

**Jahrestagung der Poggenpohl Group AG  
Hotel Schweizerhof, Luzern**

**27.11.2015**

**Gedanken zu den geopolitischen Herausforderungen der Schweiz: Perspektiven für die Immobilien- und Baubranche**

## **Einleitung**

Wir sind uns oft nicht bewusst, in welcher spannender Zeit wir leben und wie beschleunigt politische und wirtschaftliche Geschichte vor unseren Augen abläuft. Ein Mensch, der im Mittelalter geboren wurde, erlebte in seinem Umfeld kaum politische, kulturelle, technische und medizinische Veränderungen. Er starb in der fast gleichen Welt, in der er geboren wurde.

Heute laufen vor unseren Augen tektonische Verschiebungen im Schnellzugtempo ab. Flüchtlingskrise, Wirtschaftskrisen, Terror, technologische Revolutionen - die Welt ist in Bewegung, Vorhersagen sind schwierig geworden. Die Folge: Das Leben wird immer weniger planbar und wir müssen das Improvisieren lernen.

Aufgrund der Komplexität der heutigen Welt tendieren wir aber oft dazu, uns bei wichtigen Entscheidungen auf Experten zu verlassen. Doch die Vergangenheit hat uns gezeigt, dass selbst die Voraussichten der renommiertesten Experten falsch sein können. Der Zusammenbruch der Sowjetunion, der arabische Frühling, der Aufstieg des Islamischen Staates: keines dieser wichtigen Ereignisse war auf dem Radar der grossen Geheimdienste dieser Welt.

Aus diesem Grund ist es auch mir unmöglich verlässliche Prognosen für die europäische und globale Wirtschaft zu machen. Deswegen muss man in **Szenarios** denken. Ich beschränke mich darauf, sechs potentielle « **Game Changer** » aufzuzeigen, welche grosse Auswirkungen auf die Zukunft der europäischen und Schweizer Wirtschaft und somit auch auf die Immobilien- und Baubranche haben können. Man muss sich bewusst sein, dass der Einfluss der Politik auf die Wirtschaft sehr gross ist und wohl auch in Zukunft immer grösser werden wird. Die Wirtschaft darf daher die Politik nicht den Politikern überlassen.

## 1. Geopolitische Herausforderungen der Schweiz

Der erste potentielle « **Game Changer** » ist die Entwicklung in der Europäischen Union.

### 1. Entwicklung der Europäischen Union

Die EU befindet sich in der grössten Krise seit ihrer Gründung. In den grossen Herausforderungen der letzten Jahre – Finanz- und Wirtschaftskrise, Griechenlandkrise, Wettbewerbskrise und aktuell in der Migrationskrise – zeigte sich die EU planlos, führungslos und hat beim EU-Bürger sehr viel Vertrauen eingebüsst. Aussenpolitisch wird die EU regelmässig vorgeführt, vor allem durch die USA, aber auch durch Russland.

EU-intern gibt es einige Zersetzungerscheinungen. Grossbritannien wird zum Beispiel in den nächsten 24 Monaten über einen Rückzug aus der EU abstimmen, und der Ausgang dieser Abstimmung ist alles andere als klar. Die Masseneinwanderung wird die EU-Befürworter in Grossbritannien und anderswo weiter schwächen. Wenn diese Tendenzen weiter gehen, **erhöht sich das Risiko einer Destabilisierung der EU.**

Zudem haben die letzten Wahlen ins Europäische Parlament gezeigt, dass sich die EU-skeptischen Parteien im Wachstum befinden. Dies sehen wir ja auch in der Schweiz.

Der frühere EU-Kommissar Verheugen hat mir kürzlich auf die Frage, kann die EU noch zerfallen? folgendes geantwortet: „Diese Frage hätte ich noch vor zwei Jahren strikte verneint. Heute halte ich das – leider – für möglich.“

Die grosse Frage lautet: Ist die EU fähig, sich zu reformieren? Hinweise in welche Richtung dies zu erfolgen hätte, werde ich im Verlaufe meiner Ausführungen noch geben. Hier nur so viel:

Meiner Ansicht nach sollte die EU eine **Organisation mit zweierlei Geschwindigkeiten** werden. Z. B. ein Kerneuropa, also den Beneluxstaaten, Frankreich und Deutschland, welche sich noch stärker integrieren, und dem Rest Europas, welcher sich mehr in Richtung zu einer **Freihandelszone „De Luxe“ entwickelt**. Denn es ist absurd zu glauben – wie es aber viele EU-Bürokraten tun - dass eine Vertiefung der Integration die Zustimmung aller Mitgliedsländer fände. Die meisten EU-Bürger wollen nicht „**more Europe but better Europe**“.

Für die Schweiz ist zu hoffen, dass die EU sich reformieren kann. Denn nur so kann Europa in der globalisierten Welt ein gewichtiges Wort mitsprechen.

