«Trotz höherer Mietpreise werden eher die Neubauwohnungen angemietet.»

Es wird oft diskutiert: Immer mehr ältere Wohnungen, die 1990 oder früher erbaut wurden, bleiben monate- oder gar jahrelang unbewohnt. Die Vermieter halten oft trotz fehlender Nachfrage an ihrem einmal festgesetzten Angebot fest. Zufrieden sind sie mit ihrer Lage natürlich auch nicht. Wie beurteilt ein Experte diese Entwicklung? Armando Frick, Immobilienverwalter mit eidg. FA und langjähriger Immobilienkenner bei der Confida AG, Vaduz, antwortet auf Fragen der «bauen+wohnen»-Redaktion.

VON **ALEXANDRA OSPELT** (TEXT) UND **DANIEL OSPELT** (BILDER)

Wie hoch schätzen Sie die Anzahl der leer stehenden Wohnungen und Häuser in Liechtenstein, die vor 1990 erbaut wurden?
Armando Frick: Eine entsprechende Statistik ist mir nicht bekannt. Schätzungsweise sind ca. 4 Prozent der Wohneinheiten nicht bewohnt. Davon mehrheitlich ältere Wohnungen.

Stehen ältere Wohnungen in Liechtenstein länger leer als in der Schweiz? Wenn ja, woran liegt das?
Die Vermietung von Wohnungen ganz generell ist in Liechtenstein schwieriger als in der benachbarten Schweiz. In der Region Werdenberg und Sarganserland, besteht praktisch kein Leerwohnungsbestand. So sind auch ältere Wohnungen bewohnt. Ein Faktor ist, dass Pendlern bzw. im Ausland wohnhaften Arbeitnehmern im Lande Liechtenstein der Aufenthalt bzw. die Wohnsitznahme nur erschwert oder nicht möglich ist. So sind diese gezwungen, ausserhalb unserer Landesgrenzen zu wohnen.

An der Tatsache der leeren älteren Immobilien im Land scheiden sich die Geister. Wie sehen Sie das als Experte?
Die älteren Immobilien im Land kommen unter Druck. Durch das Überangebot an Mietwohnungen sind Immobilienbesitzer mit älteren Mietobjekten gefordert, diese entweder umfassend zu sanieren oder die Mietzinsen erheblich zu senken, wobei eine Senkung des Mietzinses in der Regel nicht mehr ausreicht, um erfolgreich zu vermieten. Strategische Liegenschaftsüberlegungen, welche einen Blick auf das Ganze werfen, sind ins Auge zu fassen.

Aus welchen Gründen lassen Vermieter ein Objekt leer stehen? Ist es stets eine Preisfrage? Oder spielen andere Gründe eine Rolle?
Diesbezüglich ist kein Grund ersichtlich, ein Mietobjekt nicht zu vermieten. Jede leer stehende Wohnung reduziert die Rendite. So liegt es auf der Hand, dass Vermieter dann zufrieden sind, wenn eine Vollvermietung mit guten Mietern vorliegt.

Ist Ihres Wissens nach der grösste Teil dieser leer stehenden Wohnungen in gutem oder eher weniger gutem Zustand?
Auf die Frage betreffend Zustand der Wohnungen sind die Mietobjekte, welche wir verwalten und vermieten, dem Alter entsprechend in gutem Zustand. Trotzdem sehen auch wir einen Handlungsbedarf bei älteren Mietobjekten, diese für

die Zukunft und für eine erfolgreiche Vermietung zu rüsten. Mit den Hauseigentümern werden laufend entsprechende Gespräche geführt.

Welche architektonischen und bautechnischen Nachteile weisen ältere Wohnungen gegenüber aktuellen Neubauten oft auf?
Die heutigen Grundrisse unterscheiden sich wesentlich von denjenigen Wohnungsgrundrissen aus den 70er- oder 80er-Jahren. So ist beispielsweise der Küchen-, Ess- und Wohnbereich heute oftmals offen gestaltet. Ebenfalls wird auf die Badezimmer grösseren Wert gelegt. Diese werden z. B. mit entsprechenden Materialien und Apparaten versehen. Ein weiterer Punkt ist heute sicherlich auch die Grösse des Balkons bzw. der Terrasse.

Erleben Sie es, dass Mieter heute zu hohe Ansprüche haben und zu wenig kompromissbereit sind?
Die Ansprüche in Liechtenstein sind sicherlich sehr hoch. So werden trotz hoher Mietpreise eher die Neubauwohnungen oder neueren Wohnungen gemietet und die älteren Objekte, welche zum Teil wesentlich günstiger zu mieten wären, nicht angemietet.

