

Der Hinterthurgau ist nicht Zürich

Forscher der ETH Zürich sehen den Bezirk Münchwilen als «kritische Region» für eine Immobilienblase. So drastisch sei die Situation nicht, sagen Gemeindeammänner und Liegenschaftentrehänder. Die Wohnungen seien zwar teurer, aber auch in der Qualität besser geworden.

URS BÄNZIGER

MÜNCHWILEN. «Ich sehe keine Gefahr einer Immobilienblase», sagt der Münchwiler Gemeindeammann Guido Grütter. Es werde in Münchwilen und in anderen Hinterthurgauer Gemeinden zwar viel gebaut, aber die Preise für Eigentums- und Mietwohnungen seien nicht überrissen.

In ihrem diese Woche veröffentlichten «Immobilien-Report» kommt die ETH Zürich zum Schluss, dass neben anderen Regionen in der Schweiz im Bezirk Münchwilen Anzeichen einer Immobilienblase bestehen (unsere Zeitung berichtete). So drastisch wie im Report skizziert, sei die Situation nicht, sagen Gemeindeammänner und Immobilien-treuhänder aus dem Hinterthurgau.

Qualitativ gute Wohnungen

«Sicher sind die Preise in den letzten Jahren gestiegen, aber dafür erhalten Käufer und Mieter auch einen Gegenwert», betont Guido Grütter. Es seien im Bezirk Münchwilen viele qualitativ gute Wohnungen entstanden. «Wohnungen an guter Lage, mit grosser Wohnfläche und gehobenem Ausbaustandard.» Die Preise seien für

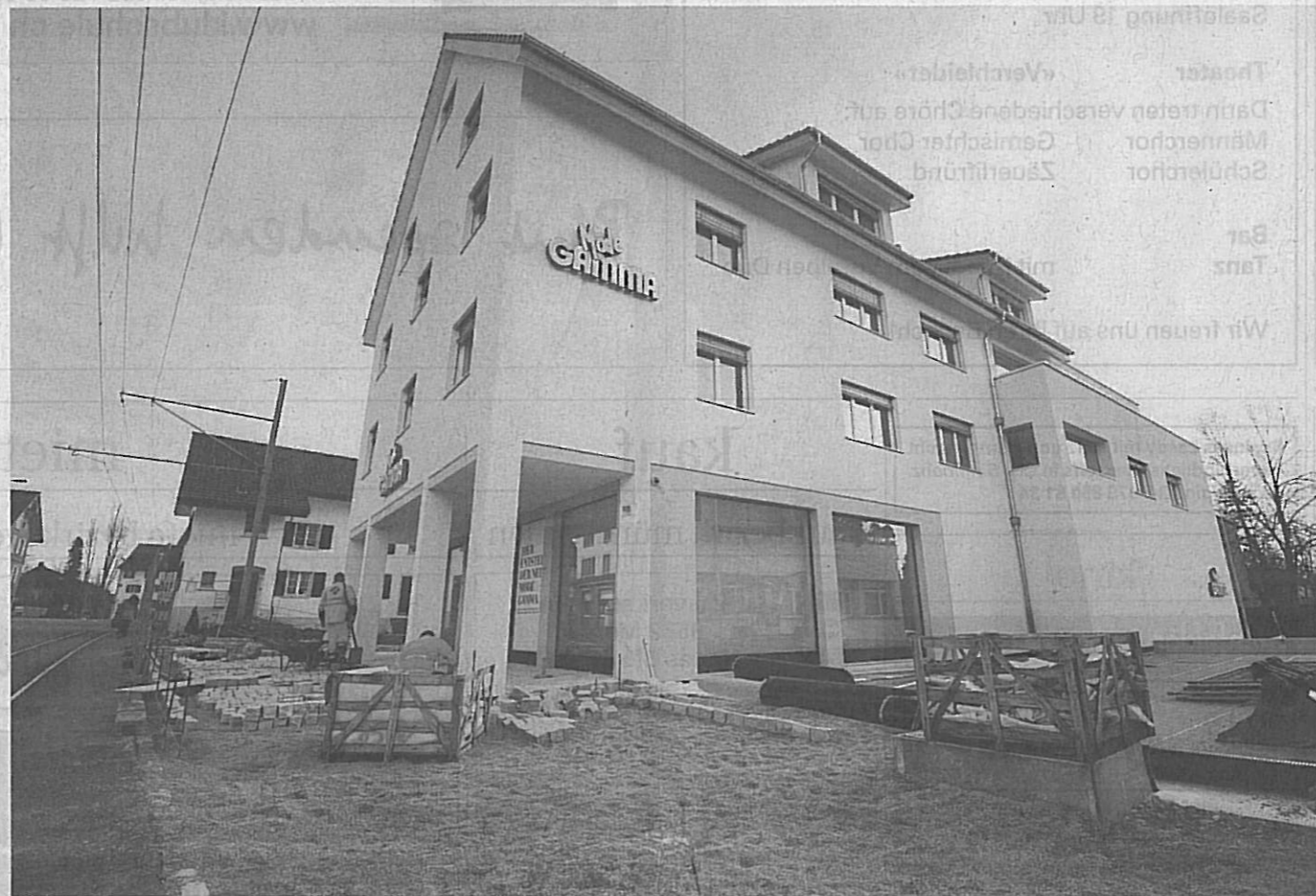


Bild: Nana do Carmo

In diesem Haus in Münchwilen kostet die teuerste Wohnung 3600 Franken, aber ein solcher stolzer Preis ist im Hinterthurgau die Ausnahme.

