

**WALTER TANSCHITS:**

## **LESSONS LEARNT – EXPERIENCES AND CHALLENGES**

In einer zusammenfassenden Diskussion sollen die „gelernten Lektionen“ dieses Kongresses einer nochmaligen Betrachtung unterzogen werden, Erfahrungen ausgetauscht und Herausforderungen für unser aller Praxis definiert werden.

Mein Zugang ist die Betrachtung einzelner Projekte aus der Wohnwirtschaft auf verschiedenen Ebenen, also von der Finanzierungsmöglichkeit bis zum erfolgten Hausbau vor Ort.

### **Projekt 1**

Ich beginne daher mit dem Projekt **Schaffung von Finanzierungsstrukturen für Wohnbau und Sanierung in Ost-/ Südost-Europa**. Dieses Projekt entsteht im Rahmen des *Stabilitätspakts*, geht auf eine Initiative von Dr. Erhard BUSEK zurück und wurde bei einer Konferenz über Immobilienforschung im Jänner 2004 in Wien gestartet.

Dabei handelt es sich um **kein** Hilfsprogramm, sondern um eine Investitionsstrategie, die den (Wohn-) Bedürfnissen Ost-/ Südost-Europas ebenso gerecht wird wie den (Anlage-) Bedürfnissen Mittel- und Westeuropas.

Der Westen erlebt in der Entwicklung der Pensionssysteme einen Paradigmenwechsel vom Umlageverfahren hin zu einem Mischsystem mit Kapitaldeckungselementen. Dabei entstehen sehr hohe Kapitalstöcke, deren langfristige und sichere Veranlagung zu gewährleisten ist. Hingegen besteht in Ost- und Südost-Europa ein sehr hoher Investitionsbedarf für die Wohnversorgung der unteren und mittleren Einkommenschichten.

Folgende Effekte sollen bei Projektumsetzung erzielt werden:

- Rechtssicherheit und Sicherheit des Eigentums werden gestärkt
- Finanzierungssicherheit für Wohnbau und Sanierung
- Belebung lokaler Wirtschaft (Bau-, Baunebengewerbe, aber auch lokaler Kreditwirtschaft)
- Leistbare neue Wohnungen und Sanierung des Bestands

Das Konzept ist fertig und als nächster Schritt soll eine **europäische Wohnbaubank** geschaffen werden, die genau die hohen westlichen Kapitalstöcke in den Wohn- und Sanierungsbedarf Ost-, Südost-Europas veranlagt.

Als Garantiegeber sind europäische Institutionen wie EU und/ oder EIB vorgesehen; als Investoren einzelne Regierungen genauso wie private Banken und Anleger. Ich sehe hier auch die sich neu etablierenden Bausparkassen als fixe Größen. Beispielsweise meldete Raiffeisen für das Jahr 2003 in der Tschechischen Republik, in der Slowakei und in Kroatien 470.000 neue Verträge.

## **Projekt 2**

Ausgehend von grenzüberschreitend organisierten Kooperationstreffen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft und von Banken tätigte eine niederöstr. Wohnbaugesellschaft, die *GWS NEUNKIRCHEN* einige Kooperationen:

**2.1.** Mit dem Ost-Europa-Fonds der Stadt Wien zusammen wurde in *GALARY* (Westslowakei, 3.000 Einwohner) Infrastruktur, nämlich Kindergarten, Kulturhaus und Schulen saniert und eine Alternativ-Energieanlage neu gebaut.

**2.2.** Die *GWS SLOVAKIA* wurde zusammen mit einem Drittel heimischen Unternehmen errichtet. 35 Wohneinheiten für Miete und Eigentum sind in Bratislava im Bau.

**2.3.** An der ebenfalls neugegründeten *GWS HUNGARIA* ist eine ungarische Genossenschaft beteiligt; Wohnbauten in Budapest sind projektiert.

