

Kaufen oder warten?

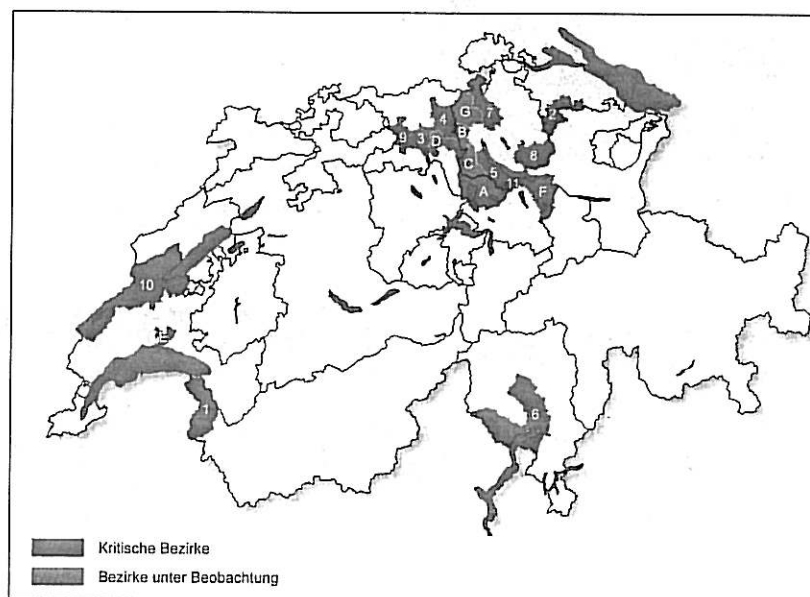
Eine Studie der ETH Zürich und des Internet-Vergleichsdienstes Comparis.ch sieht in elf Schweizer Bezirken klare Anzeichen für eine Immobilienblase – einer davon ist Münchwilen.

Text: Olaf Kühne/Grafik: zVg

Region – Der Immobilien-Report der Professur für Entrepreneurial Risks der ETH Zürich und des Internet-Vergleichsdienst comparis.ch beruht auf der Analyse über einer Million Inserate für Häuser und Wohnungen von 2005 bis Ende 2012. Demnach bestehen in elf Bezirken der Schweiz klare Anzeichen für eine Immobilienblase. Dabei handelt es sich durchwegs nicht um Zentrumsgebiete oder klassisch teure Regionen. So beispielsweise im Kanton Zürich die Bezirke Hinwil und Horgen, im Aargau Lenzburg und Baden, in der Romandie Jura-Nord vaudois und Monthey – und im Kanton Thurgau als einziger Ostschweizer Bezirk Münchwilen.

Kein Crash wahrscheinlich

«Wir erwarten, dass in den meisten dieser Bezirke innert einem Jahr eine Änderung eintritt», schreibt Professor Didier Sornette, der die Untersuchung geleitet hat, in einer gemeinsamen Medienmitteilung von ETH und Comparis.ch. Trotz der dank rekordtiefen Hypothekarzinsen angeheizten Immobiliennachfragen sei aber nicht mit einem Kollaps zu rech-



Im Bezirk Münchwilen (2) besteht laut Studie die Gefahr einer Immobilienblase.

nen. «Eine Änderung der Situation hin zu einer Preisstagnation oder einem Soft-Landing ist wahrscheinlicher als ein Crash», so Sornette weiter. «Die Art von Immobilienblase, wie wir sie aufgrund der Comparis-Daten jetzt in der Schweiz feststellen, endet üblicherweise in einer Abflachung oder einer Stagnation der Preise.»

Ein, zwei Jahre warten

Was bedeutet dies nun für potentielle Immobilienkäuferinnen und -käufer? «Wer noch ein oder zwei Jahre warten kann, sollte dies unbedingt in Erwägung ziehen – in der Hoffnung, von einer leichten Deflation zu profitieren», sagt Felix Schneuwly, Mediensprecher von Comparis.ch. Dies gelte jedoch

nicht für Bezirke, in denen sich die Situation bereits wieder entschärft habe: «Wo die Blase von 2012 bereits wieder Luft verloren hat, könnten sich potentiell gute Kaufgelegenheiten bieten.» ■

Methode des Immobilien-Reports

In die Berechnung flossen die Daten aus 1013171 Kaufinseraten für Häuser und Wohnungen, die von 2005 bis 2012 auf Comparis.ch angezeigt wurden. Die Preise dieser Inserate wurden mit einem mathematischen Modell, dem LPPL-Modell, analysiert, das Professor Didier Sornette entwickelt hat. Er hat mit dem Team von seiner Professur an der ETH Zürich, dem Chair of Entrepreneurial Risks, dieses Modell bereits mehrfach erfolgreich angewendet; er sagte unter anderem und ohne jeglichen Fehlalarm die Immobilienblase voraus, die 2007 in den USA platzte, das Platzen der Ölblase in 2008 sowie den Crash des «Shanghai Composite Index» 2007 und 2009. mgt