## **2. Griechenland und Frankreich**

Der zweite potentielle « **Game Changer** » ist Griechenland und Frankreich. Was Griechenland betrifft, ist dieses Land nun mehr oder weniger unter Protektorat der Europäischen Union. Das

**fundamentale Problem Griechenlands ist aber keineswegs gelöst** und kann die EU und den Euro weiter von einem Tag zum anderen destabilisieren. Es ist übrigens interessant, wie dieses Riesenproblem plötzlich aus den Schlagzeilen verschwunden ist. Medial ist es vorläufig erledigt, aber materiell leider nicht.

Was mich noch mehr beunruhigt, ist die unsichere wirtschaftliche Zukunft Frankreichs. Flexibilität im Arbeitsmarkt und Reformen im Steuersystem sind dringend notwendig, aber offensichtlich politisch unmöglich. Frankreich wird weiterhin an Gewicht verlieren und könnte für ganz Europa zu einem wirtschaftlichen Problem werden. Im Gegensatz zu Griechenland kann Frankreich in solch einem Falle kaum finanziell gerettet werden. Die Konsequenzen wären desaströs – auch für die Schweiz.

### **3. Migration**

In der Zwischenzeit versucht Europa in der Migrationsfrage momentan nicht Syrien zu retten, sondern versucht, Europa von der syrischen Immigrationswelle zu retten.

Die Flüchtlingszahlen werden so lange weitersteigen, als die EU bzw. allen voran Deutschland nicht konsequent Gegensteuer gibt. Auch aus afrikanischen Ländern werden viele Asylbewerber kommen – sie verfolgen die Entwicklungen in Europa mit Interesse. Im Sommer noch rechnete die deutsche Bundesregierung mit 800.000 Flüchtlingen für das gesamte Jahr. Aber im September stiegen die Zahlen der neu ankommenden Flüchtlinge auf ein Rekordhoch. In Bayern kamen allein in den ersten drei Septemberwochen mehr Menschen an, als im gesamten Jahr zuvor. Die meisten Beobachter rechnen deshalb

derzeit mit deutlich mehr als einer Million Flüchtlinge für 2015, alleine in Deutschland.

Und das gesamte Ausmass ist schwer vorstellbar. Man sehe sich nur die Einwohnerzahlen einiger vom Krieg und Krisen gebeuteltes Länder an:

- Syrien mit 23 Mio. Einwohnern
- Irak mit 34 Mio.
- Afghanistan mit 30. Mio.
- Eritrea mit 6 Mio.
- Ganz Afrika mit 1.2 Milliarden, bis 2050 gegen 2 Milliarden

Was den Nahen und Mittleren Osten betrifft, glaube ich nicht an eine schnelle Lösung. Sie haben momentan ihren „dreissigjährigen Krieg“, wie wir ihn im 17ten Jahrhundert hatten. Und jedes Land, das versucht, diesen Konflikt von aussen her zu lösen, wird scheitern, wie die USA auch gescheitert sind. Das einzige, was wir aus meiner Sicht kurzfristig tun können, um das menschliche Elend zu mindern, ist die Einrichtung von Friedenszonen. Aber auch dafür braucht es Bodentruppen.

Auch wird das Einströmen von zufällig zusammengewürfelten Gruppen von arabischen Flüchtlingen unabdingbar dazu führen, dass der Nahostkonflikt nach Europa importiert wird. Nur weil Sunniten, Schiiten, Alawiten und Drusen, Kopten und andere arabische Minderheiten sich einen Platz auf derselben Karawane nach Westeuropa teilen, heisst das nicht, dass sie in Europa dann plötzlich zu einer glücklichen Familie zusammenwachsen.

Es braucht auch nicht viel Vorstellungskraft um zu realisieren, dass das aktuelle Geschehen zu einer verstärkten Polarisierung in Europa führen wird. Europa wird vielleicht bald einen Wen-

depunkt erreichen, an dem populistische radikale Parteien, mit ihren angeblich simplen Lösungen auf so ein komplexes Problem, die Ängste der Europäer aufnehmen und starke Wahlgewinne machen. Dies wird zweifellos zu einer grossen Herausforderung für die europäische „Classe politique“ und die etablierten Parteien werden.

#### **4. Terroristischer oder politischer Anschlag**

Der vierte « **Game Changer** » sind terroristische Anschläge auf europäischem Boden, wie wir es in Frankreich erleben mussten. Doch nicht nur Frankreich, sondern auch Deutschland, Grossbritannien und weitere Staaten mit grossen Stadtzentren sind speziell betroffen. Ich denke leider, dass derartige Anschläge auch in naher Zukunft passieren können – ich habe das übrigens seit längerem vorausgesagt. Was ich aber nicht erwarte, ist, dass dies mittel- oder langfristig grosse Auswirkungen auf die Wirtschaft haben wird.

