

Medienmitteilung

Immobilienreport von comparis.ch und der ETH Zürich

Blasenrisiko: Schweizer Immobilienmarkt bleibt stabil

Nachdem sich der Immobilienmarkt im letzten Jahr weitestgehend abgekühlt hat, ist die Situation stabil geblieben und zeigt momentan keine Anzeichen einer Immobilienblase. Im neusten Immobilienreport der ETH Zürich und des Internet-Vergleichsdienstes comparis.ch wurden erneut keine Bezirke als «kritisch» eingestuft. Dieselben 13 Bezirke wie 2016 gelten als «zu beobachten», weil sich dort in der Vergangenheit Anzeichen einer Immobilienblase gezeigt haben; grosse Preisveränderungen sind aber auch dort nicht zu erwarten.

Zürich, 6. September 2017 – Insgesamt lässt sich sogar ein Trend zur Stabilisierung der Angebotspreise ausmachen: In jedem zweiten analysierten Bezirk sind die Quadratmeterpreise für Wohnungen im Vergleich zum letzten Jahr um weniger als 5 Prozent gestiegen. Dies zeigt der aktuelle Immobilienreport der ETH Zürich und des Internet-Vergleichsdienstes comparis.ch. In die Analyse sind Daten von über 1,5 Millionen Kaufinsparaten für Häuser und Wohnungen eingeflossen, die von 2005 bis Ende Juni 2017 auf comparis.ch angezeigt wurden.

Keine Bezirke als «kritisch» oder «zu überwachen» eingestuft

Wie schon im Vorjahr wurden keine Bezirke als «kritisch» oder zu «überwachen» eingestuft. «Trotz des tiefen Hypothekarzinsumfeldes bleibt der Schweizer Immobilienmarkt weitestgehend stabil» sagt Didier Sornette, Professor für Entrepreneurial Risks an der ETH Zürich und ergänzt: «In der diesjährigen Analyse konnten keine Anzeichen einer Immobilienblase festgestellt werden.» Zudem seien auch die Angebotspreise für Wohnungen in den Bezirken Zürich und Genf über die letzten zwei Jahre relativ konstant geblieben.

Die Bezirke Dielsdorf, March und Locarno fallen aus der Kategorie «Veränderung der Preisentwicklung»

Nachdem in den Bezirken Dielsdorf (ZH), March (SZ) und Locarno (TI) letztes Jahr eine Veränderung der Preisentwicklung festgestellt werden konnte, haben sich die Preise dort erhöht: In Locarno (TI) konnte eine leichte Zunahme von nur 1 Prozent bei den Quadratmeterpreisen für Wohnungen verzeichnet werden. In March (SZ) mit 8 Prozent und in Dielsdorf (ZH) mit 11 Prozent fiel die Preiszunahme im Median wesentlich höher aus.

Keine Veränderung: 13 Bezirke gelten als «zu beobachten»

Die gleichen Bezirke wie letztes Jahr bleiben in der Kategorie «zu beobachten». Darunter sind beliebte Zürcher Seeregionen wie Horgen (ZH), Uster (ZH) oder auch Pfäffikon (ZH). Auch die Bezirke Luzern (LU) Sursee (LU) und Hochdorf (LU) gelten als zu beobachten. Die meisten dieser Bezirke finden sich in den Top Ten der Bezirke mit dem höchsten Preisanstieg bei Wohnungen über die letzten zehn Jahre wieder. An der Spitze Luzern (LU) mit plus 82 Prozent, danach Horgen (ZH) mit 80 Prozent und die Bezirke Sursee und Uster (ZH) mit je 69 Prozent. Auch während des letzten Jahres haben sich die Preise in diesen Bezirken erhöht.

Stabiler Markt mit Kaufempfehlung in den meisten Bezirken

«Abgesehen von kleineren Veränderungen kann damit gerechnet werden, dass der Schweizer Immobilienmarkt für den Rest des Jahres stabil bleibt» sagt Sornette und fügt an: «Immobilienkäufer sollten aber ein Auge auf mittelfristige Veränderungen der europäischen Geldpolitik haben, da dies den Schweizer Immobilienmarkt beeinflussen könnte.»

«Ein Immobilienkauf ist in den Bezirken, die gemäss der vorliegenden Analyse in keine Kategorie eingestuft wurden, aufgrund der zu erwartenden Preisstabilität grundsätzlich zu empfehlen», sagt Michael J. Kohlas, Immobilien-Experte von comparis.ch. Es lohne sich, zusätzlich auch die Entwicklungen im Bausektor zu beobachten, da Kapazitätsengpässe in diesem Sektor dazu führen können, dass die Preise stärker steigen als die Inflation. Momentan sei aber ein solcher Engpass nicht vorhanden.

Bei der Risikoanalyse unterscheidet der Immobilienreport vier Zustände von Bezirken, wobei ein Bezirk je nach Anzeichen einer Immobilienblase und je nach Datengrundlage von einem Zustand in einen anderen wechseln kann (siehe Methode). Dabei erlaubt der Report Aussagen zu einzelnen Typen und Grössen von Immobilien, zum Beispiel zu kleinen Wohnungen oder mittelgrossen Häusern. Das Modell dieser Studie beruht nicht auf den absoluten Preisen, sondern auf der Preisdynamik und besonders auf einem Preisanstieg, der schneller als exponentiell verläuft.

