
Wohnpolitische Strategien: Liberalisierung oder politische Intervention?¹

Lukas Tockner

Die gegenwärtige Finanz- und Wirtschaftskrise ist in vielen Ländern bekanntlich in erster Linie auf Verwerfungen auf den jeweiligen Immobilienmärkten zurückzuführen. Vor diesem Hintergrund werden die aktuellen wohnpolitischen Forderungen der OECD analysiert.² Dabei wird gezeigt, dass sich die Pariser Organisation weiterhin grundsätzlich für freie Wohnungsmärkte und Eigentumsbildung ausspricht. Die große Krise hat ihre wirtschaftstheoretische Ausrichtung nicht verändert. Direkte staatliche Eingriffe auf der Angebotsseite des Wohnungsmarktes bleiben damit laut OECD weiterhin per Definition ausgeschlossen. Aufgrund dieser eingeschränkten Sichtweise führen die zentralen Politikvorschläge der Organisation in ein Dilemma. In den marktgesteuerten und eigentumszentrierten Ländern waren und sind Hypothekarkredite beinahe die einzige Möglichkeit, um mit Wohnraum versorgt zu werden. Wird dieser Kreditzugang nun durch eine striktere Regulierung des Finanzsektors verschärft, wie es die OECD gerne hätte, so ist nicht klar, wie eine ausreichende Wohnungsversorgung für breite Haushaltsschichten gesichert werden kann. Dieses Dilemma ist ohne eine direkte öffentliche Wohnbauförderung oder öffentliche Bautätigkeit nicht zu lösen.

1. Die Spezifika des Gutes Wohnung und die Folgen für den Markt

Sowohl aus einer partialanalytischen wie auch aus einer allgemeinen Gleichgewichtsperspektive zeigt sich, dass durch das alleinige Wirken der Marktmechanismen auf dem Wohnungsmarkt weder eine effiziente Allokation noch eine ausreichende Versorgung mit Wohnraum zu erwarten ist. Mehrere Voraussetzungen, welche das Zustandekommen eines Gleichgewichtspreises bedingen, sind auf dem Wohnungsmarkt *ex ante* nicht oder nur partiell gegeben. Das gilt insbesondere für urbane Segmente des Wohnungsmarktes.³

Was unterscheidet den Wohnungsmarkt vom Markt für Kartoffeln? Kann erwartet werden, dass das freie Zusammenwirken dezentraler Akteure zu

einem optimalen Ergebnis führt, oder sind aufgrund theoretischer Überlegungen staatliche Eingriffe angezeigt? Die Literatur zu ökonomischen Spezifika des Gutes Wohnen ist überschaubar.⁴ Dort wird als markantes Spezifikum des Wohnungsmarktes angeführt, dass die Haushalte wohnen müssen und dieses Grundbedürfnis nicht substituieren können. Der Fakt, dass Wohnen für einen Haushalt nicht substituierbar ist, bedeutet, dass es hier keinen Konsumverzicht geben kann.⁵ Ein Haushalt mit Kind benötigt ein gewisses Mindestmaß an Wohnraum, in einer Wohnung mit 45 Quadratmetern wäre dieser beispielsweise unterversorgt. „Erst über die Mindestversorgung hinausgehende Nutzenstiftung ist substituierbar: durch Austausch inner- gegen außerhäusliche Aktivitäten oder Statussymbole.“⁶ Das Niveau der Mindestversorgung ist jedoch nicht absolut, sondern in Relation zum sonstigen gesellschaftlichen Entwicklungsstand zu betrachten. So werden Substandardwohnungen zu Recht in Österreich als nicht mehr dem Standard angemessen betrachtet. Wohnen in Substandardwohnungen gilt als Zeichen von Armut.

Wohnraum ist zu dem ein heterogenes Gut. Das heißt, der gestiftete Nutzen ist von einer Reihe objektiver (z. B. der Rechtsform) und subjektiver (z. B. der Lage relativ zum Arbeitsplatz) Faktoren abhängig. „Die Gesamtheit der zur Beurteilung einer Wohnung verfügbaren Kategorien macht deutlich, dass eine Identität zwischen zwei angebotenen Wohnungen nicht zu erreichen sein wird. Aus dieser Heterogenität ergibt sich die Notwendigkeit der sektoralen Strukturierung der Wohnungsmärkte.“⁷ Diese Komplexität führt einerseits zu einer asymmetrischen Informationsverteilung zwischen Nachfragern und Anbietern. Andererseits wird der Marktausgleich bedeutend schwieriger, da bei globalem Gleichgewicht auch unausgeglichene Teilmärkte bestehen können. Dem beispielhaft angeführten Haushalt mit Kind sind bei einer Wohnungssuche etwa alte Bauernhäuser oder Garconnieren keine erwägenswerte Option.

Ein weiteres Spezifikum von Wohnraum ist seine Immobilität. Folglich kann ein Gleichgewicht immer nur auf regionaler Ebene realisiert werden. Ein Ausgleich zwischen Regionen muss aus Sicht der Zuwanderungsgebiete zwingend durch Bautätigkeit erfolgen, welche immer eine entsprechende Verfügbarkeit von Grund und Boden voraussetzt. Das ist insbesondere bei Zuwanderungstendenzen in Ballungsräume von immanenter Relevanz.

Wohnraum unterscheidet sich von anderen Konsumgütern zu dem durch sehr hohe Produktionskosten. Allein die Baukosten einer Neubauwohnung (Einfamilienhaus und Eigentumswohnung) übersteigen das mediane oder auch das durchschnittliche jährliche Haushaltsnettoeinkommen um ein Vielfaches. Dazu kommen noch häufig spekulativ hochgetriebene Grundkosten. Daraus ergibt sich, dass die Kosten bzw. Preise für „gebrauchte“ oder neue Einfamilienhäuser oder Wohnungen weit über

den Jahreseinkommen der Haushalte liegen. Auf der Nachfrageseite stellt daher für die Bildung von Wohnungseigentum die Kreditfinanzierung eine Notwendigkeit dar. Bei der Errichtung von Mietwohnungen bewirken die hohen Bau- und Grundkosten ebenfalls die Notwendigkeit einer Darlehensfinanzierung, da den Mietwohnbauinvestoren in der Regel die entsprechende Eigenkapitalausstattung fehlt. Auf Grund der langen Amortisationsdauer erhöht sich zudem das Risiko für Investoren und Darlehensgeber.

Ein weiteres Wesensmerkmal von Wohnraum ist dessen Langlebigkeit. Die Lebensdauer von Wohnungen ist in der Regel größer als jene von Haushalten, daher existiert auch ein Markt für gebrauchte Wohnungen. Ebenso ist aufgrund dieser ausgeprägten Langlebigkeit das jährliche Neubauvolumen im Verhältnis zum Bestand gering.

Wohnungen verändern sich ebenso wie die Konsumwünsche ihrer Bewohner. Ersteres bedeutet, dass eine Wohnung periodisch immer wieder renoviert werden muss, damit der Zustand zum Zeitpunkt des Bezuges aufrechterhalten wird. Bezüglich der Konsumwünsche der Bewohner sind familiäre, soziale und ähnliche Änderungen von Gewicht. Im Falle von Mietwohnungen ergibt sich bei den VermieterInnen daher Unsicherheit über zukünftige Erlöse.

Wohnungen zeichnen sich darüber hinaus durch lange Produktionsdauern aus. Die Errichtung eines Gebäudes erfordert eine Zeitspanne, die aufgrund der Witterungsabhängigkeit und der Arbeitsintensität nur beschränkt verkürzt werden kann. Dadurch ergibt sich bei Nachfrageänderungen ein Anpassungsproblem. „Die lange Produktionsdauer begrenzt daher gemeinsam mit der Tatsache, dass der jährliche Neuzugang einer Wohnung [d. h. die Neubauleistung, LT] nur einen sehr geringen Anteil am Wohnungsbestand hat (zwischen 1% und 1,5%), den unmittelbaren Einfluss der Neubauproduktion auf das Marktgeschehen.“⁸ Kurzfristig ist demnach von Preisreaktionen auszugehen. Die Anpassung des Wohnungsbestandes an einen höheren Bedarf kann nur über einen längeren Zeithorizont gewährleistet werden.

