

Thiel, Eberhard

Article — Digitized Version

Die langfristige Krise der Wohnungswirtschaft: Kapitalmarktengende nur eine kurzfristige Ursache

Wirtschaftsdienst

Suggested Citation: Thiel, Eberhard (1966) : Die langfristige Krise der Wohnungswirtschaft: Kapitalmarktengende nur eine kurzfristige Ursache, Wirtschaftsdienst, ISSN 0043-6275, Verlag Weltarchiv, Hamburg, Vol. 46, Iss. 8, pp. 425-430

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/133621>

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.

Die langfristige Krise der Wohnungswirtschaft

Kapitalmarktengte nur eine kurzfristige Ursache

Dr. Eberhard Thiel, Hamburg

Auf keinem Gebiet ist es für die Gesetzgebung gefährlicher, den richtigen Zeitpunkt zu verpassen, als in der Wohnungsfrage.“ Diese Äußerung des ehemaligen preußischen Finanzministers v. Miquel stammt aus dem letzten Viertel des vorigen Jahrhunderts, also aus einer Epoche, die gemeinhin als goldene Zeit der freien Marktwirtschaft bezeichnet wird. Es ist ein wenig überraschend, daß die Wohnungsfrage schon in jener Zeit Gegenstand politischer Diskussionen war, die sich keineswegs nur auf die Technik des Häuserbaus beschränkten, sondern hauptsächlich ökonomische Tatbestände analysierten. Schon einleitend scheint der Zweifel berechtigt zu sein, ob auf dem Gebiete der Wohnungswirtschaft überhaupt eine Harmonie der Interessen durch das Walten der freien Marktwirtschaft zu erreichen ist.

Die Sorge um die Zukunft der Wohnungswirtschaft in der Bundesrepublik Deutschland hat erneut Aktualität erhalten durch das politische Ziel, den Wohnungsmarkt wieder in die Marktwirtschaft zu integrieren. Er soll also praktisch dem oft beschworenen Spiel der freien Kräfte überlassen werden, die sich ja auch schon vor der Jahrhundertwende entfaltet hatten. Natürlich hat sich eine Beurteilung der heutigen Situation und ihrer Entwicklung an einigen anderen Daten und Umständen zu orientieren, als sie vor dem ersten Weltkrieg herrschten; es wird daher heute wenigstens zum Teil auch mit anderen Resultaten zu rechnen sein, als sie damals zu verzeichnen waren. Aber dennoch scheinen einige Tatsachen auf dem Wohnungsmarkt kaum verändert und nur die aktuelle Ausprägung dieser fast hundertjährigen Entwicklung zu sein; denn unter allen in Deutschland praktizierten Wirtschaftsordnungen gehörte die Wohnungsfrage zu den Sorgenkindern. Eine kurze Rückblende ist daher sehr wohl lohnend.

WOHNUNGEN IN DER MARKTWIRTSCHAFT

Um die Jahrhundertwende war allgemein ein Steigen der Wohnungsmieten zu verzeichnen. Die Hauptursache war in der zunehmenden Konzentration der Bevölkerung in den Städten zu suchen. In diesen Ballungsgebieten blühte die Bodenspekulation, die Bodenpreise und damit die Mieten stiegen erheblich an. Da besonders die nicht gerade hoch entlohnnten Arbeitnehmer in die Städte drängten, hatten speziell sie unter diesen Verhältnissen zu leiden. Mietanteile am

Einkommen von 25 % waren die Folge. Hinzu kam, daß die qualitativen Wohnverhältnisse keineswegs einen hohen Standard aufwiesen.

Diese kurze Skizze zeigt, daß die minderbemittelten Bevölkerungskreise in den Ballungsgebieten bei funktionierendem Marktmechanismus keinen befriedigenden Wohnungsstandard erreichten. Angebot und Nachfrage können zwar auf einem Markt zu einem Gleichgewichtspreis führen, der bei dynamischer Betrachtung, wie in diesem Falle, steigende Tendenz hatte. Dieser Preis muß jedoch keineswegs stets ein Optimum sein. Wenn als Optimalkriterium lediglich die Gewinnmaximierung der Unternehmer angesehen wird, dann dürfte zwar der Gleichgewichtspreis stets dem Optimalpreis gleich sein; das gilt auch, wenn auf der Nachfrageseite das höchstmögliche Nutzenniveau angestrebt wird. Was geschieht aber mit jener Nachfrage, die bei diesem Preis nicht mehr befriedigt werden kann? Der Marktwirtschaftler ist beruhigt: Das sei das Resultat der Auslese der Nichtfähigen, die ihren Bedarf ja auf einem anderen Teilmarkt decken könnten.

