

Zinn, Karl Georg

Article — Digitized Version

## Sind Wohnungsbauinvestitionen unproduktiv?

Wirtschaftsdienst

*Suggested Citation:* Zinn, Karl Georg (1984) : Sind Wohnungsbauinvestitionen unproduktiv?, Wirtschaftsdienst, ISSN 0043-6275, Verlag Weltarchiv, Hamburg, Vol. 64, Iss. 5, pp. 231-234

This Version is available at:

<http://hdl.handle.net/10419/135919>

**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.*

# Sind Wohnungsbauinvestitionen unproduktiv?

Karl Georg Zinn, Aachen

**Das gegenwärtig kursierende Bonmot, die deutsche Wirtschaft brauche Arbeitsplätze und keine Schlafplätze, zielt gegen die Wohnungsbauförderung. Den Wohnbauinvestitionen wird die Qualität abgesprochen, „richtige“ Investitionen zu sein. Sind Wohnungsbauinvestitionen unproduktiv? Hierzu ein Aufsatz von Professor Karl Georg Zinn mit einer Replik von Dr. Hans-Hagen Härtel.**

Die Kritiker der Wohnungsbauförderung halten Wohnungen für typisches Gebrauchsvermögen – im Gegensatz zum Erwerbsvermögen – und attestieren den Wohnungen reinen Konsumcharakter: es handele sich bei ihnen sozusagen um immobile „Wohnwagen“ aus Beton und Stein. Die Formulierung „Arbeitsplätze statt Schlafplätze“ spielt darauf an, daß Wohnungsbauminvestitionen keine Arbeitsplätze schaffen; genauer gesagt, es werden relativ wenig Arbeitsplätze geschaffen.

Die Arbeitsplatzproblematik ist sicherlich zentral. Es drängt sich jedoch die Frage auf, wieviel Arbeitsplätze geschaffen werden, wenn eine bestimmte Milliarden-summe statt für Wohnungsbauminvestitionen für ein kapitalintensives Wasserkraftwerk oder gar für Industrieroboter ausgegeben wird, die (bisherige) Dauerarbeitsplätze ersetzen. Spitzt man das Problem auf die Beschäftigungs- und Arbeitsplatzeffekte zu, so sind drei Gesichtspunkte zu beachten:

- die Beschäftigungswirkung durch den Nachfrageeffekt der (Investitions-)Ausgabe, wobei u. a. aus inflationspolitischen Gründen zu berücksichtigen ist, wie weit die Nachfrage auf vorhandene Produktionskapazitäten trifft;
- wie umfangreich die aus der gegenwärtigen (Investitions-)Ausgabe resultierenden Beschäftigungswirkungen ausfallen. Hierbei würde eine Betrachtung, die auf die Entstehung von Arbeitsplätzen durch die Ausgabe selbst beschränkt ist, zu kurz greifen. Wichtig ist auch der Komplementärgüterbedarf der gegenwärtigen Ausgaben. Im Falle des Wohnungsbaus zählen hierzu ja

nicht nur Möbel, Heimtextilien etc., sondern auch Heizung, Versicherung, Reparaturen und dergleichen;

- schließlich sollte der eigentliche ökonomische Zweck der (Investitions-)Ausgabe in Betracht gezogen werden, nämlich einen Nutzenstrom für eine mehr oder weniger lange Zeit abzugeben. Jede Investitions- und Gebrauchsgutausgabe impliziert die Erwartung, daß ein solcher Nutzenstrom anfällt. Wird die Erwartung enttäuscht, d. h. liegt eine Fehlinvestition vor oder der Gebrauchsgutkäufer hat sich schlicht bezüglich der Nützlichkeits des Gutes geirrt, was im Sinne der kognitiven Dissonanz ja nicht so ungewöhnlich zu sein scheint, so handelt es sich in der Tat um eine unproduktive Ausgabe. Dennoch resultierte auch in diesem Fall aus der Ausgabe ein Produktions- bzw. Beschäftigungseffekt.

