

## **4. WOHNUNGSPOLITIK IN DER TSCHECHISCHEN REPUBLIK**

*Luděk Sýkora*

### **Einleitung**

Die Transformation des politischen und wirtschaftlichen Systems der Tschechischen Republik zieht erhebliche Auswirkungen auf das Wohnungswesen nach sich. Die wichtigsten davon manifestieren sich in der Privatisierung des staatlichen und kommunalen Wohnungswesens, der Deregulierung der Mieten, im Rückzug des Staates aus der Wohnungsversorgung, -finanzierung und -subventionierung sowie in einem drastischen Rückgang des Investitionsvolumens im Wohnbau und im gesamten Wohnungssektor.

Der Schwerpunkt dieses Beitrags liegt in der Darstellung der Entwicklung des tschechischen Wohnungswesens nach der politischen Wende von 1989. Weil jedoch die jüngsten Veränderungen in einem engen Konnex zum „sozialistischen“ Erbe stehen, wird zum Zwecke eines besseren Verständnisses die Entwicklung des kommunistischen Wohnungswesens zwischen 1948 und 1989 angerissen (vgl. dazu auch SHORT 1990, MICHALOVIC 1992, MUSIL 1978, ANDRLE 1991, TERPLAN 1993, TELGARSKY und STRUYK 1991).

### **Das Wohnungswesen im kommunistischen System**

Auf dem Gebiet der heutigen Tschechischen Republik wurde die Entwicklung zu einem Industrieland bereits im frühen 19. Jahrhundert eingeleitet. Nach der Etablierung der unabhängigen Tschechoslowakei als parlamentarische Demokratie im Jahr 1918 entstand ein politisches und ökonomisches System typisch kapitalistischer Prägung. Das Wirtschaftswachstum der Tschechoslowakei, die zu den am stärksten industrialisierten Ländern der Welt gehörte, war von einer starken Bautätigkeit begleitet. Ein sehr stark forcierter Wohnbau – von 1919 bis 1945 wurden in der Tschechoslowakei 1,4 Mio. Wohnungen errichtet – und ausgeprägte soziale Unterschiede kennzeichneten das marktwirtschaftliche Wohnungssystem. Während der

Wohnbauboom dazu beitrug, die Wohnverhältnisse der mittleren und höheren Schichten zu verbessern (80% der neuerrichteten Wohnungen befanden sich in privaten Einfamilienhäusern), hatten sich die einkommensschwachen Schichten mit Wohnraum von sehr schlechter Qualität zu begnügen.

Unmittelbar nach dem Zweiten Weltkrieg war das Wohnungswesen kein politisches Thema. Erstens verzeichnete der Wohnungsbestand der Tschechischen Republik, besonders im Vergleich zu den benachbarten Staaten Deutschland und Polen, nur geringe Kriegsschäden. Zweitens stand nach der Vertreibung von rund drei Millionen Deutschen vakanter Wohnraum in ausreichendem Maße zur Verfügung. Die Wohnungsknappheit war daher nicht so gravierend wie in anderen mitteleuropäischen Staaten, die Wohnbautätigkeit blieb insgesamt bescheiden.

Die Kommunisten, deren Ideologie die Mechanismen der freien Marktwirtschaft als die Hauptursachen sozialer Ungleichheit betrachtete, attackierten bald nach der Machtübernahme im Februar 1948 die tragenden Säulen des kapitalistischen Systems. Privates Eigentum, das Herzstück einer kapitalistischen Wirtschaft und eine Barriere gegenüber der zentralen Kontrolle, wurde im Prozeß der massiven Nationalisierung nahezu abgeschafft. Die Nationalisierung von Produktion und Konsumption (z. B. Verstaatlichung des privaten Mietshausbesitzes) erforderte eine zentrale Kontrolle über Austauschprozesse und engte die Entscheidungsfreiheit auf der individuellen Ebene stark ein. Ein „sozio-ökonomisches und politisches System, in dem die Kapazität, Waren und Dienstleistungen zu produzieren und zu vertreiben, in substantieller Weise staatlichem Eigentum und staatlicher Kontrolle unterworfen ist“, entstand (SMITH 1989).

Im Wohnungswesen begann der Staat, seine Macht über die Allokation von Wohnungen in staatlichen wie auch in privaten Wohnhäusern auszuüben. Häufig wurden geräumige Wohnungen von großbürgerlichen Familien in kleinere Wohneinheiten unterteilt und an Familien aus der Arbeiterschicht vergeben. Diese Vorgangsweise spiegelte das erklärte politische Ziel des Aufbaus einer egalitären Gesellschaft wider. Überdies wurden die Preise und Mieten auf dem Wohnungssektor eingefroren bzw. reguliert, um auf diese Weise Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten erschwinglich zu machen. Die staatliche Mietzinsregulierung wirkte sich in Form äußerst geringer Erträge für die Eigentümer des privaten Mietshausbesitzes aus. Diese wurden aus ökonomischen wie auch aus politischen Gründen gezwungen, ihr Eigentum in den staatlichen Besitz zu transferieren. Die Mechanismen der kommunistischen Wohnungsbereitstellung zum Zwecke einer gerechten Verteilung des Wohlstandes basierten auf Schätzungen eines normativen Bedarfs (z. B. Wohnfläche pro Person).

Der kommunistische Staat erklärte seine volle Verantwortung für die Bereitstellung von Wohnraum. Während der 50er Jahre stellte der Staat 86% der neuerrichteten Wohnungen zur Verfügung, jedoch war die Wohnbautätigkeit insgesamt aufgrund der politischen Priorität der Industrialisierung sehr gering. In den späten 50er Jahren spiegelte sich die wachsende Wohnungsknappheit in der zunehmenden Möglichkeit,

Wohnungen auch von nichtstaatlichen Institutionen (Genossenschaften, Betriebe) errichten zu lassen. Darüber hinaus reorganisierte der Staat sein System der Wohnungsbereitstellung. Die Planung von Wohnbau und Wohnungsinvestitionen wurde den Regionalverwaltungen übertragen und das „Umfassende Wohnbauprogramm“ (CHC) gegründet. Umfassender Wohnbau schloß die Errichtung von staatlichen Wohnungen ebenso ein wie die Bereitstellung von Grund und Boden sowie technischer und Dienstleistungsinfrastruktur (Einzelhandel, Schulen, Kinos usw.) für alle Formen des Wohnbaus (staatlich, betrieblich, genossenschaftlich und privat). Die Errichtung staatlicher Wohnungen basierte auf industriell vorgefertigter Technologie, die von großen Baufirmen erzeugt wurde. Die Macht der Baufirmen war groß, ihr Einfluß auf die Wohnbauprogramme prägend. Die standardisierte Produktion förderte die Uniformität der Wohnungen. Wurden zuerst Stadtteile mit vorgefertigten Wohnbauten für einige tausend Einwohner errichtet, so folgten in den 70er und 80er Jahren riesige Wohnbauprojekte in den neuen Städten für bis zu 100.000 Bewohner. Weiters präferierten die Baufirmen den Neubau deutlich gegenüber der Renovierung („Rehabilitierung“) des alten Baubestandes. Infolgedessen prägten Abriß- und Erneuerungsprojekte den Charakter der städtischen Bautätigkeit. Die Renovierung gewann erst in der zweiten Hälfte der 80er Jahre zunehmende Bedeutung.

Der staatliche Wohnungsbestand umfaßte sowohl alte, „nationalisierte“ Wohnbauten als auch neuerrichtete, v. a. vorgefertigte Gebäude und betrug im Jahre 1960 45%, 1991 40% aller Wohnungen. Der staatliche Wohnungsbestand wurde durch Wohnungsverwaltungsgesellschaften (HSC) verwaltet, die von lokalen Behörden gegründet wurden und diesen unterstellt waren. Während die Wohnungsämter der lokalen Behörden über die Wohnungsvergabe entschieden, waren die Verwaltungsgesellschaften für das Mieteninkasso sowie die grundlegende Instandhaltung und Reparatur der Gebäude verantwortlich. Aufgrund der Mietenregulierung betrugen die Mieteinnahmen der Wohnungsverwaltungsgesellschaften aus in staatlichen Gebäuden befindlichen Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten weniger als die Hälfte der Ausgaben dieser Gesellschaften. Ein erheblicher Teil ihrer Aufwendungen mußte durch staatliche Unterstützungen gedeckt werden. Da die Finanzmittel für Instandhaltung und Reparaturen äußerst beschränkt waren, wurde ein Großteil der alten Wohnhäuser im Laufe der Zeit baufällig. Abrißpläne, der Wechsel von der Wohn- zur Büronutzung und der Nutzungstransfer von Wohnungen, die als unbewohnbar eingestuft waren, führten zu einem starken Abgang an Wohnungen, der quantitativ die Hälfte der neuerrichteten Wohnungen überstieg (vgl. Tabelle 10).

