

## Städte Ostmitteleuropas in der postsozialistischen Transformation

*I. Einführung* — Der Zusammenbruch des Sozialismus in den Reformstaaten Ostmitteleuropas hat eine Welle grundlegender Umgestaltungen in den Gesellschafts- und Wirtschaftssystemen dieser Länder ausgelöst. In ihrer Konsequenz führen diese Umgestaltungen zu veränderten räumlichen Prozessen und Strukturen und für die Bevölkerung zu einer grundlegenden Neuorientierung in praktisch allen Lebensbereichen.<sup>1</sup>

Der Umbruch bedingte auch den Beginn einer neuen Epoche im Bereich der Stadt- und Regionalentwicklung.<sup>2</sup> Für den Sozialismus war ein stark zentralisiertes Stadtentwicklungsmodell charakteristisch, das auf der Redistribution zentraler Ressourcen beruhte. Diese Bedingungen führten überall in den osteuropäischen Staaten zu sehr ähnlichen städtebaulichen und gesellschaftlichen Prozessen, die als »sozialistische Stadtentwicklung« bezeichnet werden können.

Die Einführung der Marktwirtschaft nach 1989 hat dagegen schnell ablaufende Differenzierungsprozesse ausgelöst, die sowohl innerhalb der jeweils betrachteten Städte als auch im Vergleich der Großstädte untereinander erkennbar sind.

Die vorliegende Studie will am Beispiel der vier ostmitteleuropäischen Metropolen *Budapest, Prag, Warschau* und *Krakau* den wichtigsten Charakteristika der postsozialistischen Stadtentwicklung aus der Sicht der Stadtgeographie nachgehen.<sup>3</sup> Aufgrund unterschiedlicher Transformationspolitiken und der verschiedenen historisch gewachsenen Voraussetzungen unterscheiden sich die Abläufe und Ergebnisse der postsozialistischen Stadtentwicklung in den Staaten Ostmitteleuropas. Doch weisen die aktuellen Stadtentwicklungsprozesse in den Reformländern zahlreiche Parallelen auf.

*II. Stadtentwicklung während des Sozialismus* — Nach dem Zweiten Weltkrieg trennten sich die Entwicklungslinien der europäischen Städte als Folge der Teilung Europas in Systeme unterschiedlicher politischer und wirtschaftlicher Ordnungen. Ein wichtiges Charakteristikum der sozialistischen Zeit bestand darin, dass marktwirtschaftliche Ordnungsprinzipien bei wichtigen Elementen der Stadtentwicklung (z.B. Wohnungsversorgung, Einzelhandel, Verkehr) zurücktraten und der Staat nunmehr zum bestimmenden Akteur der Stadtentwicklung wurde.

Nach 1945 wurde von den kommunistischen Machthabern die forcierte Industrialisierung als der schnellste Weg angesehen, die westlichen Länder

einzuholen. Deshalb wurde in den Wirtschaftsplänen der fünfziger Jahre der Schwerpunkt auf die Fortentwicklung der Schwerindustrie gelegt. Sowohl die hektische Entwicklung der Industrie und die daraus folgende Nachfrage nach Arbeitskräften als auch die erzwungene Kollektivierung der Landwirtschaft führten zu einer ›Stadtexplosion‹ in den Ländern Ostmitteleuropas: Der höhere Lebensstandard und die vielfältigen Beschäftigungsmöglichkeiten führten zu einer massiven Land-Stadt-Wanderung in den fünfziger und sechziger Jahren.

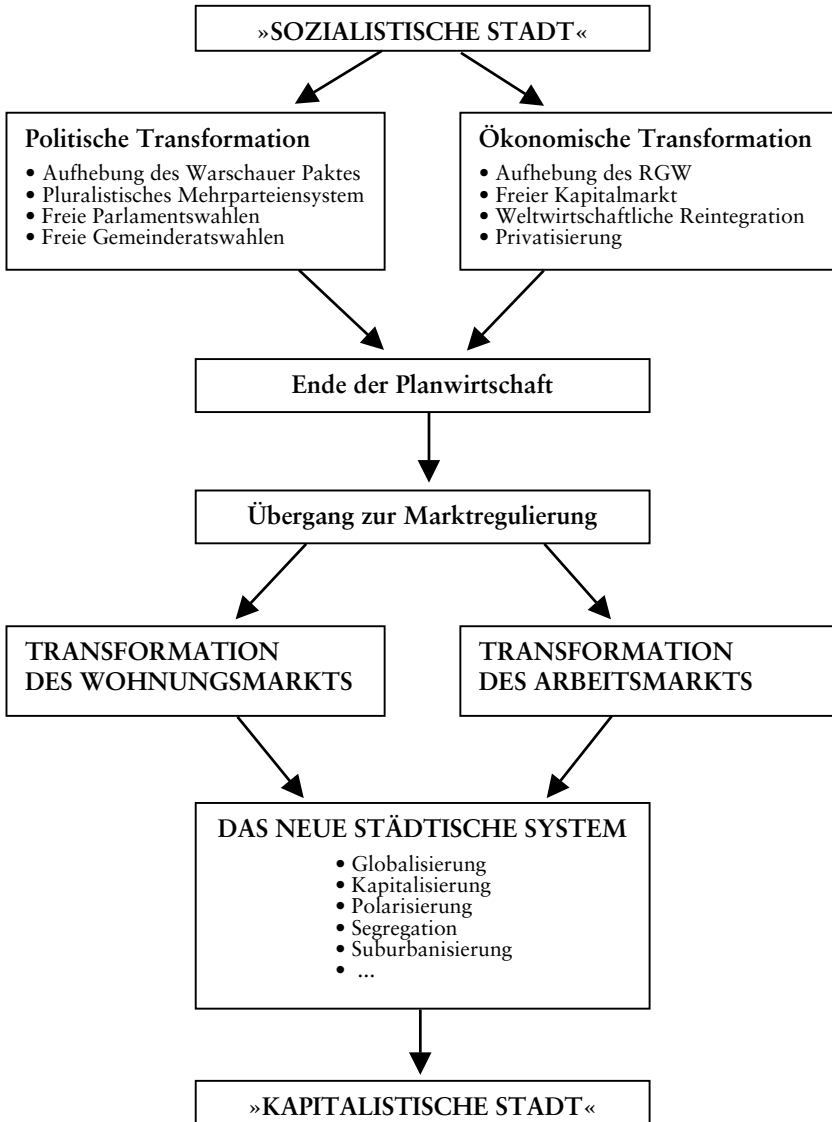
Die sozialistische Entwicklungsperiode der Städte in Ostmitteleuropa war dabei von folgenden Erscheinungen charakterisiert:

