

## European Network of Housing Research (ENHR)

Tagung:

Housing in an expanding Europe

*Juli 2006, Ljubljana*

---

In der architektonisch interessanten Stadt Ljubljana (Man denke nur an den berühmten, sogar zu „Geldscheinehren“ gekommenen Architekten Jože Plečnik – 1872-1957 - , einem Schüler Otto Wagners, der viele Gebäude in Ljubljana schuf und auch Stadtplaner war, u.a. Architekt des berühmten Bibliotheksgebäudes) fand der internationale Kongress statt. 8 Personen aus Österreich waren auf der Teilnehmerliste. Für die NÖLAK, Bereich Umwelt und Energie nahm Dr. Schörner mit einem Tagungsbeitrag teil.





Exkursionen ins moderne Ljubljana ergänzten die Tagungsinhalte:





**Vortragender Dr. Georg Schörner**

**TAGUNGSBEITRAG:**

## **Case Studies: The Transnational Housing Sector for Lower Austria and the New EU Member States**

**Dr. Georg Schoerner**

*Scientific Academy of Lower Austria, Department for Environmental and Energy Sciences; Documentation Unit; Lower Austrian Housing Research Documentation*

*A-3109 St. Poelten (Austria), Neue Herrengasse Haus 17A*

*Tel. +43 2742 294 17434*

*e-mail: [georg.schoerner@noe-lak.at](mailto:georg.schoerner@noe-lak.at)*

### **Abstract:**

*Lower Austria borders on the new European Union – the enlargement countries Czech Republic, Slovak Republic and – very nearby – Hungary. This calls for co-operation between old and new member states. It is reported by co-operation projects trying to adapt and conduct know-how transfer, in particular from Lower Austria, on the sector of housing cooperative systems including the non-profit character for Hungarian purposes (3 phases: legal, organizational and technical know-how transfer; a survey in West Hungary, a prototype of housing planning for social housing cooperatives).*

*The effects of opening up the borders on the housing sector are examined on the basis of various projects and possible effects are described. It is observed that many places along the border struggle with drift, migration and urban sprawl. Based on a number of case studies, this paper ascertains the changes, expectations and potential for some villages and presents associated concepts.*

The problem with the non-commercial housing sector in CEE countries is the fact that housing cooperatives (in the form of *Austrian* housing cooperatives, so-called “Wohnbaugenossenschaften”) have been non-existent. Especially in Hungary, tenants could buy their flats at a reasonable price, but only the flats, not the general parts of the house. In the course of a research project <sup>1)</sup>, efforts were made to transfer the "successful model of Austria" and the know how accumulated over its many years of cooperative housing tradition to Hungary to support the Hungarian side in developing a modern cooperative system as well as to present the Hungarian situation to the Austrian side, which can form the basis for investment decisions.

The key topics treated were:

- Evaluation of the present real estate situation and housing activities in Hungary
- The role of existing Hungarian housing cooperatives
- The role of the Hungarian state in the stimulating social housing system
- The legal situation in the Hungarian housing scene
- The role of the Austrian partners (Lower Austria’s provincial government, Austrian housing cooperatives, etc.) as well as the European Union.

---

<sup>1)</sup> Rahmenbedingungen für die Realisation von sozialem Wohnbau in Mittel- und Osteuropäischen Staaten (CEEC) am Beispiel Ungarns durch partnerschaftliche Zusammenarbeit; DI Richard Schönstein, FIEU GmbH with: Mag. DI Petra Schindler, cand. mag. Márton Villányi; Dir. Josef Klemen; Dr. Anett Erdős; Gábor Szabadi; Ing. Sergio Gil López; Arch. Sébastien Sculler; DI Tamás Farkas; Dr. Petróczkiné Imre Veronika; Plecskóne Kramarics Piroska; Ferenc Tulok; Júlia Villányi ; Forschungsarbeit **F-2104**; Forschungsinstitut für Energie und Umweltplanung, Wirtschaft und Marktanalysen GmbH FIEU, Gymnasiumstrasse 42/5, A-1180 Wien, T: +43(1)4783400, F: +43(1)4786391; Fulltext in German: [www.noe-wohnbauforschung.at](http://www.noe-wohnbauforschung.at); 2005