Im Jahre 1959 wurden zwei neue Wohnungstypen eingeführt, um das Wohnungsangebot durch die Verlagerung der Entscheidungskompetenzen von der staatlichen Verwaltung zu den Unternehmen einerseits und den Genossenschaften andererseits sowie durch die finanzielle Beteiligung der zukünftigen Bewohner (genossenschaftliches Wohnungswesen) zu vergrößern.

Die Kosten des betrieblichen Wohnbaus wurden aus dem Staatsbudget gedeckt, wobei man die Kontrolle der Verteilung der Wohnungen bestimmten Gesellschaften

Tabelle 10: **Reproduktion des Wohnungsbestandes und Zunahme der Haushalte in der Tschechischen Republik (in %)**

Periode	Zuwachs an Wohnungen		Abgang an Wohnungen	Zunahme der Haushalte
	brutto	netto		
1961–70	18,8	8,9	9,8	9,0
1970–80	25,8	13,1	12,7	10,6
1980–91	14,7	6,0	8,7	4,5

Quelle: Tschechisches Statistisches Amt (ČSÚ).

übertrag. Das betriebliche Wohnungswesen diente mit seiner Zielsetzung, Arbeitskräfte für bevorzugte Industriezweige und Regionen anzuziehen, auch als Instrument der Arbeitsmarktpolitik. Diese Kategorie des Wohnungswesens spielte in den 60er Jahren eine marginale Rolle, gewann während der 70er Jahre an Bedeutung und wurde schließlich in den 80er Jahren, als die Unternehmen dazu angehalten waren, die Wohnungen für ihre Beschäftigten über die Genossenschaften bereitzustellen, aufgegeben.

Das genossenschaftlich organisierte Teilsegment des Wohnungswesens konnte seine Bedeutung im Bereich des Wohnungsneubaus seit seiner Einführung im Jahre 1959 rasch steigern. Die Wohnbaugenossenschaften wurden zu den wichtigsten Wohnbauträgern in der kommunistischen Tschechoslowakei. Von 1965 bis 1992, als der entsprechende Anteil an allen neuerrichteten Wohnungen zwischen 28,4 und 65,8% betrug, dominierten Wohnbaugenossenschaften in der Tschechischen Republik als Eigentümer von Neubauwohnungen. Die einzige Ausnahme bildeten die Jahre 1976 und 1977, in denen der private Wohnbau den genossenschaftlichen übertraf. Die Genossenschaften ermöglichten den Wohnungswerbern durch die finanzielle Beteiligung an den Errichtungskosten einen rascheren Zugang zu Wohnraum. Darüber hinaus boten einige Projekte besser ausgestattete Wohnungen in Gebäuden mit geringerer Geschoßzahl an. Der Großteil der Wohnbauten der Genossenschaften wurde jedoch ebenfalls mittels vorgefertigter Technologie und an ähnlichen Standorten errichtet wie staatliche Wohnbauten.

Die Finanzierung der Genossenschaften erfolgte hauptsächlich aus drei Quellen. Einerseits wurden von den zukünftigen Bewohnern individuelle Beiträge in der Höhe von 20% der Gesamtkosten der Wohnung in Form von Bargeld oder entsprechender Arbeitsleistung bereitgestellt. Des weiteren deckten staatliche Zuschüsse ungefähr 40% der Baukosten. Diese schlossen in den 80er Jahren einen Grundbeitrag von 9.400 Kronen sowie einen Beitrag von 910 Kronen pro m<sup>2</sup> Wohnraum der jeweiligen im Bau befindlichen Wohnung ein. Besondere Zuschüsse wurden im Falle schwieriger Geländebedingungen oder beim Transport von Baumaterial über weite Distanzen gewährt und drittens vergab das staatliche Kreditinstitut Darlehen zu geringen Zinssätzen (1 bis 3%) mit einer Laufzeit von 30 bis 40 Jahren. Sobald eine

Genossenschaft Betriebswohnungen übernahm, konnten die Unternehmen einen Teil des Mitgliedsbeitrags (bis zu 15.000 Kronen) aufwenden, um Arbeitnehmer anzuwerben und an sich zu binden. Diese Gebühr wurde in Form eines Darlehens, von dem bei Unterzeichnung eines Zehnjahresvertrages 90% nicht refundiert werden mußten, erstattet.

Bald nach der Einführung der Genossenschaften – bereits in der ersten Hälfte der 60er Jahre – wurden rund 50% der Neubauwohnungen im kooperativen sowie im privaten Sektor errichtet. In der zweiten Hälfte der 60er Jahre stieg der Anteil der Genossenschaften an der Wohnbautätigkeit auf 60% an. In dieser Periode entfielen auf die beiden Wohnungstypen mit finanzieller Beteiligung der Wohnungsinhaber (privates und genossenschaftliches Segment) fast drei Viertel des gesamten tschechischen Wohnungsneubaues.

Die 70er Jahre waren einerseits durch einen hohen Anteil des betrieblichen Wohnungswesens (etwa 20%) und andererseits die ständig steigende Bedeutung des privaten Wohnbaus (20 bis 30%) gekennzeichnet. Die wachsende Bedeutung privater Bautätigkeit wurde durch ein 1971 ins Leben gerufenes Programm staatlicher Subventionen für den privaten Hausbau gefördert. In den 80er Jahren betrug der Anteil der vier Eigentumsformen am Wohnungsneubau 40% für das genossenschaftliche, 30% für das private, 25% für das staatliche und 5% für das betriebliche Segment (vgl. Tabelle 11).

Zur Unterstützung privater Wohnbauinitiativen (individuell errichtete Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften oder Reihenhäuser) vergab das staatliche Kreditinstitut Darlehen zu einem Zinssatz von 2,7% mit einer 30- bis 40jährigen Laufzeit. Weiters konnten – in Form der Unterzeichnung eines Zehnjahresvertrages durch den Arbeitnehmer – von den Arbeitgebern bzw. von den lokalen Behörden Wohnungszuschüsse zum Zweck der Bindung der Arbeitskräfte vergeben werden. Diese Zuschüsse betrugen bis zu 25.000 Kronen; dazu kamen 10.000 Kronen für Beschäftigte in bevorzugten Industriezweigen sowie 20.000 Kronen für die Ansiedlung in bestimmten Regionen. Im Rahmen der Betriebe waren für Gewerkschaftsorganisationen ebenfalls Darlehen verfügbar.

In den 80er Jahren bestand die Beteiligung des Staates an der Wohnraumfinanzierung aus Investitionszuschüssen für den staatlichen Wohnbau, staatlichen Subventionen für den kooperativen und privaten Sektor sowie in der Vergabe begünstigter Kredite an die Genossenschaften und private Errichter von Einfamilienhäusern. Die wichtigsten Zielsetzungen der Wohnungspolitik im Rahmen des 7. und 8. Fünfjahresplans (1981–1991) manifestierten sich in der Anwerbung und Bindung neuer Arbeitskräfte in bevorzugten Industriezweigen sowie in bestimmten Regionen, in der Beibehaltung einer starken Wohnbauintensität, der Beseitigung der Wohnungsknappheit sowie einer graduellen Modernisierung des bestehenden Wohnungsbestandes.