Welche Folgerungen sind daraus für den Wohnungsmarkt zu ziehen? In der Tat, die Nachfrager, die ihren Bedarf nach Wohnung nicht auf den Teilmärkten der Wohnungen höherer Qualitäten decken können, werden zu den Wohnungen niederer Provenienz absteigen. Wenn sie auch dort nicht befriedigt werden können, dann werden sie gezwungen sein, ihre Nachfrage auf anderen Regionalmärkten zu decken, auf denen die Preise mit größerer Entfernung vom Ballungsraum eventuell niedriger liegen. Eine solche Entwicklung würde durchaus den marktwirtschaftlichen Prinzipien entsprechen, und sie findet sich auch ausgeprägt in den Zeiten, in denen sich diese Regeln frei auswirken konnten. Es ist also keineswegs richtig zu sagen, daß auf dem Wohnungsmarkt der Marktmechanismus nicht funktionsfähig sei. Die Bedenken setzen vielmehr erst bei der Beurteilung der Resultate der Marktwirtschaft ein. Genügt die Erreichung der beiden obenangeführten, in der Preistheorie stets stillschweigend als Optimalkriterien angestrebten Ziele, um die Resultate der Preisbildung und damit der mengenmäßigen Bedarfsdeckung auf dem Wohnungsmarkt als optimal zu bezeichnen? Offensichtlich nicht; denn auf dem Wohnungsmarkt müssen — wie auf manchen anderen Märkten — besondere Bedingungen erfüllt sein, ehe von einer optimalen Regelung gesprochen werden kann.

BESONDERHEITEN DES GUTES WOHNUNG

Die Wohnung gehört zu jenen Gütern, die für die Existenz des Menschen von elementarer Bedeutung sind. Die vom Marktprozeß provozierte Verdrängung der Nachfrager zu Teilmärkten geringerer Qualität hat eine Grenze. Die Befriedigung der Nachfrage nach einer Wohnung, die in Größe und Qualität nicht nur die Regeneration der Arbeitskraft ermöglicht, sondern auch die Würde des Menschen berücksichtigt, ist als entscheidendes Optimalkriterium anzuführen. Testet man danach die Resultate der freien Marktwirtschaft, dann kommt man in vielen Fällen zu dem Ergebnis, daß sie nicht optimal sind. Die Marktwirtschaft auf dem Wohnungsmarkt ist zumindest für viele Bevölkerungsschichten nicht in der Lage, dieses Ziel befriedigend zu sichern.

Dieses Urteil trifft besonders zu, wenn die volkswirtschaftliche Entwicklung zu einer verstärkten regionalen Wirtschafts- und Bevölkerungskonzentration führt. Der in der Marktwirtschaft bestehende Ausweg des Überganges zu völlig anderen Märkten, also die Substitution gegen andere Güter, ist für Wohnungen unmöglich. Eine weitere Grenze für den Substitutionsvorgang setzt die physiologisch und ökonomisch zu fixierende Maximalentfernung zwischen Arbeitsplatz und Wohnstätte; eine beliebige räumliche Substitution ist daher auch kein Ausweg.

Zusammenfassend bleibt festzustellen: Die freie Marktwirtschaft ist auch auf dem als heterogen anzusprechenden Wohnungsmarkt keineswegs funktionsunfähig. Ihre Resultate genügen aber nicht den für das Gute Wohnung zu fordernden speziellen Optimalkriterien. Für Teilmärkte mag auch das möglich sein, nicht aber für den gesamten Wohnungsmarkt. Hauptursachen sind die zunehmende Ballung, die damit hervorgerufene regional massierte Nachfrage und die steigenden Kosten, die besonders durch die technischen Eigenarten des nur in größeren Zeiträumen zu erstellenden Gutes Wohnung und durch den beschränkten Vorrat an Bauland bedingt sind. Die unzureichenden Ergebnisse der freien Marktwirtschaft führten denn auch schon frühzeitig zur Einführung „sozialer“ Komponenten.

WOHNUNGSZWANGSWIRTSCHAFT

Die schon erwähnte Situation vor dem ersten Weltkrieg, die durch zunehmende Unzulänglichkeiten der Wohnungsversorgung breiter Schichten gekennzeichnet war, verschlechterte sich nach 1918. Bevölkerungsentwicklung und fehlender Neubau während des Krieges und der stärkere Zuzug in die Großstädte veranlaßten in den 20er und 30er Jahren den Staat, besonders mit Hilfe von Kapitalsubventionen die Kosten zu senken und das Angebot zu steigern. Später kamen Wohnungsrationierung und Mietenstopp hinzu, um trotz Auseinanderklaffens von Angebot und Nachfrage eine

gewisse Versorgung mit Wohnraum zu sichern. Die Versorgungssituation verschlechterte sich weiterhin nach 1945, als durch Kriegszerstörungen und Flüchtlingsstrom gleich beide Marktseiten in die Extreme gedrängt wurden. In dieser Situation mußten auch die eifrigsten Verfechter marktwirtschaftlicher Ordnungsprinzipien zugeben, daß allein staatliche Interventionen die Auswirkungen eines Überwiegens des Gewinnmaximierungsprinzips verhindern konnten.

