

# Wirtschaftregional

Liechtenstein | Werdenberg | Sarganserland



Wochenzeitung für regionale Wirtschaft [wirtschaftregional.li](http://wirtschaftregional.li), [wirtschaftregional.ch](http://wirtschaftregional.ch) [+423 236 16 16](tel:+4232361616) [@wirtschaftregio](https://twitter.com/wirtschaftregio)

**Apothekerin aus Leidenschaft**  
Florentina Oehri führt seit  
November 2015 die Apotheke  
in Eschen. 20

**So wirtschaften die Casinos**  
Nicht alle Spielbanken in  
Liechtenstein schreiben  
schwarze Zahlen. 3

**BÜRO  
MARXER**

**IT-Infrastruktur  
Print-Copy  
Bürokonzepte**  
[www.bueromarxer.com](http://www.bueromarxer.com)



## Bauboom

Die Kräne ragen in Liechtenstein weiter in den Himmel. Doch wer kann sich heute ein Eigenheim noch leisten und lohnt sich ein Immobilienkauf jetzt noch? **Immobilien Spezial**

## Toskana-Villen von Putin-Freund: Versteckt über Liechtenstein

«Panama Papers»: Dank zweier Vaduzer Vehikel konnte Oligarch Igor Rotenberg in Italien Geschäfte machen.

**Elias Quaderer**

Italien galt bislang nicht nur für viele nordeuropäische Touristen als Sehnsuchtsland, sondern auch für reiche Russen. Und in den Ferienresorts am Mittelmeer waren die Oligarchen auch gern gesehene Gäste. Aber seit dem Beginn des Ukraine-Kriegs ist damit Schluss: Italien beteiligt sich an den Sanktionen gegen den Kreml. Die Behörden machen Jagd auf Immobilien und Jachten russischer Oligarchen. Darin sind sie dank jahrelanger Erfahrung im Kampf gegen die Mafia auch effizient. Güter im Wert von über 800 Millionen Euro wurden bereits eingefroren.

Dennoch: Besitzverhältnisse zu bestimmen, ist eine schwierige Angelegenheit. Ein Artikel der italienischen Zeitung «L'Espresso» aus dem Jahr 2019 zeigt auf, wie ein enger Vertrauter von Russlands Präsident Wladimir Putin seine Toskana-Villen hinter verschiedensten Vehikeln ver-

steckt haben soll. Behilflich seien dem Russen dabei auch Liechtensteiner Gesellschaften gewesen.

### Ein Landsitz mit Olivenhainen und eine Strandvilla

Der Name des Oligarchen: Igor Rotenberg. Er ist der älteste Sohn des milliardenschweren Bauunternehmers und Putin-Jugendfreunds Arkady Rosenberg. Der Reichtum der Rosenbergs soll dabei vor allem von Staatsaufträgen herrühren. Allerdings: Die Nähe zum russischen Präsidenten brachte die Rotenbergs auch ins Visier westlicher Sanktionen. Nach der Krim-Annexion 2014 landete bereits Vater Arkady Rotenberg auf den Sanktionslisten der USA sowie Europas, darunter auch Liechtensteins. Seit Beginn des Ukraine-Kriegs landete auch Sohn Igor auf den Listen. Aber wie «L'Espresso» mittels Dokumenten der «Panama Papers» nachzeichnete, nutzte die Familie Rotenberg Offshore-Gesellschaften, um die Sanktionen zu umgehen.

Konkret soll Igor Rotenberg Besitzer zweier Landsitze in der Toskana sein: Eine Residenz in der Nähe der Gemeinde Monte Argentario, umgeben von 220 Hektar Olivenhainen. Und eine Strandvilla in der toskanischen Kleinstadt Castiglione della Pescaia.

### Für Sekretärinnen war klar: Hausherr ist Igor Rotenberg

Aber auf dem Papier gehört gemäss «L'Espresso» der Landsitz mit den Olivenhainen einer Liechtensteiner Gesellschaft mit dem Namen Costa Ligure Anstalt. Die Strandvilla soll sich dagegen im Besitz der Liechtensteiner Norba AG befinden. Die Repräsentanz der beiden Unternehmen übernimmt ein Vaduzer Treuhandunternehmen: Die Senat AG. Und Mitarbeiter des Treuhandunternehmens sitzen auch im Verwaltungsrat der beiden Gesellschaften. Die zwei Liechtensteiner Vehikel sollen wiederum einer Offshore-Firma auf den britischen Jungferinseln gehören: die Highland Ventures Group. Über Do-

kumente aus den «Panama Papers» konnte «L'Espresso» nachweisen, dass Igor Rotenberg Besitzer dieser Gesellschaft ist. Zudem besitze die Zeitung Schreiben von Rotenbergs Sekretärinnen, in denen er als Hausherr der Anwesen bezeichnet wird.