Schließlich sind bei Wohnungswechseln hohe Transaktionskosten gegeben. Die Such- und Informationskosten aufgrund der Heterogenität des Gutes sind sowohl für Nachfrager und Anbieter problematisch. Die Tätigkeit von ImmobilienmaklerInnen ist in dieser Tatsache begründet. Aus Sicht der Nachfrager gibt es zudem Umzugskosten. Für Vermieter ergeben sich Lagerhaltungskosten, wenn eine Wohnung leer steht.

Die Summe dieser spezifischen Eigenschaften unterscheidet das Gut Wohnung deutlich von anderen Produktionsgütern. Aus einer mikroökonomischen Perspektive ergibt sich somit die Frage, welche Marktergebnisse aufgrund ebendieser Eigenheiten zu erwarten sind.

Damit auf dem Markt für ein bestimmtes Gut ein Gleichgewichtspreis entstehen kann, müssen verschiedene Voraussetzungen erfüllt werden.

Zuerst müssen genügend Marktteilnehmer ausreichend über die Angebots- und Nachfragebedingungen informiert sein. Es müssen hinreichend viele Transaktionen durchgeführt werden, entweder von einer großen Anzahl von Nachfragern und Anbietern mit geringem Transaktionsvolumen oder einer kleineren Zahl von Marktteilnehmern mit höherem Transaktionsvolumen. Das Gut muss zudem beliebig teilbar sein, und es darf keine Transaktionskosten mit sich bringen. Schließlich werden kontinuierliche Angebots- und Nachfragekurven mit normalem Steigungsverlauf vorausgesetzt.⁹

Diese Voraussetzungen werden am Wohnungsmarkt auf Grund der oben angeführten ökonomischen Spezifika des Gutes Wohnung nicht erfüllt. Bezüglich der Informationsverteilung gibt es auf dem Wohnungsmarkt Asymmetrien, welche von der Heterogenität des Gutes und der regionalen Marktdifferenzierung herrühren. Der Wohnungsmarkt ist deshalb sehr intransparent. Die Anbieter kennen in der Regel die Eigenschaften der angebotenen Wohneinheit, wissen aber über die Bonität der Nachfrager nicht Bescheid. Für die Nachfrager sind demgegenüber die Eigenschaften der angebotenen Wohneinheit unbekannt. Es ist also nicht klar, ob die erste Bedingung erfüllt ist.

Nachfrageseitig ist auf dem Wohnungsmarkt, abgesehen von Abwanderungsgebieten, mit einer hinreichenden Zahl von MarktteilnehmerInnen zu rechnen. Ob aber eine entsprechende Anzahl an Wohnungen angeboten wird, ist jedoch nicht ohne Weiteres klar. Wenn unter Marktbedingungen ein Teil der Haushalte über zu wenig Kaufkraft verfügt, werden diese Personen nicht entsprechend versorgt. Wenn der Staat versucht, etwa über Preisobergrenzen auf dem Mietwohnsektor, die Kaufkraft dieser Haushalte zu heben, ist *ex ante* nicht klar, ob damit die Rentabilitätserwartungen der Anbieter unterschritten werden oder nicht. Die Bedingung einer hinreichenden Zahl von Anbietern (und in Abwanderungsgebieten auch von Nachfragern) ist somit ebenfalls nicht zwingend erfüllt.

Betreffend die Teilbarkeit und die Transaktionskosten des Gutes Wohnung werden die Annahmen ebenso in der Regel verletzt. Eine Wohnung ist nicht teilbar. Dazu sind die Transaktionskosten bei einem Wohnungswechsel relativ hoch. Bei einem Wohnungserwerb machen diese ungefähr 10-15% der Kaufvertragssumme aus. Bei einem Mietwohnungswechsel fallen relativ zu einer Monatsmiete ebenfalls hohe Belastungen an.

Schließlich ist bezüglich des anzunehmenden Verlaufs der Nachfrage- und Angebotskurven Folgendes zu bemerken: Die Teilbarkeit eines Gutes ist Voraussetzung für den kontinuierlichen Verlauf der Kurven. Im Wohnungswesen ist diese wie erwähnt nicht gegeben. Zudem ist die Angebotskurve diskontinuierlich aufgrund von Ereignissen auf den vorgelagerten Boden- und Finanzmärkten. Die Nachfragekurve ist unstetig, da die Nachfrage wegen der nicht vorhandenen Substituierbarkeit unelastisch ist.

Die partialanalytische Darstellung legt folglich nahe, dass der Wohnungsmarkt nicht sich selbst überlassen werden kann und politische Interventionen nötig sind.¹⁰

Im Fall von urbanen Wohnungsmärkten sind sämtliche oben stehende Klassifikationen ebenfalls wirksam. Sie werden allerdings durch die inhärente Knappheit von Grund und Boden in den Städten noch stark verschärft. In die Sprache der allgemeinen Gleichgewichtstheorie gefasst, führt das zu folgenden Konsequenzen: Wie erwähnt ist das Gut Wohnung für einen Haushalt beinahe nicht substituierbar. Technisch gesprochen heißt das, die Substitutionselastizität ist nahe null.¹¹ Im Falle von Mietwohnungen, welche in vielen europäischen Städten einen viel größeren Anteil der Wohnraumversorgung ausmachen als auf dem Land, führt deshalb eine Mietzinserhöhung zu keiner Reaktion im Mietwohnungskonsum. Die betroffenen Haushalte müssen ihre Ausgaben in anderen Bereichen kürzen.¹² In größeren Ballungsräumen wird diese Tatsache dadurch verschlimmert, dass in zentraleren Lagen auch die Produktionselastizität von Wohnraum nahe null ist. In verbauten Gebieten steht ab einem gewissen Punkt kaum mehr Grund und Boden für Neubauten zur Verfügung. Bei Preissteigerungen (Mieten, Eigentumswohnungen, Zinshäuser) kann daher das Angebot nicht erhöht werden. Eine Ausweitung des Angebots ist nur in Randlagen möglich. Diese müssen jedoch gut erschlossen sein, damit eine preisdämpfende Wirkung auf innerstädtische Lagen möglich ist. Aufgrund der nicht vorhandenen Substitutionselastizität und Produktionselastizität von Bauland besteht für EigentümerInnen von Baulücken im zentralen Stadtgebiet zudem kein Anreiz, diese zu veräußern. Aufgrund ihrer inhärenten Knappheit sind diese eine ideale Wertanlage und ein ideales Spekulationsobjekt. Unter freien Marktbedingungen fällt den Besitzern von Grund und Boden insbesondere im urbanen Kontext eine Monopolrente zu.¹³ Das heißt, bei Preissteigerungen wie sie aktuell und in den letzten Jahren u. a. auch am Wiener Markt für Zinshäuser und Eigentumswohnungen beobachtbar sind, ist davon auszugehen, dass diese zu einem guten Teil in einem höheren Bodenpreis kapitalisiert werden. Das Angebot steigt nicht, und die Qualität des Wohnungsbestandes bleibt, von einigen Renovierungsarbeiten abgesehen, ebenfalls konstant. Das führt dazu, dass in einem Nullsummenspiel (im Fall von Eigentumswohnungen) Mittel von den Käufern zu den Verkäufern umverteilt werden. Letzteren fließt dabei eine Monopolrente zu.¹⁴ Bei Zinshäusern ergibt sich aufgrund desselben Sachverhalts ein Druck auf die Mieten. Die Käufer wollen auch bei hohen Hauspreisen eine bestimmte Rendite erzielen, wofür die Mieteinnahmen naturgemäß das einzige Ventil sind. Die aktuell übersteuerten Preise bei privaten Neuvermietungen in Wien und anderen Metropolen sind Ausdruck dieser Tatsache.¹⁵

Der nun folgende zweite Abschnitt des Aufsatzes beschäftigt sich mit

den längerfristigen Konsequenzen einer einseitig marktgesteuerten und eigentumszentrierten Wohnungspolitik, welche in den Ländern mit Vermögenspreisblasen im Immobiliensektor über mehrere Dekaden verfolgt worden war. Die dortigen Verwerfungen im Zuge der letzten Krise waren erstens vorhersehbar und sind zweitens in Ländern mit stabilen Immobilienmärkten nicht in dieser Form eingetreten. Neben allgemeinen Entwicklungen in einer Reihe von Ländern wird dabei insbesondere der Fall Großbritannien diskutiert. Vor dem Hintergrund dieser theoretischen und empirischen Erörterungen werden schließlich im dritten Teil des Beitrags die jüngsten wohnpolitischen Vorschläge der OECD analysiert.

