

SCHWERPUNKTTHEMA: NEUE MÄRKTE

IMMOBILIENMARKT – ARBEITSMARKT – WOHNUNGSMARKT VERGLEICHENDE METROPOLENFORSCHUNG: WIEN – BUDAPEST – PRAG

Elisabeth LICHTENBERGER, Wien*

mit 8 Tab., 1 Abb. und 3 Karten im Text

INHALT

1.	Einleitung	8
1.1.	Märkte in Bewegung: Immobilienmarkt – Arbeitsmarkt – Wohnungsmarkt	8
1.2.	Vergleichende Metropolenforschung: Wien – Budapest – Prag	9
2.	Immobilienmarkt	11
2.1.	Einleitung: Die Internationalisierung des Immobilienmarktes	11
2.2.	Entwicklung des internationalen Büromarktes in Wien und räumliches Muster des Büroneubaus	11
2.3.	Angebot und Nachfrage auf den Büroimmobilienmärkten: Wien – Budapest – Prag	14
2.4.	Zusammenfassung: Immobilienmarkt	17
3.	Arbeitsmarkt	18
3.1.	Allgemeine Entwicklungen	18
3.2.	Nachfragestrukturen auf dem Wiener und Prager Arbeitsmarkt in Printmedien	18
3.3.	Die ethnische Segmentierung auf dem Wiener Arbeitsmarkt	20
3.4.	Zusammenfassung: Arbeitsmarkt	21
4.	Wohnungsmarkt	22
4.1.	Einleitung	22
4.2.	Eigentumsverhältnisse und räumliche Muster des Wohnungsmarktes in Wien, Budapest und Prag	23
4.3.	Prozesse auf den Wohnungsmärkten in Wien, Budapest und Prag	25

* o.Univ.-Prof. Dr. Elisabeth Lichtenberger, Institut für Geographie der Universität Wien,
A-1010 Wien, Universitätsstraße 7

4.4.	Das Tauschverhalten der Haushalte im geschützten Wohnungsmarkt- sektor in Budapest und Wien	25
4.5.	Räumliche Muster des Tauschmarktes im öffentlichen Wohnbau in Budapest und Wien	28
4.6.	Ausblick: Wohnungsmarkt	32
5.	Zusammenfassung	34
6.	Literaturverzeichnis	36
7.	Summary	39

1. EINLEITUNG

1.1. Märkte in Bewegung: Immobilienmarkt – Arbeitsmarkt – Wohnungsmarkt

Mit Thesen zu den postsozialistischen Staaten wurde die Arbeitskreissitzung Mitteleuropa auf dem Deutschen Geographentag in Basel 1991 unter der Thematik "Vom Plan zum Markt" eröffnet. Diese Thesen seien im folgenden reproduziert und auf ihre Richtigkeit überprüft, um im Anschluß daran die Notwendigkeit einer Erweiterung zu erörtern.

1. Es wurde davon ausgegangen, daß in den postsozialistischen Staaten – allen voran in Ungarn und in der damaligen CSFR – keineswegs eine analoge, nur zeitlich verschobene Entwicklung wie im Westen Europas stattfinden wird, sondern daß manche Entwicklungen nicht mehr eintreten, andere akzeleriert ablaufen werden.
2. Die zweite These vertrat die Annahme, daß Teile der physischen Strukturen und Organisationssysteme aus dem Staatssozialismus bestehen bleiben und damit der Eiserne Vorhang im Siedlungssystem bis ins nächste Jahrtausend erkennbar sein wird.
3. Ferner wurden technologische "Übersprungeffekte" erwartet, d.h. daß modernste Technologien und Organisationsformen der Wirtschaft, des Verkehrs, der Kommunikation zunächst die Primate Cities der genannten Staaten erreichen und von diesen aus erst im Siedlungssystem diffundieren bzw. das West-Ost-Gefälle verstärken werden.
4. Ungeachtet aller vereinheitlichenden Tendenzen haben die sozialistischen Regime aufgrund des unterschiedlichen vorsozialistischen Erbes die Bildung von "nationalen Amalgamen" auf dem Gebiet des Siedlungssystems, der Stadtentwicklung und der Wohnungswirtschaft nicht verhindern können, so daß auch in Zukunft weitere staatspezifische Lösungen der ökonomischen und siedlungsstrukturellen Probleme zu erwarten sind.

Nun halten die obigen Thesen zwar einer kritischen Überprüfung stand, sie bedürfen heute jedoch einer Erweiterung:

1. Die drei "Schrauben des Marktes", der Boden- und Immobilienmarkt, der Wohnungs- und der Arbeitsmarkt, sind zwar gleichzeitig, jedoch nicht synchron in Bewegung geraten.
2. Noch nicht absehbar war ferner die neue Erscheinung der Internationalisierung des Immobiliensektors, welche die Primate Cities im östlichen Mitteleuropa und in Osteuropa in extrem kurzer Zeit erreicht hat. Im Zusammenhang damit können die oben formulierten "technologischen Übersprüngeffekte" durch Übersprüngeffekte des internationalen Immobiliensektors erweitert werden.
3. Die Prozesse auf dem Arbeitsmarkt sind systemübergreifend gekennzeichnet durch
 - Tertiärisierung als Gegensteuerungsprozeß gegen die Entindustrialisierung,
 - steigende Mobilität und Migration der Bevölkerung in den postsozialistischen Staaten, ferner durch
 - Internationalisierung über Joint Ventures,
 - nicht vorhersehbare positive Effekte des Waren- und Lohndumpings,
 - rasche Kleinprivatisierung in Handel, Gewerbe, Dienstleistungen usf.
 - Auf der negativen Bilanzseite steht diesen Vorgängen der Rückbau des geschützten Sektors von Staats- und gemeinwirtschaftlichen Betrieben gegenüber.
4. Viel gesprochen wird von der Privatisierung des staatlichen Wohnungssektors in den postsozialistischen Staaten. Hierbei wird der Begriff "Privatisierung" als Dachbegriff für sehr unterschiedliche Phänomene verwendet, wie die Restitution des Hausbesitzes in der Tschechischen Republik bzw. die forcierte Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen im staatlichen Miethauswesen Ungarns. Es ist einsichtig, daß derartige Unterschiede sich entscheidend auf die Besitzverhältnisse und letztlich das Sozialsystem auswirken. Insgesamt vollzieht sich die Resegmentierung des Wohnungsmarktes in den postsozialistischen Staaten unter völlig neuen Rahmenbedingungen, und zwar sowohl hinsichtlich Rechtslage und Finanzierung als auch aufgrund der dezentralistischen politisch-administrativen Reform, deren weitere Konsequenzen für die metropolitanen Strukturen derzeit nicht abschätzbar sind.

1.2. Vergleichende Metropolenforschung: Wien – Budapest – Prag

Die Wahl von Wien, Budapest und Prag als Untersuchungsterrain für eine vergleichende Metropolenforschung zum Thema Internationalisierung und Liberalisierung der Märkte bedarf kaum einer Begründung. Zu naheliegend sind die Argumente einer langen gemeinsamen Vergangenheit in der Donaumonarchie, einer günstigen historischen Quellenlage in Wien, der räumlichen Nähe für Primärforschung und des Aufbaus eines wissenschaftlichen Netzwerkes. Vergleichende Forschung über Städte hat bisher wenige modellhafte Beispiele geliefert. Dies hat gute Gründe, zählen doch die großen Städte zu den singulären Phänomenen der menschlichen Gesellschaft. Ihre Unterschiede zu

erfassen, erscheint vielfach einfacher und gleichsam naheliegender, als Gemeinsamkeiten herauszuarbeiten.

Im folgenden wird ein politökonomischer Zugang gewählt. Hierbei ist Wien als östlichste Metropole der westlichen Sozialen Wohlfahrtsstaaten durch die historische Tradition des Munizipalsozialismus gekennzeichnet, der wesentliche Bestandteile des Boden-, Wohnungs- und Arbeitsmarktes stets unter seiner direkten oder indirekten Kontrolle hatte. Die Unterschiede zwischen den drei Eurometropolen im Hinblick auf die Segmentierung der Märkte sind damit keineswegs grundlegender, sondern nur graduel-ler Art.

Auf dem Arbeitsmarkt in Wien beträgt das geschützte Segment der öffentlichen und gemeinwirtschaftlichen Betriebe über 40 % gegenüber einem Anteil von rund 47 % der sogenannten ersten Wirtschaft in Budapest (CZEFALVAY und ROHN 1991).

Auf dem Wohnungsmarkt in Wien umfaßt der Anteil des kommunalen Wohnbaus fast 30 % des Gesamtbestandes an Wohnungen gegenüber rund 40 % in Budapest, unter 50 % in Prag, wo Reduzierungen des staatlichen Segments durch Privatisierungen im Gange sind (vgl. u.).

Auf dem Bodenmarkt verfügt die Wiener Munizipalverwaltung über mehr als 40 % der Stadtfläche, während sich in Prag und Budapest aufgrund der politisch-administrativen Reform der munizipale Grundbesitz in einer Transferposition zu den neugeschaffenen "local states" der Bezirksbehörden befindet.

Damit zeichnen sich Veränderungen in den postsozialistischen Staaten ab, welche mit der politisch-administrativen Fragmentierung der Metropolen in Distrikte Analogien zu den Kernstädten der USA schaffen könnten. Im Hinblick auf Ordnungsmaßnahmen, Budgets und konkrete Eingriffsmöglichkeiten in die Stadtentwicklung besteht danach in Zukunft ein klarer Unterschied zwischen dem "Munizipalzentralismus" in Wien und der "local state-Fragmentierung" in Budapest und Prag (vgl. u.).

Es ist einsichtig, daß bei der Untersuchung von großen Metropolen die Fragestellungen sehr sorgfältig zugeschnitten werden müssen. Aufgrund der Datenlage wurden in einem explorativen Design folgende Themen abgesteckt:

1. Bei der Frage der Internationalisierung auf dem Büroimmobilienmarkt in Wien, Budapest und Prag ging es um die Thematik der Konkurrenz zwischen den drei Metropolen.
2. Internationalisierung und Tertiärisierung sind die Themen der Analyse des offenen Arbeitsmarktes von Wien und Prag.
3. Suchprozesse auf einem Tauschwohnungsmarkt schienen bisher ein Spezifikum der Oststaaten zu sein. Sie wurden zuerst in Ostberlin (SCHULZ 1991), seither in

Budapest (CZEFALVAY 1992), und Warschau (MUZIOL-WECLAWOWICZ 1992) untersucht. Überraschend und faszinierend ist daher das jüngste Auftreten des Tauschwohnungsmarktes in Wien im Rahmen des kommunalen Wohnungsbaus. Ein Vergleich des Tauschmarktes von Wien und Budapest im staatlichen Miethausbestand bildet daher das Kernstück des dritten Forschungsbeispiels.

2. IMMOBILIENMARKT

2.1. Einleitung: Die Internationalisierung des Immobilienmarktes

Die Internationalisierung des Immobilienmarktes in den europäischen Metropolen beruht auf den Großvorhaben der Public-Private-Partnership und den "Portfolio-Investments" von Großunternehmen in Form von transnational gestreutem Immobilienbesitz. Sie führte zur Überschichtung der nationalen Immobilienmärkte und erreichte die Primate Cities im östlichen Mitteleuropa und Osteuropa in extrem kurzer Zeit.

Die erste kurzfristige Phase der Entstehung eines Grundstücks- und Immobilienmarktes, die wir miterleben, ist daher hier durch überzogene Preisforderungen gekennzeichnet, wie sie einer risikobereiten Profitmaximierung entsprechen. Internationale Großunternehmen lassen sich von weit überhöhten Preisen für Büromieten nicht abschrecken, wenn sie in Primate Cities, wie Prag oder Budapest, schnell präsent sein und die längerfristige Normalisierung der Immobilienpreise nicht abwarten wollen. Die Zusammenblendung von Werten west- und osteuropäischer Metropolen bietet einige Überraschungen (vgl. Tabelle 1).

Es ist bemerkenswert, daß Moskau bereits mit London mithalten kann, Warschau in den Spitzenmieten auf einer Höhe mit Berlin liegt und Prag, das mit Mailand gleichgezogen hat, teurer ist als Budapest. Wien rangiert im Niveau von Brüssel und ist billiger als München. Selbst die Hauptstädte von erst neu gegründeten Staaten, wie Laibach in Slowenien oder Preßburg in der Slowakei, erreichen mit den Spitzenwerten bereits die Wiener Büromieten in bester Lage.