Die Vaduzer Senat AG beruft sich auf Anfrage auf die Geheimhaltungspflicht des Treuhändergesetzes. Sollten aber «Gesellschaften von Sanktionen betroffen sein, werden wir diese selbstverständlich voll mittragen und entsprechend handeln», so das Treuhandbüro. Die Treuhandkammer erklärte, dass als internationaler Finanzplatz davon auszugehen sei, dass ab und an auch «Personen betreut werden, die später auf Sanktionslisten stehen». Dies löse aber die gesetzlichen Folgen aus: Meldepflicht bei der Financial Intelligence Unit (FIU) und Sperrung der Vermögenswerte. Eine Anfrage an die FIU, ob sie die beiden fraglichen Gesellschaften auf dem Radar hat, wurde bis gestern noch nicht beantwortet.

## Credit Suisse droht weiteres Ungemach

Der Credit Suisse droht bereits wieder neues Ungemach. Laut verschiedenen Medienberichten vom Donnerstag ist das Pensionskassengeschäft der Schweizer Grossbank in den USA in Gefahr. Denn aktuell gebe es eine Überprüfung der Behörden, ob das Finanzinstitut in den Vereinigten Staaten in dem Sektor weiter tätig sein dürfe. So berichteten unter anderem die Nachrichtenagentur «Bloomberg» sowie verschiedene Schweizer Wirtschaftsmedien, dass der Status der CS als Qualified Pension Asset Manager (QPAM) auf dem Prüfstand stehe. Sie berufen sich dabei auf eine Meldung im sogenannten «Federal Register» der USA. (awp)

DIE-BUCHHALTER.LI

**IHRE  
BUCHHALTER  
IM LAND.**

#STEUERERKLÄRUNGEN



[die-buchhalter.li](http://die-buchhalter.li)

# «Eigentum wird heute zum Luxusgut»

Harald Beck leitet die Immobilien-Sparte der Confida. Ein Gespräch über teure Mieten, die Trends am Markt und das Luxusgut Eigenheim.

Dorothea Alber

**Herr Beck, derzeit wird viel gebaut in Liechtenstein. Ist die Nachfrage nach Wohnraum noch immer derart gross, dass es einen solchen Bauboom gibt?**

Harald Beck: Von 2010 bis zum Jahr 2020 verzeichnete Liechtenstein ein Plus von rund 3000 Einwohnern beziehungsweise einen Zuwachs von rund 2850 neuen Haushalten. Zudem lässt sich in derselben Zeit eine Steigerung des Wohnflächenbedarfs von 51 auf 53 Quadratmetern im Land beobachten. Das heisst, pro Jahr werden rund 200 bis 250 neue Wohnungen alleine aufgrund des Bevölkerungswachstums neu und zusätzlich absorbiert. Mein Fazit: Es muss also gebaut werden.

**Dennoch fragen sich einige: Es stehen doch so viele Wohnungen leer?**

Den Grossteil der Leerstandsquote weisen nach wie vor vorwiegend unsanierte Altbauwohnungen auf. Mir sind kaum Neubauwohnungen bekannt, die leer stehen. Von den 812 nicht bewohnten Haushalten entfallen 292 auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Wie die Wohnbaustatistik aus dem Jahr 2020 zudem zeigt, setzt sich der Rest aus Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern und anderen Gebäuden zusammen.

**Man könnte einwenden, als Geschäftsführer der Confida müssen Sie so argumentieren.**

Wir sehen, was in Städten wie Zürich geschieht, wenn keine Wohnungen leer stehen: Die Mietpreise steigen. Die Leerstandsquote liegt seit etlichen Jahren in Liechtenstein bereits bei rund vier bis fünf Prozent. Viele Mieter dürfen sich über diese Entwicklung freuen: Es ist einfach, eine neue Wohnung zu finden – und die Preise steigen nicht. Bei den Altbauten gilt: Wer als Besitzer seit 1970 nur Mieteinnahmen abschöpfen, aber nicht in die Immobilie investieren will, kann am Markt nicht bestehen.

