Meinung

Gastkommentar

Wohnungsmarkt – soll der Staat eingreifen?

Jeder Liechtensteinerin und jedem Liechtensteiner das eigene, freistehende Einfamilienhäuschen? Das galt lange für einen grossen Teil der Bevölkerung und auch heute machen Einfamilienhäuser noch immer mehr als die Hälfte der Wohngebäude aus. Der Anteil nimmt allerdings zugunsten von Mehrfamilienhäusern leicht ab. Bei einer Siedlungsfläche von lediglich 11 Prozent (17,6 km²) der Gesamtfläche ist diese Entwicklung für eine langfristige Raumplanung auch dringend notwendig.

Trotz deutlich überdimensionierten Wohnzonen bleibt Bauland ein knappes Gut. Die Grundstückspreise in Liechtenstein steigen stetig und sprengen die finanziellen Möglichkeiten der meisten. Kostete ein Klafter Bauland in Schaan Anfang der 80er-Jahre noch rund 1500 Franken, beträgt der Preis 40 Jahre später mehr als das Fünffache. Deshalb gewinnt der Mietwohnungsmarkt zunehmend an Bedeutung, gekoppelt mit der Frage: Ist bezahlbarer Wohnraum für Familien mit geringerem Budget noch verfügbar oder muss der Staat allenfalls korrigierend eingreifen?

Wohnungsmärkte weisen zahlreiche Besonderheiten auf. Gebäude sind standortgebunden, haben einen langen «Produktionsprozess» und eine lange Nutzungsdauer. Sie bedienen ein elementares Grundbedürfnis mit einem hohen

«Staatseingriffe sind in einer liberalen Gesellschaftsordnung dann gerechtfertigt, wenn der Markt versagt und die Preise nicht die wirklichen ‹Knappheiten› signalisieren.»

Thomas LorenzGeschäftsführer Stiftung Zukunft.li

Anteil am Haushaltsbudget und sind sowohl Konsum- als auch Investitionsgut. Diese Aspekte machen den Wohnungsmarkt zu politisch sensiblem Terrain.

Staatseingriffe sind in einer liberalen Gesellschaftsordnung dann gerechtfertigt, wenn der Markt versagt und die Preise nicht die wirklichen «Knappheiten» signalisieren. Im liechtensteinischen Wohnungsmarkt lassen sich jedoch keine Indizien für ein Marktversagen finden, weder durch negative externe Effekte noch durch nicht vorhandene Transparenz oder durch die Marktmacht weniger Anbieter. Auch ist der Wohnungsmarkt sehr transparent. Es gibt eine

Reihe von professionellen Immobilienunternehmen, auf verschiedenen Onlineplattformen sind Dutzende von Miet- und Kaufangeboten mit den notwendigen Informationen zu finden. Dabei handelt es sich nicht nur um Angebote im obersten Preissegment. In Schaan ist aktuell eine 4,5-Zimmer-Wohnung für 1550 Franken zu haben oder eine 2,5-Zimmer-Wohnung in Triesen für 980 Franken. Nach Einschätzung von Immobilienunternehmen ist grundsätzlich Wohnraum für fast jedes Budget vorhanden.

Von «Knappheit» kann also nicht die Rede sein, im Gegenteil: Eine Besonderheit in Liechtenstein ist der nach wie vor hohe Wohnungsleerstand von rund 4 Prozent. Nicht darin enthalten sind «nicht dauernd bewohnte» Gebäude wie Ferienwohnungen. Zum Vergleich: In der Schweiz ging die Leerwohnungsziffer im Juni 2022 auf 1,31 Prozent zurück, dies mit starken regionalen Unterschieden. Bei einem Angebotsüberhang wie in Liechtenstein wäre zu erwarten, dass die Preise sinken. Die durchschnittlichen Bruttomieten aber stiegen zwischen 2010 und 2015 um rund 4,5 Prozent an. Gespräche mit liechtensteinischen Immobilienunternehmen zeigen, dass der Leerbestand in erster Linie nicht sanierte Altbauten betrifft - also das untere Preissegment - und ein grosser Teil der Nachfrage durch

