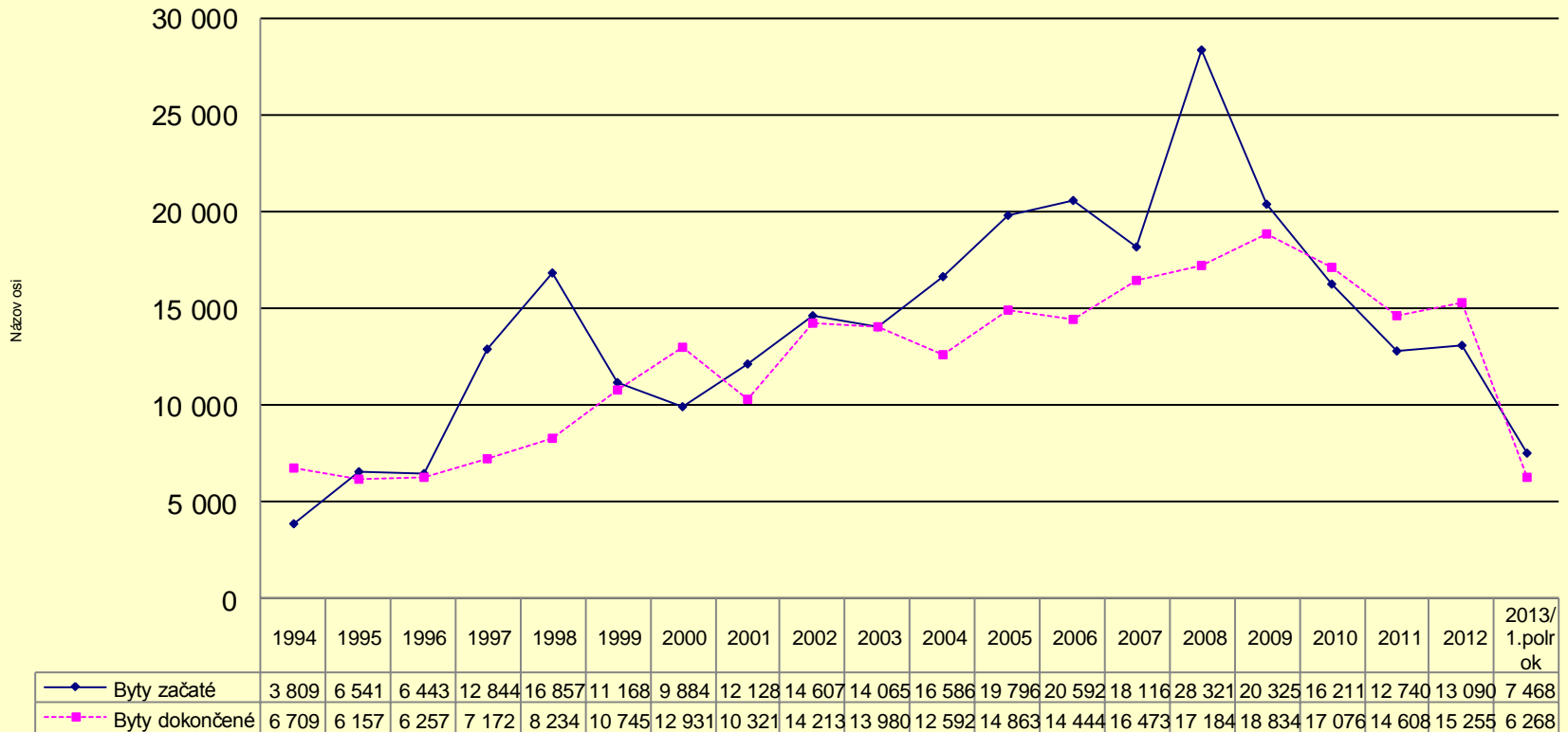
... today more than 92% of housing stock is privatised

Housing construction according to tenure 1948 - 2008



New housing construction

Vývoj počtu začatých a dokončených bytů za roky 1994 až 2013



Housing stock in Slovakia

Total housing fund	1 884 846
Permanently occupied dwellings	1 665 536
Number of dwellings in residential buildings	857 747
Number of dwellings in highrised multifamily houses	624 389
Share of dwellings built by panel technology in the total housing fund	37,1 %
Share of dwellings built by panel technology in residential buildings	73,6 %
Share of dwellings built by panel technology in highrised multifamily houses	92,1 %

Responsibilities of State:

- Consider the housing development as one of the priorities in state strategies
- Establish a **system of economic instruments** in the field of subsidy, loan and tax policy
- Establish **a legal framework** stimulating the housing development
- Allocate annually a relevant amount of funds to housing in **the state budget**, etc.

Priorities

- New construction of public (municipal) rental housing
- Modernisation of existing housing stock

New instruments supporting housing development

- Economic
 - Building saving (1992)
 - Mortgage banking (1994)
 - State housing development fund (1996)
 - Programme of housing development (subsidies, 1999)
- Legislative
 - Rent setting and rent liberalisation
 - Reduced tenant protection
 - Housing allowance law

Direct instruments of state support for housing development

SUBSIDIES

Guidelines of the Ministry of Construction and Regional Development

- for construction of municipal rental dwellings and infrastructure
- for removing of systemic defects

LOANS

Act on State Housing Development Fund

- loans on construction of municipal rental dwellings
- loans on purchase of new dwelling, etc.

