

Das Beispiel Polen



Prof. Dr. Stefan Kofner

Gliederung



- 0 Stellenwert der Wohnungspolitik
- 1 Qualitative und quantitative
Wohnungsversorgung
- 2 Instandsetzungsstau
- 3 Entwicklung der Wohnraumnachfrage
- 4 Wohnungsbaufinanzierung und
makroökonomische Stabilität
- 5 Entwicklung der Mietpreise
- 6 Thesen zur wohnungswirtschaftlichen
Transformation



0. Stellenwert der Wohnungspolitik

Stellenwert der Wohnungspolitik



- Konsumtiver Bereich?
- Qualität des Wohnkonsums als Standortfaktor:
Abwanderungen
- Wohnungspolitik „als Stiefkind der
Transformation“?
- Bedeutung verlässlicher politischer
Rahmenbedingungen



1. Qualitative und quantitative Wohnungsversorgung

Wohnungsnot in Polen



- rechnerisches Defizit von 1,5 Mio. Wohnungen
- Überbelegung vieler Wohnungen
- Nur ein Drittel der jungen Paare hat eine eigene Wohnung.
- 10 Mio. Substandardwohnungen

Ausstattung mit Installationen 1999

Städtische Regionen

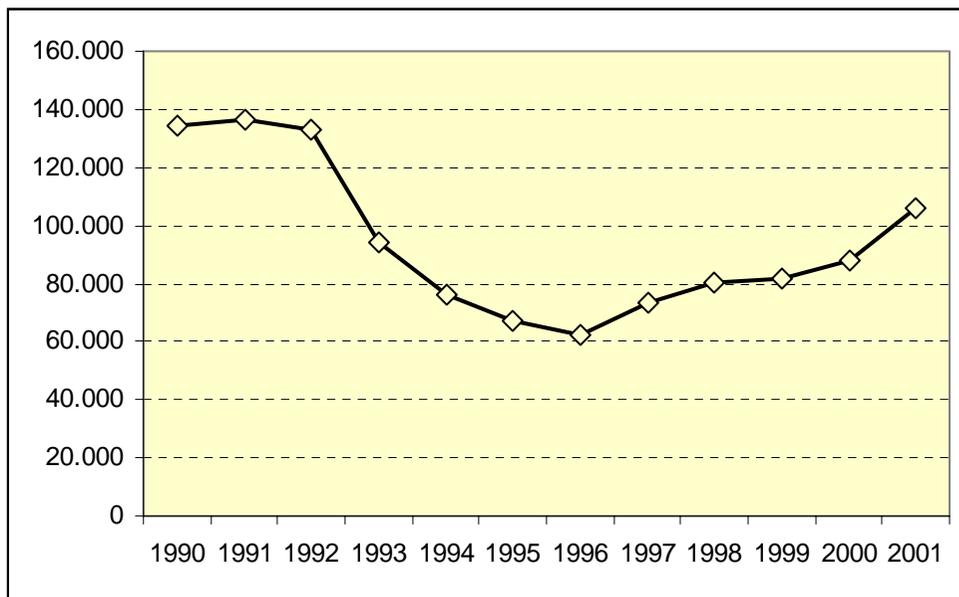
- Wasseranschluß	97,6
- Abwasser- anschluß	89,4
- Badezimmer	87,9
- Gasanschluß	76,4
- Zentralheizung	80,3

Ländliche Regionen

- Wasseranschluß	82,1
- Abwasser- anschluß	62,6
- Badezimmer	66,4
- Gasanschluß	15,1
- Zentralheizung	53,3

Neubautätigkeit

- Neubautätigkeit: 2,8 Wohnungen pro 1.000 Einwohner, Konzentration der Neubauten in den städtischen Regionen



Neubautätigkeit im Vergleich

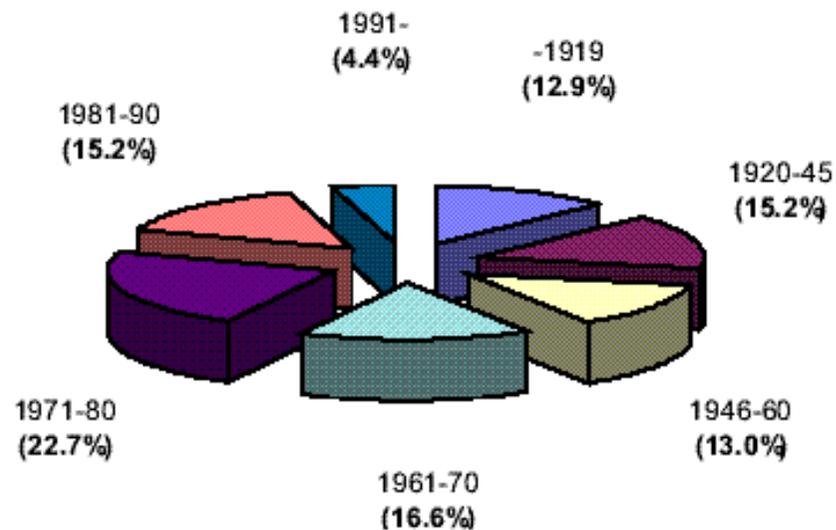
Jahr	Tsch.	Ungarn	Polen	Slow.	Rußland
1989	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1990	80,9	85,0	89,3	74,0	84,1
1991	75,7	64,5	91,1	62,3	75,7
1992	66,1	50,1	88,9	49,1	54,9
1993	57,2	40,6	62,8	41,9	54,9
1994	33,0	40,6	50,7	20,1	49,2
1995	23,0	48,0	44,7	18,6	48,7
1996	26,3	55,0	41,3	18,7	38,8
1997	30,4	54,6	49,1	21,6	34,6
1998	40,3	39,4a	53,7	24,9	31,2
1990- 1998	48,1	53,1	63,5	36,8	52,5



