

«Mieten in Liechtenstein sinken nicht»

Die hohe Neubautätigkeit setzt die Mietpreise in der Schweiz unter Druck. In Liechtenstein sanken nur die Preise für Altbauwohnungen.

Dorothea Alber

Für Schweizer, die eine neue Wohnung suchen und umziehen wollen, gibt es gute Nachrichten. Pro Quartal sind über 170 000 Mietwohnungen ausgeschrieben, wie das neuste Immobilienmonitoring des Beratungsunternehmens Wüest Partner zeigt. Damit erreichte die Schweiz zwar einen neuen Höchststand, doch bleibt das Angebot in den Städten unverändert knapp. Neue Mietwohnungen entstanden vor allem in Klein- und Mittelzentren, Agglomerationen und peripheren Standorten. Das wirkt sich auch auf die Mietpreise aus, die in den letzten zwölf Monaten in der Schweiz um 1,5 Prozent sanken. In der Ostschweiz waren es nur 0,5 Prozent. Das dürfte auch der Tatsache geschuldet sein, dass die Bau- und Investitionstätigkeit in der Ostschweiz gebremst wurde – Angebot und Nachfrage halten sich die Waage.

Mieten sind in Liechtenstein so hoch wie im Kanton Zürich

In Zeiten von Kurzarbeit und Einkommenseinbußen wäre es für viele private Haushalte in Liechtenstein eine Erleichterung, würden die Mieten auch hierzulande sinken. Doch das ist wei-



Noch immer werden viele Mietwohnungen gebaut. Die Preise kommen deshalb in der Schweiz unter Druck. Bild: iStock

terhin nicht der Fall. Obwohl Wohnungen in allen Preislagen zu finden sind, sind die Mieten im Vergleich zur Schweiz sehr hoch und vergleichbar mit den Kosten im Kanton Zürich. Dadurch können Mieten eine finanzielle Herausforderung sein, insbesondere für Familien. «So kostet heute eine

4-Zimmer-Wohnung circa 1750 Monatsmiete netto, brutto 1925 Franken», heisst es in einer Studie der Stiftung Zukunft aus dem Jahr 2019 (bis zu -15 % bei alten Wohnungen, bis zu +30 % bei neuen Wohnungen). Wenn die Mietkosten maximal ein Drittel des Bruttolohnes ausmachen sollten, wird

dafür ein Bruttoeinkommen von circa 5800 Franken benötigt. Weil der Medianlohn in Liechtenstein zuletzt bei 6603 Franken lag, machen die Wohnkosten für viele einen relevanten Anteil aus.

Gefährlicher Mix: Hoher Leerstand und geringe Transparenz

Der Boden- und Immobilienmarkt funktioniert zwar grundsätzlich, ist aber bei den Grundstücken geprägt von hohen und stetig steigenden Preisen. Viele Menschen können sich kein Eigenheim mehr leisten und sind auf Mietwohnungen angewiesen. Ein Vergleich der Jahre 2000 bis 2015 zeigt, dass sich die Mieten in Liechtenstein laut Stiftung Zukunft um 20,5 Prozent erhöht haben. Hierzulande scheinen die Gesetze des Marktes dabei ausgehebelt zu sein.

Ende 2019 standen 830 Wohnungen im Land leer. Zwar sind sich Immobilienexperten einig, dass es vor allem Altbauten sind, die leer stehen, doch Risiken bleiben. «Ein hoher Wohnungsleerstand und geringe Transparenz – eine gefährliche Kombination», schreiben die Autoren der Studie «Raumentwicklung Liechtenstein» weiter. 4,6 Prozent aller Woh-

nungen stehen leer, bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sogar 6,3 Prozent. Dies birgt zwei Risiken: Zum einen könnten steigende Zinsen laut Studie der Stiftung Zukunft zu einer Immobilienkrise führen, wenn Besitzer von leer stehenden Wohnungen die laufenden Zinsen nicht mehr finanzieren können. Zum anderen sind hohe Mieten vor allem für Haushalte mit niedrigem Einkommen eine finanzielle Herausforderung. «Es droht zunehmend die Gefahr, dass sich Liechtensteiner das Wohnen im eigenen Land nicht mehr leisten können. Der Staat sollte diese beiden Risiken beobachten – dazu benötigt er aber die notwendigen Daten, die derzeit nicht verfügbar sind», schreiben die Autoren Peter Beck und Thomas Lorenz.

Für Immobilienmakler Eric Marxer in Vaduz steht fest, dass die Mieten für Neubauten in Liechtenstein trotz grosser Nachfrage und voller Auftragsbücher der Baufirmen weiterhin nicht sinken werden. «Die Bodenpreise sind viel zu hoch, als dass dies möglich wäre», betont Marxer. Dem stehen die Altbauten in Liechtenstein gegenüber, bei denen die Eigentümer die Preise laut Marxer bereits nach unten angepasst haben.

