

Immobilien

Subprime-Krise: «Abwettern» in der Schweiz nicht notwendig

Editorial von Dr. Urs Hausmann, Verwaltungsratspräsident Wüest & Partner AG



Jede Krise ist in ihrer akuten Phase schwierig zu bewältigen und stellt im Wirtschaftsleben eine Bewährungsprobe dar. Die Subprime-Krise, deren Auswirkungen viele Akteure intensiver und länger beschäftigen als ihnen lieb ist, repräsentiert dazu nur ein Beispiel in der neueren Wirtschaftsgeschichte. Sie reiht sich in eine lange Liste von Krisen ein. Man denke beispielsweise nur an die Schweizer Uhrenkrise in den 70er Jahren, an die

weltweite Immobilienkrise Anfang der 90er Jahre, an die Asienkrise oder an das Platzen der Dotcom-Blase vor wenigen Jahren. Exemplarisch zeigt die Auflistung, dass Wirtschaftskrisen – früher oder später – vorübergehen und nicht selten aus dem Gedächtnis verschwinden. Zwar können Krisen immer auch Chancen darstellen, aber in der Regel sind Manager und Anleger besonders gefordert. Wer zu sportlich – sprich mit zuviel Risiko – unterwegs ist oder nur über ein mangelhaftes Risikomanagement verfügt, bleibt oftmals auf der Strecke.

Immobilien: langfristige Investitionen mit Know-how-Bedarf

In wirtschaftlichen Krisenzeiten zeigt sich der langlebige Charakter von Immobilien. So definieren sich Immobilien neben ihrer Standortgebundenheit fundamental dadurch, dass sie langfristig ausgerichtete Wirtschaftsgüter und langfristige Kapitalanlagen darstellen. So erstaunt es nicht, dass Immobilien in ihrem Lebenszyklus typischerweise mehrere Krisen «erleben» bzw. die jeweiligen Eigentümer damit konfrontiert sind. Immobilieneigentümer, die mit ihrem Portfolio eine «Buy-and-Hold»-Strategie verfolgen und gleichzeitig sowohl über eine solide Finanzierung als auch über wettbewerbsfähige Immobilien verfügen, sind gegenwärtig auch während der Subprime-Krise in eher ruhigen Gewässern unterwegs. Selbstverständlich gilt es, auch in dieser Konstellation immer wachsam und auf der Hut zu sein. Für anders aufgestellte Investoren, die beispielsweise eine opportunistische Anlagestrategie verfolgen oder den Bogen bei der Finanzierung stark angespannt haben, dürfte hingegen – ausgelöst durch die Subprime-Krise – die Phase des Abwetterns begonnen haben. In der Seefahrt versteht man unter Abwettern alle Verhaltensweisen, die nötig sind, um einen Sturm möglichst schadlos für das Schiff, die Ladung und vor allem die Mannschaft zu überstehen. In Krisenzeiten werden Bauland und Immobilien regelmässig als Rettungsanker betrachtet oder auch angepriesen.

Auch wenn entsprechende Engagements durchaus zweckmässig sein können, liegt für in diesem Metier unkundige Anleger heute das grösste Risiko genau darin, diese Stossrichtung zu verfolgen. Nur wer über entsprechendes Know-how verfügt, besitzt die notwendigen Voraussetzungen, erfolgreiche Investitionen und Geschäfte zu tätigen. In Zeiten erhöhter Unsicherheit erscheint es besonders ratsam zu sein, diesbezüglich keine Experimente einzugehen. Anders präsentiert sich hingegen die Situation für die «alten Hasen», welche in krisengeschüttelten Immobilienmärkten wie den USA, England, Irland oder auch Spanien schon bald aus der misslichen Lage anderer Profit schlagen dürften und so zu einer Wiederbelebung dieser Märkte beitragen.

Schweizer Märkte präsentieren sich robust

Im Frühherbst 2008 kann man feststellen, dass die Mehrheit der hiesigen Marktteilnehmer verständlicherweise verunsichert ist. Dieses Gefühl der Verunsicherung rührt daher, dass sowohl die volkswirtschaftlichen als auch die immobilienmarktbezogenen Signale ein heterogenes Bild abgeben. Klare Trends fehlen und Bauchgefühle dominieren. Trotzdem kann man festhalten, dass sich das lokale Marktgeschehen zwar verlangsamt, aber nach wie vor stabil und relativ vorteilhaft darstellt. 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, und hier insbesondere im gehobenen Segment, weiter. Kommt hinzu, dass der Schweizer Markt nicht durch einen Angebotsüberhang, wie dies in den USA der Fall ist, betroffen ist. Auch das Marktumfeld für Mehrfamilienhäuser präsentiert sich von einer positiven Seite. Einerseits besteht eine intakte Nachfrage nach entsprechenden Objekten, andererseits weisen die Mieten Potential nach oben auf. Die aktuelle Zinslandschaft (mit der Teuerung) sowie die demographische Entwicklung mit einer anhaltenden Zuwanderung aus dem EU-Raum wirken hier aus Eigentümersicht vorteilhaft. Eine Trendumkehr oder gar ein Markteinbruch wie in den USA steht in der Schweiz auch bei Verlangsamung des Wirtschaftswachstums nicht zur Diskussion.

Welche Erkenntnis lässt sich aus dieser Markteinschätzung ziehen? In einem internationalen Kontext betrachtet, zeigt sich einmal mehr, dass jene Immobilienmärkte mit den fulminantesten Preisentwicklungen in den letzten Jahren heute die stärksten Korrekturen nach unten aufweisen. Dazu zählen neben dem amerikanischen Markt vor allem diejenigen von England, Irland und Spanien. Neben den Märkten für Wohneigentum sind dort teilweise auch Geschäftsliegenschaften von Korrekturen nach unten betroffen. Der Schweizer Immobilienmarkt hat sich in der jüngeren Vergangenheit im Vergleich dazu wesentlich moderater entwickelt. Daher ist in der Schweiz kein Abwettern angesagt, sondern weiterhin ein aufmerksames Ausschauhalten nach Sturmwarnungen.

www.wuestundpartner.com ●