

Kann Frankreich die Maastricht-Kriterien erfüllen? Wachstumsabschwächung stellt Wirtschaftspolitik vor neue Herausforderungen	841
Tschechische Wohnungswirtschaft in der Transforma- tion	847

DEUTSCHES INSTITUT FÜR WIRTSCHAFTSFORSCHUNG

WOCHENBERICHT 49/95

Berlin

7. Dezember 1995

staplin

62. Jahrgang

Kann Frankreich die Maastricht-Kriterien erfüllen? Wachstumsabschwächung stellt Wirtschaftspolitik vor neue Herausforderungen

Die Diskussion darüber, welche Länder die Aufnahmekriterien für die Europäische Währungsunion rechtzeitig erfüllen werden und ob es Anfang 1999 bereits zu einer Währungsunion kommen wird, hat sich in den letzten Wochen intensiviert. Schien es noch 1994 sicher, daß auch Frankreich bis 1997 alle Kriterien erfüllen werde, so sind im Laufe des Jahres mit der zunehmenden Verschuldungsproblematik der öffentlichen Haushalte, insbesondere im Bereich der Sozialversicherung, die Zweifel gewachsen, ob das Defizit — wie gefordert — rechtzeitig auf 3 vH des Bruttoinlandsprodukts zurückgeführt werden kann. Die gegenwärtige Streikwelle gibt diesen Zweifeln neue Nahrung. Bei aller Meinungsverschiedenheit besteht indes weitgehende Übereinstimmung darin, daß eine Währungsunion ohne die Teilnahme Frankreichs nicht sinnvoll sein kann. Die Erfüllung des Verschuldungskriteriums in Frankreich ist damit zu einem entscheidenden Punkt dafür geworden, ob es 1999 überhaupt zu einer Währungsunion kommen wird.

Die heutigen wirtschaftspolitischen Probleme Frankreichs können nur im Rahmen einer längerfristigen Betrachtung der Wirtschaftsentwicklung angemessen eingeordnet werden. Nach einer langanhaltenden Wachstumsperiode geriet die französische Wirtschaft zu Beginn der neunziger Jahre in eine von 1991 bis 1993 dauernde Stagnations- und Rezessionsphase. In dieser Zeit wirkte zwar die Finanzpolitik dem Abschwung entgegen. Die Geldpolitik indes war äußerst restriktiv ausgerichtet. Die vereinigungsbedingte Hochzinspolitik in Deutschland, von der sich Frankreich aus Wechselkurspolitischen Gründen trotz einer etwa doppelt so hohen Arbeitslosenquote nicht lösen wollte, führte dazu, daß die nominalen und realen Zinsen bis 1993 trotz Rezession ein extrem hohes Niveau aufwiesen und eine wirtschaftliche Erholung verhinderten. Erst nachdem 1993 die Zinsen in Deutschland, das sich nunmehr ebenfalls in einer Rezession befand, gesunken waren, ermäßigte sich auch das nominale und reale Zinsniveau in Frankreich. Im Zuge einer europaweiten konjunkturellen Erholung erlebte auch die französische Wirtschaft

1994 einen kräftigen Aufschwung. Im vierten Quartal 1994 war das reale Bruttoinlandsprodukt um 3,7 vH höher als ein Jahr zuvor. Der Aufschwung wurde anfangs von einem Exportanstieg getragen, in dem sich vor allem die spürbare Belebung der Investitionstätigkeit und ein Lageraufbau in Europa widerspiegelte. Das rasche Exportwachstum hatte günstige Auswirkungen auf das Geschäftsklima und die Nachfrageerwartungen.

Wie in vielen anderen europäischen Ländern kam es so in Frankreich im Verlaufe des Jahres 1994 zu einem raschen Anstieg der Investitionen. Hierfür gab es neben der Expansion der Auslandsnachfrage auch binnenwirtschaftliche Ursachen. Zum einen hatte sich die Ertragslage der Unternehmen aufgrund moderater Lohnerhöhungen, infolge von Rationalisierungsmaßnahmen und durch deutlich gesunkene Finanzierungskosten verbessert. Bei diesen Rahmenbedingungen löste der sich abzeichnende Anstieg der langfristigen Zinsen zu Beginn des Jahres 1994 einen Investitionsschub aus, der vor allem von dem Motiv getragen war, die vergleichsweise günstigen Finan-

Tabelle 1

Eckdaten der französischen Wirtschaftsentwicklung

	1993	1994	1995	1996
Bruttoinlandsprodukt ¹⁾ (Veränderung gegenüber Vorjahr in vH)	-1,5	2,8	2,75	2,00
Arbeitslosenquote in vH	11,7	12,4	12,2	12,0
Beschäftigung (in vH gegenüber Vorjahr)	-1,2	0,5	0,8	0,7
Verbraucherpreise (Veränderung gegenüber Vorjahr in vH)	2,1	1,7	2,1	1,9
Lohnstückkosten (Veränderung gegenüber Vorjahr in vH)				
— in nationaler Währung	3,0	-0,2	1,2	2,3
— in Sonderziehungsrechten	-3,2	-0,8	4,5	—
Leistungsbilanzsaldo (in Mrd. FF)	52,4	54,4	90	80

¹⁾ Zu Preisen von 1980. — ²⁾ Schätzungen bzw. Prognosen des DIW.
Quellen: OECD, Economic Outlook Nr. 57; nationale Statistiken
sowie Schätzungen des DIW.

zierungskonditionen rasch noch zu nutzen. Im Laufe des Jahres stieg dann die Auslastung der Sachkapazitäten, so daß sich die Expansion der Ausrüstungsinvestitionen im zweiten Halbjahr auch wegen zunehmender Engpässe weiter beschleunigte.

Noch kräftiger war der Anstieg bei den Bauinvestitionen, insbesondere im Wohnungsbau. Hier wurden Förderprogramme und die zu Beginn des Jahres noch niedrigen langfristigen Zinsen wirksam; entsprechend belastend wirkte im späteren Jahresverlauf das mittlerweile höhere Zinsniveau. Im Sommer 1994 belebte sich auch der private Verbrauch. Entscheidend hierfür waren eine spürbare Zunahme der Beschäftigung zur Jahresmitte und spezielle verbrauchstimulierende Maßnahmen, die allerdings nur kurzfristig wirksam waren.

Bei dem insgesamt erst wenig gefestigten Aufschwung des letzten Jahres überrascht es nicht, daß schließlich das hohe Niveau der Realzinsen in der französischen Wirtschaft — wie in vielen anderen europäischen Wirtschaften — zu einer spürbaren Abschwächung des Wirtschaftswachstums führte. Hinzu kamen eine Normalisierung des Lageraufbaus und die Nachwirkungen der Währungsturbulenzen vom Frühjahr, als eine Abwertung des Franc gegenüber der D-Mark nur durch eine rasche Anhebung der kurzfristigen Zinsen vermieden werden konnte und es zu einer realen effektiven Aufwertung des Franc von etwa 2½ vH kam. Die Industrieproduktion stagniert seit dem Frühjahr und ging zuletzt sogar zurück. Andererseits blieb die Ertragslage der Unternehmen noch günstig, und die Lohnentwicklung beeinträchtigte die internationale Wett-

bewerbsfähigkeit nicht, zumal sich die effektive Aufwertung wieder zurückbildete. Das Zinsniveau fiel wieder, und die Preissteigerung blieb, trotz der Erhöhung der Mehrwertsteuer im Sommer, gering. Die französische Wirtschaftspolitik sah damit trotz der Wachstumsabschwächung keinen Anlaß, von ihrer Orientierung auf die Maastrichter Konvergenzziele abzurücken.

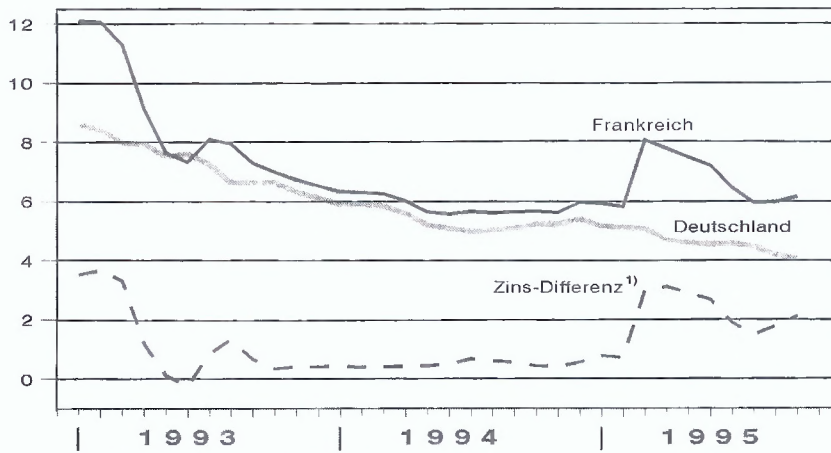
Geldpolitische Zielkonflikte: Wechselkursstabilisierung versus Wachstumsförderung

Spätestens seit 1993 ist die wirtschaftspolitische Strategie in Frankreich darauf gerichtet, diese Ziele bis 1997 zu erreichen, insbesondere das öffentliche Defizit zu verringern und die Stabilität der Währung nach innen und außen zu verteidigen. Gleichzeitig wurde allerdings der Reduzierung der hohen Arbeitslosigkeit und der sozialen Abfederung u.a. durch arbeitsmarktpolitische Maßnahmen zunehmend Bedeutung beigemessen.

