

Helmut Creutz: Die Kehrseite der Medaille

9

Baupolitik – Arbeitsplätze – Umwelt

Ist der Baumarkt durch eine »zinslose Baumark« zu beleben?

Liegt der Baumarkt brach, werden immer wieder die verschiedensten Alternativmodelle zur Belebung diskutiert. Dies gilt sowohl für genossenschaftliche Bauträgerformen wie für neue Finanzierungsmodelle, bis hin zur Einführung eines zinsfreien Baugeldes, das von der Bundesbank in Umlauf gesetzt werden soll.

Angesichts dieser immer wieder behandelten Wohnungsbaualternativen, die häufig auch vor dem Hintergrund angeblichen Wohnungsmangels diskutiert werden, ist es zweckmäßiger, sich erst einmal der gegebenen Situation am Wohnungsbaumarkt bewusst zu werden.

Einige Fakten zur Wohnungsversorgung

1950 war jede Wohnung bei uns im Schnitt mit 5,4 Personen belegt bei 10 qm Wohnfläche pro Kopf. Heute liegt die durchschnittliche Wohnungsbelegung bei 2,2 Personen und die verfügbare Pro-Kopf-Fläche bei 35 qm. Die Zahl der Wohnungen wurde von 9,5 Millionen (1950) auf etwa 25 Millionen (heute) angehoben. Von diesen 25 Millionen Wohnungen sind etwa 14,5 Millionen Mietwohnungen, davon wiederum rund 4,5 Millionen Wohnungen im sogenannten Sozialen Wohnungsbau.

Die Mieten in diesen Sozial-Wohnungen werden durch staatliche Zuschüsse auf etwa die Hälfte der Kostenmiete abgesenkt, bei Neubauten sogar auf ein Drittel bzw. ein Viertel der tatsächlichen Kosten. Da diese Wohnungen dennoch oft schwer vermietbar sind, hat man nicht nur die Mieten immer mehr herabgedrückt, sondern zusätzlich die Einkommensgrenze für die Wohnungsberechtigten angehoben. Inzwischen sind dadurch rund 12 Millionen Haushalte sozialwohnungsberechtigt, fast dreimal mehr als Sozialwohnungen vorhanden sind. Bezogen auf die Gesamt-

zahl aller Haushalte (etwa 25 Millionen) wird also knapp die Hälfte als sozial schwach eingestuft, in einem der reichsten Länder der Welt geradezu ein absurder Zustand!

Als Folge der Einkommensanhebung wohnen in den verbilligten Sozialwohnungen zu einem Drittel Mieter, die über ein gutes Durchschnittseinkommen verfügen. Ein weiteres Drittel dürfte sogar über jenen schon hoch angesetzten Einkommensgrenzen liegen bzw. blockiert z. T. – weil die Wohnungen ja so billig sind – übergroße Wohnungen, und das in manche Fällen über Jahrzehnte hinweg.: Als Folge dieser staatlichen-Markteinmischungen klaffen heute die Mieten vergleichbarer Wohnungen bis zu 300 Prozent auseinander und die Wohnungssuche wird zu einem Lotteriespiel mit Hauptgewinnen und Nieten: Einkommensstarke Mieter wohnen in billigen Wohnungen, einkommensschwache in teuren, wobei die letztgenannten über ihre Steuern die Mieten der erstgenannten mitsubventionieren dürfen.

Der soziale Wohnungsbau hat sich also längst zu einem sozialen Ärgernis entwickelt, so sinnvoll er in den 50er Jahren auch gewesen sein mag. Das gleiche gilt für die staatliche Förderung des freien Mietwohnungsbaues über immer höhere Steuergeschenke an Spitzenverdiener, vor allem im Rahmen der sogenannten Bauherrenmodelle.