## Rechtfertigung von Investitionsförderung

Unter dem Gesichtspunkt der Produktion bzw. Abgabe eines Nutzenstroms verschwimmen die Grenzen zwischen Investition und Gebrauchsgutkauf. Doch entspricht diese nutzenorientierte Betrachtung durchaus jener landläufigen Vorstellung, daß Investitionen „letztlich“ durch entsprechende Endnachfrage, also öffentlichen oder privaten Konsum gerechtfertigt werden müssen. Investitionsgüter sind in diesem Sinn künftige Konsumgüter. Auch wird Ersparnisbildung – so etwa auch der Sachverständigenrat – als zeitliches Hinausschieben des Konsums interpretiert. Damit stellt sich nun aber jede Investitionsförderung als Förderung „künftigen“ Konsums dar.

Vordergründig wird Investitionsförderung selbstverständlich stets mit dem Argument gerechtfertigt, es gehe um Arbeitsplätze. Das ist ja auch nicht falsch, wenn es auch häufig nicht um neue Arbeitsplätze, sondern den Fortfall bisheriger geht. Wenn sich aber die Investitionen im Hinblick auf die künftige Endnachfrage nicht

---

*Prof. Dr. Karl Georg Zinn, 44, ist Ordinarius für Volkswirtschaftslehre und Direktor des Instituts für Wirtschaftswissenschaften der Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule Aachen.*

als nützlich erweisen, d. h. wenn es keine Endverbraucher gibt, die die betreffenden Produkte kaufen, so läßt sich der Sache allenfalls als einer etwas umständlichen „Arbeitsbeschaffungsmaßnahme“ Sinn verleihen; denn während der Investitionsperiode sind selbstverständlich via Nachfrage auch Produktions- und Einkommenseffekte gegeben.

Das Risiko einer Investition, das im wesentlichen darin besteht, ob sie tatsächlich zu einem Nutzenstrom führt, also auf kaufkräftige Nachfrage trifft, ist heute außerordentlich hoch. Dies ist u. a. durch eine gewisse Sättigung bei vielen Gütern des Endbedarfs bedingt. Die Investoren haben außerordentliche Probleme, neue Produkte (Produktinnovationen) zu entwickeln, die für die Verbraucher attraktiv genug sind, um eine Massennachfrage auszulösen<sup>1</sup>.

### Ungesättigter Wohneigentumbedarf

Im Wohnbausektor besteht nun offenkundig noch ein erheblicher Bedarf, d. h. hier können Produkte verkauft werden, ohne daß auf ungewisse Innovationen gewartet werden muß. Selbst wenn man unterstellt, daß heute ein ausgewogeneres Verhältnis zwischen Nachfrage und Angebot am Wohnungsmarkt besteht, so existiert doch noch eine außerordentlich hohe (potentielle) Nachfrage nach Wohneigentum. Wie immer dies motiviert sein mag, es liegt hier ein noch weitgehend ungesättigter Bedarf vor, den nicht zu befriedigen gerade in einer Situation mit extrem hoher Arbeitslosigkeit völlig irrational wäre.

Nun ist hinlänglich bekannt, daß der Kauf einer Eigentumswohnung bzw. eines Eigenheims für die Mehrzahl der Haushalte eine Ausgabeentscheidung bedeutet, die wohl nur einmal im Leben getroffen wird. Mit dieser Entscheidung sind relativ hohe und vor allem sehr langfristige Belastungen des verfügbaren Haushaltseinkommens verbunden. In einer Wirtschaftskrise bedarf es daher besonderer Anreize, solche Entscheidungen herbeizurufen. Eine Krisensituation ist aber im Hinblick auf den hohen Bestand an ungenutzten Produktionsfaktoren – und für die Bauindustrie gilt dies noch immer in einem besonderen Maße trotz der zuversichtlichen Konjunkturrhetorik<sup>2</sup> – gerade der geeignete Zeitraum, um potentielle Nachfrager zur Kaufentscheidung zu ermutigen.