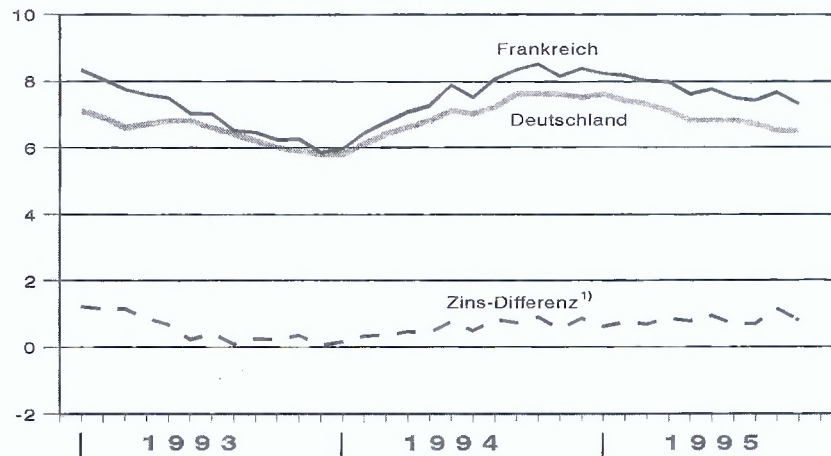
Zur Wechselkursstabilisierung war die Bank von Frankreich mehrfach gezwungen, die kurzfristigen Zinsen kräftig anzuheben. So stiegen diese während der Währungskrise im Juli 1993 vorübergehend bis 10% und lagen damit deutlich über dem deutschen Niveau. Bis zu Beginn des Jahres 1994 konnte das Zinsdifferential gegenüber Deutschland allerdings verringert werden. Eine tendenziell ähnliche Entwicklung war auch bei den nominalen langfristigen Zinsen und beim Realzins (langfristige Zinsen bereinigt um den Verbraucherpreisanstieg) zu beobachten. Das Realzinsdifferential gegenüber Deutschland lag 1993 in einer Größenordnung von 2 bis 3 vH und 1994 bei 1½ bis 2 vH. Bedeutsamer für die konjunkturelle Entwicklung war aber der nochmalige Anstieg des Realzinses auf fast 7 vH und damit auf sein bisher höchstes Niveau. Die Existenz des Zinsdifferentials über einen so langen Zeitraum ist nicht mit der Entwicklung der Preise und Lohnstückkosten zu erklären, sondern ist vor allem Ausdruck einer noch immer bestehenden Abwertungsgefahr für den Franc. Die Abwertungserwartungen sind das Ergebnis stark divergierender realer Entwicklungen zwischen Deutschland und Frankreich. In Frankreich ist die Arbeitslosigkeit wesentlich höher als in Deutschland, und die Wachstumsrate war seit Beginn der 90er Jahre viel geringer. Das Staatsdefizit ist nicht zuletzt deswegen gerade in dieser Phase kräftig gestiegen. Frankreich hat sich trotz dieser Probleme nicht von der Hochzinspolitik der Bundesbank abgekoppelt. Das führte — wie gegenwärtig — immer wieder zu heftigen Spannungen im Innern und machte es der Regierung schwer, die Devisenmärkte von einem Festhalten an der Stabilität des Wechselkurses zu überzeugen.

Als es Ende 1994 zu erneuten Spannungen auf den internationalen Kapitalmärkten kam, war der Franc zunächst wenig betroffen, geriet aber zusammen mit anderen, „weichen“ Währungen im März 1995 in den Strudel der Wäh-

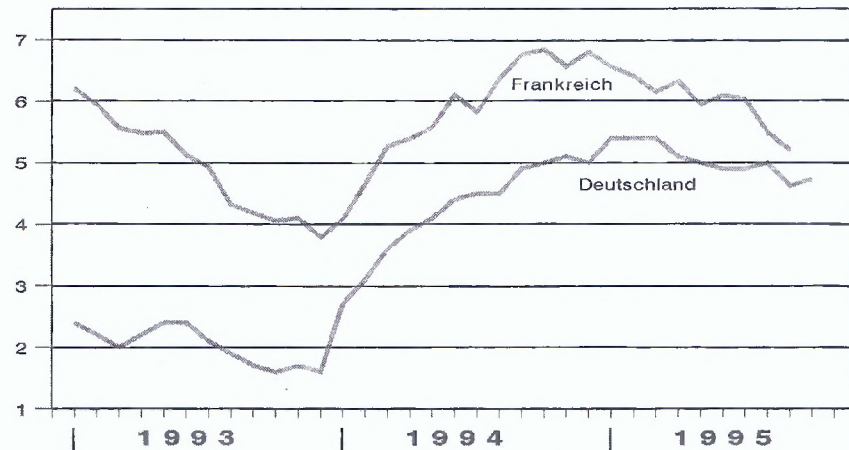
Entwicklung der kurzfristigen Zinsen in Deutschland und Frankreich



Entwicklung der langfristigen Zinsen in Deutschland und Frankreich



Entwicklung des Realzinses¹⁾ in Deutschland und Frankreich



rungsturbulenzen. Um den Kurs zu stabilisieren, erhöhte die Notenbank die kurzfristigen Zinsen auf 8%. Erst nach der Präsidentschaftswahl und nachdem auch die Bundesbank ihre Zinsen weiter gesenkt hatte, konnten die Zinsen in Frankreich wieder spürbar sinken. Der Franc wertete in den Sommermonaten gegenüber der D-Mark sogar wieder auf; allerdings kam es im Gefolge der französischen Regierungskrise im Herbst erneut zu einer Schwäche der Währung und zu einem Ruck der kurzfristigen Zinsen nach oben. In jüngster Zeit mag auch die schwierige Lage bei den öffentlichen Finanzen das Mißtrauen gegenüber dem Franc wieder verstärkt haben.

Der rasche Anstieg der langfristigen Zinsen 1994 hat die Bautätigkeit, aber auch die Investitionstätigkeit insgesamt beeinträchtigt. Die Bautätigkeit litt zudem darunter, daß als Folge des Baubooms zu Ende der achtziger Jahre und der anschließenden Rezession Überkapazitäten vor allem bei Büro- und Gewerbeflächen entstanden waren. Auch haben die hohen Finanzierungskosten zu einer Krise im Immobilien- und Bankensektor geführt, die in ihrer Dimension zwar nicht mit ähnlichen Krisen in anderen Ländern — insbesondere Japan vergleichbar ist, doch nur durch ein umfangreiches und kostenträchtiges Engagement der öffentlichen Hand bewältigt werden konnte.

Zunehmende finanzpolitische Probleme

Bei restriktiver Geldpolitik blieb die Ausrichtung auf ein höheres Wachstum zu Beginn der neunziger Jahre der Finanzpolitik vorbehalten. Diese wirkte von 1990 bis 1993 dem Abschwung entgegen und ging erst allmählich auf Konsolidierungskurs. Um so größer ist das nun abzubauen Defizit. Mit der Wachstumsabschwächung und der anschließenden Rezession 1990 bis 1993 stieg der Fehlbetrag des Staatshaushaltes auf annähernd 5 vH des Bruttoinlandsprodukts. Schließt man — wie zur Beurteilung des Maastricht-Kriteriums erforderlich — die Sozialversicherung mit ein, so war das Defizit noch etwa 1 vH-Punkt höher. Diese Entwicklung ist um so bemerkenswerter, als die öffentlichen Defizite bis zum Beginn der neunziger Jahre nur gering waren und ihre Relation zum Bruttoinlandsprodukt deutlich unter der in den meisten anderen Ländern lag. Die Verschärfung der finanzpolitischen Probleme erschwerte damit auch die Aufgabe der Geldpolitik, den Wechselkurs zu stabilisieren. Um das Defizit wieder abzubauen, präsentierte die Regierung für 1994 ein strafes Budget und beschloß Ausgabenkürzungen auch im Bereich der sozialen Leistungen, wo sich schon damals finanzielle Probleme abzeichneten. Obwohl die Konjunkturerholung stärker als im Finanzplan unterstellt ausfiel und die Einnahmen entsprechend höher waren, ergab sich ein Budgetdefizit (ohne Sozialversicherung) von 349 Mrd. FF (4,7 vH des BIP) statt wie geplant von 300 Mrd. FF¹. Das ist u.a. darauf zurückzuführen, daß die Arbeitsmarktpolitik beträchtlich ausgeweitet wurde und daß auch die Militärausgaben höher als geplant ausfielen. Nach Berechnun-

gen der OECD ist der strukturell bedingte Teil des Budgetdefizits seit 1992 kräftig gestiegen und betrug 1994 etwa 3,9 vH-Punkte.

Die staatlichen Schulden stiegen, vor allem aufgrund der Übernahme der bis dahin kumulierten Schulden des Sozialversicherungssystems, zu Beginn des letzten Jahres von etwa 30 auf etwa 40 vH des Bruttoinlandsprodukts. Im Verlauf des letzten Jahres und in diesem Jahr hat sich der Schuldenstand weiter ausgeweitet und dürfte Ende 1995 nur wenige Prozentpunkte unter dem Maastricht-Kriterium (60 vH des BIP) liegen.

Das noch von der alten Regierung Balladur eingebrachte Budget für 1995 sah Ausgabenerhöhungen von 2 vH, also real Stagnation, und einen Abbau des Defizits im Staatshaushalt in der Maastricht-relevanten Abgrenzung auf 4,15 vH vor. Zu diesem Zweck wurden die Steuern auf Tabak und Benzin erhöht. Dieses Budget wurde allerdings mit der neuen Regierung unter der Präsidentschaft Chiracs weitgehend hinfällig. Nicht zuletzt, um einen Teil der Wahlversprechen einzulösen, wurde im Juni dieses Jahres ein wirtschaftspolitisches Programm beschlossen, das die geplanten Ausgaben um etwa ⅓ Prozent des Bruttoinlandsprodukts (Jahresbasis) erhöhen sollte.

