

Schulz-Trieglaff, Michael

Article — Digitized Version

Konjunkturpolitische Aspekte des Wohnungsbaus

Wirtschaftsdienst

Suggested Citation: Schulz-Trieglaff, Michael (1976) : Konjunkturpolitische Aspekte des Wohnungsbaus, Wirtschaftsdienst, ISSN 0043-6275, Verlag Weltarchiv, Hamburg, Vol. 56, Iss. 12, pp. 633-636

This Version is available at:

<http://hdl.handle.net/10419/135022>

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.

Konjunkturpolitische Aspekte des Wohnungsbaus

Michael Schulz-Trieglaff, Bonn

Der Konjunkturaufschwung wird binnenwirtschaftlich nur schwer mittelfristig abzusichern sein, wenn keine weitere Belebung der Bautätigkeit erfolgt. Allein über einen zunehmenden Außenbeitrag sind die Beschäftigungs- und Wachstumsprobleme der Bundesrepublik auf Dauer nicht zu lösen. Dies ist eine Erfahrung aus der hinter uns liegenden Rezession.

Das „konjunkturpolitische Potential“ der Bauwirtschaft wird deutlich, wenn man berücksichtigt, daß im langjährigen Durchschnitt die realen Bauinvestitionen immer rund 50 % der gesamten Bruttoanlageinvestitionen ausmachten. Von den Bauinvestitionen wurden wiederum etwa 40 % im Wohnungsbau getätigt. Konjunkturpolitische Maßnahmen – und hier wegen der vergleichsweise hohen Fremdfinanzierung von Bauinvestitionen vor allem die Geldpolitik – können also im starken Maße über Veränderungen in der Bautätigkeit das gesamte Investitionsvolumen beeinflussen.

Übersteigerte Bauentwicklung

So hat beispielsweise allein der Rückgang der Wohnungsbauinvestitionen zwischen 1973 und 1975 um real rund 8,5 Mrd. DM zu einer Abnahme der Bauinvestitionen von fast 12 % und entsprechend zu einer Reduktion der gesamten Investitionstätigkeit um etwa 6 % geführt. Die gesamten konjunkturellen Wirkungen waren natürlich noch weitaus größer, denn der Produktionsmultiplikator der Bauwirtschaft ist, wie Untersuchungen des DIW gezeigt haben, mit 1,86 überdurchschnittlich hoch. Schließlich ist die Bauwirtschaft unter allen Bereichen des produzierenden Gewerbes mit rund 1,2 Mill. Beschäftigten im Bauhauptgewerbe und weiteren etwa 0,5 Mill. Beschäftigten im Ausbaugewerbe immer noch der größte Arbeitgeber.

Dr. Michael Schulz-Trieglaff, 34, Dipl.-Volkswirt, ist Referent für Kabinetts- und Planungsangelegenheiten im Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau in Bonn.

Die Bauwirtschaft und hier vor allem der Wohnungsbau haben in besonders starkem Maße die Phase inflationären Wachstums Anfang der siebziger Jahre mitgemacht. Hohe Baupreissteigerungen seit Ende 1969 und die Erwartung eines unverändert hohen Einkommensanstiegs führten zu einem überzogenen Sachwertstreben auf der Nachfrageseite und heizten den häufig ungezügelter Expansionsdrang auf der Angebotsseite weiter an. Die Baugenehmigungen schnellten 1972 auf ein bisher nie erreichtes Rekordniveau von 770 000 Wohnungen hoch, und die Fertigstellungen überschritten 1973 erstmals überhaupt die Grenze von 700 000. Die Baukosten stiegen 1973 und 1974 jeweils um mehr als 7 % und die Gesamtherstellungskosten für eine Wohnung innerhalb von nur zwei Jahren um mehr als 26 000 DM auf 114 500 DM.

Daß eine derartig übersteigerte Entwicklung nicht der langfristige Trend sein konnte, war eigentlich relativ früh zu erkennen. Trotzdem glaubten auf der Angebotsseite noch viele Investoren bis weit in die Spätphase des Booms hinein, ihre Planung realisieren zu können. In der Hoffnung auf einen sich weiter nach oben „hochschaukelnden“ Prozeß wurde nur zu häufig die Finanzierung vernachlässigt, zumal auch die Kreditwirtschaft nur zu bereitwillig erforderliche Kredite zur Verfügung stellte.

