

Regulierungswut der Politiker nimmt zu

Die Pandemie beschleunige den wirtschaftlichen Strukturwandel sagt, sagt der Ökonom Klaus Wellershoff. Und der Einfluss des Staates werde wachsen. Das wirke sich negativ auf die Kosten beim Bauen aus.

FELIX E. MÜLLER

Zählen Sie die Immobilienwirtschaft zu den Branchen, die von der Covid-Pandemie stark betroffen sind?

Die Immobilienwirtschaft sorgt nicht nur für den Teil unseres Konsums, der in unserem Warenkorb den grössten Anteil ausmacht, das Wohnen. Die Immobilienwirtschaft schafft auch die Infrastruktur für unser Leben und sie stellt uns die Flächen zur Verfügung, auf denen wir arbeiten. Wie könnte eine so eingreifende Entwicklung wie Corona da an dem Sektor ohne starke Betroffenheit stattfinden?

Die unmittelbaren Effekte der Pandemie unterschieden sich je nach Nutzung der Gebäude stark. Während Verkaufsf lächen und Bürogebäude für Monate nur wenig Verwendung fanden, wuchs die Bedeutung von Wohnraum, flexibel nutzbaren Flächen und Logistikzentren. In vielen Bereichen, die die Nachfrage nach Raum beeinflussen, hat die Krise den laufenden Strukturwandel beschleunigt, sei es die Akzeptanz von Online Shopping oder bei der Frage nach dem geeignetsten Arbeitsort. Im Privaten beschleunigt Corona den laufenden Strukturwandel in Richtung eines immer mehr nach innen und immer nachhaltiger werdenden Gesellschaftsmodells.

Gleichzeitig ist die Akzeptanz eines starken Staates gewachsen. Damit nimmt die Regulierungswut der Politiker wohl leider weiter zu und das wird Bauen und Wohnen noch teurer machen. Kommt zu allem noch hinzu, dass die Geldpolitik im vergangenen Jahr gut 140 Mrd. Franken in die Wirtschaft gepumpt und die Zinsen weiter tief gehalten hat. Die teils schon stagnierenden Immobilienpreise sind in der Folge in einigen Marktsegmenten wieder stark angestiegen. Das wiederum lässt die Debatte um Ungleichheit in der Gesellschaft wieder lauter werden. Die staatlich induzierten Preisanstiege werden damit zu einer Wiederkehr der Diskussion um Vermögens- oder Erbschaftsbesteuerung führen. Das wird die Eigentümer von Immobilien interessieren müssen. Kurzum die Immobilienwirtschaft ist sehr stark betroffen von der Pandemie.

Wie stark hat die Bautätigkeit im letzten Jahr abgenommen?

Gemessen am Umsatz der Bauindustrie war 2020 das schlechteste Jahr seit 2015. Zum Jahresende lagen die Umsätze im Hochbau gut 10 Prozent unter dem Vorjahresschluss. Im Tiefbau war der Rückgang mit gut 4 Prozent etwas kleiner.

Allgemein rechnet man damit, dass die Nachfrage nach Bürogebäuden abnehmen wird wegen der gestiegenen Akzeptanz des Homeoffice. Teilen Sie diese Einschätzung?

Der Markt für Büroflächen ist seit Jahren im Umbruch. Noch vor zehn Jahren lagen die Netto-Anfangsrenditen von Büroliegenschaften gut 2 Prozentpunkte höher als heute. Gleichzeitig sind die Marktwerte der Gebäude um durchschnittlich 20 Prozent gefallen. Verdichtung in den Büros aber auch eine enorme Neuproduktion haben den Markt durchgeschüttelt. Da sind angebots- und nachfrageseitige Faktoren aufeinandergeprallt. Corona beschleunigt die laufende Strukturveränderung in Richtung des mobilen Arbeitens. Gleichzeitig werden aber auch die Anforderungen an die Arbeitgeber wachsen, wieder für ein ansprechendes Umfeld im traditionellen Büro zu sorgen. In einem Land mit einem Mangel an gut ausgebildeten Mitarbeitern und sinkenden Zahlen von Neueintretenden im Arbeitsmarkt wird die Qualität des Arbeitsortes eine Rolle spielen. Wie diese beiden Trends auf den Flächenbedarf wirken, wird die Zukunft zeigen.

In New York oder London fand eine spürbare Stadtflucht statt. Homeoffice im Grünen ist angenehmer und schützt erst noch besser vor Ansteckungen. Nimmt die Popularität der urbanen Zentren auch in der Schweiz ab?

Das Heim im Grünen ist für viele Menschen während der Pandemie deutlich attraktiver geworden. Das kann man letztlich auch an den Preisen für Einfamilienhäuser ablesen. Dass das aber ein zahlenmässig wirklich bedeutender Trend wird, ist doch eher unwahrscheinlich. Immerhin arbeitet die Raumplanung in eine andere Richtung. Verdichtung in den Städten bleibt angesagt, auch weil die Lebensqualität dort mit Naherholungsgebieten, Wasserflächen und Verkehrsberuhigung eine



Sieht seine Zukunft durchaus auch kritisch: Ökonom Klaus W. Wellershoff.

PD

ganz andere als die in den Megastädten ist. Nicht umsonst rangiert z. B. Zürich regelmässig an der Spitze der globalen Städtebewertungen in punkto Lebensqualität, während London oder New York nicht einmal in die Top 40 kommen.

Trotzdem haben wir heute eine erhebliche Verkehrsproblematik durch Pendler. Vieles dafür, dass die Politik daher versuchen wird, auch in den Regionen attraktivere Arbeitsplätze zu schaffen. Warum nicht zum Beispiel die regionalen Zentren bewusst fördern? Rapperswil, Lenzburg und Schaffhausen als Ersatz für den Standort Zürich.

