

# 25 Jahre Grundverkehr und sozioökonomischer Wandel im Fürstentum Liechtenstein

Bemerkungen zum Umgang der Liechtensteiner mit ihrem Boden

*Hans Karl Wytzens*

## 1. Einleitung

Wie sich Leben entfalten kann, wie sich soziale, ökologische und ökonomische Verhältnisse zu entwickeln vermögen, das hängt stets auch von der Verfügbarkeit von Grund und Boden ab. Was die Menschen mit dem vorhandenen Land machen, wie sie es unter sich aufteilen und wie sie es nutzen (dürfen), prägt nicht nur ihre eigenen Existenzbedingungen, sondern auch die Daseinsvoraussetzungen für Flora und Fauna. Gerade im Kleinstaat, wo definitionsgemäss die Menge des disponiblen Grund und Bodens besonders knapp ist, lohnt ein spezieller Blick darauf, wer wie über diese im wahrsten Wortsinne Existenz»grund»lage verfügt.

Eine Rückschau auf das jüngste Vierteljahrhundert beabsichtigt zum einen, Veränderungen im Umgang mit dem liechtensteinischen Boden sowie vor allem Trends im Grundverkehr nachzuzeichnen und diese in den Kontext markanter gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Entwicklungen zu stellen. Zum anderen will die Retrospektive Denkanstösse liefern für eine Diskussion der künftigen Ausgestaltung der Bodenordnung im Fürstentum. Diese Intentionen vor Augen scheint es zweckmässig, insbesondere folgende Fragen aufzugreifen:

- Wie lässt sich der Bodenmarkt prinzipiell eingrenzen und erfassen respektive in welche Segmente zerfällt er?
- Wie hat sich der Grundverkehr entwickelt bzw. welche Strömungen kennzeichnen den Flächennutzungswandel und den Gang der Geschäfte am Bodenmarkt in Liechtenstein?
- Verlieren die Liechtensteiner allmählich ihren Boden unter den Füßen oder wieweit waren und sind Befürchtungen vor dem «Ausverkauf der Heimat» berechtigt?

Gerade letztere Frage mag zwar vielleicht etwas irritierend anmuten, dennoch sei sie aus zweierlei Gründen erörtert: Einmal, weil sie seinerzeit im Vorfeld der EWR-Abstimmung und des EWR-Beitritts des Fürstentums das Hauptmotiv dafür dargestellt haben dürfte, dass das Liechtenstein-Institut zu Beginn der 1990er Jahre eine erste systematische Analyse des Bodenmarktes (vgl. Wytzens 1996) initiierte; zum anderen weil sie aktuell die Regierung in ihrer Berichterstattung an den Landtag aufgreift (vgl. Regierung des Fürstentums Liechtenstein 2010a, 49 und 194 f.).

## 2. Eingrenzung, Erfassung und Segmentierung des Bodenmarktes

Um den Rahmen der weiteren Erörterungen klar abzustecken, scheint es eingangs zweckmässig, zu definieren, was unter Grundverkehr respektive Bodenmarkt zu verstehen ist und welche grundsätzlichen Besonderheiten der Handel mit Immobilien aufweist.

«Grundverkehr» stellt einen primär im juristischen Kontext gebrauchten Begriff dar. Der Ausdruck umfasst sämtliche rechtsgeschäftlichen Übertragungen von Rechten an Grundstücken, unabhängig von ihrer Entgeltlichkeit (vgl. Wytzens 1989, 42 f.). Er ist prinzipiell sehr weit gefasst und erfährt in vielen Staaten durch einschlägige gesetzliche Regelungen (so auch in Liechtenstein durch das Grundverkehrsgesetz [GVG] LGBl. Nr. 49/1993) seine exakte Konkretisierung, welche landesweise im Detail variiert, welche aber stets darauf hinaus läuft, den kommerziellen Handlungsspielräumen beim Umgang mit Grund und Boden im Interesse öffentlicher Anliegen Schranken zu setzen.

Der Terminus «Bodenmarkt» ist der ökonomischen Sphäre zuzuordnen. Er knüpft grundsätzlich an denselben Phänomenen an wie der Grundverkehrsbegriff, nämlich an Transfers von Rechten, welche sich auf territoriale Einheiten beziehen. Er ist aber enger gefasst. Denn üblicherweise bezeichnet Bodenmarkt die Summe aller mit monetären Gegenleistungen gekoppelten Transaktionen zwischen Anbietern von und Nachfragern nach Eigentums- oder Besitzrechten an Grundstücken, wobei nur unter Lebenden abgewickelte Geschäfte in Betracht gezogen werden, bei denen die Handelspartner zueinander in keinem Verwandtschafts- oder sonstigen persönlichen Naheverhältnis stehen.

Gegenüber herkömmlichen Märkten für bewegliche Güter weist der Bodenmarkt einige Spezifika auf, die aus den besonderen Eigenschaften von Grund und Boden resultieren:

– Zunächst bedingt dessen Uneinheitlichkeit (jede Parzelle besitzt Unikatscharakter infolge der Einmaligkeit ihrer geographischen Lage), dass die für einen funktionierenden Markt geforderte sachliche Gleichartigkeit und Austauschbarkeit des Gutes nicht gegeben ist. Vielmehr verleiht die fehlende Fungibilität und Homogenität verkaufswilligen Anbietern eine monopolistenähnliche Position.

– Die Unbeweglichkeit (im Sinne der örtlichen Unverrückbarkeit) von Grund und Boden bewirkt eine ständig wechselnde räumliche Dispersität des Angebotes. Während nämlich die Märkte für bewegliche Güter üblicherweise bei leicht auffindbaren Angebotsorten (z. B. Einkaufszentren) räumlich konzentriert und mit einer gewissen Beständigkeit lokalisiert sind, prägt den Bodenmarkt eine sich permanent wandelnde örtliche Angebotsstreuung. Dies erschwert es Käufern wie Verkäufern, einen Marktüberblick zu gewinnen, was ihre Such- und Informationskosten in die Höhe treibt; dies verlangsamt auch die Umschlaggeschwindigkeit und verschafft dem Berufsstand der Makler eine Existenzgrundlage.

