

Sind Leute vom Bau bessere Ökonomen?

Dank der Sponsoren V-ZUG, Caretta + Gitz AG, Bühler & Oettli AG, R+B engineering AG und Colliers CLS AG, konnte die KUB wieder zu einem interessanten Referat mit Apéro einladen.



Teilnehmer des Herbstanlasses

KUB-GESCHÄFTSSTELLE

Jedes Jahr im Herbst führt die Kammer Unabhängiger Bauherrenberater (KUB) ihren Herbstanlass durch. Hauptprogramm ist jeweils ein Referat zu einem aktuellen Thema. Deshalb stand die diesjährige Veranstaltung im Metropol-Haus in Zürich ganz im Zeichen der Krise: «Die Zukunft der Schweiz jenseits von Bau und Banken?», lautete der Titel des Referates von Patrik Schellenbauer, Projektleiter bei der Stiftung Avenir Suisse, der liberalen Denkfabrik der Schweiz. In einem interessanten Exkurs führte er das Publikum zuerst in die Denk- und Arbeitsweise der Ökonomen und den Wahrheitsgehalt ihrer Prognosen ein. «Prognosen sind schwierig zu stellen und basieren immer auf gewissen Annahmen», sagte

Schellenbauer. Würden die Annahmen nicht eintreffen, sei deshalb auch die Prognose hinfällig. Dazu komme, dass Ökonomen immer auch ein Stück weit von Anreizen getrieben seien: «Ökonomen im Dienste einer Bank neigen deshalb in schlechten Zeiten eher dazu, die Lage positiv zu sehen, Hochschulökonomien hingegen malen dann gerne ein eher düsteres Bild, da dies zu mehr Publizität führt.» Bei der derzeitigen Krise, so Schellenbauers Analyse, hätten Modelle versagt und die wenigen Rufer in der Wüste seien nicht gehört worden.

Auf eigene Prognosen für die Schweiz wollte sich Schellenbauer nicht einlassen, trotzdem zeichnete er ein Bild der aktuellen Lage: Seiner Meinung nach befindet sich die Schweiz derzeit in einer

» Die Zersiedelung geht ungebremst weiter, das ist ökonomisch betrachtet ineffizient.«

PATRIK SCHELLENBAUER

unsicheren wirtschaftlichen Situation. Die Interventionen – beispielsweise die Einspeisung günstigen Geldes durch die Nationalbank – zeigten aber Wirkung. Trotzdem sei alles möglich: «Die Szenarien reichen von einem doppelt so tiefen Taucher – in der Ökonomie Double-Dip genannt – bis hin zur Rückkehr zu den alten Zeiten; am plausibelsten erscheint ein holpriger Wiederaufschwung», sagte Schellenbauer.

Umso interessanter war deshalb seine Analyse der Situation der Bau- und Immobilienschweiz.

Schellenbauer zeigte dazu einen Querschnitt durch die Entwicklung verschiedener wichtiger Faktoren, die für den Bau- und Immobilienmarkt entscheidend sind. Dazu zählen etwa das Verhältnis zu Preisen und Mieten, die Wertschöpfung im Hochbau oder die Entwicklung der Mieten in Neubauten. Faktoren, die sich in der Schweiz derzeit alle im grünen Bereich bewegen: Überbewertete Immobilien gibt es hierzulande allenfalls ganz lokal aber nicht generell, die Wertschöpfung

im Hochbau hält sich gut und bei den Mieten in Neubauobjekten mussten bisher nur wenige Korrekturen nach unten vorgenommen werden. Schellenbauers Vermutung: Die Immobilieninvestoren haben die wirtschaftliche Entwicklung rechtzeitig vorweg – und die Investitionen aufs richtige Mass zurückgenommen. Ein Indiz dafür ist beispielsweise der Rückgang bei den neu angefangenen Bauprojekten, der bereits 2007 einsetzte – also ein Jahr vor der heutigen Krise. «Vielleicht sind die Leute vom Bau die besseren Ökonomen», meinte Patrik Schellenbauer mit einem Augenzwinkern. Doch einfach ausruhen dürfen sich die Bau- und Immobilienfachleute gemäss dem Avenir-Suisse-Ökonomen nicht. Denn einige dunkle Wolken stehen trotzdem am Himmel. «Die Zersiedelung geht ungebremst weiter, das ist ökonomisch betrachtet ineffizient», warnte Schellenbauer. Nicht zuletzt aufgrund der durch das grosse Angebot an Bauland hohen Elastizität beim Bodenangebot seien die Immobilienpreise im schweizerweitigen Vergleich seit 1970 real nicht gestiegen. Das heisst im Klartext: Geht die Zersiedelung ungebremst weiter, stellt sich die Bau- und Immobilienbranche unter Umständen selber ein Bein. Wir verschleudern damit nämlich das Kapital unserer Landschaft. ●

ANZEIGE



SEMA-Betongaragen

Sicherer Platz für wertvolles Eigentum

SEMA Fertiggaragen, Tore, Torantriebe

SEMA Betongaragen AG, 4702 Oensingen
Telefon 062 388 60 40, www.sema-betongaragen.ch