Terrorattacken in westlichen Ländern haben für die Finanzmärkte ihren Schrecken verloren. Zwar reagierten auch Marktteilnehmer in der ganzen Welt mit Abscheu und Entsetzen auf den Massenmord in Paris, doch die Kurse an den Aktienbörsen schlossen nach einem Taucher zu Handelsbeginn letztlich auf dem Niveau vom Freitagabend. Sogar der französische Leitindex CAC40 büsste nur 0,5% an Wert ein. Seit 9/11 sind wir uns an terroristische Attacken gewohnt. Analog dem ökonomischen Gesetz vom abnehmenden Grenznutzen gibt es offenbar auch einen abnehmenden „Grenzschrecken“ für die Marktteilnehmer.

Dennoch können natürlich einzelne Unternehmen oder auch ganze Branchen bzw. Länder, beispielsweise im Tourismussektor, stark unter Anschlägen leiden. Für einen nachhaltigen

grösseren Einfluss auf die Finanzmärkte müsste der internationale Terrorismus jedoch eine Eskalationsstufe erreichen, die man sich gar nicht vorstellen mag. Das Attentat von Paris hat allerdings erhebliche politische Auswirkungen: z.B. wird die Migrationsdebatte angeheizt und Russland wird aus der Verbannungsecke zurückgeholt werden.

Bis jetzt habe ich von **vier geopolitischen « Game Chängern »** gesprochen. Jeder hat das Potential, die langsame Erholung in Europa zu kippen. Natürlich gibt es noch viele weitere geopolitische « **Game Changer** », auf welche ich wegen Zeitmangels jedoch nicht ausführlich eingehen kann, wie z.B.:

- Probleme in Lateinamerika (Brasilien)
- **China**: es scheint zwar, dass wir dort eine sanfte Landung, einen Abschwung verfolgen. Aber stellen sie sich vor, es kommt in China zu einem wirtschaftlichen „Crash“ oder zu politischen Unruhen. Welche wirtschaftlichen Auswirkungen hätte das?
- Entwicklungen in den **USA**, die dort zu einer Rezession führen würden oder welche Washington dazu veranlassen könnten, noch mehr Desaster in weiteren Weltregionen anzurichten. Man darf nicht vergessen: Die USA haben eine grosse Mitverantwortung für die aktuellen Probleme im Mittleren Osten sowie in Nordafrika. Und sie sind auch stark mitverantwortlich, dass die Ukraine Krise eskaliert ist.
- Auch **Russland** kann jederzeit ein « **Game Changer** » werden. Ich habe schon zu Beginn der Ukraine Krise vorausgesagt, dass die USA und Europa absolut falsch liegen, wenn sie denken, ein Land wie Russland so behandeln zu können wie Nordkorea und Erfolg zu haben mit Strategie der Sanktionen und Isolation. Russland bleibt für lange eine Grossmacht aus vielen Gründen. Und Putin hat

in Syrien gezeigt, dass die Russen besser Schach spielen können als wir. Viele der Probleme in der Welt können nicht ohne Unterstützung Russlands gelöst werden.

Nebst all diesen potentiellen « **Game Changer** » gibt es einen der gewisser ist: Die **Technologie**.

## **5. Technologiesprung**

Der technologische Wandel wird weitere Sektoren und Industrien durchdringen und das politische Gewicht der Staaten weiter verändern. Denken Sie nur an die Umbrüche der letzten 18 Monate, welche traditionelle Sektoren erfahren mussten:

- Taxiunternehmen bedroht durch Uber
- Hotelketten durch Airbnb
- Musiklabel durch Spotify, Youtube, Soundcloud and Beats
- Der Buchhandel und generell der Einzelhandel durch Amazon
- Publizisten durch Social Media Unternehmen
- Kreditkartenunternehmen durch Venmo, usw.

Der Marktwert der jeweils fünf grössten Internetfirmen ist in 20 Jahren um 1.800 Mrd. USD gewachsen und entwickelt sich dabei gemäss realer Umsätze und Profite. Der technologische Fortschritt mit der Digitalisierung, Big Data, Automatisierung und künstlicher Intelligenz öffnet unerwartete Perspektiven, weckt aber auch ernstzunehmende Ängste.

Die **Digitale Transformation** hat einen tiefgreifenden Einfluss auf sämtliche Wirtschaftszweige und unterscheidet sich grundlegend von der uns vertrauten industriellen Welt mit linearem Wachstum. Die technologischen Möglichkeiten wachsen heute



exponentiell, und somit viel schneller als die menschliche Fähigkeit, damit umzugehen.

