

3. AUF DEM WEG ZU EINEM IMMOBILIENMARKT: PRAG IN DER KOMMUNISTISCHEN ÄRA UND IN DEN FRÜHEN 90ER JAHREN

Luděk Sýkora und Ivana Šimoníčková

Vorbemerkung

Der folgende Beitrag hat die Zielsetzung, nach einem kurzen Rückblick auf Regelungen des Prager Bodenmarktes am Ende der Zwischenkriegszeit und in der kommunistischen Ära den Bedingungsrahmen für die Entwicklung eines Immobilienmarktes nach der „Samtenen Revolution“ aufzuzeigen. Die präsentierten Informationen sind als Ergebnis einer Begleitforschung zum Umwandlungsprozeß zu sehen, für die ein breites Spektrum empirischer Daten aus einer Vielfalt von Quellen herangezogen wurde.

Die Verhältnisse in der kommunistischen Ära

Städtischer Grund und Boden: Besitzverhältnisse und Preise

Im Gefolge der kommunistischen Machtergreifung wurden im Jahr 1948 alle Liegenschaften verstaatlicht. Private Eigentumsrechte wurden abgeschafft und durch ein sogenanntes „persönliches Nutzungsrecht“ ersetzt (Michalovič 1992). Innerhalb der kommunistischen Stadtwirtschaft gab es keinen Bodenmarkt, alle Transaktionen in bezug auf Grundstücke wurden behördlich kontrolliert. Sogenannte Stop-Preise wurden bis Ende der 70er Jahre beim Übergang von Grund und Boden an andere Nutzer angewendet: Sie waren bereits im Juni 1939 festgesetzt worden, und diese administrative Maßnahme sollte den raschen Preisanstieg während des Baubooms in Prag der 20er und 30er Jahre abstoppen. Tatsächlich war es zwischen 1914 und 1939 zu einer Verzwanzigfachung der Bodenpreise gekommen.

Die Stop-Preise sind in Karten festgehalten, die im Stadtplanungsbüro aufbewahrt werden. Tabelle 6 weist die Preisunterschiede nach räumlichen Bereichen und Landnutzungsmustern aus, Abbildung 2 veranschaulicht das räumliche Muster der

Tabelle 6: Stadtzonen und Stop-Preise in der Innenstadt von Prag 1939

Zone	Landnutzung	Kronen/m ²
Stadtzentrum	öffentliche Gebäude, Miethäuser, Objekte unter Denkmalschutz	1.500 – 10.000
Innenstadt I	öffentliche Gebäude, Miethäuser	700 – 1.500
Innenstadt II	Miethäuser, öffentliche Gebäude, Villen, Gewerbe und Industrie	150 – 700
Außenstadt I	Villen, Einfamilienhäuser, Miethäuser, Gewerbe und Industrie	15 – 150
Außenstadt II	Grünflächen, Ackerland	5 – 15

Quelle: Kramplová 1989.

Stop-Preise im Stadtzentrum und damit die klare Citybildung längs der Achse des Wenzelsplatzes zum Bahnhof und der Boulevards am Rande der Altstadt.

Bei einer Währungsreform im Jahr 1953 wurden die Stop-Preise auf ein Fünftel ihrer früheren Höhe reduziert. Im Zusammenhang mit einer Gesamterfassung der nationalen wirtschaftlichen Ressourcen wurde dann 1954 ein Überblick über die Bodenpreise erarbeitet, wobei die behördlich festgesetzten Preise sich teilweise an der Differenzierung der Stop-Preise orientierten. Eine Übersicht bietet die Tabelle 7.

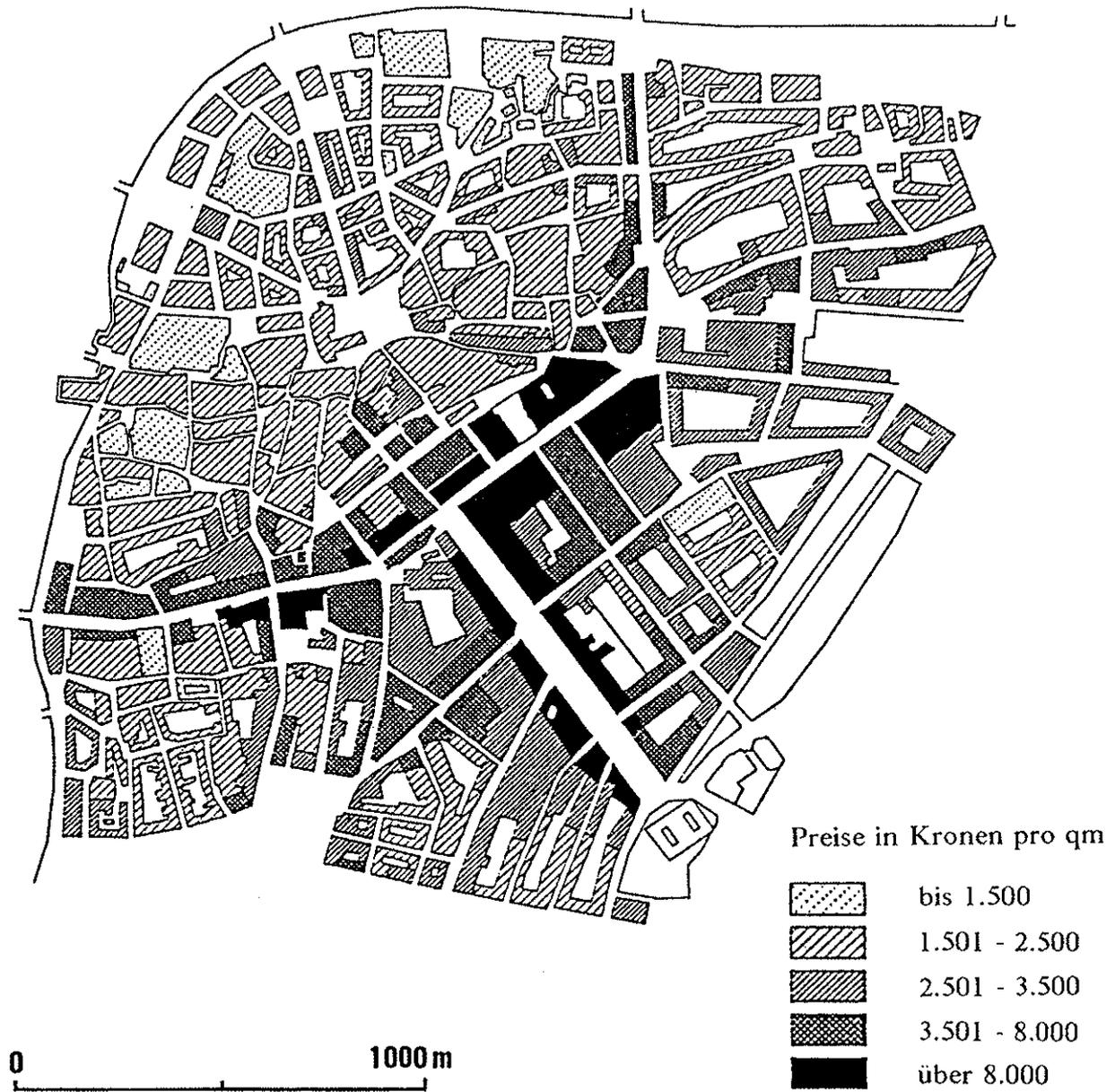
Tabelle 7: Die Bodenpreise in Prag im Jahr 1954

Bereich und Landnutzung	Kronen/m ²
CBD – Wenzelsplatz	1.000
Stadtzentrum	500
verbautes Gebiet der Innenstadt	100 – 300
Einfamilienhausgebiet in der Außenstadt	10 – 30

Bis 1979 wurden die Stop-Preise oder davon abgeleitete Beträge bei fast allen Grundstückstransfers herangezogen. Festzuhalten ist ferner, daß Enteignungen ab 1969 nur mehr in Einzelfällen vorgenommen wurden, wobei die finanzielle Entschädigung mit 15 Kronen⁸ pro m² festgelegt war (gültig in verbauten Bereichen von Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern). Im Jahr 1979 erfolgte eine wesentliche Veränderung bezüglich der amtlich festgelegten Grundstückspreise. Sie wurden für den gesamten verbauten Bereich von Prag mit 15 Kronen/m² nach unten nivelliert. Selbst dieser extrem niedrige Wert konnte bereits ein Jahr später bei unzureichender Infrastruktur weiter reduziert werden, und zwar bis 6,30 Kronen pro m².

⁸ Derzeit (1. 6. 1994) beträgt der offizielle Wechselkurs der Krone 1 öS = 2,5 Kronen.

Abbildung 2: Die Stop-Preise des Jahres 1939 in der Innenstadt von Prag



Quelle: Sýkora und Šimoníčková 1994.

Tabelle 8: Schattenpreise für Grundstücke in Prag 1989

Zone	Kronen/m ²
1. Vinohrady, Dejvice, ...	250 – 350
2. Podolí, Nusle, Krč, ...	100 – 250
3. übrige Stadtteile	20 – 100

Quelle: Kramplová 1989.

