

Kaum Beschäftigungseffekte durch Abbau von Überstunden	573
Wohnungswirtschaft Polens: Ungedeckter Wohnungsbedarf weiterhin hoch	579

DEUTSCHES INSTITUT FÜR WIRTSCHAFTSFORSCHUNG

WOCHENBERICHT 31/99

Berlin

3. Ex

5. August 1999

66. Jahrgang

Kaum Beschäftigungseffekte durch Abbau von Überstunden

Ein zentraler Streitpunkt in den derzeitigen Verhandlungen im Rahmen des Bündnisses für Arbeit ist der Abbau von Überstunden und dessen potentielle Beschäftigungswirkungen. Während die Gewerkschaften hier eine Möglichkeit sehen, die Beschäftigung zu erhöhen, stehen die Arbeitgeber diesem Vorhaben skeptisch gegenüber, weil sie eine Beschränkung ihrer Flexibilität beim Einsatz des Faktors Arbeit befürchten. Überstunden werden in Deutschland vor allem von höher qualifizierten Arbeitnehmern geleistet. Sowohl in West- als auch in Ostdeutschland ist der Anteil bezahlter Überstunden im Zeitverlauf drastisch gesunken. Berücksichtigt man diesen Trend hin zu unbezahlter Mehrarbeit, so ergeben sich selbst unter optimistischen Annahmen wesentlich geringere Effekte als in der öffentlichen Debatte vielfach angenommen: Für Gesamtdeutschland sind bestenfalls knapp 200 000 neue Arbeitsplätze zu erwarten. Geht man davon aus, daß das Angebot an hochqualifizierten Arbeitskräften relativ eng begrenzt ist, kann eine Beschäftigungsausweitung im wesentlichen nur bei gering qualifizierten Arbeitern erzielt werden. Dann jedoch reduziert sich die Zahl der zu erwartenden zusätzlichen Arbeitsplätze auf maximal 20 000. Bei einem Überstundenabbau müßten in Westdeutschland vor allem Facharbeiter und qualifizierte Angestellte finanzielle Einbußen hinnehmen. Für Ostdeutschland lassen sich keine nennenswerten Verschiebungen der personellen Einkommensverteilung ausmachen.

Die Arbeitnehmer in Deutschland haben im Jahr 1998 etwa 1,8 Milliarden bezahlte Überstunden geleistet; im Durchschnitt der Jahre 1991 bis 1998 waren es fast 1,9 Milliarden (IAB¹). Die vorliegende Studie geht zum einen der Frage nach, ob die in der politischen Diskussion genannten potentiellen Beschäftigungseffekte von 400 000 bis 900 000 Arbeitsplätzen² im Falle eines Abbaus von Überstunden tatsächlich zu erwarten sind. Darüber hinaus untersucht sie, welche Auswirkungen ein Abbau bezahlter Überstunden auf die personelle Einkommensverteilung in West- und Ostdeutschland hätte.

Datenbasis der Untersuchung ist das Sozio-oekonomische Panel (SOEP). Das SOEP ist eine repräsentative Wiederholungsbefragung, die umfangreiche Informationen zur Leistung von Überstunden und der Art der Entgeltung von Überstunden im Zeitablauf zur Verfügung stellt. Die Analyse beruht auf Daten für die Jahre 1990 bis

1997 und konzentriert sich — um die Vergleichbarkeit mit anderen Studien zu wahren — auf abhängig beschäftigte Arbeitnehmer in Vollzeitbeschäftigungsverhältnissen im privaten Sektor.

Anteil der Überstunden steigt mit der Qualifikation

(Hoch-)qualifizierte Angestellte³ in Westdeutschland erbringen zu einem erheblichen Teil und im Zeitablauf zu-

¹ Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB): Mitteilungen aus der Arbeitsmarkt- und Berufsforschung, verschiedene Jahrgänge.

² Vgl. z.B.: Pressemitteilung der IG-Metall vom 25.3.1999 (http://www.igmetall.de/aktuell/pressemitteilungen/042_99.htm).

³ Die Kategorie „(hoch-)qualifizierte Angestellte“ umfaßt (1) Angestellte mit qualifizierter Tätigkeit (z.B. Buchhalter), (2) Ange-

nehmend Mehrarbeit (Tabelle 1). So leisteten 1990 knapp 62 % aller qualifizierten Angestellten Überstunden. Dieser Anteil stieg — bei konjunkturellen Schwankungen — auf knapp 75 % im Jahr 1997. Ein Trend zur Ausweitung der Mehrarbeit läßt sich auch für gering qualifizierte Angestellte feststellen. Allerdings ist der Anteil hier viel niedriger: Weniger als jeder zweite gering qualifizierte Angestellte leistete 1997 Überstunden. Bei den Arbeitern ist die Relation ähnlich: Knapp 49 % der Qualifizierten⁴ und etwa 35 % der gering Qualifizierten leisteten 1997 Überstunden. Auffällig ist, daß der Anteil der gering qualifizierten Arbeiter mit Überstunden besonders konjunkturreagibel ist.

Für Ostdeutschland sind ähnliche qualifikationsspezifische Überstundenmuster wie für Westdeutschland zu beobachten. Im Jahr 1997 leisteten knapp 71 % der (hoch-)qualifizierten Angestellten Überstunden, aber nur knapp 46 % der gering qualifizierten. Bei den Arbeitern sind die qualifikationsspezifischen Unterschiede im Hinblick auf Mehrarbeit wesentlich geringer als in Westdeutschland. Unter den qualifizierten Arbeitern ist der Anteil derjenigen, die Überstunden leisten, nur um knapp 5 Prozentpunkte höher als bei den gering qualifizierten Arbeitern. Auffällig ist zudem, daß ostdeutsche

Arbeiter — unabhängig vom Qualifikationsniveau — häufiger Überstunden leisten als ihre westdeutschen Kollegen.

Betrachtet man die Zahl der wöchentlichen Überstunden pro Kopf in Westdeutschland, so zeigen sich dieselben qualifikationsspezifischen Muster.⁵ Qualifizierte Arbeitnehmer leisten in West- wie in Ostdeutschland deutlich mehr Überstunden pro Woche als ihre gering qualifizierten Kollegen. Bei (hoch-)qualifizierten Angestellten läßt sich eine leichte Zunahme der Zahl der Überstunden pro Woche beobachten, während die übrigen

stellte mit hochqualifizierter Tätigkeit oder Leitungsfunktion (z. B. Ingenieur, Abteilungsleiter) und (3) Angestellte mit umfassenden Führungsaufgaben (z. B. Geschäftsführer). Die Kategorie „gering qualifizierte Angestellte“ umfaßt Angestellte mit einfacher Tätigkeit (ohne und mit Ausbildungsabschluß).

⁴ Die Kategorie „qualifizierte Arbeiter“ umfaßt Facharbeiter, Vorarbeiter und Meister. Die Kategorie „gering qualifizierte Arbeiter“ enthält ungelernte und angelernte Arbeiter.

⁵ Die im folgenden ausgewiesenen wöchentlichen Überstunden pro Kopf liegen über denen vom Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) der Bundesanstalt für Arbeit ausgewiesenen Zahlen. Dies erklärt sich durch den Umstand, daß das IAB nur bezahlte Überstunden pro Kopf ausweist.

Tabelle 1

Geleistete Überstunden in Deutschland 1990–1997 nach Personengruppen

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Westdeutschland								
Anteil Beschäftigte mit Überstunden (in %)								
gering qualifizierte Arbeiter	33,9	36,2	33,2	22,9	28,7	32,0	30,9	35,1
(hoch-)qualifizierte Arbeiter	44,7	46,8	47,0	41,7	45,1	47,5	48,7	48,7
gering qualifizierte Angestellte	33,0	45,5	42,6	42,4	38,5	44,7	49,2	45,0
(hoch-)qualifizierte Angestellte	61,7	66,7	68,0	64,5	66,3	67,2	68,2	74,9
Wöchentliche Überstunden (pro Kopf)								
gering qualifizierte Arbeiter	1,5	1,7	1,6	1,0	1,2	1,6	1,3	1,4
(hoch-)qualifizierte Arbeiter	2,0	2,1	2,1	1,8	1,9	2,0	2,0	2,2
gering qualifizierte Angestellte	1,4	1,6	1,8	1,8	1,0	1,8	1,7	1,9
(hoch-)qualifizierte Angestellte	2,8	3,4	2,9	3,2	3,3	3,5	3,5	3,9
Ostdeutschland								
Anteil Beschäftigte mit Überstunden (in %)								
gering qualifizierte Arbeiter	19,2	33,2	40,8	46,6	61,0	49,9	45,1	51,6
(hoch-)qualifizierte Arbeiter	27,5	34,4	43,9	48,0	52,4	52,3	53,0	56,2
gering qualifizierte Angestellte	36,0	43,9	42,1	41,7	51,1	54,5	62,2	45,6
(hoch-)qualifizierte Angestellte	32,2	54,5	69,1	64,5	72,2	74,2	72,2	70,6
Wöchentliche Überstunden (pro Kopf)								
gering qualifizierte Arbeiter	0,8	1,6	1,8	1,9	2,9	2,5	1,8	2,2
(hoch-)qualifizierte Arbeiter	1,3	1,5	2,2	2,5	2,4	2,1	2,2	2,4
gering qualifizierte Angestellte	1,3	2,6	2,3	1,9	3,0	3,0	2,3	2,0
(hoch-)qualifizierte Angestellte	1,4	3,0	3,3	3,2	3,5	4,2	3,9	4,1

Quelle: SOEP 1990–1997. Vollzeitbeschäftigte Arbeitnehmer im privaten Sektor. Hochgerechnete Anteile.

Beschäftigungsgruppen im wesentlichen konstante Werte aufweisen.⁶

Bei Frauen ist Mehrarbeit deutlich weniger verbreitet als bei Männern. So machten im Jahr 1997 53 % aller vollzeitbeschäftigten westdeutschen Frauen Überstunden (Männer rund 60 %). Ausländer nutzen die Möglichkeit, durch Mehrarbeit etwas hinzuverdienen, stärker als Deutsche. Bemerkenswert ist, daß Erwerbstätige, die im Jahr 1997 Überstunden machten, keineswegs weniger häufig einer Nebenerwerbstätigkeit nachgingen: Gut 10 % aller Erwerbstätigen mit Überstunden in der Haupterwerbstätigkeit verrichten zusätzlich eine Nebenerwerbstätigkeit, im Vergleich zu 9 % bezüglich aller Erwerbstätigen.⁷ Dies deutet darauf hin, daß im Falle eines gesetzlich induzierten Überstundenabbaus Arbeitnehmer mit bezahlten Überstunden versuchen werden, die Einkommensausfälle durch eine Ausweitung ihrer Nebenerwerbstätigkeit zu kompensieren.