Das Hauptinstrument der staatlichen Intervention bestand in der Gewährung von Darlehen für den Wohnungsbau durch Bund und Länder. Daneben gab es Zinszuschüsse und eine erhebliche Anzahl von weiteren Ausgabeposten für bestimmte Projekte, die alle der Verbilligung und Ausweitung des Wohnungsangebotes dienten. Diese Darlehen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus verpflichteten die Kreditnehmer zur Einhaltung gewisser Mieten. Die Bezieher dieser Wohnungen mußten außerdem den unteren Einkommensgruppen oder sonstigen bestimmten Bevölkerungskategorien angehören. Dazu kamen noch steuerliche Vergünstigungen für die Hausbesitzer und Bausparer und für jene Steuerpflichtigen, die Darlehen für den Wohnungsbau vergaben. Die Erfolge dieser Objektfinanzierung waren imponierend. Es wurden insgesamt etwa 9 Millionen Wohnungen gebaut, davon die Hälfte mit staatlicher Hilfe. Trotz dieser Erfolge im Wohnungsbau stellten sich bald einige Tatsachen auf dem Wohnungsmarkt heraus, die aus verschiedenen Gründen Kritik hervorriefen. Da waren einmal die Altbauwohnungen, die wegen des Mietstopps noch immer auf dem Vorkriegsstand verharrten und kaum die nötigen Renovierungs- und Reparaturkosten deckten; sie waren auch nach einigen geringfügigen Anhebungen dafür immer noch unzureichend. Ein in der Öffentlichkeit stärker hervorgehobener Mangel betraf die sogen. Fehlbelegungen der öffentlich geförderten Wohnungen. Es war vorherzusehen, daß das Einkommen dieser Mieter in einer wachsenden Wirtschaft nicht auf dem Niveau verbleiben würde, das einst als Kriterium für ihre Förderungswürdigkeit herangezogen wurde. Es leben also heute Familien mit höherem Einkommen in relativ billigen Wohnungen, während Familien, die auch nach heutiger Anschauung förderungswürdig wären, keinen angemessenen Wohnraum erhalten können.

Die Unterschiede zwischen den Altbauwohnungen, jene im sozialen Wohnungsbau und in frei finanzierten Wohnungen erregen mit Recht sowohl die Vermieter als auch die Mieter, mehr aber noch die Wohnungssuchenden.

SCHWARZE UND WEISSE KREISE

Der erhebliche Zuwachs an Neubauten schien zu Beginn der 60er Jahre das geeignete Kriterium zu sein, um eine neue Phase der Wohnungspolitik in der Bundesrepublik Deutschland beginnen zu lassen. Das

Ziel war, die Wohnungswirtschaft in die soziale Marktwirtschaft zu integrieren, die Kräfte des Marktes frei walten zu lassen, jedoch auch sozialpolitisch als nötig erachtete Korrekturen vorzunehmen. Da man einsah, daß dieser Schritt nicht global für die gesamte Volkswirtschaft vorgenommen werden konnte, ging man nach den Verwaltungskreisen differenzierend vor. Wenn ein Kreis einen bestimmten Standard in der Wohnungsversorgung erreicht hat, dann wird er zum „weißen Kreis“ erklärt. Es kann festgestellt werden, daß zumindest in den „weißen Kreisen“ die Mietbindungen für Altbauten weitgehend aufgegeben wurden, während die öffentlich geförderten Wohnungen bisher noch ihre gebundenen Mieten, wenn auch mit einigen Korrekturen in Richtung auf Kostenmieten, beibehalten. In geringerem Maße sind auch in „schwarzen Kreisen“ Mieterhöhungen möglich.