- Die Städte des ›realen Sozialismus‹ wurden von Räten regiert, deren Handlungsmaximen sich nach den Richtlinien der Kommunistischen Partei richteten. Ohne demokratische Wahlrechte gab es auch keine wirklich lokale Selbstverwaltung in der sozialistischen Stadt.
- Trotz der vom Zentralstaat später z.T. betriebenen De-Industrialisierung blieb das Gewicht der Industrie überproportional.<sup>4</sup> Der Dienstleistungssektor war schwach entwickelt, eine Tertiärisierung – ähnlich wie in den westeuropäischen Metropolen – fand kaum statt.
- Es gab keinen freien Immobilien- und Wohnungsmarkt. Ohne vom Markt gesteuerte Grundstücks- und Wohnungspreise fand eine Ausbreitung der City-Funktionen in citynahe Wohngebiete bis zum Umbruch kaum statt. Vielmehr existierte selbst in der unmittelbaren City noch ein größerer Wohnungsbestand.<sup>5</sup>
- Die staatliche Intervention war sowohl auf dem Gebiet des Wohnungsneubaus als auch der Instandhaltung des Wohnungsbestandes sehr stark ausgeprägt. Der staatliche Wohnungsbau konzentrierte sich in sozialistischer Zeit fast ausschließlich auf den Neubau von Großwohnanlagen am Stadtrand. Vernachlässigt wurden dagegen die Bestände in den inneren Wohnquartieren.<sup>6</sup>
- Das Maß der Wohnsegregation blieb in den sozialistischen Städten verhältnismäßig gering. Sowohl auf dem Wohnungsmarkt als auch auf dem Arbeitsmarkt herrschten stark egalisierende Tendenzen. Mit den beiden Grundpfeilern des Gesellschaftssystems – sichere Arbeitsplätze und preiswerte Wohnungen – wollte der sozialistische Staat die Idee der klassenlosen Gesellschaft verwirklichen.

Die Stadtentwicklung und die oben skizzierten Strukturen haben sich nach dem politisch-ökonomischen Umbruch in den osteuropäischen Staaten rasch verändert. Die Städte Ostmitteleuropas traten in eine neue Phase ihrer Entwicklung ein, die als »postsozialistische Transformation« bezeichnet werden kann.

III. Einflussfaktoren der postsozialistischen Transformation – Mit Beginn der neunziger Jahre änderten sich die Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung in Osteuropa grundlegend. Auslöser für die Wandlungsprozesse war die Veränderung der politischen und ökonomischen Verhältnisse.

Abb.: Postsozialistisches Stadtentwicklungsmodell in Ostmitteleuropa



Die Entstehung eines pluralistischen Mehrparteiensystems sowie die Abhaltung der ersten freien Parlaments- und Gemeinderatswahlen spielten für die politische Transformation eine entscheidende Rolle. Gleichzeitig endete mit dem Abzug der sowjetischen Truppen und dem Zerfall des Warschauer Paktes auch die Abhängigkeit der Länder Osteuropas und ihrer Städte von der früheren Sowjetunion.

Die wirtschaftliche Transformation begann mit dem Zerfall des *Rates für gegenseitige Wirtschaftshilfe* (RGW) und der Reintegration der Reformländer in den Kreislauf der Weltwirtschaft. Außerdem beseitigte die Privatisierung der staatlichen Großunternehmen viele Hindernisse auf dem Weg in die Marktwirtschaft.

Die Veränderungen in der politischen und ökonomischen Makrosphäre der osteuropäischen Staaten beendeten die zentral gesteuerte Planwirtschaft und ermöglichten die Rückkehr zu einer auf den Prinzipien des freien Marktes beruhenden, sich selbst regulierenden Entwicklung auch im Bereich der Stadt- und Regionalentwicklung. Die Entwicklung der Städte wird dabei besonders durch die Veränderungen des Arbeits- und des Wohnungsmarktes bestimmt.