¹ Entsprechend der Abgrenzung der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung ohne Berücksichtigung der Einnahmen aus der Privatisierung öffentlicher Unternehmen.

Tabelle 2

Entwicklung der öffentlichen Finanzen in Frankreich¹⁾ in Mrd. Franc

	1994	1995	1996	1997
<i>Staatshaushalt</i>				
— Nettoschuldendienst	185,6	209,5	226,4	239,4
— andere Ausgaben	1 307,7	1 314,2	1 323,1	1 310,1
Ausgaben insgesamt	1 493,3	1 523,7	1 549,5	1 549,5
Einnahmen insgesamt ²⁾	1 144,2	1 202,2	1 262,1	1 297,5
Saldo	−349,1	−321,5	−287,4	−252,0
Saldo in vH des BIP	4,73	4,15	3,53	3,00
<i>Sozialversicherung</i>				
Saldo	−56,0	−60,0	−17,0	12,0
<i>Saldo der öffentlichen Haushalte insgesamt</i>	−405,1	−381,5	−304,4	−240,0
Saldo in vH des BIP	5,5	4,9	3,7	2,8

¹⁾ Stand Mitte November 1995; im laufenden Budgetprozess können sich noch Abweichungen ergeben. Es ist versucht worden, die wichtigsten Änderungen im Haushaltsentwurf und bei den Sozialversicherungen bereits zu berücksichtigen. Differenzen durch Abrundung. —
²⁾ Ohne Einnahmen aus Privatisierungen.

Quellen: Projet de loi de finances 1996; Aktuelle Berichterstattung der Medien.

Hierzu gehörten arbeitsmarktpolitische Maßnahmen, insbesondere für Jugendliche, eine kräftige Entlastung der Arbeitgeber bei den Sozialbeiträgen für die unteren Einkommensempfänger, eine stärkere Förderung des sozialen Wohnungsbaus sowie Maßnahmen zugunsten der kleinen und mittleren Unternehmen.

Die neuen Maßnahmen sowie unvorhergesehene Mehrausgaben in anderen Bereichen und geringere Einnahmen aufgrund der schwächeren Konjunktur ließen das Defizit der öffentlichen Haushalte rasch anschwellen. Zwar wurden auch verschiedene Ausgaben niedrigerer Priorität gekürzt; das Hauptgewicht zum Ausgleich des Budgets wurde aber auf Steuererhöhungen gelegt. Erhöht wurden vor allem die Mehrwertsteuer, von 18,6 vH auf 20,6 vH, und die Vermögensteuer. Hinzu kamen im Bereich der Sozialversicherung die Abschaffung von Steuervergünstigungen bei der Zahlung von Rentenbeiträgen und ein Anstieg der „Sozialsolidaritätsabgabe“ (cotisation sociale de solidarité).

Schon im Spätsommer dieses Jahres zeichnete sich indes ab, daß all diese Maßnahmen allenfalls dazu ausreichen würden, das Gesamtdefizit der öffentlichen Haushalte in Relation zum Bruttoinlandsprodukt auf etwa 5 vH zu begrenzen. Da die Sozialausgaben, insbesondere im Gesundheitswesen, weiter rasch stiegen, war ein Andauern, ja sogar eine Verschärfung der finanzpolitischen Probleme absehbar. Damit sank auch die Hoffnung, das Defizitkriterium von 3 vH entsprechend den Erfordernissen für die Bildung der Wirtschafts- und Währungsunion bis 1997 zu erfüllen.

Angesichts einer raschen Verschlechterung des Ansehens der mehrfach neugebildeten Regierung und eines wieder schwachen Francs war die Regierung schließlich im November dieses Jahres zum Handeln gezwungen. Der grundlegend überarbeitete Finanzplan für Staatshaushalt und Sozialversicherung ist der Abschied von der Illusion — und den Wahlversprechungen —, man könne gleichzeitig die Abgaben und Steuern verringern, die staatlichen Sozialleistungen wesentlich verbessern und das Haushaltsdefizit reduzieren. Statt der Verringerung der Arbeitslosigkeit hat nach Aussage des französischen Präsidenten der Abbau des Haushaltsdefizits nunmehr die höchste Priorität.

Der Staatshaushalt 1996, der am 16. November in erster Lesung in der Nationalversammlung mit großer Mehrheit verabschiedet wurde, sieht tiefgreifende Veränderungen vor allem im Sozialsystem vor. Für die Rentenkassen und die Krankenversicherung, deren Ausgaben wesentlich stärker als geplant gestiegen waren, wird ein jährlicher Finanzrahmen vorgeschrieben. Um die Lohnnebenkosten zu senken, wird die Finanzierung der Krankenversicherung vom Lohneinkommen abgekoppelt und zukünftig aus Steuermitteln geleistet. Die Einführung einer Pflegeversicherung, ebenfalls ein Wahlversprechen, wird auf unbestimmte Zeit verschoben.

Zu den Einsparungen bei den Sozialleistungen kommen auf der Einnahmenseite neue Finanzierungsmittel. Die bisherigen Sozialbeiträge werden um eine neue „CRD (contribution au remboursement des dettes sociales)-Steuer“ mit einem Steuersatz von 0,5 vH auf die Einkommen fast aller Haushalte ergänzt. Diese Steuer wird im Gegensatz zur allgemeinen Sozialversicherungssteuer CSG auch auf Kapitaleinkünfte und die meisten der zahlreichen bisherigen Befreiungstatbestände erhoben. Die von Rentnern zu zahlenden Beiträge und die beitragspflichtige Zeit im öffentlichen Dienst werden erheblich erhöht.

Die CRD-Steuer soll zunächst 13 Jahre in Kraft bleiben und die vollständige Abtragung der kumulierten Schulden der Sozialversicherung, die für Ende 1996 mit fast 300 Mrd. FF angegeben werden, inklusive der zur Finanzierung anfallenden Zinsen ermöglichen. Das laufende Defizit der Sozialversicherung soll von etwa 60 Mrd. FF in diesem Jahr auf 17 Mrd. FF 1996 gesenkt werden; 1997 würde laut Plan sogar ein Überschuß von 12 Mrd. FF entstehen. Da das Defizit der Sozialversicherung bisher entscheidend dazu beiträgt, daß Frankreich das Maastricht-Limit überschreitet, wäre hiermit ein wichtiger Beitrag geleistet. Bei Realisierung der beschriebenen Konsolidierung könnte das Defizit 1996 bei knapp 4 vH und 1997 bei knapp 3 vH, also etwas unter dem Maastricht-Limit, liegen. Allerdings ist in der mehrjährigen Finanzplanung ein reales Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von jeweils etwa 2 vH für 1996 und 1997 unterstellt. Gemessen an den aktuellen Wachstumsprognosen ist dies vor allem für 1996 eine optimistische Annahme. Zudem könnte die Konsolidierung ihrerseits eine Abschwächung des Wirtschaftswachstums bewirken.

Der Spielraum zur Erfüllung der Kriterien von Maastricht ist damit nur gering. Zwar erleichtert die Wiederherstellung des Vertrauens in die französische Wirtschaftspolitik und die Währung die Fortsetzung eines das Wirtschaftswachstum unterstützenden geldpolitischen Kurses. Fiele das Wirtschaftswachstum indes deutlich schwächer aus als angenommen, so würde die angestrebte Budgetkonsolidierung nicht gelingen. Damit wäre ein notwendiger Eckstein zur Bildung einer Europäischen Wirtschafts- und Währungsunion nicht mehr gegeben.

Fazit

Die französische Regierung hat mit ihrem Staatshaushalt 1996 weitgehend Abschied von ihren Wahlversprechungen genommen, in ihrer Wirtschaftspolitik indessen gegenüber den Partnern der EU zunächst an Glaubwürdigkeit gewonnen. Nach Bekanntgabe der finanzpolitischen Konsolidierungsmaßnahmen ist der Franc zunächst wieder stärker geworden, und die Notenbank konnte zum ersten Mal seit Juli 1994 den Geldmarktzins leicht zurücknehmen. Eine Erfüllung der Kriterien zur Bildung einer Europäischen Wirtschafts- und Währungsunion scheint

möglich, wenn es gelingt, dem gegenwärtigen Trend zur Abschwächung des Wirtschaftswachstums 1996 und 1997 entgegenzuwirken. Die derzeitigen heftigen Streiks deuten zwar darauf hin, daß die Grenzen der Sparmaßnahmen erreicht sind. Zur Belebung der Nachfrage kann aber die Finanzpolitik derzeit nicht beitragen, will sie nicht die recht-

zeitige Einhaltung des 3 vH-Defizitkriteriums weiter gefährden. Um so mehr bedarf es einer spürbaren Senkung der Realzinsen. Dazu müßten indes von der Geldpolitik noch erhebliche Anregungen ausgehen, die aber nur im Rahmen einer europäischen Konzertierung vorstellbar sind.

Tschechische Wohnungswirtschaft in der Transformation

Wohnen, so der tschechische Wirtschaftsminister Dyba, sei eine Dienstleistung mit privatem Charakter. Der Staat sei in der Marktwirtschaft nicht verpflichtet, jedem einzelnen Bürger diese Dienstleistung zu garantieren. Der Staat müsse aber geeignete Rahmenbedingungen schaffen, um das Wohnen für die Bürger erschwinglich zu machen¹. Der schnelle Rückzug des Staates aus der Wohnungspolitik am Anfang der Transformationsphase hinterließ allerdings ein Vakuum, in dessen Folge der Wohnungsbau zum Stillstand kam. Die Wohnungspolitik versucht nun, einerseits die marktwirtschaftliche Grundorientierung zu stärken und andererseits staatliche Maßnahmen zielgenauer auf die sozial Bedürftigen zu konzentrieren. Um die steigende Nachfrage zu decken, müßte der Wohnungsbau in Tschechien drastisch ausgeweitet werden.

