

# Baukosten und Löhne

Liechtensteiner Vaterland I Montag, 13. Februar 2023

## Häuser in Liechtenstein



## In der Baugrube

Früher war es in Liechtenstein einfacher, sich ein eigenes Haus zu leisten – Behauptung oder Fakt? Zahlen zeigen nun erstmals: Das stimmt. Die Lohnsteigerung hielt mit der Entwicklung der Baukosten in den vergangenen 25 Jahren nicht mit.

### Valeska Blank

Eigentlich ist es ein Rätsel, warum der Liechtensteiner Immobilienmarkt so un durchsichtige ist. Sind die Preise von Häusern und Grundstücken im Volksmund salopp «Hött» und «Böda» genannt – doch Dauer gesprächsstoff im Land. In der Politik genauso wie am Familientisch.

Welche Beträge geben Liechtensteinerinnen und Liechtensteiner für den Bau oder Kauf eines Hauses aus? Wie viel blättern sie für einen Quadratmeter Boden hin? Niemand rückt belastbare Zahlen heraus; das Grundbuchamt weist auf den komplizierten Umstand, dass seine Datenbank nicht zwischen Markt wert und Steuerschätz wert unter scheiden könnte.

Selbst die höchste politische Ebene tappt im Dunkeln. Die Regierung hat vergangenes Jahr in einer Postulatsantwortung ernüchtert festgestellt, dass «die Datenlage zur Analyse und Bewertung der Preis dynamik am liechtensteinischen Boden- und Immobilienmarkt» verbessert werden muss.

### Unterländer baute in den 80ern ein Haus für 284 000 Franken

So beruhen die Schätzungen der Preise von «Böda» und «Hött» meist auf Hörsägen und Halbwissen. Und auf den gefühlten Umstand, dass der Hausbau oder -kauf immer teurer wird, während die Löhne im Land im Vergleich zu früher mit diesen Steigerungsraten nicht mehr mit halten können. Zeit, dieser Behaup tung auf den Grund zu gehen.

Zu Besuch in Gamprin. Helmut K., der eigentlich anders heißt, sei-

nen Namen aber nicht in der Zeitung lesen will, hat in seinen alten Unterlagen gekramt. Der 75-Jährige breitet die Papiere, die den Bau seines knapp 800 Kubikmeter grossen Einfamilienhauses dokumentieren, auf dem Küchentisch aus. Damals, im Jahr 1982, kostete ihn sein neues Heim 284 000 Franken. Dafür bekam er von der Bank eine Hypothek von 182 000 Franken. Das Grundstück, auf dem sein Haus steht, hat K. für 30 000 Franken ersteigert. An Eigentumsmittel musste er bei der Bank «weniger als 30 000 Franken» einbringen, wie er sagt.

### Verhältnis zwischen Lohn und Kosten hat sich verringt

Die Zahlen erscheinen aus dem heutigen Blickwinkel lächerlich tief. Hausbesitzer K. stimmt zu und legt für das komplette Bild auch seinen damaligen Brutto-Monatslohn offen: 4190 Franken. Auf die Grösse des Hauses gerechnet, zahlte er 355 Franken pro Kubikmeter für den Bau.

Vergleicht man den Fall des Unterländers mit aktuellen Zahlen, zeigt sich: Das Verhältnis zwischen Einkommen und Kosten hat sich im Lauf der vergangenen Jahrzehnte deutlich verringert. Bei Helmut K. belief es sich in den 1980er-Jahren auf 12:1. Im Jahr 2020 – die Erstellungskosten sind auf 858 Franken pro Kubikmeter gestiegen, der Medianlohn auf 6852 Franken – betrug das Verhältnis im Mittel 8:1. Anders ausgedrückt: Für die Kosten pro Kubikmeter stand dem 75-jährigen Gampriner tatsächlich mehr Lohn zur Verfügung.

Anhand eines Einzelbeispiels lässt sich naturgemäss noch kein

Trend bestätigen. Darum führt der Weg zu Karl Laternser, Geschäftsführer von Bewera. Die Firma erstellt Immobilienbewertungen und ist zuständig für die Schätzungen für die Gebäudeversicherung in Liechtenstein. So beschäftigt sich Laternser täglich mit den Kosten von Häusern und Grundstücken. Er schätzt Hunderte Liegenschaften pro Jahr.

### Bodenpreise: Konkrete Zahlen bleiben ein Geheimnis

Eine Metalltreppe führt zu Laterners Büro im ersten Stock. Das unscheinbare Gebäude liegt im «Brüel» am Balzner Ortsrand. Der 56-Jährige, der an seinem Arbeitsplatz am liebsten in Socken herumläuft, ruft als Erstes eine Grafik auf seinem Tablet auf: Sie zeigt die Entwicklung der durchschnittlichen Schätz werte für Böden in Liechtenstein in den vergangenen Jahrzehnten. Die Werte kannten nur eine Richtung – nach oben –, unterscheiden sich jedoch stark je nach Lage und Gemeinde.