– Seine Naturgegebenheit bedeutet einerseits, dass Boden nicht erst erzeugt zu werden braucht, womit für Anbieter die Produktionskosten (als Basis für Preiskalkulationen) wegfallen. Andererseits schlägt sich seine Naturgegebenheit darin nieder, dass seine Güte (Standortqualität) kaum zu beeinflussen ist. Weil auch aus dieser Sicht eine Vergleich- bzw. Substituierbarkeit von Grundstücken bestenfalls sehr bedingt vorliegt, stösst eine allgemeingültige Beschreibung bzw. Erklärung der Marktvorgänge relativ rasch an Grenzen (vgl. Wyrzens 1994, 186).

– Überdies begründet seine Unentbehrlichkeit als Lebensgrundlage, Produktionsfaktor und Standort eine Sozialpflichtigkeit für alle, die Rechte am Boden geltend machen, weswegen auch Rechtsübertragungen im Zuge von Grundstücksgeschäften ungleich komplexeren juristischen Rahmenbedingungen unterliegen, als dies bei herkömmlichen (Ver-) Käufen beweglicher Güter der Fall ist. So verursachen etwa das Einholen von Genehmigungen, der Schriftformzwang und die Verbücherung zum Teil beachtliche Transaktionskosten sowie in der Regel auch eine längere Dauer der Geschäftsabwicklung.

– Schliesslich hat die Unvermehrbarkeit des Bodens zur Folge, dass alle Ansprüche an die Fläche (wie etwa die Nutzung für Landwirtschafts-, Bau-, Erholungs- oder Verkehrszwecke) untereinander in Konkurrenz stehen. Dies führt dazu, dass Mehrfachbeanspruchungen und Nutzungsüberlagerungen auftreten und dass häufig eine Erhöhung des Bodenangebotes für eine bestimmte Funktion nur zu Lasten einer anderen im Wege der Umschichtung möglich ist (Ströbele 1987, 295).

Den eigentlichen Handelsgegenstand am Bodenmarkt bilden, wie schon ausgeführt, an Teilen der Erdoberfläche ausübbar Sachwaltschaftsbefugnisse verschiedenen Umfangs. Die Unterschiede, wieweit diese Befugnisse jeweils reichen, bieten neben der Lage, der raumplanerischen Zonenzugehörigkeit oder neben der momentanen Grundstücksnutzung einen Anhaltspunkt, um den Gesamtmarkt in Segmente zu gliedern. Demgemäss sind zunächst grob der Eigentums- vom Miet- und Pachtmarkt zu trennen. In weiterer Folge hebt sich innerhalb des Grundeigentumsmarktes jener für (Wohn-)Bauparzellen von demjenigen für Industrie- und Gewerbegrundstücke ebenso klar ab wie von jenem für landwirtschaftliche Flächen oder von dem für Waldgrundstücke. Parallel und überlappend dazu lässt sich etwa auch eine Eigentums-Marktsegmentierung nach dem Entwicklungszustand vornehmen, woraus sich eine Differenzierung zwischen Agrar-, Bauerwartungs-, Rohbauland, baureifen bzw. neu bebauten Grundstücken, modernisierten Altbauten und Abbruchobjekten ergibt.

Strebt man in weiterer Folge nach empirischen Befunden über die bislang theoretisch erörterten Phänomene, so muss man sich zuvor noch mit der statistischen Erfassung des Grundverkehrs bzw. der Geschäftsfälle am Bodenmarkt auseinandersetzen. In diesem Zusammenhang fällt ein bemerkenswerter Umstand auf: In Liechtenstein fehlt ein umfassendes statistisches Informationssystem, das etwa Auskunft geben könnte über Handänderungen, Bodenpreisentwicklungen oder das auch nur kontinuierlich detaillierte Daten über den Flächennutzungswandel liefern würde. Dieses Faktum versetzt insofern in Erstaunen, als man ja meinen könnte, dass sich eine Gesellschaft vor allem über jene Ressourcen besonders genau Rechenschaft ablegt, die ausserordentlich knapp sind und an denen permanent Mangel herrscht. Gerade in einem überaus kleinen, das heisst flächenarmen Land, wo sich mit stetig wachsender Einwohnerzahl die Flächenknappheit verschärft, verwundert der Ver-

zicht auf laufende, systematische Auswertungen des Bodenmarktgeschehens, entspräche es doch höchst rationalem Verhalten, den Engpassfaktoren prioritär Augenmerk zu schenken. Ansonsten sind ja auch Aufzeichnungen über wirtschaftliche Vorgänge sogar im auf Diskretion bedachten Kleinstaat durchaus üblich. Sowohl Industrie- und Gewerbebetriebe als auch Unternehmen des Dienstleistungssektors müssen sich laufend über ihren Geschäftsgang Rechenschaft ablegen und ein entsprechendes Rechnungswesen unterhalten. Genauso erhebt der Staat als Ganzes laufend ein beachtliches Set an Daten, um etwa im Rahmen einer volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung die nationale jährliche Wirtschaftsleistung und deren Veränderung gegenüber Vorperioden zu ermitteln. Was die Allokation und Beanspruchung von Grund und Boden und deren Veränderung betrifft, aber auch was Umsätze und Preisentwicklungen am Bodenmarkt anlangt, finden dagegen kontinuierliche amtliche statistische Aufzeichnungen jedenfalls nicht statt. Einzig in jährlichen Rechenschaftsberichten der Regierung veröffentlichte Zusammenstellungen über die Zahl der Geschäftsfälle, mit denen die Grundverkehrskommissionen befasst waren, können bestenfalls als ziemlich vage Indizienlieferanten über das einschlägige Geschehen herhalten.