Im Zuge der Internationalisierung von Produktion und Kapital legen sich somit Großunternehmen und Banken transnational gestreuten Immobilienbesitz als Geldanlage oder "Portfolio-Investment" zu. Von Relevanz für die Metropolenentwicklung sind derartige Kapitalanlagen in Form von großen Bürokomplexen, neuen Konsumpalästen und exklusiven Wohnprojekten. Damit entspricht das schlagartige Entstehen eines internationalen Immobilienmarktes der Akzelerationsthese vom Plan zum Markt vor allem in postsozialistischen Primate Cities.

2.2. Entwicklung des internationalen Büromarktes in Wien und räumliches Muster des Büroneubaus

Die Wiener Situation ist bis herauf in die frühen 80er Jahre durch eine weitgehende Versteinerung des Immobilienmarktes gekennzeichnet gewesen. Auf die Hintergründe

Westeuropa 30.9.1992		Osteuropa August 1993	
<i>Büromieten in DM in bester Lage pro m² im Monat</i>		<i>Büromieten in DM einschl. Betriebskosten pro m² im Monat</i>	
London	100	Moskau	50 - 130
Paris	100		
Genf	100		
Frankfurt	90		
Berlin	85	Warschau	30 - 80
Mailand	75	Prag	20 - 75
Barcelona	75		
Madrid	70		
München	65		
Stockholm	60		
Düsseldorf	60	Budapest	8 - 60
Brüssel	40	Sofia	6 - 40
Wien	40	Laibach	15 - 35
		Preßburg	5 - 35

Quellen:

Jahresber. 1991/92 CA
Immobilien Anlagen AG
Wien 1993

Ostwirtschafts-Report
Economic Intelligence Unit

Tabelle 1: Büromieten in Westeuropa und Osteuropa

dieser Situation sei nur in aller Kürze eingegangen. Sie entstand durch zwei Faktoren: Durch die Mieterschutzgesetzgebung, welche eine weitgehende Entwertung des gesamten Miethausbestandes zur Folge hatte, und durch die ausgeprägte Tendenz zum Kauf von Grundstücken und Bauobjekten von seiten der Munizipalregierung. Verglichen mit bundesdeutschen Städten hat der Bürohausboom in Wien verspätet eingesetzt. Erst in den 80er Jahren wurden, und zwar zum Teil zuerst vom Staat, neue Bürobauten errichtet. Der Großteil der Büros befand sich im Althausbestand und ist durch "Entfremdung" von Mittel- und Oberschichtwohnungen entstanden.

Ein internationaler Büromarkt hat sich erst nach dem Fall des Eisernen Vorhangs entwickelt. Ein starker Zustrom von internationalem Kapital setzte ein und dokumentiert den Wechsel der Position Wiens in Mitteleuropa aus einer Grenz- in eine Transferlage.¹⁾

In der kurzen Zeitspanne von 1987 bis 1992 sind drei Entwicklungen nahezu synchron abgelaufen, welche den Büroimmobilienboom dokumentieren:

1. In der Printmedienanalyse ließ sich bereits in der ersten Hälfte des Jahres 1990 eine Zunahme des Angebots an Büros im Althausbestand beobachten. Damals wurden insgesamt 240.000 m² angeboten. Legt man als Richtwert für einen Arbeitsplatz ca. 18 m² zugrunde, so entspricht dieses Angebot der räumlichen Unterbringung von rund 25.000 Arbeitnehmern. In der ersten Hälfte 1991 erhöhte sich das Angebot bereits auf 305.000 m², und es steigt seither weiter an.
2. Wesentlich wichtiger als die Zunahme des Angebots an Büros im Altbestand ist jedoch die Zunahme für den Fremdbedarf, welcher als Schlüsselindikator aufgefaßt werden kann und die echte Internationalisierung des Immobilienmarktes widerspiegelt. Im Jahrfünft von 1987 bis 1991 hat der Anteil des Fremdbedarfs von 10 % auf rund 80 % zugenommen. Wurden bis 1987 Bürobauten in erster Linie von bereits ansässigen Firmen errichtet, so setzte nunmehr eine spekulative Bautätigkeit ein.
3. Der Umfang der Bautätigkeit ist im angegebenen Zeitraum mit rund 550.000 m² Büroflächen zu beziffern, welche neu erbaut oder saniert wurden.
4. Verfolgt man die Angaben der Printmedien im Hinblick auf die Ansiedlung von Osteuropazentralen internationaler Konzerne, so ist man überrascht über die breite Palette von Firmen, welche hier seit der Öffnung des Eisernen Vorhangs Bürobauten errichtet haben, darunter nahezu alle Großkonzerne des Computersektors, wie IBM, Hewlett Packard, ABB, Epson, aber auch Firmen wie General Motors, die von Wien aus die neuen Märkte in Osteuropa betreuen.
5. Im Zeitraum von 1992 bis 1995 wird erwartet, daß Wien das Jahresmittel von Frankfurt/Main in den 80er Jahren, welches rund 345.000 m² betragen hat, erreicht und möglicherweise sogar übertreffen wird, da mit der Fertigstellung von weiteren 1.650.000 m² Büroflächen zu rechnen ist. Dieser Wert schließt dabei die in Planung begriffene Donaucity und ebenso das Projekt Wien-Mitte nicht ein (!).

Nun ist aus der US-amerikanischen Erfahrung mit Büroneubauten bekannt, daß im Schnitt drei bis fünf Jahre vergehen, bevor Großobjekte vermietet sind. Daher muß auch in Wien bei einer geschätzten Bürofläche von 6,5 Mill. m² im Jahr 1991 aufgrund des derzeitigen Bedarfs mit einem Überangebot von rund 850.000 m² – und möglicherweise mehr –, vor allem in Stadtrandlagen, d.h. am Wiener und am Laaer Berg, gerechnet werden.

Zum räumlichen Muster des Büroneubaus in Wien erscheinen folgende Feststellungen angebracht: Anders als in den bundesdeutschen Städten, allen voran Frankfurt/Main, hat der Büroneubau in Wien zu keiner Akzentuierung des Citybereichs geführt, vielmehr

verteilen sich die neuen Bürobauten in Wien mehr oder minder erstaunlich gleichmäßig über den gesamten geschlossenen Stadtraum aus der Gründerzeit, wobei allerdings gewisse Akzente am Rande desselben gesetzt werden. Eine Suburbanisierung des Büro-sektors ist in Wien bisher nicht erfolgt (vgl. Karte 1).

2.3. Angebot und Nachfrage auf den Büroimmobilienmärkten:

Wien – Budapest – Prag

Mit Angaben über Neubau und Planung von Büroflächen in Wien, Budapest und Prag seien die Ausführungen eröffnet. Tabelle 2 läßt eine sehr klare Abstufung von Wien über Budapest nach Prag erkennen. Sie belegt ferner, daß Budapest bestrebt ist, im Hinblick auf den Bürosektor aufzuholen.







Wien		Budapest			Prag		
1987-91	550.000						
1992-95	1.650.000	1992	100.000	Altbau	1992	200.000	Planung
	(1 AP = 18 m ²)		250.000	Neubau			
	= Frankfurt	EXPO	750.000	Planung			
(AP = Arbeitsplatz)							

Quellen: Beiträge zur Stadtentwicklung, Bd. 35, Redaktion: R. EIGLER, Wien 1992.
Immobilien in Europa II. Wien 1992.

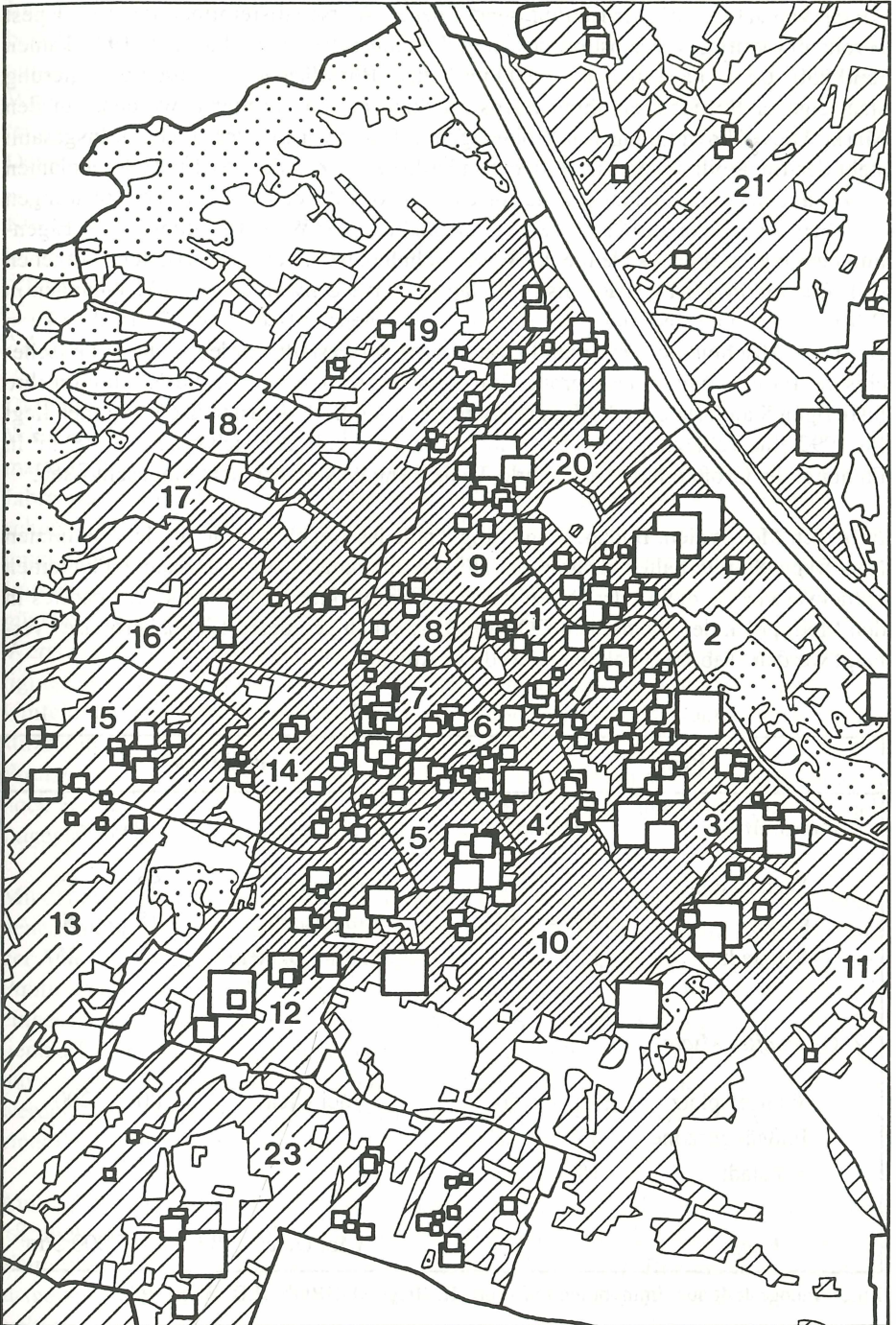
Tabelle 2: Neubau und Planung von Büroflächen

Legende zur Karte 1: Neue Bürobauten in Wien (vgl. Seite 15)

Bruttogeschoßfläche in m²

■	bis 1.000		Dichtbebautes Stadtgebiet
■	1.001 - 5.000		Sonstiges bebautes Gebiet
■	5.001 - 10.000		Unbebautes Gebiet
■	10.001 - 20.000		Wald
■	über 20.000		Landesgrenze
			Bezirksgrenze (Bezirke 1-23)

(Quelle: Beiträge zur Stadtentwicklung, Bd. 35. Büroflächenentwicklung unter Berücksichtigung internationaler Trends. Redaktion: R. EIGLER, Wien 1992)



Karte 1: Neue Bürobauten in Wien

Knapp vier Jahre nach der Einführung der neuen Wirtschaftsreformen ist in Budapest bereits ein kräftiges Wachstum des Immobilienmarktes zu beobachten. 1992 kamen rund 250.000 m² neue und ca. 100.000 m² ältere Büroflächen, die durch Delogierung staatseigener Betriebe aus ihren Büros im Stadtzentrum verfügbar wurden, auf den Markt. Diese Umwidmung von Wohnungen in Büros wird weiter anhalten. Insgesamt steht der Immobilienmarkt in Budapest allerdings im Zeichen der für 1996 geplanten EXPO mit einer Ausstellungsfläche von ca. 750.000 m², bei der bereits Vereinbarungen bestehen, wonach ein größerer Teil nach Abhaltung der Weltausstellung in das Eigentum der Ungarischen Akademie der Wissenschaften bzw. von Universitäten übergehen soll. Auch in Prag ist – später als in Budapest – eine Umwidmung von Wohnungen in Büros in der Innenstadt in Gang gekommen. Der genaue Bedarf an Büroflächen kann erst nach Abschluß der gesamten Privatisierung festgestellt werden. Zahlreiche tschechische Firmen suchen jetzt große Bürogebäude, weil sie durch die Restitution ihre bisherigen Standorte zurückgeben müssen. Über den Bedarf ausländischer Firmen liegt für 1992 eine Schätzung von 65.000 m² vor, ebenso befinden sich rund 200.000 m² in Planung, der Großkomplex des World Trade Centers ist dabei nicht eingeschlossen.