2. Instandsetzungsstau

Instandsetzungsstau

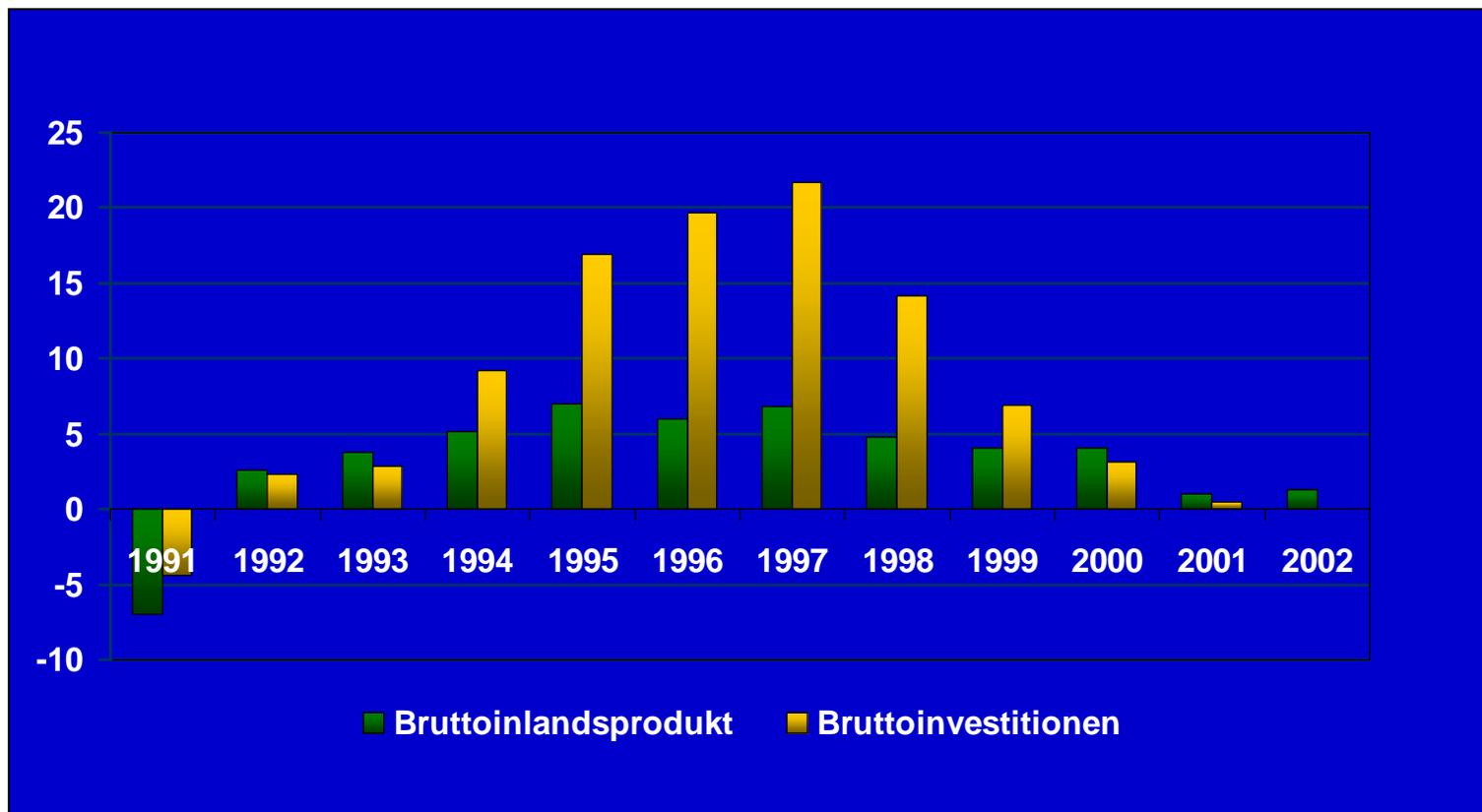
- Instandsetzungsstau: derzeit wird nur ein Drittel des zur Bestandserhaltung notwendigen Volumens investiert