In Kleinstädten und Dörfern lag zur gleichen Zeit das Maximum bei 6 Kronen. Das Preisniveau war also überall extrem niedrig. Wegen der herrschenden Knappheit wurden allerdings Parzellen inoffiziell oft zu weit höheren Preisen gehandelt.

Kramplová (1989) untersuchte die Bodenpreise der Schattenwirtschaft auf dem Grundstückssektor und ermittelte für das Prager Stadtgebiet drei Zonen (vgl. Tabelle 8). Die Schattenpreise sind in den ehemaligen Mittelschichtsbezirken Vinohrady, Dejvice mit Abstand am höchsten, gefolgt von Stadtteilen mit Reihenhausanlagen der Zwischenkriegszeit und spiegeln ein Comeback historischer sozialräumlicher Strukturen von Prag wider.

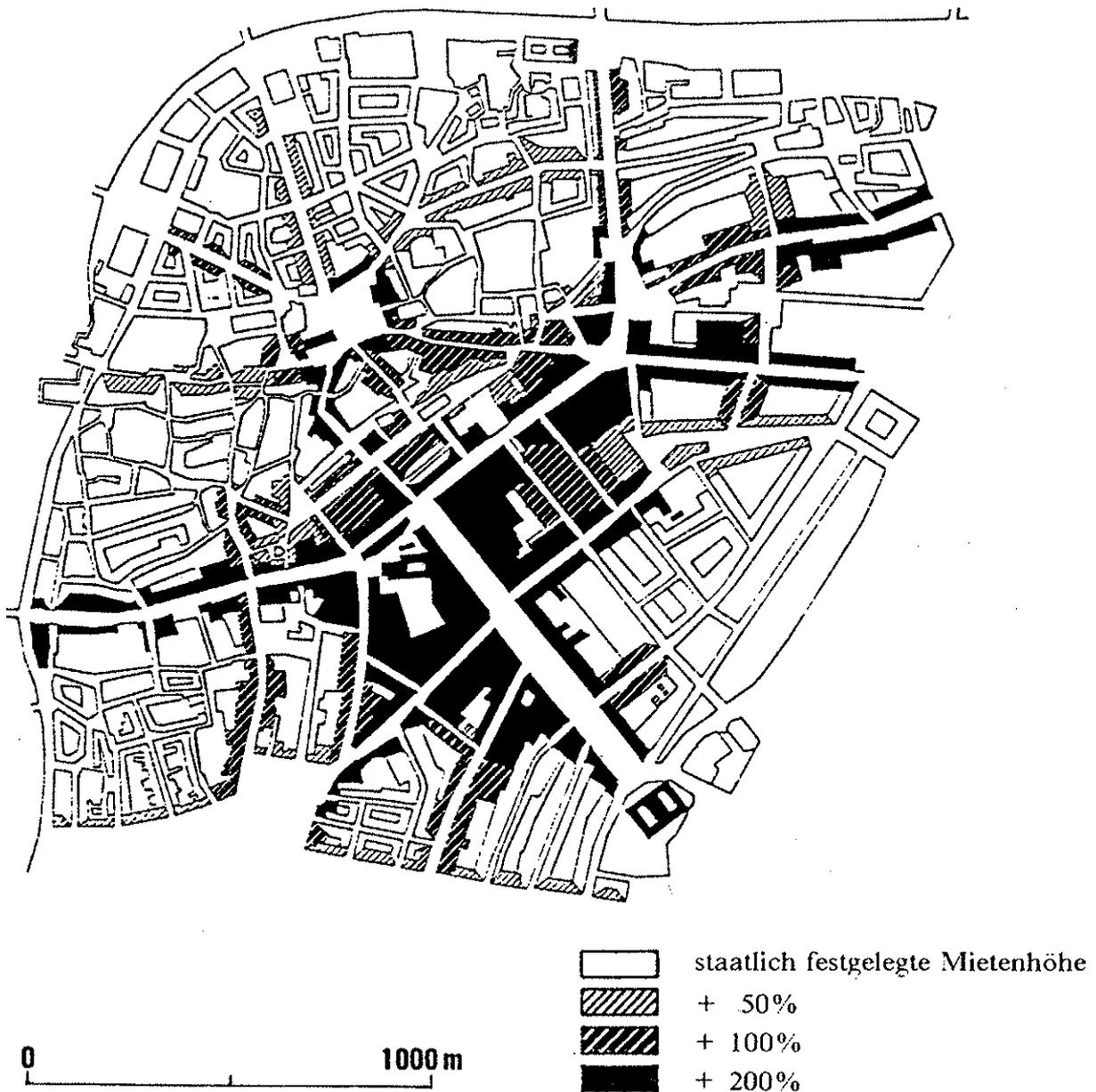
Mietenregelungen im Nichtwohnsektor

In der Periode der Planwirtschaft war die Mietenhöhe auch im Nichtwohnsektor strikt geregelt. Nichtsdestoweniger bestanden unterschiedliche gesetzliche Festlegungen, welche 1967 durch ein neues Gesetz annulliert wurden. Dieses Gesetz kann als Ergebnis des in der zweiten Hälfte der 60er Jahre einsetzenden Reformprozesses betrachtet werden. Es blieb bis zum Ende des kommunistischen Regimes gültig. Allerdings wurden die Möglichkeiten zu einer begrenzten Deregulierung der Mieten durch die Lokalbehörden, nämlich räumlich begrenzt die Mieten zu erhöhen, nicht genutzt.

Auf gesamtstaatlicher Ebene wurden die Mieten entsprechend den unterschiedlichen Nutzungsformen festgelegt. Die Jahresmieten schwankten zwischen 50 und 123 Kronen pro m². Den Lokalbehörden (Nationalen Komitees) stand es allerdings frei, je nach Gebäudeausstattung eine Reduktion (bis zu 30%) oder eine Erhöhung (bis zu 40%) vorzunehmen. Im Falle der Nutzung für Nichtwohnzwecke (mit Ausnahme von Gesundheitsdiensten, Pflegeeinrichtungen, Kindergärten u. ä.) war ein Aufschlag von 100% zulässig. Ferner war es den Lokalbehörden erlaubt, bestimmte Zonen, Straßenzüge oder Gebäude festzulegen, in denen eine erhöhte Miete zu zahlen war. Damit bestand die Möglichkeit, die Lagerente wenigstens teilweise zu lukrieren. Das Gesetz legte dabei Grenzen für das Ausmaß der Mietenerhöhung für drei Siedlungskategorien und drei Kategorien von Nichtwohnnutzungen fest (vgl. Tabelle 9).

Die Möglichkeit für Zuschläge wurde allerdings nur teilweise genutzt. In Prag gab es einen Zuschlag in der Höhe von 200% nur in Geschäftsstraßen des Stadtzentrums, in anderen Einkaufszentren betrug der Zuschlag nur 100% bzw. 50%. Das lag

Abbildung 3: Die von den Lokalbehörden festgelegten Mietenhebesätze für den Nichtwohnsektor in der Innenstadt von Prag östlich der Moldau zwischen 1968 und 1990



Quelle: Sýkora und Šimoníčková 1994.

Tabelle 9: Grenzen für die gesetzlich gestattete Mieterhöhung bei Nichtwohnnutzung nach der Siedlungskategorie in der ČSFR zwischen 1968 und 1990 (in %)

Art der Nichtwohnnutzung	Siedlungskategorien		
	Städte ab 200.000 Ew.	Städte mit 50.000*– 200.000 Ew.	Sonstige Siedlungen
Restaurants, Kaffeehäuser	300	100	50
Einzelhandelsgeschäfte	200	100	40
Büros, Gewerbebetriebe, Vorratslager	100	50	30
Andere Nichtwohnnutzung**	500	300	100

* bzw. Bezirksstädte.

** für Einzelhandelsgeschäfte oder öffentliche Dienstleistungseinrichtungen geeignet, aber anders genutzt.

daran, daß die Lokalbehörden (zehn Prager Bezirksnationalkomitees) die Zonierung bezüglich Mietzuschlägen 1967 durchgeführt und in den folgenden mehr als 20 Jahren bis zum Ende des kommunistischen Regimes nicht mehr geändert haben.

Abbildung 3 zeigt die Zonierung innerhalb des zentralen Einkaufsgebiets von Prag. Drei Zonen mit Mietzuschlägen im Ausmaß von 200%, 100% und 50% wurden von der Lokalbehörde für Straßenzüge und Baublöcke mit Restaurants und Einzelhandelsgeschäften festgelegt. Der Vergleich mit Abbildung 2 läßt die Ausweitung der höchsten Zone auf den Altstädter Ring erkennen. Ansonsten besteht weitgehende Übereinstimmung der räumlichen Muster. In anderen Stadtbezirken galten Zuschläge von 100% bzw. 50% für einzelne Straßen oder Gebäude. Die meisten Lokalbehörden ließen sich auch die Möglichkeit nicht entgehen, einen 500%-Zuschlag dort einzuhoben, wo für den Einzelhandel oder öffentliche Dienstleistungen geeignete Lokaltäten für andere Zwecke genutzt wurden.