Um die Bevölkerungskreise mit geringerem Einkommen von den Auswirkungen der höheren Mietbelastungen zu verschonen, wurde ein System von Mietbeihilfen konstruiert und schließlich das Wohngeld eingeführt. Eine bei einem bestimmten Einkommen als tragbar errechnete Miete wird der effektiv zu zahlenden Miete gegenübergestellt; auf Grund der Differenz wird der staatliche Zuschuß nach bestimmten Verfahren ermittelt. Auf diese Weise wird zumindest die Illusion hervorgerufen, als ob sich in den „weißen Kreisen“ bei bestimmten Wohnungsarten die Marktkräfte frei entfalten könnten. Das gleiche strebt man auf irgendeine Art auch für die bisher nur in geringem Umfang erhöhten Mieten der öffentlich geförderten Wohnungen an, z.B. durch Verzinsung der gewährten Darlehen und durch die daraus folgenden Mietanhebungen. Man hofft damit, daß die Mieter den Marktpreis zu spüren bekommen, gleichzeitig aber entsprechend ihrer Einkommenshöhe nicht zu sehr belastet werden. Zumindest für die Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus hätte dann eine Umschichtung der öffentlichen Förderung stattgefunden: Während vorher die Vermieter die staatlichen Transfers erhielten, sind nunmehr die Mieter die Empfänger. Gewonnen werden könnte damit eine stärkere Marktempfindlichkeit der Mieter mit hohem Einkommen, obgleich diese Hoffnung nur dann realisiert werden könnte, wenn die bisher öffentlich geförderten Wohnungen höher in der Miete liegen werden als die Neubauten, in die diese bisher fehlgeleiteten Mieter ziehen sollen. Das ist aber kaum zu erwarten.

Die Skepsis gegenüber dieser erhofften Reaktion der besser verdienenden Schichten wird dadurch gestützt, daß die Mieten ständig weiter ansteigen werden. Wenn die bisher schon verfügte Mietenfreigabe und die in Aussicht genommene Freigabe der Mieten von öffentlich geförderten Wohnungen sich ausgewirkt haben und die Mieten entsprechend den Regeln der Marktwirtschaft sich nach Angebot und Nachfrage einpendeln werden, dann können die daraus resultierenden Preise nur steigende Tendenz aufweisen. Nach der

Logik der Marktwirtschaft kann das nur beseitigt werden, wenn das Angebot zunimmt. Im Rahmen einer dynamischen Betrachtung kann man nun durchaus damit rechnen, daß zunehmende Nachfrage das Angebot erhöht. Hier tauchen jedoch erneut Zweifel auf. Das Angebot muß der Nachfrage regional, qualitativ und preismäßig entsprechen und in ausreichender Menge erstellt werden. Das oben erwähnte Kriterium für die Deklaration einer Region als „weißen Kreis“ war jedoch nicht etwa das Bestehen einer Wohnungsreserve, sondern das Bestehen eines 3%igen Wohnungsdefizits in diesem Gebiet. Daraus ergibt sich, daß bei Freigabe des Marktes zunächst noch eine Angebotslücke besteht, die zu Preissteigerungen führen muß, was ein Vertreter der Marktwirtschaft nur hoffen kann, da die Mieten Index für die Knappheit des Gutes Wohnung sein sollen.

FINANZIERUNGSLUCKEN

Aber wenn sich auch der erhoffte Anreiz für die Bauwirtschaft auswirken sollte, dann besteht in der Regel immer noch ein Unterschied zwischen dem Willen, das Angebot zu erweitern, und der Fähigkeit, es zu tun. Diese Fähigkeit ist hauptsächlich abhängig von der Finanzierungsmöglichkeit von Neubauten. Es mag nun ein unglücklicher Zufall sein, es kann aber auch symptomatisch sein für die Wirtschaftspolitik in der Bundesrepublik Deutschland, daß gerade im Augenblick der Überführung von Teilen der Wohnungswirtschaft in den Rahmen der Marktwirtschaft die weitere Finanzierung des Wohnungsbaus in Frage gestellt wird.

Die erheblichen öffentlichen Mittel, die bisher in den Wohnungsbau geflossen sind, werden nach der bekannten Planung in Zukunft nicht mehr so reichlich fließen. Der Bund und die Länder sind nicht in der Lage, die gewünschten Mittel für den Wohnungsbau voll in den Etats unterzubringen, da offensichtlich andere Ziele Vorrang genießen. Und der Kapitalmarkt liegt in einer Krise, so daß auch von dieser Seite her im Moment keine großen Finanzierungshilfen erwartet werden können. Es ist sogar so, daß die Kapitalmarktkrise von vielen Seiten als das eigentliche Hemmnis für den Wohnungsbau angesehen wird und damit der Eindruck erweckt wird, als ob das Funktionieren des Wohnungsmarktes allein durch die Kapitalmarktengpass blockiert sei. Um diese These zu überprüfen, ist es nötig, die Situation in diesem Bereich der Volkswirtschaft zu skizzieren.