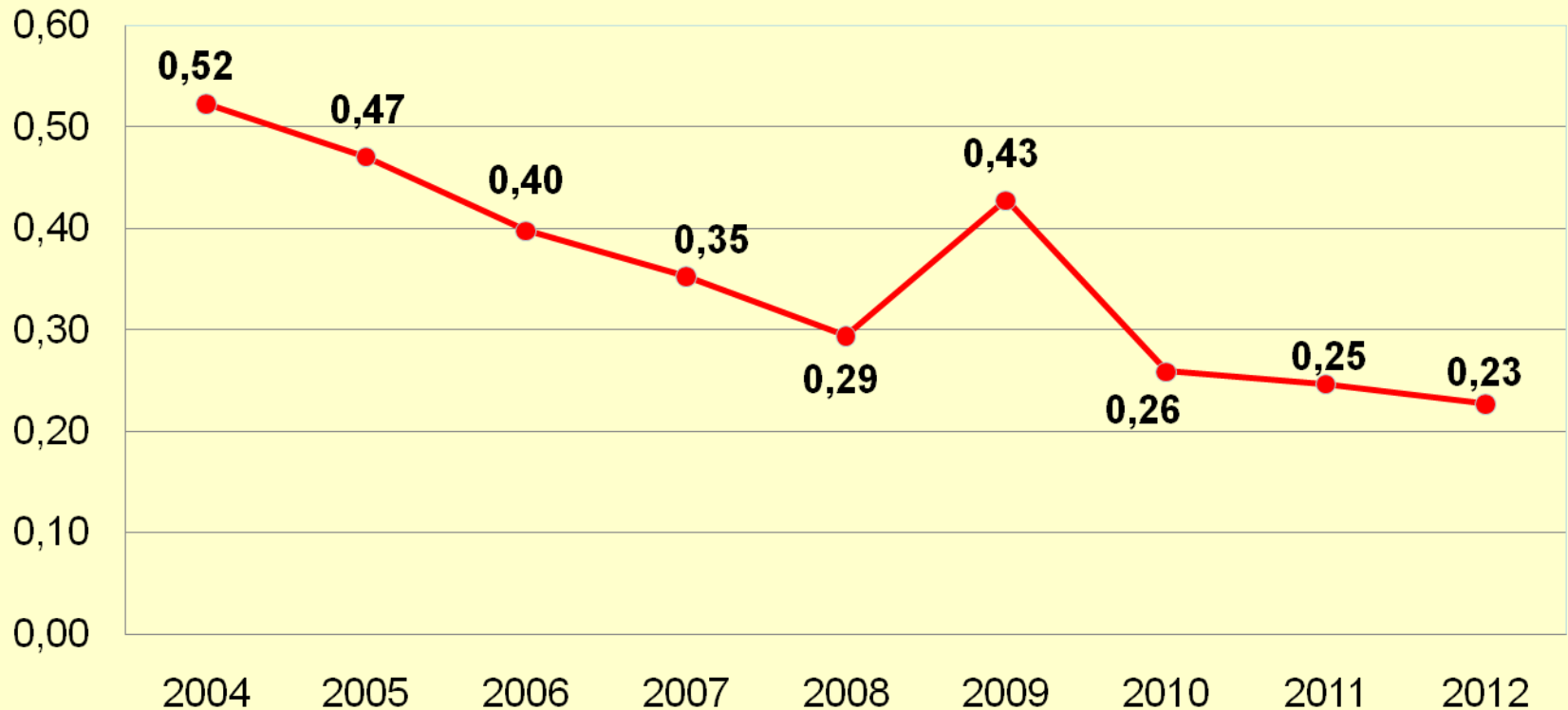
BANK GUARANTEES

Programme on development of the housing construction

- guarantee for loans on construction munic. dwell. and infrastructure
- guarantee for loans on refurbishment of housing stock