Die »Erfolge« dieser ganzen Staatseinmischung sind also ähnlich geartet wie die der Marktverfälschungen auf dem Agrarmarkt. Auch dort haben wir inzwischen absurde Zustände: Der eine Bauer holt um zu überleben mit noch mehr Kunstdünger und Gift das Letzte aus seinem Boden. Dem zweiten Bauern kauft der Staat die ganze Ernte zu garantierten Festpreisen zur Einlagerung oder Vernichtung ab. Und der dritte Bauer erhält eine Prämie, damit er seinen Acker brachliegen läßt oder seine Kühe schlachtet. Und dieser ganze Irrsinn – im Agrar- wie im Wohnungssektor – wird mit immer höheren Steuermilliarden aus den Taschen der Arbeitenden finanziert!

Um nicht mißverstanden zu werden: Selbstverständlich hat jede Gesellschaft die Pflicht, in Not geratenen Mitbürgern zu helfen, auch im Bereich des Wohnens. Dazu genügt aber vollkommen das seit langem bestehende Wohngeldgesetz, das von den tatsächlich gegebenen individuellen Einkommens- und Wohnbedarfsverhältnissen ausgeht und diese jährlich überprüft. Diese Wohngeldzuschüsse erhalten selbstverständlich

auch alle Fürsorgeempfänger, sofern nicht die gesamte Miete direkt vom Sozialamt gezahlt wird.

Ein weiterer Gesichtspunkt, den wir uns in Zahlen vor Augen führen sollten:

1982 betrug die verfügbare Wohnfläche in der Bundesrepublik pro Kopf 32 qm. Demgegenüber lag die verfügbare Fläche in Frankreich bei 24 qm, in Italien bei 16 qm, in Japan bei 12 qm, in Rußland und Polen bei 8 qm und in China bei 4 qm. Selbst im Sozialen Wohnungsbau lag die Pro-Kopf-Fläche bei uns mit 26 qm über allen Durchschnittswerten unserer Nachbarländer.

Angesichts dieser Zahlen dürfte uns das Wort »Wohnungsnot« eigentlich schon lange nicht mehr über die Lippen kommen. Und angesichts der abnehmenden Bevölkerungszahl und der vielen hunderttausend leerstehenden Wohnungen in unserem Lande ist auch die Frage angebracht, wie lange wir die Ausweitung des Bestandes und der Wohnflächen eigentlich noch weitertreiben wollen und wieviel Fläche Wohnung der Mensch nun eigentlich braucht!

Diese Frage drängt sich nicht nur in Anbetracht der internationalen Vergleichsgrößen auf, sondern auch im Hinblick auf unsere Umwelt. Denn jede weitere Anspruchsvergrößerung ist nicht nur mit mehr Betonierung der Landschaft verbunden und mit Material- und Energieverbrauch beim Bau, sondern auch mit entsprechenden zusätzlichen Belastungen bei der jahrzehntelangen Nutzung. Und diese Mehrkosten und Mehrverbräuche im Bereich des Wohnens müssen wir wiederum durch Mehrleistung und Mehrumsatz in der Wirtschaft erarbeiten.

Hinzu kommt, daß drei neugebaute Wohnungen inzwischen ungefähr zwei leerstehende im Altbestand zur Folge haben. Und wie im Agrarbereich die Butter-, Fleisch- und Getreideberge dank der staatlichen Markteinmischung und -verfälschung immer höher werden, wachsen seit einigen Jahren auch die Halden der leerstehenden Wohnungen an. Dieser längst vorhandene Überschuß an Wohnungen würde noch deutlicher zu Buche schlagen, wenn man die Marktverzerrungen aufheben würde. Allein von den 4,5 Millionen Sozialwohnungen dürften dann etwa eine halbe Million frei werden, nämlich die heute unterbelegten, bei denen es billiger ist, die nicht genutzten Zimmer abzuschließen, als in eine kleinere Wohnung zu ziehen.

Hinzu kommt weiter, daß wir inzwischen auf Grund der staatlichen

Preismanipulationen das Gefühl für den Wert einer Wohnung fast verloren haben. So hält es beispielsweise die Mehrzahl aller Sozialwohnungsmieter für ganz normal, daß sie für die Miete ihrer durchweg nicht kleinen Wohnung monatlich weniger aufwenden als für ihre abgestellte Blechkiste am Straßenrand.

