

Harald Beck leitet seit 2013 die Geschicke der Confida Immobilien AG. Er ist überzeugt, dass der Immobilienmarkt in Liechtenstein neue Praxismodelle benötigt, wie beispielsweise private Baurechtsmodelle, Wohnbaugenossenschaften oder flexibles Wohnen.

Bilder: Nils Volmar

«Gäbe es keine leeren Wohnungen, würden die Preise explodieren»

Immobilien Harald Beck leitet den Bereich Immobilien bei der Confida in Liechtenstein – einer der grössten Player am Markt. Er erklärt, wie Wohneigentum wieder bezahlbar wird, warum die Wohnbauförderung reformbedürftig ist und warum die Branche neue Ansätze verfolgt.

MIT HARALD BECK
SPRACH DOROTHEA ALBER

Harald Beck, die Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein (wbl) realisiert in Eschen ihr zweites Projekt mit dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum für eine breite Mittelschicht zu schaffen. Wie kam es dazu?

Harald Beck: Die Idee zur wbl ist durch meine damalige Diplomarbeit im Masterstudium entstanden und drehte sich um die viel diskutierte Frage, wer sich Wohneigentum in Liechtenstein überhaupt noch leisten kann. Die wbl bietet eine konkrete Antwort darauf. Die Mitglieder schliessen sich zusammen, um zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu wohnen. In der Schweiz sind rund fünf Prozent aller Wohnungen Genossenschaftswohnungen, sprich 170'000. Je städtischer, desto höher liegt dieser Wert, und so überrascht es nicht, dass dieser in Zürich bei 25 Prozent liegt. Inzwischen ist nach der Gemeinde Vaduz auch die Gemeinde Eschen zusammen mit 32 Privatpersonen Mitglied in der wbl.

Wie viel kann ein Miteigentümer in Eschen dadurch einsparen?

Er kann im Vergleich zum freien Markt bis zu 25 Prozent der Monatskosten einsparen. Das Projekt in Eschen mit seinen neuen Wohnungen verfügt über Begrenzungsvorschriften. Mieter einer Genossenschaftswohnung verbrauchen dadurch durchschnittlich 15 Prozent weniger Wohnfläche. Da der Boden in Liechtenstein begrenzt ist, ist dies ein griffiges Instrument für verdichtetes Bauen, gegen die weitere Zersiedelung des Landes. Altersdurchmischtes Wohnen betrachten wir dabei als weitere Zukunftsformel in Hinblick auf die Alterung der Gesellschaft, die grosse Aus-

wirkungen auf künftige Wohnbedürfnisse haben wird. Bei der ersten Siedlung in Vaduz funktioniert dies auch vorbildlich.

Das Besondere am Projekt in Eschen am Kohlplatz ist, dass zusätzlich zur wbl von privater Seite Eigentumswohnungen im privaten Baurecht vergeben werden?

Bereits bekannt in Liechtenstein ist, dass die Gemeinden das Grundstück im Baurecht zur Verfügung stellen. Doch Gemeinden kommen insbesondere im Wohnungsbau immer mehr von diesem Modell ab. Auch weil sie eingesehen haben, dass die Vergabekriterien zum Teil diskriminierend sind, wenn diese zum Beispiel Bürger einer anderen Gemeinde ausschliessen. Manche Gemeinden sagen auch, es bestehe keine Nachfrage.

Die Gemeinden täuschen sich also?

Ja, der Grund dafür liegt meist in der Beschaffung der Eigenmittel dieses Klientels und vor allem im psychologischen Moment, weil das Grundstück weiterhin der Gemeinde gehört. Beim privaten Projekt am Kohlplatz in Eschen können Baurechtsnehmer das gesamte Baurechtsgrundstück kaufen, sobald sie das möchten und finanziell in der Lage sind. Seit dies nach 5, 20 oder erst nach 60 Jahren. Das ist ein Meilenstein im Erwerb von Eigentum in Liechtenstein. Natürlich kann man dieses Modell kritisieren, es bietet aber zumindest endlich eine weitere Antwort neben der wbl auf die Frage, wie sich ein Durchschnittsverdiener heute noch Wohnen in Liechtenstein leisten kann.

Was macht es für den Durchschnittsverdiener konkret erschwinglicher?