Das Erbe der Planwirtschaft

In der ehemaligen Tschechoslowakei war es erst gegen Ende der 50er Jahre zu einer Belebung des Wohnungsbaus gekommen. Damals hatte sich ein Wohnungsmangel bemerkbar gemacht, da die Reserven, die nach 1945 durch die Aussiedlung der Sudetendeutschen entstanden waren — ein Drittel des Wohnungsbestandes — erschöpft waren². In den 70er Jahren wurden im Durchschnitt jährlich mehr als acht Wohnungen je 1 000 Einwohner gebaut (vgl. Tabelle 1). Danach flachten die Wohnungsbauaktivitäten ab, 1990 wurden nur vier Wohnungen je 1 000 Einwohner gebaut. (In den meisten Ländern Westeuropas waren es mehr als sechs Wohnungen).

Die Wohnungswirtschaft vor der Wende war durch eine umfassende staatliche Lenkung gekennzeichnet. Mehrfamilienhäuser wurden verstaatlicht, einige wurden dem Staat als „freiwillige“ Schenkungen übertragen, da sie wegen der reglementierten Mietpreisbildung Verluste erwirtschafteten. Der Staat bestimmte die Bautätigkeit, subventionierte die Mieten und hielt das Dispositionsrecht über die Wohnungszuteilung, wobei es politische Präferenzen gab. Die Zuteilungspraxis über staatliche Wohnungsämter kannte keine Mieter im eigentlichen Sinn, sondern sogenannte Wohnungsnutzer, denen per Dekret ein zeit-

lich unbeschränktes, teilweise übertragbares und sogar vererbliches Nutzungsrecht eingeräumt wurde, einschließlich des Rechts zum Wohnungstausch.

Die Wohnungsbaupolitik war auf eine Verjüngung der Wohnungssubstanz ausgerichtet; der Neubau wurde zu Lasten der Bestandspflege betrieben. Eine Folge dieser Politik war, daß wegen Überalterung und fehlender Instandhaltung die Abriß- bzw. Ausscheidungsquote im Wohnungsbestand etwa die Hälfte des Neubaus erreichte.

Ab 1958 waren auch Genossenschaften im Wohnungsbau tätig. Finanziell bessergestellte Bürger nutzten diese Möglichkeit, um schneller eine Wohnung zu bekommen. Genossenschaftliche Wohnungen wurden etwa je zu einem Drittel vom künftigen Wohnungsinhaber, durch Zuschüsse aus dem Staatshaushalt und mit langfristigen zinsverbilligten Krediten (nur 1 vH Zins mit Laufzeiten bis zu 40 Jahren) finanziert. Die Betriebskosten der staatlichen Wohnungen wurden subventioniert, in Genossenschaften hingegen wurden sie in voller Höhe auf die Wohnungsnutzer umgelegt.

Zu Beginn der 90er Jahre war die Bevölkerung mittelmäßig mit Wohnraum versorgt (vgl. Tabellen 2 und 3). Der Haus- und Wohnungszensus von März 1991 ergab, daß 100 privaten Haushalten ein Angebot von 92 ständig bewohnten Wohnungen gegenüberstand, bzw. auf 1 000 Einwohner 360 Wohnungen entfielen (Westeuropa: mehr als 400 Wohnungen). Das Durchschnittsalter des Wohnungsbestandes lag bei 43 Jahren, das von Ein- und Zweifamilienhäusern dagegen bei 74 Jahren; nur ein Drittel dieser Häuser wurde nach 1945 gebaut. Die durchschnittliche Fläche der Wohnungen wurde mit 71 qm ermittelt; gering war auch die Wohnfläche je Einwohner mit 16,6 qm (neue Bundesländer 1989: 27 qm).

Weichenstellung für mehr Marktwirtschaft

Der Übergang zu marktwirtschaftlichen Verhältnissen im Wohnungswesen erfordert Reformen auf zwei zentralen Gebieten: Zum einen müssen adäquate rechtliche Rah-

Tabelle 1

Wohnungsbau 1961 bis 1990

	Wohnungen in 1000		
	1961-1970	1971-1980	1981-1990
Zahl der Wohnungen am Anfang der Periode	2 845	3 089	3 495
Bruttozuwachs	534	797	514
Abriß/Ausscheidung	290	391	303
Nettozuwachs	244	406	211
Zahl der Wohnungen am Ende der Periode	3 089	3 495	3 706
Quelle: Český statistický úřad, Statistika, Nr. 8-9/1993, S. 363.			

¹ Hospodářské noviny vom 1. Juni 1995, S. 9.

² Vgl. Český statistický úřad, Statistika, Nr. 8-9/1993, S. 363.

Tabelle 2

Wohnungsbestand, Nutzungsverhältnis und Wohnungsmerkmale
Stand: Zensus vom 3. März 1991

	Zahl der Wohnungen (in 1000)							
	Insgesamt	Eigenheim	Eigen- wohnung	Mietfreie Wohnung	Miet- wohnung ²⁾	Wohnungs- baugenos- senschaft	Dienst- wohnung	nicht spezifiziert
Ein- und Zweifamilienhäuser ¹⁾	1 525,4	1 345,0	—	90,3	78,5	4,5	5,4	1,6
Mehrfamilienhäuser	2 150,0	21,4	31,2	4,3	1 371,0	693,3	26,6	2,3
Sonstige Gebäude	30,3	0,6	—	0,3	15,8	—	13,5	0,2
Wohnungen insgesamt	3 705,7	1 367,0	31,2	94,9	1 465,2	697,8	45,6	4,0
Wohnungsmerkmale (Durchschnittswerte)								
Wohnfläche qm ³⁾	45,9	58,4	45,2	43,4	37,4	39,5	44,0	42,6
Nutzfläche qm	70,5	88,0	68,4	68,2	58,5	62,2	66,8	65,0
Zahl der privaten Haushalte	1,09	1,14	1,08	1,04	1,07	1,05	1,07	1,09
Zahl der Bewohner	2,76	2,96	2,67	2,17	2,60	2,79	2,95	2,67

¹⁾ Laut Zensusdefinition umfaßt ein Ein- bzw. Zweifamilienhaus max. 150 qm Wohnfläche. Diese setzt sich zusammen aus den Wohnräumen mit 8 qm und mehr Fläche sowie der Fläche der Küche, die 12 qm übersteigt. — ²⁾ Einschließlich Volkswohnungsge-nossenschaften. — ³⁾ Addition von Wohnraumflächen. Ein Wohnraum umfaßt mindestens 8 qm, hat Tageslicht und ist lüft- und heizbar. Zur Wohnfläche zählt auch die Teilfläche der Küche, die 12 qm übersteigt.
Quelle: Český statistický úřad, Statistická ročenka České republiky 1993, S. 424 f.

menbedingungen geschaffen werden, insbesondere im Hinblick auf private Eigentumsrechte; die Stellung der Eigentümer als Vermieter muß gestärkt werden. Der Gebäudeeigentümer muß neue Verträge schließen können (z.B. für freiwerdende Wohnungen) und Kündigungen aussprechen können (z.B. bei Vertragsverstößen). Zugleich sollte ein Mieterschutz gewahrt bleiben. Zum anderen ist eine Reform der Mieten erforderlich, wenn die Steuerung des Wohnungsmarktes durch weitgehend kosten-deckende Preise möglich werden soll. Dies betrifft das Mietpreisrecht und Mieterhöhungen infolge von Modernisierungen und Instandsetzungen. Auch hier sind Maßnahmen nötig, die den Reformprozeß sozial verträglich gestalten.

Neue Eigentumsverhältnisse

Um den kommunalen wie auch den genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen zu ermöglichen, die Eigentumsrechte an den von ihnen bislang nur verwalteten und bewirtschafteten Vermögen wahrzunehmen, ist eine Umwandlung in die Rechtsform einer selbständigen juristischen Person und die Übertragung der Eigentumsrechte an Grundstücken und Gebäuden erforderlich. Dadurch sind sie eher in der Lage, Kredite aufzunehmen. Dies setzt jedoch voraus, daß die erzielbaren Erträge ausreichen, um die Kreditlasten zu bedienen. Im Krisenfall muß der Kreditgeber mit Aussicht auf Erfolg einen Verkauf bewirken können, d.h. das Gebäude muß rentabel sein. Schwierigkeiten bei der Anwendung der neuen Rechtsnormen sowie die

begrenzte Kapazität des administrativen Apparats verzögern jedoch diesen Prozeß.

Der Wohnungsbestand im Eigentum des Staates wurde überwiegend den Kommunen (877 000 Wohnungseinheiten) übertragen³. Die Subventionen für die Bewirtschaftung der Wohnungen wurden gestrichen⁴. Die Wohnungen wurden zudem zur Privatisierung freigegeben. Der Verkauf ganzer Häuser an juristische Personen bzw. an Mieter, die eine juristische Person gebildet haben, erwies sich als mühsamer aber gangbarer Weg. Dabei mußten oft hohe Preisnachlässe gewährt werden. Die Gesetzeslage gestattete es zunächst nicht, einzelne Wohnungen zu veräußern. Eigentum von Wohnungen — im Sinne eines Teileigentums — ermöglichte erst das Gesetz über das Wohnungseigentum, das am 1. Mai 1994 in Kraft trat. Allerdings werden von den Kommunen auch weiterhin Verkäufe ganzer Objekte bevorzugt, da die Verwaltung von Wohnhäusern bei unterschiedlicher Eigentumsstruktur noch nicht verbindlich geregelt ist.