2. Der Zusammenhang zwischen liberalisierten Wohnungsmärkten und Wirtschaftskrisen

2.1 Starke Zunahme der Haushaltsverschuldung

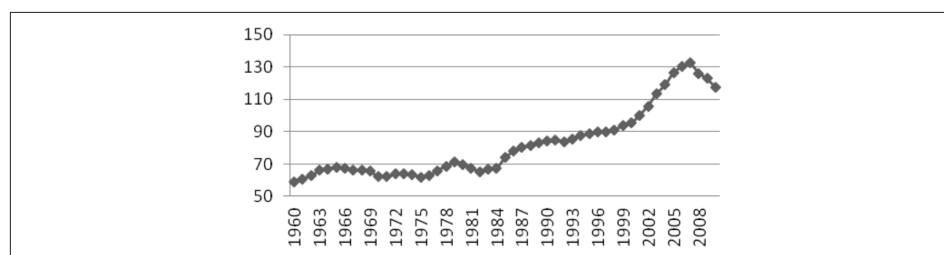
Die letzte Rezession, welche die tiefste seit den 1930er-Jahren bzw. dem Zweiten Weltkrieg war, hat auf den Hypothekarkreditmärkten begonnen. In Ländern wie den USA, Großbritannien, Spanien und Irland hat das Platzen der jeweiligen Vermögenspreisblase auf den Immobilienmärkten zu gravierenden Konsequenzen nicht nur auf den jeweiligen Wohnungsmärkten geführt. Es hat sich gezeigt, dass eine marktorientierte Wohnungspolitik, welche das Wohnungseigentum als einziges Ziel definiert, nicht tragfähig ist. Die obenstehenden theoretischen Bemerkungen, welche demgegenüber politische Interventionen in den Wohnungsmarkt nahelegen, werden durch diese Entwicklung empirisch bestärkt.

Ein besonderer Umstand im Kontext der letzten Krise ist, dass ihre Entwicklung vorhersehbar war. Es gab mehrere ÖkonomInnen, welche die Immobilienblase als solche erkannt und insbesondere vor Gefahren auf dem US-amerikanischen Hypothekarmarkt gewarnt hatten. Der ehemalige Chefökonom des IWF, Raghuram Rajan, wurde 2005 auf einem Symposium zu Ehren Alan Greenspans scharf kritisiert, weil er auf gestiegene Risiken im Finanzsystem und die Gefahr einer Krise hingewiesen hatte.¹⁶ Die WIFO-Ökonomen Markus Marterbauer und Ewald Walterskirchen legten in einer Studie aus dem Jahr 2005 dar, dass die Immobilienpreise langfristig keinen Einfluss auf Konsum, Wachstum und Beschäftigung haben.¹⁷ Das erhöhte Risiko einer bevorstehenden größeren Krise wurde ebenfalls richtig prognostiziert. Das ist schließlich ab dem Jahr 2007 mit den bekannten Konsequenzen eingetreten.

Längerfristig betrachtet ist der Aufbau des Krisenpotenzials auf den Immobilienmärkten, welches sich ab 2007 entladen hat, in erster Linie auf die ansteigende Haushaltsverschuldung zurückzuführen. Der Anstieg

bestand überwiegend in einer Ausweitung der Hypothekarkredite und steht damit unmittelbar im Kontext der Wohnraumversorgung. Wo verfügbar, zeigt die empirische Evidenz, dass das Kreditvolumen der privaten Haushalte relativ zu ihrem Einkommen über Dekaden kräftig expandiert hat. Abbildung 1 zeigt die entsprechenden Daten für die USA zwischen 1960 und 2010. Ab Beginn der 1980er-Jahre expandierte die Verschuldung von rund 65% im Jahr 1982 auf bereits 100% im Jahr 2001.

Abbildung 1: Haushaltsverschuldung in Prozent des verfügbaren Einkommens, USA



Quelle: Federal Reserve, Bureau of Economic Analysis.

Seit dem Börsenkrach im Jahr 2001 und der darauf folgenden Rezession hat sich diese Entwicklung beschleunigt. Im Jahr 2007 waren die US-amerikanischen Haushalte mit über 132% ihres verfügbaren Einkommens verschuldet. Ab diesem Punkt hat sich eine weitere Ausweitung der Verschuldung, welche wesentlich auf der Belehnung von im Preis ansteigenden Immobilien begründet war, als nicht gangbar erwiesen. Der Schuldendienst wurde, auch aufgrund der Zinserhöhungen der Federal Reserve, für die Haushalte nicht mehr tragbar.

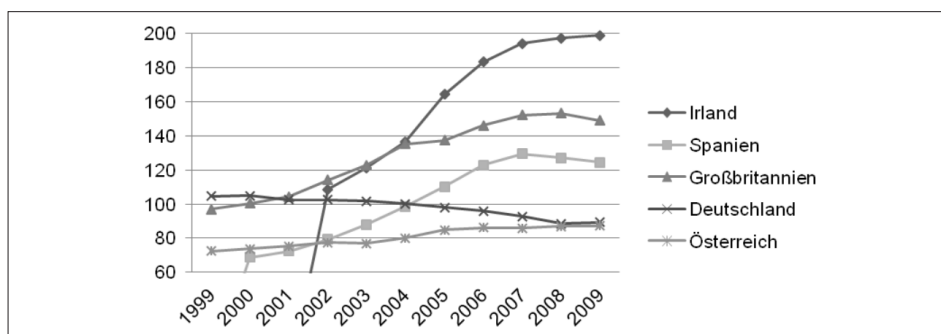
In den europäischen Ländern, welche eine Vermögenspreisblase bei Immobilien erlebt haben (Großbritannien, Spanien und Irland), zeigt sich für die letzte Dekade eine gleichlaufende Entwicklung der Haushaltsverschuldung.

Abbildung 2 zeigt die entsprechenden Daten. In Großbritannien ergibt sich ein Anstieg der Haushaltsverschuldung von rund 100% im Jahr 2000 auf 152% im Jahr 2007. Spanien verzeichnet relativ wie auch in absoluten Prozentzahlen einen noch stärkeren Zuwachs, die Haushaltsverschuldung expandierte im selben Zeitraum von zirka 69 auf 129% des verfügbaren Einkommens. Für Irland sind ab 2002 Zahlen verfügbar, welche einen besonders ausgeprägten Verschuldungszuwachs zeigen. Innerhalb von lediglich fünf Jahren hat ist die Verschuldung von 114 auf 194% des verfügbaren Einkommens im Jahr 2007 gestiegen.