<sup>1</sup> Vom Münchener Ifo-Institut wurde in der jüngeren Vergangenheit wiederholt darauf hingewiesen, daß sich die Anbieter außerordentlich schwer tun, wirklich neue Produkte hervorzubringen. Dies ist mit ein Grund dafür, daß Rationalisierungsinvestitionen gegenüber den Erweiterungsinvestitionen eindeutig überwiegen. Innovationsorientierte Investitionsförderung wird unter solchen Umständen zwangsläufig zur Rationalisierungsförderung. Vgl. u. a. H. Schmalholz, L. Scholz: Ohne verstärkte Produktinnovationen kein Wachstum, in: Ifo-Schnelldienst, Jg. 36, 35-36/83, vom 18. Dez. 1983, S. 15 ff.

Wenn es gelingt, mit einer gewissen Zuschußfinanzierung aus dem Steuertopf privates Geld (Bausparguthaben u. a.) zu mobilisieren, so resultieren daraus recht sichere Beschäftigungseffekte. Wichtig ist auch die Tatsache, daß beim Eigenheimbau bereits feststeht, daß das betreffende Produkt nützlich ist, d. h. die Investition des Bauherrn bedeutet sozusagen eine Absatzgarantie: Investor und Endverbraucher sind identisch. Auch unter dem Nutzenaspekt handelt es sich durchaus um eine produktive Investition, d. h. die Lebensqualität des Eigners wird sich gegenüber der bisherigen Situation verbessern. Zudem wohnt er langfristig gesehen in den eigenen vier Wänden auch billiger, so daß auf das Lebenseinkommen bezogen der Erwerb von Wohneigentum auf Dauer sein disponibles Einkommen erhöht<sup>3</sup>. Damit wird Kaufkraft für andere Dinge frei.

### Risiko von Fehlinvestitionen

Unterstellt man, daß die staatliche Förderung des Wohneigentums breiten Schichten zugute kommt, was allerdings eine starke verteilungspolitische Komponente implizieren müßte, so hätte dies zugleich Entlastungseffekte für jenen Teilssektor des Mietwohnungsmarktes, auf dem sich untere und mittlere Einkommenschichten drängen.

Investitionsorientierte Wirtschaftspolitik wird regelmäßig mit dem pauschalen Argument befürwortet, es gelte auf diesem Wege „Zukunftsvorsorge“ zu betreiben. Nun läßt sich dieser Gesichtspunkt aber voll und ganz gerade für den Wohnungsbau geltend machen. Denn anders als industrielle Investitionen haben – jedenfalls bei angemessener Bauqualität – Wohnungen eine unter Umständen mehrere Generationen währende Lebensdauer. Zwar sind Wohnungen, die aufgrund von Fehlkalkulationen zeitweilig leerstehen, einzelwirtschaftlich betrachtet Verlustobjekte – hierin analog zu überflüssigen Kapazitäten der Stahl- und Wertindustrie –, doch selbst wenn eine Wohnung längere Zeit nicht genutzt wurde, verliert sie ihren Gebrauchswert nicht. Sie kann ihren Nutzenstrom auch noch in späte-

<sup>2</sup> Die Schwierigkeiten des Bausektors resultieren vor allem aus dem Fortfall der staatlichen Tiefbauaufträge, aber auch aus dem dauerhaft verminderten Industriebau, der im Hinblick auf die künftig geringere Komplementarität von Ausrüstungs- und Industriebauinvestition tendenziell schrumpfen dürfte. Vgl. hierzu auch Analyse der strukturellen Entwicklung der deutschen Wirtschaft, in: DIW-Wochenbericht, 6/84, vom 9. Feb. 1984, S. 63.

<sup>3</sup> Die vermögenspolitischen Aspekte sowie die wichtige Tatsache, daß durch den Eigentumswohnungsbau Geldvermögen in Realvermögen transformiert wird, was ja keinesfalls generell gewährleistet ist, seien am Rande vermerkt. Vgl. zur Problematik möglicher Diskrepanzen zwischen der volkswirtschaftlichen Geld- und Realvermögensbildung, also der Existenz „unfreiwilligen Hortens“, E. P r e i s e r: Sparen und Investieren, in: ders.: Bildung und Verteilung des Volkseinkommens, 4. Auflage, Göttingen 1970, S. 26 ff. „Die Vergrößerung des Volksvermögens, die das Sparen in jedem Fall bedeutet, bleibt, wenn nicht gleichzeitig investiert wird, bloß nominal...“. Ebenda, Fußnote 17.

ren Jahren abgeben. Von industriellen (Fehl-)Investitionen wird sich dies kaum behaupten lassen. Der Wohnungsbestand stellt sozusagen einen dauerhaften Vorrat dar, der weder physisch noch technologisch „verdirbt“.