Er muss deutlich weniger Eigenkapital

aufbringen. Beispielsweise liegen beim Kauf einer Immobilie von 1 Million Franken die benötigten Eigenmittel bei circa 300'000 Franken, während sie im privaten Baurechtsmodell um rund 100'000 Franken geringer ausfallen – dies bei einem Finanzierungsmodell mit einer ersten Hypothek und Wohnbauförderungsdarlehen. Das benötigte Einkommen muss bei rund 6000 Franken liegen. Bei der wbl liegen die Eigenmittel bei 40'000 bis 50'000 Franken. Es gibt keine Standardfinanzierung, dennoch beissen sich Eigenmittel und Tragbarkeit häufig. Wenn die Eigenmittel tief sind, muss das Einkommen eher hoch sein, um überhaupt eine Hypothek zu erhalten. Der Medianlohn liegt bei 6500 Franken monatlich in Liechtenstein und die breite Masse steht dadurch oft vor einem Finanzierungsproblem beim klassischen Eigenheimwerb.

Denkt die Immobilienwirtschaft heute also um?

Ja, der Grund dafür liegt meist in der ökonomische und soziale Nachhaltigkeit sind Themen, die heute in den Fokus rücken. Auch bei den Gemeinden findet ein Umdenken statt. Im Raum Zürich beispielsweise gibt es Gemeinden, welche ihre Grundstücke nicht an die Meistbietenden, sondern an jene Personen mit den besten Ideen veräussern. Es zählen demnach nicht nur die ökonomischen Kriterien, sondern auch die gewählte Architektursprache und die Nachhaltigkeitsgedanken rund um die Konstitution, Nachbarschaftlichkeit oder Energietauglichkeit. Auch bei der Confida geht es um Nachhaltigkeit, wie beispielsweise auch das Projekt für flexibles Wohnen zeigt.

Wird flexibles Wohnen denn nachgefragt?

Ja. Wir planen mit unseren Partnern gerade ein Projekt mit wandelbaren Eigentumswohnungen in Mauren, die flexibles Wohnen ermöglichen. Das Grundmodell kostet 15 bis 20 Prozent weniger als eine klassische Wohnung. Wie viel jemand investiert und zu welchem Zeitpunkt, kann jeder selbst bestimmen. Der ökonomische Nachteil ist, dass es relativ grosse Wohnflächen sind.

Man könnte entgegen, das ist nur eine Salamiaktik und die Ersparnisse greifen nur am Anfang?

Nein, überhaupt nicht. Der Eigentümer erhält dadurch einfach nur die Grundausstattung und kann selbst entscheiden, welche Extras er einbauen möchte und wie viel Komfort er sich wünscht. Er spart sich dadurch später teure Umbauten. Die Wohnung passt sich der jeweiligen Lebenssituation an: Aus der Familienwohnung wird nach dem Aus-

STECKBRIEF

Name: Harald Beck

Funktion: Geschäftsführender Direktor Immobilien

Jahrgang: 1980

Karriere: Harald Beck verfügt über einen Masterabschluss in Immobilienökonomie. Ausbildungen im Architekturbereich gehören ebenfalls dazu. Beck stieg 2013 in die Immobilienabteilung der Confida-Gruppe ein. Zuvor gründete er die Firma wohn-loft Immobilien AG im Bereich Immobilienentwicklung, Bau- und Kostenmanagement sowie General- und Totalunternehmung. Harald Beck ist Initiator und Präsident der Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein, die sich für erschwinglichen Wohnraum für eine breite Mittelschicht einsetzt.

Privates: Verheiratet, 3 Kinder und leidenschaftlicher Jogger.

Das Unternehmen: 1964 wurde die Confida Treuhand- und Revisions-Aktiengesellschaft von Peter Marxer und von Adolf Peter Gooep gegründet und ist heute in den Bereichen Immobilien, Treuhand-, Unternehmens- und Steuerberatung sowie Wirtschaftsprüfung tätig. In der Immobilienbranche verfolgt die Confida einen generalistischen Immobilienblickwinkel für ihre Kunden.



zug der Kinder zum Beispiel ein Atelier und später eine altersgerechte Wohnung.

Der Liechtensteiner Immobilienmarkt ist kein freier Markt. Sollte das Grundverkehrsgesetz abgeschafft werden?

Nein, grundsätzlich ist das Gesetz ein sehr gutes Instrument, um der Steuerung des Grundeigentums gerecht zu werden. Würde es das Gesetz nicht geben, würde es dazu führen, dass Grundstücke gehortet werden. Trotz dieser Tatsache ist es reformbedürftig. Es gibt einen Reformstau zum Beispiel hinsichtlich der institutionellen Anleger. Den Pensionskassen, welche angesichts der aktuellen Zinslage, einen Teil direkt in Im-



mobilen investieren möchten, sollte der Kauf von beispielsweise bestehenden Liegenschaften vereinfacht möglich sein. Der Gewinn käme rein den Versicherern und damit der Altersvorsorge zugute.

