

Der Boom lässt nach – Immopreise steigen weiter



Auch bei Geschäftsimmobilien führt die günstige Finanzierung dank tiefer Zinsen zu steigenden Preisen.

IMMOBILIEN Die Preise für Häuser und Wohnungen bleiben im Steigflug, auch wenn es Anzeichen für eine Abschwächung des Immobilienbooms gibt. Die Ökonomen der UBS sind währenddessen nach wie vor überzeugt, dass eine zerstörerische Immobilienblase kein Thema ist.

Nach Einschätzung der Bank beträgt der Preisanstieg im laufenden Jahr bei Eigentumswohnungen 3 Prozent und bei Einfamilienhäusern 2,5 Prozent, wie die jüngste, gestern präsentierte Immobilienstudie festhält. Vom abgeschwächten Boom sind aus Sicht der UBS vor allem die Ballungszentren des Landes betroffen. Bei den sehr tiefen Zinsen, die seit mehreren Jahren den Markt prägten, sei ein Preisrückgang aber nach wie vor kaum wahrscheinlich, teilten die Ökonomen der Grossbank mit.

Keine Krise

Die UBS beobachtet schon seit einigen Quartalen eine zusehends risikoträchtigeren Entwicklung an den Immobilienmärkten, vermeidet es aber, von einer Krise zu sprechen. In den Regionen mit fieberhaftem Preisanstieg – an erster Stelle Zürich, Zug und die Genferseeregion – rückte der «Immobilienblasenindex» der Bank zuletzt direkt an die Risikozone heran. Die Bank ist aber immer noch gelassen. Eine Immobilienkrise sei die «vielleicht nächste oder eventuell die über-

nächste Phase», sagte UBS-Chefökonom Daniel Kalt. Die Nationalbank schaue mit Argusaugen auf den Markt, ergänzte UBS-Immobilienexperte Claudio Saputelli. Er bekräftigte, dass die UBS-Indikatoren noch keine Blase anzeigten. Es sei aber ein Punkt erreicht, an dem Anleger mit Immobilien Geld verlieren könnten.

Die Bank setzt grundsätzlich auf die Selbstregulierung der Branche. Zusätzliche Kapitalanforderungen bei den Banken verhinderten eine Blasenbildung nicht, sagte Kalt. Sie würden nur die Folgen eines Crashes abfedern.

Teure Büros

Die günstige Finanzierung dank tiefer Zinsen führt auch zu steigenden Preisen bei Geschäftsimmobilien. Die Gewinne, die Anleger damit einstreichen können, dürften aber der Vergangenheit angehören. Bei den Büroflächen gibt es ein Überangebot. Die Vermarktung von Flächen wird nach Einschätzung der UBS in Zürich, Bern und besonders in Basel schwieriger. Dies gelte auch für Einkaufszentren, wenn weitere gebaut würden.

Erfolgreicher Bruch mit alten Mustern

REFERAT Es lohnt sich für Führungskräfte, alte Denkmuster zu durchbrechen. Das legte gestern am 18. Berner HR- und Wirtschaftsforum Management-Professor Hans A. Wüthrich dar.

Essen austeilen und immer die gleichen Ansagen machen. Kein Wunder, dass so viele Flight-Attendants von ihrem Job frustriert sind. Anders bei Southwest. Dort können Flight-Attendants Routineaufgaben immer neu gestalten und die Durchsagen auch mal rappen. Die Freiheit, die die Southwest-Manager ihren Leuten zugestehen, zahlt sich aus. Das US-Unternehmen hat keinerlei Probleme, gute motivierte Leute zu finden.

Mit seinem schwingvollen Vortrag über «Musterbrecher» unterhielt Hans A. Wüthrich das Publikum am gestrigen 18. Berner HR- und Wirtschaftsforum bestens. Der Lehrstuhlinhaber für internationales Management an der Münchner Bundeswehruni hatte in einer Forschungsarbeit insgesamt 60 erfolgreiche «Musterbrecher» analysiert, unter anderem Southwest.

Viele Unternehmen erstarrten in Regel- und Kontrollwut: «Wir haben uns bemüht, dass alles prima funktioniert, doch der Spass ging verloren», so Wüthrich. Dieser sei aber Voraussetzung für gute Arbeit. Und nur wer motivierte Mitarbeiter habe, gewinne in Zeiten, in denen sich Produkte und

Dienstleistungen kaum noch unterscheiden. Seine Denkanstösse lauteten dann auch «zutrauen, loslassen, experimentieren».

Im anschliessenden Panelgespräch erzählten Natalie Rüedi, Personalleiterin bei Emmi, Postfinance-Chef Hansruedi König und Samy Liechti, Inhaber von Blacksocks, über ihre Brüche mit alten Mustern. Vor allem Liechti hatte die Lacher auf seiner Seite. Etwa als er erzählte, dass in manche seiner Socken jetzt Chips eingebaut seien. Die meldeten den Besitzern, wann es Zeit sei, sie zu ersetzen. «Ob daraus ein tolles Geschäft wird, weiss ich nicht, aber zumindest hat es Spass gemacht», so Liechti. *Juliane Lutz*



Hans A. Wüthrich sprach in Bern über «Musterbrecher». *zvg*