Die Bautätigkeit der vier genannten Wohnbauträger wies ein charakteristisches räumliches Verteilungsmuster auf. Der private Ein- und Zweifamilienhausbau über-

**Tabelle 11: Anteil der fertiggestellten Neubauwohnungen nach ihrer Rechtsform bezogen auf das gesamte Neubauvolumen und Wohnbauintensität (fertiggestellte Wohnungen auf 1.000 Einwohner) in der Tschechischen Republik**

Jahr	staatlich/ kommunal	betrieblich	genossen- schaftlich	privat/ Eigenheime	Wohnbau- intensität
1980	21,45	20,00	34,03	24,52	7,81
1981	19,94	17,57	33,97	28,52	6,12
1982	20,48	10,82	38,31	30,39	5,95
1983	20,44	4,30	42,76	32,50	5,53
1984	20,62	3,67	44,25	31,47	5,55
1985	22,69	5,86	43,88	27,58	6,45
1986	22,14	2,44	43,08	32,35	4,55
1987	24,13	3,01	40,84	32,02	4,73
1988	28,58	3,09	39,28	29,05	4,89
1989	30,83	1,49	38,20	29,48	5,32
1990	20,09	3,16	38,25	38,51	4,30
1991	23,70	4,59	46,71	24,99	4,05
1992	19,73	4,45	41,48	34,34	3,53
1993	19,72	4,36	30,49	45,43	3,05
1994	23,26	5,31	30,84	40,59	1,76

Quellen: Tschechisches Statistisches Amt (ČSÚ), eigene Berechnungen.

wog in den meisten Regionen, besonders aber im ländlichen Raum, in Dörfern und Kleinstädten. Der staatliche Wohnbau konzentrierte seine Aktivitäten vor allem auf die großen Städte und die Industriebezirke. Betriebswohnungen wurden hauptsächlich in grenznahen Bezirken mit Entwicklungsdefiziten und im Zuge der Ansiedlung neuer Industriebetriebe errichtet. Die Genossenschaften entfalteten ihre Neubautätigkeit vor allem in Mittel- und Großstädten. Die Tabellen 11 und 12 präsentieren einen Vergleich des Wohnbauvolumens in der Tschechischen Republik und in Prag.

Die Wohnungsproduktion wuchs schrittweise von 1948 bis zur Mitte der 70er Jahre, als jährlich 85.000 bis 97.000 Wohnungen fertiggestellt werden konnten. Als eine Konsequenz der generellen Rezession ging die jährliche Wohnungsproduktion in den 80er Jahren auf 50.000 Wohnungen zurück. Während die Intensität des Wohnbaus mit sieben bis neun fertiggestellten Wohnungen pro 1.000 Einwohner in den 70er Jahren relativ hoch war, ging diese bis zum Ende der 80er Jahre auf eine Quote von etwa fünf zurück (vgl. Tabelle 11). In der ersten Hälfte der 90er Jahre reduzierte sich die Intensität der Wohnungsproduktion weiter auf weniger als zwei fertiggestellte Wohnungen pro 1.000 Einwohner (1994).

Zur Illustration des Wohnungswesens am Ende des Systems der zentralen Planwirtschaft (die auf ökonomischer Liberalisierung und Privatisierung basierende Wirtschaftsreform setzte erst im Jänner 1991 ein) können die Wohnungsindikatoren der Volkszählung vom April 1991 herangezogen werden. 1991 befanden sich 40,5%

**Tabelle 12: Anteil der fertiggestellten Neubauwohnungen nach ihrer Rechtsform bezogen auf das gesamte Neubauvolumen und Wohnbauintensität (fertiggestellte Wohnungen auf 1.000 Einwohner) in Prag**

Jahr	staatlich/ kommunal	betrieblich	genossen- schaftlich	privat/ Eigenheime	Wohnbau- intensität
1980	33,67	29,99	27,44	8,90	7,3
1981	28,91	33,93	27,75	9,41	5,1
1982	29,08	27,89	33,11	9,92	7,5
1983	29,17	22,01	40,52	8,30	7,2
1984	29,63	14,55	50,68	5,14	8,2
1985	21,50	41,34	30,67	6,49	8,6
1986	34,00	11,97	49,89	4,14	7,0
1987	28,83	18,62	47,82	4,73	5,9
1988	53,57	20,98	19,72	5,73	4,9
1989	52,04	7,68	35,29	4,99	6,1
1990	32,98	20,07	41,59	5,36	4,5
1991	32,09	19,89	42,85	5,17	5,9
1992	21,16	21,98	52,47	4,39	4,7
1993	18,75	15,94	57,69	7,62	5,0
1994	16,06	9,24	63,90	10,80	3,9

Quellen: Tschechisches Statistisches Amt (ČSÚ), Statistisches Amt der Stadt Prag (MSS), eigene Berechnungen.

aller Wohnungen im Besitz ihrer Bewohner (private Ein- und Mehrfamilienhäuser), 18,8% entfielen auf Genossenschaften und 1,2% auf das betriebliche Segment; der Mietwohnungsbestand belief sich auf 39,5% der Wohnungen (zum überwiegenden Teil staatliche Wohnungen und sehr geringe Anteile von Wohnungsgenossenschaften der Zwischenkriegszeit und privaten Wohnungen). 58% aller Wohnungen stammten aus der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg; 31% der Wohnungen befanden sich in Gebäuden, die mittels vorgefertigter Technologie errichtet worden waren. Die durchschnittliche Bruttofläche je Wohnung betrug 70,5m<sup>2</sup>, d. h. pro Kopf 25,5 m<sup>2</sup>. Die Belagsziffer war höher als in vielen westeuropäischen Staaten. Die Tschechische Republik wies 359 Wohnungen pro 1.000 Einwohner auf, verglichen mit 466 in Schweden, 424 in Deutschland, 412 in Großbritannien, 385 in Frankreich, 376 in Österreich, 335 in Italien, 296 in Spanien und 278 in Irland (ESHOU 1995). In der Tschechischen Republik lebten im Durchschnitt 2,76 Personen in einer Wohnung. Von der Gesamtzahl von 3,7 Millionen Wohnungen verfügten 3,4 Mio. über Fließwasser und 1,9 Mio. über einen Gasanschluß. 2,2 Mio. Wohnungen waren mit einer Zentralheizung, 3,5 Mio. mit einem Bad sowie 3,3 Mio. mit einer Innentoilette ausgestattet. Die gebräuchlichsten Wohneinheiten waren Zwei- (1,3 Mio.) und Einzimmerwohnungen (1,2 Mio.).

## **Die gegenwärtige Wohnungspolitik**

Im Jänner 1991, 14 Monate nach den politisch einschneidenden Veränderungen des November 1989, wurde die Wirtschaftsreform eingeleitet. Der wichtigste Schwerpunkt im Rahmen dieser Reform bestand in der Wiedereinführung der Privatwirtschaft und marktwirtschaftlicher Austauschprozesse. Als spezifisches Thema wurde das Wohnungswesen als nicht allzu wichtig eingestuft. Die Regierung vertrat die Auffassung, daß die generelle Einführung der Marktwirtschaft auch für den Wohnungsmarkt gelten sollte. Bis in die Gegenwart (1995) wurden die wichtigsten Veränderungen im Wohnungswesen durch die allgemeine Reformpolitik hervorgerufen, während die explizite Wohnungspolitik eine eher marginale Rolle spielte.

Der rasche Übergang zu einem marktwirtschaftlichen Wohnungssystem stellte für die Regierung ein erstrebenswertes Ziel dar. Es wurde angenommen, daß der Markt Wohnungen in effizienter Weise bereitstellt und verteilt. Infolgedessen wurde die staatliche Beteiligung am Wohnungswesen rasch eingestellt. Der Staat zog sich vollständig aus der direkten Wohnungsproduktion zurück; die Subventionen für den genossenschaftlichen und privaten Wohnbau wurden praktisch völlig abgeschafft. Die Privatisierung der Wohnungen und die graduelle Deregulierung der Mieten hin zum Niveau der Marktpreise bildeten die Eckpfeiler des wohnungspolitischen Ansatzes der Regierung.

1991 beschlossen Regierung und Parlament der Tschechischen Republik die „Konzeption der staatlichen Wohnungspolitik“. Das Programm legte die wichtigsten Zielsetzungen für die Umwandlung des Wohnungswesens in der Tschechischen Republik fest. Diese sind:

- der Transfer der staatlichen Wohnungen in das Eigentum der Gemeinden – die Verantwortung für die lokale Wohnungspolitik liegt bei den Gemeindeverwaltungen;
- die Privatisierung des Großteils des öffentlichen Wohnungswesens und -bestandes;
- die Konsolidierung und Vereinheitlichung der Mietenniveaus bei verschiedenen Eigentumsformen;
- die schrittweise Deregulierung der Mieten in Richtung auf das Marktniveau;
- Veränderungen bei der Berechnung der Mieten (z. B. Berechnung auf Basis der Gesamtfläche einer Wohnung);
- Wohnkostenzuschüsse zugunsten einkommensschwacher Haushalte;
- finanzielle Unterstützung des Neubaus von Wohnungen.