Prominente ÖkonomInnen hatten bereits einige Jahre vor der Krise vor den Konsequenzen dieser Entwicklungen gewarnt. „Hohe Schulden ma-

chen die privaten Haushalte jedoch verwundbarer gegenüber Zinssatzerhöhungen. Mit einer Anhebung der Zinssätze im Falle einer Konjunkturbelastung kann der Immobilienpreisboom zusammenbrechen.“¹⁸ Den Gesetzen der Logik folgt die auch intuitiv naheliegende Erkenntnis, dass die Relation zwischen Schulden und Einkommen nicht ewig anwachsen kann. Ist Letzteres der Fall, dann steigt der Anteil des Einkommens, welcher für den Schuldendienst ausgegeben werden muss, beständig (wobei die Geschwindigkeit von der Relation zwischen Zinssatz und nominalem Einkommenswachstum bestimmt wird). Schließlich ergibt sich eine Situation, in welcher die privaten Haushalte „verwundbar“ sind. In der Praxis ist es u. a. aufgrund dieser Tatsache zu der tiefsten Rezession seit den 1930er-Jahren mit verheerenden Folgen für die jeweiligen Bevölkerungen gekommen. Hohe Budgetdefizite und der starke Anstieg der Staatsschulden sind ebenso unmittelbare Konsequenzen der Immobilien- und Finanzkrise wie leerstehende Wohnungen und Zwangsvollstreckungen.

Abbildung 2: Haushaltsverschuldung in Prozent des verfügbaren Einkommens in Europa



Quelle: Eurostat.

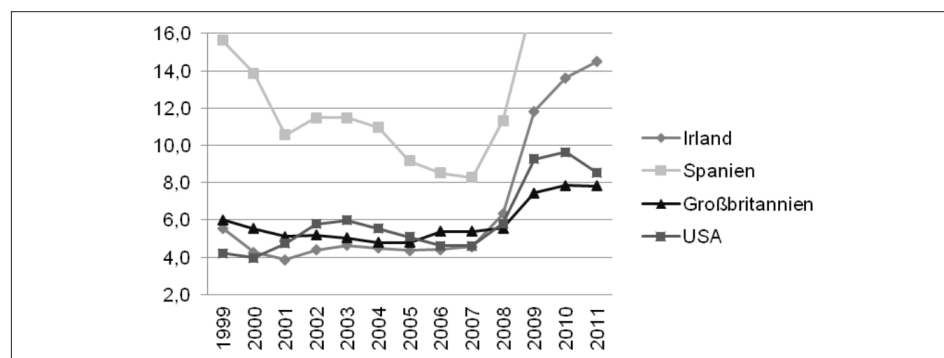
2.2 Krise der Immobilienmärkte erhöht Arbeitslosenquote

Besonders markant wirkte die internationale Wirtschafts- und Finanzkrise auf den Arbeitsmärkten. In den letzten Jahren zeigt sich zusehend, welche Folgen eine fehlgeleitete, eigentumszentrierte Wohnungspolitik auf die Beschäftigung hat. In allen Ländern mit einer Vermögenspreisblase auf den Immobilienmärkten ist die Arbeitslosigkeit sprunghaft angestiegen. Abbildung 3 zeigt die dortige Entwicklung auf den Arbeitsmärkten in der letzten Dekade.

In Großbritannien war der Anstieg der Arbeitslosenquote markant, zwischen 2007 und 2010 stieg sie um 3,2 Prozentpunkte auf 7,8%. Für 2011 ist kein Rückgang prognostiziert. In den USA hat sich die Arbeitslosenquote im selben Zeitraum mehr als verdoppelt, sie stieg von 4,6 auf 9,6%.

Der IWF prognostiziert für 2011 einen Rückgang auf 8,5%, welcher jedoch aufgrund der schwachen Konjunktur mittlerweile fragwürdig erscheint.¹⁹ In Spanien war die Entwicklung besonders drastisch. Innerhalb dreier Jahre ist die Arbeitslosigkeit von 8,3 auf 20,1% gestiegen. Bekanntlich sind Jugendliche von dieser äußerst misslichen Lage besonders stark betroffen. Auch in Irland war der Anstieg der Kündigungen drastisch. Im Zeitraum zwischen 2007 und 2010 ist die Arbeitslosenquote von 4,6 auf 13,6% gestiegen. Das Platzen der Immobilienpreisblase und damit der auf übermäßiger Verschuldung basierenden Nachfrageexpansion hatte also in den angeführten Ländern verheerende Konsequenzen.

Abbildung 3: Arbeitslosenquote in Ländern mit Immobilienkrise



Quelle: Internationaler Währungsfonds, Anm.: Wert für 2011 prognostiziert.

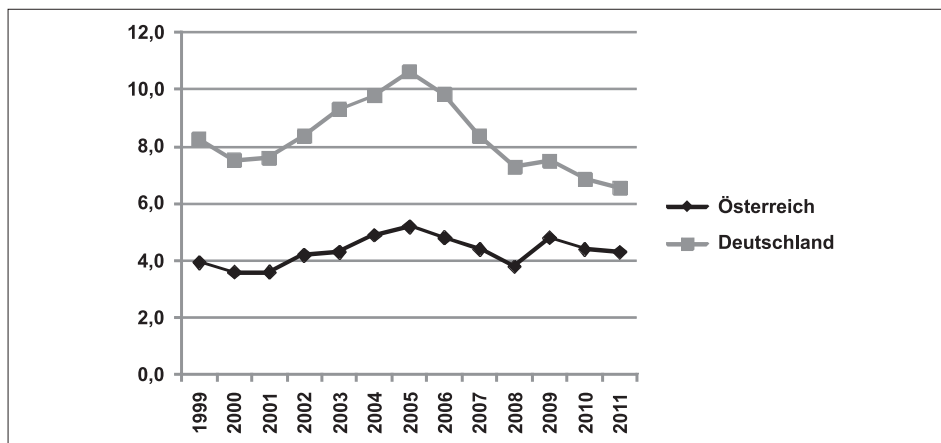
Demgegenüber haben Länder mit stabilen Immobilienmärkten, wie Deutschland und Österreich, jüngst keine derartigen Erfahrungen auf dem Arbeitsmarkt gemacht. Aus Abbildung 4 ist ersichtlich, dass es im Zuge der Krise in beiden Ländern lediglich zwischen 2008 und 2009 einen Anstieg der Arbeitslosigkeit gab. 2010 war die Arbeitslosenquote wieder rückläufig. In Deutschland wurde das Niveau vor der Krise bereits unterschritten, und für 2011 ist ein weiterer Rückgang der Arbeitslosigkeit prognostiziert.

In Österreich ist die Arbeitslosenquote ebenfalls seit 2010 wieder rückläufig, und für 2011 wird ein weiteres Absinken prognostiziert. Das Vorkrisenniveau wurde zwar noch nicht wieder erreicht, aber aktuell weist Österreich die niedrigsten Arbeitslosenzahlen in der EU auf.

In den USA, Großbritannien und Irland war in den Jahren bis 2007 die Arbeitslosigkeit stabil und auf einem niedrigeren Niveau als in Deutschland. Dies wurde lange mit der stärkeren Deregulierung und Arbeitsmarktflexibilisierung sowie den geringeren sozialstaatlichen Leistungen erklärt.²⁰ Die Krise hat diesen theoretischen Standpunkt als falsch entlarvt. Bezüglich der Wohnungspolitik ist festzuhalten, dass sich deren eigen-

tumszentrierte Ausprägung ebenfalls als nicht nachhaltig erwiesen hat. „(...) Der Versuch, über den freien Wohnungsmarkt die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu verbessern, ist vollständig gescheitert und hatte gesamtwirtschaftlich verheerende Folgen.“²¹

Abbildung 4: Arbeitslosigkeit in Ländern mit stabilen Immobilienmärkten



Quelle: Internationaler Währungsfonds, Anm. Wert für 2011 prognostiziert.