Wichtiger Treiber für den Wohnungsbau war die Zuwanderung. Diese ist sehr stark zurückgegangen. Braucht es folglich auch weniger Wohnungen?

Nein, es braucht weniger schnell mehr Wohnungen. Wir hatten im vergangenen Jahr einen Zuwanderungssaldo von knapp 60'000 Personen. Nimmt man hinzu, dass die durchschnittliche Haushaltsgrösse immer noch leicht fällt, werden wir vorläufig noch mehr Wohneinheiten brauchen. Diese strukturelle Mehrnachfrage trifft auf veränderte Wohngewohnheiten und die Nachfrage nach nachhaltigen Wohnkonzepten. All das spricht dafür, dass zumindest so lange die Zinsen niedrig bleiben und damit die Investoren in die Immobilien getrieben werden, wir weiter eine starke Produktion im Wohnungsbau sehen werden.

Die staatlich induzierten Preisanstiege werden damit zu einer Wiederkehr der Diskussion um Vermögens- oder Erbschaftssteuer führen.

Begünstigt der Anlagenotstand wegen der Negativzinsen nicht ein Bauen auf Vorrat?

Von Bauen auf Vorrat sind wir noch weit entfernt. Jetzt sehen wir erst einmal eine gewisse Normalisierung der Marktbedingungen. Vielleicht nicht im Stadtzentrum von Zürich. Die Staatsingriffe werden dort entgegen ihrer Intention weiter verhindern, dass ausreichend Wohnraum geschaffen werden kann. Aber im Gesamtmarkt müssen wir dauerhaft mit einer höheren Leerstandsquote rechnen.

Woher kommen die Impulse für den Real-Estate-Markt Schweiz?

Die bekannten Faktoren wie Konjunktur, Zins, Zuwanderung, Regulierung und Trend zur Nachhaltigkeit bleiben uns sicherlich erhalten. Dennoch wird es auch neue Entwicklungen geben. Wie wir am Anfang des Interviews besprochen haben, macht das Wohnen den grössten Teil unseres Ausgabenbudgets aus. Vielleicht waren wir uns das aus der Vergangenheit, die von international betrachtet rekordtiefen Leerstandsquoten geprägt war, nicht so gewohnt, aber Vermieter sind auch Anbieter auf einem Markt. Und nicht jede Wohnung vermietet sich von selbst. Wir sind dabei das auch in der Schweiz zu lernen.

Wenn man auf die Entwicklung der Gesellschaft schaut, erkennt man weitere Trendfaktoren. So ist man zwar versucht zu sagen, dass die beiden Trends «Ego» und «Eco» immer noch dominieren. Vielleicht hat uns Corona aber auch mehr Gemeinsinn gebracht. Auch wenn sich Begegnungsräume wohl eher langsam wieder füllen werden, steht dem Ego-Trend auch ein Bedürfnis nach Gemeinschaft gegenüber. Der Mensch ist ein soziales Wesen. In dem Masse, wie unser Gesellschaftssystem familiäre und korporatistische Lebensmodelle zerstört, braucht der Mensch andere Möglichkeiten des Austausches. Hier wird viel experimentiert werden, bevor wir wissen, wohin die Reise geht.

Steht die Immobilienbranche vor den biblischen «sieben mageren Jahren»?

Nein, die kommen erst, wenn die Zinsen wieder richtig steigen.

Klaus W. Wellershoff

Klaus W. Wellershoff gehört zu den bekanntesten Ökonomen der Schweiz. Er wurde 1964 in Wilhelmshaven geboren.

Sein beruflicher Werdegang begann mit einer Banklehre bei der Kölner Privatbank Sal. Oppenheim jr. & Cie. Für das Studium der Volks- und Betriebswirtschaftslehre schrieb er sich an der Hochschule St. Gallen ein. Er beendete diese Ausbildung mit der Promotion und erhielt eine Einladung als Visiting Fellow am Department of Economics der Harvard University in den USA. Die Verbindung zu seiner Alma mater ist nie abgerissen – seit 2011 ist Wellershoff in St. Gallen Honorarprofessor für angewandte Volkswirtschaft und Präsident der Forschungsgemeinschaft für Nationalökonomie.

Im Jahr 1995 trat er in die Dienste der UBS. Bereits zwei Jahre später und noch in fast jugendlichem Alter wurde er zum Chefökonom ernannt. Von 2003 an leitete er das gesamte Research der Division Wealth Management und Business Banking und war für diesen Unternehmensleiter des Anlageausschusses. Von 2003 bis 2009 war er Mitglied der Geschäftsleitung der UBS.

Danach machte er sich selbständig. Einerseits gründete er eine eigene Firma Wellershoff & Partners, die sich auf Beratungen im Bereich Makroökonomie und Finanzmärkte spezialisiert hat. Andererseits betätigte er sich als Referent, Experte und Publizist. Sein jüngst erschienenes Buch «Plädoyer für eine bescheidenere Ökonomie» (NZZ Libro) setzt sich teilweise kritisch mit der Zukunft auseinander, der er selbst angehört – den Wirtschaftswissenschaften und der Finanzindustrie. Er ist darüber hinaus Mitglied verschiedener Verwaltungsräte und Stiftungsgremien.

Klaus Wellershoff hat seinen Militärdienst bei der deutschen Marine absolviert. Von seinen früheren sportlichen Aktivitäten zeugt heute die Vorstandsmitgliedschaft beim Schweizerischen Handballverband. Er ist verheiratet und Vater von vier Söhnen.