Ein Beispiel: So hat ein **Intel Chip** von heute im Vergleich zu einem Chip von 1971 3'500x mehr Leistung, 90'000x mehr Energieeffizienz und 60'000x tiefere Kosten. Auf den **VW Käfer** von 1971 übertragen wären dies heute fast 500'000 km/h, rund 850'000km pro Liter Benzin und all das für weniger als 4 Rappen.

Gewaltige Umbrüche durch den technologischen Fortschritt sind unbestreitbar, egal in welchem Sektor Sie sich befinden. **Und dieser « Game Changer » kann auch das politische Gewicht eines Staates stark beeinflussen.**

## **6. Der SNB-Entscheid : Aufhebung des Mindestkurses**

Ich habe nun von fünf internationalen « **Game Changern** » gesprochen. Doch auch in der Schweiz verändert sich das politische Umfeld sehr rasch und es wird für uns zunehmend schwieriger, unsere Zukunft zu planen. Eine Entscheidung, die das „Spiel eindeutig geändert“ hat, ist der SNB-Entscheid vom 15. Januar 2015. Damit sind Exportprodukte und auch die Schweiz generell für Euro-Europäer **um bis zu 15 Prozent teurer** geworden. Konkurrenten der Schweizer Maschinenindustrie z.B. aus Deutschland, haben auf dem Weltmarkt gegenüber der Schweiz einen Preisvorteil.

Meiner Ansicht nach ist es unwahrscheinlich, dass der Euro in naher Zukunft im Vergleich zum Franken an Wert gewinnt. Solange die grossen europäischen Länder keine Strukturreformen vornehmen und zum Beispiel höhere Flexibilität im Arbeitsmarkt oder eine Reduktion der Arbeitskosten vornehmen, gibt es kei-

nen Grund zur Hoffnung dass sich die EU zum positiven entwickelnd und den Euro stärkt.

Die aktuelle Frankenstärke hat das wirtschaftliche Umfeld in der Schweiz jedenfalls stark eingetrübt. Die jüngsten Aussenhandelszahlen, die für das dritte Quartal einen weiteren deutlichen Rückgang der Ausfuhren aufweisen, zeigen, dass beinahe sämtliche Exportbranchen unter der Frankenstärke ächzen. Zahlreiche Firmen holen derzeit ihre Umsiedlungspläne aus den Schubladen hervor und stoppen gleichzeitig ihre Investitionsvorhaben in der Schweiz. Sonova, Huber + Suhner, SR Technics oder Arbona Forster sind hier nur einige Namen, welche die ernüchternden Schlagzeilen der vergangenen Monaten prägten. Dazu zählen auch Grosskonzerne, die hierzulande nur noch zurückhaltend investieren und stattdessen ihre Produktions- und Forschungsaktivitäten in den USA, China oder Osteuropa ausbauen. Es stellt sich also kaum mehr die Frage, ob in der Schweiz derzeit eine Deindustrialisierung stattfindet, sondern bloss noch, welches Ausmass sie erreichen wird.

Wie begegnen wir dieser schleichenden Deindustrialisierung? Durch Anpassen an neue Verhältnisse.

Unsere Volkswirtschaft ist heute auch deshalb stark, weil sie sich über die Zeit immer wieder an die neuen Verhältnisse anpassen konnte. Sie befindet sich in einem permanenten Strukturwandel. Eine starke Aufwertung führt dazu, dass dieser Wandel in gewissen Branchen beschleunigt wird. Dadurch sind die Unternehmen zusätzlich gefordert, besonders die KMUs.

Wir müssen die Herausforderung positiv verstehen: Langfristig ist der Strukturwandel gut für die Schweiz. Der starke Franken ist auch eine Produktivitätspeitsche. Die Schweizer Unternehmen sind wettbewerbsfähig, auf dem modernsten technologi-

schen Stand, kreativ und innovativ, weil sie währungsmässig immer wieder unter Druck sind.

Der starke Franken wird den Strukturwandel beschleunigen und er wird ein Abbild der relativen wirtschaftlichen Stärke des Landes bleiben. Ein starkes Land hat eben eine starke Währung.

Die Entscheide der Nationalbank bleiben aber die wichtigsten «Game Changer» und auch ein grosses Risiko für die Schweiz. Vom Januar bis September 2015 hat die SNB 34 Milliarden Verlust gemacht. Sie hat eine Bilanzsumme von 614 Milliarden, das entspricht unserem BIP. Das sind gigantische Zahlen. Ich frage mich je länger desto mehr, ob unsere SNB die richtige Strategie fährt.

## **2. Perspektiven für die Immobilien- und Baubranche**

Die aufgezeigten «Game Changer» und vor allem auch die Politik der SNB haben natürlich auch einen Einfluss auf die Immobilienmärkte in der Schweiz.