### Verdrängung wichtigerer Investitionen?

Die Aversion gegen Wohnungsbauförderung hätte eine gewisse Plausibilität, wenn nachzuweisen wäre, daß hierdurch wichtigere Investitionen verdrängt werden. Ein solches Crowding-out in einem weiteren Sinne ließe sich jedoch allenfalls unter Bedingungen voller Auslastung des gesamtwirtschaftlichen Produktionspotentials behaupten. Davon sind wir aber weit entfernt. Zudem wäre auch unter Vollbeschäftigungsbedingungen nachzuweisen, was wichtigere Investitionen sind. Wer „wichtigere“ Investitionen mit Rückgriff auf semantische Übungen zu konkretisieren versucht, indem er betont, daß „Wachstumsindustrien“ gefördert werden müßten, wird kein effizientes Programm der Investitionsbelegung ausfindig machen. Wachstumsindustrien sind solche, die gute Absatzaussichten vorweisen können. Daran scheint es aber heute in erster Linie zu mangeln. Sollte der Wohnungsbau sich wirklich irgendwann als Crowding-out-Faktor für „Wachstumsindustrien“ erweisen, so wird sich dies leicht feststellen lassen, und Abhilfe wäre dann geboten. Vor diesem Problem stehen wir heute aber (leider) nicht.

Die isolierte Gegenüberstellung von Wohnungsbau- und industriellen Investitionen geht unter den gegen-

wärtigen Verhältnissen hoher Arbeitslosigkeit am eigentlichen Problem vorbei. Ob nun Wohnungen Investitionen oder Konsum oder irgend etwas dazwischen darstellen, mag eine interessante Frage für spitzfindige Seminardiskussionen sein, eine den Beschäftigungsproblemen adäquate Erkenntnis wird sich daraus kaum herleiten lassen. Darum geht es aber in der Praxis. Und Wohnungsbauförderung hat eindeutige Beschäftigungseffekte, die heute nicht zu Lasten anderer Sektoren gehen – im Gegenteil.

### Ungerechtfertigte Kritik

Solange nicht eindeutig nachzuweisen ist, daß die – von Angebotstheoretikern verständlicherweise beargwöhnte – Nachfrageorientierung der Wohnungsbauförderung weniger Beschäftigung bringt, als wenn darauf verzichtet würde, stößt die Kritik an der Wohnungsbauförderung ins Leere. Genauso könnte beklagt werden, daß die Automobilkonjunktur 1983 einen „Verlust“ an investierbaren Mitteln darstelle; immerhin sind u. a. über 22 Mrd. DM aus freiwerdenden, staatlich geförderten Sparverträgen konsumtiv ausgegeben worden.

Die Detailprobleme der Wohnungsbauförderung liegen in der jeweiligen Förderungstechnik und den verteilungspolitischen Aspekten der Begünstigungspraxis. Die Förderung eigengenutzten Wohnraums sowie von Mietwohnungen mit sozial akzeptablen Mieten ist gewiß besser als luxuriöse Abschreibungsobjekte, die lange Zeit nicht bewohnt werden, obwohl selbst solche

## VERÖFFENTLICHUNGEN DES HWWA-INSTITUT FÜR WIRTSCHAFTSFORSCHUNG-HAMBURG

### NEUERSCHEINUNG

Klaus Bolz (Hrsg.)

