

## Schwerpunkt Liechtensteiner Immobilienstagung 2015

## Analyse

## Der Markt spiegelt das Verhalten seiner Akteure wider

VADUZ Christoph Reich begann sein Referat mit einer These: «Steigende Immobilienpreise gekoppelt an ausserordentlich attraktive Finanzierungsbedingungen hinterlassen tiefe Spuren im Hypothekengeschäft», sagte der Group CFO der Liechtensteinischen Landesbank. Reich widmete sich unter anderem den Fragen, welche Marktentwicklungen das Hypothekengeschäft im aktuellen Umfeld bestimmen, wo die Risiken vergraben liegen und auch wie die LLB auf diese Entwicklungen reagiert. Grundsätzlich spiegelte sich im Immobilienmarkt - wie in jedem freien Markt - das Verhalten der Akteure wider. Im gegenwärtigen Marktumfeld zeichneten sich demnach vier grosse Entwicklungen ab. «Erstens die Regulierung und weitere immobilienmarktdämpfende Massnahmen, zweitens steigende Hypothekenzinsen trotz Negativzinsen, drittens Investments aus Renditeüberlegungen und viertens eine forcierte Hypothekenvergabe durch Nichtbanken», sagte Reich. Am Ende seiner Ausführungen kam er unter anderem zu der Schlussfolgerung, dass das bisherige Marktwachstum auf einem soliden Fundament basiere. Reich machte Mut, mahnte aber auch zu Vorsicht: «Wie Sie erkennen können, stehen wir aus unserer Sicht nicht am Vorabend einer Immobilienkrise. Erhöhte Vorsicht und ein gesundes Augenmass ist allerdings angezeigt», sagte Christoph Reich. (hf)



Christoph Reich, Group CFO der LLB.



Urs Philipp Roth-Cuony konnte eine ganze Reihe interessanter Gesprächspartner bei der Immobilienstagung begrüssen. (Fotos: Michael Zanghellini)

## Zwischen Chancen und Risiken

**Informativ** Wie ist es um den Immobilienmarkt in Liechtenstein aktuell bestellt? Rund um diese Frage fand gestern in Vaduz die Liechtensteiner Immobilienstagung der FMA statt, zu der Urs Philipp Roth-Cuony hochkarätige Gäste begrüssen konnte.

VON HOLGER FRANKE

Urs Philipp Roth-Cuony betonte zu Beginn, dass der Immobiliensektor und Hypothekarmarkt viele Chancen, aber auch Risiken bietet. «Denken Sie an das Jahr 2007 und die Immobilienkrise in den USA, die fast zum Zusammenbruch des Weltfinanzsystems geführt hat», betonte der Präsident des Aufsichtsrates der FMA Liechtenstein.

**Wirtschaftsminister zuversichtlich**

Regierungschef-Stellvertreter Thomas Zwiefelhofer sagte in seiner Ansprache, dass die auf dem Immobiliensektor tätigen Akteure in ihrer unternehmerischen Tätigkeit stark von der Entwicklung der Volkswirtschaft

abhängig seien. Allerdings sei auch Liechtenstein von der globalen Finanz- und der darauf folgenden Wirtschaftskrise nicht verschont geblieben, zudem kam dann auch noch der 15. Januar 2015: «Die schockartige Aufwertung des Schweizer Frankens im Januar dieses Jahres hat die stark exportorientierte liechtensteinische Wirtschaft zudem vor eine neue grosse Herausforderung gestellt», sagte der Wirtschaftsminister. Neben kurzfristigen Massnahmen brauche es eine langfristige Planung. «Kurz vor der Aufhebung des Franken-Mindestkurses haben wir die Standortstrategie in einer

ersten Fassung verabschiedet. Sie zielt darauf ab, die Wettbewerbsfähigkeit der liechtensteinischen Wirtschaft langfristig zu sichern», betonte Zwiefelhofer. Um dieses Ziel zu erreichen, sollen Standortvorteile konsequent verteidigt und Entwicklungspotenziale genutzt werden. Angestrebt werde dabei eine ganzheitliche und grössenverträgliche Standortentwicklung. Auch Thomas Zwiefelhofer erinnerte daran, dass vom Immobiliensektor neben Chancen auch Risiken ausgehen. «Die Schweiz geriet am Ende der 80er-Jahre in eine Immobilienkrise. Oder die globale Finanzkrise