3. Entwicklung der Wohnraum- nachfrage

Wirtschaftswachstum in Polen

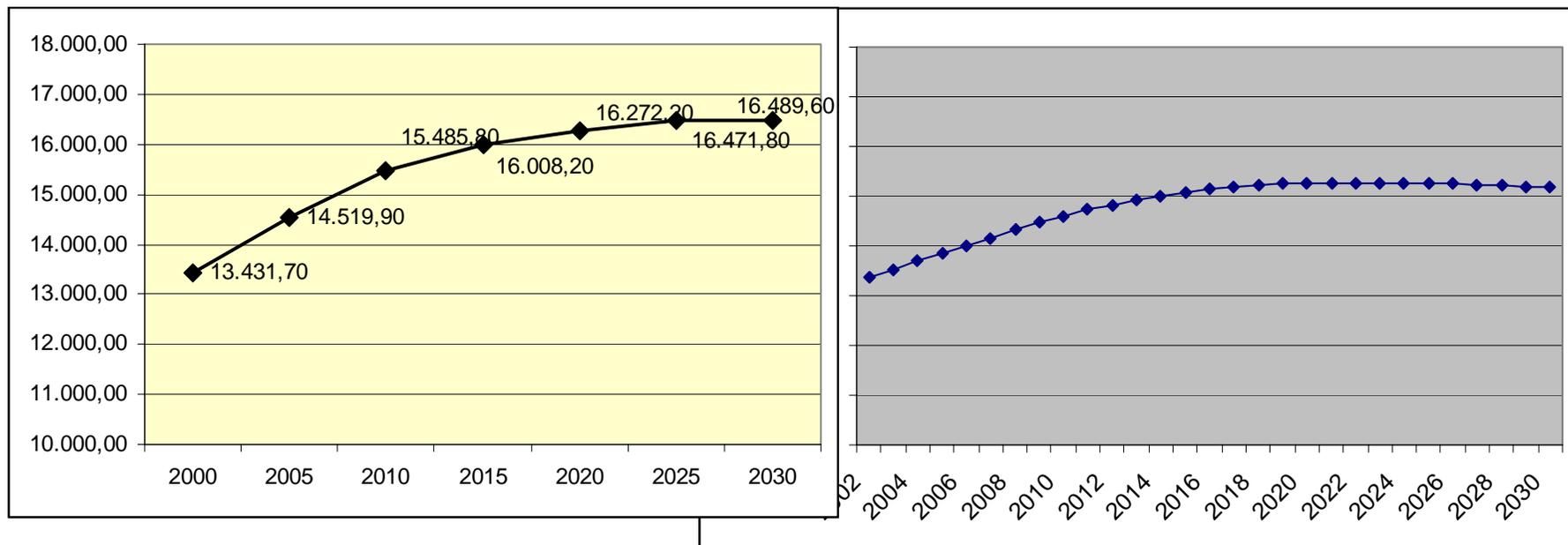


Haushaltsentwicklung

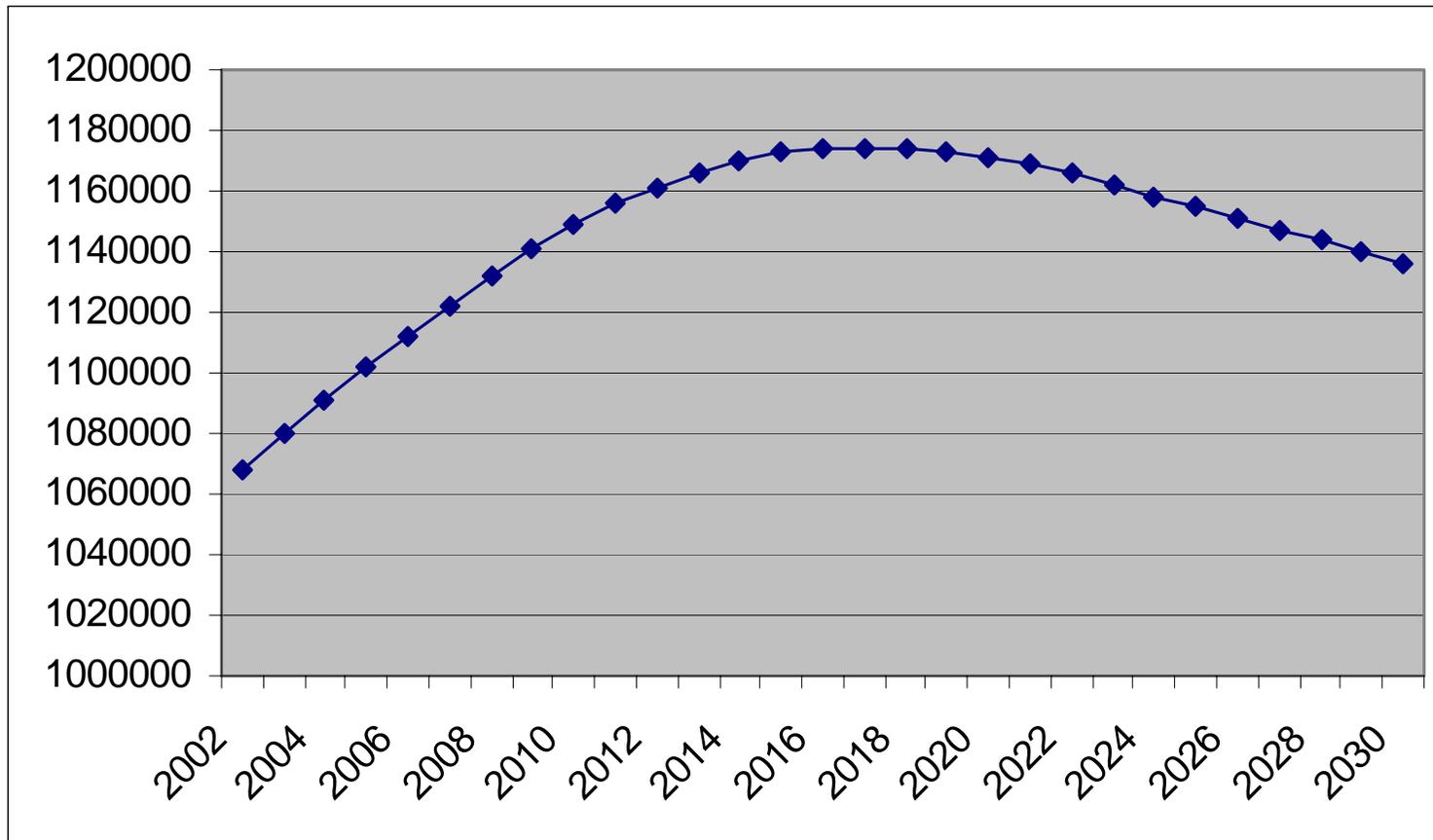


- derzeit stark steigende Wohnungsnachfrage: Haushaltsneugründungen der „zweiten Nachkriegsgeneration“
- Erwartung einer weiteren Zunahme des Wohnungsdefizits
- Zahl der Haushalte bis 2015: + 12 Prozent