Nach vier Jahren der wirtschaftlichen Umstrukturierung (1991–1994) kann nun abgeschätzt werden, ob die angeführten Zielsetzungen erreicht wurden und welche Auswirkungen auf das Wohnungssystem der Tschechischen Republik zu beobachten sind. Die folgenden Abschnitte bieten eine detaillierte Darstellung der Wohnungspolitik der Regierung. Weiterführende Informationen über die Transformation des

tschechischen Wohnungssysteme können MUSIL (1992) sowie KINGSLEY et al. (1993) entnommen werden. Ein allgemeiner Überblick über die Privatisierung und das Wohnungswesen in Osteuropa wird in CLAPHAM (1995) geboten.

### *Veränderungen der Eigentumsverhältnisse*

1991 wurden 877.000 Wohnungen (23,5% des gesamten Wohnungsbestandes) vom staatlichen Eigentum in das der Gemeinden transferiert. Gebäude, in denen mehr als ein Drittel der Fläche gewerblich genutzt wird, verblieben jedoch im Besitz des Staates. Gemäß dieser Richtlinie wurde die Verantwortung für das öffentliche Wohnungswesen den Gemeinden übertragen. Die Gemeindeverwaltungen erhielten im Rahmen der Privatisierung der kommunalen Wohnungsverwaltung und des Verkaufs von kommunalen Wohnungen auch ideologische Unterstützung.

In der Hoffnung, die Effizienz der Verwaltung und die Instandhaltung der Bausubstanz substantiell zu verbessern, beschlossen viele Gemeinden die Privatisierung oder Abschaffung der Wohnungsverwaltungsgesellschaften (HSC) und die Beauftragung privater Immobilienverwaltungsfirmen (KINGSLEY et al. 1993; ŠÝKORA und ŠIMONÍČKOVÁ 1994, 1995). Es gibt jedoch Gemeindeverwaltungen, die immer noch die Dienste der Wohnungsverwaltungsgesellschaften in Anspruch nehmen.

### *Die Privatisierung der kommunalen Wohnungen*

Zwei Grundformen der Privatisierung des staatlichen und kommunalen Wohnungsbestandes kamen zur Anwendung: Restitution (Reprivatisierung) und Verkauf von kommunalen Wohnungen (Privatisierung). Im Rahmen der Restitution wurde Eigentum, das vom kommunistischen Regime zwischen Februar 1948 und Dezember 1989 beschlagnahmt worden war, an die ursprünglichen Eigentümer bzw. deren Erben zurückgegeben. Der Großteil der Transfers konnte bis Ende 1993 abgeschlossen werden; gegenwärtig wartet nur mehr eine geringe Anzahl von Fällen auf eine gerichtliche Lösung.

Über das Ausmaß und die Auswirkungen der Restitution in der Tschechischen Republik sind keine exakten statistischen Daten verfügbar. Die Schätzungen liegen bei etwa 10,5% des Wohnungsbestandes mit ungefähr 390.000 Wohnungen. Jedoch geben Untersuchungen von DANĚK (1994), ESKINASI (1994, 1995) sowie von ŠÝKORA und ŠIMONÍČKOVÁ (1994, 1995) Zahlen für einige räumliche Einheiten an. In Zentral-Prag wurden z. B. 70 bis 75% aller Häuser restituiert. Die entsprechenden Zahlen für die Innenstadt liegen mit 30 bis 65% deutlich darunter und gehen für die äußeren Bezirke bis auf Null zurück. In České Budějovice wurden im Zuge der Restitution durchschnittlich 5,7% aller Wohnungen den rechtmäßigen Eigentü-

mern zurückgegeben. Im Stadtzentrum war der Anteil des restituierten Besitzes mit 25% der Häuser vergleichsweise höher.

Da die Restitution v. a. die zentralen Teile von Städten und Großstädten erfaßte, kann verallgemeinernd festgestellt werden, daß diese ein klares räumliches Muster aufwies. Als unmittelbare Auswirkung des Restitutionsprozesses entstand ein nicht unerheblicher privater Wohnungssektor im Ausmaß von ungefähr einem Zehntel des gesamten Wohnungsbestandes. Jedoch verursachte die in den Zentren bestehende starke Nachfrage nach kommerziell zu nutzenden Flächen in den restituierten Gebäuden einen beträchtlichen Transfer von der Wohn- zur Büronutzung. Zurückgegebene Häuser konnten sofort vermarktet werden, da die neuen Eigentümer nach einer gewinnbringenderen Nutzung suchten. Die Restitution bildete den bedeutendsten Anstoß für die Entstehung eines Immobilienmarktes in der Tschechischen Republik (SÝKORA und ŠIMONÍČKOVÁ 1994).

Der nicht restituierte und im Eigentum der Gemeinden verbleibende Wohnungsbestand von 550.000 bis 600.000 Wohnungen kann nunmehr privatisiert werden. Die Methoden der Privatisierung differieren beträchtlich zwischen den einzelnen Gemeinden, da keine verbindliche gesetzliche Regelung der Regierung als Richtlinie verfügbar ist. Vor 1994 konnten nur Häuser in ihrer Gesamtheit privatisiert werden. In Prag wurden die Mietshäuser im Sinne einer ersten Priorität zunächst den Mietern angeboten. Die Bewohner mußten eine Mieterkooperative oder einen anderen rechtlichen Zusammenschluß wie eine GesmbH bilden, um das Haus im Eigentum erwerben zu können. Falls die Mieter insgesamt nicht die Absicht hatten, das Haus zu erwerben, wurde dieses dem interessierten Teil der Mieter angeboten. Als letzte Möglichkeit konnte ein Haus an beliebige Käufer, z. B. eine Immobilienverwertungsgesellschaft, veräußert werden (siehe ESKINASI 1994).

Seit 1994, als das Gesetz über das Eigentum an Wohnungen und anderen Räumlichkeiten beschlossen wurde, können die Gemeindeverwaltungen einzelne Wohneinheiten an private Eigentümer verkaufen. Die Privatisierung der Kommunalwohnungen muß nun beschleunigt werden. Viele Gemeinden privatisieren überhaupt keine Wohnungen, andere nutzen die Privatisierung, um die Einnahmen der Gemeindebudgets zu erhöhen. Die Stadt Prag plant, rund 80% des kommunalen Wohnungsbestandes zu privatisieren. Bis heute konnte jedoch nur ein geringer Teil der Häuser und Wohnungen an geeignete Käufer abgegeben werden.

### *Umwandlung der Genossenschaften*

Die Umwandlung der Wohnungsgenossenschaften basiert auf zwei Gesetzen. Das Gesetz über die Transformation der Genossenschaften gestattet die Teilung von großen Genossenschaften in kleinere Einheiten. Das Gesetz über das Eigentum an Wohnungen und anderen Räumlichkeiten ermöglicht es den Mitgliedern bzw. Mie-

tern der Genossenschaften, ihre Wohnungen im Eigentum zu erwerben. Diesbezügliche Anträge mußten bis Ende Juni 1995 gestellt werden; bis 31. Dezember 1995 sollte sodann der Eigentümerwechsel der Wohnungen vollzogen sein. Der Kaufpreis entspricht dem noch ausstehenden Betrag des von den Genossenschaften für die Errichtung der Wohnung aufgenommenen Darlehens.

Abhängig vom unterschiedlichen Baualter des Wohnungsbestandes der Genossenschaften (bis 35 Jahre) werden die Wohnungspreise beträchtlich variieren. Wohnungen in älteren Gebäuden, für die die Darlehen bereits weitgehend zurückgezahlt sind, werden einige tausend Tschechische Kronen kosten. Demgegenüber betragen die Kaufpreise für Wohnungen in neueren, mittels vorgefertigter Technologie errichteten Wohnblöcken 50.000 bis 100.000 Tschechische Kronen. Der Transferpreis von neueren Wohnungen entspricht dem durchschnittlichen Jahreseinkommen pro Kopf und liegt damit unter dem gegenwärtigen Marktpreis für Genossenschaftswohnungen (700.000 bis eine Mio. Kronen für eine Zweizimmerwohnung von 70m<sup>2</sup>).