Dem konstatierten Manko wohnt freilich eine gewisse soziale Dimension inne. Der Mangel an Daten über Flächenumsätze und Preisentwicklungen bei Bauland erschwert beispielsweise Abschätzungen der aktuellen und der künftigen Verfügbarkeit sowie der Kosten von Wohnraum – Informationen, die eigentlich für jeden, der im Land lebt, Relevanz besitzen, ganz speziell jedoch für Junge oder Zuwanderer, die einen eigenen Hausstand gründen wollen. Bei Agrarland wiederum könnte die Absenz solcher Statistiken Bauern treffen, die etwa Flächenaufstockungen als Entwicklungsperspektive ins Visier nehmen möchten.

Stellt man Mutmassungen an, warum das Fürstentum trotz arg beschränkter Ausstattung mit Flächenressourcen über keine «Bodenbuchhaltung» verfügt, so lassen sich mehrere Argumente ins Treffen führen: – Einmal dürfte, historisch gesehen, in der Tat die längste Zeit kaum Bedarf nach derartigen amtlichen Daten bestanden haben. Solange nämlich Liechtenstein ein ärmliches, reines Agrarland war, lag wenig Notwendigkeit vor, solche Zahlen zu erheben. Das Staatswesen war bei deutlich geringeren Einwohnerzahlen als heute einigermaßen übersichtlich. Die meisten dürften einander persönlich gekannt und über die Grundbesitzverhältnisse und deren Veränderung ziemlich genau Be-

scheid gewusst haben. Genauso spricht einiges dafür, dass die Flächennutzung über weite Perioden relativ hohe Konstanz aufwies. Wo und solange sich fast nichts tut, wo und solange kaum ein Wandel stattfindet, da erübrigt sich eine Erhebung von Veränderungen.

– Des Weiteren besitzen in der Administration eines Kleinstaats Kapazitätsgründe vielfach eine erhebliche Bedeutung. Insofern könnte das Datendefizit auch daher rühren, dass einfach zu wenig kompetentes Verwaltungspersonal zur Verfügung stünde, um eine derartige Statistik laufend zu führen.

– Schliesslich könnten mangelndes Interesse oder/und fehlender politischer Wille, harte Fakten auf den Tisch zu bekommen, als Ursache für das Unterlassen boden(markt)statistischer Erhebungen in Frage kommen. Mit anderen Worten: Ein gewisses Desinteresse an exakten Daten könnte auch einer Art kollektiver Vogel-Strauss-Taktik entspringen, wonach eine überwiegende Mehrheit lieber den Kopf in den Sand steckt, als sich womöglich heiklen respektive unangenehmen Befunden oder politisch als unpassend empfundenen Diagnosen offen zu stellen. Indessen dürften nämlich – zumindest aus Sicht eines externen Beobachters – nachdenklich machende Resultate eines intensiven Monitorings, welches den Umgang mit Grund und Boden laufend transparent machen würde, nicht auszuschliessen sein.

Nichtsdestotrotz bringt die insbesondere seit dem Zweiten Weltkrieg eingetretene Dynamik bei den Dispositionen mit Grund und Boden die Politik anscheinend immer mehr unter Zugzwang, doch verlässliche und vergleichbare einschlägige Zahlen erheben zu lassen. Die Veränderungen der Grundstücksnutzungs- und Eigentumsstruktur laufen zwar in kleinsten Einzelschritten und langsam quasi «schleichend» ab; über einen längeren Zeitraum betrachtet, haben sie jedoch zu so offensichtlichen und unübersehbaren Umbrüchen geführt, dass wenigstens erste Ansätze zu einer Arealstatistik für das Fürstentum unerlässlich wurden. Demgemäss hat die Regierung 2005 entschieden, «dass eine systematische Sammlung von Informationen über die Bodennutzung und -bedeckung aufgebaut werden soll» (Stabstelle für Landesplanung 2010).

Seit 2007 liegen erste Ergebnisse vor. Sie beruhen auf Auswertungen von Luftbildern, welche in den Jahren 1984, 1996 und 2002 aufgenommen worden waren. Da die luftbildgestützten Daten aus Stichprobenerhebungen mit einer relativ grossen Maschenweite von 100 m er-

mittelt wurden, haftet ihnen ein gewisser statistischer Fehler an. Mit der Genauigkeit hapert es in erster Linie «bei stark streuenden, kleinflächigen Nutzungen (z. B. Einfamilienhäuser)» (Amt für Statistik 2006, 31). Wiewohl mit dem Projekt ein erster Anfang gemacht wurde, Flächennutzungsveränderungen statistisch zu erfassen, vermag die Arealstatistik in ihrer jetzigen Konzeption schon allein wegen der angewandten Erhebungsmethode keine kontinuierlichen, zeitnahen Beobachtungen bereit zu stellen.

### 3. Befunde über Flächennutzungswandel und Bodenmarkt in Liechtenstein

Die Lückenhaftigkeit des einschlägigen statistischen Materials erlaubt zur Zeit nur wenige quantitative Aussagen darüber, wie sich die Nutzungen von sowie die Rechtsverhältnisse an Grund und Boden im Fürstentum Liechtenstein konkret verändert haben. Neben den notgedrungen sehr limitierten zahlenmässigen Feststellungen, die sich aus dem spärlichen Datenfundus herauslesen lassen, seien deshalb auch qualitative Befunde abgeleitet, wobei vor allem international beobachtbare Trends im Immobiliensektor aus liechtensteinischer Warte reflektiert seien.

