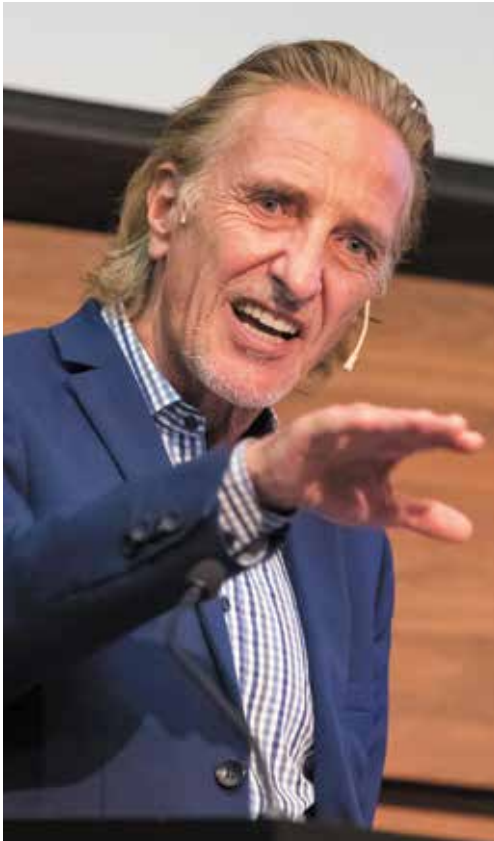


«Die Blase platzt nicht»

Manch ein Bauherrenberater fragt sich, wie lange der jetzige Immobilienboom noch weitergeht. Die Focus-Veranstaltung der KUB lieferte mit dem Referat von Martin Neff, Chefökonom bei Raiffeisen, Antworten.



Linkes Bild: Martin Neff nahm das Publikum im Zürcher Metropol mit auf eine interessante Reise durch die jüngere Wirtschaftsgeschichte.

RETO WESTERMANN*

SPANNENDE ANTWORTEN. Seit Jahren geht es der Bau- und Immobilienbranche sehr gut: Landauf, landab wird gebaut, Wohneigentum erfreut sich einer grossen Beliebtheit, die Hypothekarzinsen sind im Keller, die Auftragsbücher gut gefüllt. Trotzdem haben Investoren, Bauunternehmer und Bauherrenberater derzeit ein etwas laues Gefühl im Bauch: Kann das weiterhin gut gehen? Stimmen Angebot und Nachfrage denn überhaupt noch überein? Platzt irgendwann doch die oft ins Feld geführte Immobilienblase? Genau diese Fragen stellte Adrian Humbel, Vizepräsident der Kammer unabhängiger Bauherrenberater (KUB) in seinen einleitenden Worten zum traditionellen KUB-Focus vom 18. September im Zürcher Metropol-Saal.

Spannende Antworten darauf lieferte Martin Neff. Der Chefökonom von Raiffeisen Schweiz gilt als ausgewiesener Kenner der Bau- und Immobilienwelt und arbeitete vor seinem Wechsel zur Raiff-

eisen im Jahr 2013 als Leiter Economic Research bei der Credit Suisse und davor beim Schweizerischen Baumeisterverband. Im Zentrum von Neffs Referat stand die Zahl Null – sie soll einerseits die

„ Mich beunruhigt die aktuelle Lage nicht, da es für den anhaltenden Boom Erklärungen gibt. »

MARTIN NEFF, CHEFÖKONOM RAIFFEISEN SCHWEIZ

sinkenden Renditen im Immobilienbereich, andererseits den ebenfalls fast bei null verharrenden Hypothekarzins symbolisieren.