Gegenwärtig lebt fast ein Fünftel der Einwohner des Landes in rund 700.000 Genossenschaftswohnungen. In Prag haben ungefähr 70% der Genossenschaftsmitglieder das Wohnungseigentum beantragt. Es ist wahrscheinlich, daß am Ende der 90er Jahre der Großteil der Genossenschaftswohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt sein wird.

### ***Transfers vom Mietwohnungs- zum Eigentumswohnungssektor***

Das Gesetz über das Eigentum an Wohnungen und anderen Räumlichkeiten (inspiriert durch die Gesetzgebung über das Wohnungseigentum in den USA) wurde im April 1994 beschlossen. Dieses bietet die Möglichkeit, einzelne Wohnungen in einem Appartementhaus zu verkaufen. Das Eigentum an einer Wohnung in einem Wohnhaus wird auch die Mitverantwortung für gemeinsam genutzte Teile und Räume des Gebäudes wie Dach, Stiegen oder Liftanlage einschließen. Wohnungen können sowohl an bereits in dem Gebäude wohnende Mieter als auch an jede dritte Partei verkauft werden.

Die neue Gesetzgebung betrifft kommunale und private Wohnungen sowie in besonderer Weise auch den Mietwohnungsbestand der Genossenschaften. Damit werden ernstliche Auswirkungen auf den Transfer des Wohnungsbestandes vom Miet- zum Eigentumswohnungssektor verbunden sein. Die Gemeindeverwaltungen sind bestrebt, Wohnungen aus dem kommunalen Wohnungsbestand zu verkaufen, um dadurch ihre Verantwortung und die finanziellen Aufwendungen zu reduzieren und die örtlichen Budgeteinnahmen zu erhöhen. Ein interessanter Punkt ist, daß die neue Gesetzgebung es den Gemeinden ermöglicht, kommunale Wohnungen mit bestehenden unbefristeten Mietverträgen (d. h. mit den Mietern) an neue Eigentümer zu verkaufen. Private Vermieter können von der bestehenden Differenz zwischen

dem Einkommen aus den regulierten Mieten und potentiellen Gewinnen aus dem Verkauf der Wohnungen profitieren. Im Augenblick ist es jedenfalls schwierig, die daraus resultierenden Konsequenzen abzuschätzen.

### ***Mieterrechte: Vermieter-Mieter-Beziehungen***

1991 führte die Regierung das Konzept von befristeten Mietverträgen ein. Unbefristete Mietverträge von gegenwärtigen Mietern können jedoch nicht in befristete Verträge umgewandelt werden. Befristete Mietverträge können nur abgeschlossen werden, sobald eine Wohnung leersteht und ein neuer Mietvertrag unterzeichnet wird. Dennoch sind viele Fälle aufgetreten, bei denen die Vermieter eine Veränderung der Verträge mit ihren Mietern anstrebten; die Zwangsräumung der Mietpartei würde sodann am Ende der vereinbarten Frist im Ermessen des Vermieters liegen.

Die Deregulierung der Mieten bei vakantem Eigentum und eine scharfe Trennung zwischen regulierten und deregulierten Märkten führen zu einer Furcht vor willkürlichen Schikanen und Spekulation. Über diese Praktiken ist in einzelnen Fällen berichtet worden. Jedoch ist der rechtliche Schutz der Mieter gewährleistet. Er sieht vor, daß der Vermieter im Falle einer Zwangsräumung einen Gerichtsbeschluß erwirkt und eine Ersatzwohnung gleichen Standards für die Mieter bereitstellt. Wenn die Mieter die angebotenen Ersatzwohnungen ablehnen, müssen beide Seiten eine gerichtliche Lösung akzeptieren. Es gab einige Fälle, bei denen tatsächlich im außergerichtlichen Verfahren ein Kompromiß erzielt wurde. Die Mieter zogen aus, die Häuser in prestigeträchtigen Lagen wurden renoviert und als Büros bzw. Luxuswohnungen neu vermietet. Auf diese Weise wurden einige Gebäude in den zentralen und inneren Stadtteilen Prags revitalisiert.

Das Gesetz über das Eigentum an Wohnungen ermöglicht den Verkauf von Wohnungen mit aufrechten Mietverträgen an neue Eigentümer. Dennoch müssen die Vermieter (private Eigentümer oder Gemeindeverwaltungen) den Mietern zum geforderten Preis die erste Kaufoption einräumen. Während eines Zeitraumes von sechs Monaten können die Mieter über den Kauf ihrer Wohnungen entscheiden. Falls sie sich nicht zum Kauf entschließen, kann der Vermieter die Wohnung einem anderen interessierten Käufer anbieten. Jedoch folgt darauf eine Periode von zwölf Monaten, während der der Mieter ein prioritäres Angebot für die Wohnung unterbreiten kann. Die Option, gemietete Wohnungen zu verkaufen, wird v. a. von den Gemeinden genutzt werden.

### ***Mietenregulierung und -deregulierung: auf dem Weg zu Marktpreisen***

Gegenwärtig sind die Wohnungsmieten bei unbefristeten Mietverträgen für tschechische Staatsbürger reguliert. Die Nettomiete wird jedoch sowohl für kommu-

nale wie für private Wohnhäuser schrittweise dereguliert. Die für Wasser-, Gas- und Stromversorgung oder Dienste wie die Müllabfuhr zu entrichtenden Preise sind bereits zur Gänze liberalisiert. Dieser Teil der Wohnungskosten ist seit 1990 um mehr als 400% gestiegen (vgl. Tabelle 13). Die Nettomieten wurden im Juni 1992 erstmals um 100% angehoben. Die zweite Erhöhung der Mieten erfolgte im Jänner 1994. Zu diesem Zeitpunkt wurde die Obergrenze für die Verteuerung der Mieten auf einen Durchschnitt von 40% angehoben. Während der Mietzinsanstieg an manchen Standorten weniger als 30% betrug, erreichte dieser an anderen Orten Niveaus von über 100%.

Tabelle 13: Anstieg des Wohnungsaufwandes 1990–1995 (Jänner 1990=100)

Jahr	Nettomiete	Betriebskosten	Wohnungsaufwand	Inflation
1990	100	100	100	100
1991	100	198	167	152
1992	194	291	261	172
1993	194	345	298	203
1994	272	406	364	222
1995	332	443	407	244

Quellen: Ministerium für Finanzen der Tschechischen Republik, Tschechisches Statistisches Amt (ČSÚ).

Seit April 1995 ist eine zusätzliche Erhöhung der Mieten um bis zu 20% in Städten mit mehr als 50.000 Einwohnern und um 10% in kleineren Gemeinden gestattet. Diese Verteuerung gilt nur in Lagen und für Ortsteile, die von den lokalen Behörden als prestigeträchtige Zonen eingestuft werden; die Zahl der davon betroffenen Wohnungen sollte 30% des gesamten Wohnungsbestandes nicht übersteigen. Die Mieten können umgekehrt auch um 15 bzw. 10% reduziert werden.

Gegenwärtig beträgt die durchschnittliche Miete für eine Dreizimmerwohnung in staatlichen bzw. privaten Wohnhäusern etwa 15% des Jahreseinkommens einer typischen tschechischen Familie mit zwei berufstätigen Erwachsenen sowie 25% des Einkommens eines Pensionistenhaushaltes.

Seit Juli 1995 steigt die Obergrenze für Mieten jährlich, wobei die Berechnung nach drei Kriterien erfolgt. Der erste Koeffizient richtet sich nach der jährlichen Inflationsrate, der zweite hängt von der Größe der Gemeinde ab. Letzterer beträgt z. B. 1,19 für Prag, 1,15 für Städte über 100.000 Einwohner und 1,06 für Gemeinden unter 10.000 Einwohner. Die Bestimmung des dritten Koeffizienten („Regierungskoeffizient“) liegt im Ermessen der Zentralregierung und beträgt derzeit 1,0. Die Mieterhöhung berechnet sich folgendermaßen: Im Zeitraum Juli 1995 bis Juni 1996 wird die für einen m<sup>2</sup> in Wohnungen erster Kategorie in Prag zu bezahlende Nettomiete um 31% von 6 auf 7,85 Tschechische Kronen ansteigen, weil die ursprüngliche

Miete mit 1,10 (10% Inflationsrate), 1,19 (Lagekoeffizient) und 1,0 (Regierungskoeffizient) multipliziert wird.