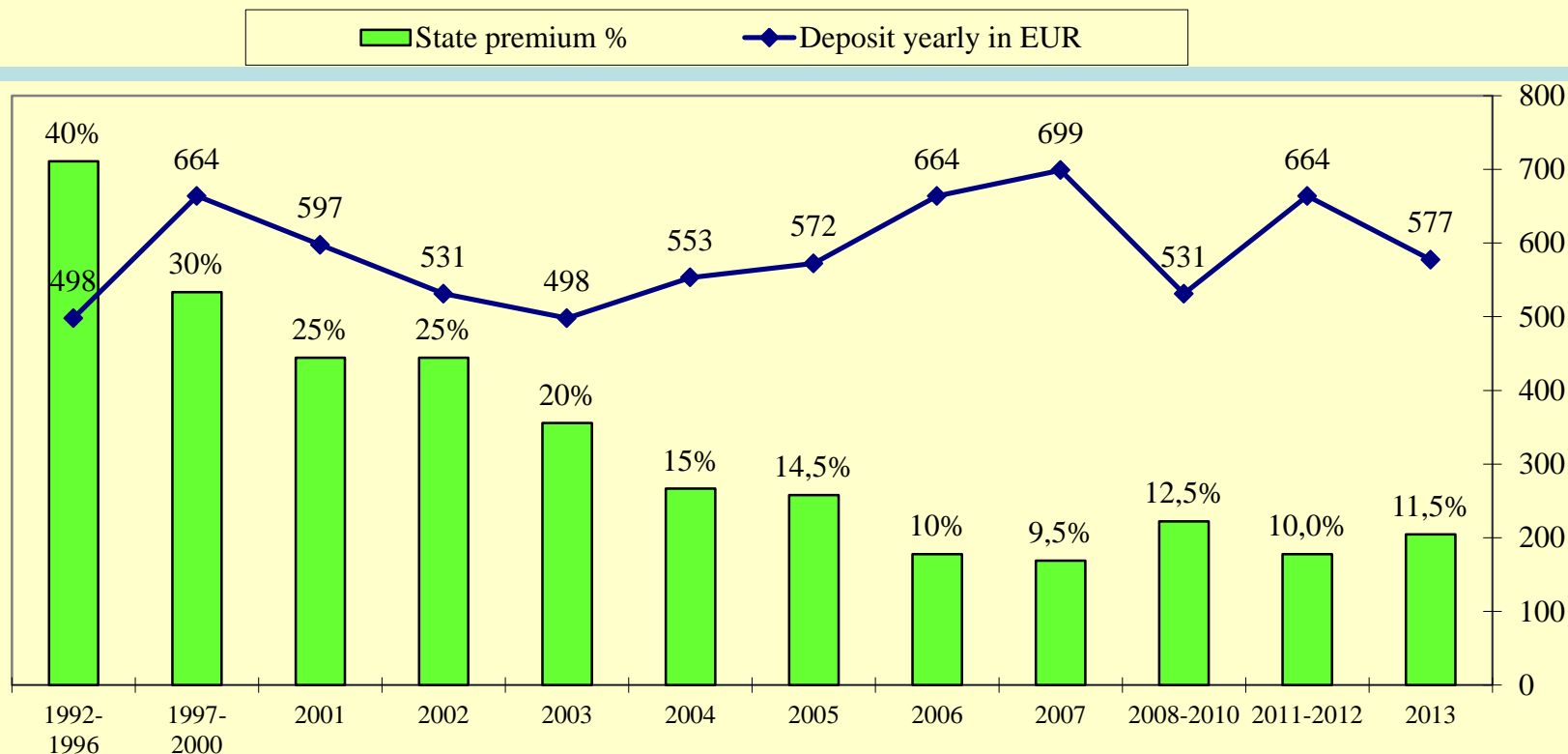
State budget for housing

Share of spending on housing from state budgeted on total GDP



Development of building saving state premium

The value of the state premium depends on the development of Slovak bond yields



	1992-1996	1997-2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008-2010	2011-2012	2013
State premium %	40%	30%	25%	25%	20%	15%	14,5%	10,0%	9,5%	12,5%	12,5%	11,5%
Maximum for 1 year in EUR	199,2	199,2	149,4	132,8	99,6	83,0	83,0	66,39	66,39	66,39	66,39	66,39
Deposit yearly in EUR	498	664	597	531	498	553	572	664	699	531	531	577

We estimate that approx. 36,000 flats a year are renewed with the building saving. 14

Priorities

1. 4.1: Set up a permanent housing committee within the National Council.
2. 1.1: Consider housing as a priority within national policies and strategies.
3. 5.3: Introduce a national system of housing allowances.
5.4: Introduce rents that cover costs.
4. 3.11: Introduce a law on condominium housing.
3.13: Review tenant protection in the Civil Code.
3.14: Liberalize the Rent Act.
7. 2.4: Develop municipal housing programmes.
8. 1.11: Provide State financial assistance to municipal investment in land and infrastructure.
1.10: Introduce stable, predictable income for municipalities.

Financial resources for housing development (in mil. eur)

Title	2011	2012	2013	2014	2015
State Housing Development Fund	140,63	146,56	164,96	153,43	152,93
- Of that State Budget	54,9	54,9	54,9	54,9	54,9
Subsidies for housing development	34,53	20,07	25,0	0	0
State premium for building savings	43,16	39,60	40,0	39,0	38,0
State premium for mortgages	25,36	27,74	31,0	35,0	40,0
Substitute Rental housing - restitutions	0	0	13,55	19,05	25,50
Total	298,58	288,87	329,41	301,38	311,33

Wiederbelebung des Wohnungsneubaues und der Rekonstruktion von Wohngebäuden durch Errichtung eines gewinnregulierten Wohnbaudevelopmentsektors

Gemeinnütziges Wohnungswesen in Europa (regulated profit housing industry)

1. Allgemeines

Im gesamten westlichen Europa wurde nach dem 2. Weltkrieg ein Großteil des sozialen Wohnungsbaues von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen (Non-for-profit) als Bauträger für Miet- und Eigentumswohnungen errichtet. Eigentümer dieser Gesellschaften sind Städte und Gemeinden, der Staat, Länder, Kirche und Unternehmen. Die vorherrschende Rechtsform ist die Genossenschaft, die Ges.m.b.H. und die AG.

