



Interview

Ex-IHS-Chef Keuschnigg über Mietpreisbremse: „Ein Preiseingriff führt nur zu intransparenter Umverteilung“



Ex-IHS-Chef Christian Keuschnigg sieht die Schweizer Mietpreisbremse skeptisch. Die Presse

16.02.2023 um 18:33

von **Jakob Zirm**



Statt für eine Mietpreisbremse wie in der Schweiz plädiert der in St. Gallen lehrende Ökonom Christian Keuschnigg für eine Stützung jener Haushalte, die das brauchen.

Die Presse: In Österreich werden Mieten in der Regel mit der vollen Inflationsrate angehoben, in der Schweiz nur zu 40 Prozent. Sollte Österreich dem Schweizer Modell folgen?

Wenn Sie Gefallen an diesem Artikel gefunden haben, loggen Sie sich doch ein oder wählen Sie eines unserer Angebote um fortzufahren.

Christian Keuschnigg: Das würde ich nicht einfach so unterschreiben. Natürlich muss es ein Anliegen sein, allzu große Preisschwankungen zu vermeiden. Und aus Sicht des Mieterschutzes ist es auch sehr positiv. Aber es ist ein Preiseingriff. Und der Preis hat eine wichtige Steuerungsfunktion - auch beim Wohnungsmarkt. Wenn der Preis also zu lange gekappt wird, dann sendet das negative Angebotssignale aus. Dann gibt es noch mehr von der Knappheit, die eigentlich beseitigt werden soll. In der Finanzwirtschaft hat man in den vergangenen Jahren stark über finanzielle Repression geklagt. Wenn die Inflation ständig zu einer Realentwertung des Mietzins ertrags führt, ist das ähnlich.

Wie wirkt sich die Mietpreisbremse auf die Schweizer Mieten aus? International gilt die Schweiz ja dennoch als sehr teures Miet-Land, wenngleich natürlich auch die Einkommen in der Schweiz höher sind als in anderen Ländern.

Die Einkommensanteile, die für die Miete ausgegeben werden, weichen anteilmäßig nicht so stark von anderen europäischen Ländern ab. Allerdings ist es in der Schweiz eher die Bodenknappheit, die den Preis - aber auch die Verfügbarkeit - treibt. In Ballungsgebieten wie Zürich kriegt man beispielsweise fast keine Wohnung. Die Wirkung der Mietpreisbremse ist, dass sich die Miete - solange das Mietverhältnis aufrecht bleibt - sukzessive vom Marktpreis entfernt. Das ist ähnlich wie bei den Einheitswerten in Österreich, die ja als Grundlage für die Grundsteuer herangezogen werden und mit den realen Marktwerten schon lang nicht mehr übereinstimmen. Diese Entfernung vom Marktpreis führt dann auch dazu, dass es keinen Wohnungsumschlag gibt. Ältere bleiben also in den großen Wohnungen, auch wenn die Kinder ausgezogen sind, weil die Wohnung in Relation günstig ist. Damit kommt der knappe Wohnraum nicht zu den Familien, die ihn brauchen würden.

Von Kritikern einer Mietpreisbremse wird argumentiert, dass diese zu weniger Angebot am Mietmarkt führt, weil Investitionen weniger attraktiv werden. Das hat sich beispielsweise in Berlin gezeigt. Wie sind da die Erfahrungen in der Schweiz?

Eine unvollständige Weitergabe der Inflation senkt die Realrendite. Und genau von dieser hängen Investitionen ab. Man kann nun darüber streiten, wie stark dieser Effekt durch die Mietpreisbremse ist. Grundsätzlich ist der Wohnungsmarkt aber schon ein Markt, der funktioniert. Das heißt es geht nicht nur um den Neubau, sondern, wie bereits gesagt, auch um die Verteilung des Bestandes dorthin, wo dieser am notwendigsten gebraucht wird. Und das führt uns zur grundsätzlichen Frage: Wie sorgt man für eine Verteilung, bei der auch auf die Situation sozial Schwächerer Rücksicht genommen wird? Das richtige Instrument hierbei ist, die individuelle Einkommenssituation der Haushalte aufzustocken, die das benötigen. Das ist wesentlich zielgerichteter und damit auch effizienter. Denn ein Preiseingriff führt genauso zu Umverteilung. Allerdings gibt es hier auch Begünstigte, die das nicht benötigen. Denn diese Umverteilung ist intransparent.

Laut Befürwortern hat sie den Vorteil, dass nicht der Staat dafür zahlen muss.

Der Staat kann über die verschiedensten Systeme umverteilen. Er kann den Unternehmen direkt Geld über Steuern abnehmen. Er kann aber auch dafür sorgen, dass sie weniger Umsatz und Gewinn machen. Bei Letzterem fallen dann übrigens auch weniger Steuern an, auch das kostet den Staat Geld. In jedem Fall investieren die Unternehmen weniger, wenn die Steuern hoch sind. Der Staat verschärft somit das Problem der Knappheit, das er eigentlich beseitigen wollte.

Als Grund für die Mietpreisbremse wird genannt, dass die Inflation nicht zu stoppen sei, würden alle Preise angehoben werden. Was meinen Sie dazu?

Man kann ja nicht die Marktwirtschaft abschaffen als Inflationsbekämpfung. Das ist die Aufgabe der Notenbanken, die jetzt die Zinsen anheben müssen. Wenn wir jetzt Mikromanagement betreiben und an allen Stellen Preisfestsetzungen verhindern, dann kommt Sand in das Getriebe der Marktwirtschaft, die sonst gut funktioniert und für allgemeinen Wohlstand sorgt. Die Lösung kann nur in der Subjektförderung jener liegen, die diese Hilfe brauchen. Das ist natürlich unbequem, weil sich der Staat die dafür nötigen Mittel über Steuern holen muss. Und für die Begünstigten ist es unbequem, weil sie am Konto sehen, wie hoch ihre Förderung ist. Das wird beim staatlichen Preiseingriff ja verwischt. Aber es ist wichtig, dass es diese Transparenz gibt. Denn das Ausmaß der Unterstützung zu verschleiern ist für die Solidarität innerhalb der Gesellschaft auch nicht gut.

Zur Person

Christian Keuschnigg lehrt seit 2001 Ökonomie an der Universität St. Gallen in der Schweiz. Dort gibt es bereits eine Mietpreisbremse, laut der die Mieten nur zu 40 Prozent der Inflation angehoben werden dürfen. Von 2012 bis 2014 war der gebürtige Tiroler Chef des IHS in Wien.