Diese beiden Teilmärkte sind durch ihre Entscheidungsträger, die Bevölkerung, sehr stark miteinander verbunden. Im Folgenden soll die Transformation des städtischen Arbeitsmarktes und Wohnungsmarktes in Ostmitteleuropa am Beispiel der vier oben genannten Städte näher untersucht werden.

Die Ergebnisse entstammen hauptsächlich einer internationalen Untersuchung, die im Sommer 1995 in diesen Städten durchgeführt wurde. Als Bestandteil eines vergleichenden Forschungsprojektes unter dem Titel »Die sozialen und wirtschaftlichen Auswirkungen der Privatisierung in Ostmitteleuropa« wurden sie von der EU finanziert.

Repräsentative Haushaltsbefragungen sollten vergleichbare Daten über die Auswirkungen der Transformation unter besonderer Berücksichtigung der sozioökonomischen Lage der Bevölkerung erbringen; befragt wurden in Budapest 1000 Haushalte, in Prag 783, in Warschau 1001 und in Krakau weitere 1000 Haushalte.

Unter Verwendung der Daten der letzten Volkszählungen wurden in den vier Städten acht vergleichbare Gebiete ausgewählt, um einen möglichst breiten Bevölkerungsquerschnitt zu erhalten: Gebiete mit hohem und niedrigem sozialen Status wurden ebenso berücksichtigt wie innerstädtische Gebiete und sozialistische Wohnanlagen mit hoher Bewohnerdichte, errichtet in den 1960er und 1970er Jahren. Die sorgfältige Auswahl der Gebiete ermöglichte es, die Gebiete innerhalb einer Stadt zu vergleichen und ebenso die Städte untereinander.

IV. *Die Transformation des Arbeitsmarktes* – Die Anpassung der städtischen Wirtschaft und ihrer Arbeitskräfte an die neuen marktwirtschaftlichen Bedingungen verlief in den vier Städten relativ schnell. Ein wichtiger Grund dafür war, dass diese Städte als Metropolen im Vergleich zur umliegenden ›Provinz‹ aufgrund ihrer besseren infrastrukturellen Ausstattung und des höheren Qualifikationsniveaus ihrer Bevölkerung entscheidende Vorteile beim Anpassungsprozess hatten.

Wie weit sich in den vier Städten die Verhältnisse am Arbeitsmarkt bereits bis Mitte 1995 von den Bedingungen der staatlich organisierten Beschäftigung entfernt hatten, lässt Tabelle 1 erkennen:

**Tabelle 1: Beschäftigungsstruktur in den Befragungsgebieten 1995**

| Berufsgruppen (%)                      | Budapest | Prag | Warschau | Krakau |
|--|----------|------|----------|--------|
| Selbständige                           | 18       | 15   | 10       | 17     |
| Angestellte<br>in der Privatwirtschaft | 27       | 36   | 29       | 26     |
| Angestellte<br>im staatlichen Sektor   | 47       | 40   | 58       | 51     |

Quelle: Eigene Erhebungen im Mai 1995

Die Anteile der Beschäftigung im staatlichen Sektor schwanken zwischen 40 und 58 Prozent; entsprechend hoch oder niedrig sind die Anteilswerte für die Beschäftigung im Privatsektor einschließlich der Selbständigen. Am weitesten ist der Prozess der Privatisierung ehemals staatlicher Bereiche in *Prag* fortgeschritten. Dies spiegelt offenbar die rasche Coupon-Privatisierung in der Tschechischen Republik wider, wodurch zumindest nominell zahlreiche staatliche Unternehmen in private Unternehmen umgewandelt wurden.<sup>7</sup>

Wer sind die neuen Selbständigen in Ostmitteleuropa? Männer sind bemerkenswerterweise in allen vier Städten mit größerer Häufigkeit selbständig als Frauen. Dies ist besonders in *Prag* und *Krakau* offensichtlich, wo der Anteil der selbständigen Männer doppelt so hoch wie der der Frauen ist. In allen Städten waren die älteren befragten Arbeitnehmer (60 Jahre und älter) mit geringer Häufigkeit selbständig, was den Schluss erlaubt, dass der Wechsel für die Jüngeren leichter ist.

Ähnlich sind die Geschlechts- und Alterstrukturen im Sektor der privatwirtschaftlich Beschäftigten: In allen vier Städten ist die jüngste Altersgruppe der 18- bis 39jährigen am häufigsten im privaten Sektor beschäftigt; die Werte reichen von 32 Prozent in *Krakau* bis 42 Prozent in *Prag*. Im Gegensatz dazu waren die älteren Befragten (60 Jahre und älter) weniger häufig privat beschäftigt. Die Skala reicht von 8 Prozent in *Krakau* bis 13 Prozent in

Prag. Auch arbeiten Männer in allen vier Städten mit größerer Häufigkeit als Frauen im privaten Sektor. Im Hinblick auf die Ausbildung gilt für drei der vier Städte, dass Personen ohne Universitätsabschluss eher im privaten Sektor beschäftigt sind als die besser Ausgebildeten, wobei Warschau eine Ausnahme bildet.