Die eingehobenen Mieten waren allerdings so extrem niedrig, daß sie keinen nennenswerten Beitrag zur Deckung von Erhaltungskosten in dem unter öffentlicher Verwaltung stehenden Wohnungsbestand leisteten. Da es außerdem keinerlei Konzept für eine im westlichen Sinn standorttheoretisch effizientere Nutzung der Ressourcen im Stadtraum gab, konnten sich Funktionen mit sehr geringer Profitspanne durchaus im Stadtzentrum halten. Die tatsächliche Standortwahl für die meisten öffentlichen Einrichtungen und Einzelhandelsgeschäfte oblag den Beamten der Lokalbehörden.

Der Bedingungsrahmen für die Reformen

Überblick

Die Wirtschaftsreformen setzten Ende 1989 ein, als Václav Klaus zum Bundesfinanzminister ernannt wurde. Er setzte sich für einen relativ raschen, aber kontrol-

liert ablaufenden Übergang von der Plan- zur Marktwirtschaft ein. Nach der Teilung der Tschechoslowakei wurde Klaus zum Regierungschef von Tschechien und führte diese Politik fort.

Um die Entwicklung des Privatsektors zu ermutigen, wurde zunächst durch eine Verfassungsänderung 1990 dem Privateigentum die gleiche Rechtsstellung eingeräumt wie genossenschaftlichem und staatlichem Besitz. Dazu kam noch ein „Gesetz über die Privatwirtschaft“, das jedem einzelnen Bürger das Recht gewährte, sich in fast allen Wirtschaftszweigen völlig frei zu betätigen. Am 1. 1. 1991 wurde ein umfassendes, konsistentes Reformprogramm mit drei Hauptzielen beschlossen, nämlich: weitgehende Freigabe der Preise, Liberalisierung des Außenhandels und Einführung der freien Konvertibilität der Währung. Die Preisfreigabe betraf ungefähr 85% aller Waren und Dienstleistungen. Im Jänner 1991 stiegen zwar die Einzelhandelspreise im Durchschnitt um 26%, aber bis zum Jahresende 1991 betrug der Gesamtanstieg nur 57%. 1992 sank die Inflationsrate auf 11% und 1993 betrug sie 21%.

Die Auflösung der Tschechoslowakei am Anfang des Jahres 1993, die Steuerreform mit der Einführung einer Mehrwertsteuer und auch die Rezession in den EG-Ländern führten zunächst zu einer Verschlechterung der Situation der Binnenwirtschaft. Nichtsdestoweniger vollzog sich bereits 1993 die Wirtschaftsentwicklung in einem steady state environment. Für 1994 wird ein Wirtschaftswachstum von 2% erwartet.

Einer der Eckpfeiler im Umstrukturierungsprozeß ist die Privatisierung. Unter diesem Begriff faßt man alle jene Vorgänge zusammen, die dem Staat die Entscheidungsgewalt über bestehendes Anlagevermögen entziehen (ECE 1993). In Tschechien wurde bei der Privatisierung die Strategie einer weiten Kapitalstreuung verfolgt, das Anlagevermögen konzentrierte sich allerdings rasch wieder in den Händen neuer Eliten. Privatisierung ist insgesamt nicht nur als Umverteilung von Eigentumsrechten zwischen Personen sowie bereits bestehenden und neu geschaffenen Institutionen, sondern auch als Umverteilung von wirtschaftlicher Macht und politischem Einfluß zu verstehen. Letztere Gesichtspunkte werden allerdings weniger häufig diskutiert, und der Erfolg der Privatisierungsmaßnahmen wird an der rasch wachsenden Bedeutung des privaten Sektors innerhalb der nationalen Wirtschaft gemessen. Während am Beginn des Reformprozesses in der Tschechoslowakei der private Sektor nur 4% zum BIP beitrug, lag der entsprechende Wert am Ende des Jahres 1993 schon bei rund 50%.

Der formelle Rahmen für den Rückzug des Staates aus der Industrie wurde mit dem Inkrafttreten der Gesetze über die Privatisierung in kleinem bzw. in großem Maßstab am Ende des Jahres 1990 bzw. am Anfang des Jahres 1991 geschaffen. Gleichzeitig entstanden erste Bestimmungen über die Restitution zur Entschädigung der Bürger, die nach der Machtübernahme der Kommunisten im Februar 1948 enteignet worden waren.

Die Privatisierung kleiner Objekte schritt in Tschechien schnell fort. Bis zum 31. März 1993 wurden 22.885 kleine und mittelgroße Betriebe (vor allem Einzelhan-

delsgeschäfte, Restaurants, Hotels, Reparaturgewerbe) in öffentlichen Auktionen versteigert, wobei 30,2 Milliarden Kronen (Hellerová 1993) hereinkamen. Der größere Teil der Privatisierung großer Objekte, die sogenannte Kupon-Privatisierung, wird in zwei Stufen durchgeführt. Die erste Phase setzte mit Beginn des Jahres 1992 ein, betraf etwa 1.500 große Staatsbetriebe in Tschechien (und etwa 750 in der Slowakei) und involvierte rund 6,1 Millionen tschechische Bürger. Die zweite Phase begann im Oktober 1993.

Restitution und Privatisierung im städtischen Häuserbestand

Die wichtigsten Veränderungen, die zum Aufbau eines städtischen Immobilienmarktes in Prag führten, waren Veränderungen in der Besitzstruktur und in der Preis- und Mietensituation sowie die Schaffung eines rechtlichen Rahmens für den An- und Verkauf von Immobilien. Die Besitzverhältnisse werden laufend durch die verschiedenen Privatisierungsprozesse verändert, wobei im städtischen Bereich vor allem die Privatisierung kleiner Objekte und die Restitution wichtig sind.

Eine der ersten Reformen auf dem Immobiliensektor war die Restitution von Objekten, die vom kommunistischen Regime konfisziert worden waren, an die früheren Eigentümer oder ihre Erben. Die leitenden Beweggründe für diesen Vorgang entsprangen zunächst dem Wunsch nach einer moralischen Entschädigung für diejenigen, die nach der kommunistischen Machtübernahme im Jahr 1948 ihre Besitzrechte verloren hatten.⁹ Gleichzeitig war die Restitution ein wertvolles wirtschaftliches Instrument, dessen Einsatz es möglich machte, den Einfluß des Staates bei der Entscheidung über das Anlagekapital rasch abzubauen. Dabei trug die Restitution zu einer höchst ungleichen Neuverteilung der Ressourcen an verschiedene Personen und Gruppen bei und hatte entscheidende Auswirkungen in Richtung massiver wirtschaftlicher und sozialer Umgestaltung in bestimmten Stadtgebieten von Prag.

Der Restitutions- oder Reprivatisierungsprozeß betraf vor allem Häuser in der Innenstadt von Prag, so im zentralen 1. Bezirk etwa 1.500, d. h. ca. 70% des Häuserbestandes, im 2. Bezirk, einem Innenstadtbereich mit hohem sozialem Status, betrug der Anteil der 1991–92 „rückerstatteten“ Häuser sogar 75%. In anderen Innenstadtbereichen wurden Werte von 35% bis 65% erreicht (Sýkora und Šimoníčková 1993, Eskinasi 1994). Die reprivatisierten Häuser können nun frei vermarktet werden, es gibt daher im Augenblick in der Prager Innenstadt ein sehr großes Angebot an Miethäusern.

Viele Häuser wurden vom Staat an die städtischen Behörden übergeben. Die Stadt Prag hat also für ihre Erhaltung und/oder Privatisierung zu sorgen. Zur Vor-

⁹ Mit dieser Festsetzung waren jedoch zwei Gruppen von der Restitution ausgeschlossen: Jene, die im Dritten Reich enteignet worden waren, und Deutsche, die nach 1945 vertrieben wurden.

gangsweise wurde im Dezember 1992 eine Verordnung beschlossen (Eskinasi 1994 bietet dazu eine detaillierte Beschreibung der Privatisierungsbestimmungen für Prag und für ausgewählte einzelne Stadtteile). Anders als bei der Restitution sollen diese Häuser in erster Linie an die gegenwärtigen Mieter verkauft und ausländische Investoren und Immobilienbüros so lang wie möglich ferngehalten werden. Nur weniger ertragbringende und verwahrloste Häuser sollen verkauft werden, wobei es finanzielle Anreize gibt, um die neuen Eigentümer zu Sanierungsarbeiten zu veranlassen.

Obwohl Restitution und Privatisierung des bisher in städtischem Besitz befindlichen Häuserbestands hauptsächlich den Wohnungssektor betreffen, haben sie auch für die wirtschaftliche Entwicklung große Bedeutung. Bei vielen Häusern und/oder einzelnen Wohnungen wurde die Wohnnutzung zugunsten einer Nichtwohnnutzung aufgegeben. Dies ist ohne Schwierigkeiten möglich, da es derzeit keine gesetzliche Bestimmung gibt, welche die Aufgabe der Wohnnutzung verbietet. Es ist daher eine Abnahme der Wohnfunktion in der Innenstadt zu erwarten. Gerade durch die Restitution wurden viele untergenutzte oder ungenutzte Nichtwohnbauten rasch einer renditeträchtigeren Nutzung zugeführt. Durch diese Prozesse ändert sich das äußere Erscheinungsbild der Innenstadt rasch. Revitalisierung, Kommerzialisierung und Investitionen bei Besitzwechsel machen sich bemerkbar (Sýkora 1993).

