

# Wohnungsbauprogramme nach volkswirtschaftlicher Tragfähigkeit. Das Beispiel Griechenland

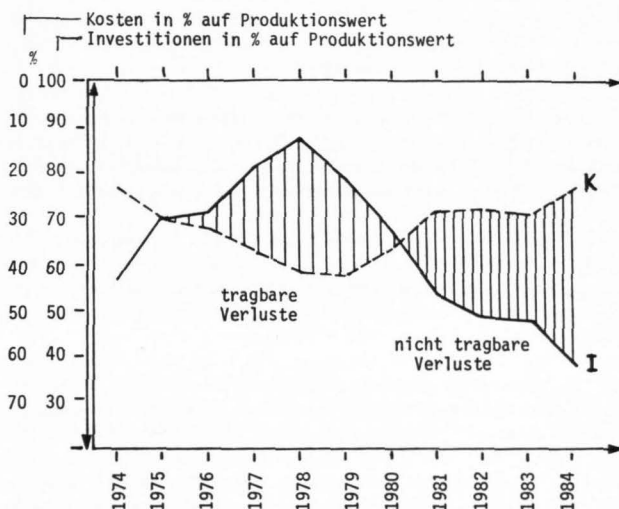
Parysatis Papadopoulou-Symeonidou

Die Wohnungsfrage bleibt bis heute ein offenes Untersuchungsfeld, welches besonders in den letzten zwei Jahrzehnten das politische Interesse beansprucht. Die zu jeder Zeit eingesetzte Politik stützt sich prinzipiell auf einen Faktor gleicher Effizienz in der Markt- und Verwaltungswirtschaft: die Erhöhung der zur Verfügung stehenden Finanzmittel zur Beseitigung der Wohnungsnot. Im Rahmen dieser Politik wird kaum untersucht, ob die hervorgehobenen Investitionskosten gedeckt werden können, ohne den produktiven Sektor zu belasten. Dieser Aspekt fördert die Entwicklung einer Methode für die objektive Bewertung des IST-Zustandes, insofern Wohnungsbedarf und tragbare Investitionen und die Steuerung von SOLL-Sätzen. Es handelt sich um die Frage der Integration der Wohnbauplanung im Produktionsprozess bzw. um die Selbstfinanzierung des Wohnungsbaus.

*Grundgedanke ist folgender:*

Es ist nicht nur das Vorhandensein einer Wohnung für jede Familie von Interesse, sondern die Herstellung von Wohnungen, die am Ende ihrer Nutzungsdauer durch die dynamische Entwicklung der volkswirtschaftlichen Leistung bzw. des Arbeitseinkommens ersetzt werden können. Das bedeutet, daß politische Maßnahmen die Bestimmung des „Optimums“ beim Kapitaleinsatz voraussetzen, wobei dieses „Optimum“ nicht immer mit „Maximum“ identisch ist. Es handelt sich um die Frage der volkswirtschaftlichen Tragfähigkeit bzw. des ausgewogenen Zustandes zwischen dem ökonomischen und sozialen Bereich. Eine solche Wohnungspolitik im Rahmen der allgemeinen Entwicklungsplanung – somit die Dialektik bei der Untersuchung – trägt zur Ausschaltung der sozialen Disparitäten, zur Entlastung des staatlichen Trägers und damit zur Förderung der Produktion im Rahmen der angestrebten Dezentralisierung bei. Die Wirkung der Untersuchungsmethode wird am Beispiel Griechenlands gezeigt, wobei anzudeuten ist, daß das Verfahren als Prinzip von Gesellschaftssystem und Lokalität unberührt bleibt.

Im schwer geprüften Griechenland nimmt das Wohnungsniveau eine entscheidende Rolle für den Lebensstandard ein. Das Kapital fließt durch die Bauwirtschaft in den Wohnungsbau; jedoch kann man über eine Wohnungs- bzw. Bodenpolitik kaum sprechen, obwohl das Land, heute noch, unter größter Wohnungsnot leidet. Das Problem der Unterbringung wurde intensiver mit der Etablierung nach dem 2. Weltkrieg der ländlichen Bevölkerung in den Städten und dem Wachstum aller Städte.