Nicht der gesamte Geld- und Kapitalmarkt ist für die Finanzierung des Wohnungsbaus interessant, obgleich die einzelnen Teilmärkte nicht isoliert, sondern in häufig nicht erwünschter enger Verzahnung auf gewisse Anstöße reagieren. Für den Wohnungsbau sind besonders die Märkte der festverzinslichen Wertpapiere, also der Rentenmarkt, von Bedeutung. Daneben spielen aber auch die Märkte für die Vor- und Zwischenfinanzierung eine große Rolle.

KRISE DES KAPITALMARKTES

Seit einigen Jahren ist der Rentenmarkt der Bundesrepublik Deutschland in eine krisenhafte Entwicklung geraten, die sich in einer Zunahme der Nachfrage und einer Verknappung des Kapitalangebots bemerkbar macht. Die Folgen sind steigende Zinsen und damit ein ständiger Kursverfall für die Rentenpapiere. Auch auf dem Aktienmarkt ist keine Aufwärtsentwicklung der Kurse zu erkennen, da die momentanen Gewinnerwartungen auf die potentiellen Anleger nicht gerade stimulierend wirken. Die Pfandbriefanstalten, die in großem Umfange Hypotheken gewähren, sind nur noch zu erschwerten Bedingungen in der Lage, ihre Papiere auf dem Markt zu placieren. Das bedeutet, daß die heute üblichen 7 %igen Pfandbriefe nur weit unter pari vom Publikum aufgenommen werden. Solche Aktionen drücken nach den Regeln der Marktwirtschaft auf das gesamte Kursniveau, womit Substanzverluste der übrigen Anleger verbunden sind. Solange dieser Substanzverlust fortschreitet, solange die Hoffnung auf höhere Renditen besteht und solange die Diskussion über 8 %ige Rentenpapiere an der Börse anhält, werden die Anleger am Rentenmarkt kaum aktiv werden.

Auf der Nachfrageseite stehen nun aber keineswegs nur der Wohnungsbau, sondern auch die übrigen Branchen der Volkswirtschaft, die an möglichst billigen, langfristig verfügbaren Kapitalien interessiert sind. Als aktuell wichtige Nachfrager erscheinen auch die öffentlichen Körperschaften, besonders Bund, Länder und Gemeinden. Die Gemeinden waren schon traditionelle Emittenten von Anleihen; Bund und Länder wurden es in besonders starkem Maße durch die Selbstbescheidung der steuerlichen Einnahmen im Jahre 1965. Die steigenden Ausgabebeschlüsse erfordern die Mobilisierung aller Finanzierungsquellen. Auch nach den für 1966/67 zu erwartenden Steuererhöhungen (seien es allgemeine Tarifierhebungen oder Aufhebung von Steuererleichterungen) werden die Gebietskörperschaften weiterhin an den Kapitalmarkt herantreten und mit den übrigen Nachfragern um das knappe Kapital konkurrieren. Die von diesen übrigen Kapitalsuchenden der öffentlichen Hand stets vorgeworfene Unempfindlichkeit gegenüber Zinssteigerungen und der daraus resultierende Wettbewerbsvorteil sind häufig zu beobachten gewesen; diese Verhaltensweise resultiert aus der unzureichenden Handhabung des Kapitalbudgets und einer noch weitgehend fehlenden Nutzungsrechnung der Verwendung öffentlichen Kapitals bei vielen öffentlichen Körperschaften. Diese staatliche Nachfrage ist nun aber in letzter Zeit etwas gebremst worden durch eine Art von Selbstbeschränkung der Gebietskörperschaften. Bei regelmäßigen Zusammenkünften von Finanzexperten wurden Absprachen getroffen, die die massierte Nachfrage der öffentlichen Hand nach Kapital auf dem Rentenmarkt verhindern sollen. Das Ziel, den Rentenmarkt zu entlasten, ist auf den ersten Blick geglückt, da die öffentlichen Körperschaften nur noch im Gänsemarsch an den Schalter

treten. Der Erfolg ist jedoch durch das Verhalten einiger Körperschaften pervertiert worden, die zwar den Rentenmarkt von ihrer Nachfrage verschonten, die sich aber die Kapitalmittel auf dem Schuldscheinmarkt beschafften. Dadurch ist zwar von der Nachfrageseite her ein gewisser Rückgang zu verzeichnen gewesen, wegen der Umstrukturierung der Nachfrage zum Schuldscheinmarkt sind aber einige Anbieter vom Kapitalmarkt zum Schuldscheinmarkt übergewechselt. Durch den Ausfall dieses Angebots verstärkte sich die Unergiebigkeit des Rentenmarktes weiterhin. Es bleibt nun zu fragen, welches die Gründe für dieses unzureichende Angebot sind; denn die ständigen Kursverluste und die steigenden Zinsen sind nur Folgen, nicht die Ursachen dieser Entwicklung.