URS PHILIPP ROTH-CUONY  
PRÄSIDENT DES FMA- AUFSICHTSRATES

2008/2009: Sie begann 2007 als Immobilienkrise auf dem Subprime-Markt in den USA. Die Krise hat fast überall auf der Welt zu Rezessionen oder deutlich abgeschwächtem Wirtschaftswachstum geführt.»

**Vertrauen in die Banken**

Viele Staaten haben seither die Regeln für die Finanzierung von Immobilien und die Hypothekenvorgabe verschärft. «Die FMA, die mit der Gewährleistung der Finanzstabilität betraut ist, hat ebenfalls Massnahmen gesetzt und die Beaufsichtigung des Hypothekengeschäfts der Banken intensiviert. Ich bin überzeugt, dass die Banken sich der Verantwortung bewusst sind und dieses Geschäft verantwortungsvoll betreiben», sagte der Wirtschaftsminister.

## Preise stehen bereits unter Druck

**Einblicke** Fallende Preise und Druck auf die Laufzeiten. Die Immobilienbranche steht unter Druck. Der Markt ist offenbar härter geworden.

VON HOLGER FRANKE

Es war ein düsteres Bild, welches Wolfgang Risch zur aktuellen Situation zeichnete: «28.50 Franken, neu 19.50 Franken. Früher 26 Franken, nun 17 Franken. Haben wir einen Zerfall von Büromieten in Vaduz? Ich meine, ein realistischer Mietzins liegt zwischen 18 und 22 Franken je nach Lage und Ausbaustand.» Doch die Branche plagt offensichtlich noch weitere Sorgen. Früher seien bei Büovermietungen Laufzeiten von zehn, fünfzehn oder zwanzig Jahren üblich gewesen. Das hat sich geändert.

**«Die Nachfrage bestimmt den Preis»**

«Heute werden kurzfristige Verträge abgeschlossen. Zwei, fünf, selten zehn Jahre.» Das Fazit: «Wir haben in Vaduz einen Überschuss an Büroflächen.» Und der Druck ist spürbar. Selbst 15 Franken pro Quadratmeter seien bereits genannt worden. Laut Risch ist demzufolge die Talsohle auch noch nicht erreicht. Auch im Hinblick auf Stockwerkeigentum gab Risch interessante Einblicke. «10 000 Franken, 12 000 Franken pro Quadratmeter in Malbun? Das scheint realistisch zu sein, es wird anscheinend ja gezahlt.» Demgegenüber ste-

«Wir haben in Vaduz einen Überschuss an Büroflächen.»

WOLFGANG RISCH  
CONFIDA AG



Mit über 40 Jahren Berufserfahrung gilt Wolfgang Risch als Experte am Markt.

hen Preise um 8000 Franken in Vaduz, bei Altbauten liege die Preisspanne zwischen 5500 und 6000 Franken. Aber auch die Mietzinsentwicklung im Wohnsektor nahm Wolfgang Risch unter die Lupe: «Überall lesen Sie «Zu vermieten». Laut Statistik gibt es 827 leere Objekte - Spitzenreiter ist Vaduz mit 179 Einheiten.» Folgerichtig dürfe man die rege Bautätigkeit nicht ausser Acht lassen. Die Konsequenzen seien schon spürbar. Risch sprach in diesem Zusammenhang von früheren goldenen Zeiten, in denen es quasi keine Leerstände gab und «fast schon Wohnungsnot» herrschte. Und heute? «Manche Wohnungen werden fünf oder zehn Mal