2.3 Das Beispiel Großbritannien: die negativen Konsequenzen fehlgeleiteter Wohnungspolitik

Die britische Wohnungspolitik hat sich im Zuge der ökonomisch turbulenten 1970er-Jahre stark gewandelt.²² „Both public and private sectors responded to the economic shocks of the 1970s by cutting back, and in the 1980s the post-war mixed housebuilding economy was finally brought to an end. The Thatcher government ended the council-housebuilding programme and began the process of privatizing the existing social stock under the right to buy scheme – over 2.2 million have been sold.“²³ Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde bis zum Ende der 1960er-Jahre beinahe die Hälfte der jährlichen Neubauleistung kommunal errichtet. Seit der konservativen Regierung unter Margret Thatcher wurde der kommunale Wohnbau stark eingeschränkt und schließlich zu Beginn der 1990er-Jahre ganz beendet. Gleichzeitig wurde Wohnungseigentum steuerlich stark begünstigt. Noch in den 1970er-Jahren musste für die sich aus Eigentum ergebende kalkulatorische Miete Steuer bezahlt werden. Diese Regelung wurde aufgehoben, und anstatt dessen konnten in Folge Zahlungen für Hypothekarkredite von der Steuerbemessungsgrundlage abgezogen werden. Folglich wurde in der Wohnpolitik völlig hin zu eigentumsfördernden Maßnahmen umgeschichtet.

Die private Neubauproduktion konnte die Lücke, welche sich durch den zurückgedrängten öffentlichen Wohnbau ergab, allerdings nie schließen. Am Höhepunkt der Vermögenspreisblase 2007 wurden in Großbritannien 175.000 Neubauwohnungen errichtet. Es werden allerdings pro Jahr 230.000 neue Haushalte gegründet, und in diese Zahl ist der Wohnungsschwund wegen Verfall noch nicht eingerechnet. Für die gesamte Periode zwischen 1995 (dieses Jahr markiert den Beginn des Anstiegs der realen Hauspreise) und 2007 ist bei einer Verdreifachung des realen Preises die Neubauleistung beinahe konstant geblieben.²⁴

„The inadequate response of the private sector to the huge demand for new homes is a classic case of market failure. (...) The costs are loaded at the front end (...) when the land must be paid for, and the returns do not come until homes are sold toward the end. (...) Developers are therefore under structural pressure to constrain overall housing production for fear of reducing sales values (...).“²⁵

In diesem konkreten Beispiel ist also die im Theorieabschnitt festgestellte geringe Produktionselastizität von Wohnraum selbst bei sehr ausgeprägten Preissteigerungen noch wirksam. In Großbritannien sind folglich aufgrund der spezifischen Ausprägung der Vermögenspreisblase die Haushalte in Summe gleichzeitig überschuldet und unterversorgt mit Wohnraum. Lloyd fasst zusammen:

„The biggest losers from the current bust will be those who bought in the last five years, with large mortgages at high multiples of earning – especially younger, working families without large inheritances. And as the market freezes, no one can move and everyone sits tight waiting for the next bubble to emerge. It is totally dysfunctional.“²⁶

Das bedeutet, dass für die BritInnen, was ihr eigenes Zuhause betrifft, eine ähnlich gnadenlose Logik wie auf dem Aktienmarkt gilt. Wer zu einem Zeitpunkt einsteigt, an dem die Vermögenspreisblase bereits ordentlich angeschwollen ist, hat am Ende die größten Verluste. Für die Lebensplanung von jungen Familien hat das die denkbar größten Konsequenzen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die britische Wohnungspolitik im Zuge der neokonservativen Revolution einen vollständigen Schwenk hin zur Eigentumsförderung vollzogen hat. Der öffentliche Wohnungsbestand wurde privatisiert. Der kommunale Wohnbau wurde zuerst stark gedrosselt und schließlich völlig beendet. Gemeinwirtschaftliche Bauträger haben diese Lücke bei den Neubauten nur zu einem sehr kleinen Teil gefüllt.²⁷ Die Menschen hatten also keine Alternative zur Hypothek, wenn sie einen eigenen Haushalt gründen wollten. Damit wurde ein Risiko, welches früher von der Gesellschaft getragen wurde, auf die einzelnen Haushalte überwält.²⁸ Die Faktizität der mangelnden Alternativen war nicht nur in Großbritannien wirksam, auch für die USA galt und gilt sie.²⁹ Die Krise hat gezeigt, dass dieses Modell der Wohnungspolitik nicht funktional und

nicht tragfähig ist. Es besteht demnach dringender politischer Handlungsbedarf. Welche wohnungspolitischen Maßnahmen sind vor diesem Hintergrund nach Meinung der OECD angezeigt?

3. Wohnungspolitische Vorschläge der OECD

Der aktuelle wohnungspolitische Standpunkt der OECD findet sich in der Publikation „Economic Policy Reforms 2011. Going for Growth“. Die dortige Argumentation ist in drei Abschnitte gegliedert, ersterer behandelt die privaten Akteure – insbesondere die Kreditfinanzierung von Wohnungseigentum – und jüngste Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt. Der Zweite thematisiert den Zusammenhang zwischen Wohnungspolitik, Mobilität und einem dynamischen Arbeitsmarkt. Im dritten Abschnitt werden schließlich politische Interventionen im Wohnungswesen diskutiert.

3.1 Das Dilemma der Kreditfinanzierung von Wohnungseigentum

Im Teil zu den privaten Akteuren werden die Kreditfinanzierung von Wohnungseigentum behandelt sowie mögliche Maßnahmen, welche die Elastizität des Wohnungsangebots potenziell erhöhen. Bezüglich der Kreditfinanzierung werden widersprüchliche Aussagen getätigt. Einerseits erhöht diese die Eigentumsquote bei einkommensschwächeren Haushalten. Andererseits hat die finanzielle Deregulierung die Wohnungspreise deutlich volatiler gemacht. Die AutorInnen präsentieren eine Regressions-schätzung, in der getestet wird, welche Maßnahmen die gestiegene Preisvolatilität wieder zurückführen könnten. Die stärksten Effekte ergeben sich bei einer Verbesserung der Bankenaufsicht und bei einer Reduktion des Kreditrahmens (*loan-to-value ratio*). Von Seiten der OECD wird allerdings nur eine bessere Finanzmarktaufsicht gefordert, einen geringeren Kreditrahmen erwägen sie nicht. „*While easing credit constraints is generally desirable, in the absence of adequate regulatory oversight, policy changes that trigger a relaxation in lending standards can increase non-performing loans (...), thereby jeopardising macroeconomic stability.*“³⁰

Diese Forderung ist in mehrerlei Hinsicht zu qualifizieren. Erstens ist die im Text verwendete Variable zur Bankenaufsicht schwer nachzuvollziehen. Sie stammt aus einer IWF-Publikation, in welcher ein Index zu Regulierungsverbesserungen zwischen 1990 und 2005 in diesem Sektor erarbeitet wurde. Hier ist einzuwenden, dass der gesamte Regulierungsfortschritt über eineinhalb Dekaden offensichtlich die schwerste Finanz- und Wirtschaftskrise seit der Großen Depression nicht verhindern konnte. Zudem scheint es operativ unmöglich, die Regulierungsbemühungen einer

Periode von fünfzehn Jahren sozusagen im Handumdrehen ein weiteres Mal zu implementieren.³¹ Zweitens war die jüngste Krise u. a. in den Ländern mit Immobilienblase das Resultat einer langfristigen Überschuldung der privaten Haushalte relativ zum Einkommen. Diese Verschuldung hat sich wesentlich aufgrund der Beleihung von Immobilien ergeben. Warum sollte vor diesem Hintergrund eine „Lockerung von Kreditbeschränkungen generell wünschenswert“ sein, wie von der OECD postuliert wird?

Darauf gibt es eine Antwort praktischer und eine theoretischer Natur. Wenn eine öffentlich geförderte Neubaupolitik und ein erschwinglicher Mietwohnungsbestand fehlen, sind Kredite für die Haushalte die einzige Möglichkeit, sich durch Kauf von Eigentumswohnungen und Häusern mit Wohnraum zu versorgen. Wenn nun der Kreditrahmen eingeschränkt wird, ergibt sich für viele Haushalte in Ländern wie den USA oder Großbritannien ein Wohnversorgungsproblem. Das zeigt, wie festgefahren die Situation in diesen Ländern ist. Eine einfach umzusetzende Maßnahme wie eine Reduktion des Kreditrahmens um zehn Prozentpunkte würde laut empirischen Ergebnissen die Immobilienpreise deutlich stabilisieren. Sie ist aber in der Praxis hoch problematisch, weil damit umgehend ein Wohnversorgungsproblem geschaffen wird. Hier wird offensichtlich, wie widersprüchlich und wenig nachhaltig eine markt- und eigentumsorientierte Wohnungspolitik ist.

