

Wohnungsbaufinanzierung in Entwicklungs- und Schwellenländern

Präsentation für:

**den Gemeinsamen Kongress von UN-HABITAT und EuBV
22. - 24. September 2004 in Berlin**

Von Mag. Herbert Pfeiffer

Vorstandsmitglied

Prvá stavebná sporiteľňa (Erste Bausparkasse, Bratislava)

Berlin, am 24. September 2004

1. Ziele und Fundamente einer wirkungsvollen Wohnungspolitik

Die Reanimation des öffentlichen und privaten Wohnbausektors, die Verwaltung, die Instandsetzung, Instandhaltung und Modernisierung der vorhandenen Wohnbausubstanz, die Sicherstellung des Wohnungsneubaues, insbesondere des Sozialwohnungsbaues (Mietwohnungen), sowie dessen Verwaltung und Instandhaltung, **sind Kerninhalte und Ziele** jeder Wohnungspolitik in den Transformationsländern.

Vorgelagert dazu sind Probleme der Raum- und Städteplanung und der Schaffung einer ausreichenden und umweltverträglichen Infrastruktur für die verkehrsmäßige Erschließung von urbanen Siedlungen, sowie deren Kanal-, Wasser- und Energieversorgung.

Zur Umsetzung dieser politischen Zielsetzungen müssen immer drei Fundamente in ausreichender Stärke geschaffen werden:

- **die gesetzlichen Rahmenbedingungen**
- **die institutionellen Rahmenbedingungen**
- **die finanziellen Rahmenbedingungen**

Die maßgeschneiderten wirkungsvollen gesetzlichen Rahmenbedingungen sind eine Vorbedingung für eine funktionierende Wohnungswirtschaft.

2. Bisherige Ergebnisse in den Transformationsländern

Die bereits heute durchgeführte Privatisierung von Staatswohnungen hat die Situation in der Wohnungswirtschaft nicht wahrnehmbar verändert.

Durch die Privatisierung von Wohnungen wurden mehr Probleme aufgeworfen als positive volkswirtschaftliche Effekte erreicht.

Einerseits wurde Vermögen verschleudert, das jetzt für Instandhaltung und Neubau fehlt, andererseits kam es zu sogenannten gemischten Wohnungsanlagen, bewohnt von Mietern und Eigentümern, die mit den heutigen gesetzlichen Möglichkeiten nicht zu verwalten und zu bewirtschaften sind.

Durch die Privatisierung verloren die Reformstaaten ihre Manövriermasse für soziale Wohnungen. Die hohe Eigentumsquote als Ergebnis der Privatisierung erweckt den Eindruck wohlhabender Haushalte.

In vielen Ländern wurden nur die Wohnungen privatisiert, aber nicht die Gemeinschaftseinrichtungen (Dächer, Gänge etc.). Das führt zu unüberwindbaren Problemen bei der Instandhaltung des Wohnungsbestandes.

Die Verwaltungsprobleme werden dadurch verstärkt, dass es nicht automatisch, ex lege, zu Bildung von Wohnungseigentumsgemeinschaften kommt. Das verhindert eine wirtschaftliche Verwaltung der Objekte.

Die Theorien der Privatisierer bestanden darin, daß durch Privatisierung Geld für Instandhaltung und Neubau aufzubringen gewesen wäre und daß durch die damit induzierte Neubautätigkeit und Wettbewerbslage das Angebot so stark stiege, daß dieser Prozeß die Wohnungspreise auf ein für die Bevölkerung finanzierbares Niveau brächte.

Das war natürlich, freundlich ausgedrückt, naiv. Wie bei Privatisierungen zu politischen Preisen üblich, kam es wegen zu niedriger Preise zu einem Kapitalabfluß bei Städten, Gemeinden und Genossenschaften, zum Entstehen von Spekulantentum, eines grauen Marktes und zu einer Verschlechterung der sozioökonomischen Stabilität.

Privatisierung in einer Marktwirtschaft funktioniert nur, wenn die gesetzlichen und wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen vorliegen und wenn dadurch bedingt auch genügend Kaufkraft vorhanden ist.