## DIE WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG IN AUSGEWÄHLTEN SOZIALISTISCHEN LÄNDERN OSTEUROPAS ZUR JAHRESWENDE 1983/84

Die Abteilung Sozialistische Länder und Ost-West-Wirtschaftsbeziehungen erarbeitet seit nunmehr zwölf Jahren jeweils zu Jahresbeginn eine nach Ländern getrennte Übersicht über die wirtschaftlichen Ergebnisse des vorangegangenen Jahres sowie über die Entwicklungstendenzen des jeweils laufenden Jahres. Einschließlich der Daten für 1983 liegen Informationen für drei Jahre des laufenden Fünfjahrplans (1981-1985) vor. Ein Vergleich dieser Daten mit den im Fünfjahrplan festgelegten Leitlinien läßt schon eine Beurteilung der Chancen für die Erfüllung wichtiger Fünfjahrplanziele zu.

Großoktav, 328 Seiten, 1984, Preis brosch. DM 35,-

ISBN 3-87895-249-X

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

Wohnungen irgendwann nutzbar sein werden, also volkswirtschaftlich betrachtet keinesfalls eine endgültige Fehlinvestition darstellen.

Die Kritiker der Wohnungsbauförderung gehören vorwiegend zur Schule der „angebotsorientierten“ Ökonomie. Dieser theoretische Hintergrund macht die Aversion gegen ein primär nachfrageorientiertes Konzept zwar verständlich, doch damit läßt sich die Tatsache nicht wegleugnen, daß die jüngste Konjunkturbelebung von der Nachfrage der Konsumenten – und der Woh-

nungsbauer – ausging. Daß die Bauindustrie dennoch nicht in den langsam Jubeltonlage annehmenden Chor der Konjunkturoptimisten einstimmt, hat nicht mit Zweckpessimismus zu tun, sondern begründet sich mit der schon wieder nachlassenden Auftragsdynamik in diesem Bereich.

Die Bundesregierung ist gut beraten, wenn sie die Wohnungsbauförderung, die zu den wenigen Bereichen mit nachweisbaren Beschäftigungseffekten der Wirtschaftspolitik gehört, auch künftig pfleglich behandelt.

## Wohnungsbau – nützlich, aber nicht produktiv

Hans-Hagen Härtel, Hamburg

Die Kritik, die Zinn im vorstehenden Beitrag an den Kritikern der staatlichen Wohnungsbauförderung übt, kann zumindest die von ihm angesprochenen Vertreter einer angebotsorientierten Wirtschaftspolitik nicht treffen, weil der Hauptgrund ihrer Kritik nicht diskutiert wird. Zinn geht auf ihn nur in der Überschrift seines Beitrages ein, wenn er die Frage aufwirft, ob Wohnungsbauproduktionen produktiv seien, d. h. auch, ob die Förderung des Wohnungsbaus Element einer (angebotsorientierten) wirtschaftspolitischen Strategie sein kann, die auf eine Erhöhung der Produktivität zielt.

Erhöhung der Produktivität meint dabei die Vergrößerung des Produktionspotentials, d. h. des Spielraums für Realleinkommen und Produktion. Sie schließt mehreres ein: Die Erhöhung der Produktivität der bestehenden Arbeitsplätze, den Ersatz von unrentablen durch rentable Arbeitsplätze und die Schaffung der für Vollbeschäftigung fehlenden rentablen Arbeitsplätze. Dazu sind in der Regel produktive Investitionen notwendig, und es ist die Frage, ob Wohnungsbauproduktionen zu dieser Kategorie gehören.

### Unbeantwortete Frage

Diese Frage beantwortet Zinn jedoch nicht. Ihn interessiert nicht, ob rentable Arbeitsplätze geschaffen oder vorhandene Arbeitsplätze rentabler gemacht werden, sondern ob genügend Nachfrage entsteht, damit die

vorhandenen – und rentablen – Arbeitsplätze besetzt werden können. Er stellt also die Frage, ob die Förderung des Wohnungsbaus ein Element einer (nachfrageorientierten) wirtschaftspolitischen Strategie sein kann, die auf die Stabilisierung oder Erhöhung des Auslastungsgrades des vorhandenen Produktionspotentials zielt.

Nur für die erste Frage ist die Unterscheidung zwischen produktiven und nichtproduktiven Ausgaben überhaupt relevant, für die zweite Frage kommt es auf sie nicht an.