### Zahlen zeigen, wie viel für Hausbau ausgegeben wurde

Nach einigen Tagen Bedenkenzeit verschickt Laternser zwölf Excel-Tabellen (s. Box Methodik) per E-Mail. Sie enthalten, stark anonymisiert, die Neuwerte von Ein- und Mehrfamilienhäusern in den Liechtensteiner Gemeinden, die er für die Gebäudeversicherung geschätzt hat. Mitenthalten ist die Grösse der Gebäude in Kubikmetern. Die Zahlen reichen teils bis in die 1980er-Jahre zurück.

Der Haken: Die Zahlen sagen nichts über den effektiven Markt wert der rund 8800 Häuser in den Tabellen aus. Immobilienschätzer Laternser erklärt: «Der Frankenbetrag, den

ken für Vaduz erwähnt wird, geht der Eigentümer davon aus, dass das eigene Grundstück mindestens 10 000 Franken pro Klafter wert ist.»

Auch die weiteren Daten, die auf den Festplatten des Balzner Immobilienbüros schlummern, beruhen nicht auf Zahlen zum effektiven Handel. Dadurch könnten sie von der Öffentlichkeit falsch interpretiert werden. Gleichzeitig bedauert auch der Bewera-Geschäftsleiter die Intransparenz des Liechtensteiner Immobilienmarkts. In den Kantonen St. Gallen und Graubünden in der Schweiz hätten zumindest die amtlichen Schätzungsorgane Informationen über den Grundstücks handel. Diese würden dort professionell durch die amtlichen Schätzer aufbereitet und dienten als fundierte Grundlage. «Bei uns hingegen machen die amtlichen Stellen ein Geheimnis daraus.»

### Baukosten sind in 25 Jahren um 40 Prozent gestiegen

Das Ergebnis der Analyse zeigt: Die Baukosten sind in den vergangenen 25 Jahren kräftig gestiegen (s. Tabelle oben rechts). Die Zunahme von 1995 bis 2020 beläuft sich auf 40 Prozent. Was sich auch bestätigt, ist das subjektive Empfinden, dass sich die Gehälter nicht im selben Ausmass nach oben angepasst haben: Der Medianlohn in Liechtenstein ist um rund 32 Prozent gestiegen. Das sind 8 Prozentpunkte weniger als die mittleren Erstellungskosten für ein Wohngebäude.

Immobilienschätzer Laternser hebt auf die Frage, warum das Bauen im Land so viel teurer geworden ist, aber warnend den Zeigefinger. «Die Teuerung zwischen 1995 und 2020 macht nur etwa die Hälfte der gestiegenen Baukosten aus», sagt er und ruft die Werte des Zürcher Index der Wohnbaupreise (s. Box) auf seinem Bildschirm auf. Tatsächlich: Der Index, sprich: die Teuerung auf dem Bau, ist innerhalb 25 Jahren lediglich um 20 Prozent gestiegen. Für die restlichen 20 Pro-

zent der Kostensteigerung hat der Schätzungsxperte schnell eine Erklärung parat. Sie ist so simpel wie einleuchtend und lässt sich auf einen gemeinsamen Nenner reduzieren. «Wenn ich Häuser für eine Schätzung besichtige, sieht man, dass die Leute im Land heutzutage auf einem viel höheren Standard bauen.»

### Gesetzliche Vorgaben verteuren den Bau

Konkret: Wo früher ein Bad reichen musste, sind es heute zwei; wo früher ein Einbauschrank stand, liegt die Kleidung heute in einer begehbaren Ankleide. Aus normalen Fensterscheiben sind schalldichte Ver-

### Methodik

Für die Analyse wurden 8826 Ein- und Mehrfamilienhäuser in Liechtenstein berücksichtigt. Grundlage der Auswertung sind anonymisierte Datensätze, die der Schätzungsxperte Karl Laternser dieser Zeitung zur Verfügung gestellt hat. Enthalten sind alle Gemeinden des Landes. Planken wurde aufgrund der zu geringen Anzahl der Daten ausgenommen. Für die Entwicklung der Erstellungskosten wurde der Median für die Jahre 1995 bis 2020 errechnet. Für die Einschätzung der Lohnentwicklung dienten die Medianlöhne in Liechtenstein. Da diese erst seit dem Jahr 2006 veröffentlicht werden, wurde nach Rücksprache mit dem Amt für Statistik für die früheren Jahre eine Annahme aufgrund der Entwicklung in der Schweiz getroffen. Für das Einlesen, Reinigen und Auswerten der Daten wurde die auf der Programmiersprache Python basierende Bibliothek «Pandas» verwendet.