Freizeitausgleich von Überstunden nimmt zu

Der Anteil der Arbeitnehmer, die ihre Überstunden vollständig durch Bezahlung entgolten bekommen, ist von 1990 bis 1997 drastisch gesunken (Tabelle 2).⁸ So erhielten in Westdeutschland 1997 nur noch 42 % aller Arbeiter und knapp 9 % aller Angestellten, die Überstunden leisteten, eine ausschließlich monetäre Abgeltung. Spiegelbild-

⁶ Bauer/Zimmermann (1999) finden in ökonometrischen Analysen der Determinanten der Inzidenz und des Volumens an Überstunden für Westdeutschland vergleichbare Ergebnisse hinsichtlich der Qualifikationsstruktur. Vgl.: T. Bauer und K. F. Zimmermann (1999), Overtime Work and Overtime Compensation in Germany, IZA Discussion Paper, No. 48.

⁷ Vgl. dazu: G. Heineck und J. Schwarze (1999), Nebenerwerbstätigkeit in Deutschland geht leicht zurück. Manuskript, Universität Bamberg.

⁸ Vgl. für Westdeutschland auch die Analysen von Bauer/Zimmermann, a.a.O.

Tabelle 2

Abgeltung von Überstunden in Deutschland 1990–1997

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Westdeutschland								
Art der Abgeltung von Überstunden (in %)								
bezahlte Überstunden								
Arbeiter	71,2	70,2	70,0	63,0	54,5	61,3	53,2	42,2
Angestellte	20,2	23,3	19,0	17,9	14,9	14,5	12,5	8,7
abgefeierte Überstunden								
Arbeiter	9,9	14,0	11,8	13,1	16,4	12,6	23,8	28,5
Angestellte	26,5	26,6	30,2	33,7	32,9	33,6	36,5	33,3
teils bezahlt, teils abgefeiert								
Arbeiter	15,6	13,9	15,2	20,8	25,1	23,0	20,6	27,3
Angestellte	19,4	18,6	22,6	18,2	20,0	21,3	21,2	25,4
keine Abgeltung								
Arbeiter	3,3	1,9	3,0	3,1	4,0	3,1	2,4	2,0
Angestellte	34,0	31,4	28,1	30,3	32,2	30,6	29,8	32,6
Ostdeutschland								
Art der Abgeltung von Überstunden (in %)								
bezahlte Überstunden								
Arbeiter	62,6	46,6	53,1	57,7	54,0	57,4	47,6	35,5
Angestellter	16,6	13,7	16,1	10,9	11,0	10,4	14,9	9,6
abgefeierte Überstunden								
Arbeiter	19,7	26,9	16,7	15,7	16,1	17,7	21,1	27,4
Angestellte	41,3	28,7	25,7	34,2	27,6	26,2	31,7	30,3
teils bezahlt, teils abgefeiert								
Arbeiter	15,7	22,6	24,4	22,9	24,8	19,0	26,4	32,7
Angestellte	15,7	11,9	16,0	19,1	21,7	22,2	10,3	16,8
keine Abgeltung								
Arbeiter	2,0	3,9	5,7	3,7	5,1	5,9	4,9	4,4
Angestellte	26,4	45,6	42,2	35,8	39,7	41,2	43,1	43,3

Quelle: SOEP 1990–1997. Vollzeitbeschäftigte Arbeitnehmer im privaten Sektor. Hochgerechnete Anteile.

lich ist der Anteil der Arbeiter mit ausschließlich abgefeierten Überstunden auf knapp 29 % und der entsprechende Anteil der Angestellten auf gut 33 % gestiegen. Keinerlei Abgeltung für geleistete Überstunden erhielt immerhin knapp ein Drittel aller Angestellten (Arbeiter: 2 %). In Westdeutschland ist somit ein Trend zu sogenannten transitorischen Überstunden zu beobachten, d. h. Überstunden, die mit dem betrieblichen Auftragsvolumen schwanken und über Freizeit — z. B. im Rahmen von Arbeitszeitkonten — abgegolten werden. Die im Bündnis für Arbeit angestrebten Regelungen zur Arbeitszeitflexibilisierung dürften diesen Trend sogar noch verstärken.

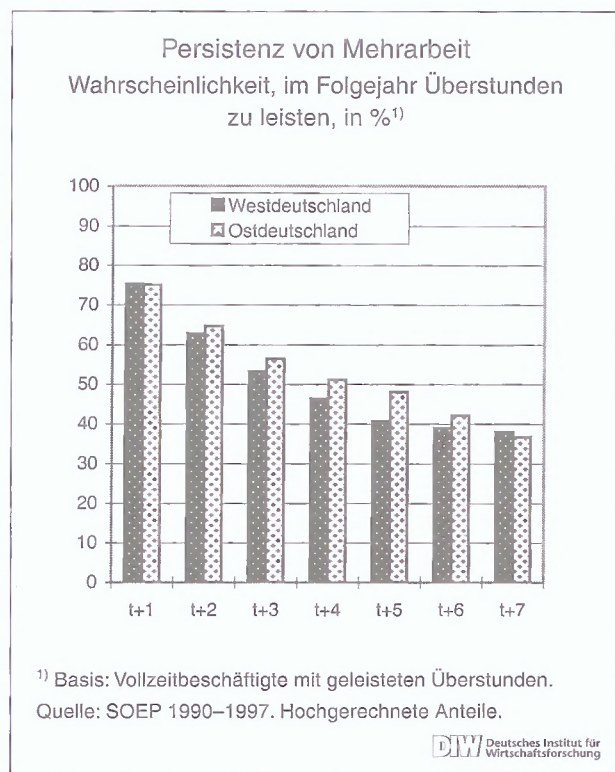
Auch in Ostdeutschland sinkt der Anteil der Arbeitnehmer mit geleisteten Überstunden, die im vollen Umfang monetär entgolten werden, drastisch: Ausgehend von einem Niveau von knapp 63 % in 1990 erhielten im Jahr 1997 nur noch knapp 36 % aller Arbeiter eine monetäre Abgeltung. Dieser Wert liegt nennenswert unter dem Vergleichswert für Westdeutschland (42,2 %). Knapp ein Zehntel der ostdeutschen Angestellten mit geleisteten Überstunden wurde 1997 für ihre Mehrarbeit ausschließlich monetär entgolten (1990: 16,6 %). Der Anteil der Arbeitnehmer, die ihre geleisteten Überstunden ausschließlich abfeiern, lag 1997 bei knapp 30 % (Arbeiter: 27,4 %; Angestellte 30,3 %); er entspricht damit ungefähr den Werten in Westdeutschland. Bemerkenswert ist, daß ostdeutsche Angestellte mit geleisteten Überstunden 1997 wesentlich häufiger (43 %) als ihre westdeutschen Kollegen (32,6 %) überhaupt keine Abgeltung von Überstunden erhielten.

Überstunden — ein Dauerphänomen

Die bisherige Analyse hat gezeigt, daß sowohl in West- als auch in Ostdeutschland vor allem gut qualifizierte Arbeitnehmer Überstunden leisten. Bedeutsam ist darüber hinaus, daß Arbeitnehmer, die Überstunden machen, dies auch mit einer höheren Wahrscheinlichkeit in den folgenden Jahren tun werden. Abbildung 1 weist für West- und Ostdeutschland über den Zeitraum von 1990 bis 1997 die Wahrscheinlichkeiten aus, daß ein vollzeitbeschäftigter Arbeitnehmer in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren Überstunden leistet. Gut 3 von 4 Arbeitnehmern (West- und Ostdeutschland) leisten in zwei aufeinanderfolgenden Jahren Überstunden. Über den gesamten Zeitraum von 8 Jahren leisten immerhin reichlich 35 % Überstunden. Dies deutet darauf hin, daß sich die Ableistung von Überstunden auf ein bestimmtes Reservoir von Arbeitnehmern konzentriert.

Weitergehende ökonometrische Analysen dokumentieren, daß die Wahrscheinlichkeit, über den gesamten Zeitraum Überstunden zu leisten, mit zunehmendem individuellen Qualifikationsniveau ansteigt. Dies impliziert, daß qualifizierte Angestellte und Arbeiter nicht nur häufiger und mehr Überstunden leisten, sondern dies auch konti-

Abbildung 1



nuierlich über einen längeren Zeitraum tun. Geht man nun davon aus, daß gut qualifizierte Fachkräfte mit relativ konstantem Überstundenvolumen über die Zeit hinweg nicht ohne weiteres durch externe Arbeitskräfte zu ersetzen sind, so ist dies ein Indiz dafür, daß die Beschäftigungseffekte eines Abbaus von Überstunden vermutlich wesentlich geringer zu veranschlagen sind, als es eine einfache Umrechnung des Überstundenvolumens in zusätzliche Arbeitsplätze suggeriert.

Kaum Beschäftigungseffekte

Die bisherige Analyse legt nahe, daß die Beschäftigungseffekte eines generellen Überstundenabbaus gering wären, da die von qualifizierten Fachkräften geleistete Mehrarbeit nur sehr begrenzt von neu eingestellten, bisher arbeitslosen Arbeitskräften übernommen werden könnte. Zudem verringert der Trend hin zu transitorischen Überstunden, die als Flexibilitätspuffer⁹ unverzichtbar sind, in Zukunft das zur Verfügung stehende Volumen an bezahlten Überstunden.¹⁰

Um die eng gesteckten Grenzen potentieller positiver Beschäftigungseffekte eines gesetzlich induzierten Über-

⁹ Vgl. z. B.: Institut der Deutschen Wirtschaft (IW): Arbeitszeitkonten: Sparprogramm für Überstunden, 4. 3. 1999.