Die theoretische Antwort hängt mit diesem praktischen Dilemma zusammen. Auf der theoretischen Ebene geht die OECD einerseits von der Effizienzmarkthypothese und andererseits von der permanenten Einkommenshypothese aus. Danach orientieren sich die Haushalte in ihrem Konsumverhalten, etwa dem Hausbau oder Wohnungserwerb, daran, was sie in ihrem gesamten Leben an Einkommen lukrieren, und ein effizienter Finanzsektor stellt ihnen bei temporären Einkommenslücken Kredite bereit, deren Volumen sich ebenfalls an der langfristigen Zahlungsfähigkeit der Haushalte orientiert. Wenn das Verhalten der privaten Wirtschaftssubjekte tatsächlich dergestalt inhärent stabil wäre, dann ist per Definition die Forderung nach einem angebotsseitigen Eingriff des Staates auf dem Wohnungsmarkt falsch. Hier ist nicht der Ort um diese Diskussion zu vertiefen, die letzte Krise sollte aber klargemacht haben, dass *beide* Hypothesen auf Annahmen beruhen, welche in der Realität nicht gegeben sind. Vor dem Hintergrund dieses Dilemmas ist die Bereitstellung von öffentlich geförderten Neubauwohnungen und preisgeregelten Mietwohnungen aus dem Bestand unerlässlich, um langfristig tragfähige Bedingungen auf den Wohnungsmärkten zu schaffen.

Die OECD geht auch davon aus, dass höhere Grundsteuern zu einem höheren Grundangebot für Neubau führen würden, weil dadurch die „Lagerhaltungskosten“ für den Eigentümer erhöht werden. Deshalb sollte sich die Bemessungsgrundlage der Grundsteuer an den Marktpreisen der

Grundstücke orientieren. Ob dadurch unbebautes Land verstärkt einer baulichen Verwendung zugeführt werden kann, muss allerdings bezweifelt werden. Dies deshalb, weil eine Grundsteuer auf unbebaute Liegenschaften deren Wertsteigerung überkompensieren müsste. Wenn der Besitzer auf eine Wertsteigerung spekuliert, welche größer als die steuerliche Belastung ist, wird ein entsprechendes Grundstück weiterhin brach liegen. Dieser Vorschlag ist aber vor allem aus Gründen der Steuergerechtigkeit zu unterstützen.

3.2 Abbau von Mieterrechten und Mietzinsbeschränkungen zur Arbeitsmarktbelebung?

Der zweite Abschnitt thematisiert, wie Wohnungspolitik, Mobilität und Arbeitsmarktentwicklungen interagieren. Laut OECD kann Mobilität dazu beitragen, dass sich die Lage auf dem Arbeitsmarkt im Zuge des Aufschwungs nach der Krise schneller verbessert. Mobilität wird aber besonders auch von der Verfügbarkeit eines erschwinglichen Wohnungsangebotes bestimmt. Die OECD analysiert in ihrer Studie jedoch nicht diesen Zusammenhang, sondern präsentiert eine Untersuchung, wonach die Mobilität von Eigentümern mit Kredit höher als jene von Eigentümern ohne Kredit ist. Zudem sind Privatmieter geringfügig mobiler als Mieter von Sozialwohnungen.³² Deshalb führen laut OECD Mieterschutz, soziale Mieten und Mietzinsbeschränkungen vermeintlich zu verringerter Mobilität und damit zu Problemen am Arbeitsmarkt.

Die Argumentation bezüglich des Entstehens von Arbeitsplätzen wird hier ausschließlich angebotsorientiert geführt. Die AutorInnen thematisieren lediglich, unter welchen Umständen Arbeitslose zu geringeren Kosten dorthin ziehen können, wo es eine neue Stelle für sie gibt. Vor dem Hintergrund der oben präsentierten Beschäftigungsentwicklung seit der Finanz- und Wirtschaftskrise ist jedoch primär die Frage zu stellen, unter welchen (makroökonomischen) Bedingungen überhaupt genügend Arbeitsplätze entstehen. Es hat sich gezeigt, dass Länder mit stabilen Immobilienmärkten hier seit 2007 eine deutlich bessere Entwicklung aufweisen. Den Ländern, welche Vermögenspreisblasen auf den Immobilienmärkten hatten, ist eine wesentliche gesamtwirtschaftliche Nachfragequelle abhandengekommen. Aufgrund des Mangels an ebendieser effektiven Nachfrage fehlen nun die Arbeitsplätze. In diesen Ländern hätten wohnungspolitische Maßnahmen wie verstärkte Wohnbeihilfen statt Sozialwohnungen und Rückbau bei Mietrecht und Mietzinsbeschränkungen folgende Konsequenzen: Einerseits würde die Mobilität von *einigen* Arbeitslosen befördert werden, andererseits jedoch Kaufkraft bei *allen* Mietern abgeschöpft werden. Eine Rücknahme des sozialen Wohnraumes und Einschnitte bei Mietzinsregulierungen und Mieterschutz hätten regressive Verteilungswir-

kungen. Diese Mittel würden *grosso modo* zu Einkommensschichten mit geringeren Konsumneigungen umverteilt. Damit würde jedoch eine weitere Nachfrageschwächung und damit ein Beschäftigungsrückgang erreicht und nicht die intendierte Erholung auf dem Arbeitsmarkt. Diese Argumentation ist auch für Länder mit stabilen Immobilienmärkten gültig. Aufgrund der regressiven Verteilungswirkung der seitens der OECD geforderten Maßnahmen würde der ohnehin schwache Konsum in Deutschland und Österreich zusätzlich gedämpft.³³

Die behaupteten Zusammenhänge zwischen Mobilität und bestehender Art der Wohnraumversorgung stehen ebenfalls auf tönernen Füßen. Die geringfügig höhere Mobilität von PrivatmieterInnen fußt auf den häufigen Befristungen privater Mietverträge. Dabei ist jedoch eher davon auszugehen, dass sich diese unsicheren Wohnverhältnisse negativ auf die Produktivität der ArbeitnehmerInnen auswirken. In Summe kann aus der Analyse des Mobilitätsverhaltens nach Wohnungssegment nicht der Schluss gezogen werden, dass Sozialwohnungen, gefördert errichtete Wohnungen und Mietzinsbeschränkungen negativ auf den Arbeitsmarkt wirken.

Im Kontext von Mieterschutz und Mietzinsregulierungen wird auch behauptet, dass derartige Regelungen das Mietwohnungsangebot gering halten. „*Similarly, strict tenant-landlord regulation resulting in high tenure security can lower the expected returns from residential rental supply, thereby reducing investment or encouraging hoarding or alternative uses of the existing stock by owners.*“³⁴ Dieser Punkt wurde im Theorieabschnitt und den Bemerkungen zu Großbritannien bereits mehrmals angesprochen. Dazu ist zusammenfassend zu sagen, dass nicht Mietzinsbeschränkungen die Investitionen wesentlich beeinflussen. Die wesentlichen Hindernisse für die Neubauproduktion sind die hohen Grund-, Bau-, und Finanzierungskosten, die lange Produktionsdauer von Wohnungen und der knappe Grund und Boden als Produktionsvoraussetzung. Zusätzlich gibt es auch aufgrund der hohen Refinanzierungsrisiken im Mietwohnungsbau für private Bauträger häufig Darlehensbeschränkungen bzw. große Finanzierungskosten durch hohe Zinsen, in denen das entsprechende Risiko eingepreist ist.³⁵

Auch Eigenheime und Eigentumswohnungen sind hier kein Ausweg. Auf die Probleme und Gefahren einer eigentumszentrierten und kreditfinanzierten Wohnraumversorgung wurde in diesem Artikel schon mehrfach verwiesen. Wie die Zusammenbrüche der Immobilienmärkte in den Ländern mit derartiger Wohnpolitik zeigen, kann das keine ernsthafte Option mehr sein.