Beschäftigung im residualen staatlichen Sektor ist die Domäne der Frauen, der älteren Arbeitnehmer und der besser Ausgebildeten. Frauen arbeiten in allen vier Städten bezeichnenderweise mit größerer Häufigkeit im staatlichen Sektor als Männer, was ihre Überrepräsentanz in den Pflegeberufen des Gesundheits- und Schulwesens reflektiert, die in ausschließlich staatlicher Hand verblieben sind. Ebenso verhält es sich im Hinblick auf das Alter, wobei es die 60jährigen und älteren Befragten sind, die im staatlichen Beschäftigungssektor signifikant überrepräsentiert sind; ihr Prozentsatz reicht von 50 Prozent in Budapest bis 82 Prozent in Warschau.

Bessere Ausbildung ist ebenso signifikant mit einer staatlichen Beschäftigung verbunden. In allen vier Städten arbeiten die besser Ausgebildeten mit größerer Häufigkeit für den Staat, was durch die festgestellten hohen Anteile von staatlichen Verwaltungsangestellten und Akademikern in den drei Hauptstädten und in Krakau als dominantem Regionalzentrum bestätigt wird.

Viele Haushalte in Ostmitteleuropa haben Schwierigkeiten, sich auf die Bedingungen des wirtschaftlichen Strukturwandels einzustellen. Insbesondere mussten die Befragten Wege finden, ihr Einkommen aus dem Hauptberuf zu ergänzen. Unsere Daten bestätigten für alle vier Städte, dass die Befragten, die zu diesem Zeitpunkt im staatlichen Sektor arbeiteten, am häufigsten einen zweiten Job hatten. Untersucht man dies nach der Berufszugehörigkeit, so sind es in drei der vier Städte die *höheren staatlichen Angestellten*, die am häufigsten einer Nebentätigkeit nachgehen. Die Werte reichen von 15 Prozent in Budapest bis zu 21 Prozent in Warschau. In Prag ist diese Untergruppe mit 13 Prozent lediglich die zweitgrößte nach der Gruppe der staatlichen Facharbeiter mit 20 Prozent. Das niedrige Niveau der staatlichen Gehälter – Akademiker eingeschlossen – veranlasst viele dazu, eine zweite oder sogar dritte Nebentätigkeit anzunehmen.

Als Antwort auf eine andere Frage zum Haushaltseinkommen haben sogar ca. 20 Prozent der Befragten aller vier Städte von einer zusätzlichen Einkommensquelle zu ihrem Hauptberuf berichtet. Noch deutlicher wird das Bild, wenn sektorale und berufliche Zugehörigkeit zusammengesehen werden: In allen vier Städten besitzen die höheren staatlichen Angestellten am häufigsten ein zusätzliche Einkommensquelle; dies reicht von 34 Prozent in Krakau bis zu 38 Prozent in Prag.

Eine der Hauptveränderungen des Arbeitsmarktes, die sich direkt auf die Situation der Befragten und der Haushalte niederschlägt, ist der Anstieg der

Arbeitslosigkeit seit 1989. Seitdem waren in allen vier Städten die befragten privatwirtschaftlich Beschäftigten häufiger arbeitslos als die Befragten des staatlichen Sektors, wobei die Anteile von 9 Prozent in Budapest bis zu 14 Prozent in Prag reichten. Im Hinblick auf das Risiko, arbeitslos zu werden, sind die staatlichen Angestellten gegenüber den privaten Arbeitnehmern im Vorteil. Ein weiteres, deutlich berufsbezogenes Kennzeichen für das Risiko der Arbeitslosigkeit zeigt Tabelle 2: In allen vier Städten sind zwei Gruppen am stärksten von Arbeitslosigkeit betroffen, nämlich die Arbeiter und die mittleren Angestellten im privaten Sektor.

**Tabelle 2: Arbeitslosigkeit in den befragten Haushalten**

(Seit 1990 von Arbeitslosigkeit betroffen waren ... % der Haushalte)

(hA: höhere Angestellte, mA: mittlere Angestellte, Ar: Arbeiter)

|                                 | Budapest |      |    | Prag |      |    |
|---------------------------------|----------|------|----|------|------|----|
|                                 | HA       | mA   | Ar | hA   | mA   | Ar |
| Staatlich Beschäftigte          | 2        | 5    | 13 | 10   | 1    | 10 |
| Privatwirtschaftl. Beschäftigte | 0        | 26   | 18 | 10   | 19   | 3  |
| (Selbständige)                  |          | (12) |    |      | (12) |    |

|                                 | Warschau |      |    | Krakau |     |    |
|---------------------------------|----------|------|----|--------|-----|----|
|                                 | HA       | mA   | Ar | hA     | mA  | Ar |
| Staatlich Beschäftigte          | 10       | 13   | 13 | 3      | 13  | 10 |
| Privatwirtschaftl. Beschäftigte | 3        | 33   | 31 | 14     | 20  | 32 |
| (Selbständige)                  |          | (10) |    |        | (6) |    |