Und nun schlägt man ernsthaft vor, diesen irrealen und völlig aus den Fugen geratenen Wohnungsmarkt durch ein neues marktverfälschendes Modell anzureichern. Dieses »zinsfreie« Wohnungsmarkt-Modell soll einem Teil der Mieter dann noch billigere Wohnungen beschere, sofern sie zu den Lotteriegewinnern gehören, die eine solche Wohnung – auf welchem Weg auch immer – ergattern.

Sicher könnte man mit einem solchen neuen staatlichen Staatshilfemodell den Wohnungsbau erneut ankurbeln und damit – was manche ebenfalls im Auge haben – neue Arbeitsplätze schaffen.

Einige Zahlen und Größen zu diesem Arbeitsplatzansatz:

Von 1950-1980 – also in dreißig Jahren – haben wir rund 70 % unseres gesamten vorhandenen Wohnungsbestandes erneuert. Geht man von einer durchschnittlichen Wohnungsnutzungszeit von 100 Jahren aus, brauchen wir in den nächsten 70 Jahren also nur noch 30 % des Bestandes zu ersetzen. Das sind im Jahresdurchschnitt etwa 100.000 Wohnungen, etwa ein Drittel des Bauvolumens in den ersten Nachkriegsjahrzehnten.

Der Rückgang des Wohnungsbaues in den letzten 10 Jahren hat also ganz natürliche Sättigungsgründe. Das beweist auch der zunehmende Wohnungsleerstand, der übrigens keinesfalls nur die teuersten Wohnungen betrifft, sondern auch die billigsten, deren Komfort uns nicht mehr genügt.

Eine künstliche Ankurbelung des Wohnungsbaues ist also von der Versorgungslage her völlig überflüssig. Außerdem ist zu bedenken, daß neuerbaute Wohnungen immer teurer sind als die bereits leerstehenden, deren Kosten wir indirekt ebenfalls tragen müssen.

Einen arbeitsplatzschaffenden Wohnungsbauboom könnten wir nur dann wieder erreichen, wenn wir – wie im letzten Krieg – erneut zwei Drittel des Bestandes zerstören bzw. auch die Wohnungen zur Wegwerfware machen, die man alle 30 Jahre abreißt und auf die Müllkippe befördert.

Bei solchem Arbeitsplatz-Denken wird immer viel zu wenig beachtet,

daß Arbeitsplätze nur dann einen wirklichen Wert haben, wenn sie mit sinnvollen, den Menschen dienenden Produkten bzw. Leistungen verbunden sind. Das heißt, wenn sie zu ihrem Marktpreis von Menschen nachgefragt werden, die dafür selber eine Leistung in entsprechender Höhe in den Markt einzubringen bereit sind.

Durch diesen natürlichen Rückkoppelungsmechanismus wird in einer von den Bedürfnissen der Menschen gesteuerten Wirtschaft jedes Dauer- oder Überwachstum verhindert. Ab einer bestimmten Sättigungsgrenze stabilisiert sich damit die Leistung auf Bestandserhalt, die notwendigen Arbeitszeiten gehen mit den Produktivitätssteigerungen zurück, die Freizeit nimmt zu und damit der Raum zu persönlicher und kultureller Entfaltung.

Alle Arbeitsplätze, die durch staatliche Markteinmischung geschaffen werden, stören diesen natürlichen Rückkoppelungsprozeß. Sie dienen im Bereich des Wohnungsbaues den produzierenden und nachfragenden Menschen genausowenig, wie die Überproduktions- und Lagerhaltungsarbeitsplätze im Bereich der Landwirtschaft. Noch schlimmer ist das natürlich bei den vom Staat initiierten Arbeitsplätzen in der Atomindustrie, der Raumfahrt oder bei solchen Milliardengräbern wie dem Main-Donau-Kanal, von der Rüstung ganz zu schweigen.

Was ist mit der Zinsbelastung?