### **1. Der Wechselkursschock**

Insgesamt waren die Immobilien als Asset-Klasse die grossen Gewinner der Wirtschafts- und Finanzkrise. Während man 2007 als Immobilieninvestor noch als langweilig und verstaubt galt – „in“ waren die Hedgefonds und ähnliche Investoren und Manager – flüchten seither viele Investoren in diese reale Assetklasse. Für sie waren auch die direkten Folgen des Frankenschocks eher vernachlässigbar, da die Immobilien- und Baubranche mit wenigen Ausnahmen eine ausgesprochene Binnenbranche ist. Weil der Frankenschock jedoch negativ auf die Binnenkonjunk-

tur ausstrahlt (gemäss ZKB Prognose 0.5% BIP Wachstum, gegenüber 2% in 2014), haben die Schweizer Immobilienmärkte diesen Entscheid indirekt zu spüren bekommen (Baukonjunkturindex der CS auf dem niedrigsten Stand seit 2010).

Der Anpassungsdruck durch die Frankenstärke auf Schweizer Unternehmen ist jedenfalls hoch. Sie haben immer mehr den Bedarf für Kostenkontrolle und höhere Raumeffizienz. Immobilienakteure müssen daher eine Nachfragereduktion bewältigen. Dieser Effekt ist vor allem bei Grenzregionen verstärkt.

## **2. Tiefe Zinsen, hohe Preise**

In Folge der 2008 Finanzkrise hat die lockere Geldpolitik der verschiedenen National Banken, inklusive SNB, höhere Liquidität auf den Finanzmärkten geschaffen, besonders im Kredit- und Hypothekarbereich. Die Absichten waren Inflation und Wachstum anzukurbeln, aber bis jetzt sind die Resultate kaum zu sehen. Die bisher langanhaltenden Tiefzinsen dürften auch in den kommenden Jahren nicht gross steigen, und wenn, dann nur langsam und Etappenweise.

Die erhöhte Liquidität trug aber eine verstärkte Preiswachstumsphase im Immobilienbereich bei, insbesondere bei Anlage- und Renditeobjekten: In rund 300 Schweizer Gemeinden haben sich die Preise für Wohnimmobilien in den letzten zehn Jahren mehr als verdoppelt. Mit der niedrigen Inflation und den kaum gestiegenen Haushaltseinkommen in diesem Zeitraum lässt sich dies nicht erklären.

Die Einführung der Negativzinsen kurbelte einen richtigen Boom von Immobilienpreisen an. Die tiefen Zinsen und das absehbare Bevölkerungswachstum machen Immobilieninvestitionen attraktiv. 1/3 der Neu-Hypotheken fliessen in Wohn-Renditeobjekte. Dies erhöht das Tragbarkeitsrisiko bei

Banken. Im Kampf gegen den Margenschwund verlängern sich die Fristen von diesen Hypotheken. Die Fristeninkongruenz in der Bilanz von Finanzhäusern vergrössert sich, somit auch das Zinsänderungsrisiko. Dies beeinträchtigt die Widerstandskraft des Finanzsystems, warnte diesbezüglich SNB Vize-Präsident Fritz Zurbrügge.

Die bisherigen Regulierungsmassnahmen und die stetig steigenden Wohneigentumspreise führen dazu, dass die Zahl der Haushalte, die sich Wohneigentum noch leisten können, abnimmt. Aufgrund dieses Trends und eines Überangebots grosser Flächen und Luxusobjekten dürfte man weiterhin eine Bautätigkeit in den günstigeren und mittleren Segmenten erwarten.

In der top Liste des UBS Global Real Estate Bubble Index Updates sind Immobilien mit einem Index Wert über 1.0 in Städten wie London, Hongkong, Sydney, Vancouver, San Francisco und Amsterdam zurzeit deutlich überbewertet und die Gefahr einer Blase besteht effektiv. Dem Index nach, sind Zürich und Genf (0.86 und 0.91 respektive) momentan ausser Gefahr, obwohl sie auch beide überbewertete Immobilienpreise zeigen und die Zürcher Preise, seit der Finanzkrise, sich um 30% gesteigert haben. Die Studie schildert auch, dass die Schweizer Städte die höchsten „price-to-rent“ Verhältnisse haben.

Die Preiswachstumsrate verlangsamt sich jedoch seit einigen Quartalen und die Zahlungsbereitschaft der Käufer lässt nach. Ab 2016, erwartet man mittelfristig, dass die Impulse sich ausbalancieren und, dass sich die Preise seitwärts entwickeln, vielleicht sogar mit einer leichten negativen Tendenz. Bei den Marktmieten wird ein Rückgang von 0,3% prognostiziert, bei den Preisen von Eigentumswohnungen einer von 0,6%. Einzig Einfamilienhäuser sollen sich gemäss der Prognose weiter verteuern (+0,4%).