1 Effizienz der Investitionen und Kapitalverlust

Wegen mangelnder Wirtschaftskraft überläßt der Staat den Wohnungsbau dem freien Spiel des Marktes. Daß der Staat aber keine Initiative für die Bekämpfung der sozialen Disparitäten und die Erhöhung seiner Kapazität entwickelt, wirkt zum Vorteil einiger Personen bzw. Gruppen, deren Interessen dem Staat übergeordnet sind. Das läßt sich durch das Folgende beweisen.

Nach dem Krieg wurde die Bautätigkeit auf dem freien Markt durch das besondere griechische Bausystem unterstützt. Es wäre sinnvoll, dieses System näher zu erläutern, denn aus ihm lassen sich einige Daten zur Bewertung der erwähnten Tätigkeiten ableiten.

Das griechische Bausystem hat zwei Träger: den Eigentümer des Grundstücks und den Generalunternehmer. Es kommt selten vor, daß diese beiden Träger sich in einer Person vereinen. Der Bodeneigentümer verkauft einen Anteil seines Grundstückes an

Tabelle 1 Wohnbauinvestitionen, Investitionskosten und Kapitalverlust zwischen 1974–1984. (Preise 1970 in Millionen Drachmen)

Jahre	Wohnbauinvestitionen			Baukosten		Produktionswert	Kosten in % auf Prod. Wert	Bauinvest. in % auf Prod. Wert	Verluste	Verluste in % auf Bauinv.
	Bau	Bodenanteil	Gesamt	Bau	Gesamt					
1974	15.869	5.792	21.661	4.760	6.498	27.908	25,3	56,8		
1975	20.476	8.242	28.718	6.142	8.615	29.051	29,7	70,5		
1976	21.909	9.695	31.604	6.572	9.481	30.408	31,2	72,5		
1977	26.450	12.894	39.344	7.955	11.805	32.017	36,8	82,6	5.151	19,4
1978	30.074	16.090	46.164	9.022	13.849	35.950	40,8	88,6	8.841	29,4
1979	31.572	18.627	50.199	9.472	15.060	36.045	41,8	79,5	6.724	21,5
1980	27.290	17.759	45.029	8.187	15.509	38.097	35,4	68,7	1.119	4,1
1981	21.452	15.555	37.005	6.455	11.101	39.697	27,9	54,0	17.569	82,0
1982	20.398	16.012	36.410	6.120	10.923	41.086	26,5	49,6	15.522	76,1
1983	21.124	18.272	39.596	6.557	11.819	42.401	27,8	49,8	16.392	77,6
1984	17.085	16.268	33.351	5.125	10.005	43.650	22,9	39,2	10.728	62,8

Quelle: E.S.Y.E. Statistische Jahrbücher 1975–1985 (Bearbeitet von Verfasserin)

den Unternehmer. Als Bezahlung dafür bekommt er einen bestimmten Anteil an der Geschoßfläche des neuen Hauses. Die Faktoren, die die Höhe des Unternehmeranteils bestimmen, hängen besonders von der Lage des Grundstücks und der Geschoßflächenzahl ab; somit wird es deutlich, daß dieses Bausystem besonders in den Städten seine volle Wirkung erreicht. Der Unternehmer rechnet nur mit den Bauinvestitionen. Der Bodenanteil (Eigentümeranteil) belastet den Verkaufswert seines eigenen Anteils und wird bei der Kostenrechnung (Abschreibung und Kapitalzins) mit berücksichtigt. Das Gewinnstreben, zusammen mit den steigenden Kosten, führt zu hohen Preisen und danach zu hohen Mieten, die wieder das Niveau des entsprechenden Bodenpreises bestimmen. Bodeneigentümer und Unternehmer beherrschen den Bau- und Bodenmarkt.

Dieses Symbol wird zum Vorteil der Unternehmer und Grundeigentümer sowie zur Erleichterung der Käufer angewendet. Die ersten bleiben vom Banksystem unberührt, während der zweite seine Wohnung in Raten abzahlen darf.