Da diese Gesellschaften einen gemeinnützigen Zweck verfolgen, sind sie von den Bestimmungen des Steuergesetzes ausgenommen, entrichten keine Körperschaftsteuern und bilanzieren nach Handelsrecht.

Als Gegenleistung dazu müssen diese gemeinnützigen Gesellschaften ihren Geschäftsbetrieb und ihre gesamte Geschäftsgebarung einem Sondergesetz unterwerfen, nämlich dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz.

Wiederbelebung des Wohnungsneubaues und der Rekonstruktion von Wohngebäuden durch Errichtung eines gewinnregulierten Wohnbaudevelopmentsektors

2. Wichtige Regelungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes – Teil I.

Gewinnregulierung - per Gesetz dürfen nur 3 % Marge auf die Herstellkosten verrechnet werden.

Eine gesellschaftsrechtliche Verbindung zwischen einer Baufirma und einer gemeinnützigen Gesellschaft ist verboten, auch die persönliche Beteiligung eines Geschäftsführers einer gemeinnützigen Gesellschaft an einer Baufirma bzw. umgekehrt ist verboten. Man will damit erreichen, dass der Wettbewerb nicht durch solche Verflechtungen zum Nachteil des Konsumenten unterbunden wird. Man will praktisch immer für jede Leistung im Bau- und Instandhaltungsverfahren eine Ausschreibung, d.h. freien Wettbewerb

Die Gehälter der Geschäftsführer dürfen das Gehalt des höchsten Beamten der Republik Österreich (Sektionschef) nicht übersteigen.

Die gemeinnützigen Gesellschaften müssen eine kostendeckende Miete bzw. kostendeckende Preise bei Eigentumswohnungen verrechnen. Durch den regulierten Gewinn sind die Preise niedriger als bei profitorientierten Bauträgern.

Die gemeinnützigen Gesellschaften müssen jährlich von einem Revisionsverband geprüft werden. Die Prüfberichte liegen zur Einsicht der Konsumenten bei jeder Landesregierung in Österreich auf.

Erwirtschaftete Gewinne dürfen nicht ausgeschüttet werden, sondern sind weiterhin im Unternehmen für den gemeinnützigen Zweck zu verwenden.

Wiederbelebung des Wohnungsneubaues und der Rekonstruktion von Wohngebäuden durch Errichtung eines gewinnregulierten Wohnbaudevelopmentsektors

2. Wichtige Regelungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes – Teil II.

Bei Mietwohnungen werden ja aufgenommene Darlehen der Gesellschaft über die Miete monatlich getilgt. Diese Monatsannuität wird auch nach vollständiger Rückzahlung des Darlehens dem Mieter weiterverrechnet. Während der ersten fünf Jahre fließt diese Annuität in die Instandhaltungsrücklage des Wohnhauses, anschließend fließt die Annuität dem Eigenkapital der gemeinnützigen Gesellschaft zu, um weiter in soziale Wohnbauprojekte investiert zu werden. (Perpetuum mobile)

Die gemeinnützigen Gesellschaften erhalten bei der Errichtung von Wohnbauten aus Quellen der Wohnbauförderung rückzahlbare günstige Finanzmittel. Auch das senkt die Herstellkosten eines Wohnobjektes. Im Gegenzug dazu ist die Vergabe von Wohnungen an maximale Nettofamilieneinkommen gebunden, wobei diese maximal Einkommen relativ großzügig bemessen sind, da man vermeiden will, dass soziale Gettos entstehen. Ziel ist, dass ein Universitätsprofessor neben einem Handwerker im gleichen Objekt wohnt. Die Zuerkennung der Fördermittel ist allerdings an regional unterschiedlich definierte Maximalpreise der Herstellkosten gebunden. D.h. keine Finanzierung von Luxuslagen. Zugleich sind aber absolute Mindeststandards für die Qualität der Wohnungen definiert, inkl. der heute geltenden EU-Richtlinie für Energieeffizienz im Wohnbau, die in keinem Falle unterschritten werden dürfen.

Verletzungen der Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes haben den Entzug des Sonderstatus Gemeinnützigkeit zur Folge und sind mit einer Nachversteuerung verbunden.