### Baukosten und Löhne gestiegen – aber unterschiedlich schnell

	Median Erstellungskosten/m <sup>3</sup>	Medianlohn
1995	634,4	5173,50
1996	612,8	
1997	654,7	
1998	631,4	5293,90
1999	668,1	
2000	683,4	5414,00
2001	701,5	
2002	669,6	5618,00
2003	658,7	
2004	686,4	5754,00
2005	694,2	
2006	706,0	5885,00
2007	747,3	
2008	769,5	6315,00
2009	778,0	
2010	844,5	6257,00
2011	843,8	
2012	818,4	6380,00
2013	817,7	
2014	838,1	6522,00
2015	819,7	
2016	826,5	6603,00
2017	824,8	
2018	839,8	6675,00
2019	869,8	
2020	858,5	6852,00



Für den liechtensteinischen Medianlohn der Jahre 1995–2004 wurde eine Annahme aufgrund der Entwicklung in der Schweiz getroffen. Die Werte werden zweijährlich publiziert.

Quelle: Amt für Statistik, Bundesamt für Statistik, eigene Berechnungen; Grafik: Stefan Aeby

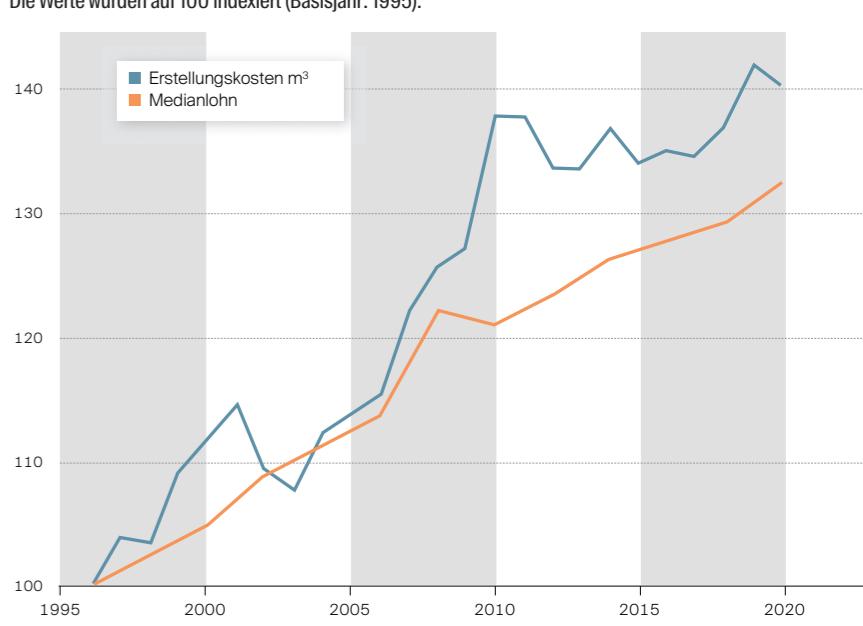


Ein Unterländer gibt Einblick in seine Bauunterlagen von 1982.

Bild: vb

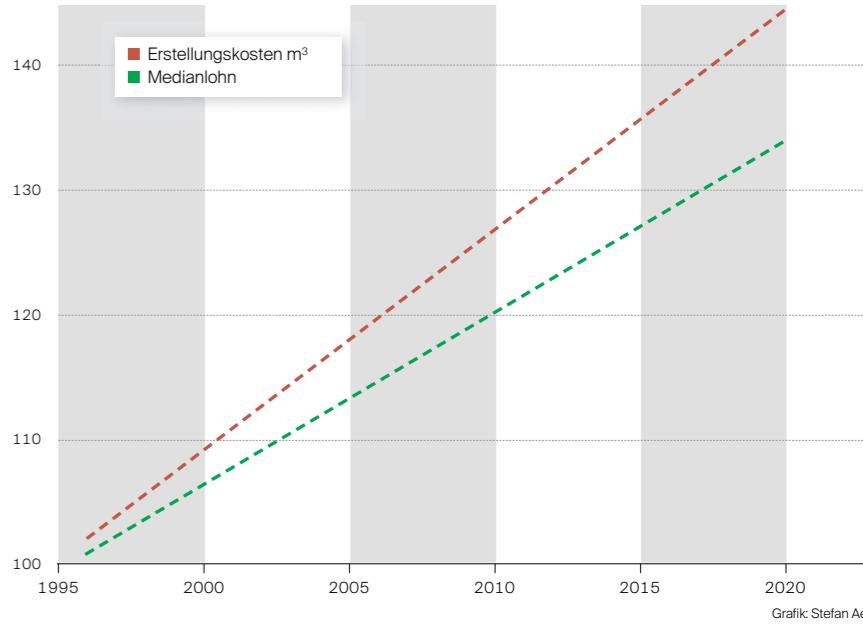
### Entwicklung Erstellungskosten pro m<sup>3</sup> und Medianlohn

Die Werte wurden auf 100 indexiert (Basisjahr: 1995).



### Schere öffnet sich: Trendlinie Erstellungskosten und Medianlohn

Die Werte wurden auf 100 indexiert (Basisjahr: 1995).



Karl Laternser  
Schätzungsexperte Bewera AG