In beiden Metropolen, Budapest und Prag, kann das Angebot nicht mit der überhitzten Nachfrage Schritt halten. Damit sei auf das eingangs bereits erwähnte Phänomen zurückverwiesen, daß in der ersten Phase der Entwicklung des Immobilienmarktes in den Metropolen der ehemaligen COMECON-Staaten geradezu "Liebhaberpreise" verlangt werden. Tabelle 3 dokumentiert diese Aussage.

Prag		Budapest	
<i>1. Büros: Miete</i>	<i>DM / m²</i>		<i>DM / m²</i>
Wenzelsplatz	50 - 70	Zentrum	50 - 55
City	30 - 50	außerhalb	25 - 30
Vorstadt	10 - 20	ältere Bauten	15 - 25
<i>2. Geschäfte: Miete</i>			
Wenzelsplatz	130 - 150	Váci Utca	80 - 200
Fußgängerzone	55 - 75		
Vorstadt	15 - 55		
<i>Kauf</i>		Váci Utca	3.000 - 5.000 \$/m ²

Zusammengestellt aus: Immobilien in Europa II. Hrsg.: O. BRONNER, Wien 1992.

Tabelle 3: Immobilienmieten in Prag und Budapest Sommer 1992

Insgesamt haben die Werte in Prag und Budapest hinsichtlich der Immobilienmieten bereits den Wiener Standard erreicht und zum Teil überschritten. Ferner sind die Mieten aufgrund des geringeren Angebots in Prag höher als in Budapest: Die Büros am Wenzelsplatz werden zu höheren Beträgen als Büros im Zentrum von Budapest vermietet. Geschäfte im Stadtzentrum werfen dort allerdings höhere Renditen ab als in Prag. Dementsprechend übertrifft die Hauptgeschäftsstraße Budapests, die Váci Utca, in den Mieten den Wenzelsplatz in Prag. Am Rande sei erwähnt, daß die Mietverträge durch Koppelung an westliche Währungen wertgesichert, Mieterhöhungen an die Inflationsraten der westlichen Länder gebunden und Verträge auf Drei- bis Fünfjahresbasis abgeschlossen sind.

2.4. Zusammenfassung: Immobilienmarkt

Die Internationalisierung des Immobilienmarktes hat seit den späten 80er Jahren zuerst Wien, dann Budapest und schließlich Prag erreicht. Auch in Wien ist der Immobilienmarkt in den Jahrzehnten der Nachkriegszeit versteinert gewesen. Noch Mitte der 80er Jahre waren Mittelstandsmiethäuser aufgrund von Niedrigmietenpolitik und Mieterschutz völlig entwertet und zu Beträgen käuflich, für die man kaum Einfamilienhäuser guter Qualität außerhalb Wiens erwerben konnte. Diese Unterevaluierung auf dem Immobilienmarkt hat die Aufkaufstendenz von seiten der Gemeinde Wien stark begünstigt. Nun ist im letzten Jahrfünft bei Mittelstandshäusern in guter Lage eine Wertsteigerung bis zum 10fachen eingetreten, wobei die lange Zeit antizipierte Beteiligung Wiens an der Weltausstellung gemeinsam mit Budapest die Immobilienpreise im Umfeld des geplanten Areals exorbitant in die Höhe steigen ließ. Nach einer Volksabstimmung mit negativem Resultat und der Aufgabe der Partizipation Wiens an der Weltausstellung haben sich nunmehr die Immobilienpreise auf niedrigeren, wenn auch noch immer wesentlich über den Werten der 80er Jahre eingependelt, wobei sich Lageparameter immer stärker geltend machen.

Mit der politischen Reorganisation in Prag und Budapest ist ein grundsätzlich wichtiger neuer Faktor für die weitere Entwicklung des Immobilienmarktes entstanden. Während der Wiener Munizipalsozialismus Großbauvorhaben nach dem Prinzip von Private-Public-Partnership durchführen kann, hat die Stadtverwaltung in Budapest nur mehr eingeschränkte Möglichkeiten. Die local states der Bezirke können eine eigene Immobilienmarkt- und Wohnungspolitik betreiben. Bereits vorhandene Differenzierungen der physischen Strukturen und der lokalen politischen und gesellschaftlichen Klientele werden die Landnutzungspolitik in den lokalen politischen Entscheidungsgremien in einer derzeit nicht vorhersehbaren Weise beeinflussen.

Auf die Problematik des Immobilienmarktes in Budapest sei hingewiesen. Das bisher rechtlich nicht gelöste Problem der Mietverträge aufgrund der neuen politisch-administrativen Reform hat sich hemmend auf die Bemühungen der Regierung in Budapest ausgewirkt, tausende Geschäfte und Restaurants zu verkaufen. Da bei den Bezirksverwaltungen derzeit nur de facto-Mietrechte zu erlangen sind, sind horrende Mietenstei-

gerungen möglich. Diese Rechtsunsicherheit bedeutet auch, daß eine gewisse Zurückhaltung von seiten ausländischer Investoren entstanden ist, in größere Unternehmen zu investieren.

3. ARBEITSMARKT

3.1. Allgemeine Entwicklungen

Die Entwicklung auf den Arbeitsmärkten in den Metropolen des westlichen Europa wird durch die steigende Arbeitslosigkeit und eine zunehmende "Grundlast an Arbeitslosen" überschattet. Insbesondere in Südeuropa sind die Metropolen die jeweiligen Spitzenreiter bei den Arbeitslosenraten der betreffenden Staaten. Es wäre daher nahelegend anzunehmen, daß die insgesamt eskalierenden Arbeitslosenraten in den postsozialistischen Staaten ebenfalls in den Hauptstädten kulminieren.

Die Analyse der Arbeitsmärkte in Prag und Budapest erbrachte jedoch das entgegengesetzte Ergebnis. Die Arbeitsmarktlage der beiden Primate Cities erwies sich als weit günstiger als die des jeweiligen Staates. In Prag konnte sogar ein deutliches Überangebot an Stellen festgestellt werden. Die Erklärung für diese unerwartete Entwicklung lautet: Internationalisierung und Tertiärisierung sind imstande, den Abbau der Stellen, welcher auf den Rückgang des staatlichen Industriesektors und sonstiger staatlicher Betriebe zurückzuführen ist, nicht nur auszugleichen, sondern sogar mehr als zu kompensieren. Im konkreten Vergleichsbeispiel von Wien und Prag kann auf rund 68.000 Arbeitslose in Wien im August 1993 und rund 30.000 offene Stellen in Prag im Juni 1993 verwiesen werden.

3.2. Nachfragestrukturen auf dem Wiener und Prager Arbeitsmarkt in Printmedien

Während sich die Internationalisierung auf dem Wiener Arbeitsmarkt in der Nachkriegszeit gleichsam als ein "kontinuierlicher Prozeß" vollzogen hat und es mit sehr großer Mühe verbunden wäre, diesen Vorgang nachzuzeichnen, bietet die Analyse des Prager Arbeitsmarktes einen ganz vorzüglichen Zugang zur Erfassung von Umfang und branchenspezifischer Nachfrage sowie den spezifischen Anforderungsprofilen der internationalen Firmen.

Aus Tabelle 4 ist zu entnehmen, daß die Nachfrage der internationalen Betriebe, auf welche 17 % der Annoncen entfallen, sich zu nahezu zwei Drittel auf den Bürosektor richtet und zu einem Fünftel auf den Ein- und Verkauf von Waren.

Die Analyse des Printmediums Annonce/B gestattet die Beschreibung des Anforderungsprofils an den idealen Arbeitnehmer, welches sich nicht von dem in westeuropäischen Printmedien unterscheidet. Der ideale Arbeitnehmer ist männlich, zwischen 25 und 35 Jahre alt, hat Matura oder einen Universitätsabschluß, kann eine bis zwei

	Wien 1988		Prag 1993		
	Arbeits- marktverw.	Kurier	Inland	Annonce / B Ausland	Regional
Produktion u. Bau	> 49,5	20,6	19,4	1,6	> 50,0
Technischer Bereich	4,2	6,6	11,0	8,9	4,2
Gastgewerbe	10,3	11,4	12,7	1,6	4,2
Lager, Transport			3,1	0,8	
					16,9
Bürosektor insges.	5,4	30,8	29,6	> 61,3	12,7
Ein- und Verkauf	12,1	15,1	7,5	> 19,4	
					0,7
Reinigung, Wachdienste,			> 8,8	0,8	2,1
soziale Dienste, Hausp.	3,3	3,3	2,5		7,7
sonstige Dienste	2,4	6,6	5,5	5,6	
Teilzeit		4,4			
Lehre	12,8	1,1			

Unter Verwendung von: B. STANGL, Wien 1989; M. HOLZGREVE, Wien 1993

Tabelle 4: Nachfragestrukturen auf dem Wiener und Prager Arbeitsmarkt

Fremdsprache(n), wobei Deutsch an erster und Englisch an zweiter Stelle steht, und verfügt über PC-Kenntnisse. An persönlichen Eigenschaften werden von ihm Organisationstalent, Initiative und Dynamik erwartet (HOLZGREVE 1993, S. 69 ff). Es ist einsichtig, daß somit durch die internationalen Firmen eine Auskämmung der besser qualifizierten und besser ausgebildeten Arbeitskräfte erfolgt, während andererseits der schrumpfende staatliche Sektor Mühe hat, vakante Stellen zu besetzen.

Was geschieht nun mit den Arbeitskräften, welche aufgrund des Rückbaus der staatlichen Industriebetriebe ihren Arbeitsplatz verlieren? Die Entindustrialisierung spiegelt sich in Wien im Annoncenteil der von der Arbeitsmarktverwaltung herausgegebenen Zeitung wider, in der 1988 50 % der Angebote auf Produktionsbetriebe und das Baugewerbe entfielen. Die Printmedienanalyse des Prager Arbeitsmarktes 1993 ergab, daß diese Funktion von Regionalbetrieben wahrgenommen wird, welche auf dem Prager Arbeitsmarkt qualifizierte Arbeitnehmer im industriellen Sektor und im Baugewerbe suchen.

Schiebt man die internationale und regionale Nachfrage beiseite und vergleicht man das "Normalspektrum" der Prager bzw. Wiener Nachfrage auf dem offenen Arbeitsmarkt, so überrascht die Ähnlichkeit der Branchengruppen.

Die Nachfrage nach Arbeitnehmern im Baugewerbe und im sekundären Sektor mit rund 20 %, im Bürosektor mit rund 30 %, im Gastgewerbe mit über 10 % ist nahezu identisch. Nur im privaten Einzel- und Großhandel besteht in Prag noch nicht die von westlichen Arbeitsmärkten geläufige Nachfrage. Dagegen belegt die Rubrik Technischer Bereich, auf die in Prag 11 % aller Angebote entfallen, daß die Tendenz zur Technisierung stärker ist als in Wien. Der untere Sektor der Dienstleistungen kann in Prag noch durch inländische Arbeitskräfte abgedeckt werden, wovon allein 9 % auf den Zweig Reinigung entfallen. In Wien werden dagegen die unteren Chargen des Arbeitsmarktes durch Ausländer, Gastarbeiter und neue Zuwanderer geprägt.

3.3. Die ethnische Segmentierung auf dem Wiener Arbeitsmarkt

Die ethnische Segmentierung auf dem Wiener Arbeitsmarkt hat durch die Zuwanderung der letzten Jahre sehr spezifische Züge erhalten. Insgesamt lassen sich drei Gruppen klar unterscheiden: Gastarbeiter, neue Zuwanderer aus Ostmitteleuropa und eine neue ethnische Kastengesellschaft (vgl. Tabelle 5).