Eine beträchtliche Korrektur wäre nur in gewissen Fällen zu erwarten. Gemäss einer Szenarien Analyse von Wüest & Partner, könnten bei weiterhin starker Bautätigkeit und milderer Immigration die Preise bis zu 10% sinken. In einer starken Wirtschaftslage, mit einer starken Zuwanderung gekoppelt, könnten anziehende Zinsen (+300 Basispunkte) die Preise über 25% einbrechen. Doch mit einer solchen Zinsvolatilität ist kurzfristig kaum zu rechnen. Es ist es gut denkbar, dass Hypothekarzinsen mittelfristig auf historischem Vergleich tief bleiben.

### **3. Masseneinwanderungsinitiative / Bevölkerungswachstum**

Ein Entscheid, der sich auch direkt und indirekt auf die Schweizer Immobilienbranche auswirken wird ist, das Ja zur Masseneinwanderungsinitiative vom 9. Februar 2014. Im Jahr 2007 erfuhr die Schweiz einen sprunghaften Anstieg des Migrationsaldos (+68% auf 83'000). Die Baubranche brauchte einige Zeit, um auf die erhöhte Nachfrage zu reagieren. Mittlerweile ist der Branche die Aufstockung gelungen.

Trotz einem leichten Rückgang der Zuwanderung bleibt die Schweiz als Migrationsland attraktiv. Letztes Jahr zogen über 78'500 Ausländerinnen und Ausländer zu und die Bevölkerung wuchs auf insgesamt 8,24 Millionen Personen.

Wie auch immer der politische Kampf ausgeht, die Zuwanderung wird weiter anhalten, vielleicht nicht mehr über 103'000 wie in 2008, aber immer noch 70'000. Die Immobilienbranche ist auf jeden Fall gefordert, weiterhin adäquaten Wohn- und Büroraum zu beschaffen.

Und wie sind die Aussichten für die Zukunft?

Kurzfristig gesehen dürfte die Nettozuwanderung im Vergleich zum Vorjahr auf einem ähnlichen Niveau bleiben. Mit geschätzten 48'000 neu erstellten Wohnungen im 2014, ist dieses Jahr nur einen leichten Rückgang auf 45'000 zu verzeichnen, somit dürfte die Bautätigkeit keinen grossen Einbruch erleiden. Mittel und längerfristig spielt jedoch nicht nur die Anzahl an Neubauten eine Rolle, sondern auch die in Immobilien integrierte Technik wird mit der Digitalisierung immer fundamentaler.

Denn mit der Technisierung und Informatisierung von Gebäuden kann die Branche massgeblich die Schweizer Wirtschaft unterstützen, indem sie den Unternehmen hilft sich vorzubereiten und strukturell die Kosten zu senken, zum Beispiel durch noch grössere Energieeffizienz. 80 Prozent der Wohnungen in der Schweiz wurden vor 1990 erstellt, rund 55 Prozent gar vor 1970. Für solche bestehende Bauten sind gezielte und differenzierte Modernisierungskonzepte oder Ersatzneubauten gefragt. Die Verbesserung der Effizienz und der Wettbewerbsfähigkeit des Immobilienparks stellt jedenfalls eine Chance für die Branche dar, bei der Attraktivität des Standort Schweiz mitzuwirken. Auch könnte sich die Schweiz durch gezielte Förderung solcher Entwicklungen ein breites Know-How in Sachen „Smart Buildings“ erarbeiten, somit eine Vorreiterrolle in diesem Bereich übernehmen und seine Wettbewerbsfähigkeit stärken.

### **3. Handlungsmöglichkeiten für die Schweiz**

#### **1. Einsatz für bessere Rahmenbedingungen**

Da die Unabhängigkeit der Schweizerischen Nationalbank als Grundsatz auf Verfassungsebene verankert ist, kann am SNB-Entscheid nicht gerüttelt werden. Es gilt also, sich bestmöglich an die Gegebenheiten anzupassen. Das bedeutet aus wirt-

schaftspolitischer Sicht, **dass die Rahmenbedingungen für die Schweizer KMU und Exportindustrie auf keinen Fall verschlechtert – sogar verbessert werden müssen.**

Wir Schweizer müssen uns in Bern engagieren, und zwar:

- Für bessere wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- Gegen erhöhtes Staats- und Bürokratiewachstum
- Und gegen höhere Besteuerung.

Hier sind sie als Unternehmer gefordert. Sie müssen direkt auf die Politik und die Politiker Einfluss nehmen. Denn der unternehmerischen Freiheit muss wieder mehr Raum zugestanden werden!

Denn nicht nur der starke Franken macht dabei den Unternehmen zu schaffen, sondern auch die anhaltende Flut von Initiativen und Regulierungen, die zu einer Verschlechterung der Rechtssicherheit führt. Gerade im Immobilienbereich ist ja die Regulierung äusserst dicht, nicht harmonisiert und oft auch fraglich.

