

31.1.13

# «Immobilienblase verliert Luft»

In elf Bezirken macht die ETH Zürich Anzeichen einer Immobilienblase aus. Darunter findet sich der Bezirk Münchwilen im Hinterthurgau. In der Tat berichtet der Münchwiler Gemeindeammann von neuen Wohnungen zu stolzen Preisen.

THOMAS GRIESSER KYM

**ZÜRICH.** Die schlechte Nachricht vorweg: «In elf Bezirken der Schweiz bestehen klare Anzeichen einer Immobilienblase.» Die gute hinterher: «Zu erwarten ist, dass sich die Situation innert Jahresfrist beruhigt.» Das prognostiziert der «Immobilien-Report», den die ETH Zürich und der Internetvergleichsdienst Comparis gestern veröffentlicht haben.

Die Risiken bestehen je nach Bezirk (siehe Karte) für alle Wohnformen oder nur für einzelne (Häuser oder Wohnungen). Was auffällt: Die «kritischen Gebiete» sind allesamt Gebiete, die nicht in den Zentren (wie Zürich oder Genf) oder in den klassischen teuren Regionen (wie etwa die Zürcher Goldküste) liegen, aber dennoch in deren Nähe. Kritisch ist es somit vor allem in Gegenden, die im Einzugsgebiet der Agglomeration Zürich liegen und an der Peripherie der Genferseeregion.

## Augenmerk auf der Dynamik

Die Befunde überraschen insofern, als die UBS, die vierteljährlich den Immobilienblasenindex ermittelt, andere Gebiete als mit Risiken behaftet identifiziert: So sieht die UBS als «Gefahrenregionen» (schraffiert) fast das ganze Gebiet um den Zürichsee inklusive der Metropole Zürich, die Region zwischen Zürich- und Zugersee, das Genferseebecken, das untere Baselbiet, die Region um Gstaad und Teile des Engadins.

UBS-Ökonom und Immobilienspezialist Matthias Holzhey erklärt die Differenzen damit, dass die Grossbank Risiken vor allem dort sieht, wo Überbewertungen bei den Immobilien vorhanden sind. Die ETH Zürich dagegen wertet Immobilieninsserate aus und schaut in erster Linie auf Preissteigerungen und deren Dynamik. Am kritischsten sieht es jeweils laut ETH-Professor und Studienleiter Didier Sornette dort aus, «wo nicht nur die Preise stei-

gen, sondern auch deren Wachstum schnell zunimmt».

## Teuer wohnen in Münchwilen

Warum in der Ostschweiz, die auf der Gefahrenkarte der UBS ein weisser Fleck ist, in der ETH-Studie der Bezirk Münchwilen als «kritischer Bezirk» im Segment

der mittelgrossen Wohnungen aufscheint, kann Sornette auf die Schnelle nicht erklären. Deshalb fragen wir Guido Grütter, Gemeindeammann von Münchwilen. Er weist zunächst darauf hin, dass es im Bezirk Münchwilen auch ländliche Gemeinden gebe wie Fischingen, wo der Immobili-

enmarkt absolut problemlos sei. In Münchwilen selber aber als «Agglomerationsgemeinde» (5000 Einwohner) könne es in die Richtung gehen, wie von Sornette beschrieben. «In den letzten zwei, drei Jahren haben wir eine rege Bautätigkeit gehabt», sagt Grütter. Er berichtet auch von «Mehrfami-

