

wirtschaft
Bodenpreise fallen wegen Staatsschulden -

652 Wörter
9 Juli 2007
Basler Zeitung
9
Deutsch
(c) 2007 Basler Zeitung Homepage Address:

der baz-gast: Professor **Reiner Eichenberger***

Der Kampf gegen die Verschuldung von Bund, Kantonen und Gemeinden spielt in der Schweizerischen Politik eine zentrale Rolle. Zumeist wird argumentiert, Staatsschulden seien etwas Schlechtes, weil sie zukünftige Generationen belasteten. Das klingt zwar moralisch, ist aber weitgehend falsch und führt zu unproduktiven politischen Diskussionen.

Mal ehrlich. Zumeist gehen wir doch davon aus, dass wir Menschen (oder wenigstens die anderen) ziemlich eigennützig sind. Wäre es also nicht grossartig, wenn wir auf Kosten zukünftiger Generationen leben könnten? Immerhin geht es ja denen dank technischem Fortschritt sowieso besser. Auch das traditionelle Argument - es seien unsere Kinder und Kindeskiner, die da für die Schulden geradestehen müssen - hält nicht. Denn viele von uns haben keine Kinder, viele unserer Kinder werden im Ausland leben, und die Schweiz wird dereinst stark von Kindern anderer bevölkert sein. Also wäre es nicht doch schön, ein bisschen auf deren Kosten zu leben? Schön vielleicht, aber es geht nicht.

Weniger Attraktiv. Entgegen traditionellem Denken und bisheriger Theorie kann man mit Schuldenmachen keine Lasten auf zukünftige Generationen verschieben. Am besten überlegt man sich das am Beispiel einer Gemeinde: Hohe heutige Schulden bedeuten hohe zukünftige Steuern zur Bedienung der Schulden. Das wiederum heisst, dass diese Gemeinde zukünftig weniger attraktiv ist und deshalb die Bodenpreise entsprechend fallen. Tiefere zukünftige Bodenpreise bedeuten aber, dass schon heute die Preise gedrückt werden, weil der Bodenmarkt systematische Preisbewegungen antizipiert. Die heutigen Bodenwertverluste schliesslich trägt die heutige Generation, weil ihr der Boden gehört. Somit gilt: Mehr Staatsschulden heisst einfach entsprechend tiefere Bodenpreise. Das gilt auch für Kantons- und Bundesschulden.

Mit der Verschuldung schneiden wir uns ins eigene Fleisch. Verschuldung ist keine Umverteilung zwischen Generationen, sondern zwischen denen, die heute Boden und Immobilien besitzen, und jenen, die keine Immobilien besitzen. Aber Vorsicht: Es gibt auch eine Überwälzung der Schulden in höhere Mieten. In Gemeinden und Städten, wo mit Schuldenmachen die Steuern tief oder die Leistung hoch gehalten werden, steigt die Nachfrage nach Mietobjekten und damit die Mieten. Die Hausbesitzer werden dann für die sinkenden Bodenpreise mit höheren Mieten kompensiert, und die Verschuldung zahlen die heutigen Mieter.

Bei wem die Last aus der Verschuldung schliesslich hängen bleibt, hängt stark davon ab, wie flexibel die Mieten sind. Wenn die Mieten nicht schnell auf Nachfrageänderungen reagieren können, profitieren die heutigen Mieter von Neuverschuldung und die Immobilienbesitzer verlieren. Kein Wunder also, dass die eher rechten Parteien für tiefe Schulden kämpfen, wohingegen die eher linken Parteien mit höheren Schulden recht gut leben können. Und kein Wunder, dass die Verschuldung dort hoch ist, wo die Mietmärkte hoch reguliert und die Eigentümerquoten tief sind. Das hat weniger mit Moral zu tun als mit handfesten Eigeninteressen, auch wenn sie von den Betroffenen nicht explizit wahrgenommen und formuliert werden.

Erstaunlicherweise wurde Verschuldung bisher kaum so analysiert. Mit meinem Mitarbeiter David Stadelmann untersuche ich die Auswirkungen von Verschuldung auf die Bodenpreise in Zürcher Gemeinden. Die ersten Ergebnisse stützen die neue Sicht. Hohe Schulden bedeuten einfach tiefe Bodenpreise.

Vernünftige Diskussion. Was heisst das für die Politik? Erstens sollten wir beim Schuldenmachen nicht an Lasten für die zukünftigen Generationen denken. Dieses Denken war wohl mitverantwortlich für die Zunahme der Verschuldung. Viele Bürger und Politiker dachten bisher, man könne so Lasten verschieben, und waren deshalb der Verschuldung nicht abhold. Nachdem wir aber nun wissen, dass wir die Schulden selbst tragen müssen, kann die Verschuldungsdiskussion vernünftiger geführt werden. Zweitens müssen wir die Umverteilungswirkungen der Verschuldung zwischen den heute lebenden gesellschaftlichen Gruppen genauer analysieren, um zu verstehen, wie sich die Regulierungen im Wohnungswesen auf die Staatsschulden auswirken. Und drittens können wir mal wieder getrost festhalten, dass der freie Markt geradezu eine unglaublich moralische Institution ist. Denn nicht die Moral der heutigen Generation schützt die zukünftigen Generationen vor Ausbeutung, sondern der freie Bodenmarkt.

* **Reiner Eichenberger** ist Professor für Finanzwissenschaft an der Universität Fribourg.

Nicht die Moral der heutigen Generation schützt die zukünftigen Generationen vor Ausbeutung, sondern der freie Bodenmarkt.

BAZ01wir07_1_eichenberger.xml

Dokument BASLRZ0020070709e37900033