¹⁰ Vgl. auch Bauer/Zimmermann, a.a.O.

stundenabbaus zu illustrieren, läßt sich folgende einfache Überschlagsrechnung anstellen: Ausgangspunkt ist eine Beschränkung auf das Volumen (teilweise) bezahlter Überstunden. Weiterhin wird — Studien des IAB folgend¹¹ — unterstellt, daß ca. 40 % des realisierten Überstundenvolumens abgebaut werden könnten und daß die Hälfte dieses Überstundenvolumens beschäftigungswirksam umgesetzt werden könnte.¹² Unter Berücksichtigung der tariflichen Wochenarbeitszeiten in West- (37,5 Stunden) und Ostdeutschland (39,1 Stunden) im Jahre 1997 ergibt sich dann auf Basis des SOEP ein rechnerischer Beschäftigungseffekt von maximal 185 000 neuen Arbeitsplätzen. Vor dem Hintergrund unserer Analyse ist zu erwarten, daß sich Beschäftigungseffekte allenfalls bei Arbeitern einstellen würden — und hier im besonderen bei gering qualifizierten. Dann aber reduziert sich der rechnerische Beschäftigungseffekt auf gut 20 000 neue Arbeitsplätzen in West- und Ostdeutschland.

Einkommensverluste vor allem für Hochqualifizierte

Um die Wirkungen eines gesetzlich oder über die Tarifparteien herbeigeführten Abbaus von (teilweise) bezahlten Überstunden auf die personelle Einkommensverteilung abschätzen zu können, stellen wir — getrennt für West- und Ostdeutschland — der beobachteten personellen Einkommensverteilung auf Basis der monatlichen Bruttolöhne für vollzeitbeschäftigte Männer im Jahr 1997 eine hypothetische Einkommensverteilung ohne bezahlte Überstunden gegenüber. Hierbei unterstellen wir — und dies legen unsere bisherigen Berechnungen ebenso wie die Studie von Bauer/Zimmermann (1999) nahe —, daß von einem Abbau von bezahlten Überstunden keine nennenswerten Beschäftigungseffekte zu erwarten sind.¹³

Abbildung 2 weist die so ermittelten Effekte auf die Verteilung der Bruttomonatslöhne in West- und Ostdeutschland für das Jahr 1997 aus. Für Westdeutschland ergäbe sich bei einem Abbau von bezahlten Überstunden eine gleichmäßigere Einkommensverteilung — ein größerer Teil der Einkommen liegt nahe am durchschnittlichen Einkommen. Auffällig ist, daß der in der tatsächlichen westdeutschen Verteilung zu beobachtende „Bauch“ oberhalb eines monatlichen Bruttoeinkommens von rund 5 000 DM im Falle eines Abbaus von bezahlten Überstunden geglättet wird. Berücksichtigt man, daß im Jahr 1997 der Mittelwert des Bruttomonatseinkommens von qualifizierten Arbeitern mit bezahlten Überstunden bei 4 900 DM liegt und der von qualifizierten Angestellten mit bezahlten Überstunden bei 6 300 DM, so zeigt sich, daß vor allem diese Arbeitnehmergruppen nennenswerte Einkommensverluste im Falle eines Abbaus von bezahlten Überstunden hinnehmen müßten. Die marginalen Veränderungen im

linken Ast der Verteilung deuten demgegenüber auf vergleichsweise geringere Einkommenseinbußen bei gering qualifizierten Arbeitnehmern hin.

Stellt man die personelle Einkommensverteilung in Ostdeutschland im Jahr 1997 der hypothetischen Einkommensverteilung gegenüber (Abbildung 2, unterer Teil), so fällt auf, daß sich über weite Bereiche der personellen Einkommensverteilung keine nennenswerten Effekte eines Abbaus von bezahlten Überstunden ausmachen lassen. Lediglich bei Bruttomonatseinkommen um 6 000 DM wäre mit einem — marginalen — Glättungseffekt zu rechnen. Derartige Einkommen erzielen vor allem hochqualifizierte Angestellte mit bezahlten Überstunden.

Fazit

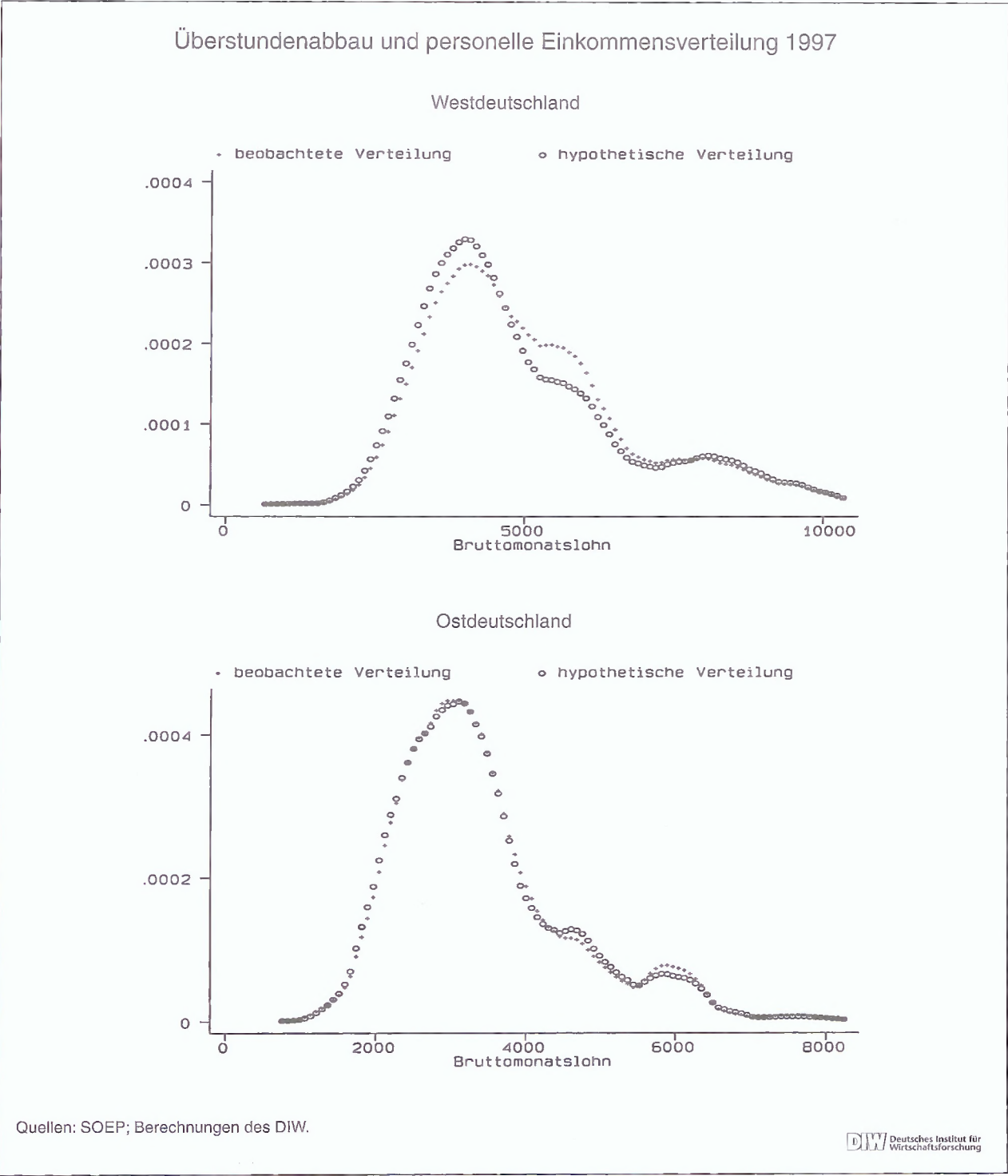
Überstunden wurden im Zeitraum von 1990 bis 1997 in Deutschland vor allem von gut qualifizierten Arbeitern und Angestellten geleistet. Zudem ist zu beobachten, daß Mehrarbeit zunehmend über Freizeitausgleich kompensiert wird. Der Spielraum für potentielle Beschäftigungseffekte eines Abbaus bezahlter Überstunden wird somit immer geringer und liegt weit unterhalb der in der derzeitigen Diskussion im Rahmen des Bündnisses für Arbeit genannten Zahlen. Eine Realisierung der im Bündnis für Arbeit diskutierten Regelungen zur Arbeitszeitflexibilisierung würde den beobachteten Trend zur Abgeltung von Überstunden per Freizeitausgleich noch forcieren. Dadurch würde das Potential an Beschäftigungseffekten weiter schrumpfen. Falls die Tarifparteien bzw. der Gesetzgeber dennoch einen Überstundenabbau durchsetzen, müssen vor allem gut qualifizierte Arbeiter und Angestellte in Westdeutschland finanzielle Einbußen hinnehmen.

¹¹ Vgl. z. B.: IAB Werkstattberichte Nr. 5/10.9. 1996 und Nr. 10/18.9. 1998.

¹² Letztere Annahme ist aus den oben genannte Gründen zu hinterfragen. Zudem deuten ökonometrische Studien für Westdeutschland (vgl. z. B.: H. König und W. Pohlmeier (1988): Employment, Labour Utilization and Procyclical Labour Demand, Kyklos 41, S. 551–572) darauf hin, daß eine Erhöhung der Kosten von Überstunden tendenziell negative Beschäftigungseffekte nach sich zieht.

¹³ Die hypothetische personelle Einkommensverteilung in einer Welt ohne bezahlte Überstunden in 1997 wird mittels Kerndichteschätzern auf der Basis der Beobachtungen ohne (teilweise) bezahlte Überstunden geschätzt, wobei der Selektivität des Ableistens von bezahlten Überstunden über geeignete ökonometrische Verfahren Rechnung getragen wird. Details zur Vorgehensweise finden sich in: DiNardo/Fortin/Lemieux (1996): Labor Market Institutions and the Distribution of Wages 1973–1992: A Semiparametric Approach, Econometrica 64, S. 1001–1044. Die Schätzungen nutzen den Epanechnikov Kern mit konstanter Bandbreite für die zu vergleichenden Einkommensverteilungen.

Abbildung 2



Wohnungswirtschaft Polens: Ungedeckter Wohnungsbedarf weiterhin hoch

Der Aufbau einer sozialen Marktwirtschaft verläuft in Polen insgesamt recht erfolgreich, es gibt aber auch Bereiche, in denen noch Reformdefizite bestehen. In der Wohnungswirtschaft wurde mit Reformen erst spät, Mitte dieses Jahrzehnts, begonnen; greifbare Erfolge sind bislang ausgeblieben. Das Fortbestehen der Mietpreisbindung aus der Zeit der Planwirtschaft bremst die Entwicklung funktionsfähiger Wohnungsmärkte. Der Wohnungsbau kommt auch deshalb nicht voran, weil es an langfristigem Kapital fehlt.