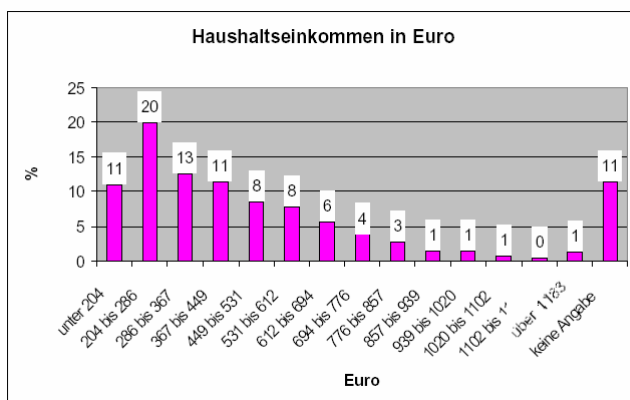
The advisory activities were supported by two seminars in St. Pölten and in the Hungarian city of Győr. In western Hungary a market analysis of the local housing market was conducted for the first time. On a plot owned by the city of Győr plans were drawn up for the design of a building with about 20 rental flats, which could be used in a second project phase as a prototype for housing projects initiated by the Hungarian government.

One of the key results was that the existing social housing cooperatives in Hungary are important partners in Hungarian housing, although predominantly active in administration and old building rehabilitation measures. Today, Hungarian cooperatives are dominated in part by households. Ever since the privatization phase in the 90’s, the cooperatives have hardly had any power of their own and are not able to create external projects or apply for external credit lines for new residential building projects. Since today the rental and maintenance costs for “owner-tenants” (the people are owners, but feel like tenants: “I pay my rental fee and somebody should keep the house in good shape”) are also limited by law, the cooperatives themselves have no financial clearance on the service side to save money rehabilitation measures. In addition, the number of such “tenant-owners” still represents a sizeable group which cannot fulfil their payments. According to LOSZ (the Hungarian cooperative association), at present this percentage has increased to approx. 20%. The Hungarian side was provided with a lot of technical, organizational and legal information and remedies.

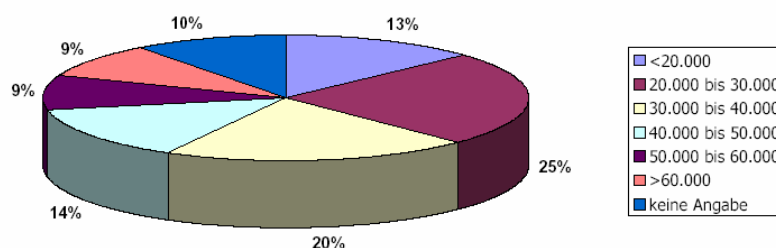
In a second project phase in the west Hungarian project area (the cities of Celldömölk, Csorna, Győr, Kapuvár, Keszeg, Mosonmagyaróvár, Sárvár, Sopron, Szombathely, Vasvár and Zalaegerszeg) 5,000 questionnaires were distributed. This was done among the inhabitants of cooperative housing, because, on the one hand, their situation represents an interesting question regarding housing quality conditions; on the other hand, this social "layer" is an interesting target between the full social housing financed by state aid and the free-financed segment. The presentation provides details of this survey.



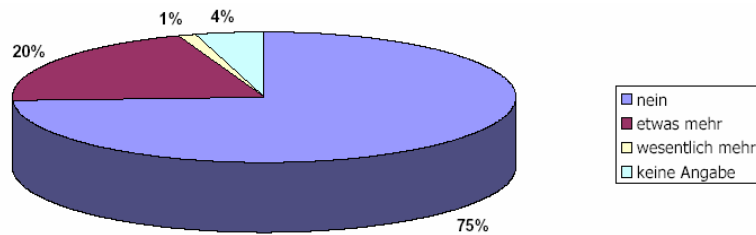
One of the main problems is the limited household income, as illustrated by the following graph (household income in €):



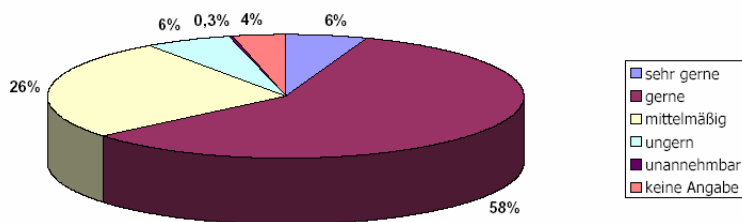
If you take an average rate of exchange of HUF 250 for €1, the monthly household expenses of about 60% of the households are between €80 and 200.