Die Mieten in Wohnhäusern, die nach dem Juni 1993 fertiggestellt und durch keinerlei staatliche Subventionen unterstützt wurden, sind vollständig dereguliert und können frei zwischen Mieter und Vermieter vereinbart werden. Dasselbe betrifft von Ausländern bezahlte Mieten, die durch keine Regelung beschränkt sind. Deshalb existieren in Prag zwei verschiedene Wohnungsmärkte. Erstens der einheimische und regulierte Wohnungsmarkt und zweitens der deregulierte Wohnungsmarkt, auf dem sich Ausländer und reiche Tschechen bewegen. Diese Aufteilung fördert Transfers vom ersten in das zweite Segment des Wohnungsmarktes. Dazu kommt die sogar noch häufigere Herauslösung von Wohnungen aus dem regulierten Segment des Wohnungsmarktes aufgrund des Übergangs von der Wohn- zur Büronutzung.

### ***Wohnkostenzuschüsse***

Die Regierung führte Wohnkostenzuschüsse für einkommensschwache Haushalte ein, um die Belastung durch steigende Mieten zu verringern. Für einen Zeitraum von maximal zwei Jahren wird einem Haushalt Unterstützung gewährt; innerhalb dieses Zeitraumes wird erwartet, daß die Bewohner des Haushaltes eine günstigere Wohnung finden und umziehen. Die Wohnkostenzuschüsse werden nach dem Kriterium der Bedürftigkeit ausbezahlt. Für diese Form der finanziellen Unterstützung kommen lediglich Haushalte in Frage, deren Haushaltseinkommen insgesamt weniger als das 1,3fache des Existenzminimums beträgt. 1995 betrug das offizielle Existenzminimum für einen Erwachsenen 2.440 Tschechische Kronen (135 DM), für zwei Erwachsene 4.360 und für eine Familie mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern 7.580 Kronen. Der maximale Mietkostenzuschuß beträgt für einen Einpersonenhaushalt 200 Kronen, für einen Zweipersonenhaushalt 260 sowie für einen Haushalt von drei und mehr Personen 350 Kronen. Die Wohnungskosten (Nettomiete plus Betriebskosten) für eine von einer Familie bewohnte durchschnittliche Wohnung betragen zwischen 1.500 und 2.000 Kronen. Der Wohnkostenzuschuß beläuft sich deshalb auf weniger als 20% der gesamten Wohnungskosten.

### ***Der Rückzug des Staates aus der Finanzierung des Wohnungsneubaus***

Staatliche Unterstützungen für die Errichtung von Wohnungen haben praktisch zu existieren aufgehört. Das „Umfassende Wohnbauprogramm“ wurde mit Ende 1990 abgeschlossen; seit 1993 gab es so gut wie keine staatlichen Investitionen im Wohnungsneubau. Es existieren einige vor 1990 gestartete Projekte des „Umfassenden Wohnbauprogrammes“, die noch aus dem Staatsbudget bezahlt werden. Diese

schließen v. a. die Errichtung der Infrastruktur von technischen und sozialen Diensten (z. B. die Errichtung von Schulen) ein; im Bau befindliche Wohnungen wurden 1991 an die Gemeinden transferiert. Deren Fertigstellung wurde ursprünglich durch vom Staat ausgegebene Anleihen finanziert. Seit 1993 kommen dafür die Budgets der Gemeinden auf. Der Staat vergibt nur sehr geringe Subventionen für die Errichtung von kommunalen Wohnungen, die der Unterbringung von Gemeinde- und Staatsangestellten dienen werden.

Der Staat hat sich ebenso von den direkten Subventionen für den privaten Hausbau wie auch von der Unterstützung des kooperativen Wohnungswesens zurückgezogen. Weiters sind infolge der Privatisierung der staatlichen Sparkasse seit Jänner 1993 keine günstigen Darlehen mehr erhältlich. Der Staat plant nicht, die Differenz zwischen den vom Konsumenten gewünschten niedrigen Zinsen und den für die Banken erforderlichen höheren Zinssätzen zu überbrücken. Darüber hinaus verhielten sich die Geschäftsbanken bei der Kreditgewährung im Wohnbau zögernd; Kredite für kürzere Zeiträume können zu einem Zinssatz von 13–14% aufgenommen werden.

Die Wohnungspolitik der Regierung hat lediglich ein Programm zur Stimulierung der privaten Errichtung von Wohnungen implementiert. Basierend auf den Erfahrungen in Österreich und Deutschland wurden 1993 Bausparprogramme geschaffen. Jeder Bürger kann monatlich oder jährlich einen gewissen Betrag bei den neugegründeten Bausparkassen einlegen. Der Zinssatz für die Ersparnisse beträgt 3%. Der Staat leistet dazu einen Beitrag von 25% der pro Jahr angesparten Summe. Jedoch wird der Zuschuß nur bis zu einem Maximum von 4.500 Tschechischen Kronen gewährt. Nach fünf bis sechs Jahren kann ein Kredit in der Höhe der Ersparnisse zu 6% Zinsen aufgenommen werden. Wenn man den staatlichen Beitrag voll ausschöpft, beträgt der nach fünf Jahren zur Verfügung stehende Betrag maximal 250.000 Tschechische Kronen (Ersparnisse und Kredit); dies ist nur ein kleiner Teil der Marktpreise für Zweizimmerwohnungen oder kleine Einfamilienhäuser.

Bis dato (1995) sparen 650.000 Bürger im Rahmen der Bausparprogramme. Von der genannten Zahl ist nur ein Drittel tatsächlich daran interessiert, Kredite für den Kauf oder die Errichtung von Wohnraum zu erhalten. Der Rest der Kunden der Bausparkassen nutzt das Programm – einschließlich des Vorteils des staatlichen Zuschusses – als alternative Form des Sparens; wenn kein Kredit beantragt wird, können die Ersparnisse für jeden beliebigen Zweck verwendet werden. Eine wichtige Änderung der Gesetzeslage, die im Juli 1995 in Kraft trat, ermöglicht es Rechtsträgern wie den Wohnbaugenossenschaften, das Programm zu nutzen. Aufgrund der günstigen Kredite besteht eine starke Nachfrage der institutionellen Investoren nach einer Partizipation an diesem Programm.

1995 wurden mehrere gesetzliche Änderungen vorgenommen, um die Möglichkeit von Hypothekendarlehen zu gestatten. Diese legislativen Neuerungen in bezug auf Hypotheken werden den Wohnbau jedoch nicht erheblich forcieren, da die diesbezüglichen Regelungen Hypotheken nur den höchsten Einkommensgruppen (5 bis 10%) zugänglich machen. Da weiters eine Besicherung erforderlich ist, können

Hypothekendarlehen nur an die Eigentümer bereits existierenden Besitzes vergeben werden. Die Hypothek kann bis zu einer Höhe von 70% des Wertes der Besicherung gewährt werden. Vor der Aufnahme eines Hypothekendarlehens müssen 40% des erworbenen Eigentums bezahlt sein. Die Banken beabsichtigen, Hypotheken für einen Zeitraum von 10 bis 20 Jahren zu einem Zinssatz von 10 bis 11% zu vergeben. Unter diesen Bedingungen wird die monatliche Rate für eine Hypothek, die die Hälfte des Preises eines kleinen Einfamilienhauses im Prager Umland deckt, den durchschnittlichen Monatslohn einer Person übersteigen. Die Regierung hat ihre Absicht bekanntgegeben, die Hypotheken aus dem Staatsbudget zu unterstützen; bis dato wurde jedoch noch kein Beschluß gefaßt. Es wird erwartet, daß die Regierung 3 bis 4% der Zinsen der für den Neubau von Wohnungen aufgenommenen Hypotheken tragen wird. Auch unter diesen Bedingungen werden Hypothekendarlehen für Haushalte mittleren Einkommens nicht leistbar sein. Deshalb werden die Hypotheken nur geringe Auswirkungen auf die Wohnungsproduktion haben.

Der Rückzug des Staates aus dem Wohnbau zeigt sich in einem deutlichen Sinken der Wohnungsausgaben am Staatsbudget. Im Jahr 1989 betragen diese noch 8%, in den Jahren 1992–95 nur noch 1,5 bis 3%. Die Wohnungsausgaben im Staatsbudget von 1995 umfassen:

- 1.700 Mio. Kronen für Wohnungen für ältere Menschen;
- 1.200 Mio. Kronen für den Reservefonds;
- 800 Mio. Kronen als Beitrag für die Bausparprogramme;
- 520 Mio. Kronen für begonnene Projekte des „Umfassenden Wohnbauprogrammes“;
- 350 Mio. Kronen für die Fertigstellung kommunaler Wohnbauten;
- 300 Mio. Kronen für Renovierung und Rekonstruktion;
- 300 Mio. Kronen für die Unterstützung des Wohnungseigentums durch die Subventionierung von Hypothekarzinsen;
- 200 Mio. Kronen für Wohnkostenzuschüsse.

