

ZITATE ZUM THEMA << >>

«Wir können nicht von einer schweizweiten Immobilienblase sprechen. Die Dynamik bei den Hypotheken und Immobilienpreisen bleibt aber hoch.»

Thomas Jordan, Vizepräsident der Schweizer Nationalbank (SNB), im Interview mit der «Neuen Zürcher Zeitung» zur aktuellen Lage am Schweizer Immobilienmarkt.

«In der Ostschweiz sind die Preise für Wohneigentum seit dem Jahr 1985 im Schnitt um 2 Prozent gestiegen. Ich sehe hier keine Blasenbildung.»

Roland Ledergerber, Chef der St. Galler Kantonalbank im Interview mit dem «St. Galler Tagblatt» zur Gefahr einer Immobilienblase in der Ostschweiz.

«Wenn Sie Angst haben, dass die Mietzinsen steigen, werden Sie Eigentümer!»

Marco Salvi, Leiter Immobilien bei der Zürcher Kantonalbank, im Interview mit dem «Tages-Anzeiger» zu den steigenden Mietpreisen im Grossraum Zürich.

«Das Einfamilienhaus ist der Klassiker der 1990er-Jahre. Ich möchte nicht sagen, es ist ein Auslaufmodell, aber die Bedürfnisse und auch die Möglichkeiten haben sich stark verändert.»

Rolf Jermann, Leiter Firmenkunden und Kredite der VP Bank in Vaduz, im Interview mit dem Magazin «bauen+wohnen» zur Entwicklung der Wohnverhältnisse.

«Jeder Eigentümer sperrt sich selbst in den goldenen Käfig. Er wird zum Bankmitarbeiter, er leistet ein Leben lang Hypothekenarbeit. Dafür bekommt er ein Wohnrecht im eigenen Haus.»

Benedikt Loderer, Schweizer Architekt und Publizist, kürzlich an einem Vortrag des Hauseigentümergebundes des Kantons Zürich über die negativen Folgen des Eigenheims.

«Solange Mieten teurer ist als Kaufen und die Zinsen langfristig angebunden werden können, lohnt sich ein Einstieg allemal.»

Lorenz Heim, Leiter des Hypothekenzentrums in Zürich, rät im Schweizer Wirtschaftsmagazin «Bilanz» zum Kauf eines Eigenheims.

# «Die Renditen werden kleiner»

**Der Immobilienmarkt in Liechtenstein hat die Wirtschaftskrise weitgehend unbeschadet überstanden. Armando Frick, Immobilienfachmann bei der Confida in Vaduz, über Chancen und Risiken für Eigentümer.**

Mit Armando Frick sprach Patrick Stahl

**Wer durch Liechtenstein fährt, kommt momentan an zahlreichen Baustellen vorbei. Wie stark ist aus Ihrer Sicht die Bautätigkeit in Liechtenstein?**

**Armando Frick:** Es wird in der Tat noch immer rege gebaut. Diese Bautätigkeit wird vor allem durch die tiefen Hypothekenzinsen gefördert. Im Wohnungsbereich ist die Nachfrage nach Neubauten nach wie vor intakt und die Eigentümer haben selten Schwierigkeiten, Neubauwohnungen vermieten zu können. Voraussetzung ist, dass die Mietzinsen dem Vergleich mit anderen Objekten standhalten.

**Was heisst dies konkret für die Eigentümer von Wohnungsüberbauungen?**

Die Eigentümer können keinen überhöhten Mietzins verlangen, sonst bringen sie die Wohnungen nicht weg. Die Mieter sind in den vergangenen Jahren preissensibler geworden und vergleichen heute mehrere Objekte, bevor sie sich entscheiden. Das heisst für die Investoren, dass sie sich in vielen Fällen mit einer tieferen Rendite zufriedengeben müssen.

**Aufgrund der schleppenden Wirtschaftserholung und der restriktiven Zuwanderungspolitik könnte man meinen, dass Wohnflächen nicht mehr so stark gefragt sind wie früher. Überrascht Sie die rege Bautätigkeit im Wohnbereich?**

Nein. Die Menschen suchen aus verschiedensten Gründen eine neue Wohnung. Junge verlassen das Elternhaus und ziehen in eine eigene Wohnung, Paare gründen eine Familie und brauchen deshalb mehr Platz als in ihrer alten Wohnung und dann gibt es die Gutverdiener, die sich eine grössere und insbesondere eine Neubauwohnung leisten wollen.