3.3 Politische Interventionen auf den Wohnungsmärkten

Staatliche Förderungen sind für die OECD-AutorInnen nur in Form von Subjektförderungen opportun. „*Housing allowances do not seem to hinder residential and labour mobility to the same extent as direct provision of social housing, especially if they are portable.*“³⁶ Eine Analyse der europäischen Förderungssysteme legt auch bezüglich dieses Instrumentes insbesondere aus wohnpolitischer Sicht andere Schlüsse nahe. So sind die Ausgaben für die Subjektförderung gemessen am BIP in Großbritannien gleich hoch bzw. höher als in Ländern mit stärkeren direkten Wohnungsmarkteingriffen.³⁷ Während aber in Großbritannien der Wohnungsbau und die Wohnversorgung in einer großen Krise sind, ist dies in Ländern mit direkten Förderungssystemen nicht der Fall. Die Subjektförderung hat auch aus anderen Gründen wenig Wirkung auf die Mobilität. Ein System, in dem ein Großteil der arbeitenden Menschen Wohnbeihilfe benötigt, um sich eine Wohnung leisten zu können, wird nicht auf politische und gesellschaftliche Akzeptanz stoßen. Wenn man die Wohnbeihilfe jedoch auf eine kleine Gruppe in der Gesellschaft beschränkt, wird sie de facto zu einer Form von Sozialhilfe reduziert. Ob dadurch in diesem Segment die Mobilität steigt, darf bezweifelt werden.

In diesem Kontext der politischen Interventionen kritisiert die OECD auch die steuerlichen Begünstigungen von Wohnungseigentum. „*Besides, some of the mechanisms that were at play in the recent crisis were linked to the owner-occupancy sector and may have been exacerbated by taxes favouring home ownership.*“³⁸ Die AutorInnen argumentieren hier gegen die steuerliche Absetzbarkeit von Hypothekarzinsen. Damit könnten exzessive Wohnbauinvestitionen vermieden werden, und es käme zu einer Senkung der Volatilität der Hauspreise. Dieser Argumentation ist zuzustimmen.

Weitere Maßnahmen, die von der OECD vorgeschlagen werden – wie die Senkung von Transaktionskosten beim Kauf und Verkauf von Wohnungen, schnellere Erteilung von Baubewilligungen und Verringerung von Planungsauflagen –, haben de facto keinen nennenswerten Einfluss auf die Wohnungsproduktion und zeigen auch die Hilflosigkeit einer rein marktorientierten Strategie. Damit sind die großen Probleme auf den Wohnungs- und Arbeitsmärkten nicht zu lösen.

3.4 Was bleibt von den Vorschlägen der OECD?

Das Gesamtkonzept der OECD setzt auf eine nahezu ausschließlich marktförmige Wohnraumversorgung und erkennt dabei die ökonomischen Spezifika des Gutes Wohnen. Eine ausreichende und erschwingliche Wohnversorgung der Bevölkerung kann aufgrund der spezifischen Bedingungen und Eigenschaften des Gutes Wohnung und des damit ein-

hergehenden Marktversagens ohne staatliche Förderung und Eingriffe nicht gewährleistet werden. Der in den USA oder Großbritannien betriebene Abbau von Zugangsbeschränkungen für Immobiliendarlehen zum Kauf von Eigentumswohnungen und Eigenheimen lässt sich als eine indirekte Förderung interpretieren. Das gleich gilt für die steuerliche Absetzbarkeit von Hypothekarzinsen. Ohne diese Maßnahmen wäre die Wohnversorgung eines Großteils der Bevölkerung nicht möglich gewesen. Diese Form der indirekten Förderungen ist jedoch vollständig gescheitert und war Auslöser der größten Wirtschaftskrise der Nachkriegszeit.

Zur Vermeidung zukünftiger Immobilienkrisen empfehlen die OECD-Autoren deshalb eine striktere Regulierung der Kreditvergabe. Es ist klar, dass es dadurch zu Wohnungsversorgungsproblemen kommen würde, da viele Haushalte keine entsprechende Kreditfinanzierung mehr für Eigenheimen und Eigentumswohnungen erhalten würden. Dieses Dilemma wird seitens der AutorInnen jedoch nicht thematisiert. Um das Problem der Wohnversorgung der Bevölkerung bei mangelnden Finanzierungsmöglichkeiten zu lösen, sind vor allem direkte staatliche Interventionen und Förderungen nötig. Von derartigen Maßnahmen würden breite Teile der Mittelschicht profitieren, welche auf diese Finanzierungssubventionen angewiesen sind. Eine wohnpolitische Strategie dieser Gestalt wird jedoch von der OECD aus ideologischen Gründen und mangelnder theoretischer und empirischer Analyse abgelehnt.

Abschließend ist festzuhalten, dass sich das österreichische System der Wohnbauförderung, vor dem Hintergrund der jüngsten Immobilienkrisen als überlegen herausgestellt hat. Die Kombination von Mietzinsbeschränkungen, Wohnbauförderung und Wohnungsgemeinnützigkeit gewährleistet eine stabilere gesamtwirtschaftliche Entwicklung als in anderen Ländern. Zudem führt sie zu einer guten Wohnraumversorgung die auch erschwinglich ist. Die Wohnbauförderungsausgaben in Österreich rangieren im internationalen Vergleich im unteren Mittelfeld, obwohl hierzulande der Anteil gefördert errichteter Wohnungen besonders hoch ist.³⁹

Allerdings ist auch die österreichische Wohnungspolitik in den letzten fünfzehn Jahren zusehends in Bedrängnis geraten. Insbesondere „die Aufhebung der Zweckbindung von Wohnbauförderungsmitteln hat zu einem markanten Rückgang des Neubaus geförderter Wohnungen geführt“.⁴⁰ Die letzte Krise hat große Löcher in den Budgets der öffentlichen Hand hinterlassen. Diese werden nun zum Teil mit Wohnbauförderungsgeldern gestopft, was eine markante Kürzung ebendieser bedeutet. Dergestalt wird an den Grundpfeilern gesellschaftlicher Stabilität genagt. Politisches Handeln ist folglich auch hierzulande angezeigt.