Daß diese Unterscheidung nicht nur für „spitzfindige Seminardiskussionen“, sondern auch wirtschaftspolitisch bedeutsam ist, hat Zinn selbst an anderer Stelle ausdrücklich betont. In einer kritischen Auseinandersetzung über das Konzept der potentialorientierten Geldpolitik unterscheidet er im Anschluß an Schumpeter den produktiven und den konsumtiven Kredit. Er schreibt: „Ihre Verschiedenheit besteht nicht nur in den unterschiedlichen Motiven für die Kreditaufnahme – Konsum bzw. ertragbringende Innovation –, sondern auch die Quellen der späteren Tilgung und Verzinsung sind verschieden. Der Konsumkredit belastet später die Arbeits- und Bodeneinkommen, . . . , die sich in Folge der (konsumtiven) Kreditaufnahme nicht ändern, sondern nur vor dem Sinken bewahrt werden, indem der Übertragungskredit sichert, daß Nachfrage und Einkommen übereinstimmen. Ganz anders liegt der Fall beim Produktivkredit, dessen Zweck es ja gerade ist, Innovation und Einkommenswachstum (vor-)zufinanzieren.“<sup>1</sup> Und

*Dr. Hans-Hagen Härtel, 43, leitet die Abteilung Beobachtung und Nutzbarmachung neuer Forschungsmethoden und -bereiche des HWWA-Instituts für Wirtschaftsforschung-Hamburg.*

<sup>1</sup> Karl Georg Zinn: Zyklus, Stabilität und Geldneutralität, in: Konjunkturpolitik, 28. Jg., H. 6 (1983), S. 340.

Zinn liefert zugleich den Grund für die Bedenken, die man gegenüber einer staatlichen Förderung von konsumtiven Ausgaben haben muß: „Liegen nun die zu erwartenden Unternehmensgewinne – aus welchen Gründen auch immer – unter dem Geldzins, d. h. keynesianisch gesprochen: Die Grenzleistungsfähigkeit des Kapitals bleibt unter dem Marktzins, so scheidet eine Investitionserhöhung an der Zinsbarriere. Es gälte also, den Zins für Produktivkredite zu senken. Hingegen besteht kein Grund, solche Zinssenkungen auch den Konsumkreditnehmern zugute kommen zu lassen, wenn es gerade ihre hohe Kreditnachfrage war/ist, welche den Zins über die erwarteten Unternehmenserträge (Grenzleistungsfähigkeit des Kapitals) hinausgetrieben hat.“<sup>2</sup>

### Entscheidender Unterschied

Sind nun Wohnungsbauinvestitionen vor diesem Hintergrund produktive oder konsumtive Ausgaben? Wohnungen sind, wie andere Gebrauchsgüter und wie Maschinen oder Fabrikhallen langlebige Güter, die ihren Nutzen nicht in der aktuellen Periode, sondern vor allem in der Zukunft abwerfen. Insoweit kann man – und hier hat Zinn recht – jeden Kauf eines langlebigen Gutes eine Investition nennen. Zinn bezeichnet überdies Wohnungsbauinvestitionen als produktiv, weil sie für den Eigner den Nutzen erhöhen. Damit wäre aber jedes Gut produktiv und das Problem ist wegdefiniert. Zinn ignoriert damit den entscheidenden Unterschied zwischen Investitionen in Konsumvermögen und Investitionen in Produktivvermögen.

Wohnungen und andere langlebige Konsumgüter stiften unmittelbar Konsumnutzen, während Maschinen oder Fabrikhallen nicht konsumtiv, sondern produktiv genutzt werden. Sie ermöglichen, Einkommen zu erzielen und Konsumgüter zu produzieren, die erst einen Nutzen stiften. Eine solche Investition ist nur sinnvoll, wenn sie rentabel ist, d. h. wenn sie ein höheres Einkommen und einen höheren Nutzenstrom ermöglicht, als das ohne Investition der Fall wäre. Eine Investition in Konsumvermögen ist demgegenüber dann sinnvoll, wenn der Investor den Konsumnutzen höher einschätzt, als den Nutzen derjenigen Güter, die er sonst kaufen könnte, oder wenn er sich aus der Vermietung ein höheres Einkommen verspricht als aus einer alternativen Kapitalanlage. Investitionen in Konsumvermögen schaffen im Gegensatz zu Investitionen in Produktivvermögen keine zusätzlichen Einkommen. Sofern ein Vermieter Mieteinnahmen erzielt, dann müssen sie, ebenso wie die Zinseinkünfte aus einem Konsumentenkredit, aus dem laufenden Einkommen des Mieters bzw. des Schuldners erbracht werden.