"GASTARBEITER"	NEUE ZUWANDERER
(Serben, Bosnier, Kroaten, Türken)	"Schwarzarbeit" (Polen, Ungarn, Slowaken)
Industriearbeiter Transport Lagerhaltung der Betriebe = innere Tertiärisierung	
>>>>>>>>	Baugewerbe Reinigung Gastgewerbe (Markthandel)
	<<<<<<<<<
"ETHNISCHE KASTEN- GESELLSCHAFT"	ägyptische Zeitungsausträger, philippinische Krankenschwestern, chinesisches Gastgewerbe
	rentenkapitalistisches Kontrollsystem bzw. Schleppersystem

Tabelle 5: Bildung von Pseudokasten und ethnischen Kasten auf dem Arbeitsmarkt in Wien

In Kürze hierzu die wichtigsten Aussagen: Gastarbeiter wurden zunächst geholt, um Positionen im Baugewerbe und in der Industrie zu füllen. Erst mit längerer Aufenthaltsdauer und im Gefolge des Familiennachzugs konnten jüngere und besser gebildete Gastarbeiter (in erster Linie aus dem ehemaligen Jugoslawien) am Vorgang einer inneren Tertiärisierung der Betriebe durch Erlangung von Positionen mit manipulativen Tätigkeiten in der Lagerhaltung und im Transportgewerbe sowie im Einzelhandel partizipieren.

Vor allem von türkischen Gastarbeitern wurden – aufbauend auf der Beibehaltung einer eigenen Koch- und Esskultur – rasch die öffentlichen Lebensmittelmärkte invadiert, sie konnten damit in die Subventionssphäre des Wiener Magistrats eindringen, welcher rund zwei Drittel der Infrastrukturkosten der Märkte aus dem Steuerbudget finanziert.

Nun ist durch die neue Zuwanderungswelle aus Polen, Ungarn, der Tschechischen und der Slowakischen Republik keineswegs, wie man zunächst vermuten sollte, eine massive Verdrängung der bereits relativ lange in Wien ansässigen Gastarbeiter durch Lohndumping im Gange, sondern diese Zuwanderung profitiert indirekt vom oben beschriebenen Immobilienbauboom und von der mit öffentlichen und privaten Mitteln forcierten Stadterneuerung. Insgesamt öffnen sich damit Möglichkeiten – überwiegend in Form der Schwarzarbeit – im Bau- und Reparaturgewerbe, weniger in der Industrie, welche sich weiter auf dem Rückbaupfad befindet und für Neueröffnungen im wesentlichen nur qualifizierte, gut Deutsch sprechende Arbeitnehmer benötigt. Auch Positionen im Reinigungs- und Gastgewerbe sowie Hilfsarbeiten aller Art werden, vielfach sogar mit Überqualifikation, von den neuen Zuwanderern übernommen. Es bleibt der Sichtweise überlassen, ob man diese Vorgänge als eine "Anpassung nach unten" auf dem Arbeitsmarkt oder als "Qualitätsdumping" etikettiert.

Darüberhinaus läßt sich die Entwicklung von neuen ethnischen Kasten für bestimmte sehr spezifische Berufe, welche zum Teil einem rentenkapitalistischen Kontrollsystem unterliegen, wie Zeitungsausträger aus Ägypten, neuerdings aus Bangladesch, oder Krankenschwestern von den Philippinen, nachweisen. Ein sehr spezifisches Phänomen stellt das chinesische Gastgewerbe dar, welches über das praktizierte Schleppersystem auch mit der österreichischen Gesetzgebung in Konflikt gekommen ist.

Fazit: Durch diese nicht staatlich kontrollierte Zuwanderung von fremdsprachigen Gruppen wurden zunächst irreversible Prozesse berufsspezifischer Abschottung auf dem Arbeitsmarkt in Gang gesetzt. Es ist eine offene Frage, ob und wieweit derartige Pseudokasten mittelfristig in die metropolitane Arbeitsgesellschaft integriert werden können bzw. de facto als neue ethnische Kasten längerfristig bestehen bleiben werden.

3.4. Zusammenfassung: Arbeitsmarkt

Einem Barometer vergleichbar, läßt die Printmedienanalyse folgende mittelfristige Aussagen zu:

1. Die Rückbaumarke auf den Arbeitsmärkten im Hinblick auf die Entindustrialisierung ist durch die Größenordnung von rund einem Fünftel der Nachfrage für Baugewerbe und industriellen Sektor in der Privatwirtschaft in beiden Städten in erstaunlich gleicher Höhe festgeschrieben. Dies bedeutet für Prag gegenüber der gegenwärtigen Struktur noch einen zügigen weiteren Rückbau im gesamten Produktionsbereich (derzeit rund 30 %) mit Ausnahme der technischen Branchen, bei denen in Prag ein starkes Take-off festzustellen ist.
2. Andererseits ist einsichtig, daß der gesamte untere tertiäre Sektor, der in Wien durch verschiedene Ethnien abgedeckt wird, in Prag mittelfristig und vermutlich auch langfristig in Form von Teilzeitjobs an die örtliche Bevölkerung und an Zuwanderer vergeben werden wird. Es könnte damit, dem gelegentlich auftretenden Prinzip der Gleichzeitigkeit des Ungleichzeitigen folgend, ein Trend aufgegriffen werden, der gegenwärtig den kapitalistischen Arbeitsmarkt in den USA kennzeichnet.
3. Eine unbekannte Größe auf dem Arbeitsmarkt in beiden Metropolen stellt die künftige Bedeutung des öffentlichen Sektors dar. Die Ausgliederung von Einzelbetrieben aus dem staatlichen Sektor, die Übernahme von privaten Firmen usf. stellen Trends dar, die nicht nur die postkommunistischen Staaten, sondern auch Österreich betreffen. Bisher ist hier der Sektor der sozialen und kulturellen Dienstleistungen noch nicht betroffen, während in den beiden Nachbarstaaten Ungarn und Tschechien vor allem der Rückbau der sozialen Dienste (Kindergärten u. dgl.) zum Sparprogramm der neuen Regierungen gehört. Es ist derzeit unter dem Druck einer weltweiten Liberalisierung jedenfalls eine offene Frage, welche Teile des öffentlichen und des gemeinwirtschaftlichen Sektors, deren Arbeitsplätze bisher jedenfalls nur in den höchsten Chargen in Ausschreibungen in den Printmedien aufscheinen, sich jedoch sonst einer Vergabekontrolle entziehen und daher geschlossene Segmente des Arbeitsmarktes mit sehr spezifischen Zutrittskontrollen unterliegen, weiter bestehen bleiben.

4. WOHNUNGSMARKT

4.1. Einleitung

In den Investitionen der COMECON-Staaten hat der Wohnungssektor mit 7 bis 8 % des gesamten Staatsbudgets stets eine sehr wichtige Funktion innegehabt. Damit ist die Transition vom Plan zum Markt durch eine Reihe von gravierenden Problemen überschattet:

1. Die Privatisierung erfolgt gleichzeitig mit der Dezentralisierung der staatlichen Verwaltung.
2. Die Umstrukturierung der Wohnbaufinanzierung hat
3. die Reduktion der Bautätigkeit zur Folge und verlangt
4. eine Reform des Mietensektors.

Bei der Privatisierung des staatlichen Wohnungssektors in den postsozialistischen Staaten handelt es sich um einen sehr komplexen Vorgang, bei dem unterschiedliche nationale Strategien verfolgt werden und auch unterschiedliche Wohnbauformen betroffen sind. Auf Details sei hier nicht eingegangen.

Die Darstellung zentriert vielmehr um ein Paradoxon, welches darin besteht, daß von den liberalen Regierungen in Prag und Budapest umfassende Privatisierungen des bisher staatlichen Wohnungsbestandes vorgenommen werden, während andererseits die weiterhin sozialdemokratische Munizipalregierung von Wien mit einem neuen Sozialen Wohnbauprogramm begonnen hat. Im konkreten Untersuchungsbeispiel stehen somit ein im Rückbau begriffenes öffentliches Mietwohnungssegment in Budapest und ein wachsendes Segment des kommunalen Wohnungsbaus in Wien einander gegenüber. Die Untersuchungen des Tauschverhaltens der Haushalte in diesen geschützten Wohnungsmarktsegmenten erbrachten interessante Ergebnisse. Um den Gesamtzusammenhang zu wahren, ist ein Überblick über die Eigentumsverhältnisse auf den Wohnungsmärkten in den drei Metropolen erforderlich. Die Einbindung in die übergeordnete Fragestellung ist in der Liberalisierung und Kommerzialisierung beim Tausch von Nutzungsrechten von Wohnungen zu sehen.

4.2. Eigentumsverhältnisse und räumliche Muster des Wohnungsmarktes in Wien, Budapest und Prag

Die Wohnungsmärkte von Wien, Budapest und Prag weisen mehrere Gemeinsamkeiten auf. Das Zur Miete-Wohnen zählt zur alten Tradition aller drei Metropolen. Miethäuser dominieren, Einfamilienhäuser spielen keine Rolle. Für die Zeit vor 1990 ist ferner hervorzuheben:

- die Immobilität und das Pseudoeigentumsdenken der Mieter durch Mieterschutz in Wien und ein staatliches Wohnungs-Zuteilungs-System in Budapest und Prag,
- die Niedrigmietenpolitik, welche indirekt zur Subventionierung von Zweitwohnungen beigetragen hat,
- die Finanzierung des Sozialen Wohnbaus aus Steuermitteln,
- schließlich eine Wohnbaupolitik, welche auf die Schaffung von Wohnraum für Familien ausgerichtet ist.

Tabelle 6 belegt die Eigentumsverhältnisse um 1990.

Der Anteil des "geschützten Sektors" beträgt selbst in Wien nahezu die Hälfte des Wohnungsbestandes, wenn man Kommunal-, Genossenschafts- und Dienstwohnungen aufsummiert. Prag nahm vor der politischen Revolution mit zusammen 87 % eine Extremposition ein. Allerdings hatte die CSSR auch eine viel rigorosere staatliche Planwirtschaft auf dem Wohnungssektor als Ungarn. Budapest besaß eine Mittelstellung, nicht zuletzt deshalb, weil bereits in den 80er Jahren eine Privatisierung des Miethausbestandes eingesetzt hat.

	Wien 1991		Budapest 1990		Prag vor 1989		
	Tausend	%	Tausend	%	Tausend	%	
Kommunal	203	27	424	53	Staat	290	58
Genossensch.	94	13	79	10	Genoss. Betriebe	110 33	22 7
Private Mietw.	247	33	?				
Eigentumsw.	86	12	136	17	Private		
Private Einfam.	43	6	155	20	Einfam.	66	13
Dienstwohng. etc.	66	9					
Hauptwohnsitz	739		belegt 775			500	
Nebenwohnsitz	42						
leer	72		leer 18				
insgesamt	853		793				

Privatisierung 1990 - 1992			Budapest = 18 %		Prag = 25 %		
			Verkauf an Mieter		Restituierung Hausbesitz		

Quellen:

Prag: E. LICHTENBERGER 1993; G. Th. KINGSLEY et al. 1993.

Wien: ÖSTZ: Häuser- und Wohnungszählung 1991; E. LICHTENBERGER 1993.

Budapest: HCSO (Hungarian Central Statistical Office): 1990 Population Census, Budapest 1993. J. HEGEDÜS et al. 1993.

Tabelle 6: Eigentumsverhältnisse der Wohnungen in Wien – Budapest – Prag (vgl. auch Abb. 1, S. 33)

Im räumlichen Muster unterscheiden sich die drei Städte im Hinblick auf die Verteilung von staatlichem bzw. privatem Hausbesitz wesentlich voneinander. Während der Altbaubestand und der gründerzeitliche Miethausbestand in den Innenstädten von Budapest und Prag zur Gänze verstaatlicht wurde, befindet er sich in Wien nach wie vor im Besitz von Privatpersonen und privaten Institutionen. Die an die gründerzeitliche Innenstadt anschließende, aus der Zwischenkriegszeit stammende Zone ist in Wien durch den kommunalen Wohnungsbau, in Prag durch private und genossenschaftliche Reihenhausssiedlungen, welche dem britischen Vorbild der Gartenstadt folgen, in Budapest durch extensive Einfamilienhausssiedlungen gekennzeichnet. In der Außenstadt sind in allen drei Metropolen Großwohnanlagen, von freilich unterschiedlichen Dimensionen, von öffentlichen Bauträgern errichtet worden.