Wiederbelebung des Wohnungsneubaues und der Rekonstruktion von Wohngebäuden durch Errichtung eines gewinnregulierten Wohnbaudevelopmentsektors

3. Qualitative und quantitative makroökonomische Effekte der gewinnregulierten Wohnungswirtschaft

3.1. Qualitative Effekte– Teil I.

Eine der wesentlichen Voraussetzungen für die Selbstverwirklichung des Menschen besteht – neben der Vermeidung von Hunger und Krankheit, der Einbindung in die Gesellschaft und dem Zugang zu Bildung – in akzeptablen Wohnverhältnissen. Wohnen zählt somit zu den Grundbedürfnissen des Menschen. Die Politik ist daher gefordert, Voraussetzungen zur Deckung des Wohnbedarfs für alle Bürger zu schaffen. Ob man so weit gehen soll, ein „Recht auf Wohnen“ einzufordern (wie dies etwa bei den UN-Habitat-Konferenzen geschieht), ist wohl an der Machbarkeit zu beurteilen, die wiederum vom wirtschaftlichen Entwicklungsstand einer Gesellschaft abhängt: Soll es sich bei diesem Schlagwort nicht um eine reine Worthülse handeln, muss man auf dem Boden der Wirklichkeit bleiben.

In den meisten europäischen Ländern ist Wohnen ein breites gesellschaftliches Phänomen, das nicht nur eine ökonomische, sondern auch eine ökologische, eine soziale und eine kulturelle Dimension hat.

Wiederbelebung des Wohnungsneubaues und der Rekonstruktion von Wohngebäuden durch Errichtung eines gewinnregulierten Wohnbaudevelopmentsektors

3. Qualitative und quantitative makroökonomische Effekte der gewinnregulierten Wohnungswirtschaft

3.1. Qualitative Effekte– Teil II.

3.1.1. Die qualitativ hochwertige Grundversorgung der Bevölkerung mit Wohnraum

Durch die Objektförderung der Errichtung von Wohnraum für Haushalte mit geringerem und mittlerem Einkommen soll eine qualitativ gute Versorgung mit ausreichendem Wohnraum durch gemeinnützige Investoren erreicht werden.

Das wird auch angesichts der Kyoter Protokolle unterstrichen. Priorität hat nicht der „Armenwohnungsbau“, sondern die Etablierung eines marktfernen Segments von Mietwohnungen/ Eigentumswohnungen, das das zentrale Grundbedürfnis Wohnen den Marktrisiken entziehen soll. Das gewinnregulierte Wohnungswesen deckt auch die mittlere Schicht, d.h. die Einkommensgrenzen für den Erhalt solcher Wohnungen sind großzügig bemessen.(netto rund 70 000 EUR pro 2 Verdiener im Haushalt)

Wiederbelebung des Wohnungsneubaues und der Rekonstruktion von Wohngebäuden durch Errichtung eines gewinnregulierten Wohnbaudevelopmentsektors

3. Qualitative und quantitative makroökonomische Effekte der gewinnregulierten Wohnungswirtschaft

3.1. Qualitative Effekte– Teil III.

3.1.1. Die qualitativ hochwertige Grundversorgung der Bevölkerung mit Wohnraum

Die Belegung von Sozialwohnungen auch durch die einkommensstärkere Mittelschicht entspricht dem wohnungspolitischen Leitprinzip einer „sozialen Durchmischung“ der urbanen Wohnviertel. Durch diese Maßnahme wird die Kausalität zwischen der individuellen Position auf dem Arbeitsmarkt und jener auf dem Wohnungsmarkt aufgelöst. D.h. niedrige Erwerbseinkommen bedeuten nicht mehr automatisch unzureichende Wohnverhältnisse oder eine Verdrängung an benachteiligte Wohnstandorte.

Der Effekt ist ein wichtiger Beitrag zur gesellschaftlichen Integration.

Im individualistischen amerikanischen Gesellschaftsmodell, wo ein funktionsfähiger sozialer Wohnbau fehlt, hat die deutliche Ungleichheit in der Wohnraumversorgung einen sozial desintegrierenden Effekt, der als nicht mehr korrigierbar gilt.

Wiederbelebung des Wohnungsneubaues und der Rekonstruktion von Wohngebäuden durch Errichtung eines gewinnregulierten Wohnbaudevelopmentsektors

3. Qualitative und quantitative makroökonomische Effekte der gewinnregulierten Wohnungswirtschaft

3.2. Quantitative Effekte – Teil I.

3.2.1. Verwaltete Wohnungseinheiten

Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft verwaltet in Österreich rund 800.000 Wohnungen, in denen ca. zwei Millionen Menschen wohnen. Heute existieren rd. 200 gemeinnützige Bauvereinigungen, die Hälfte davon als Genossenschaften und die andere Hälfte in Form von Kapitalgesellschaften, im Eigentum privater Unternehmer, so wie öffentlicher und halböffentlicher Stellen.

3.2.2. Neubauleistung

Die jährliche Bauleistung beträgt im langfristigen Durchschnitt 15 Tsd. Wohnungen pro Jahr. Das war/ist zwischen einer Drittel und Viertel der jährlichen Gesamtbauleistung. Bezogen auf den Geschoßwohnbau beträgt der Anteil mehr als 50 %. Die Investitionen der gemeinnützigen Investoren sind auch in den Krisenjahren zur Jahrtausendwende nicht unter 12 Tsd. Wohnungseinheiten abgesunken. Die des gewerblichen Sektors aber von 9 Tsd. auf 2 Tsd.

