



**CENTER OF LEGAL COMPETENCE**  
Verein zur Förderung der rechtlichen Ostkompetenz Österreichs

Band 9

# **Wohnbauförderung in Mitteleuropa**



**Recht**

**Hans-Joachim Dübel**

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	7
Abkürzungsverzeichnis .....	15
Wirtschaftliche Grunddaten .....	17
<b>I Wohnbauförderung in den Übergangsländern Mitteleuropas .....</b>	<b>19</b>
A Wohnungssektor im Umbruch .....	19
1 Wohnungsversorgung .....	19
2 Neubautätigkeit.....	20
3 Modernisierungstätigkeit.....	22
B Der Beitrag der Bank- und Kapitalmarktfinanzierung .....	24
1 Institutionenbildung.....	24
2 Marktentwicklung.....	25
C Der Beitrag der Wohnungspolitik .....	27
1 Institutionenbildung.....	27
2 Förderkonzeptionen.....	28
3 Eigenheimförderung .....	29
a Finanzierungsförderung .....	29
aa Zinszuschüsse .....	31
ab Einkommensteuerförderung von Kreditnehmern .....	33
ac Bausparförderung .....	34
ad Einkommensteuerförderung von Pfandbriefinvestoren .....	35
b Investitionsförderung.....	36
ba Baukostenzuschuss bzw -steuerabzug für den Eigenheimbau .....	36
bb Eigenkapitalhilfen für junge Kreditnehmer .....	37
bc Umsatz-, Grunderwerb- und Grundsteuerbegünstigungen .....	38
4 Förderungen von Mehrfamilienhäusern.....	40
a Modernisierungsprogramme für den Geschosswohnbau.....	40
b Programme für den kommunalen bzw gemeinnützigen Wohnungsneubau.....	42
5 Fördervolumen .....	44
6 Bewertung der Wohnungspolitiken .....	45
a Länderübergreifend.....	45
b Polen.....	47
c Slowakei .....	47
d Tschechien .....	48
e Ungarn .....	48
D Auswirkungen des EU-Beitritts auf die Wohnungspolitik .....	49

## Inhaltsverzeichnis

---

1	EU-Regelungen .....	49
a	Maastricht-Kriterien und Beitritt zum Europäischen Währungsraum .....	49
b	Wettbewerbspolitik .....	50
c	Binnenmarkt- und Verbraucherschutzpolitik .....	52
d	Das Beitrittsverfahren .....	52
2	EU-Förderungen .....	53
E	Statistischer Anhang .....	54
<b>II Wohnbauförderung in Polen .....</b>		<b>55</b>
A	Wohnungsmarkt und Wohnbaufinanzierung .....	55
1	Wirtschaftliches Umfeld .....	55
2	Wohnungsmarkt .....	56
a	Wohnungsnachfrage .....	56
b	Wohnungsangebot .....	58
c	Wohnungsproduktion .....	59
d	Wohnungspreise .....	60
e	Eigentum vs Miete .....	61
3	Wohnbaufinanzierung .....	63
a	Institutionen .....	63
aa	Hypothekenbanken .....	63
ab	Andere Spezialisten .....	64
b	Kreditmarktentwicklung .....	64
4	Leistbarkeit von Wohnungseigentum .....	65
a	Hauspreis-Einkommensrelation .....	65
b	Zugang zu Kredit .....	66
c	Kreditkosten .....	66
B	Förderungsmaßnahmen zu Errichtung, Ankauf und Sanierung von Wohnraum .....	67
1	Entwicklung seit 1989 .....	67
2	Förderungsmaßnahmen im Einzelnen .....	68
a	Direkte Förderungsmaßnahmen .....	68
aa	Direktdarlehen des Staates .....	68
ab	Aufwendungsdarlehen an private Haushalte .....	69
ac	Zuschüsse zu Zinsen und Annuitäten von Bankdarlehen .....	70
ad	Haftungsübernahmen .....	70
b	Steuerförderung .....	71
ba	Baukostenabzug von der Steuerschuld .....	72
bb	Schuldzinsenabzug von der Einkommensteuerbasis .....	74
bc	Abschaffung der Bausparförderung durch Abzug von der Steuerschuld .....	75
bd	Steuervergünstigungen für Bauleistungen .....	76
3	Berechnungsbeispiel für den Kauf eines freistehenden Einfamilienhauses .....	76