Besondere Schwierigkeiten bei der Erlangung von Eigentumsrechten haben die knapp 500 Wohnungsbaugenossenschaften. Es hat sich herausgestellt, daß die Grundstücke, auf denen die genossenschaftlichen Häuser stehen, zu 90 vH dem Staat, zu 5 vH Privateigentümern und

³ Vgl. Gesetz über die Privatisierung der staatlichen Wohnungen, Nr. 172/1991 Sb.

⁴ Sie betrugen allein 1989 für die damalige Tschechoslowakei rund 5 Mrd. Kčs. Vgl. Ekonom, Nr. 52/1993, S. 36.

Tabelle 3

Wohnungsbestand nach Ausstattungsmerkmalen
Stand: Zensus vom 3. März 1991

	Wohnungen		darunter Ein- und Zweifamilienhäuser	
	in 1000	in vH ¹⁾	in 1000	in vH ¹⁾
Gasanschluß	1 854	50,0	289	19,0
Wasseranschluß	3 591	96,9	1 425	93,4
Entwässerung:				
Öffentlicher Anschluß	2 525	68,1	550	36,1
Sickergrube	1 113	30,0	908	59,5
Warmwasser:				
Externe Versorgung	1 628	43,9	182	11,9
Individuelle Versorgung	1 639	44,2	1 032	67,7
Heizung:				
Zentralheizung	2 187	59,0	631	41,4
Etagenheizung	689	18,6	475	31,1
Ofen für feste Brennstoffe	479	12,9	336	22,0
Elektrischer Ofen	54	1,5	22	1,4
Gasofen	272	7,3	47	3,1
Bad innerhalb der Wohnung	3 370	90,9	1 286	84,3
Innentoilette	3 280	88,5	1 201	78,8

1) Anteil am Gesamtbestand.
Quelle: Český statistický úřad, Statistická ročenka České republiky 1993, S. 432.

nur zu 5 vH den Genossenschaften gehören. Erst im April 1995 wurde entschieden, daß die staatlichen Grundstücke, die den Genossenschaften bislang zur „unentgeltlichen Nutzung“ zur Verfügung gestanden hatten, an diese entweder „unentgeltlich vermietet“⁵ oder verkauft werden können, und zwar zu Preisen des Preisspiegels für Grundstücke der jeweiligen Gemeinde.

Im Zuge der Umwandlung von Wohnungsbaugenossenschaften in selbständige juristische Personen stehen den Genossenschaftlern drei Optionen offen. Sie können als Mieter zu unveränderten Bedingungen in der Genossenschaft bleiben, sie können die Wohnung in ihr Eigentum (im Sinne von Teileigentum) übernehmen, sobald sie die noch ausstehenden Kredite getilgt haben und die Grundstücksfragen gelöst sind. Schließlich gibt es die Möglichkeit, in Übereinkunft mit mindestens zwei Dritteln der Bewohner eines genossenschaftlichen Objekts, eine kleine Genossenschaft zu bilden. In diesem Fall bleiben die Rechte auf zinsgünstige Kredite bestehen. Nur für etwa 10 vH der genossenschaftlichen Wohnungen wurden bisher Anträge auf Überführung in privates Eigentum gestellt. Die Mehrheit der Genossenschaftler hält offenbar einen Eigentumserwerb erst dann für sinnvoll, wenn die günstigen Kredite abbezahlt sind. Ohnehin konnte bis Jahresmitte 1995 nur etwa die Hälfte der Anträge entschieden werden⁶.

Anreize für einen Wohnungskauf — als selbstgenutztes Eigentum — gibt es kaum. Mieter, die die entsprechenden

finanziellen Mittel aufbringen könnten, sind unsicher hinsichtlich der zusätzlichen Kosten für die Sanierung. Die Mieter stehen auch nicht unter einem besonderen Kaufdruck, denn neue Eigentümer sind verpflichtet, laufende Mietverträge zu übernehmen, und die Spielräume für Mieterhöhungen sind begrenzt. Zudem bietet das Gesetz über das Wohnungseigentum ein Vorkaufsrecht für Mieter.

Schon jetzt von Interesse ist allerdings der Erwerb einer Wohnung zum Zweck ihrer Umwandlung in gewinnträchtigere gewerbliche Flächen oder Büroräume, da die Mietpreisbindung hierfür seit dem 1. Oktober 1995 entfallen ist⁷. So werden z.B. in der Hauptstadt und in zentraler Lage für neue bzw. renovierte Büroflächen von Spitzenqualität Mietpreise von 45 bis 50 DM je Quadratmeter, in Randlagen 20 bis 40 DM je Quadratmeter, erzielt⁸.

Dem 1994 durchgeführten Mikrozensus⁹ zufolge befanden sich im Volkseigentum (Kommunen/Staat) rund 1 Mill. Wohnungen, das waren knapp 0,6 Mill. weniger als noch

⁵ Der Begriff der „unentgeltlichen Nutzung“ ist in der Legislative nicht mehr definiert.

⁶ Vgl. Hospodářské noviny vom 24. August 1995, S. 3.

⁷ Vgl. Erlass des Finanzministeriums, Nr. 187/1995.

⁸ Vgl. Nachrichten für Außenhandel vom 4. Juli 1995 und Ekonom, Nr. 42/1995, S. XVIII.

⁹ Befragt wurden 0,6 vH aller Haushalte. Vgl. Český statistický úřad, Statistika, Nr. 2/1995, S. 45.

Tabelle 4

Entwicklung der Eigentumsstruktur des Wohnungsbestandes 1991 bis 1994

	Wohnungen in 1000		Anteil in vH	
	1991	1994	1991	1994
Privateigentum				
Natürliche Personen	1 398,2	1 714,4	37,7	46,3
Juristische Personen	.	240,3	.	6,5
Volkseigentum ¹⁾	1 589,8	1 007,6	42,9	27,2
Genossenschaftliches Eigentum	713,7	733,6	19,3	19,8
Nicht spezifiziert	4,0	9,8	0,1	0,3
¹⁾ Staat bzw. Gemeinden. <i>Quellen:</i> Český statistický úřad, Statistická ročenka České republiky 1993, S. 424 f.; Statistika, Nr. 2/1995, S. 47, Ergebnisse eines Mikrozensus.				

bei der letzten Zählung im Jahr 1991. Höher war insbesondere die Zahl der Wohnungen in Privateigentum; auf sie entfielen bereits mehr als die Hälfte des Gesamtbestands. Zurückzuführen ist diese Entwicklung vor allem auf Restititionen, die etwa 300 000 Wohnungen betrafen. Weitere 240 000 Wohnungen gingen in das Eigentum juristischer Personen über, darunter 15 000 Wohnungen von juristischen Personen, die von ehemaligen Mietern gebildet wurden (vgl. Tabelle 4). Das selbstgenutzte Eigentum erreichte in der Tschechischen Republik 42 vH des gesamten Wohnungsbestands. Das Nutzungsverhältnis unterscheidet sich stark nach der Größe der Kommune: Auf dem Lande überwog das selbstgenutzte Eigentum, in Prag waren es dagegen nur 13 vH. In der Hauptstadt dominierten Mietwohnungen mit knapp zwei Dritteln des Bestandes. Auch die genossenschaftlichen Wohnungen — knapp ein Fünftel des Gesamtbestands — waren in kleineren Städten mit höheren Anteilen vertreten als in Prag.

Änderungen im Mietrecht,
Erhöhung der Mieten

Die Rechte des Staates bei der Wohnungszuweisung wurden aufgehoben. Anspruch auf Eigenbedarf des Eigentümers wurde gesetzlich verankert, dennoch ist weiterhin eine gerichtliche Zustimmung zur Wohnungsräumung notwendig sowie die Bereitstellung einer angemessenen Ersatzwohnung. Das Gesetz bietet insgesamt einen sehr hohen Mieterschutz.

Zum 1. Januar 1991 wurden die Verbraucherpreise freigegeben, jedoch blieben in einigen sensiblen Bereichen wie Wohnungsmieten, Energie und Verkehr die niedrigen administrierten Preise bestehen. Nur die Wohnneben- und Heizkosten sind bereits 1991 beträchtlich gestiegen. Die Wohnnebenkosten werden seit 1992 in voller Höhe von Mietern getragen, hingegen werden die Heiz- und Warmwasserkosten in Häusern, die an eine Zentralheizung bzw.

Tabelle 5

Entwicklung von Mieten und Verbraucherpreisen 1989 bis 1994
1989 = 100

	Wohnkosten			Verbraucherpreisentwicklung
	Grundmiete	Heiz- und Nebenkosten ¹⁾	Insgesamt	
1990	100	100	100	110
1991	100	198	167	172
1992	194	291	261	191
1993	194	345	298	231
1994	272	406	364	253
¹⁾ Hausreinigung, Trinkwasser, Abwasser- und Müllabfuhrgebühren u. ä. <i>Quellen:</i> Hospodářské noviny vom 25. Januar 1995; Czech Statistical Office, Monthly Statistics of the Czech Republic, Nr. 9-'95.				

Fernwärme angeschlossen sind, immer noch bezuschußt¹⁰. Die Grundmiete wurde erstmals Mitte 1992 erhöht (im Durchschnitt eine Verdoppelung) und nochmals 1994 (im Durchschnitt um 40 vH). Damit folgte sie über die Gesamtperiode 1990 bis 1994 dem allgemeinen Preisanstieg (vgl. Tabelle 5). Die Grundmiete berücksichtigt die Wohnungsqualität, nicht aber die Wohnungsausstattung und die Wohnlage¹¹.