3.2.3. Stabile Mieten/Inflationsdämmung

Da die Kalkulation von gemeinnützigen Investoren kostendeckend sein muss, und nicht gewinnorientiert ist, dämpft das das Mietniveau bzw. die Verkaufspreise. Im Neubaubereich liegen die Mieten um 38,8 % unter dem Niveau der frei finanzierten Wohnungen (6,7 €/m² versus 9,3 €/m²).

Damit dämpfen die gemeinnützigen Investoren die Gesamtinflation, ein bedeutender Effekt der Wohnungskostensteigerung.

Wiederbelebung des Wohnungsneubaues und der Rekonstruktion von Wohngebäuden durch Errichtung eines gewinnregulierten Wohnbaudevelopmentsektors

3.2. Quantitative Effekte – Teil II.

3.2.4. Einfluss auf die Gesamtkonjunktur und Beschäftigungseffekte

3.2.4.1. Antizyklischer Konjunktureinfluss von Wohnungsinvestitionen

In den USA ist der Wohnungssektor Impulsgeber für die gesamtwirtschaftlichen Konjunkturschwankungen. Bei steigenden Wohnungspreisen, nehmen die Vermögenswerte zunächst rascher zu als die Herstellkosten und es kommt zu einem vermehrten Anstieg der Wohnbautätigkeit. Konjunkturerinbrüche und sinkende Wohnungspreise hinterlassen tiefe Spuren auf den Finanzmärkten und können die Stabilität beeinträchtigen.

In Österreich gelten diese Zusammenhänge bestenfalls modifiziert. Konjunkturzyklen werden hier in der Regel durch eine steigende Auslandsnachfrage angestoßen. Erst im weiteren Verlauf tragen Ausrüstungsinvestitionen gefolgt von Bauinvestitionen zum Aufschwung bei. Wohnbauinvestitionen haben aufgrund der Genehmigungsverfahren viel längere Zyklen als die übrige Baukonjunktur und schwanken meist asynchron zur Gesamtkonjunktur.

3.2.4.2. Beschäftigungseffekte

In Österreich werden durch 100 Mil. EUR zusätzliche Wohnbauinvestitionen, direkt und indirekt, rund 1 100 Arbeitsplätze geschaffen. Im Bauhilfsgewerbe sind das 1 150 Arbeitsplätze je 100 Mil. Investitionen. Bei einem geschätzten Bauvolumen des gemeinnützigen Wohnungssektors in Höhe von 2.813 Milliarden EUR sind das 30 000 Arbeitsplätze. Die Nichtexistenz würde einen entsprechenden Anstieg der Arbeitslosigkeit nach sich ziehen, was weitere Kosten für das Arbeitslosengeld und für die Sozialversicherung nach sich zieht.

Wiederbelebung des Wohnungsneubaues und der Rekonstruktion von Wohngebäuden durch Errichtung eines gewinnregulierten Wohnbaudevelopmentsektors

3.2. Quantitative Effekte – Teil III.

3.2.5. Finanzwirtschaftliche Effekte für den Staat

Da die gemeinnützigen Wohnungsinvestoren mit einer Gewinnbeschränkung arbeiten, können sie Herstellkosten schaffen, die deutlich unter Marktniveau liegen. Damit werden sowohl am Miet- und auch am Eigentumssektor Miete und Verkaufspreise leistbarer. Das heißt es werden in Österreich jährlich zur Zeit rund 15 000 Wohnungen fertiggestellt die ohne die Steuerfreiheit des Non-profit Sektors nicht existieren würden. Das wäre zum Nachteil der Menschen aber auch des Staates, da er auch die mit der Produktion von Wohnungen verbundenen Steuereinnahmen nicht realisieren könnte. Bei 15 000 Wohnungen mit einer Durchschnittsgröße von 75 m² und Verkaufskosten bzw. einer Kalkulationsbasis für die Miete von durchschnittlich 2500 EUR/pro m², wäre das ein Gesamtvolumen von 2.813 Milliarden EUR. Reduziert um rund 25% Objektförderung ergeben sich 2,1 Milliarden EUR. Multipliziert mit der österreichischen Staatsquote von 48% wäre das ein Einnahmefall von rund einer Milliarde EUR, zusätzlich zum Verlust aller anderen quantitativen und qualitativen Effekte. (Sozialausgaben für höhere Arbeitslosenquote müsste noch hinzugerechnet werden)

Wiederbelebung des Wohnungsneubaues und der Rekonstruktion von Wohngebäuden durch Errichtung eines gewinnregulierten Wohnbaudevelopmentsektors

4. Positive Effekte bei Einführung eines gewinnregulierten Wirtschaftssektors für Wohnbauinvestoren in der Slowakei - Teil I.

Ein gewinnregulierter und einkommensteuerbefreiter Sektor für Wohnbauinvestoren existiert heute in der Slowakei für Genossenschaften und Kapitalgesellschaften nicht. Da man davon ausgehen muss, dass so ein Sektor Wohnraum schafft den es heute zu solch niedrigen Preisen nicht gibt, würde seine Gründung nachhaltige Impulse für die Bauwirtschaft, für die daraus abgeleiteten Steuereinnahmen des Staates und für die Befriedigung der unteren und mittleren Einkommensschichten nach Wohnungen, setzen.