gezeigt, ohne Erfolg. Wir verzeichnen Leerstände, bei denen Wohnungen länger als ein Jahr leer standen.» Also schwarze Zeiten für die Vermieter und dunkle Wolken am Horizont? Zumindest dürfte das derzeitige Überangebot zu Mietzinsreduktionen führen. «Der Markt regelt es», sagte Risch und untermauerte dies anhand einiger Beispiele. Teilweise gebe es bereits Reduktionen um über 500 Franken. «Die Mietzinsenkungen wurden alle freiwillig gemacht. Sie sehen, der Markt spielt. Die Nachfrage bestimmt den Preis.» Seine Forderung brachte er im Rahmen der abschliessenden Diskussionsrunde auf den Punkt: «Wir alle sind gefordert: Die Politik, die Regierung und der Markt. Wir alle sind gefordert, einen Weg aus diesem ungünstigen Feld zu finden.»

**Bericht zum Immobilien- und Hypothekarmarkt**

## Schmidt: «In Liechtenstein wird zu viel gebaut»

VADUZ Christian Schmidt, Leiter makroprudenzielle Aufsicht bei der FMA Liechtenstein, stellte die Aktualisierung des Berichts zum Immobilien- und Hypothekarmarkt gestern näher vor. Darin gelangt die FMA zum Schluss, dass die Risiken, die vom Immobilien- und Hypothekarmarkt für die Finanzwirtschaft und die Gesamtwirtschaft ausgehen, in den vergangenen zwei Jahren angestiegen sind. Die Risiken werden jedoch angesichts der Strukturmerkmale des Immobilienmarkts als mässig eingeschätzt. Der Anstieg der Grundstücks- und Immobilienpreise verlangsamt sich. Gleichzeitig steigen die Leerstände bei den Wohnungen: Ende 2014 waren in Liechtenstein 827 Wohnungen bzw. 4,8 Prozent der Wohnungen nicht bewohnt. Der Leerbestand im gewerblichen Bereich ist hoch und nimmt zu. Der Hintergrund: Wegen der niedrigen Finanzierungskosten und im Vergleich zu anderen Anlageklassen kann der Erwerb von Immobilien besonders attraktiv wirken. Doch damit besteht ein Risikofaktor bei einem abrupten Anstieg der Marktzinsen. Ein solcher könnte die Zahlungsfähigkeit der Hypothekarschuldner beeinträchtigen und würde zum Abklingen der Nachfrage nach Hypothekarkrediten führen.

Teile des Liechtensteiner Bankensystems sind in der Schweiz exponiert. Immobilienpreisrückgänge in der Schweiz könnten hiesige Banken daher beeinträchtigen. Ausgeprägt wirken die Ungleichgewichte im gewerblichen Bereich. Eine negative konjunkturelle Entwicklung der heimischen Wirtschaft könnte diese Ungleichgewichte verstärken. Durch die anhaltende Bautätigkeit in Liechtenstein und der Region stieg das Hypothekarkreditvolumen im Frankenwährungsgebiet zum Jahresende 2014 auf 10,7 Mrd. Franken an. Inklusiv der Gruppengesellschaften liegt das Volumen bei etwa 16 Mrd. Franken. Das Wachstum der Hypothekarkredite übertrifft dasjenige der liechtensteinischen Volkswirtschaft deutlich. Zwischen 1998 und 2013 haben die Hypothekarkredite pro Jahr im Durchschnitt um 6,3 Prozent zugenommen, im Vergleich zum durchschnittlichen Wirtschaftswachstum von 2,9 Prozent. «Im Durchschnitt hat jeder Liechtensteiner eine Hypothekarverschuldung in Höhe von 256 000 Franken», sagte Schmidt. Sein Fazit lautete gestern: «In Liechtenstein wird zu viel gebaut.» (hf)



«In Liechtenstein stehen derzeit 827 Wohnungen leer.»

CHRISTIAN SCHMIDT  
FMA