Für die Untersuchung der Wohnungsfrage wurde die Periode 1974–1984 in Anspruch genommen. Erstens, weil das Jahr 1974 (Ende der Diktatur) neue entwicklungspolitische Impulse und Hoffnungen mit sich brachte und zweitens, weil ab 1974 ausführliche statistische Daten über Haushalte und ihre Ausgaben zur Verfügung standen.

Tab. 1 gibt die Wohnungsinvestitionen, die Investitionskosten und den Kapitalverlust an. Die Gesamtkosten ergeben sich aus dem Herstellungs- und Bodenwert (Bodenanteil), wobei seine jährliche Erhöhung von empirischen Daten in Anspruch genommen wurde.

Das Verhältnis Investitionen bzw. Kosten zum Produktionswert gibt Abb. 1 wieder. Wie festgestellt, kann 1976 als Grenzzahl angedeutet werden. Die allmähliche bzw. übermäßige Erhöhung der Kosten ab 1977 führt nach 1981 zu „fiktiven“ Wohnungswerten; diese letzten haben nach volkswirtschaftlichen Kriterien Verluste, nach betriebswirtschaftlichen Kriterien Gewinne zugunsten der Boden- und Kapitaleigentümer zur Folge. Wie ersichtlich, sind die Verluste zwischen 1974 und 1980 tragbar; im Gegensatz dazu sind sie nach 1981 untragbar. Die problematische Situation auf dem Wohnungsmarkt wird noch verständlicher, wenn man bedenkt, daß ab 1978 die Inflation auf dem Bausektor die Bodenpreiserhöhung übersteigt.

*Dementsprechend stellt man sich die Frage:*

Welche Auswirkungen auf dem produktiven Sektor hat die erwähnte Diskrepanz zwischen dem volkswirtschaftlichen und dem betriebswirtschaftlichen Bereich?

Diese Frage läßt sich durch die Untersuchung der Kaufkraft des Einkommens beantworten.

Tab. 2 gibt für die Jahre 1974 und 1982 die Ausgaben der Haushalte für Wohnungen nach städtischen, halbstädtischen und ländlichen Gebieten. Durch Interpolation bzw. Extrapolation der Werte gewinnt man die Ausgaben für die Periode 1974–1984.

Tab. 2 Jährliches Ausgaben der Haushalte für Wohnung für die Jahre 1974 und 1982, nach städtischen, halbstädtischen und ländlichen Gebieten (Preise 1970 in Millionen Drachmen)

Gebiete	Haushalte		Ausgaben		Erhöhung in %
	1974	1982	1974	1982	
Städtische	1.481.127	1.796.676	21.648	44.415	105,2
Halbstädtische	288.596	315.279	2.710	5.009	84,8
Ländliche	849.641	846.805	5.760	9.257	60,4
Gesamt	2.619.164	2.974.450	30.118	58.659	94,7

Quelle: E.S.Y.E. Statistische Jahrbücher 1975, 1985. (Bearbeitet von Verfasserin)

Tab. 3 gibt die Indexzahlen für Ausgaben und Kosten zwischen 1974 und 1984. Der Vergleich wird möglich durch Umrechnung der Kostenindexzahlen unter Annahme, daß die Ausgaben der Haushalte den Wohnungskosten nach 1976 nicht entgegenkommen können. Dieser Aspekt wirkt noch ungünstiger, wenn man bedenkt, daß diese untragbare Situation bewiesen wurde; die Verschiebung um einige Jahre im vorliegenden Fall ist auf die Einschränkung der untersuchten Periode zurückzuführen. Da-