Die Wohnungswirtschaft **ist** in allen Transformationsländern nach wie vor in einer Krise. Max. 15.000 Wohnungen jährlich werden pro Land neu gebaut und das Dreifache devastiert in der gleichen Zeit wegen unterlassener Instandhaltung. Die Verwaltung der bestehenden Bauten, insbesondere deren Instandhaltung und Sanierung funktioniert nicht. Bürgerliche Gesetzbücher, Zivilprozeßordnungen (Exekutionsrecht), Grundbuchgesetze und wohnungswirtschaftlich notwendige Gesetzesmaterien wurden kaum novelliert, bzw. überhaupt nicht geschaffen. Die Datenbasis als Grundlage für jede Wohnungspolitik und Strategie ist in allen Ländern nicht ausreichend vorhanden.

Resümee: Die Privatisierung erfolgte nicht aufgrund einer komplexen durchformulierten Wohnungspolitik, mit den notwendigen gesetzlichen Rahmenbedingungen als Basis.

3. Schaffung von gesetzlichen Rahmenbedingungen als Haupterfolgsfaktor für eine funktionierende Wohnungswirtschaft

Die Basisvoraussetzung für eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit dem Gut Wohnung und die Ausnutzung der Wohnungswirtschaft als Motor für Konjunktur, Wirtschaft und Beschäftigung, ist die Schaffung der gesetzlichen Rahmenbedingungen, die auf soziale Komponenten Rücksicht nehmen, die weiters zur Entwicklung einer stabilen Immobilienwirtschaft, einer gesunden Wohnungswirtschaft, einer leistungsfähigen Bauwirtschaft und einer davon abhängigen Kreditwirtschaft beitragen.

Nicht alles muß neu erfunden werden. Die Länder Zentraleuropas müssen nicht die gleichen Fehler machen, die in den anderen Ländern der Union in den letzten

Jahrzehnten gemacht wurden. Aus kulturhistorischen Gründen, aber auch aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und Effizienz wäre es naheliegend und vernunftgebiend, aufgrund enger kultureller und nachbarschaftlicher Beziehungen, bereits gemachte Erfahrungen und Erkenntnisse der Nachbarn zu nutzen.

Erste Schritte in diese Richtung wurden bereits getan. Finanzierungstechniken, wie Hypothekenbankenfinanzierung und Bausparen, wurden in einigen Ländern eingeführt. Wenig ist noch für eine funktionierende Wohnungswirtschaft gemacht worden.

Wir haben in vielen Ländern gesehen, welche Probleme entstehen, wenn Wohnbaupolitik, gesetzliche Rahmenbedingungen, finanzielle Rahmenbedingungen und Kontroll- und Überwachungsmaßnahmen sich nicht parallel zur Deregulation, Liberalisation und Privatisation entwickeln.

3.1. Notwendige Gesetzesanpassungen für die Entstehung eines Kapitalmarktes zur Wohnbaufinanzierung und einer funktionierenden Wohnungswirtschaft

3.1.1. Reform des Grundbuchsrechtes und seiner Verwaltung

Die Bedeutung des Immobilienvermögens und seine Stabilität machen es zur breitesten und sichersten Grundlage des Kreditgewerbes.

Daher ist das Hypothekendarlehen in den Ländern der Gemeinschaft eines der wichtigsten Elemente der Wohnungspolitik.

Für die Entwicklung eines Kapitalmarktes zur Wohnbaufinanzierung müssen im Grundbuch die getrennten Eigentumstitel für Grundstück und Gebäude aufgehoben werden. In Zukunft sollte dem Grundstückseigentümer alles gehören, was auf dem Grundstück steht. Die getrennten Eigentumstitel haben zur Folge, daß unbebaute Baugrundstücke von den Darlehensgebern als Sicherheit nicht angenommen werden können.

3.1.2. Gesetzlich zwingendes Entstehen von Wohnungseigentumsgemeinschaften

Dies müsste in den nationalen Wohnungseigentumsgesetzen eingeführt werden. Ohne diese Änderung keine wirtschaftliche Wohnungsverwaltung möglich.

3.1.3. Bauträgergesetz

Anzahlungen von künftigen Wohnungseigentümern an Wohnungsgesellschaften oder Bauträgergesellschaften müssen vom Gesetzgeber besonders geschützt werden, damit im Falle eines Konkurses des Investors der Bürger nicht seine investierten Mittel verliert. Unnötige Bauverzögerungen müssen durch so ein Gesetz gleichfalls abgedeckt sein. Z. B. muß der Bau von Eigentumswohnungen durch eine Bankgarantie des Investors gedeckt sein, um die Interessen der künftigen Eigentümer zu schützen. Frankreich, Österreich und Deutschland haben ein sehr gutes

Bausträgergesetz. Die Zielsetzung eines Bausträgergesetzes ist es, die Investitionen physischer Personen durch eine strengere Aufsicht der Bausträger. Ähnlich den Banken, die von allen Bankaufsichtsbehörden international streng kontrolliert werden.