Sie haben die Negativzinsen angesprochen. In der Schweiz werden die Risiken einer Immobilienblase diskutiert. Ist die Gefahr für Liechtenstein gering?

Oft werden Zahlen aus der Schweiz auf Liechtenstein heruntergebrochen, doch dafür gibt es in Liechtenstein kaum Anzeichen. Zwar hat jeder Einwohner Liechtensteins eine Hypothekverschuldung von etwa 250'000 Franken. Dies ist aber nur Ausdruck dessen, dass es in Liechtenstein rund 53 Prozent Eigentümer gibt und nur 47 Prozent Mieter, während die Schweiz im Vergleich mit einer Eigentumsquote von 40 Prozent ein Volk von Mietern ist. Die Banken sind hierzulande sehr restriktiv in der Vergabe von Hypotheken, daher erachte ich die Gefahr ebenfalls als gering.

Sie haben den Leerstand angesprochen, der bei über 800 Wohnungen im Land liegt. Bei einer Podiumsdiskussion zeigten sich Daniel Risch und Roland Matt im März überzeugt, dass der Leerstand zu tieferen Mieten führen wird. Werden die Mietpreise sinken?

Nein. Der Leerstand trifft überwiegend Altbau-, Einfamilienhäuser oder Einliegerwohnungen. Vielfach wurden diese Gebäude über Jahre hinweg nicht saniert, sondern es wurde nur abgeschöpft. Viele Vermieter sind auch nicht bereit, die Preise zu senken, und dadurch bleiben die älteren Wohnungen leer. Ein Leerstand zwischen zwei und drei Prozent spiegelt darüber hinaus einen gesunden Markt wider. Gäbe es überhaupt keine leeren Wohnungen, dann würden die Mietpreise explodieren.

Es wird gebaut und gehandelt in Liechtenstein. Müsste das nicht eingedämmt werden?

Der Immobilienmarkt in Liechtenstein leistet einen grossen Beitrag zu den Staatseinnahmen. Neben der Bauwirtschaft generiert der Handel mit Immobilien einen grossen Beitrag. Die Einnahmen für den Staat aus der Grundstücksgewinnsteuer lagen im Berichtsjahr 2018 bei 32.9 Millionen Franken. Es erfolgten 1090 Handänderungen, wovon 520 Geschäfte steuerrelevant waren.

Der Staat verdient damit Geld. Erwarten Sie auch, dass er bessere Rahmenbedingungen bei der Förderung setzt?

Ja, das Wohnbauförderungsgesetz ist heute einfach nicht mehr zeitgemäss und wäre daher unbedingt reformbedürftig. Als das Gesetz im Jahre 1977 eingeführt wurde, lautete das Credo jedem Liechtensteiner eine eigene Haustüre. Doch inzwischen ist viel Zeit vergangen, die Finanzwelt hat sich verändert und aus raumpolitischer Sicht ist es angebracht, dichter zu bauen. Auch die Finanzierungsmodelle sind nicht mehr zeitgemäss. Die Einkommensgrenze für die Wohnbauförderung hat sich zwar zuletzt leicht erhöht, doch der Staat fördert damit heute die Wohlhabenden, jene Personen, die in der Regel über Grund und Boden verfügen oder über grosszügige Eigenmittel, während sich der Durchschnittsverdiener ein Eigenheim trotz Darlehen nicht leisten kann. Somit schiess die staatliche Wohnbauförderung heute oft am Ziel vorbei.

Ist das der Grund dafür, dass die Darlehen rückläufig sind?

Die Darlehen, und damit die Förderung der breiten Mittelschicht ist zusammengebrochen: Von 14 Millionen im Jahr 2012 auf 5,3 Millionen Franken im Jahr 2018. Man könnte vermuten, das staatliche Förderinstrument wird nicht mehr benötigt. Das Gegenteil ist aber der Fall. Die benötigten Eigenmittel oder Tragbarkeitsansprüche beim Kauf einer Immobilie sind meiner Ansicht nach die wahre Gründe für die Rückgänge. Das WBFG benötigt dringend eine Erneuerung, wenn wir weiterhin ein Volk von Eigentümern bleiben möchten. Unter anderem auch betreffend Darlehen für die Mitglieder der Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein, die zum jetzigen Zeitpunkt diskriminiert werden, obwohl dies im 4. Teil des gültigen WBFG seit 1977 geregelt ist.



«Der Medianlohn liegt bei 6500 Franken monatlich in Liechtenstein. Die breite Masse steht dadurch oft vor einem Finanzierungsproblem beim klassischen Eigenheimwerb.»

Harald Beck, Geschäftsführender Direktor Immobilien der Confida