- Gemeinnütziger Wohnbau kann für unterste und mittlere Einkommensschichten ausgerichtet werden. Dazu gehören die wenig verdienenden Beamten, die Lehrer, die medizinischen Berufe, qualifizierte Arbeiter und Handwerker und die gut ausgebildete nachkommende junge Generation; zusammengefasst also jene Haushalte, die über ein bescheidenes aber regelmäßiges Einkommen verfügen. Dieses großer und wichtiger Klientel wird mit den bisherigen Angeboten am Wohnungsmarkt unzureichend erreicht.
- Gemeinnütziger Wohnbau in Verbindung mit einem darauf abgestimmten Förderungsregime erlaubt sozial verträglichen Wohnbau zu wesentlich niedrigeren Kosten für die öffentliche Hand als rein aus dem Budget finanziert kommunaler Wohnbau. er ist somit ein Größerer Hebel, um mit beschränkten finanziellen Mitteln mehr bewegen zu können.

Wiederbelebung des Wohnungsneubaues und der Rekonstruktion von Wohngebäuden durch Errichtung eines gewinnregulierten Wohnbaudevelopmentsektors

4. Positive Effekte bei Einführung eines gewinnregulierten Wirtschaftssektors für Wohnbauinvestoren in der Slowakei - Teil II.

- Gemeinnützige Wohnraumschaffung auf privatrechtlicher Basis (obchodný zákonník) unter weitgehenden Marktkonditionen sichert den freien Eintritt in diesen Wirtschaftssektor für alle die die vom Staat anzuerkennenden Voraussetzungen erfüllen. So kann sichergestellt werden, dass in der täglichen Praxis unvermeidliche Fehlentwicklungen zu keiner Fehlleitung des Gesamtsystems führen.
- Die Etablierung der Wohnungsgemeinnützigkeit als „Institution“ ist von wesentlich dauerhafterer Wirkung als einzelne Programme, die von der nächsten Regierung allzu leicht wieder gekippt werden können. Die Wohnungsgemeinnützigkeit stellt somit ein erstklassiges Instrument zur langfristigen gesellschaftspolitischen Weichenstellung dar.
- Ein entsprechend funktionsfähiges Regime von Anreizen und Sanktionsdrohungen vorausgesetzt, kann sich ein Wohnungsgemeinnützigkeitsregime zu einem effizienten wohnungspolitischen Umsetzungsinstrument entwickeln.

Wiederbelebung des Wohnungsneubaues und der Rekonstruktion von Wohngebäuden durch Errichtung eines gewinnregulierten Wohnbaudevelopmentsektors

4. Positive Effekte bei Einführung eines gewinnregulierten Wirtschaftssektors für Wohnbauinvestoren in der Slowakei - Teil III.