3.1.4. Mietrechtsgesetz und Kostenmiete

Die Entstehung eines gesunden Mietwohnungssektors erfordert die Verrechnung einer kostendeckenden Miete, aber auch die Definition der gegenseitigen Rechte und Pflichten von Hausherrn und Mietern in einem Mietrechtsgesetz. Dazu gehört auch die Schaffung von Mechanismen und Instrumenten zur Finanzierung und Organisation von Reparatur und Instandhaltung der Gebäude. Ein Sonderproblem stellen die gemischten Objekte dar, in denen es öffentliche und private Wohnungseigentümer gibt, bzw. Mieter und Eigentümer. Die Betonung liegt auf kostendeckender Miete und nicht auf deregulierter Miete.

3.1.5. Schaffung einer Non-Profit-Wohnungswirtschaft

In den Transformationsländern ist die Gründung von gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften, bzw. Genossenschaften ein brauchbarer Lösungsansatz, weil es in diesen Ländern eine große Anzahl von Wohnbaugenossenschaften gibt, die jedoch mangels wirksamer gesetzlicher Vorschriften sehr ineffizient sind. Das nötige Gesetz dazu müsste geschaffen werden. Der Kern jedes Wohnbaugemeinnützigkeitsgesetzes ist die Unvereinbarkeit der Eigentümerschaft an einer solchen Gesellschaft mit einer zugleich vorhandenen Eigentümerschaft an einer Baugesellschaft, auch im Verwandtschaftsverhältnis, die Preiskalkulation einer Wohnung, bzw. einer Mietwohnung zum Selbstkostenpreis mit einem minimalen 3 %-igen Verwaltungskostenaufschlag und die jährliche Überprüfung der Tätigkeit jeder Gesellschaft durch einen Revisionsverband. Da es sich um Non-profit-Gesellschaften handelt, sind sie meist von der Einkommensteuer befreit. Non-Profit-Wohnungsunternehmen haben nach dem zweiten Weltkrieg einen Großteil des sozialen Wohnungsbestandes in Europa errichtet.

Damit würde ein völlig neuer Wirtschaftszweig in den Reformländern entstehen.

4. Entwicklung eines Finanzierungsinstrumentariums für den Wohnbau

Bausparen und Hypothekenfinanzierung sind zur Zeit die führenden Finanzierungstechniken im Wohnbau.

Die Refinanzierungsfrage ist bei den einzelnen Banken unterschiedlich gelöst. Die Hypothekenbanken refinanzieren sich über die Pfandbriefe und die Bausparkassen über die Spareinlagen. In der Slowakei haben nur die Bausparkassen die Refinanzierungsfrage gelöst. Aufgrund fehlender institutioneller Investoren, wie Versicherungen, aber auch der zuvor erwähnten fehlenden gesetzlichen Regelungen, sind Hypothekenbanken zur Zeit nicht effektiv.

5. Schaffung der Grundlagen für eine leistungsfähige Bauwirtschaft

5.1. Schaffung der Basis für ein effektives Baumanagement

5.2. Ökonomische und ökologische Baunormen

In einigen Ländern existieren nach wie vor alte Baunormen, die die Baukosten stark erhöhen. Z. B. muß in der Slowakei die Raumhöhe 2,60 m sein. Sonstwo in Europa ist eine Höhe von 2,50 m ausreichend. Einführung von Qualitätsstandards.

5.3. Schaffung von standardisierten Leistungsverzeichnissen für alle Gewerke der Bauwirtschaft

Schaffung von standardisierten Leistungsverzeichnissen für alle Gewerke in der Bauwirtschaft. Ohne solche Standard-Leistungsverzeichnisse sind ordentliche Ausschreibungen und Auswertungen der Ausschreibungen inkl. korrekter Vergabe nicht möglich.

**“Zivilisiertes Leben in einer freien Marktwirtschaft ist nicht wegen
des größeren Wohlstandes leichter,
sondern
wegen der Ordnung und Sicherheit, die formalisierte
Eigentumsrechte mit sich bringen.”**

Hernando de SOTO - 1993