In Verbindung mit der transformationsbedingten Rezession Anfang der 90er Jahre kam es zu einem sehr starken Einbruch beim Neubau von Wohnungen; zudem wurde der Wohnungsbestand weiter vernachlässigt. Wegen der hohen sozialen Bedeutung der Wohnungswirtschaft zählen der Abbau des Wohnungsmangels und die qualitative Verbesserung des Bestandes zu den größten politischen Herausforderungen.

Wohnungsbestand und Wohnungsversorgung

Ende 1997 gab es in Polen nach einer Hochrechnung des Statistischen Amtes 11,6 Mill. Wohnungen, von denen zwei Drittel auf Städte und ein Drittel auf ländliche Regionen entfielen. Seit der Wohnungszählung im Jahre 1989 ist die Zahl der Wohnungen um 0,9 Mill. gestiegen (Tabelle 1); die Zunahme konzentrierte sich sehr stark auf die Städte. Der Wohnungsbestand in Polen ist infolge der Kriegszerstörungen relativ jung. Nur 13 % der Wohnungen entfallen auf Gebäude, die vor 1919 errichtet worden sind. Rund 40 % aller Wohnungen sind erst nach 1970 gebaut worden. Die Qualität dieser neueren Wohnungen, insbesondere derjenigen in Plattenbauten, ist allerdings mangelhaft. Nach Schätzungen müßten bei 1,8 Mill. Einheiten Wärmedämmungsarbeiten durchgeführt werden.¹ Bei 45 % des Bestandes wären Instandsetzungsarbeiten durchzuführen und 9 % sind abrißreif. Dennoch ist der Bestandsabgang in Polen äußerst gering; für 1997 werden weniger als 0,1 % angegeben.² Bei dem großen Wohnungsmangel besteht wenig Bereitschaft zum Abriß.

Die Durchschnittsfläche der Wohnungen stieg in den letzten Jahren nur geringfügig und lag 1997 bei 60,9 m², in den Städten betrug sie nur 55,6 m². Der Bestand an kleinen städtischen Wohnungen ist beträchtlich; sie wurden in den 60er und 70er Jahren gebaut. Damals stand die Steigerung der Wohnungszahl im Vordergrund, was zu Lasten der Größe ging. Die Wohnungen in der Stadt sind aber grundsätzlich besser ausgestattet und zu einem viel größeren Teil an die technische Infrastruktur angeschlossen als die Wohnungen auf dem Lande (Tabelle 2). Dort befindet sich auch die überwiegende Zahl der sogenannten Substandardwohnungen. Die Einordnung folgt den Kriterien: schlechter technischer Zustand, ungenügende Ausstattung und zu hohe Belegungsdichte. Nach statistischen Angaben aus dem Jahre 1988 wohnte damals noch ein Drittel der Bevölkerung in solchen Wohnungen; den Ergebnissen der Wohnungszählung von 1995 zufolge sank der Anteil auf ein Viertel.³

Die Wohnungsversorgung der Bevölkerung hat sich, gemessen an der Zahl der Wohnungen je 1 000 Einwohner (1997: 300) und der Wohnfläche je Person (1997: 18,6 m²) verbessert; allerdings entfielen 1997 auf 100 Wohnungen knapp 114 Haushalte (1988: 112). Ähnlich wie in anderen Industriegesellschaften wächst die Bevölkerung in Polen jetzt langsamer, aber es steigt die Zahl der privaten Haushalte mit geringerer Personenzahl.

Der Bedarf an Wohnungen wird weiter steigen, denn für die „zweite Nachkriegsgeneration“ aus geburtenstarken Jahrgängen steht die Gründung eigener Haushalte bevor. Der daraus resultierende Zusatzbedarf wird allein auf 0,5 Mill. Wohnungen geschätzt. Unter Einbeziehung des ohnehin vorhandenen Wohnungsdefizits ergibt sich ein Fehlbestand von 1,5–2 Mill. Einheiten.⁴ Ein Vergleich der Wohnungsversorgung in Polen mit der in anderen Ländern zeigt, daß Polen ziemlich am Ende der europäischen Skala liegt. Dies gilt auch im Verhältnis zu Ländern mit vergleichbarer wirtschaftlicher Entwicklung.

Änderungen im Finanzierungssystem

In planwirtschaftlichen Zeiten stützte sich der Wohnungsbau auf drei Säulen:

— Der staatliche Wohnungsbau umfaßte die Errichtung von Mehrfamilienhäusern durch Gemeinden, Staatsbetriebe und staatliche Organisationen. Sein Anteil lag in den 80er Jahren bei knapp einem Fünftel. Die Mittel kamen aus dem Haushalt des Staates, der Kommunen und aus den betriebseigenen Wohnungsfonds.

¹ UN, Economic Commission for Europe (ECE): Country Profiles on the Housing Sector: Poland, Geneva 1998, S. 7.

² Vgl. Główny urząd statystyczny (GUS): Gospodarka mieszkaniowa w 1997 r., Warszawa 1998, S. 31.

³ Vgl. GUS: Gospodarka mieszkaniowa, a.a.O., S. 24.

⁴ Vgl. Institut gospodarki mieszkaniowej (IGM): Mieszkalnictwo w Polsce 1991–1996, Warszawa 1998, S. 7.

Tabelle 1

Wohnungsbestand und Wohnungsversorgung¹⁾ in Polen

	1978	1988	1997
Wohnungen in 1 000	9 326	10 717	11 613
dar.: Stadt	5 741	7 040	7 763
Land	3 585	3 677	3 850
Durchschnittliche Wohnfläche in m ²	53,9	59,1	60,9
Wohnfläche je Einwohner in m ²	14,7	17,1	18,6
Wohnungen je 1 000 Einwohner	266	283	300
Haushalte je 100 Wohnungen	117,2	111,7	113,7
Nachrichtlich:			
Wohnungen je 1 000 Einwohner			
Ungarn			395
Tschechien			360
Slowakei			320
Deutschland			445 ²⁾

¹⁾ Jahresende. — ²⁾ Jahr 1996.

Quellen: Główny urząd statystyczny (GUS): Rocznik statystyczny 1998, S. 212; GUS: Gospodarska mieszkaniowa w 1997; S. 16 und 42; Tschechien: Vybrané údaje o bydlení (April), Prag 1999, Teil 2; Slowakei: Statistisches Jahrbuch 1998, S. 464; Ungarn: Statistisches Jahrbuch 1997, S. 135. Deutschland: Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1998, S. 240.

Tabelle 2

Wohnungsbestand in Polen nach Ausstattungsmerkmalen
Anteile am Gesamtbestand in %

	1988	1990	1995	1996	1997
Stadt:					
Wohnungen mit					
Anschluß an das					
Wassernetz	94,9 ¹⁾	95,3	96,7	96,9	97,1
Innentoilette	84,9	86,0	88,3	88,7	89,1
Bad		83,5	86,0	86,5	86,9
Anschluß an das					
Gasnetz	70,9	71,8	74,9	75,4	75,9
Zentralheizung	72,8	74,4	77,8	78,3	79,0
Land:					
Wohnungen mit					
Anschluß an das					
Wassernetz	63,8 ²⁾	67,6	76,2	77,8	79,4
Innentoilette	45,9	49,4	57,0	58,4	59,8
Bad		54,2	61,5	62,9	64,2
Anschluß an das					
Gasnetz	5,5	6,3	12,1	13,1	13,8
Zentralheizung	39,6	42,9	49,7	50,9	52,2

¹⁾ Darunter Eigenförderung 4 %. — ²⁾ Darunter Eigenförderung 34 %.

Quellen: GUS: Rocznik statystyczny 1992, S. 386, und 1998, S. 215.

— Der genossenschaftliche Wohnungsbau hatte in den 80er Jahren mit rund der Hälfte der Wohnungsfertigstellungen einen wesentlich größeren Umfang. Seine Finanzierung setzte sich zusammen aus Bankkrediten, Transfers aus dem Staatshaushalt und Einlagen der Genossenschaftsmitglieder. Der Kreditnehmer war stets die Genossenschaft. Diese tilgte die Kredite aus (Miet-)Zahlungen der Genossenschafter.

— Der private Bau oder Erwerb von Eigenheimen wurde durch Eigenkapital des Bauherrn bzw. des Käufers und durch langfristige Bankkredite finanziert.

Die Bankkredite für die Genossenschaften und auch für die privaten Bauherren wurden zu Vorzugszinsen von 1–3 % mit einer Laufzeit bis zu 40 Jahren gewährt; sie wurden vom Staat subventioniert.

Nach 1989 wurden die politischen Prioritäten zugunsten gewerblicher Investitionen verschoben. Gemessen an den Gesamtinvestitionen gingen die Investitionen in die Wohnungswirtschaft kontinuierlich zurück, von 28 % (1991) auf weniger als 10 % im vergangenen Jahr (Tabelle 3). Der private wohnungswirtschaftliche Sektor litt unter dem Rückgang der staatlichen Zuwendungen, den Schwierigkeiten bei der Beschaffung von Baukrediten im hochinflationären Umfeld und den instabilen institutionellen Rahmenbedingungen (Eigentumsrecht, Verfügungsrecht, Mietrecht). Insbesondere überforderten hohe und variable Zinsen die Kreditnehmer, zumal gleichzeitig die Reallöhne sanken. Obwohl die Inflation von 1990 an kontinuierlich abnahm, blieb es lange bei der Grundkonstellation von hohen Realzinsen sowie einer restriktiven Kreditvergabe.⁵ Beim Wohnungserwerb mußten folglich vorrangig Eigenmittel eingesetzt werden. Das engte den Kreis der Interessenten ein. Der Kreditanteil in der Wohnungsbaufinanzierung betrug 1991 noch 43 %, im Jahre 1998 waren es weniger als 10 %.⁶ Beim Eigenheimbau verlängerte der zähe Zufluß von Finanzmitteln die Bauzeiten.