<b>III Wohnbauförderung in der Slowakei.....</b>	<b>79</b>
A Wohnungsmarkt und Wohnbaufinanzierung .....	79
1 Wirtschaftliches Umfeld .....	79
2 Wohnungsmarkt .....	80
a Wohnungsnachfrage.....	80
b Wohnungsangebot.....	81
c Wohnungsproduktion .....	82
d Wohnungspreise.....	83
e Eigentum vs Miete .....	84
3 Wohnbaufinanzierung.....	84
a Institutionen .....	84
aa Geschäftsbanken.....	84
ab Pfandbriefemittenten.....	85
ac Bausparkassen .....	86
ad Staatlicher Wohnungsfonds .....	86
b Kreditmarktentwicklung.....	86
ba Marktfinanzierung .....	86
bb Subventionierte Kredite.....	87
4 Leistbarkeit von Wohnungseigentum.....	88
a Hauspreis-Einkommensrelation .....	88
b Kreditmarktbedingungen.....	88
B Förderungsmaßnahmen zu Errichtung, Ankauf und Sanierung von Wohnraum.....	89
1 Entwicklung seit 1989.....	89
2 Förderungsmaßnahmen im Einzelnen.....	91
a Direkte Förderungsmaßnahmen .....	91
aa Direktdarlehen durch den staatlichen Wohnungsfonds.....	91
ab Investitionszuschüsse für den Mietwohnbau.....	92
ac Zinszuschuss für Hypothekarkredite .....	93
ad Zuschüsse für das Bausparen .....	94
ae Haftungsübernahmen .....	95
af Förderungsmaßnahmen für Städte und Gemeinden.....	95
b Steuerliche Begünstigungen .....	96
ba Einkommensteuer .....	96
bb Weitere Steuerförderungen.....	97
3 Berechnungsbeispiel für den Kauf eines freistehenden Einfamilienhauses .....	97
<b>IV Wohnbauförderung in der Tschechischen Republik .....</b>	<b>101</b>
A Wohnungsmarkt und Wohnbaufinanzierung .....	101
1 Wirtschaftliches Umfeld .....	101
2 Wohnungsmarkt .....	102
a Wohnungsnachfrage.....	102
b Wohnungsangebot.....	104

## Inhaltsverzeichnis

---

c	Wohnungsproduktion .....	105
d	Wohnungspreise .....	106
e	Eigentum vs Miete .....	107
3	Wohnbaufinanzierung .....	109
a	Institutionen .....	109
aa	Universalbanken .....	109
ab	Bausparkassen und Pfandbriefsystem .....	110
b	Kreditmarktentwicklung .....	110
ba	Allgemeine Entwicklung .....	110
bc	Geförderte Kredite .....	111
4	Leistbarkeit von Wohnungseigentum .....	112
a	Hauspreis-Einkommensrelation .....	112
b	Kreditmarktbedingungen .....	113
B	Förderungsmaßnahmen zu Errichtung, Ankauf und Sanierung von Wohnraum .....	114
1	Entwicklung seit 1989 .....	114
2	Förderungsmaßnahmen im Einzelnen .....	116
a	Direkte Förderungsmaßnahmen .....	116
aa	Direktdarlehen des Staates .....	116
ab	Öffentliche Kredite für junge Haushalte .....	116
ac	Zinsgünstige Modernisierungskredite .....	117
ad	Zinszuschussprogramm für Hypothekarkredite .....	118
ae	Bausparförderung .....	119
af	Staatliche Haftungsübernahmen .....	120
b	Steuerförderung .....	120
ba	Schuldzinsenabzug für Hypothekarkredite, Kredite der Bausparkassen und öffentliche Kredite von der Einkommensteuer .....	122
bb	Weitere Steuerbegünstigungen .....	123
3	Berechnungsbeispiel für den Kauf eines frei stehenden Einfamilienhauses .....	123
<b>V</b>	<b>Wohnbauförderung in Ungarn .....</b>	<b>127</b>
A	Wohnungsmarkt und Wohnbaufinanzierung .....	127
1	Wirtschaftliches Umfeld .....	127
2	Wohnungsmarkt .....	128
a	Wohnungsnachfrage .....	128
b	Wohnungsangebot .....	130
c	Wohnungsproduktion .....	131
d	Wohnungspreise .....	132
e	Eigentum vs Miete .....	133
3	Wohnbaufinanzierung .....	134
a	Institutionen .....	134
aa	Pfandbriefinstitute .....	135
ab	Zur Sonderrolle der FHB .....	136