Quelle: Eigene Erhebungen im Mai 1995

In welchem Umfang haben nun die verschiedenen Berufsgruppen *materielle Erfolge* in den Jahren des Umbruchs erlebt?<sup>8</sup> In der Gruppe der höchsten Haushaltseinkommen sind in allen vier Städten die Selbständigen und die Befragten des privaten Beschäftigungssektors stärker vertreten als die Befragten des staatlichen Sektors (Tabelle 3). Dabei traten höhere Angestellte des privaten Sektors unter den besserverdienenden Haushalten noch zusätzlich hervor. Das umgekehrte Bild zeigt sich, wenn man die Daten der Haushalte in der niedrigsten Einkommensklasse betrachtet. Staatliche Angestellte sind bezeichnenderweise häufiger in dieser geringverdienenden Gruppe einzuordnen, am häufigsten jedoch die staatlich beschäftigten Arbeiter, wobei die Werte von 40 Prozent in Prag bis 81 Prozent in Krakau reichen.

**Tabelle 3: Haushalte in den höchsten Einkommensgruppen**

(in % aller befragten Haushalte)

(hA: höhere Angestellte, mA: mittlere Angestellte, Ar: Arbeiter

Die Haushalte wurden nach fünf Einkommensgruppen unterschieden.)

|                                 | Budapest |      |    | Prag |      |    |
|---------------------------------|----------|------|----|------|------|----|
|                                 | hA       | mA   | Ar | hA   | mA   | Ar |
| Staatlich Beschäftigte          | 14       | 5    | 0  | 32   | 25   | 5  |
| Privatwirtschaftl. Beschäftigte | 46       | 3    | 12 | 45   | 21   | 22 |
| (Selbständige)                  |          | (21) |    |      | (52) |    |

|                                 | Warschau |      |    | Krakau |      |    |
|---------------------------------|----------|------|----|--------|------|----|
|                                 | hA       | MA   | Ar | hA     | mA   | Ar |
| Staatlich Beschäftigte          | 13       | 1    | 0  | 5      | 4    | 2  |
| Privatwirtschaftl. Beschäftigte | 20       | 6    | 0  | 23     | 0    | 2  |
| (Selbständige)                  |          | (19) |    |        | (14) |    |

Quelle: Eigene Erhebungen im Mai 1995

Rose und Makkai<sup>9</sup> wiesen darauf hin, dass das Geldeinkommen ein unzureichender Indikator für materiellen Erfolg sei, und sie wandten statt dessen einen *Index der Konsumgüter* an. Unsere Daten über den Besitz von fünf typischen Konsumgütern (Farbfernseher, Videorecorder, Waschmaschine, Gefrierschrank und PC) zeigten in drei der vier Städte einheitliche Strukturen: privatwirtschaftlich Beschäftigte besaßen häufiger alle fünf Gegenstände als die Beschäftigten im staatlichen Sektor; die höheren Angestellten des privaten Sektors wiesen für diese Güter die höchste Besitzrate auf. Die Ausnahme bildet hier Warschau, wo die höheren Angestellten des staatlichen Sektors teilweise über größeren Besitz verfügen.

*Arbeitsplatzsicherheit* hat für die Befragten einen hohen Stellenwert in Zeiten des Umbruchs.<sup>10</sup> Unsere Daten lassen erkennen, dass sich in allen vier Städten staatliche Angestellte an ihrem Arbeitsplatz sicherer fühlen als Angestellte im privaten Sektor. Bei der Untersuchung der Berufsgruppen war erkennbar, dass sich die Gruppe der höheren Angestellten im staatlichen Sektor in drei der vier Städte am sichersten fühlte.

*Schlussfolgerungen:* Infolge der Transformation des Arbeitsmarktes begann sich der vorher mehr oder weniger homogene Arbeitsmarkt der Großstädte Ostmitteleuropas mit der Privatisierung und der zunehmenden Präsenz ausländischer Unternehmen zu differenzieren und in Segmente aufzuspalten.

Am meisten begünstigen die Arbeitsmärkte die jungen, hochqualifizierten, gutbezahlten Arbeitnehmer, die hauptsächlich im Privatsektor und hier zum Teil bei ausländischen Firmen arbeiten. Zu den Verlierern der Transformation zählen die Angestellten im Staatssektor wie Lehrer, einfache Büroarbeiter usw., ferner die älteren, in den alten Industriezweigen tätigen Beschäftigten sowie die Arbeiter mit allgemein geringerer Qualifikation.

Diese Gruppe geriet – ähnlich wie die Rentner, deren Einkünfte aufgrund hoher Inflation in den letzten zehn Jahren real stark zurückgegangen sind – sehr schnell in die Verarmung. Die Umstrukturierung des Arbeitsmarktes und die Differenzierung der Einkommen führten zu einer zunehmenden *Polarisierung der Gesellschaft* in Ostmitteleuropa. Neben der Arbeitslosigkeit sind Obdachlosigkeit, wachsende Kriminalität, ethnische Segregation und soziale Exklusion die wichtigsten Merkmale der gegenwärtigen sozialen Probleme der Städte.