Hauptgrund scheint die Restriktionspolitik der Deutschen Bundesbank zu sein. Ein wichtiger Wendepunkt in der Richtung auf eine verstärkte Verknappung des Geldumlaufs war wohl die Einführung der Kapitalertragsteuer für festverzinsliche Wertpapiere für Ausländer. Der Abfluß und die damit erreichte Verknappung des Kapitals konnte jedoch bis heute das eigentliche Ziel dieser Maßnahmen der Bundesregierung und der folgenden kreditpolitischen Mitteleinsätze der Deutschen Bundesbank, nämlich die Vermeidung des allgemeinen Preisanstiegs, nicht erreichen. Die gegenläufigen Verhaltensweisen der für die Wirtschafts- und Geldpolitik verantwortlichen Institutionen führen also auf dem Rentenmarkt zu der geschilderten Situation. Es ist daher nicht überraschend, daß die Zinsen steigen, die Kurse abbröckeln und daß sich die noch potenten Kapitalanbieter zurückhalten. Bei neuen Anleihen wird kaum noch von 8 %iger Verzinsung gesprochen, nachdem die Renditen zum Teil 9 % und 10 % erreicht haben. Damit herrscht ein Zinssatz, der besonders bei einer eventuellen Abflachung der konjunkturellen Entwicklung auch Zweifel an der zu beachtenden langfristigen Amortisations- und Verzinsungsfähigkeit der Kreditnehmer aufkommen läßt. Die Auguren des Kapitalmarktes scheinen gegenwärtig auch kein Nachlassen dieser Restriktionspolitik zu erkennen, und auch die Finanzierungs politik der öffentlichen Körperschaften dürfte im Prinzip demnächst keine Veränderungen zulassen. Es bleibt somit für längere Zeit bei der beschriebenen Enge des Marktes für langfristige Finanzierungsmittel.

HOHE ZINSEN, HOHE MIETEN

Dieser wohl pessimistisch stimmenden Aussicht stehen auch die Wohnungswirtschaftler bei ihrer langfristigen Finanzierungsplanung gegenüber. Das Kapital ist nur noch zu hohen Zinssätzen zu beschaffen. Lediglich die Bausparkassen erleben eine Art Boom; denn die Sparrer befürchten eine Einschränkung der Steuervergünstigungen und schließen daher verstärkt Verträge ab. Dagegen können die Sparkassen wegen der Restriktionspolitik den Wohnungsbau nicht mehr so stark kreditieren wie bisher. Die staatliche Objektfinanzie-

rung wird sicherlich auch in Zukunft nicht in vollem Umfange aufrechterhalten. Hier zeigt sich noch einmal sehr scharf die Interdependenz: Viele Länder können die Mittel für den sozialen Wohnungsbau gar nicht mehr aufbringen, da sie auch Schwierigkeiten am Kapitalmarkt haben.

Als Ergebnis dieses Ausblicks auf die Kapitalmarktsituation bleibt festzuhalten, daß die Behauptung, die künftige Wohnungsbauentwicklung werde von der Finanzierungsseite her sehr stark gehemmt, wohl zu Recht besteht. Die letzten Meldungen aus dem Bereich der Bauunternehmungen deuten denn auch eine Wende im Wohnungsbauboom an. Zwar hat man schon immer angenommen, daß das Wohnungsbauvolumen von über einer halben Million Einheiten pro Jahr Ende der 60er Jahre auf ca. 300 000 bis 400 000 Wohnungen zurückgehen werde, aber die Hemmungen scheinen nun doch ersterer Natur zu sein. Die Kapitalkosten machen bekanntlich einen erheblichen Teil der Gesamtbaukosten aus, und eine Zinserhöhung dürfte daher eine eskalierende Wirkung haben. Es hat den Anschein, als ob durch die Kapitalmarktkrise der Überführung der Wohnungswirtschaft in die soziale Marktwirtschaft eine schwere Bürde auferlegt wird. Die angestrebte freie Marktpreisbildung führt mit Bestimmtheit zu erhöhten Preisen: Die Nachfrage ist noch längst nicht gedeckt; in den „weißen Kreisen“ besteht noch ein Nachfrageüberhang, die Altbaumieten werden dort erhöht, sicherlich werden demnächst auch die Mieten der öffentlich geförderten Wohnungen angehoben, und die künftigen Vorhaben der Städte- und Dörfersanierungen werden die Nachfrage nicht gerade dämpfen. Leere Wohnungen sind nur in den oberen Preisbereichen anzutreffen. Und die gesamte Nachfrage wird auf Neubauten stoßen, die mit teureren Kapitalmitteln erstellt werden, also das Mietniveau erneut anheben.