<sup>2</sup> Ebenda, S. 339.

### Ein Beispiel

Dies soll an einem Beispiel illustriert werden: Wenn jemand eine Wohnung für 300 000 DM kauft, dann führt diese Investition nicht dazu, daß in Zukunft mehr Güter produziert werden können. Die Einkommenswirkungen wie auch der über die gesamte Nutzungsdauer zu erzielenden Nutzenstrom sind bei Wohnungsbauinvestitionen im Prinzip nicht größer als beim Kauf anderer Konsumgüter, z. B. wenn 150 Personen eine Urlaubsreise von je 2 000 DM buchen. Weder der Bau von Wohnungen noch die Durchführung der Urlaubsreisen machen es möglich, mit den vorhandenen Maschinen und Arbeitskräften mehr als bisher zu produzieren. Ganz anders ist das bei produktiven Investitionen. Werden die 300 000 DM in Maschinen investiert, die es ermöglichen, die Produktivität und die Realeinkommen der beschäftigten Arbeitnehmer um 10 % zu erhöhen, dann können in Zukunft Güter im Wert von 330 000 DM produziert werden, d. h. es können mit den bisherigen Ressourcen entweder mehr oder größere Wohnungen gebaut werden, mehr und teurere Urlaubsreisen getätigt werden oder aber andere zusätzliche Güter konsumiert werden.

Nicht jedes Gut, das nützlich ist, kann auch als produktiv gelten. Mit der Qualifizierung als nicht produktives Konsumvermögen werden indessen Wohnungen keineswegs abgewertet. Wer eine Wohnung zur Selbstnutzung oder zur Vermietung erwerben möchte, soll dies ungehindert tun können, wenn er bereit ist, die dabei entstehenden Kosten zu tragen. Es ist allerdings nicht einzusehen, warum diejenigen, die viel Wert auf eine Wohnung legen oder Wohneigentum erwerben wollen, von denjenigen subventioniert werden sollen, die eine Vorliebe für andere Güter haben oder die zur Miete statt in den eigenen vier Wänden wohnen. Abwegig und nach den auch von Zinn akzeptierten Kriterien geradezu kontraproduktiv ist es aber, den Wohnungsbau unter dem Etikett „Förderung von produktiven Investitionen“ staatlich zu verbilligen.

### Gefahren einer Dauersubventionierung

Nun geht es Zinn erklärtermaßen nicht um die Förderung produktiver Investitionen, sondern um die Schaffung von Nachfrage zur Stabilisierung und Erhöhung der Auslastung der bestehenden Produktionskapazitäten. Er meint auch, daß es bei Unterbeschäftigung gar nicht zu einer Verdrängung produktiver Investitionen käme.

Niemand bestreitet indessen, daß die Förderung des Wohnungsbaus ein effizientes Instrument einer nachfrageorientierten Konjunkturpolitik sein kann, obwohl

auch befristete Investitionszulagen oder die befristete Aussetzung der Mehrwertsteuer für den Kauf von langlebigen Konsumgütern sehr wirksam sein können. Die konjunkturpolitisch motivierten Hilfen für den Wohnungsbau sind auch gar nicht der Angelpunkt der Kritik an der Wohnungsbaupolitik. Die Kritik richtet sich dagegen, daß der Wohnungsbau dauerhaft subventioniert wird und daß die Bundesregierung die im Jahre 1982 beschlossenen, konjunkturpolitisch motivierten und daher befristeten Hilfen nicht auslaufen lassen, sondern zu einer Dauersubvention machen will.