Erste kritische Anzeichen auf der Nachfrageseite zeigten sich bereits Anfang 1973. Sie wurden dann durch die stabilitätspolitischen Maßnahmen von Bundesregierung und Bundesbank im Frühsommer 1973 verstärkt, und das Ergebnis war der bis heute nicht kompensierte Einbruch vor allem im Wohnungsbau. Die Baugenehmigungen fielen bis 1975 um mehr als 50 %, die Fertigstellungen um fast 40 % unter das Rekordniveau der Jahre

Wirtschaftsrecht und Wirtschaftspolitik Band 46

Herausgegeben von Professor Dr. Ernst-Joachim Mestmäcker, in Verbindung mit Professor Dr. Kurt Hans Biedenkopf und Professor Dr. Erich Hoppmann

Wolfgang Gansweid

Gemeinsame Tochtergesellschaften im deutschen Konzern- und Wettbewerbsrecht

Die Beurteilung gemeinsamer Tochtergesellschaften bereitet nicht zuletzt deshalb zahlreiche Probleme, weil sich die zugrunde liegenden Rechts Tatsachen nur schwer ermitteln lassen. Der Verfasser stellt deshalb im ersten Teil seiner Untersuchung anhand zahlreicher Beispiele die unterschiedlichen wirtschaftlichen Funktionen sowie die Organisation dieser ständig an Bedeutung gewinnenden Form unternehmerischer Zusammenarbeit dar. Er kommt zu dem Ergebnis, daß in der Regel der Schwerpunkt der rechtlichen Beurteilung nicht im Gesellschaftsvertrag der gemeinsamen Tochtergesellschaft zu suchen ist, sondern in der daneben bestehenden BGB-Gesellschaft der Gesellschafter, der sog. Grundvereinbarung. Im zweiten Teil untersucht der Verfasser, ob die These mehrfacher Abhängigkeits- und Konzernbeziehungen zwischen gemeinsamer Tochtergesellschaft und jedem Gesellschafter durch die konzernrechtlichen Vorschriften des Aktiengesetzes gedeckt wird. Diese Vorschriften sind zwar auf den zweigliedrigen Konzern zugeschnitten; der Verfasser zeigt aber, daß sämtliche Regelungen über den Vertragskonzern, den faktischen Konzern, die Rechnungslegung im Konzern sowie die übrigen konzernrechtlichen Vorschriften auch bei der Anwendung auf gemeinsame Tochtergesellschaften zu sinnvollen Ergebnissen führen.

Weitgehend ungeklärt ist schließlich – auch nach seiner Novellierung – die Anwendbarkeit des GWB auf Gemeinschaftsunternehmen. Die Gründung dieser Unternehmen verwirklicht oft nur einen Teil der unter den Gesellschaftern bestehenden Absprachen, so daß für ihre Beurteilung sämtliche Abreden der Gründer – insbesondere auch die Grundvereinbarung sowie untereinander bestehende Austauschverträge – und das Marktverhalten der Gesellschafter im Zusammenhang mit dem Betrieb des Gemeinschaftsunternehmens zu berücksichtigen sind. Die vom Verfasser erzielten Ergebnisse unterscheiden sich naturgemäß von den Aussagen, die auf der Isolierung von Gründungsvorgang, Gesellschaftsstatut und daneben bestehenden Abreden beruhen. Abschließend geht der Verfasser auf einzelne Probleme bei der Auslegung des Kartellverbots und der Vorschriften über die Zusammenschlußkontrolle im Zusammenhang mit Gemeinschaftsunternehmen ein.

Neuerscheinung

1976, 294 Seiten, 15,3 x 22,7 cm, Salesta kart., 72,- DM
ISBN 3 7890 0208 9

Nomos Verlagsgesellschaft
Postfach 610 · 7570 Baden-Baden



1972 bis 1973. Die Beschäftigtenzahl wurde allein im Bauhauptgewerbe in der Hauptsache wegen des Rückgangs im Wohnungsbau um etwa 350 000 Arbeitnehmer abgebaut. Die Wohnungsbauinvestitionen sanken unter das Niveau Mitte der sechziger Jahre, und die Zahl der Betriebe des Bauhauptgewerbes schrumpfte um etwa 4 000. Da wegen des verengten Finanzierungsspielraums vor allem in den Kommunen auch der öffentliche Bau stark zurückging und sich der Wirtschaftsbaubau wegen der geringen Investitionsneigung ebenfalls ungünstig entwickelte, kam es in den Jahren 1974 und 1975 zu einem Rückgang der realen Bauproduktion von jeweils knapp 8 %.