ENTZERRUNG DES WOHNUNGSMARKTES

Diese Preissteigerungen werden zu einer höheren Quote der Miete am Einkommen der Haushalte als bisher führen. Es wird darauf hingewiesen, daß dieser Anteil heute um 50 % niedriger liegt als vor 1914. Es wird auch argumentiert, daß die heutigen Quoten durch die 50 Jahre andauernde staatliche Intervention verzerrt seien und daß nunmehr eine Bereinigung, d. h. Erhöhung stattzufinden habe. Der Bevölkerung solle jetzt wieder ins Bewußtsein gerufen werden, welche Kosten das Wohnen verursache, und daß sie deswegen bereit sein müsse, dem Wohnen einen höheren Platz in der Präferenzskala einzuräumen, also höhere Mieten zu akzeptieren. Unter marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten wäre das hinzunehmen, wenn dieser Aspekt konsequent zu Ende gedacht wäre und wenn die angestrebten entzerrten Mieten den spezifischen Optimalkriterien für Wohnungspreise genügten. Die bestehende Angebotslücke und die hohen Preise zeigen, daß eine solche Heraufsetzung der Mietquoten

am Einkommen besonders für die Mieter minderbemittelter Schichten, die jungen Familien, die älteren Menschen und die kinderreichen Familien, nicht zu optimalen Bedingungen führen kann; d. h. daß eine ausreichende Wohnungsversorgung für diese Gruppen nicht gesichert ist. Außerdem ist diese Entzerrungsbetrachtung nur auf die Mieten ausgerichtet. Auf der Angebotsseite ist von einer Entzerrung im Sinne von abnehmender Staatsintervention keineswegs die Rede. Gerade das Gegenteil ist der Fall. Die Anbieter von Wohnungen werden auch in Zukunft nicht auf die Verzerrungen verzichten wollen, die z. B. durch die steuerrechtlich zugelassenen zusätzlichen Abschreibungen hervorgerufen werden. Darüber hinaus fordern sie in bemerkenswertem Umfange staatliche Subventionen für Renovierungs- und Instandhaltungskosten. Auch der gesamte Komplex der Sanierungen fällt in diese Gruppe der weiterhin angestrebten Verzerrungen der Marktpreisbildung auf dem Wohnungssektor. Schließlich ist auch das Wohnungsgeld, das Minderbemittelten zwar etwas die Last der hohen Mieten nehmen soll, eine Maßnahme, die auch den Anbietern von Wohnungen recht beachtliche Einkommen ermöglicht. Diese Maßnahmen und die gesamte bisherige öffentliche Förderung des Wohnungsbaus haben durch die Umverteilungswirkung zwar das Angebot an Wohnungen vermehrt, aber auch zu einer bemerkenswert einseitigen Vermögensverteilung geführt. Das alles sind Verzerrungen, die bestehenbleiben, und es ist nicht einzusehen, warum die Mieten gerade dort entzerrt, d. h. erhöht werden sollen, wo sie die Befriedigung der angeführten spezifischen Wohnbedürfnisse gefährden. Das der marktwirtschaftlichen Konzeption zugrunde liegende Movens, der risikofreudige Unternehmer, scheint seine Funktion unter den Bedingungen völliger Entzerrung des Marktes nicht ausüben zu wollen. Das Risiko, eventuell später die mit hohen Preisen zu kalkulierenden Wohnungen nicht vermieten zu können, schreckt ab. Eine teilweise Sozialisierung des Risikos, d. h. die Übertragung des Risikos auf die Allgemeinheit, dürfte aber bei einseitiger Begünstigung der Vermieter nicht im Interesse der Gesellschaft liegen. Das gewährte Wohngeld ist so lange kein ausreichendes Äquivalent, wie die Deckung des mengenmäßigen Bedarfs nicht gesichert ist. Reserven im Wohnungsbestand sind keine Fehlinvestitionen unter marktwirtschaftlichen Aspekten. Eine wohl vorbereitete Lagerhaltung sichert doch auch in anderen Branchen erst das kontinuierliche Angebot und schmälert auch dort nicht die Rendite. Das Ziel der Überführung der Wohnungswirtschaft in die soziale Marktwirtschaft schrumpft daher auf eine recht einseitig ausgerichtete Forderung zusammen.