WÖRTLICH



Guido Grütter
Gemeindeammann

Gute Steuerzahler

In Münchwilen sind auch Wohnungen im oberen Segment entstanden. Ich freue mich auf neue gute Steuerzahler.

diese Wohnungen angemessen. Deshalb glaubt Grütter nicht, dass die Preise in nächster Zeit drastisch sinken werden. Die rege Bautätigkeit bereitet ihm kein Bauchweh. «Solange die Infrastruktur in unserer Gemeinde den Bevölkerungszuwachs verkraften kann, ist die Bautätigkeit kein Problem.»

Luxus hat seinen Preis

In Münchwilen werden aber auch Wohnungen angeboten, deren Preise deutlich über dem Thurgauer Niveau liegen. Herbert

Gamma hat im Dorfzentrum ein neues Wohn- und Geschäftshaus erstellt. Die teuerste der sechs Mietwohnungen kostet 3600 Franken. «Es handelt sich um eine Attikawohnung mit einer Fläche von rund 300 Quadratmetern und einem sehr luxuriösen Innenausbau. Die Wohnung ist ihren Preis wert», sagt Gamma. Er habe sich bewusst für Wohnungen mit sehr hohem Ausbaustandard entschieden. «Andere gibt es in Münchwilen und in der Umgebung genug.» Der Bauherr ist überzeugt, dass er auch für die teuerste Woh-

nung einen Mieter finden wird. «Die Wohnungen stehen kurz vor der Fertigstellung. Einige Interessenten gibt es schon. Ich werde die Wohnungen aber nicht an die Erstbesten abgeben, sondern möchte langfristige Mietverhältnisse», sagt Gamma. In der Bevölkerung wegen der hohen Mietpreise angepöbelt worden sei er nicht. «Ganz im Gegenteil, ich habe viele Komplimente erhalten von Personen, die sagen, dass das Wohn- und Geschäftshaus eine Aufwertung für den Dorfkern in Münchwilen sei.»

Im Bezirk seien die Preise nicht so massiv gestiegen, dass eine Immobilienblase entstehen könnte, sagt auch der Münchwiler Liegenschaftentrehänder Bruno Wick. Allerdings bestehe ein Risiko. «Dann nämlich, wenn die Baulandreserven knapp werden und die Baulandpreise weiter so ansteigen.» Im Hinterthurgau sei die Nachfrage nach Eigentums- und auch Mietwohnungen im Moment sehr gross. «Unsere Firma könnte mehr verkaufen und vermieten, als das sie zurzeit anbieten kann», sagt Wick.

In Sirmach konnte der Liegenschaftentrehänder 50 neue Eigentumswohnungen innert zwei Jahren verkaufen. Auch dank der moderaten Preisen, wie Wick sagt. «Die Preise für eine Viereinhalb-Zimmer-Wohnung liegen zwischen 450 000 und 500 000 Franken.» Auch in einer neuen Überbauung in Eschlikon konnte er sämtliche Wohnungen innert kurzer Zeit verkaufen und vermieten.

Höchster Bevölkerungszuwachs

Einen Bauboom erlebt zurzeit auch Eschlikon. Gemeindeammann Robert Meyer wäre eine bedächtiger Bauentwicklung zwar angenehmer. «Ein Problem ist der Bauboom aber nicht, die Infrastruktur der Gemeinde kann ihn gut verkraften.» Neben Einfamilienhäusern sind etliche neue Mehrfamilienhäuser entstanden. Das führte dazu, dass Eschlikon letztes Jahr den bisher höchsten Bevölkerungszuwachs (139 Neuzuzüger) verzeichnete. Ein Grund für die grosse Immobiliennachfrage sieht Meyer in der guten Verkehrsanbindung. «Die Leute weichen gerne in den Hinterthurgau aus, denn im Raum Zürich sind die Immobilienpreise noch immer deutlich höher.»

STICHWORT

Immobilienblase

Unter dem Begriff «Immobilienblase» verstehen die ETH-Forscher eine Situation, in der zu überspitzte Erwartungen dazu führen, dass Preise stärker steigen als durch Einkommen und demographische Faktoren gerechtfertigt wären. Diese Überbewertung von Immobilien normalisiert sich durch einen dramatischen Preisverfall innert kurzer Zeit. (urb)