Anmerkungen

- ¹ Ich danke Eva Bauer, Florian Binder, Franz Köppl, Elisabeth Springler und Artur Streimelweger für Diskussionen und Anmerkungen. Unzulänglichkeiten und Fehler fallen ausschließlich in meinen Verantwortungsbereich.
- ² Vgl. OECD (2011).
- ³ In Folge wird mit Wohnung jede mögliche Wohnform bezeichnet, also Ein- oder Zweifamilienhaus, Eigentums- oder Mietwohnungen etc. Bei Bezugnahme auf eine spezielle Wohnform wird das explizit vermerkt.
- ⁴ Der folgende Abschnitt nimmt stark Anleihe bei Blaas et al. (1991) 11ff.
- ⁵ Dies gilt generell für Grundbedürfnisse, etwa auch für Nahrung und Kleidung.
- ⁶ Blaas et al. (1991) 11.
- ⁷ Ebendort 12.
- ⁸ Ebd. 15.
- ⁹ Vgl. ebd. 20ff.
- ¹⁰ Ebd. 26.
- ¹¹ Die Tatsache, dass das „Gross Substitution Axiom“ unerlässliche Voraussetzung für die neoklassische Theorie ist, diskutiert Davidson (2007) 26ff in einem anderen Kontext.
- ¹² Eine entsprechende Untersuchung für Österreich liegt vor, vgl. Gstach (2005).
- ¹³ Vgl. Lloyd (2009) 20ff.
- ¹⁴ Die Tatsache, dass Preissteigerungen auf dem gesamten Wohnungsmarkt ein Nullsummenspiel darstellen, wird weiter unten noch im Detail behandelt.
- ¹⁵ In einer Studie für die Arbeiterkammer kommen SRZ und IFIP zu dem Ergebnis, dass professionelle Immobilienunternehmen beim Kauf eines Zinshauses insbesondere Wert auf zukünftig erzielbare Mieten legen. Zudem ist es ihr Interesse, die bestehende Mietbelegschaft rasch auszutauschen, vgl. Blaas et al. (2007) 41f. Rosifka, Postler (2010) haben gezeigt, dass das bestehende Richtwertmietsystem, welches die Mieten im Wiener Althausbestand beschränken sollte, systematisch nicht eingehalten wird. Ein transparentes Gesetz zur Mietenregulierung wäre das Instrument, um diesen Entwicklungen zu begegnen.
- ¹⁶ Vgl. Lahart (2009).
- ¹⁷ Marterbauer, Walterskirchen (2005).
- ¹⁸ Ebendort 12.
- ¹⁹ Vgl. The Economist (2011).
- ²⁰ Vgl. Marterbauer, Walterskirchen (2005) 12.
- ²¹ Marterbauer (2011) 24.
- ²² Das Fallbeispiel nimmt stark Anleihe bei Lloyd (2009).
- ²³ Ebendort 14.
- ²⁴ Vgl. ebd. 15.
- ²⁵ Ebd. 15f.
- ²⁶ Ebd. 21.
- ²⁷ Vgl. ebd. 15.
- ²⁸ Vgl. ebd. 7.
- ²⁹ Vgl. Beigewum, Attac (2010) 30.
- ³⁰ OECD (2011) 7.
- ³¹ Ihre Annahme in der Regression ist, dass sich der Indexanstieg zwischen 1990 und 2005 ein weiteres Mal ergibt, die Regulierungsmaßnahmen also „verdoppelt“ werden.
- ³² Sozialwohnungen sind im angelsächsischen Bereich üblich und aufgrund rigider Einkommensgrenzen lediglich für die gesellschaftlich schwächsten Haushalte verfügbar. Im Unterschied dazu sind in Österreich gefördert errichtete Wohnungen für breite Gesellschaftsschichten zugänglich.

- ³³ Vgl. Gstach (2005).
³⁴ OECD (2011) 13.
³⁵ Vgl. Köppl (2009) 3.
³⁶ OECD (2011) 10.
³⁷ Vgl. Streimelweger (2010) 545.
³⁸ OECD (2011) 16.
³⁹ Vgl. Streimelweger a.a.O.
⁴⁰ Marterbauer (2011) 25f.

Literatur

- Beigewum; Attac, Die AmerikanerInnen haben über ihre Verhältnisse gelebt, in: Beigewum; Attac (Hrsg.), Mythen der Krise (Hamburg 2010).
- Blaas, Wolfgang; Czasny, Karl; Feigelfeld, Heidrun; Wieser, Robert, Eigentümerstruktur im Wiener privaten Althausbestand. Analyse der Veränderungen und deren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Wien (= Studie für die Arbeiterkammer, Wien 2007).
- Blaas, Wolfgang; Rüsch, Gerhard; Brezina Brigitta; Doubek, Claudia (Hrsg.), Mehr Markt oder mehr Staat im Wohnungswesen? Reformperspektiven für die österreichische Wohnungspolitik (Wien 1991).
- Davidson, Paul, John Maynard Keynes (Basingstoke und New York 2007).
- The Economist, Output, Prices and Jobs, in: The Economist (6. August 2011); <http://www.economist.com/node/21525438>.
- Gstach, Dieter, Der Einfluss steigender Wohnungsmieten auf den Konsum (= Studie für die Arbeiterkammer, Wien 2005).
- Köppl, Franz, Wohnbauförderung in Österreich (= Mimeo, Wien 2009).
- Korinek, Karl; Nowotny, Ewald, Handbuch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft (Wien 1994).
- Lahart, Justin, Mr. Rajan was unpopular (but prescient) at Greenspan Party, in: Wallstreet Journal (2. Januar 2009).
- Lloyd, Toby, Don't bet the house on it. No turning back to housing boom and bust, (London 2009); <http://clients.squareeye.net/uploads/compass/documents/Compass%20Housing%20web.pdf>.
- Lugger, Klaus; Holoubek, Michael, Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit – ein europäisches Erfolgsmodell (Wien 2008).
- Marterbauer, Markus; Walterskirchen, Ewald, Einfluss der Haus- und Wohnungspreise auf Wirtschaftswachstum und Inflation (Wien 2005).
- Marterbauer, Markus, Zahlen bitte! Die Kosten der Krise tragen wir alle (Wien 2011).
- OECD, Housing and the Economy: Policies for Renovation (Paris 2011).
- Rosifka, Walter; Postler, Rene, Die Praxis des Richtwertmietzinssystems (= Studie der Arbeiterkammer, Wien 2010).
- Stöger, Harald, Das System des österreichischen sozialen Wohnungswesens im europäischen Vergleich, in: Lugger, Klaus; Holoubek, Michael (Hrsg.), Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit. Ein europäisches Erfolgsmodell (Wien 2008) 27-35.
- Springler, Elisabeth, Finanzkrise und die steigende finanzielle Belastungen der Haushalte durch Wohnkosten, in: Kurswechsel 11/1 (2010) 67-75.
- Streimelweger, Artur, Wohnbauförderung in Österreich – eine Bestandsaufnahme, in: Wirtschaft und Gesellschaft 36/4 (2010) 543-561.

Zusammenfassung

Die letzte Finanz- und Wirtschaftskrise hatte in vielen Ländern ihren Ursprung auf den Immobilienmärkten. Vor diesem Hintergrund werden die Konsequenzen liberalisierter Wohnungsmärkte untersucht. Dabei wird zuerst gezeigt, dass ein theoretischer Blick auf die Eigenheiten der Wohnungsmärkte gute Gründe für ein Marktversagen liefert. Zweitens wird anhand von ökonomischen Schlüsselvariablen dargelegt, welche Konsequenzen eine wohnpolitische Strategie, die auf Liberalisierung setzt, langfristig zeitigt. Länder, die diesen Weg beschritten haben, erlebten einen starken Anstieg der Haushaltsverschuldung und sind seit Beginn der Krise mit einem drastischen Anstieg der Arbeitslosigkeit konfrontiert. Der wohnpolitische Diskurs hat sich trotz dieser markanten Ereignisse bisher nicht substanziell geändert, wie eine abschließende Analyse der jüngsten wohnpolitischen Vorschläge der OECD zeigt. Die Pariser Organisation setzt weiterhin auf freie Wohnungsmärkte und Eigentumsbildung. Direkte politische Interventionen auf der Angebotsseite, welche für ein ausreichendes und erschwingliches Wohnungsangebot zentral sind, bleiben per Definition ausgeschlossen.

„Die Ökonomik der Arbeiterbewegung zwischen den Weltkriegen“

Band 6
Rudolf Hilferding:
Finanzkapital und organisierter Kapitalismus
Günther Chaloupek, Heinz D. Kurz, William Smaldone

Heinz D. Kurz
Rudolf Hilferdings Das Finanzkapital

William Smaldone
Rudolf Hilferding, „Organisierter Kapitalismus“, und die Politik der Weimarer Sozialdemokratie

Günther Chaloupek
Karl Renners Konzeption des „demokratischen Wohlfahrtsstaats“

Graz 2011, 104 Seiten, € 14,90.

Bestellungen bei: Leykam Buchverlagsgesellschaft m.b.H. Nfg. & Co. KG,
Ankerstraße 4, A-8057 Graz, Tel. +43 (0) 5 0109-6530 bis 6533, 6535,
Fax: +43 (0) 5 0109-6539, e-mail: verlag@leykam.com