## **2. Eindämmen der Regulierungsflut, auch in der Immobilien- und Baubranche**

Das SECO beziffert die Regulierungskosten allein im Hochbau mit CHF 1.6 Mrd bzw. 6% des Bauvolumens (Avenir Suisse). Die starke Regulierung ist ein direkter Nachteil für die Baubranche, aber auch indirekt für die restliche Volkswirtschaft und den Standort Schweiz, da sie mit Kosten und Unsicherheit verbunden ist. Eine **nationale Harmonisierung des Baurechts und der Vorschriften** könnte die Effizienz des Kapitalgebrauches und die Wettbewerbsfähigkeit der Branche verbessern. Dazu braucht es mehr politische Präsenz in Bern, aber auch auf Kantons und Lokalebene.



Auch der **Kampf für mehr Verdichtung** beschäftigt seit längerem die Bau- und Immobilienbranche. Jede Sekunde wird in der Schweiz ein Quadratmeter Land überbaut. Dies entspricht einem Fussballfeld alle zwei Stunden. Seit 2012 haben vier Volksabstimmungen diesen Themenkreis direkt (Zweitwohnungsinitiative und RPG-Revision) oder indirekt (Masseneinwanderungsinitiative und Ecopop-Initiative) angesprochen. Es geht zum einen um die Zersiedelung, also die oft unkontrolliert wirkende Überbauung ausserhalb von Ortskernen oder bereits bestehenden zusammenhängenden Ortsteilen, zum anderen um den wachsenden Landverbrauch, der dem Bevölkerungswachstum und besonders der Zuwanderung angelastet wird. Die einen klagen über Dichtestress, die andern fordern mehr Verdichtung. Seit dem Volks-Ja zur Verschärfung des Raumplanungsgesetzes 2013 ist zwar ein klares Statement gegen die Zersiedelung in der Schweiz gesetzt. Die Thematik ist damit aber noch lange nicht von der politischen Agenda.

Die Anpassungsfähigkeit der Schweiz, die sie schon oft bewiesen hat, ist das Eine. Die Schweiz muss sich aber zusätzlich pro-aktiv im Ausland um die Verbesserung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kümmern.

### **3. Pro-aktives Auftreten im Ausland**

Denn eines der Hauptprobleme in der Schweiz - und im Ausland - besteht darin, dass unsere Regierenden wenig Zeit und Ressourcen in präventive Issue-Erkennung investieren und Probleme nicht proaktiv angehen. Das Hauptgeschäft ist Tagespolitik. Hier versucht man, die Hoheit über die Problemlage und den Stammtisch zu gewinnen.

Daher werden viele Fragen schlichtweg verschlagen, zum Beispiel:

- Bankgeheimnis ,Informationsaustausch
- Migration: schon lange wäre eine Zuwanderungsstrategie notwendig gewesen
- Überfremdungsängste: Massnahmen im Verkehrs- und Immobilienbereich (Stichwort Verdichtung).

Viele dieser Fragen müssen auch in Verhandlungen mit der EU geklärt werden. Natürlich erklärt unsere Regierung, dass diese Verhandlungen äusserst schwierig sind. Alle Verhandlungen mit der EU sind schwierig – und trotzdem waren wir jedes Mal erfolgreich. Ich bin sehr zuversichtlich, dass wir auch dieses Mal erfolgreich sein werden.

Die Verhandlungen müssen aber unbedingt mit **öffentlicher Diplomatie** in Brüssel und in den wichtigsten EU-Ländern vorbereitet und begleitet werden. Wir müssen dort aktiv und offensiv gegenüber Entscheidungsträgern und Meinungsmachern darlegen, weshalb die Schweiz gegenwärtig vor grossen Herausforderungen mit der Personenfreizügigkeit steht, wieso andere EU-Länder in Bälde ähnliche Probleme bekommen könnten und welche Lösungen wir anbieten. Wir müssen eine europaweite öffentliche Debatte über die Personenfreizügigkeit und Migration in Gang bringen, um Wohlwollen für unsere Anliegen zu gewinnen und als konstruktiv wahrgenommen zu werden. Dies würde unserm Chefunterhändler massgeblich helfen, seine Ziele zu erreichen.

Wir dürfen diese Debatte nicht nur einigen, aus Prinzip gegen die Schweiz eingestellten EU-Kommissaren und EU-Verhandlungsführern überlassen, denn die Bilateralen halfen und helfen mit, das Erfolgsmodell Schweiz weiterzuführen:

- Sie sichern Schweizer Unternehmen einen **barrierefreien Zugang zu den europäischen Märkten**;
- bieten den Unternehmen **Rechtssicherheit**
- **sparen Kosten** und **senken die administrativen Hürden**;
- zahlreiche **Arbeitsstellen** wurden in der Schweiz **geschaffen** und die Arbeitslosenquote ist gesunken;
- **Arbeitnehmer** profitieren von **höheren Löhnen** und
- **reine Freihandelsabkommen** können diese **Vorteile niemals wettmachen**.