Die Privatisierung kleiner Objekte in bisherigem Staatsbesitz

Eine andere Reform der Eigentumsverhältnisse betraf die kleinen Betriebe in Staatsbesitz. Sie sollten mit Hilfe öffentlicher Auktionen in Privathand übergehen, um die Voraussetzungen für die Entwicklung eines Kleinunternehmersektors zu bieten. Ausländer durften an der ersten Versteigerungsrunde nicht teilnehmen, hatten aber Zugang zur zweiten Runde und konnten die bis dahin nicht vergebenen Objekte erwerben.

Im allgemeinen gab es zwei Wege der Vergabe: Ganze Objekte, oft mit Grundstücken verbunden, wurden verkauft, wenn sie leerstanden und kein Restitutionsantrag vorlag. Dies traf bei etwa 20% aller versteigerten Objekte in Prag zu, und zwar vor allem bei Einzelhandelsgeschäften oder Dienstleistungseinrichtungen, die aus der kommunistischen Ära stammten. In der Mehrzahl der Fälle wurden allerdings nur Einrichtungsgegenstände, Maschinen und Geräte verkauft und ein Mietverhältnis für fünf Jahre garantiert.

Die Privatisierung kleiner Objekte begann im Jänner 1991. Bei den Auktionen in den Jahren 1991 und 1992 fanden in Prag fast 2.500 Einzelhandelsgeschäfte, Restaurants und kleine Gewerbebetriebe neue Eigentümer oder Mieter (vgl. Tabelle 10). 18,7% aller Einnahmen in der Tschechischen Republik kamen durch Versteigerungen dieser Art allein in Prag herein. Der Durchschnittspreis der Objekte lag bei 2,4 Millionen Kronen (Hellerová 1993). Zusammen mit der Restitution stellte dieser Verkauf von Staatsbesitz einen wichtigen Anstoß für die rasche Etablierung konkurrierender kleiner Unternehmen, besonders auf dem Einzelhandelssektor, dar.

Tabelle 10: Zahl der vergebenen „kleinen Objekte“ bei der Privatisierung in Prag 1991/92

Jahr	Gesamtzahl	davon Pacht
1991	1.742	1.366
1992	714	625
1993	72	59
Summe	2.528	2.050

Der enorme Unterschied zwischen Ausrufungs- und Zuschlagspreis im Ausmaß von 1 : 30, der bei den ersten Auktionen mancher Innenstadtobjekte auftrat, überraschte sowohl die breite Öffentlichkeit als auch die Vertreter der Ministerien. Es wurde zunächst angenommen, daß die Preise bei den folgenden Versteigerungen sehr rasch fallen würden, da man die hohen Summen in erster Linie auf „Geldwäsche“ zurückführte. Kára und Sýkora (1991) wiesen allerdings darauf hin, daß die erzielten Preise durchaus das Ergebnis von recht rationalen wirtschaftlichen Überlegungen waren, die ein neues Phänomen in Prags Stadtwirtschaft ins Kalkül zogen, nämlich eine differenzierte Lagerente. Die tatsächliche Entwicklung bis Ende 1992 bestätigte voll diese Erwartungen.

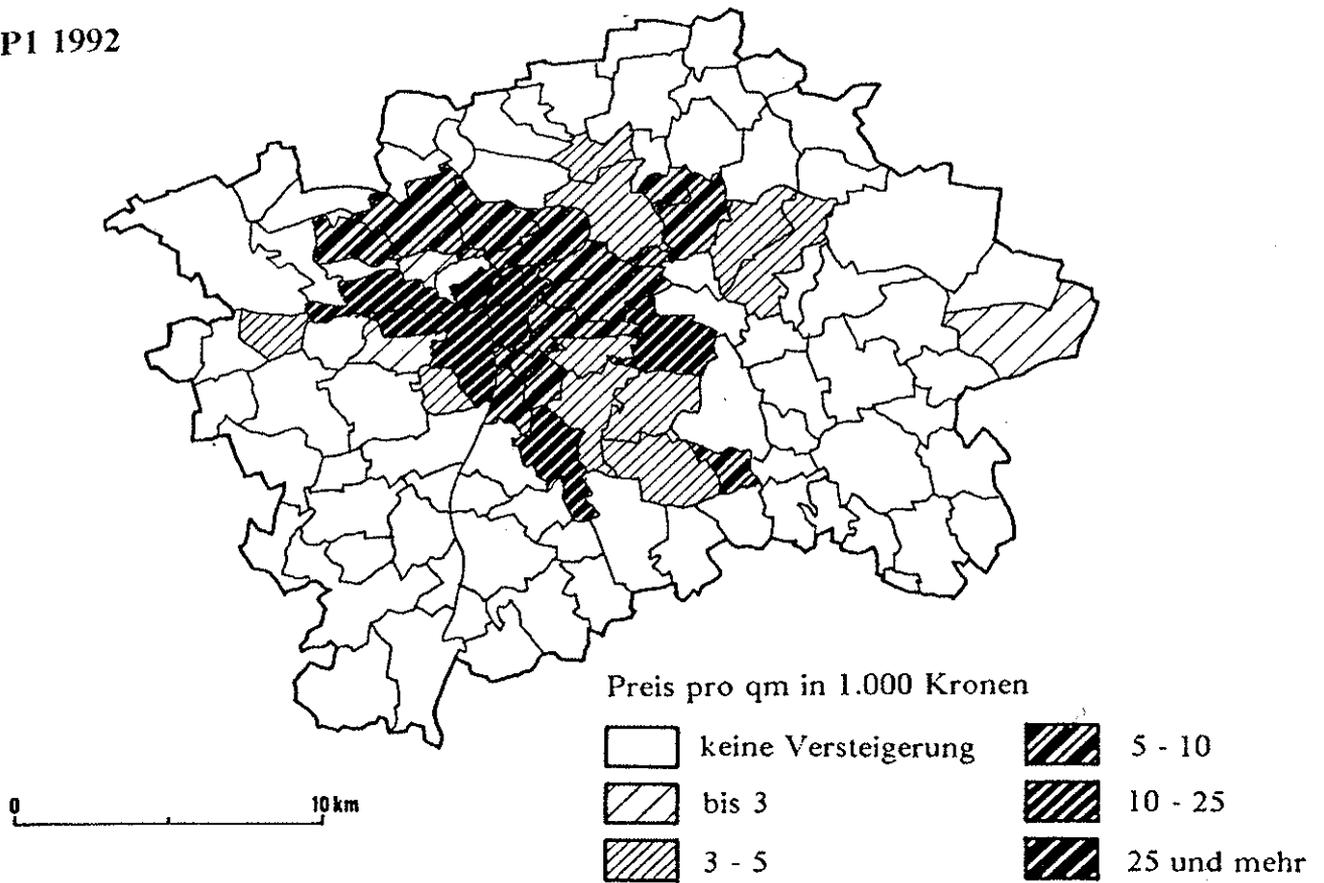
Die schlagartig auftretenden extremen Unterschiede zwischen den Quadratmeterpreisen in der Innenstadt und in den Vororten reflektierten die Vorstellungen der Käufer bezüglich künftiger Profitmöglichkeiten im Stadtraum von Prag. Die Kauf- bzw. Mietpreisverteilung von Prag entspricht recht genau der neoklassischen Landrentenkurve mit einem Gipfel im Zentrum und abnehmenden Werten zum Stadtrand hin.

In einer empirischen Analyse wurde die räumliche Differenzierung von Quadratmeterpreisen auf der Basis von 110 Prager Vermessungseinheiten für die Jahre 1991 und 1992 ermittelt und in Abbildung 4 veranschaulicht.¹⁰ Dabei wurden nur Pachtverträge berücksichtigt, weil im Fall von Verkäufen kompletter Objekte der Einfluß der Lagerente durch den unterschiedlichen Baubestand und dessen Erhaltungszustand stark verzerrt wird.