Bei Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gebaut bzw. instandgesetzt wurden und deren Bauabnahme nach dem 30. Juli 1993 erfolgte, kann die erhöhte Grundmiete maximal das Zweifache der üblichen Grundmiete betragen. 1994 wurde die Mietpreisbindung für Neubauten, die ohne öffentliche Mittel gebaut wurden, aufgehoben, ebenso wie bei der Neuvermietung von Ein- und Zweifamilienhäusern.

Im Rahmen des Mikrozensus 1994 wurde die Grundmiete (einschließlich Nebenkosten für Müllabfuhr, Hausreinigung, -beleuchtung und Schornsteinfegearbeiten, aber ohne Wassergeld und Abwassergebühren sowie ohne Heizung und Warmwasser) in den Miethäusern ermittelt; sie betrug im Durchschnitt für Wohnungen der 1. Kategorie monatlich 10,55 CZK/qm.

Die Belastung der Haushalte mit Wohnkosten ist in den Jahren 1990 bis 1994 beträchtlich gestiegen. Überpropor-

tional, auf das Vierfache, expandierten die Heizkosten und andere Nebenkosten, darunter insbesondere das Wassergeld und die Abwassergebühren. Dementsprechend stieg auch der Anteil der Wohnkosten an den Nettohaushaltseinkommen der Angestellten von 6 vH auf 13 vH und der Rentner von 10 vH auf 21 vH¹².

Im Februar 1995 wurde eine langfristige Konzeption der Mietpreisentwicklung vorgestellt, mit der eine stärkere Differenzierung erreicht werden soll¹³. Der Gesetzgeber beabsichtigt, den Wohnungsbestand mit regulierten Mieten stufenweise zu verringern. So entfällt bei einem Mietvertragsabschluß nach dem 1. Juli 1995 die Mietpreisbin-

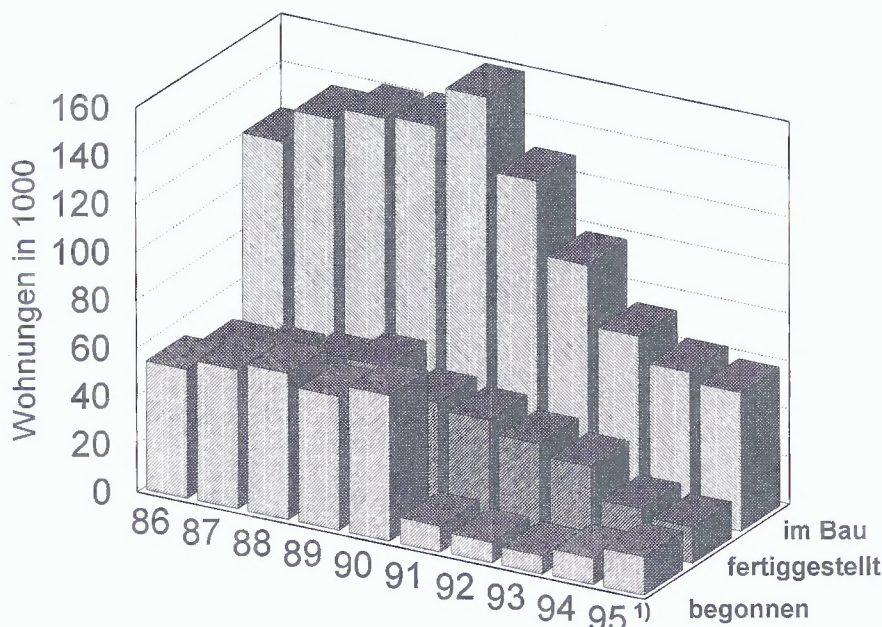
¹⁰ Die Zuschüsse sollen 1995 insgesamt 7 Mrd. CZK betragen. Vgl. Hospodářské noviny vom 27. Oktober 1995, S. 3.

¹¹ Es werden vier Kategorien mit Preisen von 2,5 CZK bis 6 CZK je qm Nutzfläche unterschieden. Zur Grundmiete kommen noch Aufschläge für Wohnungsausstattung hinzu. Vgl. Erlaß des Finanzministeriums, Nr. 176/1993 Sb.

¹² Vgl. Český statistický úřad, Bulletin, Nr. 4/1995, S. A29/30 und Ekonom, Nr. 52/1993, S. 39.

¹³ Vgl. Erlaß des Finanzministeriums, Nr. 176/1993 Sb. und Nr. 30/1995 Sb.

Wohnungsbau in der Tschechischen Republik 1986 bis 1995



1) Prognose.

Quellen: Federální statistický úřad, Český statistický úřad, Slovenský statistický úřad. Statistická ročenka České a Slovenské federativní republiky 1990. Český statistický úřad. Statistická ročenka České republiky 1994.

DIW '95

derung für freiwerdende Wohnungen. Für den Großteil der Wohnungen mit noch regulierten Mieten wurde ein langfristiges Programm zur Deregulierung ausgearbeitet. Die Richtlinien sehen eine jährliche maximale Mietsteigerung vor, die leicht über dem Anstieg der Verbraucherpreise liegt und zudem an die Qualität der Wohnlage gekoppelt ist.

Das Tempo der Deregulierung ist damit eher vorsichtig veranschlagt. Das Programm hat dennoch zum Ziel, die Mietpreisbildung langfristig dem Markt zu überlassen. Für soziale Verträglichkeit soll ein Mietgeld¹⁴ sorgen. Bei der letzten Mietsteigerung zur Jahresmitte 1995 stieg die Grundmiete im Durchschnitt um ein Fünftel. Für eine Instandsetzung der renovierungsbedürftigen Häuser ist sie noch immer nicht ausreichend¹⁵.

¹⁴ Das Mietgeld wird seit Anfang 1994 gewährt. Anspruchsberechtigt sind alle Mieter, die eine regulierte Miete zahlen, sowie Bewohner von genossenschaftlichen Wohnungen, sofern ihr Einkommen niedriger ist als das 1,3fache des Existenzminimums. Die Zahlung ist auf zwei Jahre begrenzt. In dieser Zeit soll der Mieter seine Wohnverhältnisse seinem Einkommen anpassen. Tatsächlich beanspruchten aber 1994 nur etwas mehr als 10 vH der Berechtigten diese Hilfe. Die Gründe sind vielschichtig. Der administrative Aufwand war zu hoch, der tatsächlich ausgezahlte Zuschuß zu niedrig; zudem fehlten genaue Richtlinien für Sozialhilfeempfänger. Ab 1996 wird ein Wohngeld gezahlt. Es unterscheidet sich vom Mietgeld dadurch, daß auch Haushalte, die in selbstgenutztem Eigentum wohnen, berücksichtigt werden. Die Einkommensgrenze steigt auf das 1,4fache des Existenzminimums. Vgl. *Ekonom*, Nr. 27/1995, S. 18.

¹⁵ Vgl. *Ekonom*, Nr. 18/1995, S. 6, und *Hospodářské noviny* vom 29. August 1995, S.15.

Tabelle 6

Wohnungsbau 1991 bis 1994

	1991	1992	1993	1994
<i>Fertiggestellte Wohnungen</i>				
nach Bauträgern	41 719	36 397	31 509	18 162
Gemeinde bzw. Staat	9 610	7 086	6 213	4 224
Genossenschaften	19 489	15 096	9 606	5 601
Betriebe	1 915	1 619	1 193	818
Dienstwohnungen	279	94	181	146
Private	10 426	12 502	14 316	7 373
<i>Durchschnittliche Nutzfläche in qm</i>				
nach Bauträgern	79,2	85,3	94,0	87,9
Gemeinde bzw. Staat	64,5	61,3	59,7	51,0
Genossenschaften	65,6	65,4	68,9	66,2
Betriebe	67,7	75,4	69,1	74,2
Dienstwohnungen	89,5	89,3	70,5	71,7
Private	119,8	124,1	128,1	127,5
<i>Baubeginne</i>				
nach Bauträgern	10 899	8 429	7 454	10 964
Gemeinde bzw. Staat	1 524	1 864	192	1 477
Genossenschaften	2 314	561	350	401
Betriebe	350	65	71	212
Dienstwohnungen	215	15	17	65
Private	6 496	5 924	6 824	8 809
<i>Modernisierte Wohnungen</i>	2 039	330	242	195
<i>Wohnungen im Bau¹⁾</i>				
nach Bauträgern	128 228	97 768	72 356	62 117
Gemeinde bzw. Staat	22 054	15 113	8 233	5 604
Genossenschaften	32 140	17 063	8 320	3 488
Betriebe	3 732	2 271	986	397
Dienstwohnungen	749	615	378	300
Private	69 553	62 706	54 439	52 328
<i>Nachrichtlich:</i>				
Anteil der Investitionen in den Wohnungsbau an den Gesamtinvestitionen in vH	11,6	7,3	5,6	4,3
Anzahl der fertiggestellten Wohnungen je 1000 Einwohner	4,1	3,5	3,0	1,8

¹⁾ Ende der Periode.

Quelle: Český statistický úřad, *Statistické přehledy*, Nr. 7/1995.

Rückgang der Bauleistung seit der Wende

Die Transformation des Wirtschaftssystems machte sich im Wohnungsbau auf besonders deutliche Weise bemerkbar. Der schnelle Rückzug des Staates aus den Wohnungsbauaktivitäten bedeutete sinkende Wohnungsbauinvestitionen. Private Investitionen füllten diese Lücke bisher nicht. Der Anteil des Wohnungsbaus an den Gesamtinvestitionen hatte 1990 noch 12 vH betragen, 1994 waren es nur noch 4 vH. 1994 wurden nur 18 000 Wohnungen fertiggestellt, d.h. weniger als zwei Wohnungen je 1 000 Einwohner (vgl. Tabelle 6). Der Rückgang betraf vor allem den genossenschaftlichen und kommunalen bzw. staatlichen Wohnungsbau. In den Jahren 1992 und 1993 wurde noch eine größere Anzahl von Ein- und Zweifamilienhäusern fertiggestellt, deren Bau noch bis Mitte 1990 mit Hilfe günstiger Darlehen begonnen hatte.

