

«Blasen gefährden die Konjunktur»

Dem Immobilienmarkt in Liechtenstein mangelt es nach Ansicht von Carsten-Henning Schlag an Transparenz. Es sei daher schwierig zu beurteilen, ob der Markt überhitzt sei, sagt der Wirtschaftsprofessor.

Mit Carsten-Henning Schlag* sprach Patrick Stahl

Trotz Finanz- und Wirtschaftskrise brummt nach Ansicht der Marktteilnehmer der Immobilienmarkt in Liechtenstein und dem St. Galler Rheintal weiter. Teilen Sie diese Einschätzung?

Carsten-Henning Schlag: Der Konjunkturforschungsstelle Liechtenstein liegen keine Statistiken zum Immobilienmarkt in Liechtenstein und dem St. Galler Rheintal vor. Ich kann also nicht beurteilen, ob der Markt in dieser Region brummt. Dazu kommt, dass sich der Immobilienmarkt in Liechtenstein allgemein nicht sehr transparent darstellt.

Wie sieht es am Schweizer Markt aus? Schweizweit zeigen die Statistiken des Immobilienbüros Wüest & Partner tatsächlich einen erheblichen Preisanstieg bei Immobilien. Die Preise für Stockwerkeigentum sind seit dem Jahr 2000 um durchschnittlich knapp 4 Prozent gewachsen. Die niedrigen Hypothekarzinsen machen den Immobilienerwerb sicher attraktiv.

Wie lange pumpen die Notenbanken noch Geld in das Finanzsystem?

Die Schweizerische Nationalbank (SNB) verfolgt bereits seit Dezember 2009 eine moderate Liquiditätspolitik. So hat sie den Kauf von Schweizerfranken-Obligationen privater Schuldner eingestellt. Die jüngste Entwicklung des Frankens gegenüber dem Euro hat die monetären Bedingungen ebenfalls etwas gestrafft. Man darf aber nicht übersehen, dass nach Einschätzung des Internationalen Währungsfonds (IWF) die Massnahmen zur Konjunkturbelebung bis mindestens Ende dieses Jahres fortzuführen sind. Das Risiko eines zu frühen Ausstiegs aus der Krisenintervention wird vom IWF immer noch hoch eingeschätzt. Dazu kommt, dass die Zentralbanken beteuern, technisch über die notwendigen Instrumente zu verfügen, um die geld-

politischen Zügel jederzeit straffen zu können.

Welche Auswirkungen könnte denn ein plötzlicher Zinsanstieg für den Immobilienmarkt in Liechtenstein und dem St. Galler Rheintal haben?

Vor dem Hintergrund sehr tiefer Zinsen ist die Aufnahme von Hypothekarkrediten derzeit sehr vorteilhaft. Sobald die Hypothekarzinsen wieder steigen, wird der Immobilienerwerb hingegen unattraktiver. Ein Zinsanstieg hat jedoch auch Auswirkungen auf jene, die sich den Traum vom Eigenheim bereits erfüllt haben. Das gilt leider auch für unsere Region. Die Auswirkungen eines deutlichen Anstiegs der Hypothekarzinsen hängen unter anderem von der individuellen Vermögens- und Verschuldungssituation der Immobilienbesitzer ab.

Was bedeutet dies für die Schuldner?

Einen Hinweis auf potenzielle Rückwirkungen eines Zinsanstiegs gibt eine kürzlich publizierte repräsentative Umfrage des Internet-Vergleichsdiensts Comparis. Gemäss dieser Studie zahlen Wohneigentümer im Schnitt rund 3 Prozent Zinsen für ihre Hypothek. Steigen die Hypothekarzinsen um weitere 3 Prozentpunkte auf 6 Prozent, muss ein Drittel der Befragten bei anderen Ausgaben sparen, um die Zinsen weiter zahlen zu können. Weitere 17 Prozent wären durch die Zinsbelastung sogar überfordert. Trotzdem würden steigende Zinsen das Hypothekensystem als Ganzes kaum gefährden. Ein Grund hierfür ist, dass die durchschnittliche Belehnung aktuell nur 54 Prozent beträgt.

Die Preise für Eigentumswohnungen und Bürogebäude sind seit Jahren beinahe unaufhörlich gestiegen. Bahnt sich hier eine Preisblase an?

Immer wieder werden die Ängste laut, dass am Immobilienmarkt Schweiz eine Blase bestehen könnte und die Preise ins Rutschen kommen könnten. Jüngst warnte kein Geringerer als SNB-Direktoriumsmitglied Thomas Jordan vor einer solchen Blase. Ein Indikator, der das Bestehen einer Immobilienpreisblase anzeigt, ist das sogenannte Preis-Miet-Verhältnis. In der Schweiz ist dieses Verhältnis in den 1980er-Jahren im Vorfeld der Hypothekarkrise gewaltig angestiegen. Nach 1990 hat der Index



Prävention statt Intervention: Carsten-Henning Schlag spricht sich für strenge Auflagen bei Hypotheken aus. Bild Elma Velagic

dann eine drastische Korrektur erlebt. Aktuell beobachten wir wieder einen deutlichen Anstieg des Preis-Miet-Verhältnisses. Dazu kommt, dass die Miet- und Immobilienpreise regional stark schwanken. Es ist durchaus denkbar, dass in einzelnen Regionen die Immobilienpreise bereits etwas übertrieben gestiegen sind.

Was kann unternommen werden, um das Platzen einer Blase zu verhindern?

Sagen wir es einmal so: Wenn ich hierauf eine einfache Antwort hätte, würde diese Ausgabe von «Wirtschaft Regional» auf dem Schreibtisch des US-Notenbankchefs Ben Bernanke landen. Die Bildung und das Platzen von Vermögenspreisblasen sind auf jeden Fall sehr gefährlich. Vor allem die konjunkturelle Entwicklung kann durch den Einbruch von Vermögenspreisen erheblich gedämpft werden. Ich bin der Meinung, dass strenge Auflagen bei

der Vergabe von Hypotheken ein erster präventiver Schritt zur Verhinderung von Preisblasen darstellen. Man darf nicht vergessen, dass die laxen Vergabepraxis auf den US-amerikanischen Hypothekarmärkten die globale Finanzmarktcrise mitverursacht hat.

*Carsten-Henning Schlag ist Leiter der Konjunkturforschungsstelle Liechtenstein und Professor für Volkswirtschaftslehre an der Hochschule Liechtenstein.

Wir vermitteln für Sie in Liechtenstein, in der Bündner Herrschaft, am Zürichsee, im Tessin oder in Südfrankreich Ihre Trauminsel ...

IMMOBILIEN FREI
VERKAUF
BERATUNG
Maria Frei-Nipp

Am Irkales 11
FL-9490 Vaduz
info@immobilien-frei.li
www.immobilien-frei.li

T +423/230 17 95
F +423/230 17 96
N +423/777 15 81

attraktive Büro- und Gewerberäume in Liechtenstein zu vermieten im Neubau Au-Center, Triesen

GEHR.FRICK

Emil Frick
Tel: +423/792 33 33
emilfrick@frickbau.com

Umzugslogistik ändert sich, Qualität bleibt

cavegn

Int. Umzüge u. Transporte
Runkelsstr. 41
FL-9495 Triesen
Tel. +423 392 39 39
Fax +423 392 39 40
www.cavegntransporte.li