Haushaltsentwicklung



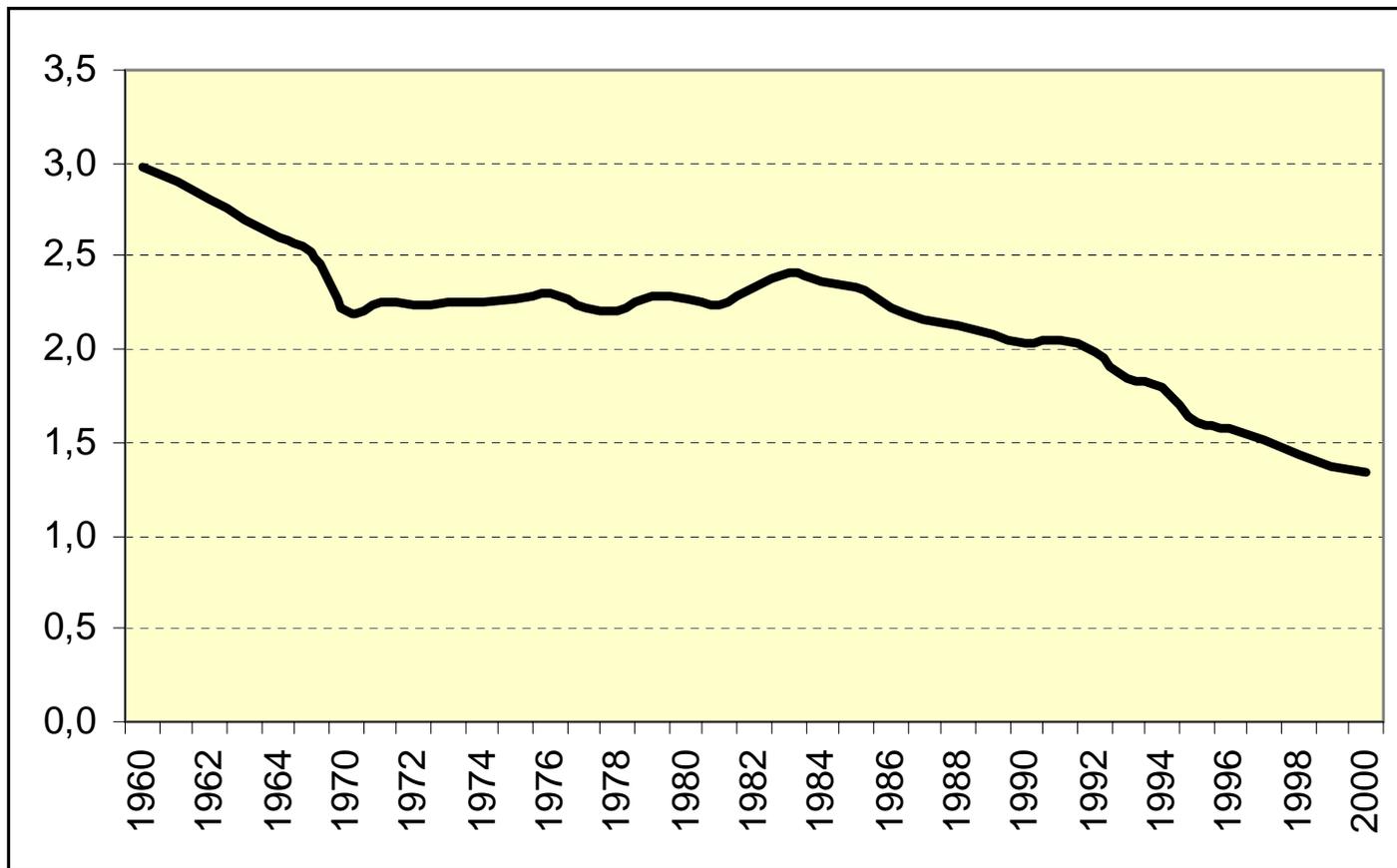
WOJ. DOLNOSLASKIE



Langfristige Bevölkerungsentwicklung

- **fallende Fertilitätsrate seit Mitte der 80er Jahre**
- **scharfer Rückgang seit Mitte der 90er Jahre:
derzeit 1,3 Kinder pro Frau**
- **konstante Bevölkerungszahl bis ca. 2020:
etwa 37 Mio. Personen**
- **Verschiebung der Altersstruktur**
- **ab 2020: spürbare Abnahme der Bevölkerung**
- **nicht aber der Zahl der Haushalte**
- **Unsicherheitsfaktor Außenwanderung**