Finanzierungshilfen für selbstgenutztes Eigentum und für den öffentlichen Mietwohnungsbau

Nach der Preisfreigabe im Jahre 1990 kam es zunächst zu einem Inflationsschub, und das alte Kreditsy-

stem hörte auf zu existieren. Zur Begrenzung des Haushaltsdefizits wurden 1990 Vorzugskredite abgeschafft und zugleich variable Zinsen für bestehende und neue Wohnungsbaukredite eingeführt.⁷ Staatliche Subventionen wurden durch vorübergehende Zinshilfen („Zinsabkauf“) ersetzt.⁸ 1992 entfiel auch die vorher übliche Entlastung der Wohnungsbaugenossenschaften, bei der bis zu 40 % der Kreditsumme nach Fertigstellung des betreffenden Bauvorhabens erlassen worden waren. Den Genossenschaften wird seither lediglich ein mittelfristiger Investitionskredit eingeräumt, der nach dem Bezug auf die Wohnungsinhaber übertragen wird. Die Rückzahlungen werden an das Einkommen gekoppelt und indexiert.⁹ Mehrere ausländische Bankinstitute sowie die Weltbank beteiligten sich an dem Hypothekenaufbauprogramm.¹⁰

⁵ Vgl. Polen: Hohes Wachstum gesichert? Bearb.: Mechthild Schrooten. In: Wochenbericht des DIW, Nr. 28/98.

⁶ Vgl. Polityka vom 20. Februar 1999.

⁷ Vgl. Gesetz vom 28. Dezember 1989, Dziennik ustaw Nr. 74/1990.

⁸ Die hohen Zinsen verursachten Schwierigkeiten bei der Rückzahlung. Um die Kreditbelastung erträglicher zu gestalten, wurde ein Teil der Verpflichtungen erlassen, Zinsen kapitalisiert und ein Limit für Rückzahlungen als Anteil am Haushaltseinkommen festgesetzt. Rückzahlungsmodalitäten wurden öfter geändert. Der Staat übernahm vorübergehend einen Teil der Forderungen, um die Liquidität der Banken sicherzustellen. Da die Kreditnehmer zur Rückzahlung der unbefristeten, aber verzinsten Staatskredite in Höhe der akkumulierten Zinszahlungen verpflichtet waren, stellte die Konstruktion des sogenannten Zinsabkaufs theoretisch keine Subvention dar. In der Praxis wurden allerdings die Rückzahlungen aus politischen Gründen stark gekürzt, was zum Anstieg der realen Verschuldung führte und das Problem der „Altschulden“ mitverursachte.

⁹ Der Kreditnehmer ist verpflichtet, nicht weniger als 25 % des Haushaltseinkommens für die Tilgung des Kredits aufzubringen. Die Rückzahlungen waren indexiert an die Entwicklung des Lohnes und abgekoppelt von der Entwicklung der variablen Zinsen. Die Konstruktion setzt voraus, daß langfristig die Preise und die Löhne sich im Gleichschritt bewegen. Staatlicher Zinsabkauf erfolgte nur, nachdem die Belastung festgesetzte Obergrenzen erreicht hatte. 1995 wurde der staatliche Zinsabkauf eingestellt, seitdem werden die Zinsen kapitalisiert.

¹⁰ Das Hypothekengesetz entspricht europäischen Standards. Schwierigkeiten gibt es bei der Bewertung der Immobilien. Vgl. ECE: Country Profiles on the ... a.a.O., S. 14.

Tabelle 3

Wohnungsbauinvestitionen in Polen

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Anteil an den Gesamtinvestitionen in %	27,8	22,2	16,2	12,5	9,6	8,0	8,0	7,0 ¹⁾
Anteil am Bruttoinlandsprodukt in %	1,5	2,0	1,2	1,3	1,0	0,9	0,8	0,7 ¹⁾

¹⁾ Vorläufig.

Quellen: ECE: Country Profiles of the Housing Sector: Poland, Geneva 1998, S. 12; GUS: Rocznik statystyczny, verschiedene Jahrgänge; Rzeczpospolita vom 28. 8. 1988.

Im Jahre 1995 wurde das „Vertragssparsystem“ eingeführt; ähnlich dem Bausparsystem in anderen Ländern bietet es nach einer vorgeschalteten Ansparzeit Kredite zu günstigen Konditionen an. Die Guthaben- sowie Darlehenszinssätze sind an den Rediskontsatz der Nationalbank gebunden. Erste Zuteilungen derartiger Bausparverträge werden in diesem Jahr erwartet.¹¹ Die Resonanz in der Bevölkerung auf das Bausparprogramm ist allerdings nicht übermäßig groß; das Bausparen hat in Polen einen Konkurrenten in dem seit Jahrzehnten vorhandenen System der „Wohnsparbücher“, das aber kein Ersatz für ein vollwertiges Bankprodukt wie das Bausparen ist.

Mit dem Ziel, den Mietwohnungsbau zu fördern, wurde schließlich 1995 der Landeswohnungsfonds (KFM) gegründet. Gespeist wird er bislang aus Haushaltsmitteln, obwohl vorgesehen war, die Finanzierung durch spezielle öffentliche Anleihen zu sichern. Der Fonds gewährt Vorkredit für Bauvorhaben neugegründeter Baugesellschaften (TBS), der Wohnungsgenossenschaften und der Kommunen. Die Kredite dürfen bis zu 70 % der Baukosten decken. Die TBS sind gemeinnützige Organisationen, die Wohnungen für Haushalte mit geringen Einkommen bauen und verwalten sollen. Die Gesellschafter sind Kommunen sowie Organisationen und Betriebe. Die Konstruktion der TBS macht es allerdings schwierig, privates Kapital zur Mitfinanzierung heranzuziehen und damit bei gleicher Belastung des öffentlichen Haushalts einen größeren Umfang an Neubauinvestitionen zu induzieren.

Sonstige Förderungsmaßnahmen

Seit 1990 sind die Zuwendungen des Staates für die Wohnungswirtschaft real stark zurückgegangen; ihr Anteil an den Staatsausgaben hat sich bis zum Jahr 1998 auf 2,4 % verringert; gegenüber 1991 hat er sich damit mehr als halbiert (Tabelle 4). Von den Gesamtmitteln war seit 1994 stets weniger als die Hälfte für die unmittelbare Wohnungsbauförderung bestimmt. Hierzu zählen Zuwendungen für den Ausbau von Finanzinstituten und für die Infrastruktur sowie Prämien für Wohnsparbücher, welche neben der Sparprämie auch einen Inflationsausgleich enthalten.

Wohngeldzahlungen an Haushalte mit geringen Einkommen bilden einen separaten Budgetposten. Sie sind seit ihrer Einführung im Jahr 1994 infolge der Ausweitung des Kreises der Anspruchsberechtigten gestiegen, dennoch haben zuletzt nur 6 % der Haushalte Wohngeld erhalten.

Die restlichen Gelder wurden zur Erfüllung von staatlichen Zusagen und Verpflichtungen aus vergangenen Jahren verwendet. Hierzu zählt der erwähnte Zinsabkauf.¹²

¹¹ Vgl. Bank i Kredit, Nr. 3/1999, S. 66.

¹² Der Zinsabkauf sollte neben den Schuldner auch den kreditgebenden Banken Beistand geben. Die Konzentration dieser Kredite war bei der Bank PKO BP (Polnische Sparkasse) am höchsten. Durch die übermäßige Ausdehnung der Rückzahlungsfrist kam diese Bank 1998 in Liquiditätsschwierigkeiten. Das Problem der „Altkredite“ ist noch nicht gelöst. Vgl. Rzeczpospolita vom 11. Juni 1999.

Tabelle 4

Staatliche Ausgaben in der Wohnungswirtschaft Polens in Mill. PLN

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998 ¹⁾
Prämien für Wohnsparbücher	122	264	262	1 405	1 126	1 126	908	1 213
Hypothekenfonds			33	1	6	6	17	9
Landeswohnungsfonds (KFM)					59	59	220	332
Baulanderschließung und Infrastruktur			144	90	90	90	90	40
Wohngeld				39	230	265	324	497
Zinsabkauf ²⁾	67	699	975	751	830	830	1 111	1 055
Zuschüsse für Energie	516	544	400	235	210	180	400	
Zuschüsse für Instandsetzung (Wohnungsgenossenschaften)	100	140	130	214	225	224		
Schuldenerlass beim Erwerb von Genossenschaftswohnungen				25	32	32	274	15
Schuldenerlaß für Wohnungsbau (Wohnungsgenossenschaften)	422	703						
Zuschüsse für Wärmedämmung					10	10	50	30
Ausgaben insgesamt	1 227	2 350	1 944	2 760	2 817	3 398	3 394	3 393
Ausgaben in % des Staatshaushaltes	5,1	6,1	3,9	4,0	3,1	3,1	2,7	2,4

¹⁾ Vorläufig. — ²⁾ Vorübergehende Übernahme kapitalisierter Zinsen.

Quellen: Housing Research Institute (IGM): Housing Problems, Warsaw 1997, S. 26; IGM, Janusz Gawrzyński: Wydatkowanie środków publicznych, Warszawa 1998, S. 48; Rzeczpospolita vom 10. Mai 1999. Polityka vom 15. Mai 1999.

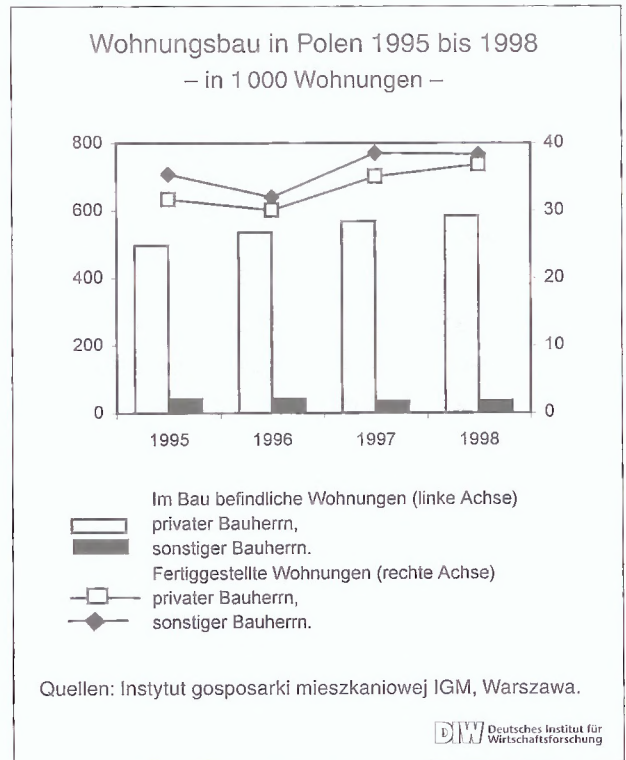
Ein weiterer Posten sind Zuschüsse für die Bereitstellung von Fernwärme und Warmwasser. Die Verbraucher — in der Regel Bewohner der großen Neubausiedlungen der 60er bis 80er Jahre, bei denen es sich fast ausnahmslos um Genossenschaftswohnungen handelt —, zahlen nur einen Teil der Kosten, der jedoch jährlich steigt. Es ist anzunehmen, daß die Zuschüsse in Zukunft ganz entfallen. Die genossenschaftlichen Wohnungen belasten den Staatshaushalt noch auf andere Weise, vor allem mit Zuschüssen für Instandsetzungen. Diese Mittel sollen nun in eine andere, investive Richtung umgeleitet werden. Als ein Weg dahin bietet sich die Privatisierung an. Aus diesem Grund dürfte der Schuldenerlaß bei einer Umwandlung von Genossenschaftswohnungen in Wohnungen mit partiellen Eigentumsrechten eingeführt worden sein.