**Welchen Einfluss hat das aktuelle Zinsumfeld auf die Mietpreise? Werden diese nun trotz hoher Leerstandsquote erhöht?**

Der Markt sowie Angebot und Nachfrage wird die Preise bestimmen. Die Mietpreise stagnieren in Liechtenstein beinahe seit zehn Jahren. Allerdings hat der Wohnflächenbedarf der Liechtensteiner zugenommen, was auch zu höheren Kosten führt und den Eindruck in der Bevölkerung verstärkt, die Mieten würden steigen. Wer in einer grösseren Wohnung leben möchte, muss auch tiefer in die Tasche greifen. Die wahren Profiteure von Mietzinssteigerung sind das angrenzende Werdenberg und Wartau: Obwohl der Bodenpreis noch deutlich tiefer ist, sind die Mietpreise fast so hoch wie in Liechtenstein.

**Wenn Investoren aber höhere Zinsen für ihr Wohneigentum zahlen müssen, geben sie diese an ihre Mieter weiter, sprich die Mietpreise steigen?**

Solange es Leerstände gibt, sind die Mieter tendenziell nicht bereit, höhere Preise zu bezahlen. Es dreht sich meiner Meinung nach daher rein um das Angebot und die Nachfrage. Allerdings werden die Nebenkosten aufgrund der derzeit hohen Energiepreise steigen.

**Lassen Sie uns über aktuelle Trends sprechen. Werden für den**



Harald Beck ist Geschäftsführender Direktor der Immobilien-Sparte bei der Confida.

Bild: Tatjana Schnalzer

**Mietmarkt immer häufiger kleine Wohnungen – zum Beispiel 2,5-Zimmer-Wohnungen – gebaut?**

Aufgrund der demografischen Entwicklung, der Haushaltsgrössen und der Nachfrage kann ich diese Frage klar mit Ja beantworten. Luxusobjekte sind hingegen Nischenangebote, aber immer wieder gesucht. Auch aufgrund der zur Verfügung stehenden Haushaltseinkommen sind eher kleinere Wohnungen gefragt, während beim Kauf tendenziell grössere Objekte nachgefragt werden.

**Wird vermehrt gemietet anstatt gekauft?**

Wohnen ist ein Grundbedürfnis und

hat grundsätzlich einen hohen Stellenwert in Liechtenstein. Der Kauf wird daher meist favorisiert, doch Eigentum wird heute im Land zunehmend ein Luxusgut. Wenn Menschen im Land heute vor der Entscheidung stehen, ob sie Mieter bleiben oder eine Immobilie kaufen möchten, dann stelle ich immer wieder fest: Der psychologische Moment des «Besitzes» ist tief verwurzelt, obwohl nüchtern betrachtet, sind die Lebenszykluskosten beinahe gleich.

**Für drei Viertel der Haushalte ist der Traum vom Eigenheim schwieriger bei einem Medianlohn von 6500 Franken in Liechtenstein. Wie lautet Ihre Einschätzung?**

Ja, das klassische Eigentum ist heute wenigen vorbehalten, da Tragbarkeit und Eigenmittel grosse Hürden sind. Meiner Ansicht nach sind daher Alternativen wie verdichtete Wohnsiedlungen oder genossenschaftliche Organisationen gefragt.

**Müsste die Politik also eingreifen?**

Wichtig erscheint mir, das Thema zunächst differenziert zu betrachten und zwischen Sozialwohnungen und dem gemeinnützigen Wohnungsbau zu unterscheiden. Sozialer Wohnungsbau ist in meinen Augen nicht notwendig, während Mietbeihilfen für finanziell schwächere Haushalte

sehr wohl wichtig sind – auch wenn ich sie als Durchlauferhitzer betrachte. Grosse Chancen sehe ich hingegen im gemeinnützigen Wohnungsbau.

**Sie haben daher 2014 auch die erste gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft des Landes gegründet. Sollte eine solche stärker im Land etabliert werden, um günstiges Eigentum zu finanzieren?**

Realistisch betrachtet: Heute gibt es rund 47 Prozent Mieter und 53 Prozent Eigentümer im Land. Weil die Genossenschaftsbauten höchstens im einstelligen Bereich einen Teil der Nachfrage abdecken werden, ist dies

**«Das klassische Eigentum ist heute wenigen vorbehalten.»**

nur eine Stossrichtung von vielen. Kurzum: Eine Summe von Massnahmen ist gefragt. Für die breite Mittelschicht wäre die Wohnbaugenossenschaft (WBG) aber durchaus eine gute Möglichkeit, weil sie Hilfe zur Selbsthilfe bietet. Während Genossenschaften in der Schweiz seit 1919 durch Bund, Kantone und Gemeinden ein altbewährtes Förderinstrument sind, wurden sich die staatliche Politik in Liechtenstein in diesem Punkt nicht weiter. Mit Vaduz und Eschen unterstützten die ersten Gemeinden die WBG bereits, doch eine Verordnung und damit Unterstützung auf Landesebene fehlt, trotz den gesetzlichen Grundlagen seit 1977.

