

Härtel, Hans-Hagen

**Article — Digitized Version**

## Wohnungsbau - nützlich, aber nicht produktiv

Wirtschaftsdienst

*Suggested Citation:* Härtel, Hans-Hagen (1984) : Wohnungsbau - nützlich, aber nicht produktiv, Wirtschaftsdienst, ISSN 0043-6275, Verlag Weltarchiv, Hamburg, Vol. 64, Iss. 5, pp. 234-236

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/135920>

**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.*

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 weglegen, 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 Vollauslastung 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**