Aus dem Rückgriff auf amtliche Daten zeigt sich zunächst ein auch bei der Fahrt durch das Land im wortwörtlichen Sinne höchst augenfälliger Trend: Bauten verstellen mehr und mehr die Landschaft! Die Siedlungsflächen haben im Fürstentum Liechtenstein zwischen 1984 und 2002 um über 25 % oder um 1,42 % pro Jahr zugenommen. Machte der durchschnittliche Siedlungsflächenverbrauch pro Jahr zwischen 1984 und 1996 gut 17 ha aus, so ist der Wert im Zeitraum 1996 bis 2002 auf über 19 ha pro Jahr gestiegen (vgl. Bundesamt für Statistik 2006, 35; siehe auch Tabelle 1). Dies steht im Kontrast zur Schweiz, wo etwa zur gleichen Zeit eine Abbremsung des Siedlungswachstums eintrat. Jedenfalls bleibt für Liechtenstein zu konstatieren: Während der letzten beiden Jahrzehnte wurden rund 2 % des gesamten Staatsterritoriums zusätzlich verbaut. Der Anstieg der sogenannten versiegelten Flächen ging zwischen 1984 und 2002 zu ungefähr gleichen Teilen auf Industrie- und Gewerbeareale einerseits sowie auf Gebäudeareale andererseits. Beide Kategorien haben jeweils um über 30 % zugenommen. Die zusätzliche

Tabelle 1: Die Flächennutzung im Fürstentum Liechtenstein und ihre Entwicklung während des Zeitraumes von 1984 bis 2002

vereinfachte Flächen- nutzungs- kategorien <sup>1</sup>	1984		1996		Veränderung 1984-1996				2002				Veränderungen 1984-2002			
	ha	%	ha	%	± ha	± %	± ha/ Jahr	± ha/ Jahr	ha	%	± ha	± %	± ha/ Jahr	± ha/ Jahr	± %	± ha/ Jahr
Siedlungsflächen	1.259	7,84	1.465	9,13	+206	+16,36	+17,17	1.581	9,85	+116	+7,92	+19,33	+322	+25,58	+17,89	
Landwirtschafts- flächen	5.826	36,30	5.538	34,30	-288	-4,94	-24,00	5.438	33,88	-100	-1,81	-16,67	-388	-6,66	-21,56	
Bestockte Flächen	6.518	40,61	6.662	41,51	+144	+2,21	+12,00	6.625	41,28	-37	-0,56	-6,17	+107	+1,64	+5,94	
Unproduktive Flächen	2.447	15,25	2.385	14,86	-62	-2,53	-5,17	2.406	14,99	+21	+0,88	+3,50	-41	-1,68	-2,28	
Σ	16.050	100,00	16.050	100,00				16.050	100,00							

1) 4-er Aggregation der Standardnomenklatur NOAS04

Quelle: Bundesamt für Statistik 2006, 35 (modifiziert)



Flächeninanspruchnahme für Industrie- und Gewerbe Zwecke hat sich zwischen 1996 und 2002 verringert (von 3 auf 1,2 ha pro Jahr) während in der selben Periode diejenige für Gebäudeareale von 10,7 auf 12,2 ha pro Jahr gestiegen ist (vgl. Amt für Statistik 2006, 39).

Im Gegensatz zum Siedlungsflächenwachstum nahmen die Landwirtschaftsflächen (Ackerland, Wiesen und Weiden) um 6,66 % ab, was einem Schwund von 21 ha pro Jahr gleichkommt. Ein Trend, der die ohnedies eher dürftige Eigenversorgung des Landes mit Nahrungsmitteln weiter schmälert, der den hiesigen agrarstrukturellen Wandel prägt und der die Entwicklungsperspektiven für Bauern, die an einer Betriebsfortführung interessiert sind, erschwerend limitiert. Von der Abnahmetendenz besonders betroffen waren die Obst-, Reb- und Gartenbauflächen, von denen zwischen 1984 und 2002 rund 27 % verschwunden sind, und zwar mehrheitlich zwischen 1996 und 2002. Dabei trat das Minus speziell bei Obstflächen auf (mit einer Verringerung um 37,5 %), wohingegen sich der Umfang der Rebflächen als sehr stabil erwies. Von keinen allzu grossen Veränderungen betroffen waren schliesslich die bestockten (Wald)Flächen.