Verbesserte Wohnungssituation

Die starke Wohnungsbautätigkeit der vergangenen Jahre hat dazu geführt, daß sich für die große Mehrzahl der Bevölkerung die Wohnungssituation deutlich verbesserte. Die akute Wohnungsnot als vornehmlich quantitatives Problem ist praktisch beseitigt. Die Statistiken weisen aus, daß heute auf jede Person in unserem Land eine durchschnittliche Wohnfläche von 26,2 qm kommt. Die Flächenversorgung je Person ist in den letzten Jahren jeweils um durchschnittlich 0,5 qm gestiegen. Die Belegungsdichte sank auf 2,5 Personen je Wohnung gegenüber noch 3,4 Personen vor 15 Jahren. Etwa 41 % aller Wohnungen verfügen heute über Bad, WC und Sammelheizung, entsprechen also dem für notwendig gehaltenen Ausstattungsstandard. Insgesamt gesehen also eine durchaus positive Bilanz für den Wohnungsbau.

Deshalb fehlt es auch nicht an Stimmen, die bei dieser Ausgangslage die Aufgaben der Wohnungspolitik vorerst als weitgehend gelöst ansehen. Wenn dann noch die Konsolidierung der öffentlichen Finanzen als die zentrale Aufgabe der vor uns liegenden Jahre angesehen wird, ist es schon fast zwingend, einen allmählichen Rückzug der öffentlichen Hände aus der Wohnungsbauförderung als ebenso notwendige wie gerechtfertigte Maßnahme anzusehen. Da die Wohnungspolitik zudem in den letzten Jahren aus den verschiedensten Gründen ihren politischen Stellenwert weitgehend eingebüßt hat, ist es bei dieser Ausgangslage sehr schwer, mit Hinweisen auf die zu erwartenden Konsequenzen einer derartigen Politik überhaupt noch Gehör zu finden.

Unzureichende Wohnraumerstellung

Wer zudem nur die augenblickliche Lage berücksichtigt, wird keine schwerwiegenden Fehlentwicklungen erkennen können. Bauüberhänge und die

Entwicklung der Baugenehmigungen lassen darauf schließen, daß wir auch in diesem Jahr noch ein Bauvolumen von 400 000 Wohnungen realisieren können, und im nächsten Jahr ist wegen des noch wirkenden Investitionszuschusses möglicherweise mit einem ähnlichen Volumen zu rechnen. 400 000 Wohnungen sind deutlich weniger als der Durchschnitt der Jahre 1969 bis 1972 mit etwa 550 000 fertiggestellten Wohnungen jährlich.

Bei rein globaler Sicht könnte eine derartige Wohnungsproduktion jedoch knapp ausreichen, um den heute erreichten Stand der Wohnungsversorgung zu halten, also Wohnungsabgänge auszugleichen und ein entsprechendes Angebot für eine vermutlich steigende Zahl von Haushalten bereitzustellen. 400 000 fertiggestellte Wohnungen reichen jedoch mit Sicherheit nicht aus, um bei sich weiter festigendem wirtschaftlichen Aufschwung die steigende Nachfrage nach mehr Wohnraum zu befriedigen. Dies wird deutlich, wenn man berücksichtigt, daß selbst im Krisenjahr 1975 die gesamte Neubauproduktion von 430 000 Wohnungen sowie weiterhin eine beträchtliche Zahl leerstehender Wohnungen am Markt abgesetzt wurden. Wenn also im vergangenen Jahr mehr als 450 000 Wohnungen vom Markt aufgenommen worden sind, so ist nicht einzusehen, warum bei wieder günstigeren Einkommenserwartungen diese Zahl nicht überschritten werden soll.

Nun bringt sicherlich die noch bestehende Halde leerstehender Neubauwohnungen sowie abgebrochener Bauvorhaben eine gewisse Entlastung. Allerdings darf diese Wirkung nicht überschätzt werden, zumal mit ziemlicher Sicherheit davon auszugehen ist, daß ein beachtlicher Teil der Wohnungshalde „am Markt vorbeigebaut“ worden ist und deshalb selbst bei erheblichen Preissenkungen keinen Absatz findet.