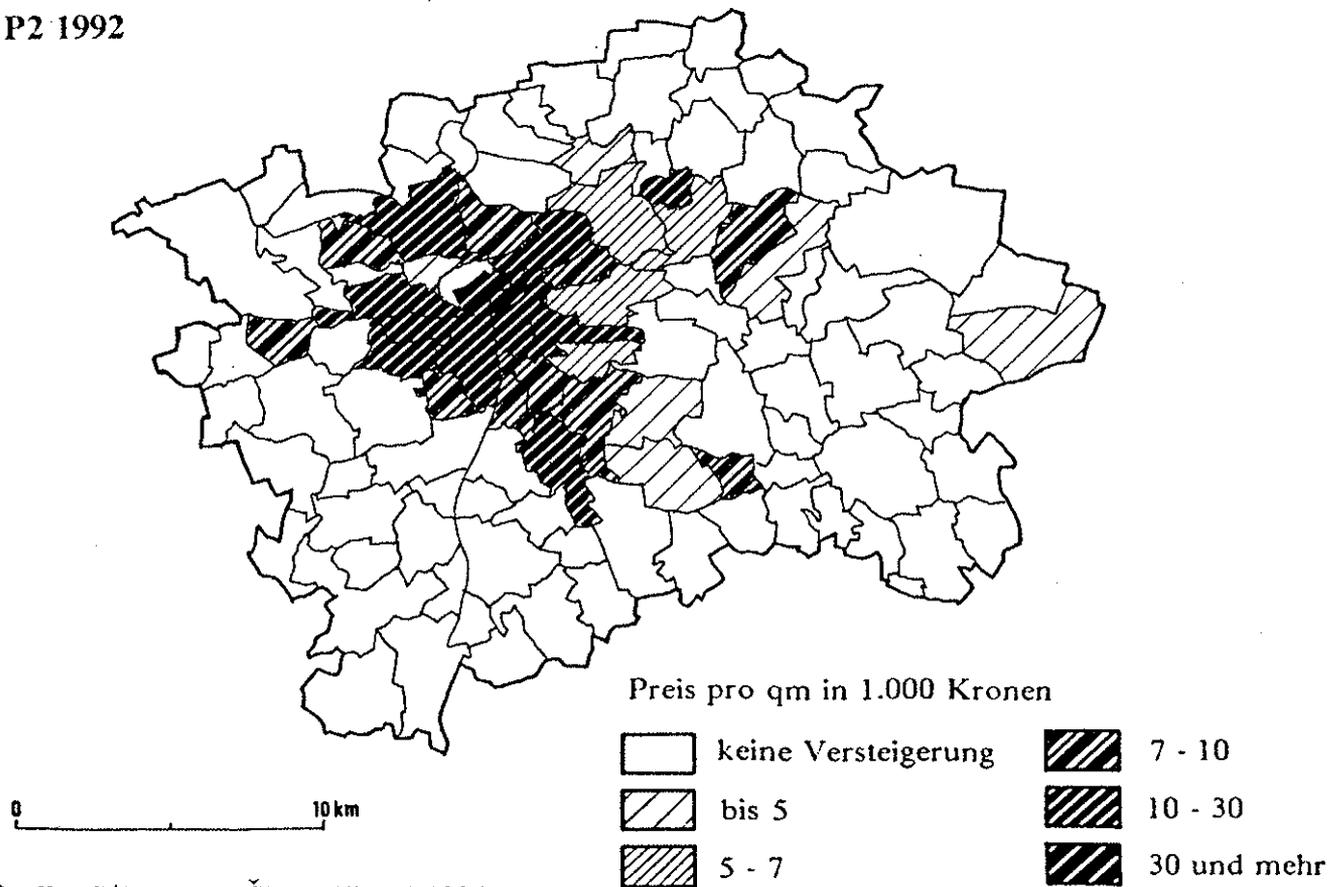
¹⁰ Der Durchschnittspreis wurde auf zwei Arten ermittelt. P1 wurde als Quotient aus der Summe aller Verkaufspreise und der Summe aller Flächen (m²) berechnet, für P2 wurde zunächst die Summe der Quadratmeterpreise für die einzelnen Objekte bestimmt und durch die Zahl der Objekte dividiert. Das Mittel aus den Preisen bildet die bei einer größeren Zahl relativ kleiner Objekte erzielten höheren Preise besser ab, ist daher allgemein höher als der üblicherweise ermittelte Durchschnittspreis und zeigt auch ein etwas anderes räumliches Verteilungsbild, das sich aus unterschiedlichen Größenordnungen der Objekte in den verschiedenen Stadtteilen ergibt. So ist P2 deutlich größer als P1 in den neuen Siedlungsgebieten, in denen ein paar kleine Objekte extrem hohe Preise erzielten. Die Ursachen dafür sind der sehr ausgeprägte Mangel an Einzelhandelsgeschäften und anderen Dienstleistungseinrichtungen in diesen Bereichen und das dadurch große Interesse von Unternehmern.

Abbildung 4: Erzielte Durchschnittspreise bei der Versteigerung kleiner Objekte im Zuge der Privatisierung in Prag 1992

P1 1992

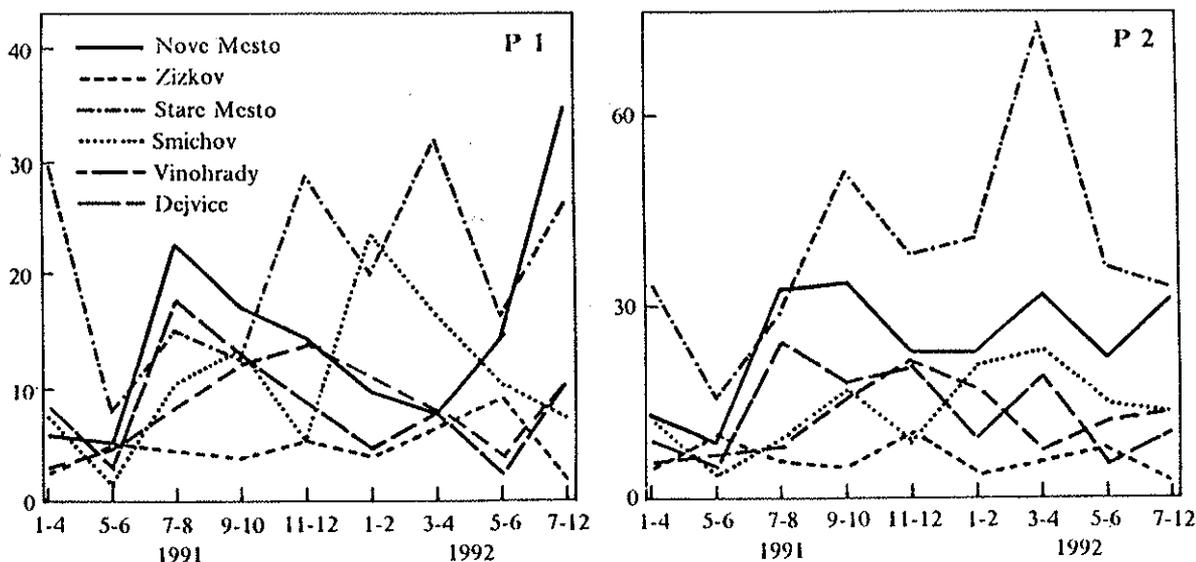


P2 1992



Quelle: Sýkora und Šimoníčková 1994.

Abbildung 5: Die zeitliche Entwicklung der erzielten Durchschnittspreise bei der Versteigerung kleiner Objekte im Zuge der Privatisierung in sechs ausgewählten Katastereinheiten in der Innenstadt von Prag 1991/92 (in Kronen pro m²)



Quelle: Sýkora und Šimoníčková 1994.

Abbildung 5 zeigt die Preisentwicklung im Zeitablauf. Sechs Vermessungseinheiten wurden nach dem Kriterium „zehn oder mehr betroffene Objekte pro Periode“ ausgewählt. Trotz der starken Fluktuation der Durchschnittspreise lassen sich gewisse generelle Trends ablesen: Die beiden Innenstadtbereiche Staré Město und Nové Město wiesen während des ganzen Zeitraums höhere Preise auf als die übrigen vier Innenstadtbereiche, wobei diese ziemlich stabil blieben. Nicht einmal die steigende Inflationsrate erscheint abgegolten, was wohl auf ein wachsendes Angebot an Objekten zurückzuführen ist, die durch die Restitution auf den Markt kamen.

Dieser Privatisierungsprozeß war zeitlich beschränkt, bestimmte allerdings die Initialphase der Entwicklung eines städtischen Immobilienmarkts und verlieh der Marktentwicklung im Segment der Kleinunternehmen wichtige Anstöße. Er trug in der Prager Stadtwirtschaft viel zum raschen und reibungslosen Übergang von einer staatlich kontrollierten Wirtschaft zur Marktwirtschaft bei.

Naturgemäß waren auch die sozialen Auswirkungen bedeutend. Bei den privatisierten Objekten kam es vielfach zu einer Veränderung der Nutzung. Untersuchungen in der Innenstadt von Prag (Sýkora 1994 b) zeigten, daß die Zahl der Dienstleistungseinrichtungen für die dortige Wohnbevölkerung, wie Einzelhandelsgeschäfte mit breitem Sortiment und Lebensmittelgeschäfte sowie Verkaufskiosks und Reparaturgewerbe, stark zurückging. Dagegen hat sich der Gaststätten- und Restaurantsektor

sehr ausgeweitet, und viele neue Einrichtungen, wie Reisebüros, Realitätenbüros, Wechselstuben und Videotheken, sind entstanden.