Entwicklung der Fertilitätsrate

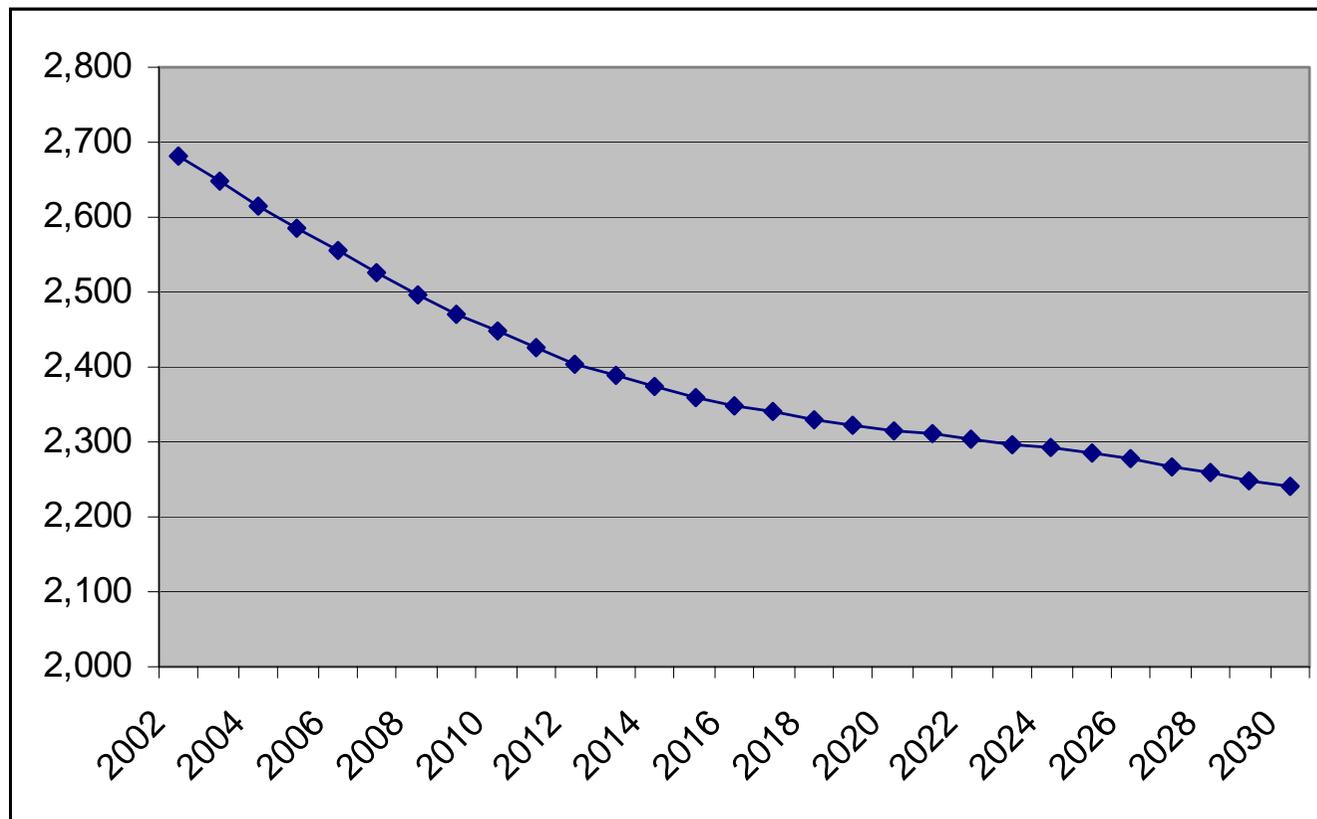


Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße

- Zunahme der Zahl der Haushalte wegen der ständigen Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße im Prognosezeitraum



WOJ. DOLNOSLASKIE: durchschnittliche Haushaltsgröße



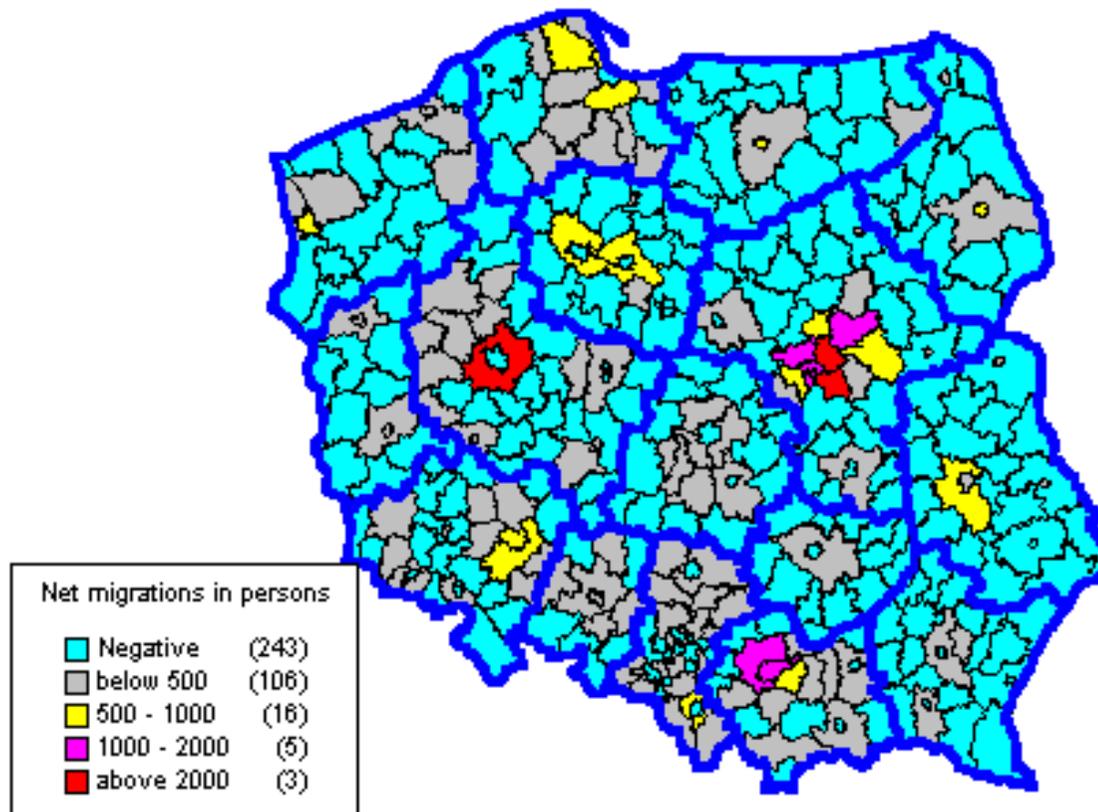
Binnenwanderung innerhalb Polens



- Konzentration der Binnenwanderung auf einige wenige Wachstumspole (z.B. Posen, Warschau)
- Abwanderungswelle aus den sozialistischen Entwicklungsstädten?