DIE INFLATION IST TOT. Für Martin Neff ist klar: Ein Blick auf die Entwicklung der letzten 25 Jahre zeigt, dass die zuvor während Jahrzehnten geltenden ökonomischen Regeln sich nicht einfach auf die

heutige Situation anwenden lassen. «Wir befinden uns in einem Boom von bisher nie dagewesener Länge», sagte er. Entsprechend sind aus seiner Sicht Warnungen, die auf den früher geltenden Regeln

basieren, nicht zielführend und die Situation auf dem Immobilienmarkt für Neff nicht alarmierend: «Mich beunruhigt die aktuelle Lage nicht, da es für den Boom Erklärungen gibt.» Um das zu unterstreichen, blendete er weit zurück und verglich beispielsweise die heutige Marktsituation mit derjenigen

beim ImmoCrash in den 1980er-Jahren, rollte die Entwicklung der Inflation seit dem ersten Weltkrieg sowie diejenige der Hypothekzinsen und der Mietzinsen während der letzten Jahrzehnte auf. Seine wichtigsten Erkenntnisse daraus:

- Das gesamte wirtschaftliche Umfeld ist nicht mit dem der letzten Immobilienkrise in der Schweiz vergleichbar.
- Seit 1991 sind die Zinsen global fallend.



Linkes Bild: Martin Neff (links) und KUB-Vizepräsident Adrian Hummel. Rechtes Bild: Get-together im Metropol.

- Die wirtschaftlichen Ausschläge bewegen sich in einem viel schmaleren Band als in der Zeit vor 1985.
- Der Zinszerfall hat den Preisanstieg für Immobilien hierzulande mehr als kompensiert.
- Die klassischen Inflationstheorien ziehen nicht mehr, die Inflation ist faktisch tot und kein Gradmesser mehr für die Zinspolitik.

Für Neff sind dies alles Indikatoren, die einen eigentlichen Immobiliencrash unwahrscheinlich machen. Trotzdem verneint er aber die Existenz einer Immobilienblase nicht. «Doch diese wird nicht einfach platzen, sondern langsam auslaufen.»

GUTE NACHRICHTEN. Ein wichtiger Indikator ist für ihn, dass die Blase – im Gegensatz zu derjenigen von 1985 – nicht auf Spekulation basiert: Der grösste Teil der in den letzten Jahren erstellten Wohnbauten gehört entweder privaten Eigenheimbesitzern oder institutionellen Anlegern, die mit Bedacht agieren.

Erstere, so Neffs Einschätzung, könnten ihr Eigenheim aufgrund der auch künftig tiefen Zinsen langfristig gut finanzieren. Die institutionellen Anleger wiederum hätten kein Problem mit den tieferen Renditen, die sich derzeit um die drei Prozent bewegen. «Im Vergleich zu anderen sehr sicheren Anlagen ist das immer noch ein guter Wert», sagte Neff. Trotzdem werde es in den nächsten Jahren Korrekturen geben. Für den Raiffeisen-Chefökonom betrifft das aber vor allem Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen an peripherer Lage. Durch die zahlreichen Neubauten sowie den Rückgang der Migration steigen dort die Leerstandszahlen, und die Konkurrenz unter den Projekten ist gross. «Hier müssen Entwickler und Architekten künftig mehr leisten als bis anhin, um konkurrenzfähige Produkte etablieren zu können», brachte es Neff auf den Punkt. Zusammenfassend ist für ihn aber klar: «Wir haben zwar eine Immobilienblase, aber keine Spekulation und entsprechend wird die Landung sanft aus-

fallen.» Unter dem Strich also gute Nachrichten für die Investoren, Bauherrenberater und Baufachleute im Saal des Zürcher Metropol.

VERANSTALTUNG VERPASST?

Neu zeichnet die KUB den Focus-Anlass auf Video auf. Wer am 18. September nicht live im Zürcher Metropol dabei sein konnte, kann sich das Referat von Raiffeisen-Chefökonom Martin Neff auf der Webseite der KUB ansehen (Rubrik Präsentationen/Checklisten). (Rubrik Bildergalerie/Videos) oder mit einem QR-Scanapp einfach den nebenstehenden Code abfotografieren. Dieser führt direkt zum Video.



***RETO WESTERMANN**
Reto Westermann, Journalist BR, dipl. Arch. ETH, Alpha Media AG, Winterthur, ist Medienbeauftragter der KUB.