Dauersubventionen sind jedoch kein wirksames Instrument einer nachfrageorientierten Konjunkturpolitik. Bei dieser geht es darum, zu vermeiden, daß Ausgaben aus Attentismus zurückgestellt werden, und die Wirtschaftssubjekte zu veranlassen, später geplante Ausgaben vorzuziehen. Die konjunkturellen Wirkungen der im Jahre 1982 beschlossenen Zinsverbilligungen bestanden nicht darin, daß nun private Haushalte als Bauherren auftraten, die sonst nicht gebaut hätten. Vielmehr wurden Bauherren, die den Baubeginn hinauszögert hatten, z. B. um niedrige Zinsen abzuwarten, oder die ohnehin erst später bauen wollten, motiviert, den Baubeginn vorzuziehen. Dazu war die Befristung der Hilfen die entscheidende Voraussetzung.

Konjunkturpolitik muß freilich stets in Kauf nehmen, daß sie das Nachfrageloch, das sie heute stopft, später aufreißt. Sie setzt aber darauf, daß dann die Eigendynamik des Aufschwungs die Lücke füllt. Nachfrageorientierte Konjunkturpolitik bleibt jedoch wirkungslos, wenn sich die wirtschaftliche Schwäche nicht als vorübergehend, sondern als dauerhaft erweist. Es nutzt dann auch nichts, daß befristete in dauerhafte Subventionen umgewandelt werden, denn die Nachfrage, die man einmal vorgezogen hat, fehlt weiterhin und kann nur dadurch ersetzt werden, daß man die Hilfen erneut befrist-

stet, so daß wiederum Bauaufträge vorgezogen werden, vorausgesetzt, die Bauherren glauben diesmal an die Befristung.

### **Verdrängung der produktiven Kredite**

Mittel- und langfristig würde eine Erhöhung der Dauersubventionierung des Wohnungsbaus natürlich die Nachfrage nach Wohnbauten erhöhen, weil dann private Haushalte Wohnungen nachfragen, die sie sich sonst nicht leisten könnten oder wollten. Diese Zusatznachfrage ginge jedoch zu Lasten anderer Güterkäufe und würde das gesamtwirtschaftliche Einkommen nicht erhöhen. Zum einen wird der Staat nur für kurze Zeit ein Deficitspending betreiben, so daß dauerhafte Mehrausgaben entweder zu Lasten anderer Staatsausgaben oder zu Lasten des Steuerzahlers gehen. Aber selbst dann, wenn der Staat die Hilfen auf dem Kreditwege finanziert und die Privaten darüber hinaus Ersparnisse auflösen und Hypothekenkredite aufnehmen würden, ginge dies zu Lasten anderer Investitionen.

Wenn die wirtschaftliche Aktivität anhaltend schwach ist, dann ist es unwahrscheinlich, daß die Ursache in ungerechtfertigt pessimistischen Erwartungen liegt, um wiederum mit Keynes zu sprechen. Es ist dann wenig plausibel anzunehmen, wie Zinn es unterstellt, daß der Zinsmechanismus trotz unterausgelasteter Kapazitäten anders als bei Vollaustattung wirkt. Und dies heißt auch, daß konsumtive Kredite die produktiven Kredite verdrängen.

Die Bundesregierung würde die wirtschaftliche Aktivität insgesamt nicht schwächen, sondern stärken, wenn sie nicht nur die befristeten Hilfen für den Wohnungsbau auslaufen ließe, sondern darüber hinaus auch die übrigen Subventionen im Wohnungsbau durchforsten würde.

#### **NEUERSCHEINUNG**

### **SCHRIFTEN DES ZENTRUMS FÜR REGIONALE ENTWICKLUNGSFORSCHUNG DER JUSTUS-LIEBIG-UNIVERSITÄT GIESSEN BD. 25**

Hartmut Krietemeyer

### **DER ERKLÄRUNGSGEHALT DER EXPORTBASISTHEORIE**

Großoktav, 224 Seiten, 1983, Preis brosch. DM 46,-

ISBN 3-87895-240-6

**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**