Die Entwicklung des Immobilienmarktes

Bestimmungen über Immobilienpreise

Die Bestimmungen über Immobilienpreise wurden 1990 in einer Regelung für die Übergangszeit vorläufig abgeändert. Für Prag wurde der bis dahin extrem niedrige Quadratmeterpreis von 15 Kronen auf 250 Kronen angehoben. Das Prinzip der Preisfestlegung durch den Staat wurde auch durch das neue Gesetz 1991 beibehalten. Mit dem Inkrafttreten wurden die „amtlichen“ Bodenpreise in Prag mit 1.700 Kronen pro m² angesetzt (in anderen großen Städten mit 800 Kronen, in Siedlungen mit über 5.000 Einwohnern mit 100 Kronen und in kleinen Dörfern mit 20 Kronen). Innerhalb von Prag erfolgte keine Differenzierung nach der Lagerente, d. h. es wurde damit nicht auf die Preiszonierung am Ende der Zwischenkriegszeit und in den frühen 50er Jahren zurückgegriffen (vgl. o.).

Es ist einsichtig, daß sich der Immobilienmarkt um den „amtlichen“ Bodenpreis nicht gekümmert hat.

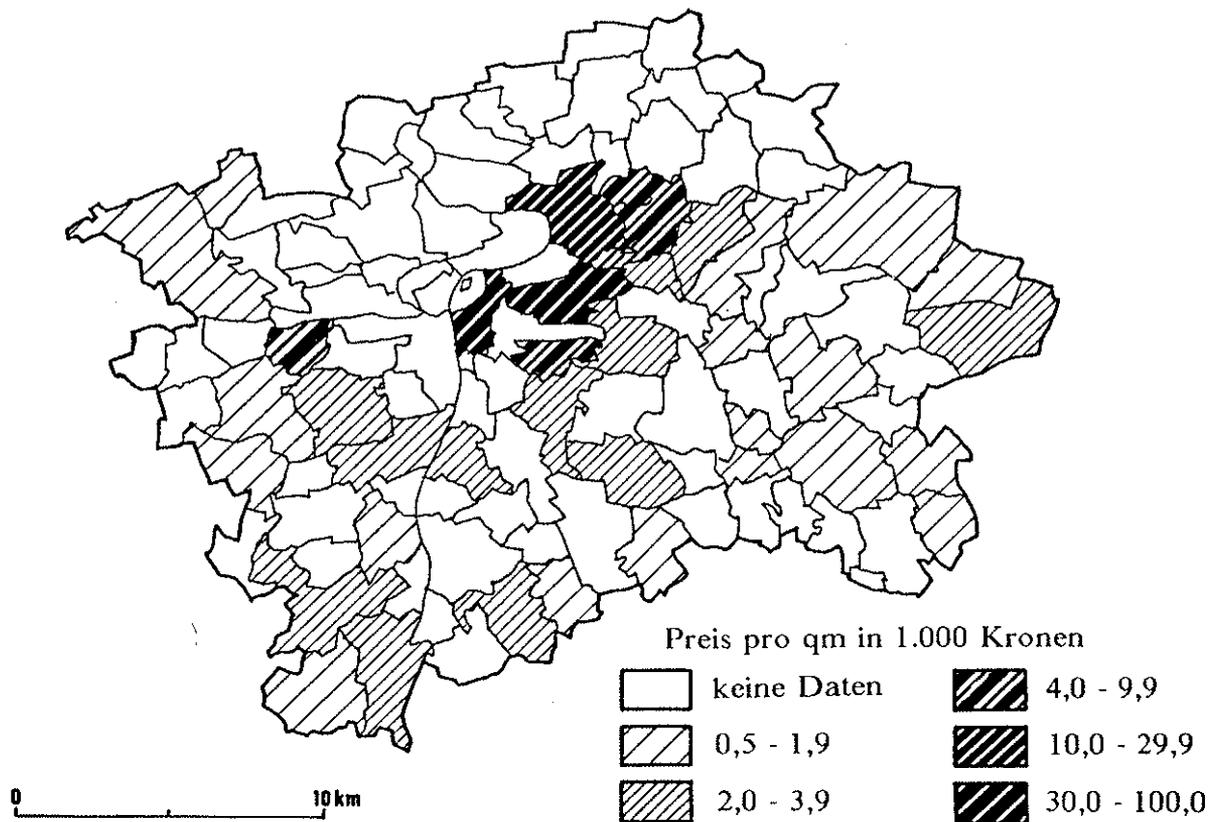
Daten über 53 Grundstücke (vgl. Šimoníčková 1993), die 1992 bzw. zu Beginn des Jahres 1993 zum Kauf angeboten wurden, belegen eine Schwankungsbreite der Quadratmeterpreise zwischen 850 Kronen am Stadtrand und 70.300 Kronen im Stadtzentrum (vgl. Abbildung 6). Diese Ergebnisse decken sich mit der Feststellung von Zahradová vom ersten Immobilienbüro in Vinohrady (IMMOS 1993), daß der Bodenpreis im erweiterten Bereich des Stadtzentrums 2.000 und mehr DM pro m² beträgt. Mit letzterer Angabe tritt ein weiteres wichtiges Phänomen in Erscheinung, nämlich die Dominanz ausländischer Währungen bei Transfers auf dem Immobilienmarkt, allen voran die DM.

Vor kurzem wurden die letzten untergenutzten Parzellen in der Innenstadt verkauft, was in den Bereichen höchster Standortqualität zur weiteren Inflation der Preise beigetragen hat.

Deregulierung der Mieten im Nichtwohnungssektor

Im Frühling 1990 verloren die Behörden durch das neue Gesetz über die Anmietung und Untervermietung von Nichtwohnbauten ihre Machtposition. Kündigungsschutz ist seither nur Sozialdiensten, Gesundheitseinrichtungen etc. garantiert. Ergänzende Bestimmungen über Mietenregelungen erlauben eine liberale Handhabung, setzen aber eine Obergrenze für die Jahresmiete mit 96 bis 190 Kronen pro m² fest, und zwar entsprechend vier Nutzungsarten. Allerdings wurde es den Lokal-

Abbildung 6: Bodenpreise in Prag 1992



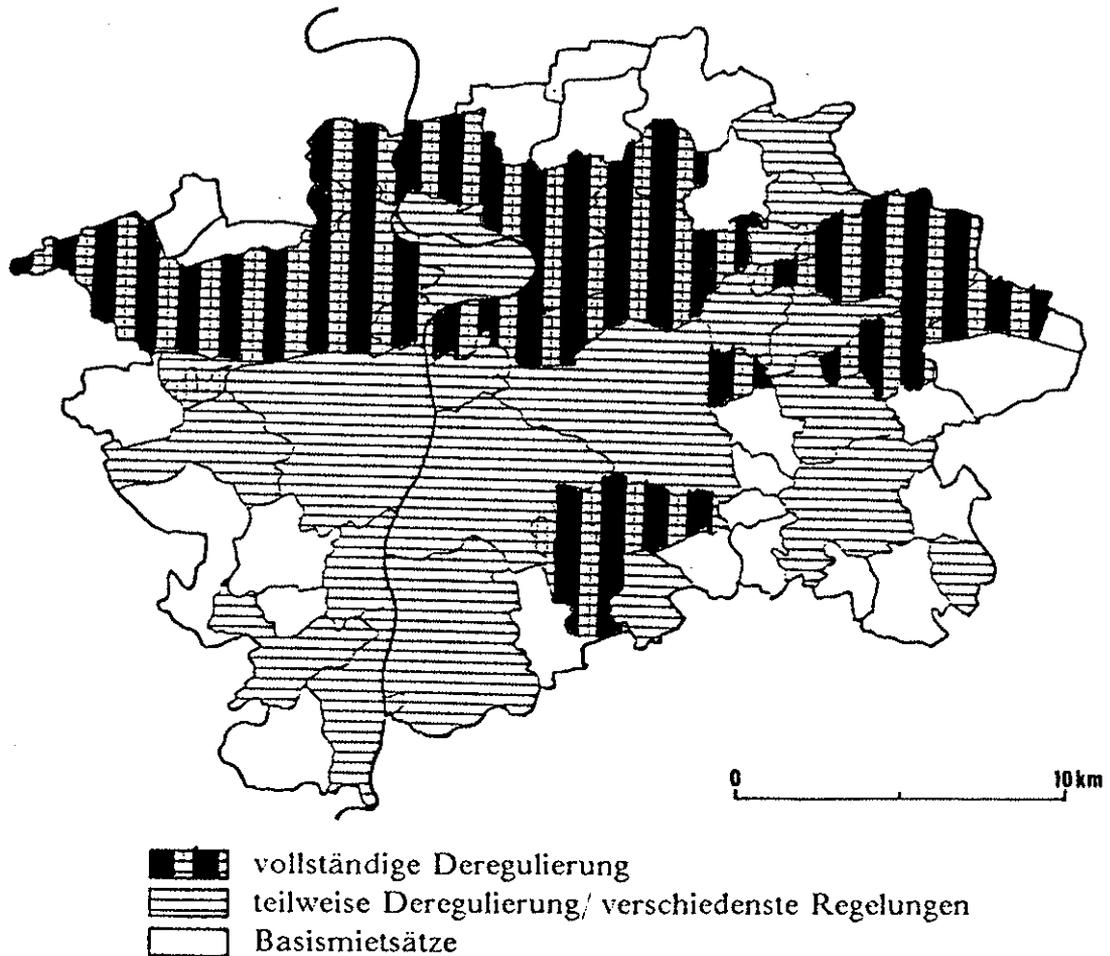
Quelle: Šimoníčková 1993.

behörden freigestellt, in ausgewählten Gebieten ein höheres Maximum anzusetzen oder bestimmte Zonen überhaupt von einer Mietenregelung auszunehmen. Damit sollte ihnen die Möglichkeit gegeben werden, regulierend in das Netzwerk verschiedener Dienstleistungen bzw. des Einzelhandels einzugreifen. Bei Mietverträgen mit Ausländern oder Joint-ventures mit überwiegend ausländischem Kapital kann die Miete beliebig hoch angesetzt werden.

