

Die Subprime-Krise – in der Schweiz kein Grund zur Panik



Thomas Köstner
ist Gründer und CEO
der Immoline-Basel AG

www.immoline-basel.ch

von Thomas Köstner

Jede Finanzkrise ist in ihrer akuten Phase schwierig zu bewältigen und stellt im Wirtschaftsleben für alle Beteiligten eine Bewährungsprobe dar. Die jetzige Bankenkrise wird uns intensiver und länger beschäftigen, als uns lieb sein wird. Bei manchen Kommentatoren habe ich allerdings den Eindruck, dass dies ihre erste Krise ist. Entsprechend emotional und unspezifisch wird argumentiert. Dabei gibt es einige historische Vergleiche, aus denen wir lernen können. Man denke nur an die Immobilienkrise Anfang der 90er-Jahre, die Asienkrise vor wenigen Jahren oder das Platzen der Dotcom-Blase. Exemplarisch zeigen diese Beispiele, dass Wirtschaftskrisen früher oder später vorübergehen und aus dem Gedächtnis verschwinden. Verdrängung ist aber ein falscher Ratgeber. Ich sehe Krisen demgegenüber auch als Chancen an, da sie trotz aller Anpassungsschmerzen zur Bereinigung von Missständen führen.

Meiner Meinung nach ist und bleibt die Immobilie in der Schweiz die sicherste Geldanlage. Für mich ist es nicht erstaunlich, dass Liegenschaften in ihrem Lebenszyklus mehrere Krisen «durchleben» beziehungsweise ihre Eigentümer damit konfrontiert werden. Schweizer Immobilienbesitzer, welche über eine oder mehrere wettbewerbsfähige Liegenschaften und eine solide Finanzierung verfügen, sind gegenwärtig auch während einer Subprime-Krise in eher ruhigerem Fahrwasser unterwegs.

In Krisenzeiten werden Bauland, Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser regelmässig als Rettungsanker betrachtet. Die Immoline-Basel AG spürt seit Beginn der Krise eine ständig steigende Nachfrage nach werthaltigen Immobilien. Das Eigenheim und eine gute Rendi-

teliegenschaft sind eben nach wie vor die sicherste Altersvorsorge. Es besteht meiner Meinung nach für Immobilienbesitzer in der Schweiz und insbesondere in der Region Basel kein Grund zur Besorgnis, dass der eigene Besitz an Wert verlieren wird oder sich gar ein Verkauf nicht mehr in nützlicher Frist realisieren lassen könnte. Allerdings wird nur der, welcher über ein entsprechendes Know-how beziehungsweise über die notwendigen Beziehungsnetze verfügt, erfolgreich Immobiliengeschäfte tätigen können.

Heute sind wir mit einem Gefühl der Verunsicherung konfrontiert. Dieses rührt daher, dass sowohl die volkswirtschaftlichen als auch die auf den Immobilienmarkt bezogenen Signale ein heterogenes Bild abgeben, kein klarer Trend erkennbar ist und die Bauchgefühle dominieren. Trotzdem präsentiert sich das regionale Marktgeschehen nach wie vor stabil. Diese allgemeine Einschätzung bedarf einer Differenzierung nach Regionen und Marktsegmenten.

Während in ländlichen Gebieten die Preise für Wohneigentum seit geraumer Zeit – unabhängig von der Subprime-Krise – eher seitwärts tendieren, steigen die Preise in den Topregionen, zum Beispiel Basel-Stadt und Basel-Land, und hier insbesondere im gehobenen Marktsegment. Hinzu kommt, dass der Schweizer Markt nicht von einem Angebotsüberhang betroffen ist, wie dies in den USA der Fall ist. Bei uns besteht weiterhin eine intakte Nachfrage nach entsprechenden Objekten. Zudem sind die Zinslandschaft trotz Teuerung sowie die demografische Entwicklung mit einer anhaltenden Zuwanderung aus dem EU-Raum für den hiesigen Markt vorteilhaft. Eine Trendumkehr oder gar ein Markteinbruch wie in den USA steht in der Schweiz selbst bei einer Verlangsamung des Wirtschaftswachstums nicht zur Diskussion.

Welche Erkenntnis lässt sich aus dieser Markteinschätzung ziehen? In einem internationalen Kontext betrachtet zeigt sich einmal mehr, dass Immobilienmärkte mit unglaublich schnellen Preisentwicklungen in den letzten Jahren heute der stärksten Korrektur unterliegen. Dazu zählen neben dem amerikanischen Markt vor allem diejenigen von England, Irland und Spanien. Der Schweizer Immobilienmarkt hat sich in der jüngsten Vergangenheit – einige Jetset-Gemeinden in Ski- oder Seegebieten ausgenommen – dazu wesentlich moderater entwickelt. Daher bin ich sehr optimistisch und davon überzeugt, dass die strukturellen Standortvorteile der Schweiz in den nächsten Jahren eine spürbare Stütze für den hiesigen Immobilienmarkt darstellen.