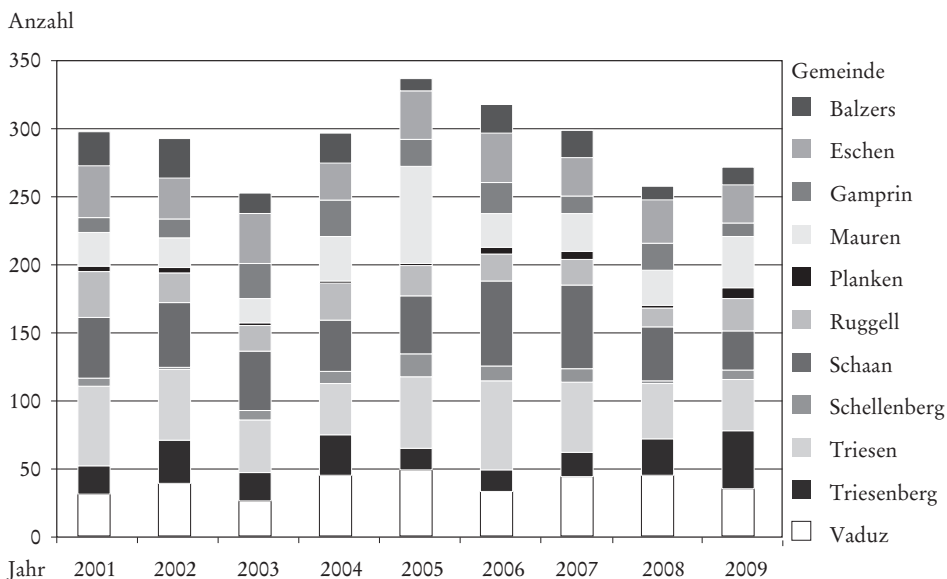
Wieweit die teilweise doch recht tiefgreifenden Umbrüche in der Flächennutzung von Eigentums- oder/und Besitzwechseln begleitet waren, lässt sich mangels geeigneter Daten nicht unmittelbar prüfen. Über den Grundverkehr sind nämlich noch weit weniger differenzierte Informationen verfügbar als über die Flächennutzung. Zwar unterliegt der Grundverkehr einer amtlichen Kontrolle, weil sowohl der Erwerb von Grundeigentum als auch jener von bestimmten anderen Rechten an Grundstücken (Bau- und Vorkaufsrechte, Rechte aus langfristigen Miet- und Pachtverträgen) genehmigungspflichtig sind. Damit will Liechtenstein «den Boden . . . der Spekulation entziehen und vor Überfremdung schützen sowie eine Konzentration in den Händen weniger verhindern. Der Boden soll in erster Linie der ansässigen Bevölkerung aus allen Schichten zur Befriedigung ihrer Nutzungsinteressen zur Verfügung stehen» (Regierung des Fürstentums Liechtenstein 2010b). Um diese Zielvorgaben zu erreichen, wird bei Grundstücken betreffenden Rechtsgeschäften behördlicherseits geprüft, ob das vom Erwerber geltend gemachte Erwerbsinteresse berechtigt ist. Als Tatbestände, die ein solches berechtigtes Interesse darstellen, gelten laut Artikel 6 des Grundverkehrsgesetzes die Deckung eines Wohn- oder eines Erholungsbedarfes, eines betrieblichen Bedarfes, die landwirtschaftliche Nutzung, eine

Überbauung im öffentlichen Interesse und sozialer Wohnungsbau. Erwerber haben bekannt zu geben, wofür sie das Grundstück benötigen. Wohn- und Erholungsbedürfnisse können ausschliesslich natürliche Personen geltend machen, während sich auf die anderen Erwerbstatbestände auch juristische Personen berufen können. Der soziale Wohnungsbau bleibt gemeinnützigen juristischen Personen vorbehalten. Die Behörde kann zur Sicherstellung des Verwendungszweckes Auflagen oder Bedingungen festlegen und deren Erfüllung durch den Erwerber fordern (vgl. Regierung des Fürstentums Liechtenstein 2010b).

Obwohl die Grundverkehrsbehörden ihre Tätigkeit protokollieren und Daten über ihre Aktivitäten in hoch aggregierter Form publiziert werden, sind die öffentlich zugänglichen Informationen eher dürftig und von ziemlich beschränkter Aussagekraft. In den über das Internet einsehbaren jährlichen Rechenschaftsberichten der Regierung finden sich ab dem Jahre 2001 Angaben, mit wie vielen Geschäftsfällen die Gemeindegrundverkehrskommissionen bzw. die Landesgrundverkehrskommission jeweils befasst waren und welche Erwerbstypen (Kauf, Baurecht, Tausch, Schenkung etc.) jeweils vorlagen. Im Durchschnitt waren während des Zeitraumes von 2001 bis 2009 jährlich insgesamt nicht ganz 300 Geschäftsfälle von den Grundverkehrskommissionen zu behandeln, wobei der Minimalwert bei 255 im Jahre 2003 lag, der Maximalwert stammte aus dem Jahre 2005 und belief sich auf 339 Fälle. Die Grössenordnung von jährlich rund 300 genehmigungspflichtigen grundstücksbezogenen Rechtsübergängen, die nicht innerhalb der engeren Verwandtschaft abgewickelt wurden, war auch im durch eine eigene Analyse abgedeckten Fünfjahreszeitraum von 1989 bis 1993 ziemlich exakt gleich (vgl. Wyrzens 1996, 255). Was die Erwerbstypen betrifft, dominieren Käufe ganz eindeutig. Während der Spanne von 2001 bis 2009 sahen sich die Grundverkehrsbehörden im Durchschnitt mit rund 250 Käufe betreffenden Geschäftsfällen pro Jahr konfrontiert, wobei auch hier 2003 der niedrigste Wert (218) und 2005 der höchste Wert (292) anfielen (vgl. dazu auch die Abbildungen 1 und 2).

Der sinnvollen Interpretation dieser Daten sind freilich enge Grenzen gesetzt, fehlen doch Angaben darüber, in welchem Umfang Flächen transferiert wurden, welche realen Grundstücksnutzungen jeweils vorlagen, welche raumplanerische Zonenzugehörigkeit die betroffenen Grundstücke aufwiesen sowie welche monetären Umsätze mit den Geschäftsfällen verbunden waren. So lässt sich eben nur sehr pauschal fest-

Abbildung 1: Die Anzahl der in den Jahren 2001 bis 2009 von den Grundverkehrskommissionen behandelten Geschäftsfälle nach Gemeinden