- **«Kritisch»:** Zum fünften Mal seit Anfang 2013 stuft der Immobilienreport keinen einzigen Bezirk als «kritisch» ein. Damit zeigt die Dynamik der angebotenen Verkaufspreise auch in der zweiten Jahreshälfte 2017 in keinem der Schweizer Bezirke Anzeichen einer spekulativen Blase.
- **«Zu überwachen»:** Dieses Jahr wurde erneut kein Bezirk als «zu überwachen» eingestuft. Dies bedeutet, dass in keinem der Bezirke Anzeichen für eine Immobilienblase auszumachen sind.
- **«Zu beobachten»:** In dieser Kategorie gab es keine Verschiebungen. Dieselben 13 Bezirke wie im letztjährigen Report wurden als «zu beobachten» eingestuft. Die Situation im Wohnungsmarkt in folgenden Bezirken ist also unverändert: Bülach (ZH), Horgen (ZH), Luzern (LU), Pfäffikon (ZH), Uster (ZH), Thun (BE), See-Gaster (SG) und Monthey (VS), während in folgenden Bezirken sowohl der Wohnungs- als auch der Häusermarkt betroffen sind: Hochdorf (LU), Sursee (LU), Aarau (AG), Lenzburg (AG) und Hinwil (ZH).
- **«Veränderung der Preisentwicklung»:** Dieses Jahr wurde in keinem Bezirk eine Veränderung der Preisentwicklung festgestellt, es konnte also für keinen der zuvor als «zu beobachten» eingestuften Bezirke Entwarnung gegeben werden. Im Vorjahr konnte in den Bezirken Dielsdorf (ZH), March (ZH) und Locarno (TI) eine Veränderung der Preisentwicklung festgestellt werden. Diese Bezirke fallen in der diesjährigen Analyse in keine Kategorie mehr; der Trend hat sich stabilisiert.

Über comparis.ch

Mit über 20 Millionen Besuchern im Jahr zählt comparis.ch zu den meistgenutzten Schweizer Webseiten. Das Unternehmen vergleicht Tarife und Leistungen von Krankenkassen, Versicherungen, Banken sowie Telecom-Anbietern und bietet das grösste Schweizer Online-Angebot für Autos und Immobilien. Dank umfassender Vergleiche und Bewertungen bringt das Unternehmen Transparenz in den Markt. Dadurch stärkt comparis.ch die Entscheidungskompetenz der Konsumenten. Gegründet 1996 vom Ökonomen Richard Eisler beschäftigt das Unternehmen heute rund 150 Mitarbeiter in Zürich.

Methode des Immobilien-Reports von comparis.ch und der ETH Zürich

In die Berechnung flossen die Daten aus 1'611'000 Kaufinseraten für Häuser und Wohnungen ein, die von 2005 bis Ende Juni 2017 auf comparis.ch angezeigt wurden. comparis.ch bietet das grösste Online-Angebot an Immobilien der Schweiz, in dem die Inserate der grössten Immobilienportale gesammelt werden und dem Nutzer gleichzeitig zur Verfügung stehen. Die in den Inseraten genannten Preise wurden mit einem mathematischen Modell, dem LPPL-Modell, analysiert, das ETH-Professor Didier Sornette und sein Team entwickelt haben. Die erste Ausgabe dieser Analyse wurde Ende Januar 2013 publiziert. Der Immobilien-Report geht von verschiedenen Zuständen aus, die ein Bezirk einnehmen kann, wobei ein Bezirk gemäss folgendem Schema von einem Zustand in den anderen wechseln kann:



Die Karten basieren auf der Zuordnung der Bezirke von 2009.

Didier Sornette hat mit dem Team seiner Professur an der ETH Zürich, dem Chair of Entrepreneurial Risks, dieses Modell bereits mehrfach erfolgreich angewendet. Er sagte unter anderem ohne Fehlalarm die Immobilienblase voraus, die 2007 in den USA platzte, ebenso das Platzen der Ölblase 2008, die Blase und den Crash von Gold und Silber 2011, den Euro/Franken Crash 2011, den Crash des «Shanghai Composite Index» 2007, 2009 und 2015 sowie die Blasen und Crashes von Bitcoin im Januar und Mai 2017.

Professor Didier Sornette ist zudem Direktor des Financial Crisis Observatory der ETH. Die Zusammenarbeit zwischen seinem Lehrstuhl und comparis.ch besteht seit Anfang 2012. In der Startphase wurde die Studie von der Kommission für Technologie und Innovation des Bundes (KTI) mitfinanziert. Ziel dieser Zusammenarbeit ist es, Immobilienkäufern wichtige Informationen zur Preisentwicklung in allen Schweizer Bezirken zu liefern. Die diesjährige Analyse entstand in einer Zusammenarbeit der ETH Zürich mit der KOF Konjunkturforschungsstelle und comparis.ch.

[Interaktive Karte mit der Preisentwicklung](#)

[Video mit der Preisentwicklung von Wohnungen](#)

[Video mit der Preisentwicklung von Häusern](#)

Weitere Informationen:

comparis.ch

Nina Spielhofer

Mediensprecherin Immobilien & Wohnen

Telefon: 044 360 53 91

Mobile: 079 390 43 34

E-Mail: media@comparis.ch

ETH

Didier Sornette

ETH Zürich, Professor für Entrepreneurial Risks

Erreichbar am 6. September: 14.00 bis 16.00 Uhr

Telefon: 044 632 89 17

dsornette@ethz.ch

Über comparis.ch

Mit über 20 Millionen Besuchern im Jahr zählt comparis.ch zu den meistgenutzten Schweizer Webseiten. Das Unternehmen vergleicht Tarife und Leistungen von Krankenkassen, Versicherungen, Banken sowie Telecom-Anbietern und bietet das grösste Schweizer Online-Angebot für Autos und Immobilien. Dank umfassender Vergleiche und Bewertungen bringt das Unternehmen Transparenz in den Markt. Dadurch stärkt comparis.ch die Entscheidungskompetenz der Konsumenten. Gegründet 1996 vom Ökonomen Richard Eisler beschäftigt das Unternehmen heute rund 150 Mitarbeiter in Zürich.