4.3. Prozesse auf den Wohnungsmärkten in Wien, Budapest und Prag

Seit der politischen Trendwende ist es in den ostmitteleuropäischen Metropolen zu einer **R e s e g m e n t i e r u n g** des Wohnungsmarktes gekommen. Zwei Änderungen sind bemerkenswert:

Erstens sind durch die politisch-administrativen Reformen in den ostmitteleuropäischen Metropolen die Bezirke zu local states (Budapest 22, Prag 56) geworden, während in Wien ein zentralistischer Munizipalsozialismus fortbesteht, und die Bezirke keine Entscheidungsfunktion und kein Budget besitzen.

Zweitens ist in den östlichen Metropolen der staatliche Miethausbau beendet, während Wien mit einem neuen Sozialen Wohnbauprogramm begonnen hat. 1992 wurden hier 6.000 Wohnungen erstellt, 1993 sind 8.000 Wohnungen im Bau, das bedeutet konkret, daß im heurigen Jahr eine Sozialwohnung pro 100 Haushalte errichtet wird. Die Wohlfahrtsfunktion einer betont sozialdemokratischen Wohnungspolitik wird somit beibehalten, während andererseits in Budapest und Prag ebenso massiv die Privatisierung der staatlichen Mietwohnungen vorangetrieben wird, wobei unterschiedliche Modelle Verwendung finden. In Budapest wird die Privatisierung über die Mieter durchgeführt. Der Vorgang umfaßt bisher 18 % des Gesamtbestandes an Wohnungen (HEGEDÜS et al. 1993). In Prag wurde zunächst mit der Restitution des Hausbesitzes und damit einer Privatisierung des Miethausbestandes begonnen. Insgesamt wurden hier bisher 25 % des Gesamtbestandes an Wohnungen einer Privatisierung zugeführt (KINGSLEY et al. 1993).

In Wien wird mit den Mitteln des Sozialen Wohnungsbaues weiterhin eine Anti-Segregations-Strategie betrieben, während in Budapest und Prag die Liberalisierung und Privatisierung den besseren Wohnungsbestand erfaßt und damit in erster Linie von den mittleren und oberen Bevölkerungsschichten getragen wird und diesen zugute kommt. Die Bildung einer neuen Wohnklassengesellschaft ist im Gange. Darüberhinaus kann – zumindest in Budapest – von einer "doppelten Subventionierung" gesprochen werden, d.h. die bereits aus dem Realen Sozialismus bekannte Subventionierung der vom politischen System privilegierten Schichten, welchen Wohnungen in besseren Stadtvierteln zugeteilt wurden, kommt nunmehr ein zweites Mal – zum Teil im Generationentransfer – zum Tragen, indem die Möglichkeiten staatlicher Billigkredite bei gleichzeitiger Übernahme von rund 30 % des ohnehin niedrigen Kaufpreises durch den Staat vor allem von besser Gebildeten und Informierten genützt werden. Räumlich erfolgt derart ein Comeback historischer sozialräumlicher Strukturen.

4.4. Das Tauschverhalten der Haushalte im geschützten Wohnungsmarktsektor in Budapest und Wien

Die Entstehung von nichtmonetären Tauschmärkten in zentralistischen Planwirtschaften ist zuerst in Berlin, dann auch in Warschau und in Budapest durch empirische

Analysen festgestellt worden. Es zählt nunmehr zu den wirklich faszinierenden Phänomenen, daß sich in jüngster Zeit auch in wiener Kommunalbauten ein Tauschmarkt über das Printmedium "BAZAR" erfassen läßt und damit das Tauschverhalten der Haushalte im geschützten Wohnungsmarktsektor in Budapest und Wien einer vergleichenden empirischen Analyse zugänglich geworden ist. In den folgenden Ausführungen geht es um die Thematik, welche Vorstellungen die Haushalte realisieren wollen.

Mit einer Gegenüberstellung der wichtigsten allgemeinen Aussagen über die Tauschmärkte in Budapest und Wien sei die Darstellung eröffnet:

1. Der Tauschmarkt in Budapest übergreift nach wie vor das gesamte System des Wohnungsmarktes und damit alle Eigentumsverhältnisse, wobei allerdings seit 1989 der Anteil der Tauschmarktannoncen abgenommen und bei der Erhebung 1992 nur mehr 40 % aller Wohnungsmarktannoncen in der Zeitung EXPRESSZ betragen hat.

Andererseits ist der Tauschmarkt im kommunalen Wohnungsbau auf dem Wiener Wohnungsmarkt ein Newcomer in den Printmedienannoncen, findet sich ausschließlich in der auch sonst von Kleinanzeigen geprägten Zeitung BAZAR und bleibt auch hier im Gesamtanteil der Wohnungsannoncen unter der 5 %-Marke.

2. Beim kommunalen Wohnungsbau in Wien handelt es sich um ein strikt geschlossenes Segment des geschützten Wohnungsmarktsektors, in welches sich, ungeachtet der gegenwärtigen Liberalisierungsbestrebungen, bisher niemand "hineinkaufen" kann, auch ein "Hineintauschen" ist unmöglich, ebenso wie derzeit Absichten des "Hinauskaufens" oder "Hinaustauschens" nicht lukriert werden können, wie dies in Budapest der Fall ist.

In Budapest besteht insgesamt auf dem Tauschmarkt eine größere Nachfrage nach staatlichen als nach privaten Wohnungen. Die weitgehende Beibehaltung der Mieten und die größere "Sicherheit" der Mieter im staatlichen gegenüber dem privaten Wohnungssektor können als Begründung angegeben werden.

Allerdings findet in Budapest bereits seit längerem ein segmentübergreifender Tausch statt, bei dem zwei Zielsetzungen Beachtung verdienen: Erstens tendieren Haushalte in kleinen Mietwohnungen im Privatsektor dazu, gegen entsprechende Aufzahlung eine größere Wohnung im staatlichen Sektor zu erhalten bzw. zweitens im Falle des Tausches aus einer größeren Wohnung im staatlichen Sektor in eine Kleinwohnung des privaten Sektors entweder eine entscheidende Lageverbesserung innerhalb Budapests zu erreichen und/oder eine Lukrierung des Wertes zu erlangen (vgl. Tabelle 7).

3. Wie nicht anders zu erwarten, ist bei diesem segmentübergreifenden Tausch in Budapest kein echter Markt mit klar vorgegebenen Preisen entstanden, vielmehr ist

	Angebot Privat	Nachfrage Staat	Angebot Staat	Nachfrage Privat
1 Zimmer	21 >>> I	12	5	I >>> 28
1,5 Zimmer	26 >>> I	18	10	I >>> 22
2 Zimmer	34	I >>> 43	57 >>> I	44
2,5 - 3 Zimmer	16	I >>> 20	24 >>> I	6
3,5 und mehr	3	6	4	0
	15,8 %		9,2 % aller Tauschfälle	

Erhebung: EXPRESSZ

Tabelle 7: Segmentüberschreitung auf dem Tauschmarkt in Budapest 1992

eine informelle, basarartige Verhandlungsstrategie die Regel, bei der die Erwartungen im Hinblick auf den Wertausgleich beim Tausch einer größeren staatlichen Wohnung gegen eine kleinere private mehr als doppelt so hoch sind als die Zahlungsbereitschaft im umgekehrten Fall.

Damit ist die Frage des Wertausgleichs beim Tausch von Nutzern einer in öffentlichem Eigentum befindlichen Wohnung angesprochen. Aufgrund der Jahrzehnte praktizierten Mieterschutzgesetzgebung in Wien und in den ehemals sozialistischen Staaten ist überall ein Pseudoeigentumsdenken entstanden. Dies gilt auch für die Haushalte in kommunalen Wohnbauten in Wien. Daher wird im Suchprozeß in den Zeitungsannoncen vielfach ein Wertausgleich genannt, allerdings zum Unterschied von Budapest nur selten spezifiziert. Insgesamt belegt auch das Annoncenspektrum im Printmedium BAZAR die Liberalisierung eines Tauschmarktes, bei dem Nutzungsrechte in informeller Weise einen monetären Verhandlungswert erhalten.

4. Im Hinblick auf die Zielvorstellungen hinsichtlich der Wohnungsgröße bestehen allerdings zwischen Budapest und Wien wesentliche Unterschiede. In Budapest steht der Tauschmarkt bei sinkenden Reallöhnen und steigendem Wohnungsaufwand – vor allem aufgrund der Erhöhung der Energiekosten – im Zeichen einer Verkleinerungstendenz. Dies läßt sich in gleicher Weise auch in Ostberlin und in Warschau belegen. Innerhalb des staatlichen Sektors halten sich freilich Verkleinerungs- und Vergrößerungswünsche mit 39 % bzw. 36 % annähernd die Waage, in Budapest werden jedoch, entsprechend der Kleinwohnungsstruktur der Stadt, interessanterweise Zimmer-Kabinett-Wohnungen überproportional stark nachgefragt (vgl. Tabelle 8).

Die Tendenz der Wiener Haushalte steht andererseits im Zeichen optimistischer Erwartungen in Richtung auf einen weiter steigenden Wohnflächenkonsum. Daraus resultiert die Tendenz zur Vergrößerung der Wohnung auf dem kommunalen Tauschwohnungs-

	W i e n		B u d a p e s t	
	Angebot	Nachfrage	Angebot	Nachfrage
	%		%	
1 Zimmer	21>>> I	13	30>>> I	18
1,5 Zimmer	4 I	3	13 I>>>	41
2 Zimmer	34 I	29	25 I	25
2,5 - 3 Zimmer	32 I	28	28>>> I	14
3,5 und mehr	9 I>>>	26	4 I	2
	n = 350		n = 514	
			37,5 % aller Tauschfälle	

Erhebung: BAZAR bzw. EXPRESSZ

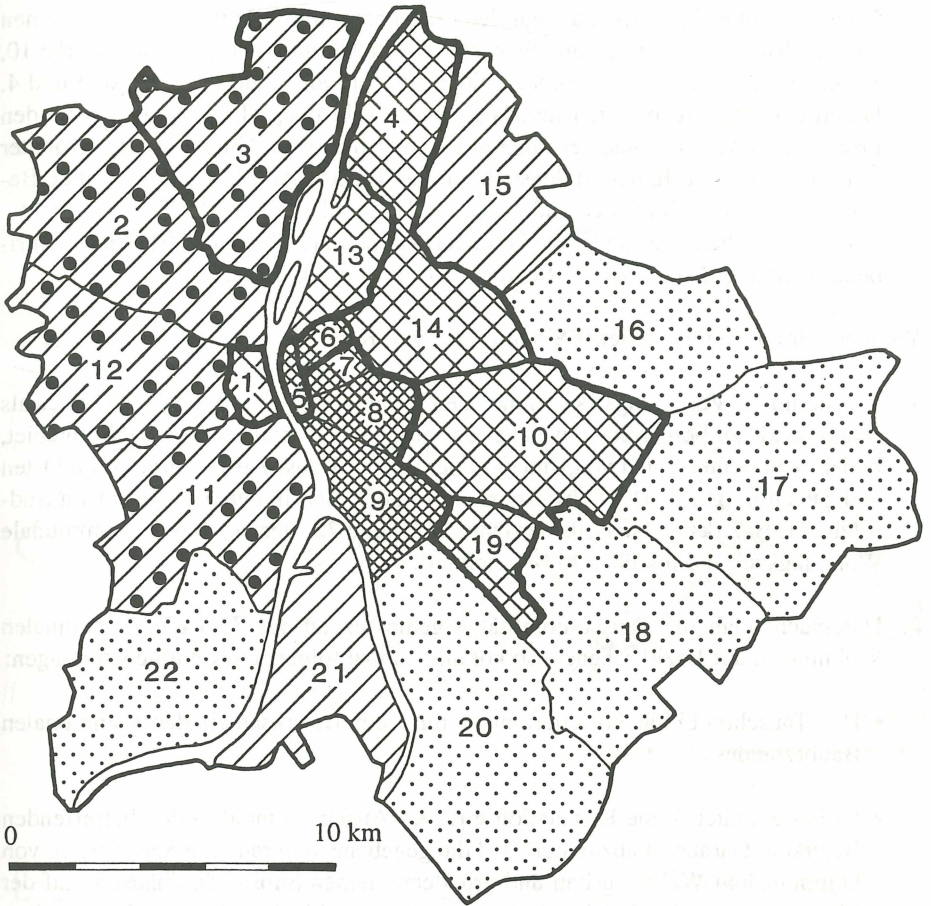
Tabelle 8: Wohnungsgröße bei Angebot und Nachfrage auf dem staatlichen Tauschmarkt in Budapest 1992 und im kommunalen Wohnungsbau in Wien 1993

markt. Rund 25 % der Tauschwünsche richten sich auf eine Vierzimmerwohnung, und ca. 15 % der Anbieter von größeren Wohnungen suchen ein Eigenheim, ein Reihenhaus oder dergleichen in Kommunalbesitz. Insgesamt ist jedoch das Spektrum der Vergrößerungswünsche breit aufgefächert. Es geht grundsätzlich darum, daß Mieter von Kleinstwohnungen (vorwiegend in Zwischenkriegszeitbauten) ihre Wohnsituation verbessern wollen und Mieter in Mittelwohnungen noch größere Wohnungen anstreben.