Binnenwanderung innerhalb Polens

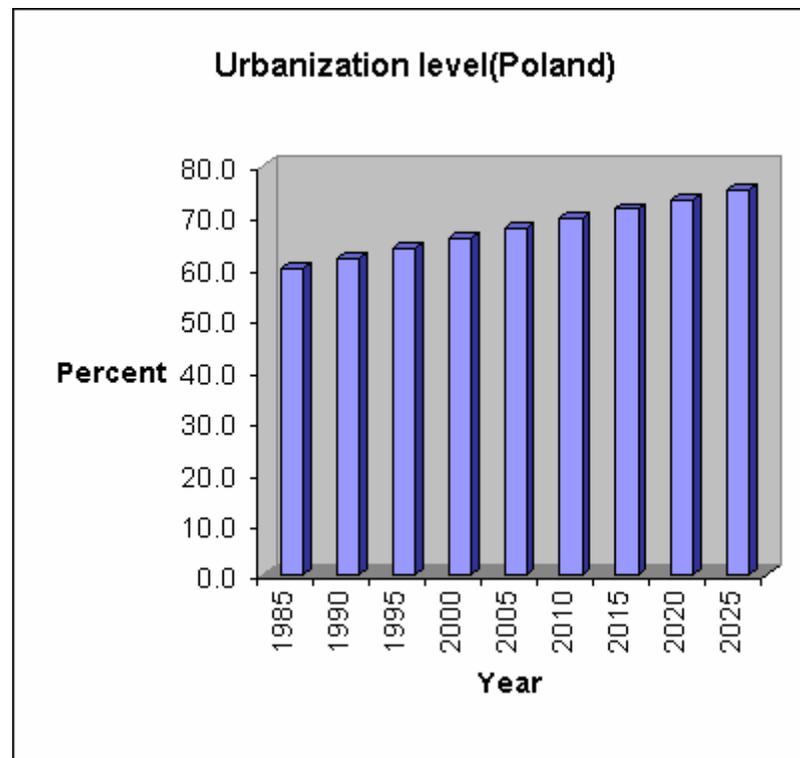
NET INTERNAL MIGRATIONS BY POWIATS



Das Beispiel Polen

Kofner
9. Zittauer Immobilientag am 13.5.2004

Zunehmende Urbanisierung

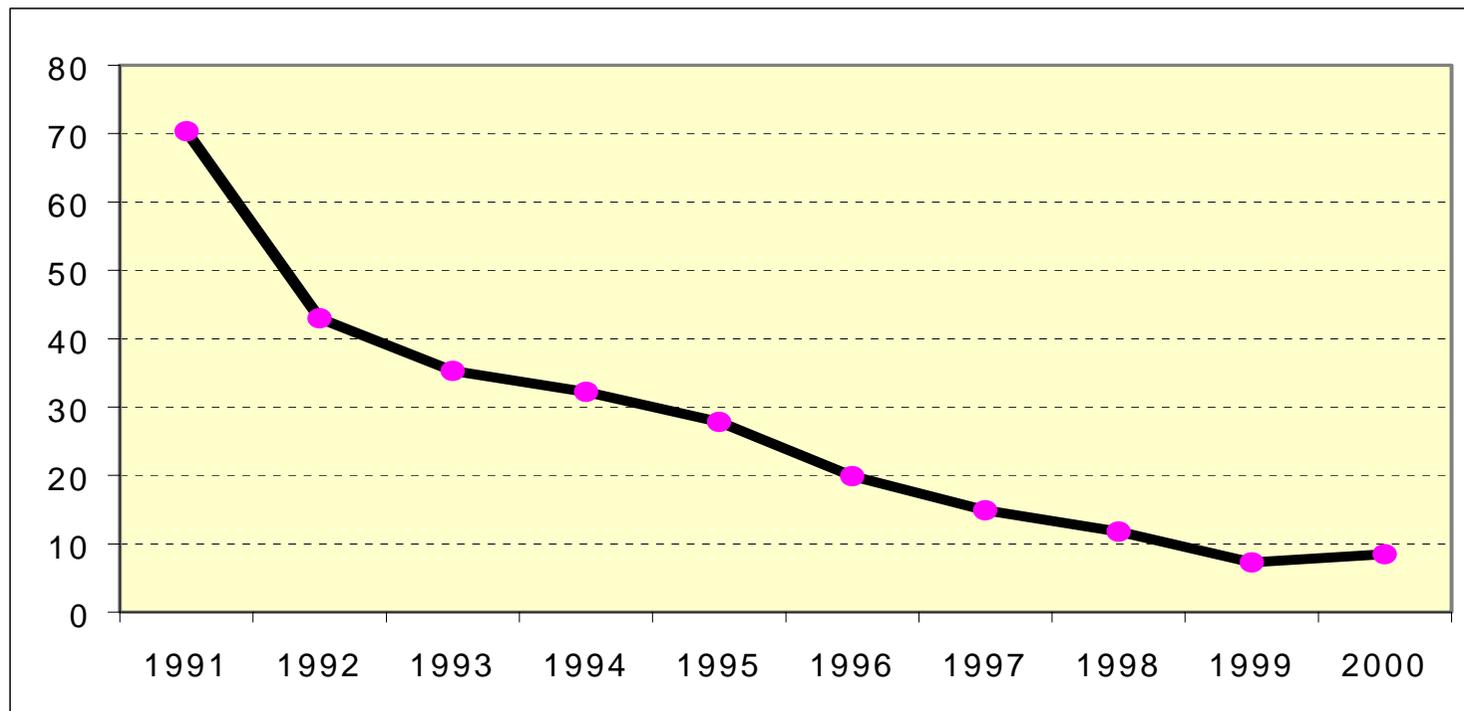




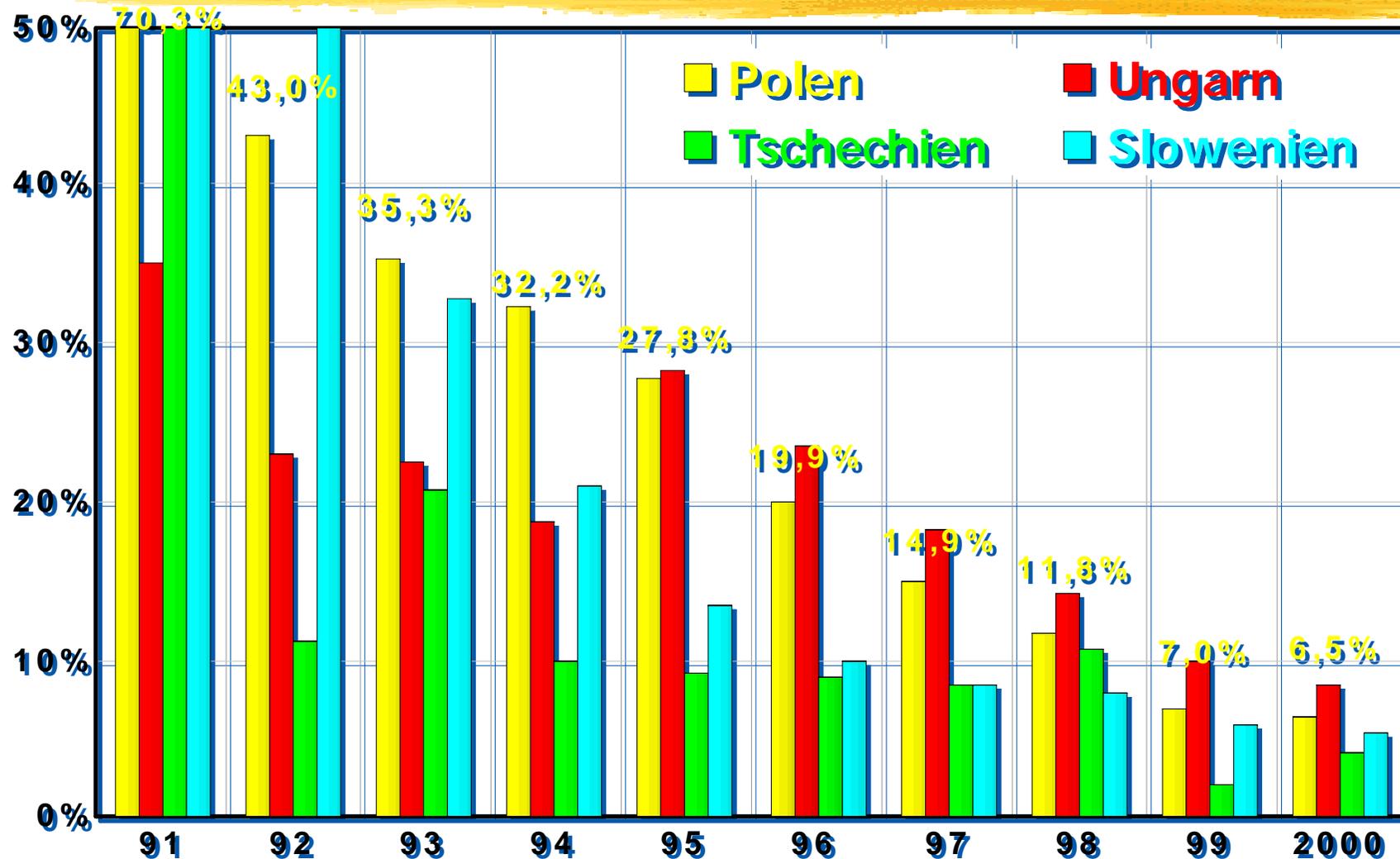
4. Wohnungsbaufinanzierung und makroökonomische Stabilität

Inflationsentwicklung Polens

- bescheidene Konvergenzfortschritte in den 90er Jahren wegen makroökonomischer Instabilität: Inflationsentwicklung, hohes Zinsniveau



Inflationsentwicklung im Vergleich



Das Beispiel Polen

Kofner

9. Zittauer Immobilientag am 13.5.2004

26

Günstigere Finanzierungsbedingungen



- deutlich gefallene Inflationsraten
- Realzinsen fast wie im Euroraum
- weniger restriktive Kreditvergabe
- langfristige Refinanzierungsmöglichkeiten in der Landeswährung: Hypothekengesetz
- Prognose: mittelfristig beste Aussichten für die Wohneigentumsbildung
- MwSt-Erhöhung auf Baumaterialien und -stoffe von 7 auf 22 % zum Beitrittsdatum (für Bauleistungen und Wohnungsverkäufe eine Übergangsfrist bis 2007)



5. Entwicklung der Mietpreise

Marktspaltung durch das Mietpreisrecht



- jährliche Grundmiete < drei Prozent des Wiederbeschaffungswertes
- keine Mietpreisbindung für frei finanzierte Neubauwohnungen: Marktspaltung
- Gemeinden legen die Höchstmieten fest
- Folgen: keine Deckung der laufenden Instandhaltungsaufwendungen, Instandsetzungstau, Mobilitätshemmnis, Beeinträchtigung der Anreize zum Wohneigentumserwerb



