

Ratgeber Finanz

Immobilien im Fricktal – leichte Abkühlung, aber kein Absturz

Der Immobilienmarkt im Fricktal war in den letzten Jahren lebhaft, aber sehr unterschiedlich. So haben Gemeinden wie Rheinfelden, Möhlin, Magden und Zeiningen und im Oberen Fricktal Stein, Eiken, Ueken und vor allem Frick und Gipf-Oberfrick eine stark überdurchschnittliche Bauphase hinter sich. Diese Bauwelle ist nur in sehr stark abgeschwächter Form in die etwas weiter entfernten Seitentäler gedrungen. Hier muss man in gewissen Dörfern bereits froh sein, wenn man im Jahr zwei bis drei Neubauten hat. Ähnlich zeigt sich das Bild in der Nachfrage nach gebrauchten Immobilien. Recht gross ist diese in Richtung Basel oder in der Nähe der grossen Verkehrsstränge (A3 Anschlüsse und Bahnhöfe mit guten Verbindungen). Obwohl genau in diesen Orten sehr viel gebaut wurde, blieb der Markt bis jetzt recht flüssig. Ein sehr grosses Angebot traf auf eine gute, aber nicht überbordende Nachfrage. Dadurch blieben die Preise auch recht stabil. In den Seitentälern zeigt sich hier auch wieder ein etwas anderes Bild. Eine bescheidene bis durchschnittliche Nachfrage stösst auf ein verhältnismässig grosses Angebot. Die Preise sind dort seit Jahren gedrückt und Spitzenpreise werden nur in Einzelfällen erzielt. Insgesamt kann man sagen, dass wir gesamthaft eine gesteigerte Bautätigkeit hatten. Diese konnte bis jetzt aber recht gut absorbiert werden und es hat im Vergleich zu den kriselnden Immobilienmärkten USA, England oder auch Spanien keine Preisexplosion stattgefunden. Auch wenn einzelne schwarze Wolken am Himmel zu erkennen sind wie eine sich andeutende Konjunkturabschwächung und sich Fragen stellen wie „Was machen die Zinsen?“, „Werden auch die noch im Bau befindlichen Grossüberbauungen gut vom Markt aufgenommen oder laufen wir in ein grösseres Ueberangebot?“, erwarte ich keinen grösseren Einbruch. Die Neubautätigkeit wird sich in den nächsten Monaten etwas beruhigen und somit sollte der Markt nicht stark aus dem Gleichgewicht kommen. Fazit: Ein Absturz der Immobilienpreise wie in den USA ist sehr unwahrscheinlich. Die Ausläufer der Finanz- und Immobilienkrise können aber auch bei uns spürbar werden. In einer vernetzten Welt hängt sehr viel zusammen und grosse Krisen hinterlassen weltweite Folgeschäden. Diese sollten sich aber in unserer Region im kleinen Rahmen halten.

Ist eine Stagflation unvermeidlich?

Das Kunstwort Stagflation besteht aus Stagnation und Inflation. Im Moment stagniert das Wirtschaftswachstum oder es hat teilweise schon ein leichter Schrumpfungsprozess eingesetzt. Gleichzeitig haben wir eine fast nicht mehr gekannte Inflation. Dieser Teuerungsschub ist zu einem rechten Teil auf die höheren Rohstoffpreise zurückzuführen. Nicht vergessen dürfen wir aber auch, dass wir an die Grenzen der immer billiger werdenden Auslagerungen gekommen sind. Ueber Jahre wurden immer neue noch günstigere Produktionsländer gefunden und dort riesige Betriebsstätten aufgebaut. Gepaart mit weiteren Effizienzsteigerungen konnten die Preise von sehr vielen Produkten gesenkt werden ohne dass die Marge für den Hersteller litt. Ein kleines Beispiel: In der Elektronikbranche bekommt man heute viel mehr Leistung für viel weniger Geld. Dieser Globalisierungseffekt schwächt

sich nun ab respektiv es wird schwierig, weitere Verbesserungen hier zu erzielen. Länder wie China und Indien kämpfen ihrerseits mit einer recht hohen Teuerung. Für die Nationalbanken sind beide Probleme (Abschwächung und Inflation) sehr beunruhigend. In den USA wird im Moment vor allem gegen die Abschwächung mit tieferen Zinsen gekämpft. Die europäische Zentralbank kämpft zu mindest im Moment noch eher gegen die Inflation, da die Abschwächung in Europa bis jetzt noch recht bescheiden war. Wir sind in einer schwierigen Phase und eine Stagflationsphase über mehrere Monate ist nicht auszuschliessen. Die Inflation könnte in den nächsten Monaten mit leicht fallenden Rohstoffpreisen wieder etwas sinken und somit etwas Druck wegnehmen.

Haben Sie Fragen oder Probleme? Bitte nehmen Sie Kontakt unter 062 871 66 96 oder lukas.ruetschi@ruetschi-ag.ch auf. Schriftliche Fragen an Lukas Rüetschi c/o Rüetschi Zehnder AG, eidg. dipl. Vermögensverwalter, Hauptstrasse 43, 5070 Frick. Fragen werden selbstverständlich diskret behandelt.