ac	Bausparkassen .....	136
b	Kreditmarktentwicklung .....	136
ba	Allgemeine Entwicklung .....	136
bb	Subventionierte Kredite .....	138
4	Leistbarkeit von Wohnungseigentum .....	138
a	Hauspreis-Einkommensrelation .....	138
b	Zugang zu Kredit .....	139
c	Kreditkosten .....	140
B	Förderungsmaßnahmen zu Errichtung, Ankauf und Sanierung von Wohnraum .....	141
1	Entwicklung seit 1989 .....	141
2	Förderungsmaßnahmen im Einzelnen .....	143
a	Direkte Förderungsmaßnahmen .....	143
aa	Baukostenzuschuss für Neubau, Modernisierung und Erweiterung von Wohnungen .....	143
ab	Genossenschaftswohnungen in Plattenbauten .....	144
ac	Bausparförderung .....	144
ad	Zinszuschuss für Pfandbriefkredite .....	145
ae	Ergänzender Zinszuschuss .....	148
af	Zinszuschüsse für die Modernisierung von Eigentums- und Genossenschaftswohnungen in Mehrfamilienhäusern .....	149
ag	Weitere Zuschussprogramme .....	150
ah	Direktdarlehen des Staates .....	150
ai	Haftungsübernahmen .....	150
b	Steuerförderung 150	
ba	Steuerabzug von Schuldendienstzahlungen für Hypothekarkredite .....	151
bb	Steuerbefreiung von Zinseinkünften, insbesondere von Pfandbriefen .....	153
bb	Transaktionssteuern und -steuerermäßigungen beim Erwerb ....	153
bd	Abzug der Bausparbeträge von der Steuerbasis .....	154
3	Berechnungsbeispiel für den Kauf eines freistehenden Einfamilienhauses .....	154
	Literatur und weiterführende Links .....	157

## **Band 9: Wohnbauförderung in Mitteleuropa (2004)**

Diese Studie hat zum Ziel, die im Zuge des Übergangs von der Plan- in die Marktwirtschaft geschaffenen Wohnbauförderungssysteme Polens, der Slowakei, Tschechiens und Ungarns darzustellen und zu analysieren.

Es werden die Entwicklung der Wohnungs- und Wohnungsbaufinanzierungsmärkte sowie die wohnungspolitischen Programme, getrennt nach Eigenheimförderung und Mehrfamilienhausförderung beschrieben und diskutiert, sowie Schlussfolgerungen für die Wohnungspolitik der einzelnen Länder gezogen. Auch auf die Auswirkungen des für 2004 beschlossenen EU-Beitritts der vier Länder wird eingegangen. In Form von Länderberichten werden schließlich die Entwicklung und der Stand der Wohnbauförderungsprogramme der einzelnen Länder dargestellt.