**Sie sagten vor einigen Jahren in einem Interview, dass auch die Wohnbauförderung reformbedürftig ist. Was müsste sich ändern?**

Das WBFG-Gesetz fördert heute grossmehrfach Personen mit Grundbesitz, also vermögende Personen. 1977 war das Gesetz sehr fortschrittlich, doch hat es mit der Wirtschaftsentwicklung nicht Schritt gehalten und verfehlt heute sein Ziel. Handlungsmaßnahmen sind bereits seit Jahren angezeigt.

**Welche Massnahmen müssten Ihrer Ansicht nach ergriffen werden? Wäre ein Vorbezug aus der Pensionskasse fürs Eigenheim – wie in der Schweiz – eine gute Lösung?**

Der Vorbezug auf die Pensionskasse wäre ein Ansatz, jedoch sind dann harte Rahmenbedingungen notwendig, weil sonst die Immobilien- und Grundstückspreise tendenziell anziehen würden und darüber hinaus Risiken bestehen, wenn im Alter wichtige Mittel in der Pensionskasse fehlen. Klar ist, dass der Schwarze Peter weitergereicht wird, wer dafür verantwortlich ist, dass bezahlbarer Wohnraum heute in Liechtenstein fehlt. Schlussendlich liegt der Ball aber bei der Politik. Wenn es so weitergeht, werden wir uns eines Tages nicht mehr leisten können, im eigenen Land zu wohnen.

**Die Bodenpreise im Land steigen. Wie beurteilen Sie die Entwicklung?**

Boden ist für Liechtenstein ein kostbares Gut und rar. Es werden für Grundstücke nach wie vor hohe Preise erzielt und die Grundstücksgewinnsteuer von 26 Millionen Franken im vergangenen Jahr (2020: 30,4 Millionen Franken) zeigt einmal mehr, dass ein reger Handel stattfindet. Die räumliche Entwicklung der Gemeinden haben einen positiven Effekt auf die Bodenpreise, ohne dass Verkäufer Mehrwertabgaben leisten müssen, wie es in der Schweiz der Fall ist. Die Frage nach Mehrwertabgaben könnte sich künftig daher berechtigterweise auch hierzulande stellen.

**Es gibt kaum Transparenz zu den Bodenpreisen im Land. Können Sie abschliessend Licht ins Dunkel bringen, wie viel ein Quadratmeter im Schnitt kostet?**

Das ist von Gemeinde zu Gemeinde sehr unterschiedlich. Grundsätzlich liegen wir bei 1000 bis 3000 Franken pro Quadratmeter, wobei es Ausreiser in alle Richtungen gibt. In den Gemeinden Schaan, Vaduz und Triesen beginnt ein Grundstück bei fast 2000 Franken. Meist sind es Investoren und Architekten, die kaufen, selten aber Haushalte, die ein Eigenheim realisieren möchten.



Kauf- und Mietobjekt

## Neubau Stadtergasse Mels

An zentraler, sonniger Lage entstehen bis Herbst 2022 zwei hochwertige Wohnhäuser in Holz-Hybridbauweise. Die 2½- und 3½-Zimmer-Wohnungen mit 64 bis 125 m<sup>2</sup> BGF werden zum Kauf und zur Miete angeboten. Die Überbauung punktet mit einer nachhaltigen Bauweise. So profitieren die Bewohner von einem hohen Wohnkomfort dank dem verwendeten Holz aus der Region und von einem grosszügigen Wohngefühl durch Raumhöhen von über 2,5 m. **Interessiert?**

### Kontakt

www.prefera-immobilien.ch, Tel. +41 81 720 48 48



Kaufobjekt

## 4,5-Zimmer-Wohnung in Buchs

Dieses Verkaufsobjekt liegt in einem äusserst beliebten und ruhigen Wohnquartier am südlichen Stadtrand von Buchs. Die moderne 4½-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines 2011 erstellten Mehrfamilienhauses und verfügt über rund 129 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie punktet mit einem geräumigen Wohn- und Essbereich, grossen Fensterfronten, einem grosszügigen Balkon, bester Besonnung und Fernsicht. **Interessiert?**