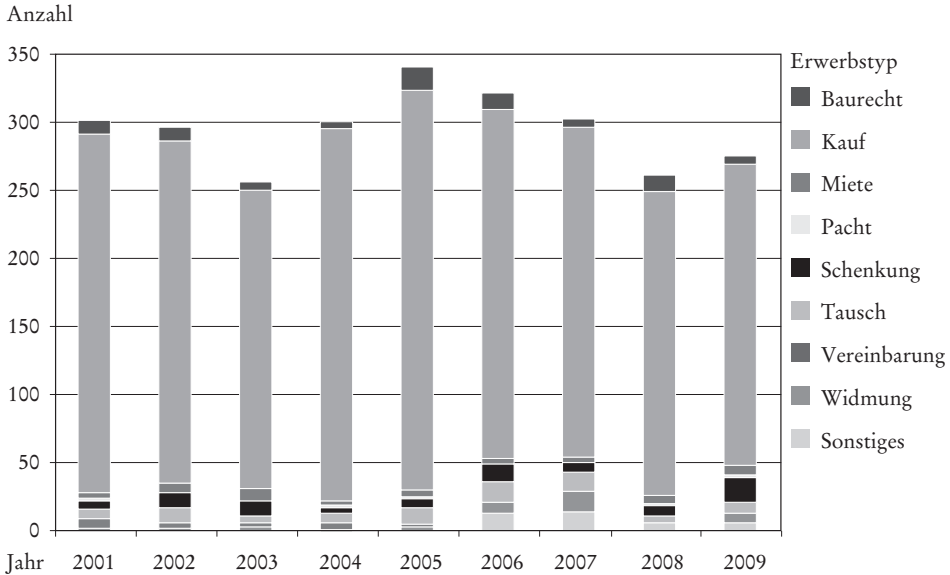
Quelle: Landtag, Regierung und Gerichte – Bericht des Landtages, Rechenschaftsbericht der Regierung an den Hohen Landtag, Berichte der Gerichte, Landesrechnung, laufende Jahre

stellen, dass sich während der letzten 9 Jahre relativ stetige Entwicklungen abzeichnen, sowohl was die Verteilung der Geschäftsfälle der Grundverkehrskommissionen nach regionalen Gesichtspunkten anlangt als auch was die relative Bedeutung der verschiedenen Erwerbstypen betrifft. Summarisch gesehen liesse sich diese Konstanz als Indiz dafür deuten, dass seinerzeitige Befunde noch immer Gültigkeit besitzen könnten, wonach sich der liechtensteinische Bodenmarkt «auch im internationalen Vergleich als ziemlich immobil ... und als relativ teuer» (Wytrzens 1996, 256) erwies.

Da weitere quantitative Feststellungen zum Bodenmarkt sehr umfangreiche primärstatistische Erhebungen erfordern würden, bleibt ergänzend nur auf einige wenige auffällige Phänomene qualitativ einzugehen.

Im internationalen Vergleich besonders bemerkenswert erscheint einmal, dass Immobilienfonds oder Versicherungen kaum eine bis gar

Abbildung 2: Die Anzahl der in den Jahren 2001 bis 2009 von den Grundverkehrskommissionen behandelten Geschäftsfälle nach Erwerbstypen



Quelle: Landtag, Regierung und Gerichte – Bericht des Landtages, Rechenschaftsbericht der Regierung an den Hohen Landtag, Berichte der Gerichte, Landesrechnung, laufende Jahre

keine Rolle als Marktplayer spielen. Diverse institutionelle Anleger fallen nämlich aufgrund der restriktiven Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes als Marktteilnehmer aus. Dieser Umstand dürfte der im internationalen Geschehen beobachtbaren Bildung von Immobilienblasen (vgl. z. B. Schreyer 2009, 267 f.) vorgebeugt haben und eine gewisse Verstetigung des lokalen Marktgeschehens nach sich ziehen, also das Ausbleiben einer extremen Hausse oder einer ausgesprochenen Baisse im Grundstückshandel begünstigen. Daher ist auch davon auszugehen, dass die Renditen auf einem relativ stabilen Bodenmarkt immer verhältnismässig bescheiden sein werden (vgl. Dieterich 2006, 2).

A Konto des Bevölkerungszuwachses aber auch wegen des Bedarfes verschiedener im Lande operativ tätiger Firmen nach einem Unternehmenssitz, dessen Eigentümerschaft vor allem bei Kapitalgesellschaften komplexer sein kann, geht die zumindest früher bei Alteingesessenen noch vorhandene Übersicht über die Grundbesitzverhältnisse mehr und

mehr verloren. Dieser progressiven Anonymisierung entspricht, dass für das Zustandekommen und die Abwicklung von Grundstückstransaktionen allem Anschein nach immer häufiger Makler eingeschaltet werden dürften. Da im Lande keine Statistik darüber geführt wird, wie viele Immobilienmakler seinerzeit (etwa vor 25 Jahren) aktiv waren bzw. momentan tätig sind, ist man bei der Abschätzung des Bedeutungszuwachses, den diese Branche erfahren haben dürfte, auf subjektive Eindrücke und Vermutungen angewiesen. Ein Indiz, welches die Annahme stützt, dass Makler zur Zeit nicht ganz unbedeutend sein dürften, liefert eine Anfang November 2010 durchgeführte Google-Suche nach der Schlagwortkombination «Immobilienmakler Liechtenstein», welche nicht weniger als rd. 31.900 Treffer erbrachte.

Die Suche nach geeigneten Geschäftspartnern für Grundstückstransaktionen dürfte zudem insbesondere während des letzten Jahrzehnts vom informationstechnischen Fortschritt profitiert haben. Der Gebrauch des Internets (etwa im Wege elektronischer Plattformen oder Immobilienbörsen) dürfte einen Beitrag leisten, der die individuellen Such- und Informationskosten senken hilft.

Zu hinterfragen wäre schliesslich, wie weit nicht die Rolle als Finanzplatz zumindest indirekte Spuren am Grundstücksmarkt und im Umgang mit Boden hinterlässt. Zu bedenken bleibt, ob nicht die langjährigen in grossem Massstab stattfindenden Kapitalzuflüsse ins Land eben dieses Land und seine Bewohner physisch wie mental prägen. Vordergründig mögen einem da neue Bankbauten in den Sinn kommen. Etwas tiefer blickend mag der Reichtum vielleicht auch die innere Haltung der Menschen verändert haben. So könnte der aufgrund höherer Einkommen gesteigerte allgemeine Wohlstand unter Umständen einen grosszügigeren Umgang mit der Ressource Boden induziert haben.