4.5. Räumliche Muster des Tauschmarktes im öffentlichen Wohnbau in Budapest und Wien

In Form von zwei Karten wurden die räumlichen Muster der Eigentumsverhältnisse und der Prozesse auf dem Budapester und Wiener Wohnungsmarkt auf Bezirksebene dokumentiert. Zunächst zum Budapester Wohnungsmarkt (vgl. Karte 2).

1. Das räumliche Muster der Verteilung des staatlichen Wohnungsbestandes folgt einem zentrifugal fallenden Gradienten. Entsprechend der Verstaatlichung des gründerzeitlichen Baubestandes besteht nach wie vor der höchste Anteil von staatlichem Eigentum in der Innenstadt, der geringste Anteil in den Bezirken des Stadtrandes.
2. Das räumliche Muster der Privatisierung, welche in den 80er Jahren begonnen hat, ist durch ein Comeback historischer bausozialer Strukturen gekennzeichnet, d.h. die Privatisierung bevorzugte einerseits die City und andererseits den nordwestlichen Stadtraum. In beiden Stadtteilen kam es zuerst zu einer Privilegierung der Funktionseliten durch die Allokationsprinzipien des kommunistischen Regimes und nunmehr zur zügigen Subventionierung der hier wohnenden Bevölkerung durch Gewährung staatlicher Kredite für die Privatisierung.



Anteil der staatlichen Mietwohnungen in Budapest 1990 (in Prozent)



Privatisierung über 30 %

Tauschmarkt überdurchschnittlich



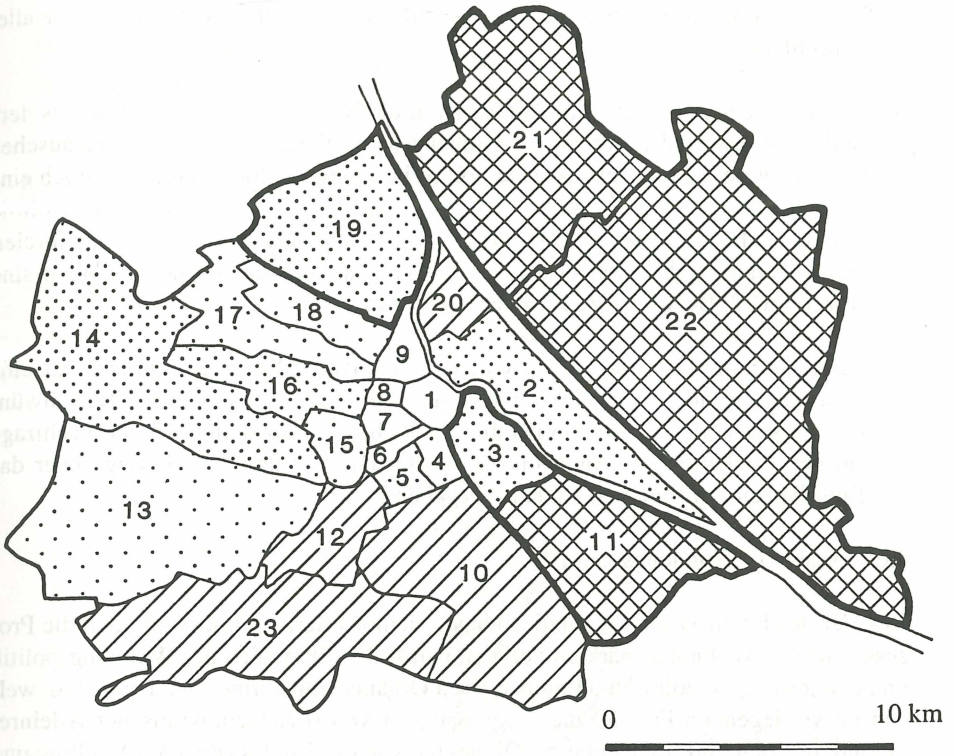
1 Bezirke

Karte 2: Staatlicher Wohnungsanteil, Privatisierung und Tauschmarkt in Budapest 1992 nach Stadtbezirken (1-22)

3. Besonders lebhaftes Aktivitäten auf dem Tauschmarkt konzentrieren sich auf einen äußeren Ring von Bezirken um die gründerzeitliche Innenstadt, der die Bezirke 10, 14 und 19 umfaßt, und im Norden beiderseits der Donau auf die Bezirke 3 und 4. Durch ein Überangebot an Tauschwohnungen fällt der 8. Bezirk auf, der zu den Problembezirken des Stadtverfalls mit einem sehr hohen Anteil von abgewohnter Bausubstanz zählt. In der Außenstadt hat der Tauschmarkt insgesamt geringe Bedeutung, vor allem im Süden und Osten, wo Einfamilienhäuser dominieren. Nichtsdestoweniger bemerkenswert ist die in peripheren Stadträumen feststellbare zentripetal orientierte Nachfrage in Richtung auf Innenstadtbezirke.

Wenden wir uns nun der Wiener Situation zu (vgl. Karte 3):

1. Die räumliche Verteilung des kommunalen Wohnungsbaus in Wien ist am besten als "Halbmond" zu beschreiben, welcher das ausgedehnte gründerzeitliche Baugebiet, in dem zum Unterschied von Budapest der private Hausbesitz dominiert, im Osten und Süden umgreift. Die Schwerpunkte befinden sich in der Außenstadt im Südosten (11. Bezirk) und jenseits der Donau (21. und 22. Bezirk), wo der kommunale Wohnungsbestand mit über 40 % dominiert.
2. Untersucht man die Tauschmobilität – gemessen an der Zahl der kommunalen Wohnungen auf Bezirksebene – so kommt man zu folgenden wichtigen Aussagen:
 - Die Tauschmobilität korreliert nicht mit dem Bezirksanteil des kommunalen Baubestandes.
 - Es besteht auch keine Korrelation mit dem Ausländeranteil in den betreffenden Bezirken. Daraus ist abzuleiten, daß die gegebene kleinräumige Separierung von kommunalem Wohnungsbau und gründerzeitlichen Substandardhäusern auf der Mikroebene von Baublöcken bisher ausreicht, um Fluchtreaktionen der Bevölkerung in Bezirken mit hohem Ausländeranteil (u.a. 15., 16., 17. Bezirk) nicht entstehen zu lassen.
3. Ein wichtiger Effekt im Tauschvorgang geht von der Mietenhöhe der Kommunalwohnungen aus, welche sehr differenziert ist und von billigen Mieten in Altbauten aus der Zwischenkriegszeit bis zu den um ein Mehrfaches teureren Mieten der jüngsten Wohnbauten reicht. Kleinwohnungen mit niedrigen Mieten besitzen dabei durchaus einen gewissen Stellenwert auf dem Tauschwohnungsmarkt, da sich insgesamt eine gewisse Tendenz abzeichnet, teure gegen billigere Wohnungen zu tauschen.
4. Die höchste Tauschmobilität besitzen die Neubaugebiete in der Außenstadt, deren Tauschmobilität sich als unabhängig vom Sozialmilieu des Bezirkes erweist und damit insgesamt als ein Peripherie-Phänomen gekennzeichnet werden kann. Dieses tritt sowohl im 11. Bezirk (Arbeiterbezirk) als auch im 19. Bezirk (Mittelschichtbe-



Anteil der Gemeindewohnungen in Wien 1991 (in Prozent)



Tauschmarkt überdurchschnittlich



1 Bezirke

Karte 3: Kommunalen Wohnungsbau und Tauschmarkt in Wien 1993 nach Stadtbezirken (1-23)

zirk) weit überproportional stark auf. Allein auf den 21. Bezirk entfallen 20 % aller Tauschfälle.

5. Vor allem benachteiligt ist im Hinblick auf die Nachfrage der 22. Bezirk, aus dem zahlreiche Haushalte, welche in großen neuen Wohnungen leben, wegtauschen wollen. Diese Aussage hat aktuelle politische Relevanz. Sie erfordert nämlich eine kritische Überprüfung der Richtigkeit der gegenwärtigen Stadtentwicklungspolitik, welche nach über einem Jahrzehnt der Stadterneuerung nunmehr wieder forciert Stadterweiterung betreibt. Großflächige Wohnanlagen der Gemeinde Wien sind derzeit im 22. Bezirk im Bau, weitere in Planung.
6. Damit kommen wir zu einer wichtigen räumlichen Aussage, nämlich daß eine zentripetale Tendenz, eine Zentrums- und Innenstadtausrichtung in den Tauschwünschen festzustellen ist, wenn man die räumlichen Zielvorstellungen der Nachfrage mit der Allokation des Angebots vergleicht. Die Parallele zur Aussage über das Tauschmuster in Budapest ist damit gegeben.

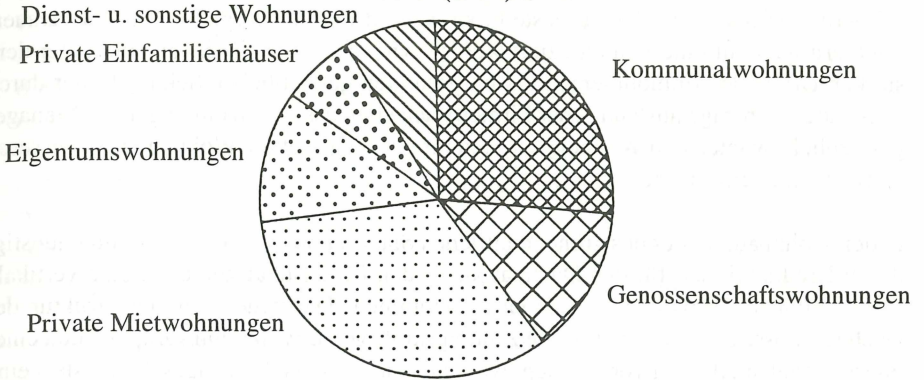
4.6. Ausblick: Wohnungsmarkt

Der Vergleich von Wien, Prag und Budapest demonstriert eindrucksvoll, daß die Prozesse auf den Wohnungsmärkten von den nationalen Strategien der Wohnungspolitik und den jeweiligen politisch-administrativen Organisationsformen abhängig sind, welche im vorliegenden Fall auf das Gegensatzpaar von sozialdemokratischer Alleinregierung in Wien und fragmentierter Oligarchie von local states (Bezirken) in Prag und Budapest gebracht werden können.

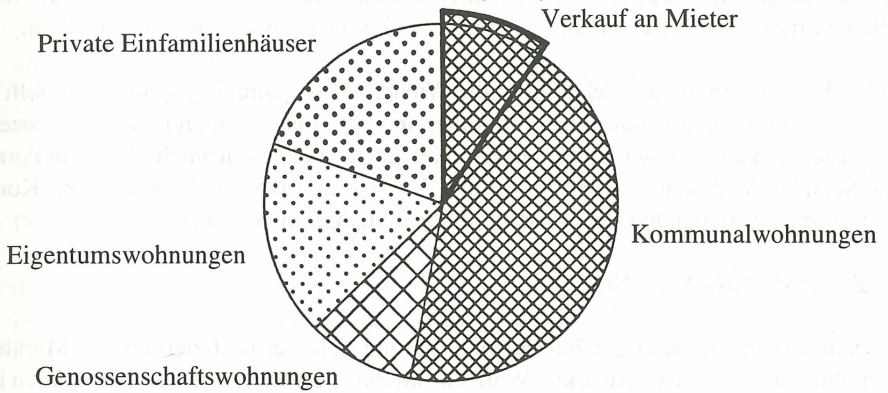
Es ist einsichtig, daß das neue Soziale Wohnbauprogramm Wiens eine optimistische Einschätzung durch die Haushalte in den Kommunalwohnungen bewirkt, die auf dem Tauschmarkt größere Wohnungen anstreben, während andererseits in Budapest und Prag bei rasch fortschreitender Privatisierung die noch in staatlichen Wohnbauten lebende Bevölkerung, verunsichert durch Inflation und steigende Arbeitslosenraten, den pessimistischen Weg der Verkleinerung von Wohnungen wählt. Neue Förderungsstrategien, um soziale Disparitäten zumindest zu mildern, werden zwar in Budapest propagiert, eine Subjektförderung wird als Wohnungsbeihilfe diskutiert, ist jedoch zum Unterschied von Wien bisher finanziell noch nicht abgedeckt. Auch die Reform im Mietensektor selbst hat wohl die Privatisierung von staatlichen Mietwohnungen in Gang gebracht, jedoch bisher keine umfassende Mietengesetzgebung als Ergebnis gezeitigt.

