MARKTGEFLÜSTER

Von RAMON SOTELO

Zum 31. Dezember 1998 sind die besonderen steuerlichen Förderungen für Wohnungsbauinvestitionen abgelaufen. Die Mehrheit der Marktteilnehmer hat Ende 1998 deswegen unterstellt, daß aufgrund des Wegfalls der Sonder-AfA die Preise für Mietshäuser dramatisch fallen werden. Viele haben gewartet, um zu Jahresbeginn Häuser zu erwerben. Nachdem die meisten Banken auch dem Irrglauben erlegen waren, daß die Preise der Objekte mit dem Auslaufen der Sonder-AfA sinken würden, wurden Finanzierungen zu Beginn des Jahres nur bei sehr konservativer Bewertung vergeben. Erst mit der ersten Auktion des größten deutschen Auktionshauses in Berlin Ende März 1999 erkannten die Marktteilnehmer und auch die Banken, daß der Markt gedreht hat. Seitdem gibt es einen Wettlauf um die Objekte und eine freundlichere Stimmung bei den finanzierenden Banken. Soviel zur Beschreibung des Phänomens, das auch rational erklärt werden kann:

Der Wegfall der Sonder-AfA bedeutet, daß in absehbarer Zukunft praktisch kein Neubau im freifinanzierten Mietwohnungsbau mehr stattfinden wird. Aufgrund der Haushaltslage wird es auch keinen nennenswerten geförderten Wohnungsbau geben. Mit dem Wegfall der Sonder-AfA auch für nachträgliche Herstellungskosten wird die bauliche Aktivität zusätzlich ab dem 1. Januar 2000 nachlassen. Im laufenden Jahr werden noch die Anzahlungserwerbermodelle aus dem letzten Jahr abgewickelt. Die Beschränkung der Angebotsausweitung führt bei einkommensbedingt steigenden Mieten zu steigenden Ertragswerten.

Ein zweiter Grund für die Marktdrehung ist der sich nun vollziehende Regierungsumzug. Daß der Umzug von Parlament und Regierung anstand, war bekannt, dennoch kommt es mit dem tatsächlichen Vollzug trotzdem zu einer Marktreaktion. Selbiger Effekt konnte mit der Einführung des Euro beobachtet werden. Wenngleich auch in diesem Fall die Marktteilnehmer seit geraumer Zeit wußten, daß der Euro am 1. Januar 1999 eingeführt würde, haben die Märkte trotzdem in den ersten Januarwochen mit Kurssprüngen von ca. 5 bis 10 % reagiert.

Ein dritter Grund für die Marktdrehung findet sich im makroökonomischen und geldpolitischen Umfeld. Die Zeit der Währungsstabilität neigt sich dem Ende zu. Ein erster Hinweis ist die anziehende Preissteigerungsrate, die natürlich auch mit durch die Einführung der ökologischen Steuerreform zum 1. April 1999 bedingt ist, die sich aber als Lohninflation im monetär-keynianischen Sinne erst noch richtig entwickeln wird, nachdem auf Gewerkschaftsseite die Zeit der „Bescheidenheit" vorbei sein soll. Das Erstarken des US-Dollars gegenüber dem Euro und damit gegenüber der DM, was übrigens nicht primär kriegsbedingt war, ist ein erstes Anzeichen dieser Währungsschwäche, die stets zunächst beim äußeren Wert der Währung und dann beim inneren Wert der Währung angesetzt hat. Immobilien werden somit, umgangssprachlich gesprochen, wieder zu Betongold: Die Preise steigen.

Mit der ersten Stufe der ökologischen Steuerreform werden praktisch nur noch Investitionen in Sanierungsgebieten gefördert. Damit erhalten die Bauherren in den Sanierungsgebieten steuerliche Anreize, ohne Konkurrenz aus den benachbarten Quartieren. Der relative Vorteil bei der steuerlichen Behandlung kompensiert aufgrund der relativ geringen Gesamtanteile der Bestände in Sanierungsgebieten den angebotsausweitenden Effekt um ein Vielfaches. Preise von Grundstücken in Sanierungsgebieten steigen besonders stark, eine Bodenwertsteigerung die eben nicht sanierungsbedingt ist - entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches - und damit auch nicht von den Bezirken abzuschöpfen ist.