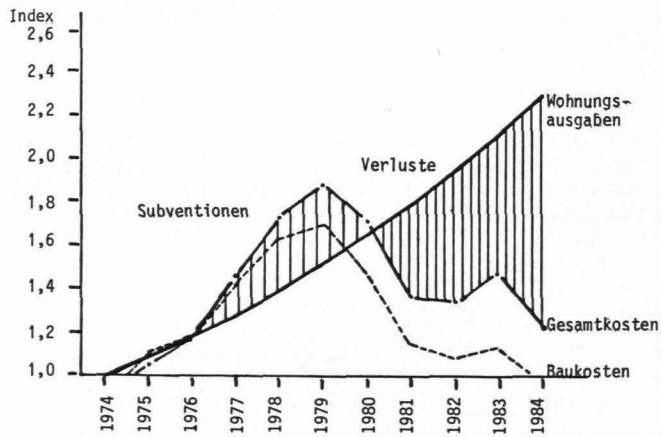
Tab. 3 Indexzahlen für Baukosten, Gesamtkosten und Wohnungsausgaben der Haushalte, Subventionen und Kapitalverluste zwischen 1974–1984. (Preise 1970 in Millionen Drachmen)

Jahre	Index					
	Baukosten	Gesamtkosten	Wohnungsausgaben	Subventionen Verluste	Sozialprodukt	Subv. Verluste in % auf Sozialprodukt
1974	0,85	0,81	1,00		308.196	
1975	1,10	1,07	1,08		322.276	
1976	1,18	1,18	1,18		341.861	
1977	1,42	1,47	1,28	7.347	352.775	2,0
1978	1,62	1,75	1,40	15.870	372.450	3,7
1979	1,69	1,88	1,52	16.445	387.774	4,2
1980	1,47	1,68	1,65	1.490	394.186	0,4
1981	1,15	1,58	1,79	22.126	389.951	5,7
1982	1,09	1,56	1,95	34.608	387.757	8,9
1983	1,15	1,48	2,12	40.805	385.355	10,6
1984	0,91	1,24	2,50	75.453	396.117	18,5

Quelle: E.S.Y.E. Statistische Jahrbücher 1975–1985 (Bearbeitet von Verfasserin)

mit hängt auch die Anwendung von Index von absoluten Zahlen zusammen; denn ein erheblicher Anteil der gesamten Ausgaben entspricht den Jahren vor 1974.

Abb. 2 verdeutlicht die grafische Auswertung der Ausgaben. Ab 1977 übersteigt die Kostenkurve die Ausgabenkurve (den bezahlbaren Wohnwert). Die zusätzliche Belastung entspricht der Höhe der staatlichen Subventionen bzw. der volkswirtschaftlichen Belastung. Wie schon angegeben, wird diese Belastung ab 1981 untragbar. Durch die schrumpfende volkswirtschaftliche Entwicklung beanspruchen die Wohnungskosten eine immer größer werdende Belastung des Arbeitseinkommens. Die Ausgabenkurve übersteigt die Kostenkurve. Damit entstehen große Verluste, die einen hohen Anteil am Sozialprodukt beanspruchen. Der Verlauf der Herstellungskosten macht deutlich, daß allein die Ausschaltung der Bodenspekulation die erwünschte Übereinstimmung der Wohnbauplanung mit der volkswirtschaftlichen Tragfähigkeit kaum gewährleisten kann. Eine solche Übereinstimmung ist viel mehr eine Frage der Bestimmung des tragbaren Investitionsvolumens, welches nicht überschritten werden sollte. Die durch die Förderung des Wohnungsbaus entstandenen Verluste sollten als Finanzmittel dem produktiven Sektor im Rahmen der gesteuerten Dezentralisierung zufließen.



2 Wohnungssubventionen und Einkommensbelastung

Nach der vorgeführten Analyse kommt folgender Aspekt zur Wirkung:

Es ist nicht der Produktionsvorgang von Bauwerken von Interesse, sondern die langfristige Bewirtschaftung von Wohngebäuden, d. h. die Gebäudewirtschaft.

Die Integration des Wohnungssektors im produktiven Bereich, als Hauptvoraussetzung für die Aufstellung von Wohnbauplänen, ist nicht systembedingt. In der Markt- und auch in der Verwaltungswirtschaft sollte die volkswirtschaftliche Tragfähigkeit als Begriff jeder gesellschaftlichen Aktivität übergeordnet sein.