Andererseits läßt sich in Wien als Pendant zur neuen Wohnbautätigkeit der Kommunalverwaltung eine Liberalisierung auf dem privaten Mietensektor feststellen, welche sich mittelfristig auch auf die Miethöhen im neuen kommunalen Wohnungsbau auswirken wird. Bereits das Mietengesetz 1981 hat die Mieten bestimmter Wohnungsstandardkategorien angehoben. Seither ist über den Printmedienmarkt eine Steigerung der Mieten

WIEN (1991)



BUDAPEST (1990)



PRAG (vor 1989)

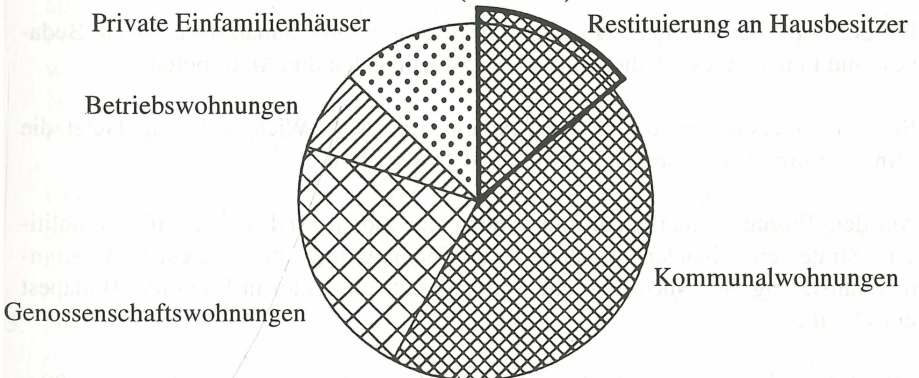


Abb. 1: Eigentumsverhältnisse der Wohnungen in Wien, Budapest und Prag

auf das Doppelte nachweisbar, gleichzeitig werden bei Neuvermietungen keine Dauer- sondern befristete Verträge ausgestellt, so daß auf diesem Wege die Zahl der Dauermietverträge kontinuierlich reduziert werden wird. Unabhängig davon sind unter dem starken Druck des Immobilienmarkts im gesamten gewerblichen Sektor, ferner durch steigende Nachfrage ausländischer Firmen nach erstklassigen Wohnungen für Manager gewerbliche Mieten und Wohnungsmieten für gut ausgestattete Wohnungen in besseren Lagen weit überproportional angestiegen.

In der Wohnbaukultur des gründerzeitlichen Stadtraumes von Wien ist, mitbegünstigt durch Kreditaktionen für den Dachausbau in den Mittelstandsgebieten, eine vertikale Segregation der Bevölkerung in Gang gekommen. Die neue Penthousestruktur der Dachgeschosse bleibt in erster Linie zahlungskräftigen Bevölkerungsgruppen und einer internationalen Klientel vorbehalten, während andererseits das Erdgeschoß – stets eine deklassierte Wohnlage in Wien –, soweit es nicht gewerblich genutzt ist, von Ausländern bewohnt wird, welche dem besprochenen unterschichtenden ethnischen Arbeitsmarktsegment angehören. Die breite Mittelzone ist – derzeit noch überwiegend – der Wiener ortsständigen Bevölkerung und österreichischen Zuwanderern vorbehalten.

Es bleibt abzuwarten, in welcher Form die Wiener Municipalregierung in der mittelfristigen Zukunft den zunehmenden vertikalen und horizontalen Segregationstendenzen gegensteuern kann und wird, wobei ihre forcierte Neubautätigkeit am Stadtrand in Form des Sozialen Wohnbaus zwangsläufig eine Verstärkung der bereits sichtbaren Konzentration von Ausländern im gründerzeitlichen Stadtraum bewirken wird.

5. ZUSAMMENFASSUNG

Der Aufsatz thematisiert die Internationalisierung und Restratifizierung der Märkte: Immobilienmarkt – Arbeitsmarkt – Wohnungsmarkt. Vergleichsforschungen wurden in Wien, Budapest und Prag durchgeführt. Für die Forschungsthematik bieten sich drei Zugänge an:

- Bei der Frage der Internationalisierung des Büroimmobilienmarktes in Wien, Budapest und Prag geht es um die Konkurrenz zwischen den drei Metropolen.
- Bei der Untersuchung des offenen Arbeitsmarktes in Wien und Prag lautet die "Analyseformel" Internationalisierung und Tertiärisierung.
- Auf dem Wohnungsmarkt, der immer noch an nationale und stadtsspezifische politische Strategien gebunden ist, läßt sich die Thematik mit Liberalisierung und Kommerzialisierung von Nutzungsrechten im geschützten Sektor in Wien und Budapest umschreiben.

1. Die Internationalisierung des Immobilienmarktes in Europa hat seit den späten 80er Jahren zuerst Wien, dann Budapest und schließlich Prag erreicht. Angaben über

Neubau und Planung von Büroflächen lassen eine klare Abstufung von Wien über Budapest nach Prag erkennen. Mit der weiteren Fertigstellung von 1.650.000 m² im Zeitraum von 1992 bis 1995 wird Wien ein Überangebot an Büroraum erreichen und die Erfahrungen von US-amerikanischen Metropolen machen, wonach mehrere Jahre Wartezeit vergehen, bevor Großobjekte vermietet sind. Andererseits befinden sich die Primate Cities Ostmitteleuropas (wie Budapest und Prag) in der ersten Phase der schlagartigen Entstehung eines internationalen Immobilienmarktes, auf dem das Angebot unzureichend, die Preisforderungen weit überzogen sind. Internationale Großunternehmen, die schnell präsent sein wollen, lassen sich davon nicht abschrecken, ebensowenig von der unzureichenden rechtlichen Basis der Immobilienmärkte in den exkommunistischen Staaten, in denen die Dreiheit von Grundbuch mit Vertrauensgrundsatz, bürgerlichem Gesetzbuch und Handelsgesetzbuch noch nirgends vorhanden ist.

2. Die Entwicklung auf den Arbeitsmärkten in den Metropolen Westeuropas wird durch eine hohe, vielfach sogar über dem nationalen Durchschnitt liegende Arbeitslosigkeit und eine zunehmende "Grundlast an Arbeitslosen" gekennzeichnet. Die entgegengesetzte Aussage gilt für die Arbeitsmärkte der Metropolen in Ostmitteleuropa, in denen vielfach Stellen nicht besetzt werden können. So stand zum Beispiel der Grundlast an Arbeitslosen in Wien von rund 68.000 im August 1993 ein Überangebot an offenen Stellen von rund 30.000 in Prag im Juni 1993 gegenüber.

Die Analyse des Prager Arbeitsmarktes durch M. HOLZGREVE erbrachte das wichtige Ergebnis, daß in Prag der Rückbau des staatlichen Sektors und die Entindustrialisierung durch die Tertiärisierung und die Niederlassung von internationalen Firmen mehr als kompensiert werden können, wobei sich deren Nachfrage zu zwei Drittel auf den Bürosektor und zu einem Fünftel auf den Handel richtet.

Erstaunlich ähnlich und gleichzeitig niedrig ist in beiden Städten die mittels Printmedienanalyse registrierbare Rückbaumarkte auf den Arbeitsmärkten im Hinblick auf den sekundären Sektor (Baugewerbe und Industrie), auf den nur mehr rund ein Fünftel der angebotenen Stellen entfällt. Dies bedeutet in Prag aufgrund der gegenwärtigen Struktur noch einen zügigen weiteren Rückbau im gesamten Produktionsbereich (derzeit rund 30 %) mit Ausnahme der technischen Branchen, bei denen in Prag ein starkes Take-off im Angebot festzustellen ist.

Unterschiede bestehen zwischen Wien und Prag im Sockelbereich des tertiären Sektors, der in Wien durch ausländische Arbeitskräfte besetzt ist und in dem in Prag noch auf das Reservoir lokaler Arbeitskräfte zugegriffen werden kann.

3. Die Struktur von Tauschwohnungsmärkten ist zuerst in Berlin, dann auch in Warschau und in Budapest analysiert worden. Es zählt zu den faszinierenden Phänomenen, daß sich auch im Wiener Kommunalbau in jüngster Zeit ein Tauschmarkt im Printmedium BAZAR erfassen läßt und damit das Tauschverhalten der Haushalte

im geschützten Wohnungsmarktsektor in Budapest und Wien einer vergleichenden empirischen Analyse zugänglich geworden ist.

Das Paradoxon der gegenwärtigen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt besteht darin, daß von der liberalen Regierung in Budapest umfassende Privatisierungen des bisher staatlichen Wohnungsbestandes vorgenommen werden, während die sozialdemokratische Munizipalregierung in Wien ein neues Soziales Wohnbauprogramm begonnen hat, das in dieser Form in Europa gegenwärtig einmalig sein dürfte. Die Analyse der Tauschwünsche bezieht sich somit einerseits auf das im Rückbau begriffene Segment staatlicher Mietwohnungen in Budapest und andererseits auf das im Ausbau befindliche Segment des kommunalen Wohnbaus in Wien. Im folgenden das Ergebnis: In Wien besteht nicht zuletzt aufgrund der kommunalen Neubautätigkeit eine optimistische Einschätzung der Haushalte in den Kommunalwohnungen, welche auf dem Tauschweg größere Wohnungen anstreben, während andererseits in Budapest bei rasch fortschreitender Privatisierung die noch in staatlichen Wohnbauten lebende Bevölkerung, verunsichert durch Inflation und steigende Arbeitslosenraten, den pessimistischen Weg der Verkleinerung von Wohnungen wählt.

Die Analyse des Wohnungsmarktes in Wien und Budapest bindet somit ein in die übergeordnete Fragestellung nach der "Liberalisierung von Tauschmärkten" im geschützten Wohnungsmarktsegment, die mit einer Kommerzialisierung verbunden ist, wodurch Nutzungsrechte von Wohnungen in informeller Weise einen monetären Verhandlungswert erhalten.

Endnote

1) In den folgenden Ausführungen wurden Angaben von R. EIGLER (1992) und O. BRONNER (1992) und aus Zeitungsberichten verwendet.

6. LITERATURVERZEICHNIS (in Auswahl)

- BERENYI I. (1986), Conflicts in Land-Use in Suburbia: The Example of Budapest. In: HEINRITZ G., LICHTENBERGER E. (eds.), *The Take-Off of Suburbia and the Crisis of the Central City. Proceedings of the International Symposium in Munich and Vienna 1984.* In: *Erdkundliches Wissen*, 76, 301 pp.
- BOROVICKA B., KERNER A. (1986), Wohnungspolitik in der Tschechoslowakei und Prag. In: *Archiv für Kommunalwissenschaften*, 25/II, S. 240-251.
- BRONNER O. (Hrsg.) (1992), *Immobilien in Europa II.* Wien.
- CZEFALVAY Z., ROHN W. (1991), *Der Weg des ungarischen Arbeitsmarktes in die duale Ökonomie (= ISR-Forschungsbericht, 1).* Österreichische Akademie der Wissenschaften, Wien.
- CZEFALVAY Z., ROHN W. (1992), *Die Transition des ungarischen und Budapester Wohnungsmarktes (= ISR-Forschungsbericht, 6).* Österreichische Akademie der Wissenschaften, Wien.