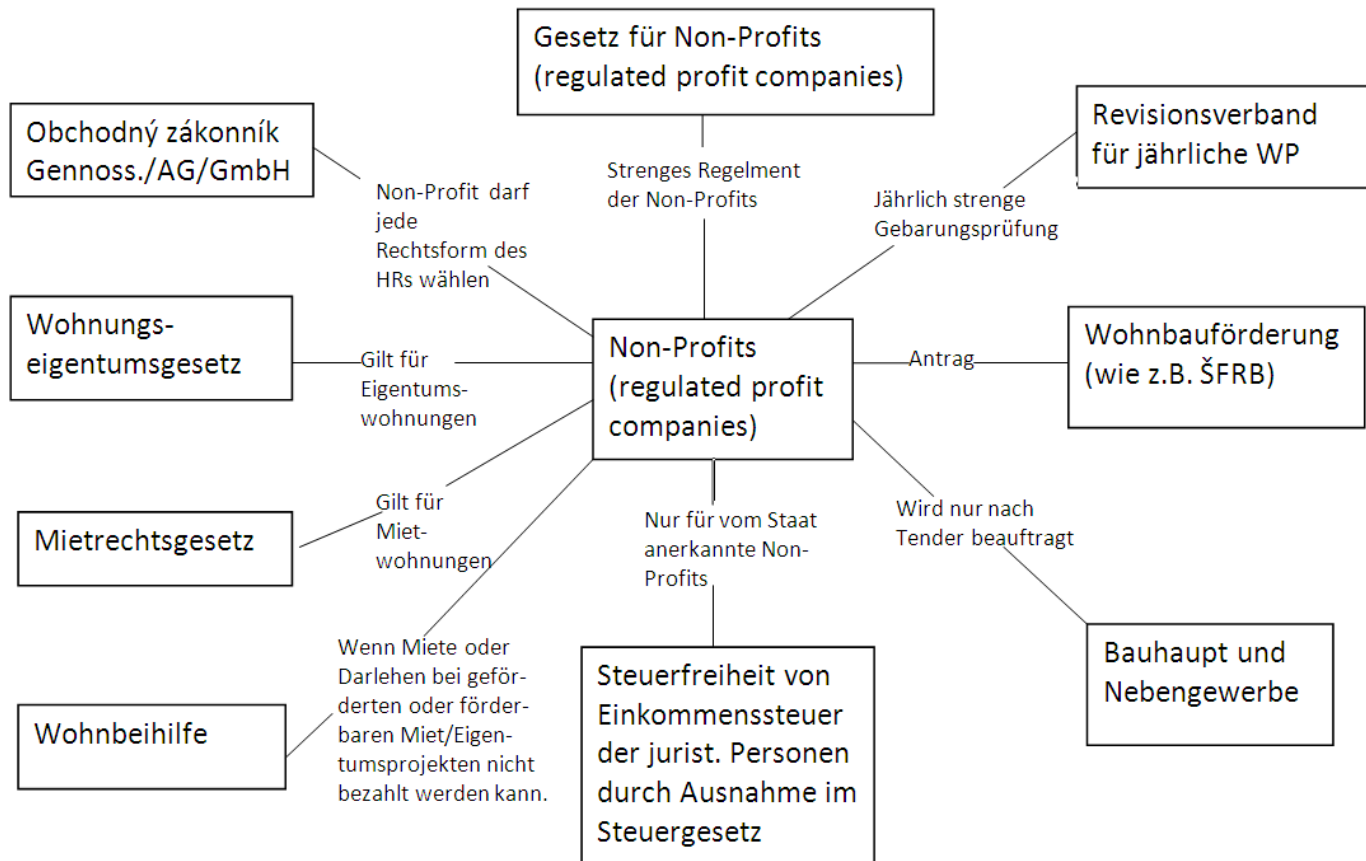
- Wie die Beispiele zahlreicher westeuropäischer Länder beweisen, ist es absolut möglich, einen solchen Sektor weitgehend missbrauchsresistent zu gestalten.
- Der Aufbau von sozial gebundenen Mietwohnungssektoren in den Transformationsländern über den kommunalen Wohnbau hinaus wird mittlerweile auch von europäischen Institutionen und der Weltbank forciert. Wenngleich sich noch keine eindeutige Präferenz für eines der westeuropäischen Modelle durchgesetzt hat, ist doch eine Änderung in der Grundhaltung der maßgeblichen Institutionen zugunsten der bestehenden erfolgreichen PPP-Modelle im Wohnbau festzustellen.

Wiederbelebung des Wohnungsneubaues und der Rekonstruktion von Wohngebäuden durch Errichtung eines gewinnregulierten Wohnbaudevelopmentsektors

5. Zusammenfassende Beurteilung

Es gibt weltweit kein entwickeltes Land ohne staatliche Förderung des Wohnungssektors. Über die vergangenen Jahrzehnte hat man erkannt, dass es bei reiner Marktwirtschaft bzgl. der Befriedigung von Wohnbedürfnissen zu Marktversagen kommt. Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen sind eine sehr wirkungsvolle Form der staatlichen Förderung. Zusätzlich zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse profitiert davon direkt das gesamte Bauhaupt- und Nebengewerbe, und zwar landesweit. Es ist dies ein Wirtschaftssektor, der heute in den Reformstaaten eigentlich nicht existiert, nur mehr in rudimentären Ansetzen in Form der Genossenschaften. Die Gründung eines solchen Wirtschaftssektors hätte positive quantitative und qualitative Effekte auf die Wohnungswirtschaft, die Bauwirtschaft, die Beschäftigungssituation und zu guter Letzt auch auf die finanzwirtschaftliche Situation des Staatshaushaltes. Ein Vielfaches der Fördermittel kommt durch Mehrwertsteuer, Lohnsteuer, Ertragssteuern und Sozialversicherungsbeiträge in den Staatshaushalt bzw. öffentlichen Sektor zurück.

Notwendige gesetzliche Rahmenbedingungen für Non-Profits (regulated profit companies)



Unternehmensfunktionen einer Non-Profit-Organisation getrennt für Miete und Eigentum

FINANZIERUNG	NEUBAU	VERWALTUNG UND INSTANDHALTUNG
<ul style="list-style-type: none"> • BUCHHALTUNG • KOSTENRECHNUNG • KALKULATION FÜR PROJEKTE • PROJEKTCONTROLLING • PROGRAMMPLANUNG FÜR MIETE UND NEUBAU • BAUENDABRECHNUNG • BETRIEBSKOSTEN- BUCHHALTUNG • BETRIEBSKOSTEN- ABRECHNUNG • HEIZKOSTENABRECHNUNG • MIETENBUCHHALTUNG (Miete) • ENTGELTBUCHHALTUNG (Eigentum) 	<ul style="list-style-type: none"> • BAUVORBEREITUNGSPLANUNG • BÜROLEISTUNGEN VON ZIVILTECHNIKERN UND ARCHITEKTEN • ÖRTLICHE BAUAUFSICHT 	<ul style="list-style-type: none"> • HAUSVERWALTUNG <ul style="list-style-type: none"> ➤ LAUFENDE INSTANDHALTUNG ➤ RENOVIERUNG ➤ MODERNISIERUNG