### Kontakt

www.prefera-immobilien.ch, Tel. +41 81 720 48 48



Mietobjekt

## Erstvermietung Büntli Flums

Das Büntli bietet ein wohldurchdachtes Gesamtkonzept mit grüner Umgebung, Naturpool und Begegnungsplätzen. Die 2,5-, 3,5- und 4,5-Zimmer-Mietwohnungen verfügen über grosszügige, durchdachte Grundrisse und werden von sonnigen Aussenräumen ergänzt. Diese Wohnungen versprechen eine zeitgemässe Wohnqualität für jeden Lebensentwurf und jede Lebensphase. Bezug per April/Juli 2022. **Interessiert?**

### Kontakt

www.büntliflums.ch, Tel. +41 81 720 48 48



Kaufobjekt

## House of Finance in Eschen

Im Wirtschaftspark in Eschen, bestens an den öffentlichen Verkehr angeschlossen, überzeugt das moderne Businessgebäude House of Finance. Die hellen Dienstleistungsflächen sind individuell ausbaubar, um den Anforderungen jedes Unternehmens zu entsprechen. Neben dem Fitnessraum mit Ruheraum und der Cafeteria sorgt die begrünte Dachterrasse mit Blick in die Rietlandschaft für die notwendige Work-Life-Balance der Mitarbeitenden. **Interessiert?**

### Kontakt

www.houseoffinance.li, Tel. +423 235 83 61, Alexandra Uehle



Kaufobjekt

## Attikawohnung in Triesen

Am Ortseingang von Triesen wartet diese attraktive Attikawohnung. Bequem mit dem Lift gelangt man direkt in das Attikageschoss mit 187 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Mitten in der Wohnung befindet sich ein Atrium, welches die angrenzenden Räume mit zusätzlichem Licht durchflutet. Ein weiteres Highlight ist der gedeckte Sitzplatz und die sonnige Terrasse. **Interessiert?**

### Kontakt

www.confida.li, Tel. +423 235 83 61, Alexandra Uehle



Kaufobjekt

## Baugrundstück in Balzers

Das Grundstück Nr. 1194 im Gebiet Egerta in Balzers bietet die Möglichkeit ein eigenes Bauprojekt umzusetzen. Das Grundstück mit 1450 m<sup>2</sup> respektive 403,2 Klafter ist der Wohnzone A zugeteilt. Die Ausnutzungsziiffer beträgt 0,80, was eine Bruttogeschossfläche von rund 1160 m<sup>2</sup> ermöglicht. **Interessiert?**

### Kontakt

www.confida.li, Tel. +423 235 83 61, Alexandra Uehle



Kaufobjekt

## Neubau am renaturierten Kanal

Am südlichen Dorfeingang von Triesen entsteht die Wohnsiedlung Oberfeld Süd. Die Lage der Wohnungen ist unverbaubar und bietet stilvolles und ruhiges Wohnen am renaturierten Kanal. Die geplante Kanalausweitung, der Innenhof als grüne Oase oder die überhöhten Raumluchten sind nur drei Vorzüge des Standortes der neuen Eigentumswohnungen. **Interessiert?**

### Kontakt

www.confida.li, Tel. +423 235 83 61, Alexandra Uehle



Mietobjekt

## Attikawohnung in Vaduz

Die attraktive und moderne Attikawohnung besticht durch grosszügige, gut möblierbare Räume mit hochwertiger Grundausstattung wie dunklem Eichen-Parkett in Landhausdielen. Der wunderbare Ausblick in das St. Galler Rheintal und auf den Alvier rundet das ideale Mietobjekt ab. **Interessiert?**

### Kontakt

www.confida.li, Tel. +423 235 83 61, Alexandra Uehle



Mietobjekt

## Maisonettewohnungen in Grabs

Im Herzen von Grabs an der Vorderdorfstrasse 10 liegt das Mehrfamilienhaus «zur Mühle». Das Gebäude wurde im Holzelementbau und mit einer Holzschindelfassade realisiert. Die Maisonettewohnungen zeichnen sich durch helle, naturbelassene Fichtenwände in allen Wohnräumen und die modernen Küchen mit schwarzer Arbeits- und Oberfläche aus. Das Mehrfamilienhaus ist in hohem Ausbaustandard gebaut und entspricht den Anforderungen an ein komfortables Wohnen. **Interessiert?**

### Kontakt

www.confida.li, Tel. +423 235 83 61, Alexandra Uehle