Gefahr eines erneuten Einbruchs

Inzwischen gibt es jedoch ernste Anzeichen dafür, daß schon in mittelfristiger Sicht die Gefahr eines erneuten Einbruchs in der Wohnungsbautätigkeit möglich ist. Während noch in der ersten Jahreshälfte 1976 die Baugenehmigungen von Monat zu Monat stiegen und sich — vor allem wegen des niedrigen Vorjahresstandes — beachtliche Zuwachsraten gegenüber 1975 ergaben, sind in der zweiten Jahreshälfte die Genehmigungen laufend gesunken, und zwar wesentlich stärker als im langjährigen Durchschnitt. Im August wurde dann das Vorjahresniveau erstmals um 3,4 % und im September dann um 11 % unterschritten.

Ein Genehmigungsvolumen von 400 000 Wohnungen dürfte damit in diesem Jahr kaum noch zu erreichen sein. Eine Belebung zeigt allein der Eigenheimbau. Bei den Wohnungen in Mehrfamili-

lienhäusern wurde das Vorjahresniveau nicht einmal erreicht. Da die Baugenehmigungen von heute die Entwicklung der Bautätigkeit in den kommenden 12 bis 18 Monaten abstecken, zeichnet sich ein Beschäftigungsrisiko ab, wenn es nicht kurzfristig zu einer erneuten Belebung der Nachfrage kommt. Hierfür gibt es jedoch vorerst keine Anzeichen.

Selbst bei weiterhin günstiger Baukosten- und Zinsentwicklung ist kaum damit zu rechnen, daß die Genehmigungen für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern über 250 000 ansteigen. Schon ein solches Ergebnis wäre im langjährigen Durchschnitt als „Rekord“ zu werten.

Im Eigentumswohnungsbau ist mit zunehmendem Haldenabbau ein leichter Anstieg möglich, weil das Interesse für gut geplante, kleinere Objekte allmählich wieder zunimmt. Allerdings ist es unwahrscheinlich, daß hier ein Volumen von jährlich 70–80 000 genehmigten Wohnungen nennenswert überschritten werden kann.

Die sich abzeichnende Lücke ist also nur durch einen verstärkten Mietwohnungsbau zu schließen.

Entwicklungen im Mietwohnungsbau

Gerade im Mietwohnungsbau ist aber kurzfristig eine Tendenzwende nicht zu erkennen. Der soziale Mietwohnungsbau dürfte wegen der Vorzieheffekte im Zusammenhang mit dem Auslaufen des Investitionszuschusses bei weiter sinkendem Förderungsvolumen der öffentlichen Hände kurzfristig mit Sicherheit nicht ansteigen.

Im freifinanzierten Mietwohnungsbau ist das Investitionsinteresse unverändert schwach. Berechnungen des DIW zeigen, daß auf diesem Teilmarkt bereits seit Ende der sechziger Jahre eine dem sozialen Wohnungsbau vergleichbare Kostenmiete nicht mehr zu erwirtschaften war. Selbst wenn man davon ausgeht, daß im freifinanzierten Mietwohnungsbau andere Kalkulationsformen gelten und man lediglich den Kapitaldienst für die Fremdmittel sowie laufende Betriebs- und Verwaltungskosten berücksichtigt, wird deutlich, daß etwa seit 1970 in vielen Fällen keine „kostendeckenden“ Anfangsmieten zu erzielen waren. Auch bei Berücksichtigung von steuerlichen Entlastungen und Wertsteigerungen bleibt unter reinen Renditeaspekten die Lage im Mietwohnungsbau problematisch. Offenbar bedarf es erst eines durch eine steigende Nachfrage ausgelösten Anpassungsprozesses, um hier wieder das notwendige Investitionsinteresse zu wecken.

Mit Sicherheit läßt sich jedoch sagen, daß entgegen mancher Behauptung das 2. Wohnraumkündigungsschutzgesetz Mietanpassungen bisher nicht behindert hat. Bei der relativ ungünstigen Nach-

frageentwicklung auf dem Mietwohnungsmarkt konnte es die ihm vielfach zugeschriebenen mietdämpfenden Wirkungen bisher gar nicht entfalten. Der Test steht also noch aus. Auf der anderen Seite scheint es jedoch so, als ob die öffentliche Diskussion über dieses Gesetz und die lediglich behaupteten, aber nicht bewiesenen Fehlwirkungen das mangelnde Investitionsinteresse im Mietwohnungsbau weiter gedämpft haben.