Neben öffentlichen Ausgaben tragen auch Steuernachlässe zur Förderung des Wohnungsbaus bei. Seit 1992 können sowohl die Kosten des Wohnungsneubaus als auch Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen steuerlich geltend gemacht werden. Spartätigkeit für Wohnzwecke, Anzahlungen für genossenschaftliche Wohnungen sowie Grundstückskäufe zählen ebenfalls zu den abzugsfähigen Ausgaben. Einige Abzüge dürfen nur einmalig vorgenommen werden, z.B. beim Grundstücks-¹³ und Wohnungskauf. Im Jahr 1997 trat hierbei eine Änderung in Kraft, nach der nicht mehr das Einkommen die Bemessungsgrundlage ist, sondern die Steuerschuld, von der höchstens 19 % erlassen werden können. Die Korrektur wurde damit begründet, daß Bezieher hoher Einkommen durch die bisherige Regelung bevorteilt wurden. Obwohl die Summe der Steuerermäßigungen danach etwas langsamer stieg als in den Vorjahren, war die staatliche Förderung von Investitionen im Wohnungsbau und von Instandsetzungen in Form von Steuervergünstigungen immer noch doppelt so hoch wie die direkten Zuschüsse.¹⁴ Der polnische Wohnungsbau wird zusätzlich durch einen deutlich reduzierten Mehrwertsteuersatz von 7 % (allgemein 22 %) gefördert, der beim Kauf sowohl von Neubauwohnungen als auch von Baumaterialien und Baumonta-geleistungen angewendet wird.

Entwicklung der Bauleistung

Ende 1998 befanden sich 621 000 Wohnungen im Bau; zum weitaus überwiegenden Teil (94 %) waren dies Vorhaben privater Bauherren (Abbildung). Einer im Jahr 1998 fertiggestellten Wohnung standen Ende 1998 in diesem Sektor 16 im Bau befindliche gegenüber. Trotz des hohen Anteils von Eigenleistungen der Bauherren verzögern offensichtlich Finanzierungsschwierigkeiten die Durchführung der Baumaßnahmen. Die übrigen Investoren haben in den letzten Jahren die Bauzeiten (1998: im Durchschnitt 21 Monate) straffen können. Sie haben in der Regel einen besseren Zugang zu — allerdings nur kurzfristigen — Krediten.

Abbildung



Insgesamt wurden 1998 mit 75 300 Einheiten nicht einmal zwei Wohnungen je 1 000 Einwohner fertiggestellt, Anfang der 90er Jahre waren es noch 3,5 gewesen. Der Rückgang betraf Stadt und Land gleichermaßen; auf städtische Gebiete entfallen daher unverändert drei Viertel der Neubauwohnungen. Der Tiefpunkt der Fertigstellungen wurde 1996 erreicht. Die seither zu beobachtende positive Entwicklung wird vom privaten Sektor getragen (Tabelle 5). Private Bauherren errichteten knapp die Hälfte der Wohnungen, private Bauträger gut zehn Prozent — mit steigender Tendenz. Der betriebliche Wohnungsbau kam in den 90er Jahren nahezu völlig zum Erliegen; im vergangenen Jahr steuerte er nur gut ein Prozent zu den Fertigstellungen bei. Der Bau kommunaler Wohnungen verzeichnete dagegen eine leichte Anteilszunahme. Der gemeinnützige Wohnungsbau (TBS) zeigt nach zweijährigen Anlaufschwierigkeiten erste Erfolge; zwar ist die Leistung insgesamt mit 1 300 Einheiten (1998) noch sehr gering, aber es wurden viermal so viele Wohnungen gebaut wie im Jahr zuvor.

Eine positive Entwicklung zeichnet sich bei der Qualität der Neubauten ab: In Ziegelbauweise wurden 60 % der Bauten errichtet, auf die „Platte“ entfielen nur knapp 6 %

¹³ Darüber hinaus gibt es Limits; bei Grundstücken werden z. B. nur max. 350 m² anerkannt. Vgl. J.Gawrzynski/K.Rzepka: *Analiza funkcjonowania mieszkaniowych ulg.*, Warszawa 1999, S. 9.

¹⁴ Vgl. IGM, J.Gawrzynski/K.Rzepka: *Analiza funkcjonowania mieszkaniowych ulg w podatku od dochodów osobistych*, Warszawa 1999, S. 56.

Tabelle 5

Wohnungsbau in Polen 1981 bis 1998

	1981–1985 ¹⁾	1986–1990 ¹⁾	1991–1995 ¹⁾	1995	1996	1997	1998
	Fertiggestellte Wohnungen in 1 000						
Insgesamt	190,9	170,1	101,4	67,1	62,1	73,7	75,3
Stadt	144,8	124,5	77,5	48,2	45,3	55,2	
Land	46,1	45,6	23,9	18,9	16,8	18,5	
davon:							
kommunal ²⁾	2,8	5,2	3,5	3,3	3,0	3,7	3,0
betrieblich	34,7	28,2	6,2	2,5	1,6	1,4	0,9
genossenschaftlich	99,2	79,8	55,3	26,8	24,6	28,1	25,5
private Investoren ³⁾			1,6 ⁴⁾	2,8	2,7	5,1	7,6
öffentlicher Mietwohnungsbau					0,1	0,3	1,3
private Bauherren	54,2	56,9	35,5	31,7	30,1	35,1	36,9
Stadt	20,5	22,6	15,0	14,1	14,2	17,9	
Land	33,7	34,3	20,5	17,6	15,9	17,2	
	Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m ²						
Insgesamt	67,1	74,1	80,1	89,5	92,1	93,4	
	Fertiggestellte Wohnungen, Anteile in %						
Insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Stadt	75,9	73,2	76,4	71,8	72,9	74,9	
Land	24,1	26,8	23,6	28,2	27,1	25,1	
davon:							
kommunal ²⁾	1,5	3,1	3,5	4,9	4,8	5,0	4,0
betrieblich	18,2	16,6	6,1	3,7	2,6	1,9	1,2
genossenschaftlich	52,0	46,9	54,5	39,9	39,6	38,1	33,9
private Investoren ³⁾			1,6 ⁴⁾	4,2	4,3	6,9	10,1
öffentlicher Mietwohnungsbau					0,2	0,4	1,7
private Bauherren	28,4	33,5	35,0	47,2	48,5	47,6	49,0
Stadt	10,7	13,3	14,8	21,0	22,9	24,3	
Land	17,7	20,2	20,2	26,2	25,6	23,3	

¹⁾ Durchschnitt der Jahre. — ²⁾ Bis 1990 einschließlich Staat. — ³⁾ Zum Verkauf oder zur Vermietung. — ⁴⁾ Durchschnitt der Jahre 1993–1995.
 Quellen: GUS: Rocznik statystyczny 1993, S. 412, und 1998, S. 216; GUS: Budownictwo Mieszkaniowe I-IV Kwartal 1998, S. 8.

der Neubauten. Ende der 80er Jahre war das Verhältnis in etwa umgekehrt. Kontinuierlich gestiegen — auf 94,5 m² im Jahr 1998 — ist auch die durchschnittliche Fläche der neu gebauten Wohnungen. Ausschlaggebend dafür waren die neu gebauten Wohnungen privater Bauherren, die eine Durchschnittsfläche von 131,7 m² aufwiesen. Bemerkenswert ist, daß die städtischen Wohnungen größer waren als die auf dem Land. Im Zuge des Transformationsprozesses hat sich eine vergleichsweise wohlhabende Bevölkerungsschicht gebildet, für die große städtische Wohnungen erschwinglich sind. Dabei handelte es sich im Jahr 1998 immerhin um knapp ein Viertel aller fertiggestellten Wohnungen.

Mieten und Kaufpreise für Wohnungen

Das alte System der Zwangsbewirtschaftung des Mietwohnungsbestandes, mit zentraler Festlegung der Mie-

ten, wurde offiziell erst 1994 abgeschafft. Bis dahin deckte die Miete in allen Segmenten (dem kommunalen, dem betrieblichen und dem privaten) nur etwa ein Drittel der Bewirtschaftungskosten. Das Gesetz über Vermietung und Wohngeld¹⁵ brachte erste Änderungen. Die jährliche Grundmiete wurde auf maximal drei Prozent des Wiederbeschaffungswertes festgesetzt. Untersuchungen zeigen aber, daß mit einer durchschnittlichen Miete von 1,20 PLN je m² tatsächlich nur ein Prozentpunkt dieses Wertes erreicht wird. Die Mieten decken so weiterhin nur einen Teil der Instandhaltungskosten. Die Aufwendungen für Instandsetzung, Zinsen und Amortisation bleiben unberücksichtigt. Die im Gesetz angestrebte Miethöhe wird derzeit

¹⁵ Vgl. Gesetz vom 2. Juli 1994, Dziennik ustaw Nr. 105/1994. Das Gesetz beschnitt außerdem die umfangreichen Mietrechte, insbesondere das vererbliche Dauerwohnrecht. Das Verhältnis von Vermieter und Mieter regelt ein Vertrag. Insgesamt blieb aber ein hoher Mieterschutz erhalten.

noch von keiner Kommune verlangt.¹⁶ Damit dürfte auch die Absicht des Gesetzgebers, bis 2004 die Mietpreisregulierung abzuschaffen, nicht realisiert werden. In diesem sozial sensiblen Bereich wird es unter kommunalpolitischer Regie vorerst wohl bei einer graduellen Heranführung an den Marktpreis bleiben.