Beachtlich ist die hohe Zahl nicht fertiggestellter Bauten privater Bauträger. Bei etwa 35 000 bis 40 000 Einheiten ist die Finanzierung gefährdet, denn die Baukosten wurden noch vor der Preisfreigabe im Jahr 1991 kalkuliert (vgl. Tabelle 7). Zudem stellten sich einige Projekte als Fehlplanungen heraus; die Häuser werden nicht mehr nachgefragt, da sich die Beschäftigungsmöglichkeiten an diesen Orten bzw. die Verkehrsanbindung wegen Einsparungen im öffentlichen Nahverkehr ungünstig entwickelt haben. Allein 1994 wurden daher 3 500 dieser Bauten abgeschrieben¹⁶. Die Zahl der begonnenen Bauten ging bis 1993 stetig zurück, die 1994 einsetzende Belebung wurde von privaten Investoren getragen. Das Jahr 1995 dürfte insgesamt den Baubeginn von 15 000 Wohnungen erbringen, dies wäre eine Zunahme gegenüber dem Vorjahr um mehr als ein Drittel.

Neue Formen der Finanzierung

Die Diskussion über neue Formen der Baufinanzierung konzentrierte sich auf zwei Instrumente, das Gesetz über das Bausparen und das Hypothekengesetz.

Im April 1993 trat das Gesetz über das Bausparen und die staatliche Bausparförderung in Kraft. Das tschechische

Bauspargesetz orientiert sich stark am deutschen Vorbild. Sowohl natürliche als auch juristische Personen können einen Bausparvertrag abschließen. Anspruch auf eine Prämie und auf Steuerbefreiung von Zinserträgen haben jedoch nur natürliche Personen. Es sind sechs Bausparkassen tätig, darunter vier mit deutscher Beteiligung. Zur Jahresmitte 1995 gab es 0,8 Mill. abgeschlossene Verträge¹⁷.

Das Hypothekengesetz wurde lange beraten und endlich im Juli 1995 verabschiedet. Schwierigkeiten gab es auch mit den Durchführungsverordnungen, so daß Hypotheken erst ab dem vierten Quartal 1995 bewilligt werden konnten¹⁸. Der Staat gewährt einen Zinszuschuß, wenn durch das Vorhaben neuer Wohnraum entsteht. Die Höhe beträgt im ersten Jahr nach Verabschiedung des Gesetzes 4 vH, danach 3 vH, womit der Hypothekenzins derzeit auf etwa 7 bis 8 vH sinken kann. Der Zuschuß ist für die ersten fünf Jahre festgeschrieben, danach wird er entsprechend der Zinsentwicklung angepaßt. Auch juristische Personen können solche Zinsvergünstigungen erhalten, allerdings werden Anträge natürlicher Personen bevorzugt bedient. Allein für 1995 sind im Haushalt 400 Mill. CZK für Hypothekenzuschüsse vorgesehen. Wird dieses Volumen ausgeschöpft, so dürften dadurch 10 Mrd. CZK in den Wohnungsbau fließen.

Beide wohnungspolitischen Instrumente sollen primär der Stützung des privaten selbstgenutzten Wohnungseigentums dienen. Ihre Anwendung dürfte auch den rückläufigen Trend bei der Kreditvergabe an die Bevölkerung umkehren: Vom gesamten Kreditbestand von 804 Mrd. CZK zur Jahresmitte 1995 entfielen auf Kredite an die Bevölke-

¹⁶ Vgl. Český statistický úřad, Statistika, Nr. 6/1995, S. 291.

¹⁷ Vgl. Trend vom 20. September 1995.

¹⁸ Es gibt Kappungsgrenzen bei den Hypothekenkrediten: Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern wird die Hypothek für 1 qm Nutzfläche mit 12 000 CZK angesetzt, maximal aber 800 000 CZK für jede Wohnung. Für Einfamilienhäuser liegt die Obergrenze bei 1,5 Mill. CZK, für Zweifamilienhäuser bei 2 Mill. CZK. Wird die Hypothek auch zum Grundstückskauf verwendet, kann der jeweilige Betrag um 200 000 CZK aufgestockt werden.

Tabelle 7

Indikatoren zur Bauwirtschaft Veränderung gegenüber Vorjahr in vH

	1991	1992	1993	1994	1. Hj. 1995
Bauvolumen ¹⁾	-27,5	23,3	-9,0	7,5	7,6
Baupreise	38,9	11,3	25,9	14,0	10,3
Baumaterialienpreise	57,3	6,9	16,9	6,1	—

¹⁾ In Preisen von 1990.

Quellen: Český statistický úřad, Statistická ročenka České republiky 1994, S. 142 f.; Statistika, Nr. 12/1994, S. 5; Hospodářské noviny vom 13. Sept. 1995, S. 7.

rung nur 4 vH; zugleich trug die Bevölkerung zu den Spar-einlagen die Hälfte bei¹⁹. Die Nutznießer sowohl von Bauspar- als auch von Hypothekenkrediten werden — wegen der relativ hohen finanziellen Belastungen — zunächst in erster Linie die gehobenen Einkommens-schichten sein. Parallel dazu dürfte jedoch ein Wandel in der bislang vorherrschenden Einstellung „Sparen auf einen PKW, Warten auf eine Wohnung“ eintreten.

Der Kapitalmarkt ist in der Tschechischen Republik noch unterentwickelt, die Kreditvergabepraxis der Banken restriktiv. Potentielle Investoren im Wohnungsbau haben die Schwierigkeiten, einerseits überhaupt die Finanzierung sicherzustellen, andererseits kostendeckende Mieten zu erzielen. Der Preis einer durchschnittlichen Wohnung im Geschosswohnungsbau (65 qm) liegt einschließlich Grundstücksanteil gegenwärtig bei 850 000 CZK (etwa zehn Jahresgehälter brutto). Schon ein Betriebskostenan-teil von nur 4 vH und eine Rendite von nur 2 vH erfordert eine Monatsmiete (kalt) von 4 300 CZK, die für eine einfache Wohnung kaum erzielbar ist. Jedoch müßte die Ren-dite wesentlich höher liegen, wenn damit die Zinsen für Fremdkapital gedeckt werden sollen.

Auch in der Bundesrepublik decken die erzielten Mieten häufig nicht die Kosten. Wohnungsneubau rechnet sich oft erst dann, wenn der Staat auf direktem oder indirektem Wege eine Entlastung gewährt²⁰. Steuerliche Förderung

nützt allerdings nur Investoren, die steuerpflichtig und dar-über hinaus finanzkräftig sind. Dieser Weg wäre in der Tschechischen Republik noch nicht hinreichend wirksam. Steuerliche Instrumente der Wohnungsbauförderung kön-nen sich erst dann entfalten, wenn finanzkräftige Steuer-zahler zahlreicher werden.

Um dem Wohnungsbau neue Impulse zu verleihen, hat der Staat die Initiative ergriffen und 1995 ein neues Pro-gramm zur Stimulierung des kommunalen Neubaus von Wohnungen mit begrenzter Mietbindung aufgelegt. Eine gemischte Finanzierung aus staatlichen, kommunalen und privaten Mitteln soll den Bau von 2 700 Wohnungseinhei-ten in die Wege leiten. Der staatliche Zuschuß soll je Einheit maximal 320 000 CZK betragen, in ähnlicher Größenord-nung sollen sich die übrigen Investoren beteiligen²¹. Erstmals seit längerem wurden wieder Haushaltsmittel (0,6 Mrd. CZK) bereitgestellt, um den Kommunen die Bau-landerschließung zu ermöglichen (vgl. Tabelle 8). Das Engagement des Staates soll 1996 noch zunehmen. Im Entwurf des Staatshaushalts ist eine Steigerung der Aus-gaben für die Wohnungswirtschaft um ein Fünftel vorgese-hen, was real einer Zunahme von 10 vH entsprechen dürfte. Überdurchschnittlich, um ein Drittel, sollen die objektbezogenen Stützungen für den kommunalen Neu-bau von Mietwohnungen steigen²².

Ausblick

Tabelle 8

Staatliche Stützung der Wohnwirtschaft 1992 und 1995 Mrd. Tschechische Kronen

	1992	1995
Fertigstellung des „komplexen“ staatlichen Wohnungsbaus ¹⁾	8,7	0,5
Fertigstellung der unvollendeten kommunalen Wohnungen	0,3	0,4
Stützung des kommunalen Wohnungsneubaus ²⁾	—	0,8
Bau von Alters- und Pflegeheimen	1,0	1,7
Mietgeld	—	0,2
Erschließung von Bauland	—	0,6
Stützung privater Investoren		
Bausparprämien	—	0,8
Zuschüsse für Hypotheken	—	0,4
Zinslose Kredite für Modernisierung	—	0,3
Stützungen für individuelle Bauvorhaben ³⁾	0,6	0,3
Insgesamt	10,6	6,0

1) Wohnsiedlungen mit dazugehörigen Gemeinschaftseinrichtungen; läuft 1995 aus. — 2) Neues Programm seit 1995, Bau-träger kann im Zusammenwirken mit der Kommune auch Privatperson sein. — 3) Läuft 1995 aus.

Quelle: Hospodářské noviny vom 24. Februar und 7. August 1995; Ekonom, Nr. 25/1995, S. 38.