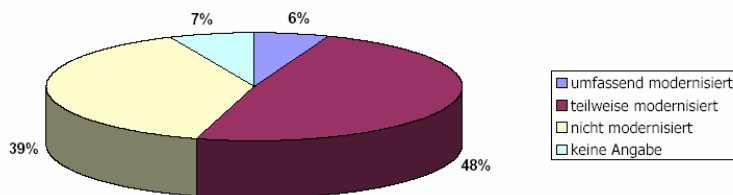
In response to the question, "Could you spend more money per month for your flat?" about 75% said "No", 20% replied "a little bit more" (and 1% more and 4% "no answer").



As regards the quality of living in the flat (on a grading scale of 1-5), the people are really happy with their flats (6+58% graded 1 or 2, only 0.3% said 5; about 4% gave no answer).

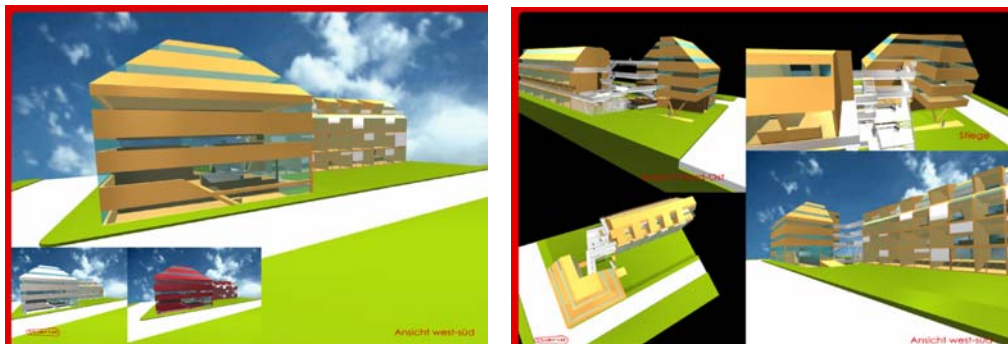


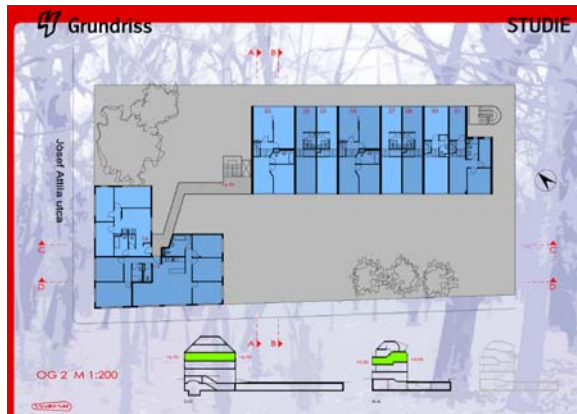
Very interesting was the question of whether the tenants had undergone extensive renovations in their flats during the last 25 years (39% replied “No”, 48% said “Partially”).



During the oral presentation, additional information will be supplied.

This notwithstanding, in phase III a sample design was drafted for a rental apartment building in Győr:





In the course of a **second research project** <sup>2)</sup>, the problems of transborder housing and regional concepts at the borders between Lower Austria and the new EU member states will be discussed. Due to the fact that this study hasn't yet been finished, the results cannot be presented at this time. This will be done directly in Ljubljana.

As the final result, the experiences with transnational housing research projects between Lower Austria and the new EU member countries will be presented.

---

<sup>2)</sup> Univ. Prof. Dr. DI. Sabine Pollak: Grenzüberschreitende Siedlungskonzepte für Niederösterreich entlang der Grenzen zu den EU-Erweiterungsgebieten; unter Mitwirkung von Arch. Mag. Roland Koebe. Forschungsarbeit F-2133 in Ausarbeitung.

## **Zusammenfassende Eindrücke über die Konferenz und ihre Aussagen:**

„Housing“ stellt einen essentiellen Bestandteil der so genannten „Lisbon Strategy“ der EU dar, wenn auch rein formell die EU nur wenige Ansatzpunkte für das „Wohnen“ bisher hat. „Housing“ stellt auch ein vorzügliches Instrument für die Schaffung einer umweltfreundlichen Stadtentwicklung innerhalb der EU dar (Entwurf der European Charter for Housing 2006).