Die Bilateralen sind für die Schweizer Industrie sehr wichtig. Swissem hat dazu von der BAK Basel Economics AG eine Studie zur Bedeutung der Bilateralen für die Maschinenindustrie machen lassen. Die vier folgenden Abkommen wurden als besonders wichtig genannt: **Personenfreizügigkeit, Abbau der technischen Handelshemmnisse, öffentliches Beschaffungswesen, Forschungszusammenarbeit**.

Laut der Studie müssten bei einem Wegfall der Bilateralen  $\frac{3}{4}$  der Firmen der Maschinenindustrie Kosteneinsparungen vollziehen und  $\frac{1}{4}$  würden eine komplette Verlagerung der Produktion in ein kostengünstigeres EU-Land in Betracht ziehen.

### **Fazit: Neue Philosophie der Schweiz**

Generell muss die Schweiz mehr an der **Mitgestaltung ihres Umfelds** mitwirken. Und hier könnte sich die Schweiz in einem ersten Schritt in die EU-Diskussion einbringen. Ich bin der festen Überzeugung: Die Schweiz könnte als **Ideengeber und Vorbild die angeschlagene EU** beflügeln. So wie sie das schon in einigen Punkten bereits erfolgreich getan hat. Ich denke da z.B. an die Ausgabenbremse, – einer unserer Export-schlager. Ich denke an die konsequente Durchsetzung des Subsidiaritätsprinzips und des Konkurrenzföderalismus – wie wir das vorleben – und vielleicht auch an mehr direkte Demo-

kratie. **Die EU müsste „mehr Schweiz wagen“**. Aber für viele EU-Bürokraten sind wir das Feindbild. Dabei sind wir die Lösung!

Ich plädiere deshalb für eine **neue, offensive Philosophie der Schweiz auf internationaler Ebene**. Ein immer internationaler verstricktes Wirtschaftsumfeld bedarf neuer, zeitgemässer Rahmenbedingungen. Unsere Regierenden verstecken sich oft hinter der Ausrede, die Schweiz sei ein Kleinstaat und man könne daher dem Druck nicht standhalten. Nun, waren wir denn im 19. Jahrhundert eine Grossmacht oder zur Zeit des Zweiten Weltkrieges? Nein, sicher nicht. Im Übrigen sind wir vielleicht geographisch und von der Einwohnerzahl her ein Kleinstaat, sonst aber nicht.

Denn die Stellung eines Staates bestimmt sich in der modernen Welt durch seine wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und Finanzkraft, durch die Kreativität und Innovationsfähigkeit seiner Gesellschaft, durch die Qualität des Bildungssystems, die kulturelle Ausstrahlung, die „soft power“ und vieles mehr. Legen wir diese Messlatte an die Schweiz an, schneidet sie in aller Bescheidenheit gut ab. Wir gehören wohl zu den zwanzigst mächtigsten Länder der Welt. So hat kürzlich der Markenwertspezialist Brand Finance eine Methodik entwickelt, um den Markenwert von Ländern abzuschätzen. Diese Berechnung ist naturgemäss kompliziert und kann sogar als fragwürdig empfunden werden, denn: ein Land hat keinen Preis. Und doch sind Begriffe wie „USA“, „China“ oder die „Schweiz“ nicht bloss politische bzw. geografische Bezeichnungen, sondern auch „Brands“ und haben demzufolge einen Wert.

Der Ruf, das Image eines Landes ist schliesslich in erheblichem Mass entscheidend dafür, ob Einheimische wie auch Ausländer

dort investieren, einkaufen, Ferien verbringen. Die Schweiz ist für ihre geringe Grösse prominent klassiert, auf Platz 14.

Die Schweiz, und das müssen wir Schweizer Bürger in unserem Bewusstsein verankern, ist weltpolitisch gesehen eine Mittelmacht und bezüglich Brand vorne mit dabei. Leider gelingt es unserer Regierung und Diplomatie nicht, dieses Potential in politischen Einfluss umzusetzen.

Denn dass die Schweiz ein Kleinstaat ist wird uns schon mit der Muttermilch eingetrichtert. Die Schweiz hat viele Mahner, Bedenkenträger, Bremser, Kritiker und zu wenig Visionäre, Beweger, Gestalter, Pioniere. Der Schweizer Schriftsteller und Nobelpreisträger von 1919 für Literatur, Carl Spitteler, hat festgehalten: „Wenn die Schweizer die Alpen selbst gebaut hätten, wären sie nicht so hoch, dann wären sie bescheidener geraten.“

Wir müssen stolz auf unsere schönen und hohen Berge sein und dieses Gefühl auch in die Welt hinaus tragen.