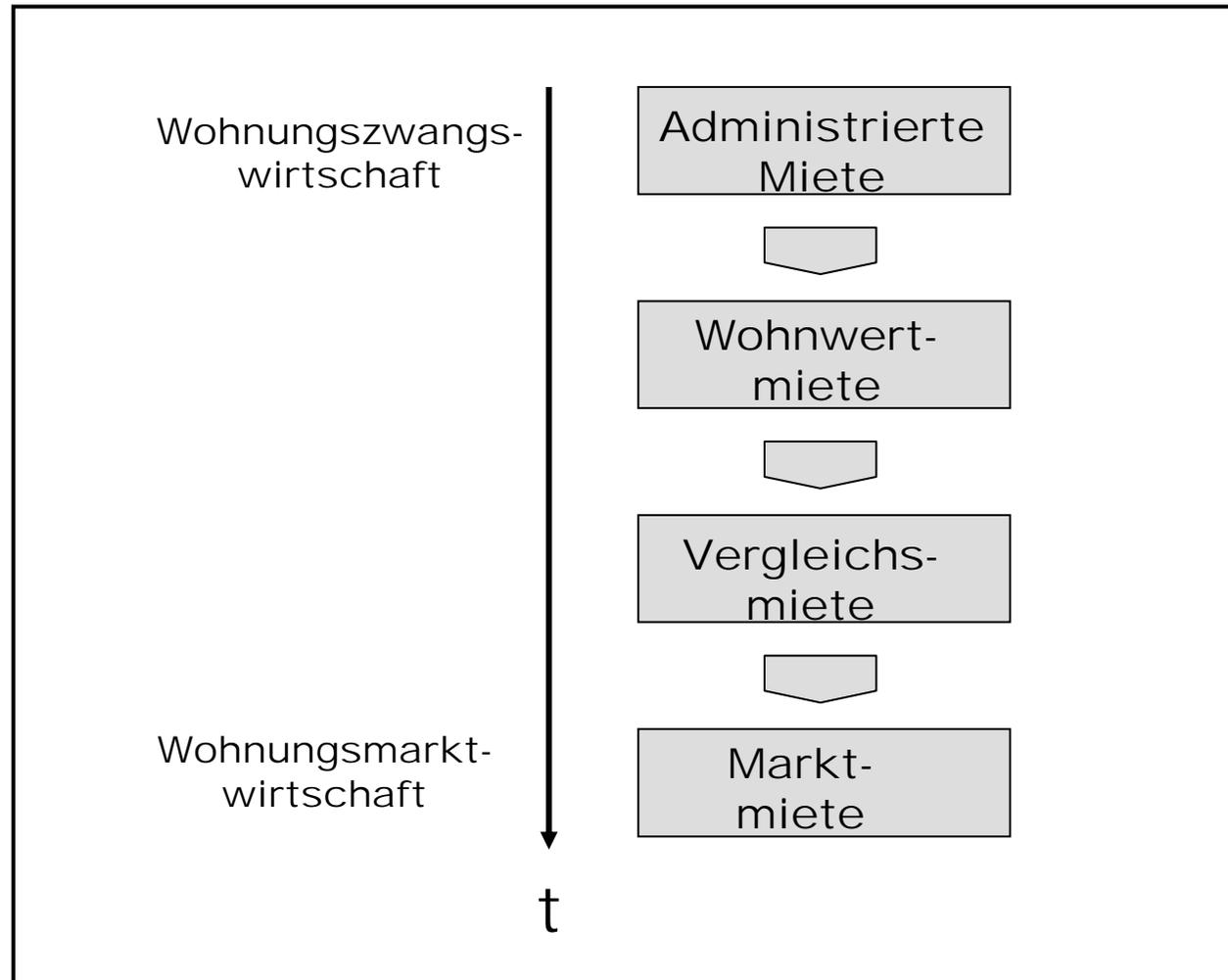
6. Thesen zur wohnungswirtschaftlichen Transformation

Transformationsthesen



- Leitbild: Vergleichsmiete, Kündigung nur bei berechtigtem Interesse
- Zeitpunkt für die Freigabe der Mietpreise: schrittweise Annäherung an das Leitbild (Verordnungen)
- Konsens über Mietbelastungsquote eines durchschnittlichen Erwerbshaushaltes
- Ergänzung durch Wohngeldsystem

Transformation des Preisrechts



Das Beispiel Polen

Kofner
9. Zittauer Immobilientag am 13.5.2004

Transformation des Preisrechts



- Vorübergehende Marktspaltung akzeptabel:
Investitionsanreize
- Marktsimulation mit Hilfe von Richtsatzmieten
- Übergang zur Vergleichsmiete:
 - Schlußtermin
 - Freistellung nach Kriterien: regional nach statistischen Kriterien, nach Wohnungstypen, nach Vertragslaufzeit

Übergang zur sozialen Wohnungsmarktwirtschaft



- Anhebung der Bestandsmieten auf dem Verordnungswege im Einklang mit der Zunahme der Durchschnittseinkommen (mindestens Deckung der Verwaltungs- und Instandhaltungskosten),
- dabei spürbare Differenzierung nach grundlegenden Ausstattungsmerkmalen, baulichem Zustand und im Ansatz auch nach der Gemeindegröße,
- Ergänzung durch ein Zuschlagsystem in Abhängigkeit von den investierten Sanierungskosten,
- Freistellung aller Wohnungen von den Preisvorschriften auf einmal zu einem bestimmten Stichtag

Kompetenzfeld Internationales Wohnen an der HS Zittau / Görlitz



- Bachelor Housing Studies
- Master in European Real Estate Management
- punktuelle Weiterbildungsangebote
- Publikationen, Projekte, Konferenzen