## **Projekt 3**

2002 gründeten die österr. *GPA-Wohnbauvereinigung* und die bosnische *Zeljeznica* die *GPA BOSNIA*, um innerhalb eines Jahres 164 Wohnungen, 18 Büros und 60 Stellplätze in Sarajewo zu bauen. Wichtige Voraussetzung war das urkundlich gesicherte Verfügungsrecht über den Bauplatz. Die Errichtungskosten stammten zum Teil aus Eigenmitteln, überwiegend von einem Darlehen der Bank Austria. Die Finanzierungsvorteile wurden im Wirtschaftsblatt wie folgt dargestellt: „In Bosnien-Herzegowina sind Kredite gut drei Mal so teuer, die Baukosten hingegen um zwei Drittel billiger als in Österreich.“

Für die Abwicklung des Projekts in Sarajewo sorgte die lokale Genossenschaft, der die erforderlichen Zahlungen baufortschrittskonform überwiesen wurden. Womit die Liquiditätserfordernisse des Bauführers vor Ort und die Fertigstellung im Plan gewährleistet waren.

Der Kanton Sarajewo hat als Generalmieter die komplette Anlage mit allen Verpflichtungen wie Versicherung, kommunale Abgaben usw. übernommen und vermietet die Wohnungen nach sozialen Kriterien. Die Mieten liegen durch den Vorteilsmix von günstigen Finanzierungs- und Baukosten um 60% unter denen vergleichbarer Objekte.

## Projekte mit Know-how-Transfer

4.1. Die CECODHAS Arbeitsgruppe Mittel-Ost Europa startet 2004 mit einem Programm zur Nachwuchsförderung von Führungskräften in der Wohnwirtschaft.

4.2. Der *Erhard Busek Award* des Vereins „Wohnen in Wien,“ wurde heuer gestiftet und wird junge Forscher aus dem Bereich Wohnbau fördern.

4.3. 2001 wurden *ausgewählte Inhalte aus 30 Jahren österr. Wohnbauforschung* als CD-Rom an alle mittel-, süd- und osteuropäischen Länder (von Albanien bis Weißrussland) seitens Österreich verteilt.

## Problematische Erfahrungen

OSZE, Weltbank und UNDP schufen für Bosnien-Herzegowina den *Property Law Implementation Plan*.

Auf dem Papier konnten 92% aller eingebrachten Anspruchsanmeldungen zur Wiederinbesitznahme bis Anfang des Jahres 2004 positiv gelöst werden. Die tatsächliche Rückkehrzahl war jedoch deutlich geringer. Oft wurde die frühere Liegenschaft oder Wohnung in Besitz genommen und nach einer zweijährigen Wartezeit an den zwischenzeitlichen Nutzer oder auch an andere Personen verkauft. Der gewünschte Rückkehreffekt wurde dadurch vereitelt.

Ebenso gab es ökonomische Gründe, wie das Fehlen einer Wiederaufbaumöglichkeit zerstörter Häuser, keine Arbeitsmöglichkeiten im nunmehr „fremden Gebiet“, das Fehlen von Krankheitsvorsorge, der Ausfall von Pensionszahlungen, keine ethnisch eigenen Schulen und mangelnde Infrastruktur, wie Wasser, Strom, Kanalisation, Straßen.

## Resümee

Schon diese punktuelle Projektauswertung lässt folgende Erfolgsfaktoren erkennen:

- Der **öffentliche institutionelle Rahmen** sollte möglichst stabil sein. D.h. Eigentumsrechte müssen nachvollziehbar sein (zB. Grundbuch), das Unternehmensrecht klar anerkannt, eine verbindliche Bauordnung vorhanden sein. Gerade im Wohnbaubereich sollte es aber auch ein modernes Genossenschaftsrecht, eine verbindliche Definition von Gemeinnützigkeit und klare Spielregeln für öffentliche Förderungen geben.
- Ein Mindeststandard an **infrastruktureller Erschließung** muss gegeben sein.
- **Privates Kapital** von institutionellen Anlegern, Banken und Sparkassen und Einzelpersonen muss mobilisierbar sein und nicht spekulative, sondern sichere und langfristig planbare Gewinne bringen. Das Modell des *Bausparens* breit zu implementieren bietet sich hier geradezu an.