*V. Die Transformation des Wohnungsmarktes* – Die größte Schubkräfte für den Wohnungs- und Immobilienmarkt waren, ähnlich wie beim Arbeitsmarkt, die Privatisierung staatlicher Mietwohnungen und das Auftreten ausländischer Investoren.<sup>11</sup> Es gab keine Debatte über die Notwendigkeit der Privatisierung, seit es allgemeine Überzeugung in Ostmitteleuropa war, dass die freie Marktwirtschaft im Vergleich zum vorherigen System der zentralen Planung als der effizientere Weg der Organisation der Produktion und des Güteraustausches z.B. auch für Wohnungen anzusehen sei.<sup>12</sup> Unsere Untersuchungen zeigten, dass jede Stadt einem eigenen Weg bei der Transformation des Wohnungssektors nach 1989 gefolgt ist, wobei sich die Rahmenbedingungen und der Ablauf der Prozesse in den zwei polnischen Städten Warschau und Krakau naturgemäß ähneln. Wir können uns daher im Folgenden auf Warschau, Prag und Budapest konzentrieren.

Eine der wenigen Übereinstimmungen bestand darin, dass die Privatisierung in diesen Städten auf der lokalen Verwaltungsebene durchgeführt wurde. In Warschau und in geringerem Umfang auch in Prag gab es zusätzlich zu den staatlichen Wohnungen auch ein großes Segment halböffentlicher genossenschaftlicher Wohnungen, die ebenfalls privatisiert wurden. Um die Unterschiede in der Transformationspolitik aufzuzeigen, ist es sinnvoll, die Ergebnisse der Restrukturierung des Wohnungsmarktes in den einzelnen Städten zu untersuchen.

Der Umfang der Transformation war am größten in Budapest, wo der größte Teil der ehemals staatlichen und dann städtischen Wohnungen zu sehr günstigen Bedingungen an die Mieter verkauft wurde. Bis Mitte 1995 waren bereits 85 Prozent der Wohnungen der Budapester Befragten im Besitz ihrer Bewohner. Hingegen spielen Wohnungen privater Vermieter hier kaum eine Rolle. Den absolut niedrigsten Anteil an Eigentumswohnungen fanden wir

mit 26 Prozent in Prag. Allerdings konnten wir dort ein sehr dynamisches Wachstum des privaten Mietwohnungssektors beobachten.

In Warschau erreichte der Anteil an Eigentumswohnungen nahezu 50 Prozent, was eine Mittelposition zwischen den Werten von Prag und Budapest darstellt. In Prag mit 57 Prozent und in Warschau mit 41 Prozent blieb der Anteil an Mietwohnungen des öffentlichen und halböffentlichen (genossenschaftlichen) Sektors relativ hoch.

**Tabelle 4: Besitzstruktur des Wohnungsbestandes in den Befragungsgebieten (Anteile in %)**

|                          | Budapest | Prag | Warschau |
|--------------------------|----------|------|----------|
| Staatliche Mietwohnungen | 10,7     | 37,2 | 19,5     |
| Genossenschaftswohnungen | 0,1      | 20,0 | 21,3     |
| Eigentumswohnungen       | 85,4     | 26,2 | 49,3     |
| Private Mietwohnungen    | 3,4      | 13,6 | 4,3      |
| Andere                   | 0,4      | 3,0  | 5,6      |

Quelle: Eigene Erhebungen im Mai 1995

Um ein umfassenderes Bild der Dynamik der Umstrukturierung des Wohnungsmarktes zu erhalten, fragten wir die Haushalte, ob sie seit 1989 Eigentümer ihrer Wohnungen geworden sind oder bis 1996 Wohneigentum anstreben:

**Tabelle 5: Wohneigentum in den Befragungsgebieten 1989-1996 (Befragte Haushalte in %)**

| Wohneigentum        | Budapest |      | Prag   |      | Warschau |      |
|---------------------|----------|------|--------|------|----------|------|
|                     | Anzahl   | %    | Anzahl | %    | Anzahl   | %    |
| erworben 1989-1995  | 406      | 40,6 | 136    | 18,1 | 115      | 11,5 |
| angestrebt bis 1996 | 77       | 7,7  | 97     | 12,9 | 95       | 9,5  |
| Summe               | 483      | 48,3 | 233    | 31,0 | 210      | 21,0 |

Quelle: Eigene Erhebungen im Mai 1995

Unsere früheren Untersuchungen wurden bestätigt, wonach in Budapest für nahezu die Hälfte des untersuchten Wohnungsbestandes bereits ein Eigentumswechsel stattgefunden hatte oder in naher Zukunft erwartet wurde – und dies bereits während der ersten sechs Jahre des Übergangs. Allerdings sind diese Zahlen in Prag mit 31 Prozent und Warschau mit 21 Prozent wesentlich

niedriger. Dies zeigt noch einmal, dass die Tendenz zur Privatisierung ehemals staatlicher Wohnungen in Budapest am stärksten, geringer in Prag und am schwächsten in Warschau ausgeprägt ist.