WEITERHIN STAATLICHE WOHNUNGS- BAUFORDERUNG

Es muß somit auch für die Zukunft erwartet werden, daß sich der Staat verantwortlich fühlt für den Wohnungsbau. Die geplante Überführung der Wohnungs-

wirtschaft in die Soziale Marktwirtschaft führt bei der momentanen Konstellation nicht zu jenen optimalen Ergebnissen, die bei der Besonderheit des Gutes Wohnung zu fordern sind. Der Staat und auch die Angebotsseite scheinen ja auch keinen Rückzug des Staates und damit eine umfassende Realisierung marktwirtschaftlicher Verhältnisse zu wollen. Die Interpretation des Attributes „sozial“ sollte sich aber nicht auf das Wohngeld und die erwähnten Förderungen der Eigentümer beschränken, sondern sollte auf direktem Wege das Wohnungsangebot erhöhen. Es scheint so, als ob die Objektfinanzierung unter Beachtung des notwendigen Nebenziels einer befriedigenden Eigentumsverteilung z.B. durch die Bevorzugung des gemeinnützigen Wohnungsbaus doch der zu empfehlende Weg ist.

Die Analyse hat insgesamt gezeigt, daß der Staat aus der Aufgabe, eine umfassende Wohnungspolitik zu betreiben, nicht entlassen werden kann. Der Marktwirtschaft allein, auch mit den gezeigten sozialpolitischen Korrekturen, kann auch in Zukunft nicht die entscheidende Regulierungsfunktion übertragen werden. Die Kriegszerstörungen, die Flüchtlingsbewegungen und die gegenwärtigen Schwierigkeiten auf dem Finanzierungssektor sind lediglich temporäre Akzentuierungen der unbefriedigenden Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt. Die Eigenarten des Gutes Wohnung und die regionalen Konzentrationsprozesse überfordern die Marktwirtschaft und können z.B. nur im Rahmen einer langfristigen Raumordnungspolitik akzeptable Lösungen erfahren. Der Nationalökonom Schäffle zog daher schon vor 80 Jahren die Sozialversicherung als Parallele für eine erstrebenswerte soziale Wohnungswirtschaft heran. Und im Rahmen einer gar nicht einmal so extensiv interpretierten Wohlfahrtsgesellschaft liegen Alterssicherung und Wohnungssicherung nicht weit voneinander entfernt.

KOORDINIERTER WIRTSCHAFTSPOLITIK ERFORDERLICH

Die Kapitalmarktkrise und die Situation der Wohnungswirtschaft stehen zwar in einem engen Zusammenhang, aber auch bei einer Verbreiterung der Finanzierungsströme wäre nur eine graduelle Verbesserung zu erwarten; die Lage auf dem Wohnungsmarkt wäre auch angesichts der kommenden Beanspruchungen von ihrem Wesen her dadurch nicht geändert. Aber es wurde schon die Vermutung geäußert, daß das Zusammentreffen der Kapitalmarktschwierigkeiten mit dem Beginn einer neuen Phase der Wohnungspolitik symptomatisch sein könnte für den Stil und die Struktur der Wirtschafts- und Gesellschaftspolitik in der Bundesrepublik Deutschland.

Die Gleichzeitigkeit dieser Ereignisse und die daraus resultierenden zusätzlichen Spannungen sind offensichtlich ein Indiz für die mangelhafte Koordinierung der an der Wirtschafts- und Gesellschaftspolitik beteiligten Kräfte. Schon die Betrachtung der wenigen hier herangezogenen Teilaspekte zeigt insgesamt ein entmutigendes Bild der Volkswirtschaftspolitik. Eine Festlegung von Prioritäten der Bedürfnisse im staatlichen Bereich allein reicht nicht mehr aus. Es müssen alternative Prioritätsskalen in langfristigen, dynamischen Modellen getestet werden, die die gesamte Volkswirtschaft erfassen. Die Fixierung einer optimalen Skala kann nur das Resultat solcher Vergleiche unter Beachtung aller relevanten Nebenwirkungen sein. Die Wirtschaftspolitik darf auch bei vorherrschendem marktwirtschaftlichen Prinzip nicht aus einem Durcheinander von unkoordinierten Maßnahmen bestehen. Ex definitione bedingt jedes Wirtschaften ein Planen; es kann somit lediglich gut oder schlecht geplant werden. Und die Wohnungswirtschaft ist seit 100 Jahren kein Musterbeispiel für eine rationale Wirtschaftspolitik gewesen.

KONJUNKTUR VON MORGEN

Jahresbezugspreis DM 90,— für das erste,
DM 25,— für jedes weitere Exemplar

Der vierzehntäglich erscheinende Kurzbericht des
Hamburgischen Welt-Wirtschafts-Archivs über die
Binnen- und Weltkonjunktur und die Rohstoffmärkte

VERLAG WELTARCHIV GMBH • 2 HAMBURG 20 • EPPENDORFER LANDSTRASSE 106