Nachgefragt

«Wir haben durch die hohe Nachfrage ein historisches Tief erreicht»

Einige Immobilienmakler in Liechtenstein erleben derzeit eine grosse Nachfrage.

Herr Marxer, Sie kennen den Immobilienmarkt des Landes gut. Wie ist die aktuelle Lage?

Eric Marxer: Wir können derzeit sehr viele Wohnungen vermieten und verkaufen. Das geht sogar so weit, dass wir anstatt den üblichen ca. 80 bis 120 Einheiten gerade einmal ca. 45 Objekte im Angebot haben. Das sind so wenig Wohnungen wie seit 15 Jahren nicht mehr. Das liegt nicht an der Konkurrenz, sondern an der grossen Nachfrage, die alle Makler im Land spüren. Selbstverständlich bekommen wir in den kommenden Wochen wieder mehr

Wohnungen zur Vermietung, aus Neubauten und normalen Kündigungen. Deswegen sind die Auftragsbücher für Neubauten im Jahr 2021 der Baumeister schon prall gefüllt.

Liegt die hohe Nachfrage vor allem an der Pandemie?



Immobilienmakler Eric Marxer. Bild: pd

Ich denke, die Wohnbedürfnisse haben sich durch Corona verändert und einen höheren Stellenwert bekommen. Viele suchen nach einer grösseren Wohnung und wir merken, dass auf Aussen- und Nebenräume derzeit grösseren Wert gelegt wird. Balkone und Terrassen werden wichtiger denn je. Auch Stockwerkeigentum ist stärker gefragt.

Sind die Preise bei Einfamilienhäusern wie in der Schweiz auch in Liechtenstein gestiegen?

Die Häuser- und Bodenpreise sind auch in Liechtenstein gestiegen. Allerdings nicht in gleichem Mass wie in der Schweiz, da die Preise in Liechtenstein ohnehin sehr hoch sind. (dal)

«Einfamilienhäuser sind heute für Familien unerschwinglich»

Die Nachfrage nach Wohnungen ist auch bei Confida leicht steigend. «In einem ersten Schritt im Frühling ist jene nach Kleinwohnungen stark gestiegen, im Verlauf des Jahres jene für mittlere Wohnungen», sagt Harald Beck als Leiter des Bereichs Immobilien bei der Confida in Liechtenstein – einer der grössten Player am Markt.

Vor allem Homeoffice hat hier die Bedürfnisse der Mieter verändert, während die Nachfrage nach Büro- und Dienstleistungsflächen hingegen stagniert. «Der Flächenbedarf der einzelnen Unternehmungen könnte sich hier sogar reduzieren, berücksichtigt man die beschleunigte Entwicklung rund um das Thema Homeoffice», sagt Beck. Auf sinkende Mieten in Liechtenstein macht auch Harald Beck keine grossen Hoffnungen. Die Mieten seien im Allgemeinen – im Verhältnis

zu den Anlagekosten, insbesondere dem Grundstückspreis – heute bereits günstig. Trotz der hohen Preise ist die Nachfrage nach Wohneigentum nach wie vor ungebrochen. Das hat laut Beck viele Gründe: Sichere Anlage, Grundbedürfnis Wohnen oder Generationendenken sind einige davon. Neue Einfamilienhäuser seien hingegen häufig für Familien unerschwinglich, sofern das Grundstück nicht bereits in Familienbesitz ist. «Deshalb werden auch kaum neue Häuser im Verkauf angeboten. Das Stockwerkeigentum ist eine passende Alternative dazu», sagt Beck. Während in der Schweiz die Investitionen bei den Mehrfamilienhäusern eher zurückgehen werden im kommenden Jahr, sieht Beck eine andere Entwicklung für Liechtenstein: Der Bedarf ist gegeben. (dal)

Nachhaltig und sicher investieren.

anleger+wohnung

- Wertbeständige Anlegerwohnungen
- Zukunfts- und Altersvorsorge durch Mietekünfte
- Eventuell späterer Eigenbedarf

GRENZNAHE WOHNBAUPROJEKTE IN FELDkirch ir-wohnbau.com

i+R Wohnbau GmbH | Johann-Scherli-Strasse 1 | 6923 Lauterach

Zu verkaufen in Vaduz

Eigentumswohnung 100 m² mit Terrasse 17 m² und Keller 7 m² in einem 5-Parteien-Haus. Generalsaniert, ruhige und zentrumsnahe Lage. Eichenparkett, Einbaugarderobe, Wandschrank und Gäste-WC, Gäste-Dusche. Inkl. reserviertem Parkplatz und Tiefgaragenparkplatz CHF 560'000.–

Zuschriften an Vaduzer Medienhaus AG, Wirtschaft Regional, Chiffre 257442, Postfach 884, 9490 Vaduz

Liechtenstein lebt digital

LIGITAL.LI

li*gital

www.ligital.li

FIRMENSUCHE.LI
Grösste digitale Wirtschaftsdatenbank
Firmen | Personen | FL | Schweiz