Die Art und Weise, wie der Eigentümerwechsel stattfand oder zu erwarten war, ist ebenso von großer Relevanz. Hier gibt es zwischen den drei Städten einen wesentlichen Unterschied: In 88 Prozent der Budapester Fälle war der Haushalt in den Eigentümerwechsel direkt involviert; in Warschau waren dies 79 Prozent, in Prag aber nur 25 Prozent. Das macht das unterschiedliche Vorgehen der Privatisierungsstrategien für Wohnungen in den verschiedenen Ländern deutlich. In Budapest war der direkte Verkauf der Wohnungen an die Mieter absolut dominierend, in Prag wurde ein großer Teil des Wohnungsmarktes im Zuge der »Restitution« an die Alteigentümer übertragen. Dies wirft die Frage auf, wie die Privatisierung von der Öffentlichkeit wahrgenommen wurde und wie die Menschen die unterschiedlichen Konzepte der Restrukturierung beurteilten.

In Budapest zeigten sich die Befragten mit der Praxis der Wohnungsprivatisierung im allgemeinen zufrieden (s. Tabelle 6). Der Anteil zufriedener Haushalte ist in Warschau (21 Prozent) und Prag (13 Prozent) deutlich geringer; etwa die Hälfte der Befragten zeigte sich hier unzufrieden mit den neuen Bedingungen am Wohnungsmarkt.

**Tabelle 6: Zufriedenheit mit der Wohnungsprivatisierung**

|                  | Budapest | Prag | Warschau |
|------------------|----------|------|----------|
| sehr zufrieden   | 1,9      | 2,3  | 1,7      |
| zufrieden        | 30,7     | 10,4 | 19,7     |
| gemischt         | 31,6     | 39,8 | 27,2     |
| unzufrieden      | 22,9     | 34,8 | 32,7     |
| sehr unzufrieden | 12,9     | 12,7 | 18,7     |

Quelle: Eigene Erhebungen im Mai 1995

Die Befragungsergebnisse belegen, dass das Niveau der Zufriedenheit stark mit den Bedingungen und dem Tempo der Wohnungsprivatisierung zusammenhängt. In Budapest, wo die Privatisierung schnell vonstatten ging mit dem Ziel, die Sozialmietwohnungen weit unter ihrem Marktwert direkt an die Mieter zu verkaufen, sind die Betroffenen am zufriedensten. Am wenigsten zufrieden sind die Bewohner Warschaus, wo der Anteil privatisierter Wohnungen am geringsten ist. In Prag waren die Befragten weniger zufrieden als in Budapest, doch erreichte das Niveau der Unzufriedenheit nicht den Warschauer Wert. In Prag waren 40 Prozent der Haushalte geteilter Meinung über die Privatisierung, was mit der Art und Weise der Rückübertragung

zusammenhängen dürfte, die einen erheblichen Teil der Mieter von der Möglichkeit zum Erwerb ihrer Wohnung ausschloss.

*Schlussfolgerungen:* Für den Sozialismus war eine Dominanz des Zentralstaates auf dem städtischen Wohnungsmarkt charakteristisch. Ab 1990 kam es zu einer massenhaften Privatisierung, wodurch der Anteil der Sozialmietwohnungen am Wohnungsbestand drastisch gesunken ist. Die Privatisierung des staatlichen Wohnungsbestands vollzog sich in aller Regel in Form des Verkaufs der Wohnungen an die ehemaligen Mieter. Eine Rückgabe der Wohnhäuser an die früher enteigneten, ehemaligen Hauseigentümer (wie etwa in Ostdeutschland) fand in den von uns untersuchten Städten nur in Prag statt. In Budapest wurde der wertvollste Teil des ehemals staatlichen Wohnungsbestandes privatisiert. Nur die schwer verkäuflichen Wohnungen mit geringem Komfort blieben weiterhin in öffentlicher Hand. Die Folge der Massenprivatisierung ist die Konzentration der sozialen Problemfälle unter den Bewohnern auf die wenigen in Kommunaleigentum verbliebenen Wohnungen, die – wie im Fall der Josefstadt (VIII. Bezirk) – zu sozialen Brennpunkten der Stadt geworden sind.

*VI. Die Folgen der Transformation* — Die Konsequenz der in den letzten zehn Jahren vollzogenen Transformation in den ostmitteleuropäischen Städten ist eine Differenzierung und Polarisierung der Stadtentwicklung. Auf der Makroebene bewirkte die Liberalisierung ökonomischer und politischer Systeme im Rahmen der Globalisierung die Einbindung der Metropolen Ostmitteleuropas in das System der Weltwirtschaft. Daraus erwächst eine zunehmende Konkurrenz um ausländische Direktinvestitionen unter den ostmitteleuropäischen Metropolen, in die auch weitere Großstädte dieser Länder einbezogen sind.

