

Liechtenstein baut auf die Zukunft – der Immobilienmarkt im Fokus des Baumeister-Apéros

Eine Immobilie mit Swimmingpool im Vaduzer Oberdorf. Eine Terrassenwohnung am Hang mit Jacuzzi und begehbarem Kleiderschrank. Man bewundert Skizzen und Fotos auf Inseraten und in Reportagen und staunt: Wer kann sich das leisten? Und wo wohnt Herr Mustermann, 6000 Franken brutto, mit seiner fünfköpfigen Familie? Kann der sich ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung in Liechtenstein leisten? Und wenn nicht: Für wen wird in Liechtenstein gebaut? Einige Tage später hört man, dass der Schwager von Freunden der Nachbarn gerade nach Sevelen gezogen sei, sich dort ein kleines Häuschen gebaut hat. Gibt es einen Trend zu einem Wohnsitz im Werdenberg?

Am Baumeister-Apéro wurden einige dieser Fragen beantwortet – und noch viele mehr. Der Anlass hat sich in den letzten Jahren als Treffpunkt für Baufachleute in Liechtenstein etabliert. Der sechste Baumeister-Apéro stand im Zeichen des liechtensteiner Immobilienmarktes. Am 14. Juni referierten die Immobilienfachleute Peter Konrad, Jean-Claude Zurflüh und Wolfgang Risch in der Hofkellerei in Vaduz. Im erweiterten Podium beantworteten weitere Fachleute Fragen. Der anschließende Apéro wurde von der liechtensteinerischen Landesbank AG, Vaduz gesponsert. Der Anlass war ein voller Erfolg mit über 80 Gästen aus der Baubranche und aus weiteren interessierten Kreisen.

Standortvorteile erhalten und ausbauen

Beat Gassner, der Präsident des Baumeisterverbandes Liechtenstein, begrüßte die Gäste und berichtete über Aktuelles aus der Baubranche. In den letzten zwei bis drei Jahren habe die Baubranche eine gute Auslastung erlebt, die Krise habe nicht so stark wie in andere Branchen



durchgeschlagen. Dies habe verschiedene Ursachen, unter anderen ein tiefer Zinssatz, zudem habe die öffentliche Hand Investitionen im gleichen Niveau behalten.

Zu der «Entwicklung der Miet- und Immobilienpreise» referierte danach der Landeschätzer Peter Konrad. Eines nahm er vorweg: «Die Immobilienpreise werden auch in Zukunft steigen, damit auch die Mietzinsen». Es müssten grosse Anstrengungen unternommen werden, um den Standortvorteil Liechtensteins nicht zu verlieren. Die Regierung sei gut beraten, wenn sie die Rahmenbedingungen weiterhin im Auge behalte. Rahmenbedingungen wie Steuervorteile und der Zuzug von hochqualifizierten Fachleuten. Wenn dann noch die Weltwirtschaft mitspielt, werden sich die Bodenpreise entwickeln wie in den vergangenen zehn Jahren, ist Peter Konrad überzeugt.

Gute Grundrisse und geringe Mietpreise

Das schwierigste sei es, den Nutzer zu finden für die Projekte, die sie im Moment entwickeln, meinte Jean-Claude Zurflüh von der Joseph Wohlwend Treuhand AG. Er referierte zum Thema «Projektentwicklung – die Herausforderung neue Objekte zu erstellen». Interessante Mietpreise würden dazu führen, dass es einen Wech-

sel von alten in neue Objekte gebe. Denn die Mietpreise seien nicht viel höher. Und genau hierin liege die Krux: «Wir bringen keine Rendite mehr her». Wie im Immobilienwesen Projekte entwickelt werden und was die Probleme und Herausforderungen dabei sein können, zeigte er anhand des Beispiels des Grundstücks am Aukreisel in Vaduz auf, auf dem heute das Landgericht und drei Mehrfamilienhäuser stehen. Zurflüh erklärte: «In den Wohnungen gibt es geringe Fluktuation dank guter Grundrisse und niedrigen Mietpreisen – man ist nicht mehr gewillt, für vier Zimmer dreitausend Franken zu zahlen».

Es bestehe tatsächlich ein Markt, auf dem die Mietsuchenden auswählen, bestätigte Wolfgang Risch von der Confida Treuhand- und Revisions-AG. «Die goldenen Zeiten im Immobilienmarkt sind vorbei». Er referierte zu «Immobilienvermittlung – was verlangt der Markt im Bereich Miete und Kauf»? Es herrsche ein Wohnungsüberangebot. Die Folge daraus sei ein Verdrängungsmarkt; Leute ziehen aus alten Wohnungen in neue. «Grüne Plättli, Spannteppiche, eine kleine Nasszelle ohne separate Dusche, das ist heute nicht mehr gefragt», plaudert der Immobilienfachmann aus dem Nähkästchen. Gefragt sind hohe Ausbaustandards sowie eine grössere Mietfläche als in der Vergangen-

Sektionen.



heit. So sollen bei einer Altbausanierung nicht nur neue Fenster montiert und ein neuer Teppich gelegt werden, sondern auch die Grundrisse überprüft werden. Hier liege noch ein gewisses Potenzial für Baufirmen. (Und hierin zeigt sich auch, dass die Ansprüche in Liechtenstein generell hoch sind, was auf einen gewissen Wohlstand hindeutet, wie Risch in der anschliessenden Podiumsdiskussion anmerken wird).

Wer kein Eigenheim sein eigen nennt, ist nicht mehr so alleine, wie er es noch vor 30 Jahren war. Auch die Wohnbauförderung ist keine grundsätzliche Hilfe, erläutert Wolfgang Risch. Zur Finanzierung eines Bauprojektes schon, das grosse Problem sind jedoch die Grundstückspreise. Der grosse Preistreiber dabei seien nicht

die reichen Liechtensteiner oder die reichen Ausländer, sondern die Grundstücksgewinnsteuer. Und: «Das neue Steuergesetz hilft nicht, die Immobilienpreise zu drosseln». So beobachtet man eben, dass der eine oder andere seinen Wohnsitz in Liechtenstein aufgibt. In Wartau oder Werdenberg zahle man zwar ein paar Franken mehr Steuern, dafür könne man leichter Grunderwerb tätigen und so für günstiges Geld Eigentum aneignen.

In der anschliessenden Podiumsdiskussion kamen weitere Fachleute zu Wort, zum Beispiel Ulrike Mayer von der LIA, der Liechtensteinischen Ingenieur- und Architektenvereinigung. Sie meinte, dass die hohen Bodenpreise keine direkte Auswirkung auf Architektur und Planung habe, jedoch sei der Bauherr daran interessiert,

den Boden gut auszunützen und dadurch Kosten zu kompensieren: «Tendenziell gibt es mehr Raum auf weniger Grundfläche».

Thomas Rutz, Bereichsleiter Finanzierungen bei der Liechtensteinischen Landesbank, spricht zum Schluss Klartext, was den Traum vom Eigenheim in Liechtenstein – trotz historisch tiefer Zinssätze – anbelangt. (Diese Zinssätze werden gemäss seiner Expertenprognose wenn überhaupt, dann nur moderat steigen). «Man muss das gewisse Portemonnaie haben, das heisst, mindestens 20 Prozent Eigenkapital. Wenn man keinen Boden hat, ist das fast ein Ding der Unmöglichkeit». Und wie Wolfgang Risch auf eine Publikumsfrage dazu ergänzt: «Wir bewegen uns Richtung Schweiz; Liechtenstein wird ein Volk von Mietern».



I?
L, WO SIE GERADE ARBEITEN.