### ***Wohnungsbedarf, -nachfrage und Wohnbauvolumen***

Die Volkszählung von 1991 wies aus, daß auf 100 Wohnungen 107 Haushalte, 276 Personen und 266 Wohnräume entfielen. Der nationale Wohnungsbedarf wurde von TERPLAN für 1991 auf 173.003 Einheiten geschätzt (ANDRLE 1993). Andere Schätzungen nennen Zahlen von bis zu 278.177 Wohnungen (ABF 1992). Der zukünftige Wohnungsbedarf wurde von TERPLAN für das Jahr 2000 mit 667.450 Wohnungen beziffert. Diese Zahl ergibt sich aus der Summe des gegenwärtigen Bedarfs von 173.003 Wohnungen, des Bedarfs von 214.447 Wohnungen aufgrund des Haushaltswachstums im Zeitraum 1991 bis 2000 und des Verlustes von Wohnungen in der Höhe von 280.000. Um die Aufrechterhaltung der Wohnungsstandards aus den

Tabelle 14: Wohnbau in der Tschechischen Republik

Jahr	begonnen	Wohnungen im Bau	fertiggestellt
1980	69.459	154.271	80.661
1981	53.765	144.954	63.084
1982	48.489	136.388	61.400
1983	54.459	134.304	57.078
1984	60.929	137.763	57.298
1985	47.337	118.844	66.678
1986	51.973	123.946	47.080
1987	57.309	131.325	49.000
1988	61.120	141.291	50.700
1989	55.965	141.721	55.073
1990	61.004	158.840	44.549
1991	10.988	128.228	41.719
1992	8.429	97.768	36.397
1993	7.454	72.356	31.509
1994	10.964	62.117	18.162

Quelle: Tschechisches Statistisches Amt (ČSÚ).

späten 80er Jahren sicherzustellen, implizieren die genannten Zahlen eine erforderliche jährliche Wohnbauleistung von 70.000 Einheiten.

Nach 1989 ging jedoch die Wohnbauleistung rasch zurück (vgl. Tabelle 14). In der Tschechischen Republik wurden 1994 nur 18.162 Wohnungen fertiggestellt – verglichen mit 31.509 im Jahr 1993, 36.397 für 1992, 41.719 für 1991 und einer jährlichen Bauleistung von 45.000 bis 67.000 Wohnungen im Zeitraum 1985 bis 1990. Da im Jahr 1994 mit dem Bau von lediglich 10.964 Wohnungen begonnen wurde, 1993 7.454, 1992 8.429 sowie 1991 10.988 Wohneinheiten in Bau gingen, wird dieser Rückgang anhalten. Seit dem Beginn der wirtschaftlichen Reformen und dem Rückzug des Staates aus der Finanzierung des Wohnbaus im Jahr 1991 fiel die Zahl der pro Jahr begonnenen Wohnbauprojekte um 85% gegenüber dem Wert der 80er Jahre, als jedes Jahr mit dem Bau von 53.000 bis 67.000 Wohnungen begonnen wurde. In den vergangenen vier Jahren (1991–94) wurde die Errichtung von insgesamt 37.835 Wohnungen eingeleitet. Diese Zahl illustriert besonders drastisch das Ausmaß des Rückganges im Vergleich zum Wohnbau der Periode 1961 bis 1990, als das jährliche Volumen der in Angriff genommenen Wohnbauprojekte nie unter 45.000 Wohnungen fiel. Der Bestand an im Bau befindlichen Wohnungen reduzierte sich von jährlich 140.000 bis 150.000 Wohnungen gegen Ende der 80er Jahre auf 62.117 im Jahr 1994.

In Anbetracht der Tatsachen, daß jedes Jahr etwa 30.000 Wohnungen für unbewohnbar erklärt werden müssen, die Babyboom-Generation aus der Mitte der 70er Jahre erwachsen wird, Scheidungen zunehmen und die Haushalte kleiner werden, ist

das Volumen des gegenwärtigen Wohnbaus äußerst gering. Darüber hinaus ist eine große Zahl von Wohnungen in den Zentren der großen Städte, besonders in Prag, in Büros umgewandelt worden. Umgekehrt ist die Umwandlung von Büro- oder Industrieräumlichkeiten in Wohnungen sehr selten.

Die Wohnbaudaten zeigen, daß sich die meisten der zwischen 1991 und 1994 fertiggestellten Wohnungen in Gebäuden befinden, mit deren Errichtung bereits in der Ära des alten Wohnungssystems begonnen worden war. Die Wohnungsproduktion im Rahmen des neuen, marktorientierten Wohnungssystems ist nicht ausreichend, um die Reproduktion des Wohnungsbestandes im Gleichgewicht zu halten. Falls die Zahl der jährlich in Angriff genommenen Wohnbauprojekte nicht deutlich steigt, der Bestand an im Bau befindlichen Wohnungen ausgeschöpft ist (was bei der durchschnittlichen Bauzeit von drei Jahren Ende 1996 der Fall sein wird) und wir annehmen, daß die zukünftige durchschnittliche Haushaltsgröße auf zwei Personen absinkt, dann werden die tschechischen Wohnbauträger zur Aufrechterhaltung eines theoretischen Gleichgewichtes zwischen Angebot und Nachfrage Wohnungen errichten müssen, die 400 Jahre lang bewohnbar sind. Wenngleich dies nur ein Rechenexempel ist, so unterstreicht es die gegenwärtige Krise des Wohnbaus in der Tschechischen Republik.

## **Schlußfolgerungen**

Die tschechische Version des osteuropäischen Wohnungswesens (CLAPHAM 1995) wurde rasch demontiert. Das gegenwärtige Wohnungssystem befindet sich in einem Übergangsstadium, in dem die staatlich dominierte Wohnungsbereitstellung zu existieren aufgehört und der Markt bis jetzt die entstandene Lücke nicht geschlossen hat. Ohne eine aktivere Wohnungspolitik, die auf die Stimulierung von Wohnungsproduktion und -konsumption abzielt, könnte sich der Wohnungsstandard künftig rasch verschlechtern.

Die gegenwärtige Wohnungspolitik setzt Maßnahmen, die v. a. für Haushalte mit höherem Einkommen (Hypotheken) und für Haushalte mit geringem Einkommen, die jedoch bereits über eine Wohnung verfügen, sinnvoll sind. Da die Bausparprogramme nur eine beschränkte Wirkung aufweisen, wird nur sehr wenig für Haushalte mit mittleren bzw. niedrigen Einkommen getan.

Die Wohnungspolitik der Tschechischen Republik setzt auf die Prinzipien einer freien Marktwirtschaft. Der Markt soll regulieren und jene Versäumnisse beheben, die das planwirtschaftliche System verursacht hat. Es ist bemerkenswert, daß trotz der klar erkennbaren sozialen Härten, die damit implizit in Kauf genommen werden, die Regierung und die Mehrheit der Bevölkerung von der Richtigkeit des Weges überzeugt sind.

## Literatur

ABF, 1992. Architektura, bydlení, finance 1993. (Architektur, Wohnungswesen, Finanzwesen 1993). Praha, ABF nadace.

ANDRLE, A., 1991. Ke koncepčnímu řešení rozvoje bydlení (Zu einer planerischen Lösung der Entwicklung im Wohnungswesen). Územní plánování a urbanismus 18, 2: 57–66.

CLAPHAM, D., 1995. Privatisation and the East European housing model. Urban Studies 32, 4–5: 679–694.

DANĚK, M., 1994. Současná česká bytová politika, zkušenosti s její aplikací v Českých Budejovicích a restituce domovního fondu. (Die gegenwärtige tschechische Wohnungspolitik, ihre Anwendung in České Budějovice und die Restitution des Wohnungsbestandes). Diplomarbeit, Abteilung für Sozialgeographie und Regionalentwicklung, Karlsuniversität Prag.