Aus der Sicht der Kommunen bringt die Anhebung der Mieten nicht unbedingt die erwünschte finanzielle Entlastung. Sie sind nämlich auch für Auszahlungen des Wohngeldes zuständig, das einkommenschwache Haushalte beanspruchen, wenn die Wohnungskosten das festgesetzte Ausgabenlimit übersteigen. Die Kommunen müssen dafür etwa die Hälfte der Mittel aus dem eigenen Haushalt beisteuern. Bei einer Mieterhöhung würde die Zahl der Anspruchsberechtigten sprunghaft ansteigen, da etwa ein Drittel der privaten Haushalte ein Einkommen unter dem „Sozialminimum“ bezieht.¹⁷

Die Ausgaben der privaten Haushalte für Wohnen stiegen in den Jahren der Transformation beträchtlich, allerdings bei sehr geringem Ausgangsniveau. Vor zehn Jahren betrugen die Mietausgaben für eine kommunale Wohnung im Durchschnitt nur knapp 4 % des Haushaltseinkommens. Im Jahr 1998 lag dieser Wert bei Beschäftigtenhaushalten schon bei einem Fünftel; Rentnerhaushalte mußten knapp ein Viertel ihres Einkommens für Wohnen verwenden. Die Grundmiete machte nur etwa ein Fünftel der gesamten Wohnungskosten und gut 4 % des Einkommens der Haushalte aus. Die Energiekosten beanspruchten etwa die Hälfte der Ausgaben für Wohnen, allerdings sind in diesem Anteil sämtliche Kosten (neben Heizung auch Warmwasserversorgung, Strom- und Gasverbrauch) enthalten. Dabei ist zu beachten, daß die Energiepreise subventioniert sind, am stärksten die Preise für zentrale Heiz- und Warmwasserversorgung.

Neubauwohnungen, die ohne staatliche Zuschüsse errichtet wurden, unterliegen nicht der Mietpreisbindung. Das Angebot ist jedoch noch gering und beschränkt sich in erster Linie auf Luxuswohnungen. Eine besondere Kategorie sind die Wohnungen der gemeinnützigen Organisationen TBS. Wenn aber hier die Mieten die vorgesehenen 3 % — zum Teil sogar 4 % — des Wiederbeschaffungswertes betragen sollen, wie es das „Mittelfristiges Programm für die Entwicklung des Wohnungsbaus“ vorsieht,¹⁸ werden entweder einkommenstarke Mieter oder Mieter mit entsprechendem Wohngeld einziehen müssen. Die Kommunen tragen bereits zur Finanzierung der TBS-Bauleistungen bei; vorgesehen war, daß sie in erster Linie Baugrundstücke bereitstellen und Bauland erschließen, also Sachleistungen erbringen.

Die Kaufpreise für Wohnungen sind relativ zu den Löhnen sehr hoch. Im genossenschaftlichen Wohnungsbau wurden die durchschnittlichen Preise je 1 m² Wohnraum mit 1 800 PLN (rund 900 DM) ermittelt.¹⁹ Dieser Preis enthielt allerdings nur die unmittelbaren Baukosten, ohne die

anteiligen Kosten des Grundstücks sowie Nebenkosten zur Erschließung, Planungsleistungen etc.; zudem erreicht die Bauausführung im genossenschaftlichen Wohnungsbau nicht den Standard von Gebäuden privater Investoren.²⁰ Gleichwohl liegt der Preis einer solchen Wohnung — bei einer durchschnittlichen Fläche von 57 m² — beim 8fachen des Jahresnettolohns. Der andauernde Wohnungsmangel hat auch zu hohen Preisen für ältere Wohnungen geführt. Dies gilt insbesondere für Ballungszentren. So müssen in Warschau in der Regel 3 000 PLN (rund 1 500 DM) je m² bezahlt werden, in Lublin (Ostpolen) dagegen beträgt der Preis nur etwa die Hälfte.²¹

Änderungen in der Eigentumsstruktur

Im Zuge der Transformation wurden die Gemeinden zu politisch selbständigen Verwaltungen mit weitgehenden Rechten. Der Bau und die Verwaltung von Wohnungen wurden kommunale Aufgabe. Das staatliche Eigentum an Wohn- und Gewerbegebäuden sowie Grundstücken wurde an die Gemeinden übertragen. Es ging um insgesamt 1,8 Mill. Wohnungen.²² Im Zuge der Privatisierung von Staatsbetrieben wurden außerdem beachtliche Werkswohnungsbestände unentgeltlich an die Gemeinden übertragen. Die Bewirtschaftung dieses Mietwohnungsbestands erforderte Subventionen, die die Gemeinden nicht aufbringen konnten. Begleitet wurde dieser Prozeß deshalb sowohl in den Gemeinden als auch in den Betrieben einmal von direkter Privatisierung an die Wohnungsinhaber in Form von Eigenheimerwerb, zum anderen von der Bildung von Genossenschaften bzw. Eigentümergemeinschaften.²³ Es gibt mittlerweile 0,5 Mill. Gemeinschaftswohnungen. Mitglieder der Eigentümergemeinschaften tragen die Unterhaltskosten; über die Instandsetzungsarbeiten entscheiden die Eigentümer mehrheitlich. Da jedoch meist nur einzelne Wohnungen privatisiert worden sind, ist die Gemeinde in der Regel der Mehrheitseigner eines Gebäudes und kann die Entscheidungen zu ihren Gunsten durchsetzen. Die Zahl der privat vermieteten Wohnungen ist mit rund 0,35 Mill. Einheiten vergleichsweise gering. Die Verfügungsrechte wurden den Eigentümern nach dem Krieg zwar entzogen, doch anders als in den Nachbarländern wurde dieser Bestand nicht verstaat-

¹⁶ Vgl. Polityka vom 15. Mai 1999, S. 68. In Warschau-Zentrum beträgt die regulierte Miete 2,31 PLN/m² ohne Nebenkosten, am freien Markt ist sie um mindestens den Faktor 20 höher.

¹⁷ Vgl. IGM, Sprawy mieszkaniowe, Nr. 3/1998, S. 14.

¹⁸ Vgl. IGM, Sprawy mieszkaniowe, Nr. 3/1998, S. 15.

¹⁹ Rzeczpospolita vom 17. Mai 1999.

²⁰ Vgl. IGM, Mieszkalnictwo w Polsce a.a.O., S. 26.

²¹ Vgl. Rzeczpospolita vom 6. Juni 1999.

²² Vgl. IGM, Mieszkalnictwo w Polsce, a.a.O. S. 31.

²³ Eigentümergemeinschaften sind keine juristischen Personen und haben nur ein eingeschränktes Eigentumsrecht.

licht. Restitutionsansprüche haben dadurch nur marginale Bedeutung.²⁴ Zusammen entsprechen die 2,8 Mill. Mietwohnungen (kommunal, betrieblich und privat) knapp einem Viertel des Gesamtbestandes (Tabelle 6).

Die genossenschaftlichen Wohnungen sind mit 28 % am Gesamtbestand beteiligt. In den Wohnungsgenossenschaften gibt es zwei Gruppen von Mitgliedern: Haushalte, die formal Eigentümerrechte haben (kein Eigentum im Sinne des Teileigentums) und Mitglieder, denen lediglich ein Dauernutzungsrecht (mietähnliches Verhältnis) zusteht. Die Unterschiede sind in der Höhe des eingebrachten Eigenkapitals begründet. Die Wohnungsinhaber tragen die Bewirtschaftungs-, nicht aber die Instandsetzungskosten. Die staatlichen Subventionen, die in die Wohnungsgenossenschaften fließen, sind umfangreich. Ihr Abbau ist verbunden mit der Klärung der Eigentumsverhältnisse. In Tschechien und auch in Ungarn wurden die Eigentumsverhältnisse und Verfügungsrechte geregelt und neben Genossenschaften, die auf eigene Rechnung arbeiten, auch Eigentumswohnungen juristisch verankert. In Polen stießen diese Ideen bislang auf heftigen Widerstand: Durch die Privatisierung gehe der soziale

Charakter der Genossenschaftswohnungen verloren. Dem wird entgegengehalten, die Bewohner der genossenschaftlichen Wohnungen zählten überwiegend zum Mittelstand, der seine Wohnverhältnisse in Eigeninitiative regeln sollte und nicht auf Kosten der Gemeinschaft.²⁵ Anreize für den Erwerb der eigenen Wohnung haben gegenwärtig die Mietergenossenschaftler, da hier der Staat einen Schuldenerlaß gewährt. Allerdings ist das Interesse mäßig, da auch die Wohnungsinhaber, die die finanziellen Mittel aufbringen könnten, unsicher sind hinsichtlich der künftigen Entwicklung der Eigentums- und Verfügungsrechte sowie der zusätzlichen Kosten für Instandsetzung oder Sanierung.

Selbstgenutztes Wohneigentum ist mit rund 43 % am Wohnungsbestand vertreten. Eigenheime befinden sich vor allem auf dem Lande. Neun von zehn Wohnungen,

²⁴ Mit Ausnahme von Warschau, wo Immobilien verstaatlicht worden sind. Vgl. A. Muziol-Weclawowicz: Polish Housing in Transition, S. 219, in: Economic Restructuring of the Former Soviet Bloc, The Urban Institute Press, Washington, D.C., 1996.

²⁵ Vgl. IGM, Sprawy mieszkaniowe, Nr.4/1998, S.5 ff.

Tabelle 6

Wohnungsbestand in Polen nach Eigentümern

	1988	1997	1988	1997
	Bestand in 1 000 ¹⁾		Bestand in %	
Wohnungen insgesamt (Stadt und Land)	10 717	11 613	100,0	100,0
im Eigentum von:				
Kommunen	2 078 ²⁾	1 630	19,4	14,0
Wohnungsgenossenschaften	2 606	3 263	24,3	28,1
darunter mit Eigentumsstatus	-	1 922	-	16,6
Betrieben und Organisationen	1 372	822	12,8	7,1
Eigentümergeinschaften ³⁾	-	541	-	4,7
Privatpersonen	4 661	5 357	43,5	46,1
Wohnungen in Städten	7 040	7 763	100,0	100,0
im Eigentum von:				
Kommunen	1 953 ²⁾	1 518	27,7	19,6
Wohnungsgenossenschaften	2 587	3 219	36,7	41,5
Betrieben und Organisationen	838	586	11,9	7,5
Eigentümergeinschaften ³⁾	-	500	-	6,4
Privatpersonen	1 662	1 940	23,6	25,0
Wohnungen auf dem Land	3 677	3 850	100,0	100,0
im Eigentum von:				
Kommunen	125 ²⁾	112	3,4	2,9
Wohnungsgenossenschaften	19	44	0,5	1,1
Betrieben und Organisationen	534	236	14,5	6,1
Eigentümergeinschaften ³⁾	-	41	-	1,1
Privatpersonen	2 999	3 417	81,6	88,8

¹⁾ Jahresende. — ²⁾ Einschließlich Staat. — ³⁾ Mit eingeschränkten Eigentumsrechten.