- DANIEL V., SEMJEN A. (1987), Housing shortage and rents: the Hungarian experience. In: *Environment and Planning*, 21, 1, pp 13-29.
- DOSTAL P., HAMPL M. (1992), Urbanization, administrations and economies: future geopolitical and geo-economic changes. In: DOSTAL P., ILLNER M., KARA J., BARLOW M. (eds.), *Changing Territorial Administration in Czechoslovakia. International Viewpoints*, pp 191-203. Amsterdam.
- EIGLER R. (Hrsg.) (1992), Büroflächenentwicklung in Wien unter Berücksichtigung internationaler Trends. In: *Beiträge zur Stadtentwicklung*, 35. Wien.
- FASSMANN H. (1987), Zur Geographie des städtischen Arbeitsmarktes. In: *Verhandlungen des Deutschen Geographentages*, 45, S. 298-305.
- FASSMANN H. (1992), Arbeitsmarktsegmentation und Berufslaufbahnen. Ein Beitrag zur Arbeitsmarktgeographie Österreichs (= *Beiträge zur Stadt- und Regionalforschung*, 11). Österreichische Akademie der Wissenschaften, Wien.
- HEGEDÜS J., TOSICS I. (1983), Housing classes and housing policy: some changes in the Budapest housing market. In: *International Journal of Urban and Regional Research*, 7, 4, pp 467-494.
- HEGEDÜS J., TOSICS I. (1991), Gentrification in Eastern Europe: The case of Budapest. In: WEESSE J.v., MUSTERD S.(eds.), *Urban Housing for the Better-Off: Gentrification in Europe*, pp 124-136. Utrecht.
- HEGEDÜS J., MARK K., STRUYK R., TOSICS I. (1993), Local options for transforming the public rental sector: empirical results from two cities in Hungary. In: *Cities*, 10, 3, pp 257-271.
- HOLZGREVE M. (1993), *Der Prager Arbeitsmarkt*. Diplomarbeit, Universität Wien.
- HRUSKA E. (1980), Entwicklung der gesellschaftlichen Funktionen in der Struktur und im Stadtbild Prags. In: *Berichte zur Raumforschung und Raumplanung*, 24, 4, S. 25-32.
- HRUZA J. (1989), *Mesto Praha*. Odeon, Praha.
- HRUZA J. (1990), Strukturprobleme und Entwicklungsperspektiven Prags. In: *ARL-Beiträge*, 116, S. 29-59.
- HRUZA J. (1991), *Prag – Ausgewählte Daten zu Bevölkerung, Haus- und Wohnungsbestand* (Manuskript). Prag.
- KARA J. (1992), The capital of Prague: city growth and its administration. In: DOSTAL P., ILLNER M., KARA J., BARLOW M. (eds.), *Changing Territorial Administration in Czechoslovakia. International Viewpoints*, pp 33-38. Amsterdam.
- KINGSLEY G.Th., TAJCMAN P., WINES S.W. (1993), Housing reform in Czechoslovakia: promise not yet fulfilled. In: *Cities*, 10, 3, pp 224-236.
- KOVACS Z. (1990), Rich and Poor in the Budapest Housing Market. In: *The Journal of Communist Studies*, 6, 2, pp 110-124. London.
- LADANYI J. (1989), Changing Patterns of Residential Segregation in Budapest. In: *International Journal of Urban and Regional Research*, 13, 4, pp 555-572.
- LEITNER H. (1983), *Gastarbeiter in der städtischen Gesellschaft. Segregation, Integration und Assimilation von Arbeitsmigranten. Am Beispiel jugoslawischer Gastarbeiter in Wien*. Frankfurt/Main.
- LICHTENBERGER E. (1980), Die Stellung der Zweitwohnungen im städtischen System – Das Wiener Beispiel. In: *Berichte zur Raumforschung und Raumplanung*, 24, 1, S. 3-14.
- LICHTENBERGER E. unter Mitarbeit von FASSMANN H., *EDV-Technologie (1984), Gastarbeiter – Leben in zwei Gesellschaften*. Wien – Graz – Köln.
- LICHTENBERGER E. (1988), Die Stadtentwicklung von Wien. Probleme und Prozesse. In: *Geographische Rundschau*, 40, 10, S. 20-27.

- LICHTENBERGER E. (1990), Stadtverfall und Stadterneuerung in Wien (= Beiträge zur Stadt- und Regionalforschung, 10). Österreichische Akademie der Wissenschaften, Wien.
- LICHTENBERGER E. (Hrsg.) (1991), Die Zukunft von Ostmitteleuropa. Vom Plan zum Markt (= ISR-Forschungsbericht, 2). Österreichische Akademie der Wissenschaften, Wien.
- LICHTENBERGER E. (1993), Vienna. Bridge between Cultures. London.
- LICHTENBERGER E. (1993), Wien – Prag. Vergleichende Metropolenforschung. Wien – Graz – Köln – Leipzig.
- LICHTENBERGER E. (1993), Die Zukunft von Wien. Munizipalsozialismus versus Internationalisierung. In: PETZ U.v., SCHMALS K.M. (Hrsg.), Metropole, Weltstadt, Global City: Neue Formen der Urbanisierung (= Dortmunder Beiträge zur Raumplanung, 60), S. 155-176. IRPUD, Dortmund.
- LOCSMANDI G., SILLANCE J. (1990), Housing Policy in Hungary. In: Housing Policies in Eastern Europe and the Soviet Union, pp 440-474. London, New York.
- MATEJU P., VECERNIK J., JERABEK H. (1979), Social structure, spatial structure and problems of urban research: the example of Prague. In: International Journal of Urban and Regional Research, 3, 2, pp 180-202.
- MATZNETTER W. (1991), Wohnbauträger zwischen Staat und Markt. Strukturen des Sozialen Wohnungsbaus in Wien. Frankfurt/Main.
- MURRAY P., SZELENYI I. (1984), The city in the transition of socialism. In: International Journal of Urban and Regional Research, 8, 1, pp 90-107.
- MUSIL J., (1968, 1974), The Development of Prague's Ecological Structure. In: PAHL R.E. (ed.), Readings in Urban Sociology, pp 232-259. Oxford; und in: HERLYN U. (Hrsg.), Stadt- und Sozialstruktur. (Deutsche Übersetzung). München.
- MUSIL J. (1987), Housing policy and the sociospatial structure of cities in a socialist country: the example of Prague. In: International Journal of Urban and Regional Research, 11, 1, pp 27-36.
- MUZIOL-WECLAWOWICZ A. (1992), Die Transformation des Wohnungswesens in Polen – eine Analyse des Warschauer Wohnungsmarktes (= ISR-Forschungsbericht, 7). Österreichische Akademie der Wissenschaften, Wien.
- N.N. (1992), Local government reorganization and housing policy in Budapest: a round-table discussion. In: International Journal of Urban and Regional Research, 16, 3, pp 477-488.
- PINZ R. (1990), Bürohausboom in Budapest. In: DER STANDARD (Hrsg.), Immobilien im neuen Europa – Investment ohne Grenzen, S. 157-161. Wien.
- SARFALVI B. (1991), Neuere Tendenzen der Agglomeration Budapest. In: Geographische Rundschau, 43, 12, S. 724-730.
- SCHULZ M. (1991), Der Tauschwohnungsmarkt in der zentralistischen Planwirtschaft – Das Beispiel von Ostberlin (= ISR-Forschungsbericht, 3). Österreichische Akademie der Wissenschaften, Wien.
- SHORT D. (1990), Housing Policy in Czechoslovakia. In: SILLENCE J. (ed.), Housing Policy in Eastern Europe and the Soviet Union, pp 82-134. London – New York.
- SILLINCE J.A.A. (1985), The Housing Market of the Budapest Urban Region 1949-1983. In: Urban Studies, 22, 2, pp 141-149.
- STANGL B. (1989), Räumliche und gruppenspezifische Segmentierung des Wiener Arbeitsmarktes. Diplomarbeit, Universität Wien.
- SYKORA L. (1993), City in Transition: The role of rent gaps in Prague's Revitalization. In: Tijdschrift voor economische en sociale geografie, 4, pp 281-293.
- SYKORA L., STEPANEK V. (1992), Prague. In: Cities, 9, 2, pp. 91-100.

7. SUMMARY

Elisabeth Lichtenberger: Internationalization and Restratification of the Real Estate Market, the Labour Market and the Housing Market. Comparative Research in Vienna, Budapest and Prague

In this paper, the internationalization and restratification of three markets, the real estate market, the labour market and the housing market, are being studied. Comparative research was carried out in Vienna, Budapest and Prague:

- With regard to the internationalization of the real estate market in Vienna, Budapest and Prague the competition between these three metropolises was to be investigated.
 - Research into the private sector labour market centred upon "internationalization and tertiarization".
 - With the housing market, a field still involved with political strategies on both the national and city levels, focus was on the liberalization and commercialization of the right of use in the public sector in Vienna and in Budapest.
1. During the late 1980s the internationalization of the real estate market in Europe reached Vienna first, then Budapest and later on Prague as well. Information on the planning and building of office premises clearly shows a gradation from Vienna via Budapest to Prague. With 1.65 million square metres of office space provided from 1992 to 1995, Vienna is going to have a marked surplus and will have to put up with a situation well-known in the USA, namely that it will take a number of years before these large objects can be let. On the other hand primate cities in Eastern Europe, like Budapest and Prague, undergo the initial phase of an instantaneous development of an international real estate market, with insufficient supply and exorbitant prices.

Large international concerns strive to be represented in these cities at as early a date as possible and are neither deterred by these conditions nor by the lack of a firm legal basis for the real estate markets in the formerly socialist countries in which the classical triad of land register, civil code and commercial code is not in force yet.

2. In Western Europe, a high rate of redundancy, one often larger than the respective national average, is characteristic of the metropolises, and the number of workplaces lacking keeps increasing. Things are entirely different in the labour markets of the metropolises in Eastern Europe – in them there is a large number of vacancies that cannot be filled. Thus, Vienna lacked about 68.000 workplaces in August 1993, and Prague had 30.000 vacancies in June 1993.

An important finding of the analysis of the Prague labour market by M. HOLZ-GREVE was that the back-information of the public sector and deindustrialization

was more than compensated by tertiarization and the setting up of international concerns in business. About two thirds of the positions offered by international firms are in the office sector, one fifth in commercial activities.

Surprisingly enough, in both cities the print media show a similar and equally small representation of the secondary sector in the labour markets (building trades and industry). It relates to one fifth only of the jobs offered. With respect to the present structure in Prague this denotes a rapid further decline in the productive sector as a whole (at present comprising about 30 per cent), but for the technical branches in which there is a marked take-off of demand.

There are differences, though, between Vienna and Prague in the lower echelons of the tertiary sector. In Vienna the positions are filled with foreigners, whereas there is an reservoir of indigenous labour in Prague.

3. The structure of the flat-exchange markets was studied in Berlin first of all, then in Warsaw and in Budapest. It definitely is a fascinating phenomenon that data on an exchange market for communal flats in Vienna can now be derived from the journal BAZAR. In this way a comparative empirical analysis of the exchange behaviour in the "protected" segment of the housing market became feasible.

First of all a paradoxon in the present developments in the housing market has to be stated, namely that Budapest's liberal city government carries out an extensive privatization of formerly public housing estates now, whereas Vienna's social-democratic city authorities have started a new program of communal (social) housing that probably is unique in Europe at present. The analysis of exchange requests, thus, focusses on the shrinking segment of publicly owned flats in Budapest on the one hand and on the other hand on the expanding segment of communal housing in Vienna.

In short, among the interesting findings was the fact that in Vienna the tenants in communal housing hold an optimistic view – not at least fuelled by the extensive building activities on the part of the city authorities – and wish to exchange their apartments for larger ones, whereas in Budapest, where privatization is spreading quickly, those still living in publicly owned flats feel insecure because of the prevailing in-flation and increasing redundancy rates and pessimistically tend to opt for smaller flats.

Generally speaking, an analysis of the housing markets of Vienna and Budapest is subordinate to a more extensive research topic, namely that of the "liberalization of exchange markets" within the "protected" sector of the housing market. This liberalization brings about a commercialization, and the right of use with respect to apartments becomes – informally though – negotiable in monetary terms.

ZOBODAT - www.zobodat.at

Zoologisch-Botanische Datenbank/Zoological-Botanical Database

Digitale Literatur/Digital Literature

Zeitschrift/Journal: [Mitteilungen der Österreichischen Geographischen Gesellschaft](#)

Jahr/Year: 1993

Band/Volume: [135](#)

Autor(en)/Author(s): Lichtenberger Elisabeth

Artikel/Article: [Schwerpunktthema: neue Märkte 7-40](#)