Die Prager Lokalbehörden machten sich diese Bestimmungen sofort zunutze und nahmen ganze Bezirke (Prag 1, 2 und 7) bzw. ausgedehnte Zonen (in Prag 9 und 10) von der Mietenregelung aus. Administrative Reformen setzten einer solchen „individualistischen“ Deregulierung rasch ein Ende. Im Herbst 1990 wurde vom Tschechischen Parlament das „Hauptstadt Prag-Gesetz“ erlassen und Prag in 56 Bezirke sehr unterschiedlicher Größe und Machtposition unterteilt (Kára 1992, Lichtenberger 1993 b), wobei die Aufgabenteilung zwischen der zentralen Stadtverwaltung und den Bezirken erst ausgehandelt und vertraglich festgelegt werden muß.

Im Zusammenhang mit dieser administrativen Reform kam es zu einer Stärkung der Zentralgewalt, und die individuellen Regelungen in den einzelnen Bezirken

Abbildung 7: Die Mietenderegulierung seit 1991 in den Prager Bezirken



Quelle: Sýkora und Šimoníčková 1994.

wurden abgeschafft. Seit dem Frühling 1991 gilt eine „Verordnung der Stadt Prag über die Mietenregelung in Nichtwohnbauten“, die allerdings nicht einheitliche Bestimmungen für die Gesamtstadt festlegt, sondern ein Gemenge unterschiedlicher Ansätze zur Regelung und Deregulierung in den einzelnen Bezirken enthält. In Abbildung 7 sind die Stadtbezirke mit vollständiger und teilweiser Deregulierung wiedergegeben. Die zweite Gruppe ist sehr heterogen: So besteht fallweise völlige Deregulierung für bestimmte Bereiche, fallweise bezieht sich diese nur auf ausgewählte Gebäude, in manchen Bezirken wird die Obergrenze für Mietenerhöhungen grundsätzlich festgelegt (z. B. 700% in Modřany), in anderen nur für einige festgelegte Bereiche (z. B. 100 und 50% in Radotín).

Die Deregulierung der Mieten im Nichtwohnsektor führte, mitbedingt durch die starke ausländische Nachfrage in den ersten Monaten nach der „Samtenen Revolution“ zu einem sehr raschen Anstieg der Mieten. Schon Anfang 1990 erreichten sie für Büro- und Verkaufsflächen in zentraler Lage für ausländische Mieter 70 DM pro

Tabelle 11: Mietpreise im Prager Nichtwohnsektor in DM/m² (Frühling 1993)

Stadtbereich	Büros	Einzelhandel
CBD	50 – 70	80 – 140
Stadtzentrum	25 – 50	40 – 80
Innenstadt	15 – 30	20 – 40
Außenstadt	5 – 20	10 – 25

Anmerkung: Die Daten wurden bei den Immobilienmaklern První Vinohradská, Royal-pražská realitní kancelář, Jendrusch & Partner und Ryden International Consultants erhoben.

m² (Sýkora und Štěpánek 1992). Da die Nachfrage das Angebot überstieg, hielt der Preisanstieg an, und Ende 1990 wurden bereits Preise bis zu 150 DM erzielt. Diese fielen allerdings dann im ersten Vierteljahr 1991 auf dem Bürosektor auf 90 DM, da durch die Restitution eine größere Zahl von Gebäuden auf den Markt kam. Mitte 1991 wurden nur mehr 60 DM gezahlt, und im Herbst stabilisierte sich die Quadratmetermiete auf 40 DM (ÚHA und SÚRPMO 1991). In Tabelle 11 sind die Mieten für Büro- und Verkaufsflächen in bestimmten Zonen Prags im Frühling 1993 aufgelistet.

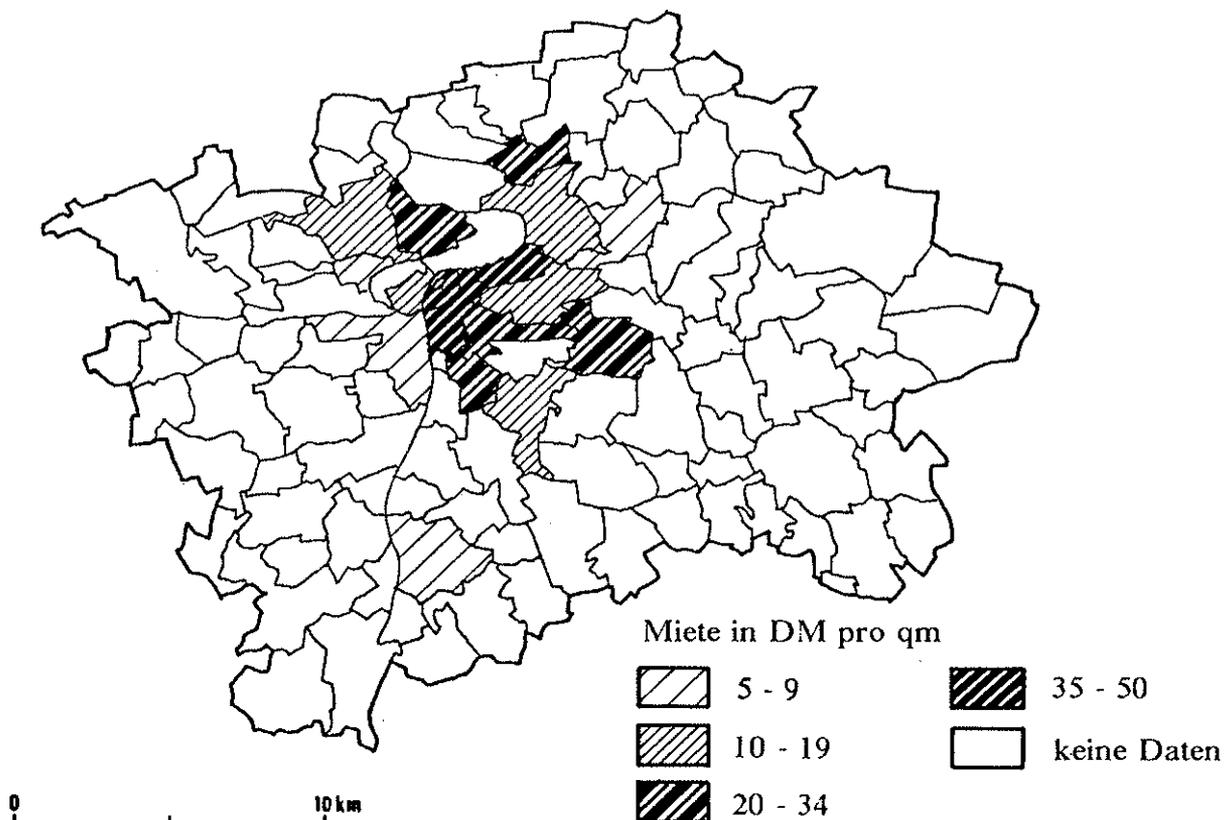
Šimoníčková (1993) untersuchte die Höhe der Mieten bei angebotenen Objekten und bei bereits bestehenden Mietverträgen im Büro- und Einzelhandelssektor. Abbildung 8 zeigt die Quadratmetermieten für Büroflächen.¹¹

Infolge des ausreichenden Angebots haben sich nunmehr die Mieten stabilisiert und zeigen eher eine leicht sinkende Tendenz (IMMOS 1993). In einigen Stadtteilen liegen sie sogar sehr deutlich unter den Maxima der Mietenregelung.

Die Prozesse der Restitution und der Privatisierung von Staatsbesitz waren die Voraussetzung für die Entwicklung des Immobilienmarktes. Weitere Möglichkeiten für private Anleger eröffneten die Kombination von Preis- und Mietenhöhereregulierung sowie die Dezentralisierung der Entscheidungsmacht von den Behörden auf einzelne Firmen und Haushalte. Einschränkungen gibt es nur für Ausländer.¹²

¹¹ Die Daten stammen aus Anzeigen in zwei Immobilienanzeigern („Reality profit“ und „Reality nemovitosti“) im Jahr 1992, Abbildung 8 bietet die tatsächlich erzielten Mieten nach Angaben von zwei Realitätenfirmen (První pražská RK und RK RAK).

¹² Ein Ankauf von Immobilien in Tschechien ist nur für Tschechen mit gültigem Paß und ständigem Aufenthalt im Lande möglich oder aber für Ausländer, die tschechische Abstammung (Vater oder Mutter) nachweisen und daher eine Daueraufenthaltsbewilligung erhalten können. Die letzteren werden dann bezüglich Steuern und Valuten Tschechen gleichgehalten (Kirke 1993). Ausländer müssen also, um Immobilien kaufen zu können, etwa eine Ges. m. b. H. gründen, die dann als Rechtsträger gilt und für die ein Grundkapital von 100.000 Kronen erforderlich ist. Wenn ausländische Geschäftsführer über eine Lang-

Abbildung 8: Büromieten in Prag 1992 in DM pro m²

Quelle: Šimoníčková 1993.