neue attraktivere Angebote gedeckt wird

Aber auch wenn der Markt seine Aufgaben grundsätzlich gut erfüllt, ist noch nicht garantiert, dass das Ergebnis zufriedenstellend ist. Das wäre dann nicht der Fall, wenn Menschen vom Markt ausgeschlossen werden, was in individuellen Lebenslagen auch im reichen Liechtenstein eintreten kann. Das Dach über dem Kopf gehört zu den wichtigsten Grundbedürfnissen von uns Menschen und wer es sich nicht leisten kann, den soll die Gesellschaft unterstützen. In Liechtenstein werden einkommensschwache Haushalte unter anderem durch Mietbeiträge entlastet. Die Anzahl Personen, die diese Leistungen in Anspruch nehmen, sinkt allerdings seit Jahren kontinuierlich. Die Gründe dafür müssen an dieser Stelle offen bleiben. Wenn der Staat aber auf dem Wohnungsmarkt aktiv wird, dann ist diese zielgerichtete Unterstützung jedenfalls jedem wie auch immer geartetem regulatorischem Eingriff vorzuziehen. Erst recht, wenn keinerlei Anzeichen von Marktversagen erkennbar sind.



Thomas Lorenz
Geschäftsführer
Stiftung Zukunft.li

Aus jedem dieser Bilder spricht das Entsetzen



Klebt Blut an diesen Bildern? Auf diese schwerwiegende Frage im Zusammenhang mit Nazi-Raubkunst gibt die neueste Ausstellung im Kunstmuseum Bern eine dezidierte Antwort. Die Bilder an der Museumswand stammen aus der Sammlung des umstrittenen deutschen Kunsthändlers Hildebrand Gurlitt, die vor acht Jahren als Schenkung in die Bundesstadt ging.

Bild: Keystone (14.9.2022)

Börsenkommentar **Rebalancing**

Die Inflation der Konsumentenpreise in den USA wird für August auf 8,3 Prozent beziffert. Im Juli betrug sie 8,5 Prozent, im Juni 9 Prozent. Erwartet wurden 7,8 Prozent. Die Zerlegung der Daten zeigt, dass der Rückgang auf Energiepreise zurückzuführen ist. Die Kerninflation ist im August gestiegen. Der Aktienmarkt reagierte heftig. Der S&P 500 verlor 4,32 Prozent, der Nasdaq 100 gar 5,54 Prozent. Andere Indizes gaben auch Boden preis. Der STOXX 600 fiel um 1,55 Prozent und der Nikkei um 2,78 Prozent.

Die Rückschläge in den europäischen Indizes am Mittwoch waren bis Mittag äusserst bescheiden. Die Kursbewegungen seit Mitte Juni, abgeglichen mit den Meldungen aus Unternehmen sowie den Makrodaten, bestärken mich in der Annahme, dass die Zeit für ein selektives, schrittweises Rebalancing gekommen ist.

Mit dem Begriff verbindet man die Anpassung der effektiven Aktienquote an die in der Anlagestrategie vorgesehene Quote gemessen am Gesamtvermögen. Diese Anpassung wird fällig, wenn sie durch Marktbewegungen deutlich überschossen oder unterboten wurden. Anfang des Jahres hatte ich mehrfach zur Diskussion gestellt, die Quote zu überprüfen, weil sie durch die Stärke der letzten Jahre zu hoch geworden sein könnte. Jetzt ist es umgekehrt. Die Korrektur dieses Jahres hat womöglich dazu geführt, dass sie unterboten wurde. Das sollte man nicht auf Dauer stehen lassen. Das Ziel sollte sein, die strategische Quote wiederherzustellen. Allerdings sollte das, wie weiter oben bemerkt, schrittweise und selektiv vorgenommen werden. Die Wahl sollte auf Industrien fallen, die über längere Zeit relativ schwach waren und neuerdings relative Stärke aufbauen. Zyklische Industrien sollten vorerst zurückgestellt werden.

Eine Industrie, die beide Kriterien erfüllt, ist Biotechnologie. Diese Industrie war von 2009 bis Juni 2015 sehr stark. Danach fristete sie ein Schattendasein. Während der MSCI Welt seither 51 Prozent zulegte und der Nasdaq 100 um 167 Prozent stieg, verbesserte sich der Nasdaq Biotechnology Index lediglich um 1,4 Prozent.

In den letzten zwei Jahren figurierte Biotechnologie mehrmals während mehrerer Wochen auf der unrühmlichen Liste der zehn schwächsten aller 69 Industrien aus allen elf Sektoren. Nun hat sich das Blatt gewendet. Biotechnologie gehört zu den starken Industrien.

Die bislang eingetretenen Rückschläge an den Märkten nehmen sehr viel Negatives vorweg. Es kann zu weiteren negativen Überraschungen in dieser von Krieg, Sanktionen und gestörten Lieferketten geprägten Zeit kommen. Meine Interpretation des Geschehens ist jedoch, dass für eine Baisse wie 2008 der «Stoff» ohne negative Überraschungen nicht ausreicht.



Alfons Cortés Börsenexperte