Kommt es zu der geschilderten Entwicklung im Wohnungsbau, so ist nicht auszuschließen, daß bereits Mitte des nächsten Jahres die leichte Produktionszunahme dieses Jahres wieder „verlorengegangen“ sein wird. Freisetzungseffekte vor allem im Bauhauptgewerbe dürften dann kaum noch zu vermeiden sein.

Nach dem massiven Beschäftigungsabbau in den vergangenen Jahren dürften hiervon in besonders starkem Maße Fachkräfte betroffen sein, die aller Erfahrung nach selbst bei einem neuen Konjunkturaufschwung nicht mehr in die Bauwirtschaft zurückkehren. Da nach einer groben Faustregel der Bau einer Wohnung etwa Beschäftigung für 2 Mann-Jahre bietet, lassen sich leicht die Beschäftigungswirkungen einer Abnahme bei den Baugenehmigungen errechnen. Betroffen wären vor allem die mittleren Baubetriebe, weil die kleinen Unternehmen weiterhin durch die starke Nachfrage im Eigenheimbau Beschäftigung finden und sich die großen Unternehmen in der letzten Zeit verstärkt im Auslandsgeschäft engagiert haben.

Neue Engpässe

Wegen der relativ langen Ausreifungszeiten von Wohnungsbauinvestitionen läßt sich eine einmal eingetretene ungünstige Entwicklung kurzfristig nur schwer korrigieren. Dies gilt vor allem für den Mietwohnungsbau und hier natürlich in besonders starkem Maße für den sozialen Wohnungsbau, bei dem zwischen politischer Entscheidung für ein Programm und Fertigstellung einer Wohnung Zeiträume von 3 bis 5 Jahren liegen können.

Natürlich sind in gewissem Umfang Substitutionsmöglichkeiten vorhanden. So könnte etwa das Be-

schäftigungsproblem durch die verstärkte Förderung des Eigenheimbaus zumindest entschärft werden, wie dies im Konjunkturprogramm vom August 1975 mit Erfolg versucht wurde. In begrenztem Rahmen bringt auch die Modernisierung zusätzliche Beschäftigung für das Bauhauptgewerbe.

Wesentlich gefährlicher ist die sich abzeichnende Entwicklung am Wohnungsmarkt jedoch für das wohnungspolitische Ziel, noch bestehende Disparitäten in der Wohnungsversorgung abzubauen. Schon heute zeigt sich

eine tendenziell bessere Wohnungsversorgung in den ländlichen Gebieten, die vor allem vom Einfamilienhausbau profitieren,

eine „Mietwohnungslücke“ in den Verdichtungsgebieten, von der vor allem Bevölkerungsgruppen mit besonderem Wohnungsbedarf wie alte Menschen oder kinderreiche Familien betroffen sind.

Bei unverändert schwacher Bautätigkeit im Mietwohnungsbau werden sich diese Unterschiede künftig eher noch verstärken. Gegenüber einer zunehmend besseren Wohnungsversorgung derjenigen Bevölkerungsgruppen, die in der Lage sind, durch eigene Ersparnisse und öffentliche Förderung Wohnungseigentum zu bilden, verschlechtert sich die Position der Wohnungssuchenden in den Großstädten, wie z. B. auch der jungen Ehepaare. Wegen der unzureichenden Neubauproduktion können bereits bestehende Versorgungsengpässe nicht beseitigt werden. Vielmehr ist damit zu rechnen, daß trotz sicherlich auftretender Freisetzungseffekte im Wohnungsbestand durch die Eigentumsförderung gerade für die heute schon relativ schlecht versorgten Familien in den Verdichtungsräumen neue Engpässe auftreten. Auch die zu erwartende Mietentwicklung auf dem Markt für freifinanzierte Mietwohnungen sollte dabei in ihren wohnungspolitischen Wirkungen nicht unterschätzt werden. Nicht nur unter beschäftigungspolitischen, sondern auch unter wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Gesichtspunkten ist deshalb die künftige Entwicklung auf dem Mietwohnungsmarkt von erheblicher Bedeutung.

KONJUNKTUR VON MORGEN

Der vierzehntäglich erscheinende Kurzbericht des HWWA - Institut für Wirtschaftsforschung - Hamburg über die Binnen- und Weltkonjunktur und die Rohstoffmärkte

V E R L A G W E L T A R C H I V G M B H - H A M B U R G