1990 wurden Stadt- und Wohnumfeldagenda in einer „schwachen“ Form in die europäischen Diskussionen aufgenommen, 1997 hat die Kommission festgestellt, dass es erforderlich sei, sozioökonomische und umweltrelevante Problematiken stärker auf das europäische Niveau zu heben („Towards and Urban Agenda in the EU“); 1998 haben grosse Städte beim Vienna Urban Forum bekräftigt, dass man sich international mehr den Stadtentwicklungen und den zugehörigen Problemen widmen müsste. 1999 hat das Europäische Parlament die URBAN Initiative „gerettet“ (2000-2006). 2006 wurde im Lisbon Council das Ziel gesetzt, dass bis 2010 die EU eine dynamische und wissensbasierte Gesellschaft werden soll. Wachstum und Beschäftigung sind aber unter umweltrelevanten Kriterien zu sehen. 2004 kam die

Erweiterung und 2005 gab es eine Revision der Lisbon Strategy. Dabei wurde festgestellt, dass Städte als Partner viel stärker einbezogen werden sollen.

Städte sind unterschiedlich zum ganzen Land; durchschnittlich jeder dritte Arbeitsplatz gehört einem Einpendler. Städte sind Wachstumsmotoren, aber auch mit vielen Problemen: die Arbeitslosenrate in Städten ist durchschnittlich höher als der Länderdurchschnitt, es gibt mehr Bewohner mit schlechter Schulbildung und der Ausländeranteil ist höher. Es wurde in der Konferenz auch aufgezeigt, dass die Wohnprobleme in den neuen Mitgliederstaaten höher sind als in den EU-15, so etwa leben 40 % der EU-10 in Städten in „Plattenbauten“, die Anzahl der heruntergewirtschafteten Stadtzentren ist höher, Energiesparen noch ein geringes Thema, uvm.

Einen Einfluss durch die EU kann es durch die Verwendung von Strukturfondsmitteln (SF) geben. In der neuen Periode 2007-2013 soll es zu Verbesserungen kommen, etwa in den Fragestellungen, wie z.B. die Lebensbedingungen verbessert werden können, aber gleichzeitig der Wohnungsmarkt auch als „Wachstumsmaschine“ für neue Arbeitsplätze und Wirtschaftswachstum, allerdings unter dem Gesichtspunkt sozioökonomischer und umweltmässiger Faktoren, dienen kann.

Derzeit haben schon die folgenden Punkte aus dem Wohnbereich eine EU-Kompetenz: Obdachlose, Energiebedarf des Wohnens, Statistik und Information sowie Mitwirkung an der Wohnbaupolitik.

Nicht vergessen darf man den Bereich der alten und/oder behinderten Menschen. So wird zwischen 2005 und 2050 in Europa der Anteil der Personen mit 65-79 Jahren um 44 % und der Anteil der Personen mit 80+ um 181 % zunehmen. Moderne Wohnformen für Senioren, aber auch für Behinderte, sowie interessante Mixe etwa aus Alt und Jung können Verbesserungen herbeiführen; ebenso beim Migrationsproblem.

Insgesamt beschäftigten sich 23 Arbeitskreise mit folgenden Themenbereichen; das Referat von Dr. Schörner wurde im Rahmen des Bereiches 3 gehalten.

- 1 East European Housing & Urban Policy
- 2 Housing Finance
- 3 Migration, Residential Mobility, and Housing Policy
- 4 Housing in Developing Countries
- 5 The Residential Context of Health
- 6 Housing & Living Conditions of Ageing Populations
- 7 Physical Aspects of Design and Regeneration
- 8 Housing and Social Theory
- 9 Shrinking Cities and Unpopular Estates
- 10 Minority Ethnic Groups and Housing: Perceptions and Perspectives
- 11 Housing Economics
- 12 Poverty Neighbourhoods
- 13 Housing and Urban Processes: Towards Sustainable Communities?
- 14 Transitory Housing PAPERS REDIRECTED TO WS 15
- 15 Welfare Policy, Homelessness and Housing Exclusion
- 16 Institutional and Organisational Change in Social Housing Organisations in Europe
- 17 Housing Renewal and Maintenance
- 18 Residential Environments and People
- 19 Legal Aspects of Housing, Land and Planning
- 20 New Tendencies in the City – Region Relationships in Europe

- 21 Home Ownership and Welfare Developments
- 22 Housing Markets Dynamics
- 23 Health Concerns in Poor Neighbourhoods
- 24 Cross-border Second Home Ownership

**Link der Konferenz: [www.enhr.ibf.uu.se/conf.html](http://www.enhr.ibf.uu.se/conf.html)**