Die tschechische Wohnungspolitik scheint nun verstärkt zweigleisig zu verfahren: Einmal fördert sie die Initiativen zur Selbsthilfe, indem Nachfrage nach selbstgenutztem Wohneigentum angeregt wird, zum anderen stützt sie den öffentlichen Wohnungsbau. Es bleibt die Frage, ob auf diese Weise die starke preisliche Segmentierung des Woh-nungsmarktes gelockert werden kann. Weitere staatliche Finanzierungshilfen sind auf mittlere Sicht unumgänglich, wobei die Instrumente weiterzuentwickeln wären. Ein Weg könnte darin bestehen, einerseits die Zinsvergünstigungen und andererseits die Mieten geförderter Wohnungen stär-ker nach der Einkommenshöhe der Haushalte zu differen-zieren.

Der Nachfrageüberhang am Wohnungsmarkt hat in der Transformationsphase zugenommen. Bei einer zwar annähernd gleichbleibenden Einwohnerzahl steigt die Zahl der Haushalte durch Familiengründungen in den geburtenstarken Jahrgängen und durch die zunehmende Zahl von Einpersonenhaushalten. Bis zum Jahr 2000 dürf-ten ungefähr 0,3 Mill. Wohnungen nachgefragt werden.

¹⁹ Vgl. Hospodářské noviny vom 27. September 1995, S. 9.

²⁰ Vgl. Bernd Bartholmai und Manfred Melzer: Künftige Per-spektiven des Wohnungsbaus und der Wohnungsbaufinanzierung für das Gebiet der neuen Bundesländer. Gutachten des DIW, November 1990, S. 77.

²¹ Vgl. Hospodářské noviny vom 15. Juni 1995, S. 1.

²² Vgl. Hospodářské noviny vom 6. November 1995, S. 7.

Jährlich müßten mindestens 6 Wohnungen je 1 000 Einwohner gebaut werden — mehr als dreimal so viele wie 1994. Die Wohnungspolitik in der Tschechischen Republik

wird wohl auch in den nächsten Jahren ihre Gratwanderung zwischen marktwirtschaftlichen Anforderungen und sozialen Notwendigkeiten fortsetzen.

Aus den Veröffentlichungen des DIW Beiträge zur Strukturforschung

Erscheinen seit 1967.

- Heft 143 **Untersuchungen zur Einkommensverteilung und -umverteilung in der DDR 1988 nach Haushaltsgruppen und Einkommensgrößenklassen auf der methodischen Grundlage der Verteilungsrechnung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung.** Von Klaus-Dietrich Bedau, Jürgen Boje, Dietmar Dathe, Ruth Grunert, Volker Meinhardt, Jochen Schmidt, Heinz Vortmann. 193 S. 1993. (3-428-07833-0). DM 106,— / öS 827,— / sFr 106,—.
- Heft 144 **Modellrechnung zu den steuerlichen Effekten des Wohnungsbaus mit Bezug auf globale Ergebnisse der Einkommenssteuerstatistik.** Von Bernd Bartholmai. 95 S. 1993. (3-428-07838-1). DM 82,— / öS 640,— / sFr 82,—.
- Heft 145 **Die Bedeutung des internationalen Dienstleistungshandels für die Bundesrepublik Deutschland.** Von Hans J. Petersen, Fritz Franzmeyer, Herbert Lahmann, Siegfried Schultz und Christian Weise. 311 S. 1993. (3-428-07841-1). DM 158,— / öS 1.233,— / sFr 158,—.
- Heft 146 **Analyse der direkten und indirekten Förderungseffekte für einen Wohnungsbaujahrgang am Beispiel Hamburgs.** Von Bernd Bartholmai. 110 S. 1993. (3-428-07862-4). DM 88,— / öS 687,— / sFr 88,—.
- Heft 147 **Finanzielle und finanzpolitische Konsequenzen eines gemeinsamen Bundeslandes Berlin-Brandenburg.** Von Dieter Vesper. 138 S. 1993. (3-428-07897-7). DM 96,— / öS 749,— / sFr 96,—.
- Heft 148 **Die Weltbevölkerung von den Anfängen des anatomisch modernen Menschen bis zu den Problemen seiner Überlebensfähigkeit im 21. Jahrhundert.** Von Rolf Krengel. 124 S. 1994. (3-428-07993-0). DM 98,— / öS 765,— / sFr 98,—.
- Heft 149 **Berechnung und Bewertung der Verkehrsinfrastruktur in den neuen Bundesländern.** Von Heinz Enderlein, Uwe Kunert und Heike Link. 178 S. 1994. (3-428-07992-2). DM 114,— / öS 890,— / sFr 114,—.
- Heft 150 **Quantitative Szenarien zur Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung in Deutschland bis zum Jahr 2000.** Von Bernd Görzig, Martin Gornig und Erika Schulz. 114 S. 1994. (3-428-08001-7). DM 98,— / öS 765,— / sFr 98,—.
- Heft 151 **Wechselwirkungen zwischen Infrastrukturausstattung, strukturellem Wandel und Wirtschaftswachstum.** Von Stefan Bach, Martin Gornig, Frank Stille und Ulrich Voigt. 249 S. 1994. (3-428-08188-9). DM 138,— / öS 1077,— / sFr 138,—.
- Heft 152 **Arbeitslosenstruktur und Bewegungen bei Arbeitslosigkeit und Beschäftigung in Berlin.** Von Klaus-Peter Gaulke. 179 S. 1994. (3-428-08187-0). DM 118,— / öS 921,— / sFr 118,—.
- Heft 153 **Gesamtwirtschaftliche Position der Medien in Deutschland 1982-1992.** Von Wolfgang Seufert. 263 S. 1994. (3-428-08255-9). DM 142,— / öS 1108,— / sFr 142,—.
- Heft 154 **Zeitreihen für das Bauvolumen in der Bundesrepublik Deutschland.** Von Bernd Bartholmai unter Mitarbeit von Jochen A. Hübener, Manfred Melzer, Joachim Schintke und Nicolai Mynter. 115 S. 1994. (3-428-08256-7). DM 98,— / öS 765,— / sFr 98,—.
- Heft 155 **Technologische Wettbewerbsfähigkeit der Bundesrepublik Deutschland — Theoretische und empirische Aspekte einer international vergleichenden Analyse.** Von Dieter Schumacher, Heike Belitz, Alfred Haid, Kurt Hornschild, Hans J. Petersen, Florian Straßberger, Harald Trabold unter Mitarbeit von Marian Beise. 369 S. 1995. (3-428-08360-1). DM 178,— / öS 1.389,— / sFr 178,—.
- Heft 156 **Aufbau des industriellen Mittelstands in den neuen Bundesländern.** Von Heike Belitz, Dietmar Edler, Frank Fleischer, Kurt Hornschild, Angela Scherzinger und Florian Straßberger. 191 S. 1995. (3-428-08372-5). DM 122,— / öS 952,— / sFr 122,—.
- Heft 157 **Wirtschaftliche Aspekte einer Vereinigung der Länder Brandenburg und Berlin.** Von Thomas Döring, Kurt Geppert, Manfred Horn, Eckhard Kutter und Dieter Vesper. 304 S. 1995. (3-428-08373-3). DM 158,— / öS 1.233,— / sFr 158,—.
- Heft 158 **Industriegüterimporte der EG aus Lateinamerika — Rahmenbedingungen und Perspektiven —.** Von Hans J. Petersen, Uta Möbius, Katharina Müller, Siegfried Schultz und Christian Weise. 218 S. 1995. (3-428-08393-8). DM 132,— / öS 1.030,— / sFr 132,—.
- Heft 159 **Ein System von Input-Output-Tabellen für die Bundesrepublik Deutschland — Konzeption, Erstellung, Auswertung.** Von Utz-Peter Reich, Reiner Stäglin, Carsten Stahmer unter Mitarbeit von Joachim Schintke und Wolfgang Eichmann. 324 S. 1995. (3-428-08394-6). DM 164,— / öS 1.280,— / sFr 164,—.
- Heft 160 **Auslandsinvestitionen ostasiatischer Länder in Europa und in der Bundesrepublik Deutschland.** Von Siegfried Schultz. 225 S. 1995. (3-428-08408-X). DM 132,— / öS 1.030,— / sFr 132,—.

Herausgeber: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Königin-Luise-Str. 5, D-14195 Berlin
Telefon (0 30) 89 789-0 — Telefax (0 30) 89 789-200

Präsident: Prof. Dr. Lutz Hoffmann.

Abteilungsleiterkollegium: Dr. Heiner Flassbeck, Dr. Fritz Franzmeyer, Dr. Kurt Hornschild,
Prof. Dr. Wolfgang Kirner, Prof. Dr. Eckhard Kutter, Dr. Rolf-Dieter Postlep, Dr. Wolfram Schretil, Dr. Bernhard Seidel, Dr. Hans-Joachim Ziesing.

Präsident und Abteilungsleiter sind gemeinsam für die wissenschaftliche Leitung verantwortlich.

Schriftleitung: Dr. Klaus Henkner, Kurt Geppert.

Kann Frankreich die Maastricht-Kriterien erfüllen? Wachstumsabschwächung stellt Wirtschaftspolitik vor neue Herausforderungen.

Bearbeitet von Joachim Volz. —

Tschechische Wohnungswirtschaft in der Transformation.

Bearbeitet von Maria Lodahl.

Verlag Duncker & Humblot GmbH, Carl-Heinrich-Becker-Weg 9, D-12165 Berlin, Telefon (0 30) 7 90 00 60.

Nachdruck und sonstige Verbreitung — auch auszugsweise — nur mit Quellenangabe zulässig.

Druck: ZIPPEL-Druck, Oranienburger Str. 170, D-13437 Berlin.

Bezugspreis für den Jahrgang DM 150,—, vierteljährlich DM 45,—, Einzelnummer DM 5,—.

Zuzüglich Versandkosten

ISSN 0012-1304