Es ist ohne Zweifel zu begrüßen, daß im Zusammenhang mit der Miete die Frage der Zinsbelastung einmal angesprochen wird, die ja hier in einem besonders krassen Maß zu Buche schlägt. Denn welchem Wohnungsmieter ist bewußt, daß gut drei Viertel der Wohnungs-Kostenmiete aus Zinsen bestehen und die Mieten bei einer Zinshalbierung um mehr als ein Drittel sinken würden! Hinzu kommt, daß die gesamte volkswirtschaftliche Zinsbelastung auf Grund der überproportionalen Geldvermögens- und Verschuldungsentwicklung dreimal schneller zunimmt als die volkswirtschaftliche Leistung und die Arbeitseinkommen. Doch diese zunehmende Problematik, die zu einer sich ständig beschleunigenden Einkommensdichtung von Arbeit zu Besitz hinführt, kann nicht durch partielle Entlastungen im Bereich des Wohnungsbaues abgebaut werden. Helfen kann hier nur eine Absenkung des gesamten Zinsniveaus, wozu wiederum Korrekturen in der Geldumlauftechnik Voraussetzung sind. Die vorgeschlagene »zinslose Baumarke« dagegen ist – wenn sie geldtechnisch überhaupt durchführbar wäre – nicht nur wieder eine Symptombehandlung,

sondern wirkungsmäßig allenfalls ein »Tropfen auf den heißen Stein«. Auch das zeigt ein Vergleich der gegebenen monetären Größen:

Das gesamte Geldvermögens- und Verschuldungspotential in der Bundesrepublik lag Ende 1986 bei 3.500 Milliarden DM und damit beim 2,4-fachen des Volkseinkommens.

Die gesamten, den Geschäftsbanken von der Bundesbank zur Verfügung gestellten Refinanzierungskredite lagen dagegen bei rd. 100 Milliarden DM, wovon die Hälfte aus den Mindestreserven stammt, die die Geschäftsbanken bei der Bundesbank zinslos, hinterlegen müssen. Die echte Kreditgewährung durch die Bundesbank lag also bei rd. 50 Milliarden DM, das entspricht 1,4 % des in der Wirtschaft vorhandenen Geld- und Verschuldungsvolumens.

Selbst wenn die Bundesbank bereit sein sollte, 35 Milliarden DM zusätzliche »zinslose Baumark« in Umlauf zu setzen (was für rd. 200.000 Wohnungen reichen würde), wären das gerade 1 % (!) des zinsträchtigen Geld- und Guthabenvolumens in der Bundesrepublik.

Wie würden die Banken auf eine »zinsfreie Baumark« reagieren?

Die Banken werden gegen eine »zinslose Baumark« absolut nichts einzuwenden haben, denn für sie ergäbe sich damit eine Ausweitung der Kreditgeschäfte und damit ihres Umsatzes und der Gewinne. Die Zinshöhe dagegen – das wird fast immer falsch gesehen – ist den Geschäftsbanken letztlich egal. Sie leben alleine von der Differenz zwischen Einlage- und Kreditzins, die – unabhängig von der Zinshöhe – im gesamten Schnitt immer bei etwa 2 % der Kreditsumme liegen muß, wenn sie »auf ihre Kosten« kommen wollen. Bei Hypotheken liegt dieser Satz, auf Grund des geringen Sach- und Personalaufwandes und des geringen Risikos, sogar nur bei 0,5 % oder weniger.

Der eigentliche Zins (und damit das leistungslose Einkommen) fließt immer – ob bei hohen oder niedrigen Zinsen – an jene Leute, die »ihr« Geld den Banken zur Kreditvermittlung zur Verfügung stellen.

Wenn wir das sozial ungerechte und letztlich selbstzerstörerische Zinssystem tatsächlich überwinden wollen, hat es also wenig Sinn, sich mit Symptombehandlungen oder Randverbesserungen zu befassen. Wir müssen vielmehr auf der Ursachenleiter so lange tiefer steigen, bis wir die auslösenden Fehlkonstruktionen erreicht haben, auch wenn es noch so

verführerisch ist, sich Näherliegendem zuzuwenden.

Editorische Notiz: Dieser Artikel erschien in der Zeitung »Contraste« (10/1987: 9) und wurde in der Zeitschrift »Haus + Grund« (12/1987: ??) nachgedruckt. Die marginale Paginierung folgt der Zeitschrift »Contraste.

Dieser Text von Helmut Creutz ist urheberrechtlich geschützt unter der CC-Lizenz BY-NC-SA 4.0.