In Prags Innenstadt stehen jetzt hunderte von Objekten zum Verkauf, die meisten von ihnen sind (fast) zur Gänze vermietet (Sýkora 1994 a). Mietwohnhäuser werden, je nach Lage, um 3 bis 10 Millionen Kronen verkauft (IMMOS 1993). Die von tschechischen Mietern bezahlten Mieten sind allgemein sehr gering, es ist aber möglich, Mieter in Ersatzwohnungen umzusiedeln, das Objekt dann zu sanieren und zu viel höheren Preisen neu zu vermieten. In Prag besteht eine starke Nachfrage nach Wohnraum, und für Ausländer gibt es keine Beschränkung der Mietenhöhe. Eine Dreizimmerwohnung ist für 400 bis 600 DM monatlich zu haben, im Stadtzentrum und in einigen anderen der attraktiveren Lagen in der Innenstadt ist aber mit viel höheren Mieten zu rechnen. Viel stärker nachgefragt sind Häuser dann, wenn sie im Erdgeschoß Geschäfte aufweisen oder Büroflächen angeboten werden können, da dafür ein

zeitaufenthaltsbewilligung in Tschechien verfügen (nach acht Jahren wird eine Daueraufenthaltsbewilligung erteilt), dann ist es auch nicht notwendig, Tschechen in die Gesellschaft miteinzubeziehen. Man schätzt, daß etwa 50% der Immobilienkäufe über tschechische Realitätenbüros von Ausländern getätigt werden.

hoher Bedarf besteht und außerdem die Mieten mehr oder weniger dereguliert sind. 1993 wurden mehr Miethäuser angeboten als nachgefragt, der Immobilienmarkt stagnierte also in diesem Segment, und ein Absinken der Preise wurde beobachtet.

Für privatwirtschaftlich organisierte Sanierungen einzelner Gebäude oder Gebäudekomplexe ergeben sich viele Möglichkeiten. Diese Chance wurde von Realitätenbüros erkannt, die in der letzten Zeit in Prag in überaus großer Zahl entstanden sind. Ein Verband der Immobilienmakler in Böhmen, Mähren und Schlesien (ARK CMS) wurde im Juli 1991 von 17 Büros gegründet und hat schon mehr als 200 Mitglieder. APRES, die Vereinigung der Prager Immobilienbüros, besteht seit Februar 1992 und hat heute acht Mitglieder. Gegenwärtig sind außerdem ungefähr 50 ausländische Firmen mit dem Immobilienhandel befaßt (RECR 1993). Auch Ansätze zu einer Gentrifikation sind schon erkennbar, die Sanierungsaktivitäten haben aber bisher nur einen recht kleinen Teil des Häuserbestands betroffen, wirken sich also räumlich nur punkthaft aus.

Ausländische Investoren sind vorwiegend an Großprojekten, wie Hotels, Einkaufs- und Bürozentren, interessiert, es gibt aber nur wenige Möglichkeiten für eine Lokalisierung solcher Objekte in den attraktiven Lagen des historischen Stadtkerns, wo große Nachfrage herrscht. Besonders attraktiv sind Standorte an der Moldau. Hier wurden einige Vorhaben bereits in Angriff genommen und andere sind geplant. Eine Bewilligung für Neubauprojekte ist außerhalb des historischen Stadtkerns viel leichter zu erlangen. In den letzten Jahren haben ausländische Investoren jährlich schätzungsweise 20.000m² bestausgestatteter Büroflächen errichten lassen (IMMOS 1993).¹³

In mittelfristiger Zukunft werden die meisten wichtigen Entwicklungen auf dem Prager Immobilienmarkt mit ausländischem Kapital stattfinden, darunter das World Trade Center, mit dessen Errichtung der historische Stadtkern vor unerwünschten Bauprojekten geschützt werden soll (Lichtenberger 1993 b, Sýkora 1994 a).

¹³ Das „Karlsbrückenzentrum“ (C.B.C.), ein erster Komplex mit 4.000m² Geschoßfläche in „Bestlage“ mit Büros, Restaurants, Geschäften und Apartments für Geschäftsleute, soll Anfang 1994 fertiggestellt sein. Dieses Projekt wird von der italienischen Gesellschaft FINGROUP durchgeführt und basiert auf der Sanierung eines alten Gebäudebestandes mit geschätzten Kosten in der Höhe von rund 10 Millionen DM (IMMOS 1993). Seit 1989 sind auch eine Reihe neuer Hotels, wie das Diplomat, das Panorama, das Penta oder das Atrium, entstanden. Eines davon, das Atrium, liegt unmittelbar am Rand des historischen Stadtkerns und wurde 1993 durch ein internationales Bürozentrum ergänzt, die größte neue Anlage in Prag, mit ungefähr 36.000m² Geschoßfläche, davon zwei Drittel Büroflächen.

Heinz Faßmann
 Elisabeth Lichtenberger

MÄRKTE IN BEWEGUNG

0001	RESSLOVA	9	1	1	0	0	0	0	0	KLOSTER
0003	RESSLOVA	5	1	1	0	0	0			KADEM
0001	DITTRICHOVA	16	1	1	0	0				
0026	NA ZDERAZE	8	1	3	0					
0029	NA ZDERAZE	4	0	1	0					
0035	NA ZDERAZE	10	1	3						
0035	NA ZDERAZE	14	1	3						
0035	NA ZDERAZE	14	1							
0035	NA ZDERAZE	14	1							
0040	MYSLIKOVA	1								
0040	MYSLIKOVA									
0041	NA BORENO									
0041	NA BORENO									
0041	NA BORENO									
0042	OBDOPI									
0042	OBDOPI									
0044	NA ZL									
0045	NA ZL									
0046	NA ZL									
0049	NA ZL									
0050	OBDOPI									
0051	OBDOPI									
0055	MYSLIKO									
0056	MYSLIKO									
0057	MYSLIKO									
0058	MYSLIKOVA									
0059	MYSLIKOVA									
0059	MYSLIKOVA									
0060	MYSLIKOVA									
0062	MYSLIKOVA									
0066	KREMENKOVA									
0067	KREMENKOVA									
0069	KREMENKOVA									
0070	KREMENKOVA									
0071	KREMENKOVA									
0071	KREMENKOVA									
0073	KREMENKOVA									
0074	KREMENKOVA									
0075	KREMENKOVA									
0076	KREMENKOVA									
0078	KREMENKOVA									
0080	KREMENKOVA									
0082	KREMENKOVA									
0083	VJIF									
0083	VJIF									
0084	VJIF									
0089	VJIF									
0091	VJIF									
0094	VJIF									
0095	VJIF									
0096	VJIF									
0111	OSTROVNI									
0112	OSTROVNI									
0114	OSTROVNI									
0126	OSTROVNI	28								
0126	OSTROVNI	17								
0126	OSTROVNI	17								
0129	OSTROVNI	23								
0130	OSTROVNI	25	0	5	1	0	0	0	0	18
0131	OSTROVNI	34	1	3	1	0	0	0	0	13
0131	OSTROVNI	34	1	3	1	0	0	0	0	10
0132	OSTROVNI	2	1	3	2	0	0	0	0	10

Metropolen und Regionen
 in Ostmitteleuropa

INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort	7
MÄRKTE IN BEWEGUNG: ÜBERBLICK	11
1. Einleitung: Zum Forschungsthema und zur Struktur des Buches <i>Heinz Faßmann und Elisabeth Lichtenberger</i>	13
2. Transformationsprobleme und gesellschaftliche Konsequenzen <i>Heinz Faßmann</i>	16
3. Vorsozialistische Siedlungsmuster, Effekte der sozialistischen Planwirtschaft und Segmentierung der Märkte <i>Elisabeth Lichtenberger</i>	28
4. Immobilienmarkt – Wohnungsmarkt – Arbeitsmarkt <i>Elisabeth Lichtenberger</i>	36
BODEN- UND IMMOBILIENMARKT	45
1. Der Immobilienmarkt im politischen Systemvergleich <i>Elisabeth Lichtenberger</i>	47
2. Internationalisierung des Immobilienmarktes und künftige Konkurrenz der Städte Wien, Budapest und Prag <i>Elisabeth Lichtenberger</i>	58
3. Auf dem Weg zu einem Immobilienmarkt: Prag in der kommunistischen Ära und in den frühen 90er Jahren <i>Luděk Sýkora und Ivana Šimoníčková</i>	65
4. Strukturen und Prozesse auf dem Immobilienmarkt in den Neuen Bundesländern <i>Helga Schmidt</i>	83
STRUKTUREN UND PROZESSE AUF DEM ARBEITSMARKT	99
1. Einleitung <i>Heinz Faßmann</i>	101
2. Massenarbeitslosigkeit in Ostmitteleuropa <i>Heinz Faßmann</i>	105