Quellen: GUS: Rocznik statystyczny 1988, S. 215; GUS: Gospodarka mieszkaniowa w 1997, S. 16; GUS: Narodowy spis powszechny, Warunki mieszkaniowe, Warszawa 1991.

meist Einfamilienhäuser, sind dort in Privatbesitz. In der Stadt hat der Privatbesitz einen Anteil von knapp einem Viertel. In diesem Jahrzehnt war jedoch die Bestandszunahme an privaten Wohnungen in der Stadt höher als auf dem Lande.

Ausblick

Die Entwicklung der Wohnungsbautätigkeit in den ersten vier Monaten dieses Jahres zeigt wenig Dynamik. Die Fertigstellungen lagen um gut ein Fünftel unter dem Vorjahresniveau. Rückgänge gab es insbesondere im genossenschaftlichen Wohnungsbau. Die Zahl der im Bau befindlichen Wohnungen hat allerdings leicht zugenommen.

Dem Parlament liegt ein Antrag über ein neues Wohnungsbauförderungsprogramm vor, das die Abschaffung von Steuerermäßigungen und die Einführung von Subjektförderung in Form von Zinsstützungen vorsieht. Außerdem ist geplant, die geförderte Wohnungsfläche zu reduzieren sowie beim Bausparen eine längere Sparperiode und eine niedrigere Prämie einzuführen.²⁶ Das Wohnungsbauförderungsprogramm, das im Jahr 2000 in Kraft treten soll, ist Teil einer allgemeinen Steuerreform, die auch die Senkung der Einkommensteuer vorsieht.

Als ein positives Signal für den Wohnungsbau ist die Entwicklung des Zinsniveaus zu sehen. Nach viermaliger Diskontsatzsenkung, stieg die Zahl der aufgenommenen

Hypothekenkredite im letzten Jahr rasch.²⁷ In diesem Jahr wird erstmals eine einstellige Steigerungsrate der Verbraucherpreise (+ 8 %) erwartet, und dementsprechend könnten die nominalen Kreditzinsen auf rund 15 % fallen.²⁸ Dies allein wird aber nicht ausreichen, um den Investitionsstau aufzulösen, vielmehr ist ein mehrgleisiges Vorgehen nötig. Der Staat ist gefordert, stabile Rahmenbedingungen zu schaffen; bisherige Maßnahmen waren oft sprunghaft und inkonsistent.

Kräftigere Mieterhöhungen würden einen Anreiz bieten, sich rechtzeitig auf die Folge der Deregulierung der Mietpreise einzustellen. Der Einfluß der Mietenpolitik auf die Wohnungsbauinvestitionen ist hoch. Zwar ist zuzugestehen, daß eine soziale Absicherung gewahrt bleiben muß, andererseits kann die Wohnungsmiete nicht vom Preisanstieg abgekoppelt bleiben.

Die Umlenkung von kurz- auf langfristige Einlagen kann ein Sparförderungssystem bewirken. Attraktive langfristige Anlageformen dürften wesentlich dazu beitragen, daß das Wohnungsdefizit mit Hilfe von privaten Investitionen beseitigt wird. Steuervergünstigungen könnten die Rentabilitätsbewertungen verbessern.

²⁶ Vgl. Rzeczpospolita vom 24. Mai 1999.

²⁷ Allerdings betrug bei der PKO BP, die führend im Hypothekengeschäft (60 % Marktanteil) ist, die durchschnittliche Hypothek 1998 nur 40 000 PLN, d. h. rund 20 000 DM. Vgl. Polityka vom 20. Februar 1999.

²⁸ Vgl. Rzeczpospolita vom 21. Juni 1999.

Aus den Veröffentlichungen des DIW

Beiträge zur Strukturforschung

Erscheinen seit 1967.

- Heft 166 **Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft in Deutschland bis zum Jahr 2010** — Ergebnisse quantitativer Szenarien. Von Martin Gornig, Bernd Görzig, Claudius Schmidt-Faber und Erika Schulz. 169 S. 1997. (3-428-09126-4). DM 118,— / öS 861,— / sFr 105,—.
- Heft 167 **Ostmitteleuropa auf dem Weg in die EU-Transformation, Verflechtung, Reformbedarf.** Von Christian Weise, Herbert Brücker, Fritz Franzmeyer, Maria Lodahl, Uta Möbius, Siegfried Schultz, Dieter Schumacher und Harald Trabold, unter Mitarbeit von Silke Boger und David Rusnok. 348 S. 1997. (3-428-09133-7). DM 178,— / öS 1.299,— / sFr 158,—.
- Heft 168 **Lage und Perspektiven der deutschen Schienenfahrzeugindustrie.** Von Rainer Hopf, Hartmut Kuhfeld, Heike Link, Jörg-Peter Weiß und Hans Wessels, unter Mitarbeit von Alfred Haid und Kurt Hornschild. 242 S. 1997. (3-428-09141-8). DM 144,— / öS 1.051,— / sFr 128,—.
- Heft 169 **Wirtschaftliche Verflechtung zwischen EU und GUS — Niedriges Niveau, großes Potential, vage Perspektiven.** Von Christian Weise, Herbert Brücker, Maria Lodahl, Uta Möbius, Siegfried Schultz, Dieter Schumacher, Harald Trabold und Ulrich Weißenburger (†) unter Mitarbeit von Silke Boger, Ulrike Ludden und David Rusnok. 210 S. 1997. (3-428-09344-5). DM 142,— / öS 1.037,— / sFr 126,50.
- Heft 170 **Lage und Perspektiven der Unternehmen in Ostdeutschland — Ergebnisse einer Umfrage.** Von Karl Brenke und Alexander Eickelpasch, unter Mitarbeit von Lorenz Blume. 124 S. 1997. (3-428-09361-5). DM 112,— / öS 818,— / sFr 99,50.
- Heft 171 **Europäische Strukturfonds in Sachsen: Zwischenevaluierung für die Jahre 1994 bis 1996.** Von Kornelia Hagen und Kathleen Toepel. 249 S. 1997. (3-428-09389-5). DM 156,— / öS 1.139,— / sFr 138,—.
- Heft 172 **Situation und Perspektiven der deutschen Raumfahrtindustrie — Eine ordnungspolitische Analyse.** Von Bernhard Wieland, Talat Mahmood und Lars-Hendrick Röller, Projektleitung: Kurt Hornschild. 210 S. 1998. (3-428-09440-9). DM 142,— / öS 1.037,— / sFr 126,50.
- Heft 173 **Auswertung von Statistiken über die Vermögensverteilung in Deutschland.** Von Klaus-Dietrich Bedau. 127 S. 1998. (3-428-09481-6). DM 112,— / öS 818,— / sFr 99,50.
- Heft 174 **Effizienz von Maßnahmen zur Verbrauchseinschränkung bei Mineralölversorgungsstörungen.** Von Rainer Hopf, Jutta Kloas, Heilwig Rieke, Martin Schmied und Franz Wittke (DIW); Klaus Lindner und Dieter Merten (IE). 239 S. 1998. (3-428-09482-4). DM 156,— / öS 1.139,— / sFr 138,—.
- Heft 175 **Wirkung und Wirksamkeit der EU-Binnenmarktmaßnahmen — Evaluierung des Studienprogramms der Europäischen Kommission.** Von Christian Weise, Stefan Bach, Heike Link, Uta Möbius, Bernhard Seidel, Wolfgang Seufert und Harald Trabold. 173 S. 1998. (3-428-09579-0). DM 132,— / öS 964,— / sFr 117,50.
- Heft 176 **Zum Einfluß betrieblicher und sektoraler Differenzierung der Arbeitskosten und sonstiger Regelungen auf die Beschäftigung im Strukturwandel.** Von Bernd Görzig, Wolfgang Scheremei und Frank Stille. 315 S. 1998. (3-428-09580-4). DM 178,— / öS 1.299,— / sFr 158,—.
- Heft 177 **Zur internationalen Wettbewerbsfähigkeit der Metallhütten in der Gemeinschaft Unabhängiger Staaten (GUS).** Von Peter Eggert, Ilse Häusser, Bernd-Michael Kruse, Jochen Parchmann, Sighelm Thede und Eberhard Wettig. 341 S. 1998. (3-428-09682-7). DM 188,— / öS 1.372,— / sFr 167,50.
- Heft 178 **Die wirtschaftliche Bedeutung Berlins für den Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg.** Von Alexander Eickelpasch und Ingo Pfeiffer. 158 S. 1998. (3-428-09745-9). DM 136,— / öS 993,— / sFr 121,—.
- Heft 179 **Deutschland im Strukturwandel — Strukturberichterstattung 1997.** Von Dietmar Edler, Bernd Görzig, Dieter Schumacher, Frank Stille (Koordination), Dieter Teichmann, Dieter Vesper und Rudolf Zwiener. 400 S. 1998. (3-428-09766-1). DM 212,— / öS 1.548,— / sFr 188,—.

Herausgeber: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Königin-Luise-Str. 5, D-14195 Berlin
Telefon (0 30) 89 789-0 — Telefax (0 30) 89 789-200
DIW-Internet-Homepage: <http://www.diw-berlin.de>

Präsident: Prof. Dr. Lutz Hoffmann.

Abteilungsleiterkollegium: Dr. Kurt Hornschild, Prof. Dr. Rolf-Dieter Postlep,
Wolfram Schrettli, Ph. D., Dr. Bernhard Seidel, Dr. Hans-Joachim Ziesing.

Präsident und Abteilungsleiter sind gemeinsam für die wissenschaftliche Leitung verantwortlich.

Schriftleitung: Kurt Geppert, Jochen Schmidt, Dieter Teichmann.

Kaum Beschäftigungseffekte durch Abbau von Überstunden. —
Bearbeitet von Markus Pannenberg und Gert Wagner.

Wohnungswirtschaft Polens: Ungedeckter Wohnungsbedarf weiterhin hoch.
Bearbeitet von Maria Lohdahl.

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

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

Druck: Druckerei Conrad GmbH, Wachsmuthstr. 12, D-13467 Berlin.

Bezugspreis für den Jahrgang DM 210,—, vierteljährlich DM 65,—, Einzelnummer DM 15,—.

Zuzüglich Versandkosten

ISSN 0012-1304