Prozesse der Differenzierung und Polarisierung der Bevölkerung haben in den Ländern Ostmitteleuropas in wenigen Jahren die bekannten Strukturen postindustrieller Gesellschaften hervorgebracht: Wirtschaftswachstum, Einkommenskonzentration und die sie begleitenden Luxusphänomene einerseits, Erscheinungsformen fortschreitenden Verfalls und immer hoffnungsloser werdender Verarmung andererseits. Die soziale Neustrukturierung der Gesellschaft hat zu neuartigen sozialräumlichen Mustern in den großen Städten geführt, die durch den Gegensatz von Wohnquartieren des Wohlstands und Ghettos marginalisierter Bevölkerungsgruppen gekennzeichnet sind, die unter katastrophalen Wohnbedingungen leiden. Dieser Dualismus ist nirgendwo so stark ausgeprägt wie in Budapest, wo er allerdings schon zu Beginn des 20. Jahrhunderts angelegt wurde.<sup>13</sup>

- 1 Vgl. I. Berényi: Einige Probleme des wirtschaftlichen Strukturwandels in Ungarn. In: P. Meusburger / A. Klinger (Hg.): Vom Plan zum Markt. Eine Untersuchung am Beispiel Ungarns. Heidelberg 1995, S. 80-98 – H. Fassmann / E. Lichtenberger: Märkte in Bewegung. Metropolen und Regionen in Ostmitteleuropa. Wien 1995 – P. Meusburger / A. Klinger (Hg.): Vom Plan zum Markt. Eine Untersuchung am Beispiel Ungarns. Heidelberg 1995 – R. Wießner: Der politische, ökonomische und soziale Umbruch in Osteuropa – das Beispiel Ungarn. In: Geographische Rundschau 3/1995, S.156-161.
- 2 Vgl. G. Gorzelak: The Regional Dimension of Transformation in Central Europe. London 1996 (Regional Policy and Development 10) – Z. Kovács / R. Wießner (Hg.): Prozesse und Perspektiven der Stadtentwicklung in Ostmitteleuropa. Passau 1997 (Münchener Geographische Hefte 76) – A. Smith: Breaking the old and constructing the new? Geographies of uneven development in Central and Eastern Europe. In: R. Lee / J. Wills (eds): Geographies of Economies. London 1997, S. 331-344.
- 3 Vgl. Z. Kovács: Die Stadtentwicklung von Budapest in der postsozialistischen Übergangsphase. In: V. Albrecht / G. Mezösi (Hg.): Ungarn in Europa. Frankfurt/Main 1998, S. 107-123 – K. Vorauer: Samten, nicht sanft – die Transformation Prags. In: Geographische Rundschau 10/1999, S. 535-541.
- 4 Ein gutes Beispiel dafür ist Budapest, wo die Zahl der Industriebeschäftigten zwischen 1970 und 1990 von 54% auf 39% zurückging. Die Bedeutung von Budapest war auch für die industrielle Beschäftigung in Ungarn von 51% (1950) auf 22% (1990) zurückgegangen.
- 5 Vgl. E. Lichtenberger: Internationalization and restratification of the real-estate market, the labour market and the housing market. Comparative research in Vienna, Budapest and Prague. In: Mitteilungen der Österreichischen Geographischen Gesellschaft Bd. 135, 1993, S. 7-40.
- 6 Vgl. Z. Kovács / R. Wießner: Die Umgestaltung des Budapester Wohnungsmarkts unter dem Einfluss von Marktwirtschaft und Wohnungspolitik. In: Meusburger / Klinger (Anm. 1), S. 229-248.
- 7 Vgl. K. Grime / V. Duke: A Czech on privatisation. In: Regional Studies 1993, S. 751-757.
- 8 Anzumerken ist, dass die Befragten zwar nach sektoraler und beruflicher Gruppenzugehörigkeit kategorisiert wurden, als Maß für ihren materiellen Erfolg aber das Haushaltseinkommen und der Besitz an Konsumgütern herangezogen wurden.
- 9 Vgl. R. Rose / T. Makkai: Consensus or dissensus about welfare in post-communist societies. In: European Journal of Political Research 1995, S. 203-224.
- 10 Ferge zeigte, dass die Angst vor Arbeitslosigkeit in der Bevölkerung von 17% im Jahr 1989 auf 64% im Jahr 1992 angestiegen ist; vgl. Z. Ferge: Social citizenship in the new democracies: The difficulties in revising citizens rights in Hungary. In: International Journal of Urban and Regional Research 1996, S. 99-115.
- 11 Vgl. Z. Kovács / R. Wießner: Wohnungsprivatisierung und sozialräumliche Polarisierung in Budapest. Wien 1995 (ISR-Forschungsberichte 14), S. 69-86.
- 12 Vgl. D. Clapham: Privatisation and the East European housing model. In: Urban Studies 1995, S. 679-694. – H. Fassmann (Hg.): Immobilien-, Wohnungs- und Kapitalmärkte in Ostmitteleuropa. Beiträge zur regionalen Transformationsforschung. Wien 1995 (ISR-Forschungsberichte 14) – C. G. Pickvance: Housing privatization and housing protest in the transition from state socialism: a comparative study of Budapest and Moscow. In: International Journal of Urban and Regional Research 3/1994, S. 433-450.
- 13 Vgl. Z. Kovács / R. Wießner: Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung in Budapest. Leipzig 1999 (Beiträge zur Regionalen Geographie, 48).

Abbildungen zu den Beiträgen  
von Zoltan Kovács und Jürgen Deiters



1. Duna Plaza – Einkaufszentrum in Budapest
2. Modernisiertes Wohnhaus in Prag-Vinohrady
3. Baugebiet in Průhonice am Stadtrand von Prag
4. Bankgebäude im Zentrum von Budapest