#### 4. Schritte partieller Öffnung des Bodenmarktzutrittes und ihre Konsequenzen

Wiewohl die Beobachtungen zum generellen Umgang der Liechtensteiner mit ihrem Grund und Boden und die Feststellungen speziell zum Bodenmarkt für verschiedene politische Diskussionen und Reaktionen Anlass geben könnten, tut sich auf diesem Feld im Fürstentum relativ wenig. Ein einziges Thema tauchte während der jüngst vergangenen 25

Jahre in den bodenpolitischen Debatten mit schöner Regelmässigkeit immer wieder auf und dominierte die öffentliche Auseinandersetzung mit bodenpolitischen Belangen. Die meisten Wortmeldungen mit Bezug zum Grundverkehr – etwa auch während der Landtagssitzungen – kreisten um die Frage der Überfremdung des Grundeigentums – eine für die Einheimischen anscheinend ziemlich emotionsgeladene Angelegenheit. Dabei dürfte es nicht nur um die Exklusivität ihrer Ansässigkeit gehen. Der politisch angestrebten breiten Streuung des Grundeigentums könnte zudem eine identitätsstiftende, die emotionale Heimatbindung stärkende Funktion zugeschrieben werden, getreu der Devise, jemand würde sich seinem Land eher zugehörig fühlen, wenn ihm ein Stückchen dieses Landes gehört. Als logische Konsequenz erwächst dann dort, wo Fremden eine Möglichkeit zum Landerwerb eingeräumt wird, die Besorgnis, dass das Substrat heimatlicher Verwurzelung abhanden käme.

Die Befürchtungen, Grund und Boden würde von wirtschaftlich potenten Ausländern aufgekauft, sodass Einheimische keine Chance mehr hätten, zu für sie erschwinglichen Preisen Land zu erwerben, haben schon im Vorfeld der Abstimmung über einen EWR-Beitritt des Fürstentums erheblichen Staub aufgewirbelt. Sie gaben wohl auch den Anlass dafür, dass sich Liechtenstein in puncto freier Kapitalverkehr einmal eine Übergangsfrist aushandelte für den Grundstückserwerb durch im Lande ansässige Ausländer. Zum anderen liess sich das Fürstentum eine permanente Ausnahme vom EWR-Prinzip des freien Kapitalverkehrs einräumen, sodass die zum Zeitpunkt des EWR-Beitritts bestehenden Vorschriften zur Regelung des Erwerbes von Zweitwohnsitzen (in der Regel Ferienwohnungen) unbefristet aufrecht erhalten werden können.

Entsprechend der geschilderten politischen Konstellationen widmete die jeweilige Regierung in ihrem Bericht an den Landtag betreffend 5 bzw. 10 respektive 15 Jahre Mitgliedschaft des Fürstentums Liechtenstein im Europäischen Wirtschaftsraum (vgl. Regierung des Fürstentums Liechtenstein 2000, 2005, 2010a) jeweils im Kapitel über den freien Kapitalverkehr einen eigenen Abschnitt dem Grundverkehr, mit dem Schwerpunkt bei der Frage des Grunderwerbs durch Ausländer.

Inländern gleich gestellte natürliche oder juristische Personen aus EWR-Staaten können erst seit Anfang 1999 unter denselben Voraussetzungen wie Landesangehörige und inländische juristische Personen Eigentum an liechtensteinischen Grundstücken erwerben. Deswegen enthält der Bericht aus dem Jahre 2000 über die Ausländerbeteiligung

auf dem liechtensteinischen Bodenmarkt keine stichhaltigen Aussagen. Ein Jahr fünf später berichtet die Regierung, dass sich der Erwerb durch EWR-Bürger auf Grundstücke für die Deckung des Wohnbedürfnisses konzentriert habe. Summarisch wird aber festgehalten: «Obwohl natürliche und juristische Personen aus dem EWR nun seit über fünf Jahren denjenigen aus dem Inland gleichgestellt sind, waren in diesem Zeitraum vergleichsweise eher wenig Grundverkehrsfälle zu behandeln, so dass keine repräsentativen Ergebnisse vorgelegt werden können. Am meisten Grundstücke wurden von deutschen, gefolgt von österreichischen sowie italienischen Staatsangehörigen erworben». (Regierung des Fürstentums Liechtenstein 2005, 156)

Weitere fünf Jahre später hält die Regierung fest, dass es relativ wenig Anfragen von EWR-Bürgern gäbe, weil der Zugang zum Bodenmarkt auf im Lande ansässige Personen und Unternehmen beschränkt ist. «Ein solches Wohnsitzerfordernis wird mit der Kleinheit und Knappheit der Ressource Boden in Liechtenstein gerechtfertigt. Demnach soll der Grundstückserwerb denjenigen vorbehalten werden, die tatsächlich Nutzungsinteressen nachweisen können. Immobilienspekulationen sollen damit verhindert werden.» (Regierung des Fürstentums Liechtenstein 2010a, 49) In diesem Zusammenhang bemerkenswert ist die Feststellung des Regierungsberichtes: «Es werden keine statistischen Auswertungen betreffend Staatsbürgerschaft der Erwerber von Grundstücken gemacht, in der Praxis ist jedoch auch nach 10 Jahren keine auffällige Zunahme von Grundverkehrsgeschäften durch EWR-Bürger aus anderen Mitgliedstaaten festzustellen.» (Regierung des Fürstentums Liechtenstein 2010a, 194)