**Wenn die Ansprüche der Wohnungsmieter ständig steigen, geht dies doch zu Lasten der Altbauwohnungen?**

Das ist eindeutig so. Der Bedarf an Wohnraum ist in den vergangenen Jahren nicht so stark angestiegen, wie die rege Bautätigkeit vermuten liesse.



«Die Mieter sind preissensibler geworden»: Armando Frick, Immobilienfachmann der Confida in Vaduz. Bild Daniel Schwendener

**Welche Folgen hat dies für die Besitzer von Altbauwohnungen?**

Wer nicht Leerstände riskieren will, muss handeln. Wohnungen, die bereits älter sind, können heute schlichtweg nicht mehr zum gleichen Preis vermietet werden wie noch vor ein paar Jahren. Viele Immobilienbesitzer stehen nun vor der Frage, wie sie mit älteren Liegenschaften umgehen sollen. Abreissen und neu bauen oder umfassende Sanierungen – diese Schritte werden momentan noch zögerlich angegangen. Einige Immobilienbesitzer hoffen, dass sie auch ältere Wohnungen schon bald wieder ohne grösseren Aufwand vermieten können.

**Weniger rosig sieht die Lage offenbar bei Büro- und Gewerbeflächen aus. Immer öfter weisen Reklameschilder auf leer stehende Hallen und Büros hin. Im Büro- und Gewerbebereich stehen Tausende Quadratmeter Fläche leer,**

die man sofort beziehen könnte. Die Nachfrage nach Gewerbeflächen steht praktisch bei Null und im Bürobereich gibt es nur vereinzelte Anfragen. Der Bedarf hängt massgeblich von der wirtschaftlichen Situation ab. Geht es den Unternehmen schlecht, brauchen sie weniger Platz und sie stellen Erweiterungsvorhaben zurück. Geht es mit der Wirtschaft wieder aufwärts, wird auch die Nachfrage ansteigen.

**Das Eigenheim ist nach wie vor der Traum der meisten Menschen. Bankbratter sprechen mittlerweile davon, dass Liechtenstein schon mit dem «St. Moritz-Syndrom» zu kämpfen hat. Der Boden ist knapp, die Preise verharren auf hohem Niveau. Weichen daher Liechtensteiner vermehrt ins Ausland aus? Wir stellen durchaus fest, dass vermehrt junge Paare oder Familien ein Grundstück im benachbarten Ausland suchen und dort ein Eigenheim**

bauen wollen. Die Entwicklung ist nicht dramatisch, aber sie wird sich in den kommenden Jahren noch verstärken, da die bebaubare Fläche in Liechtenstein nicht wächst. Die Unterschiede bei den Bodenpreisen zwischen Liechtenstein und den Regionen Werdenberg und Sarganserland sind gross. In Liechtenstein bezahlt man für dasselbe Grundstück drei- bis viermal mehr.

**Ist dieser Trend noch umkehrbar?** Diese Trend wird sich meiner Ansicht nach noch verschärfen. Die Zeiten, in denen jeder ein Eigenheim bauen kann, werden schon bald zu Ende sein. Das können sich aufgrund der hohen Grundstückspreise schon heute nur noch sehr gut verdienende Menschen leisten. Die Glücklichen sind jene Personen, die beispielsweise auf dem Erbweg noch in den Besitz eines Grundstücks kommen.



attraktive Büro- und Gewerberäume in Liechtenstein zu vermieten im Neubau Au-Center, Triesen

**ERICKBAU**

Emil Frick  
Tel: +423/792 33 33  
emilfrick@frickbau.com



## ERSTVERMIETUNG

Ihr neues Zuhause an der Immagass, Vaduz



- ⇒ Erstbezug Frühling 2011
- ⇒ 2½-, 3½- und 4½-Zimmerwohnungen
- ⇒ gehobener Ausbau
- ⇒ Minergiestandard mit Komfortlüftung

### Auskunft

Regina Ritter, Tel. 235 83 73, E-Mail regina.ritter@confida.li  
Gregor Kocherhans, Tel. 235 84 56, E-Mail gregor.kocherhans@confida.li

Weitere Angaben auf unserer Homepage [www.confida.li](http://www.confida.li)

## Umzugslogistik ändert sich, Qualität bleibt

**cavegn**

Int. Umzüge u. Transporte  
Runkelstr. 41  
FL-9495 Triesen  
Tel. +423 392 39 39  
Fax +423 392 39 40  
[www.cavegntransporte.li](http://www.cavegntransporte.li)