ESHOU, 1995. Social housing in Europe, a permanent building site. Special issue, June 1995. European Social Housing Observation Unit.

ESKINASI, M., 1994. Transforming Prague: A step over the threshold (A study of privatization, housing and urban renewal in a city in transition). MA thesis, Universiteit van Amsterdam, Planologisch en Demografisch Instituut.

ESKINASI, M., 1995. Changing housing policy and its consequences: The Prague case. Housing Studies 10, 4: 383–398.

KINGSLEY, G. T., P. TAJČMAN, and S. W. WINES, 1993. Housing reform in Czechoslovakia: promise not yet fulfilled. Cities 10, 3: 224–236.

MICHALOVIC, P., 1992. Housing in Czechoslovakia: Past and present problems. In: B. TURNER, J. HEGEDŮS and I. TOSICS (eds.). The Reform of Housing in Eastern Europe and the Soviet Union. London: Routledge: 46–61.

MUSIL, J., 1987. Housing policy and the sociospatial structure of cities in a socialist country: The example of Prague. International Journal of Urban and Regional Research 11, 1: 27–36.

MUSIL, J., 1992. Recent changes in the housing system and policy in Czechoslovakia: An institutional approach. In: B. TURNER, J. HEGEDŮS and I. TOSICS (eds.). The Reform of Housing in Eastern Europe and the Soviet Union. London: Routledge: 62–70.

SHORT, D., 1990. Housing policy in Czechoslovakia. In: J. A. A. SILLINCE (ed.). Housing Policies in Eastern Europe and the Soviet Union. London: Routledge: 82–134.

SMITH, D. M., 1989. Urban inequality under socialism: Case studies from Eastern Europe and the Soviet Union. Cambridge University Press.

SÝKORA, L. and I. ŠIMONÍČKOVÁ, 1994. From totalitarian urban managerialism to a liberalized real estate market: Prague's transformations in the early 1990s. In: M. BARLOW, P. DOSTÁL and M. HAMPL. (eds). Development and Administration of Prague. Amsterdam, Universiteit van Amsterdam, Instituut voor Sociale Geografie: 47–72.

SÝKORA, L. and I. ŠIMONÍČKOVÁ, 1995. Auf dem Weg zu einem Immobilienmarkt: Prag in der kommunistischen Ära und in den frühen 90er Jahren. In: H. FASSMANN und E. LICHTENBERGER (Hg.). Märkte in Bewegung: Metropolen und Regionen in Ostmitteleuropa. Wien–Köln–Weimar: Böhlau: 65–82.

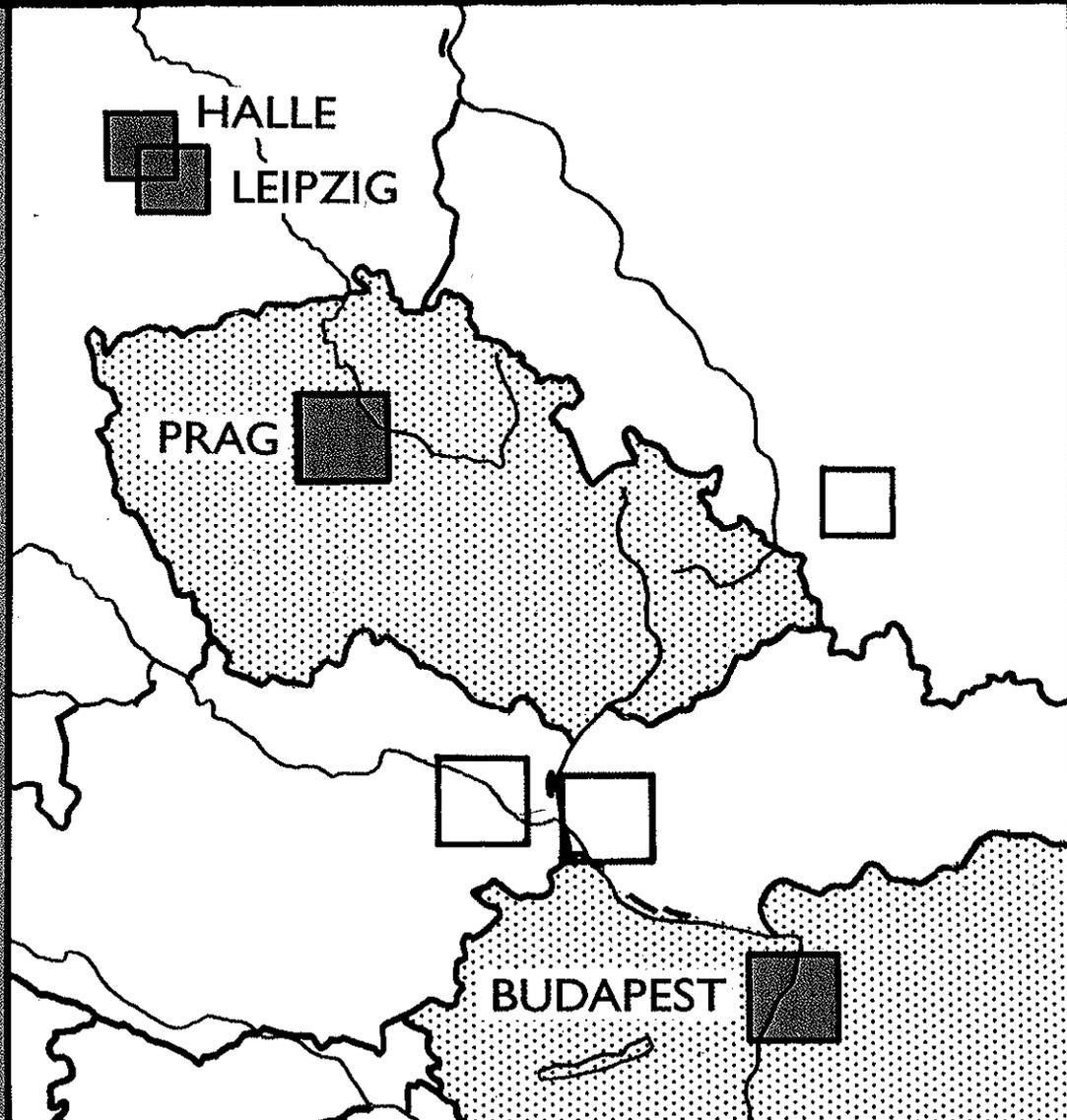
TELGARSKY, J. P. and R. STRUYK, 1991. Toward a market-oriented housing sector in Eastern Europe: Developments in Bulgaria, Czechoslovakia, Hungary, Poland, Romania, and Yugoslavia. Urban Institute Report 90-10. Washington, D.C., The Urban Institute Press.

TERPLAN, 1993. Obyvatelstvo, bydlení a bytový fond v územích České Republiky 1961–1991. (Bevölkerung und Wohnungswesen in den Regionen der Tschechischen Republik 1961–1991). Praha, TERPLAN.

HEINZ FASSMANN (HG.)

**IMMOBILIEN-, WOHNUNGS- UND  
KAPITALMÄRKTE  
IN OSTMITTELEUROPA**

BETRÄGE ZUR REGIONALEN  
TRANSFORMATIONSFORSCHUNG



**ISR - FORSCHUNGSBERICHTE**

HEFT 14

Herausgegeben vom  
Institut für Stadt- und Regionalforschung  
Österreichische Akademie der Wissenschaften  
Redaktion: HEINZ FASSMANN

Wien 1995

## Inhaltsverzeichnis

1. Die Transformation des Bankensektors: Ungarn und Tschechien im Vergleich <i>Britta Klagge</i>	9
2. Die Entwicklung des Immobilienmarktes in den neuen Bundesländern – Prognosen bis zum Jahr 2000 <i>Hartmut Bulwien und Heike Schmidt</i>	29
3. Der Immobilienmarkt in Ostdeutschland: das Beispiel Leipzig-Halle <i>Helga Schmidt</i>	37
4. Wohnungspolitik in der Tschechischen Republik <i>Luděk Sýkora</i>	49
5. Wohnungsprivatisierung und sozialräumliche Polarisierung in Budapest <i>Zoltán Kovács und Reinhard Wießner</i>	69
6. Fünf Jahre Transformation des ungarischen Arbeits- und Wohnungsmarktes <i>Zoltán Cséfalvay</i>	87
Verzeichnisse	104
Die Autoren	106