Oder fehlt es bei leer stehenden Wohnung auch an Vermarktungskompetenz?
An Vermarktungskompetenz liegt es meines Erachtens nicht, zumal schlicht und einfach ein Überangebot an Wohnungen herrscht und die Mietinteressenten aufgrund der grossen Auswahl sich für modernere Wohnungen entscheiden.

Verliert eine Wohnung grundsätzlich mehr an Wert, wenn sie über Jahre hinweg leer steht? Wo liegt zeitlich der kritische Wert und weshalb?
Der übliche Zeitwert, wie bei bewohnten Wohnungen auch, ist selbstverständlich gegeben. Hierzu sind meines Erachtens für unbewohnte oder bewohnte Wohnungen keine Unterschiede betreffend Minderwert zu erwarten.

Welche typischen Massnahmen sind in Ihren Augen ein Muss für einen erfolgreichen Immobilienbesitzer?
Ein Immobilienbesitzer ist angehalten, die Liegenschaft sowohl Aussen wie Innen in einem guten Zustand zu halten, um bei allfälligen Mieterwechsel konkurrenzfähig

Immobilienkenner
Armando Frick, Confida AG, Vaduz

zu sein. Ebenfalls hat ein erfolgreicher Immobilienbesitzer genügend Reserven geschaffen, um die nötigen baulichen Massnahmen termingerecht ausführen zu können.

Wie steht es um soziale Verantwortung im Immobilienmarkt? Inwieweit darf die in ihrem beruflichen Alltag eine Rolle spielen?
Selbstverständlich sind auch wir mit entsprechenden Diskussionen auf verschiedenen Ebenen gefordert, für die breite Mittelschicht der Bewohner akzeptable und bezahlbare Wohnflächen zur Verfügung zu stellen.

Haben Sie es schon erlebt, dass ein Vermieter ein Haus bewusst einkommensschwächeren Familien überlassen hat?
Ja, diese Ausnahmen gibt es, wobei dies eben eher die Ausnahme als die Regel ist.

Aus welchen Gründen stehen ältere Wohnungen oder Häuser leer, die zum Verkauf ausgeschrieben werden? Liegt es an der konservativen Einstellung der Verkäufer?
Die Einstellung der Verkäufer spielt natürlich eine Rolle. Selbstverständlich möchte ein Verkäufer so viel wie möglich für sein Objekt erzielen. Sollten Angebote das Mindestziel nicht erreichen, wird entweder mit dem Verkauf zugewartet oder die Verkaufsbemühungen werden gegebenenfalls abgebrochen und das Objekt wird vermietet.

Wovon hängt ein realistischer Immobilienmarkt-Preis immer ab?
Ein Immobilienpreis hängt stark vom Alter des Gebäudes und natürlich von der Lage ab. Ein Immobilienbewerter schätzt die Gesamtsituation und insbesondere die Nachfrage für das entsprechende Objekt ein. Danach ist in der Regel der Verkaufspreis mit dem Anbieter festzulegen. Angebot und Nachfrage, aber insbesondere die Lage bestimmen den Preis.

Sachkundig komplett renovierte Häuser oder Wohnungen sind genauso viel Wert wie ein Neubau. Richtig oder falsch?
Die Aussage kann stimmen, wird aber in der Regel von Erwerbern anders empfunden. Ein Neubauobjekt wird praktisch immer als wertvoller empfunden als totalsanierte Wohnungen. Die Frage nach dem Marktwert einer Immobilie kann nur fallbezogen bewertet werden.

Wären Eigentümer manchmal nicht zufriedener, wenn sie ein älteres Objekt endlich «loswürden», das ihnen psychologisch und vielleicht auch finanziell zu einer Bürde geworden ist?
Ein Verkaufsobjekt kann den Eigentümer psychologisch und auch finanziell belasten. In den wenigsten Fällen ist man allerdings derart unter Druck, dass man das Kaufobjekt zu jedem Preis verkauft.

Haben Sie schon Anbieter erlebt, die ein Objekt zu einem tieferen Preis hergegeben haben, aber dafür die Genugtuung erfuhren, dass ein Käufer etwas Sinnvolles damit anfängt?
Hin und wieder kommt es vor, dass Verkäufer entsprechende emotionale Gedanken haben. Dass aber speziell ein Verkaufspreis günstiger angesetzt wird, obwohl der Markt mehr generieren würde, ist praktisch nicht der Fall. Selbstverständlich freuen sich Anbieter, wenn das zu erwerbende Objekt dem Käufer auch nach Jahren noch Freude macht.

Vielen Dank, Herr Frick, für das Interview.