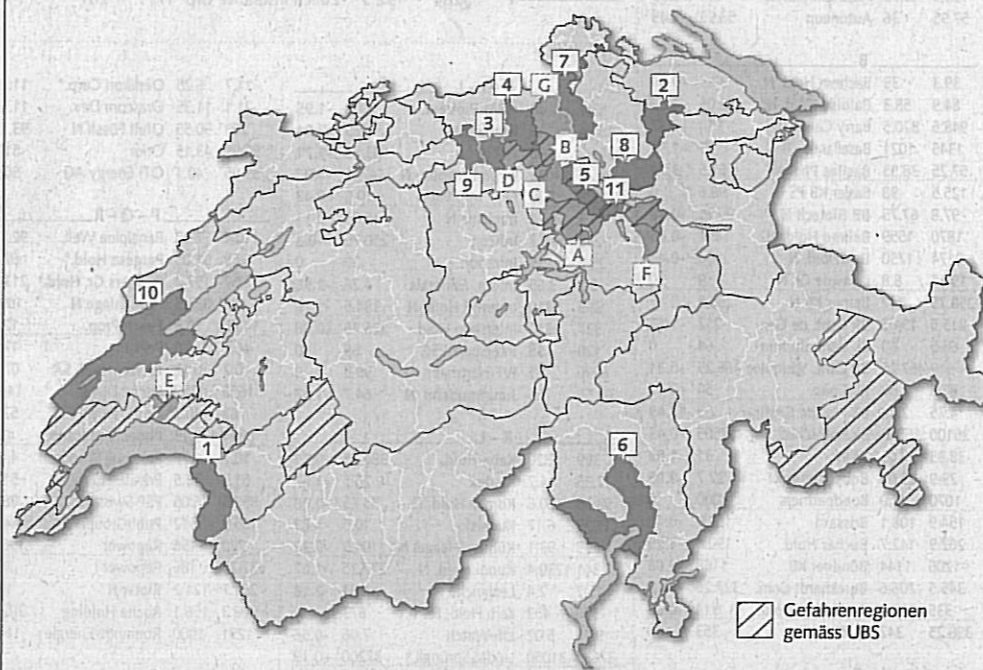
lienhäusern in hohen Preisklassen», sowohl mit Mietwohnungen als auch mit Stockwerkeigentum. Speziell erwähnt Grütter ein Haus mit Wohnungen, deren Mietzins 3500 bis 4300 Fr. im Monat beträgt. Das gehobene Angebot stosse auf Nachfrage. Grütter führt das darauf zurück, dass Münchwilen als Wohngemeinde günstig gelegen sei, an der Achse der Autobahn A1 wie auch mit dem Anschluss der Frauenfeld-Wil-Bahn.

## «Ein oder zwei Jahre warten»

Sorgen bereitet Grütter der regionale Immobilienmarkt nicht. Auch Sornette gibt ein Stück weit Entwarnung. Er erwartet, dass in den «kritischen Bezirken», und das meist binnen Jahresfrist, der Immobilienmarkt sich in Richtung Preisstagnation oder sanfte Landung entwickelt. Dies sei «wahrscheinlicher als ein Crash». Auch Holzhey von der UBS äussert die Prognose, dass die Preissteigerungen landesweit abflachen. Im 3. Quartal 2012 – die Daten für das 4. Quartal legt die UBS kommenden Montag vor – hatte der Immobilienblasenindex die «Risikozone» erklommen, die letzte Zone unter der «Blasenzone». «Der Markt ist überbewertet», kommentiert Holzhey: «Weitere Preissteigerungen wären nicht gesund.»

Laut Sornette kosten Wohnungen in gut 80% der Bezirke heute ein Viertel bis die Hälfte mehr als 2007. Wer eine Immobilie in einem «kritischen Bezirk» kaufen will, dem rät Felix Schneuwly von Comparis: «Wer noch ein oder zwei Jahre warten kann, sollte dies erwägen – in der Hoffnung, von einem leichten Preisrückgang zu profitieren.» «Die Immobilienblase verliert Luft», sekundiert Sornette. Und wo die ETH schon früher eine Blase ausgemacht hatte, diese aber ohne zu platzen bereits wieder Luft verloren habe, könnten sich jetzt Kaufgelegenheiten bieten. Das sei etwa der Fall in den «Bezirken unter Beobachtung».

## Schweizer Immobilienmarkt



### Kritische Bezirke

Nummer	Bezirk	Immobilien-Typ	Grösse	Kritische Zeitspanne
1	Monthey	Wohnungen	Mittelgross	2013 Q1 – 2014 Q1
2	Münchwilen	Wohnungen	Mittelgross	2013 Q1 – 2013 Q4
3	Lenzburg	Häuser	Mittelgross	2013 Q1 – 2014 Q1
4	Baden	Wohnungen	Alle	2013 Q1 – 2014 Q1
5	Horgen	Wohnungen	Alle	2013 Q1 – 2014 Q2
6	Locarno	Wohnungen	Alle	2013 Q1 – 2014 Q1
7	Bülach	Wohnungen	Mittelgross	2013 Q1 – 2013 Q4
8	Hinwil	Häuser	Mittelgross	2013 Q1 – 2014 Q1
9	Aarau	Häuser	Mittelgross	2013 Q1 – 2014 Q1
10	Jura-Nord vaudois	Häuser	Mittelgross	2013 Q1 – 2014 Q1
11	Höfe	Wohnungen	Mittelgross	2013 Q1 – 2014 Q1

### Bezirke unter Beobachtung

A) Zug, B) Dietikon, C) Affoltern, D) Bremgarten, E) Lausanne, F) March, G) Dielsdorf

Quelle: ETH Zürich/Comparis/UBS/Grafik: jb