Schon diese Feststellungen deuten darauf hin, dass sich die Debatte um den Ausverkauf der Heimat abgekühlt haben dürfte. Zudem dürfte ein nicht unbeträchtlicher Teil der Liechtensteiner selbst in anderen Staaten in dortigen Grund und Boden investieren und dadurch Vorteile schätzen gelernt haben, die sie selbst persönlich aus der EWR-Mitgliedschaft bei ihrer Immobilienveranlagung ziehen können. Als Indiz dafür liesse sich die folgende Anmerkung der Regierung in ihrem jüngsten Bericht lesen: «Der freie Kapitalverkehr umfasst auch das Recht, in einem anderen EWR-Staat Immobilien zu erwerben. Liechtensteinische Staatsangehörige und Unternehmen können somit im EWR-Ausland unbeschränkt in Immobilien investieren.» (Regierung des Fürstentums Liechtenstein 2010a, 19)

## 5. Fazit und Ausblick

Liechtenstein machte während der jüngsten zweieinhalb Dekaden einen massiven Suburbanisierungsprozess durch. Ökonomisch schritten die Desagrarisierung sowie die Tertiärisierung der Wirtschaft weiter voran. Plakativ gesprochen dominieren nun noch mehr Banker statt Bauern. Dementsprechend vollzieht sich auch ein Paradigmenwechsel: Grund und Boden gilt nunmehr in erster Linie als Kapitalanlage statt als unverzichtbarer klassischer Produktionsfaktor und naturbürtige Produktivkraft. Die Verschiebungen im Wirtschaftsgefüge und die allgemeine Wohlstandsentwicklung sind wohl auch zentrale Treiber für einen Flächennutzungswandel. Dieser ist geprägt einerseits durch massive Ausdehnung der verbauten Fläche und andererseits durch Rückgänge der Agrarflächen.

Sozial sind die Suburbanisierungstendenzen im Lande von Bevölkerungswachstum mit Zuzug und von Änderungen in den Lebensstilen gekennzeichnet. In der Folge schwindet die Überschaubarkeit der Gesellschaft zusehends, vielleicht lockert sich auch ihr innerer Zusammenhalt. Mit zusätzlichen Einwohnern wird die Gesellschaft etwas bunter, aber auch anonymer. Der demographische Wandel schlägt sich am Bodenmarkt in einem Anstieg der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken nieder. Der Verlust an sozialer Überschaubarkeit erhöht bei Grundstückstransaktionen die Suchkosten, um geeignete Geschäftspartner zu finden, was den Maklern Auftrieb verschafft. Der Wandel bei den Lebensstilen zusammen mit der gestiegenen Einwohnerdichte bedingt zusätzliche Nachfrage nach Grundstücken für Erholungs-, Freizeit- und Sportzwecke.

Ökologisch geht die Suburbanisierung mit einer Bedrohung und Einengung naturnäherer Lebensräume einher. Wo die Gesellschaft gänzliche Verluste rar gewordener Biotope langfristig verhindern will, werden spezifische Restriktionen oder Interventionen (etwa nach dem Motto «Natur durch die öffentliche Hand freikaufen») auf dem Bodenmarkt unerlässlich.

Wendet man den Blick in die Zukunft, so dürfte die Suburbanisierung im Fürstentum Liechtenstein – soweit aus momentaner Sicht absehbar – ungebrochen weiter voranschreiten. Mit dieser fortgesetzten Suburbanisierung dürften auch die beim Umgang mit Grund und Boden bislang beobachteten Tendenzen weiter anhalten, was im Übrigen mit ei-



ner zentralen Eigenschaft dieses besonderen Gutes korreliert: Boden gilt wohl zu Recht als die beständigste Ressource. Was die Menschen eines Kleinstaates mit ihrem Boden während eines Vierteljahrhunderts anfangen oder unterlassen, mag da nicht viel mehr sein als ein irrelevanter Blitz, wenn man – wie es der Materie entspräche – in Erdzeitaltern denkt. Wenn man jedoch die Dinge aus Warte der Menschen und ihrer Daseinsspanne bedenkt, ist ein Vierteljahrhundert Umgang mit ihrem Boden ein durchaus beachtlicher Teil ihrer jeweiligen Lebensperspektiven. Für deren nachhaltige und sorgsame Weiterentwicklung sollte es sich gewiss lohnen, genaue Erhebungen zu pflegen, eine laufende «Bodenbuchhaltung» zu führen, einschlägig relevante Forschungen voranzutreiben und sachpolitische Diskussionen fundiert weiter zu führen.

## Literatur- und Quellenverzeichnis

- Amt für Statistik (2006): Arealstatistik Fürstentum Liechtenstein 1984 – 1996 – 2002 – Schlussbericht. Neuchâtel.
- Dieterich, H. (2006): Der deutsche Bodenmarkt am Anfang des 21. Jahrhunderts.
- Regierung des Fürstentums Liechtenstein (2000): Bericht der Regierung an den Landtag des Fürstentums Liechtenstein betreffend fünf Jahre Mitgliedschaft des Fürstentums Liechtenstein im Europäischen Wirtschaftsraum (EWR) – Nr. 42/2000
- Regierung des Fürstentums Liechtenstein (2005): Bericht und Antrag der Regierung an den Landtag des Fürstentums Liechtenstein betreffend 10 Jahre Mitgliedschaft des Fürstentums Liechtenstein im Europäischen Wirtschaftsraum (EWR) – Nr. 102/2005
- Regierung des Fürstentums Liechtenstein (2010a): Bericht und Antrag der Regierung an den Landtag des Fürstentums Liechtenstein betreffend 15 Jahre Mitgliedschaft des Fürstentums Liechtenstein im Europäischen Wirtschaftsraum (EWR) – Nr. 17/2010
- Regierung des Fürstentums Liechtenstein (2010b): Grundverkehr. <http://www.regierung.li/index.php?id=68> (abgefragt am 9.11.)
- Schreyer, P. (2009): User costs and bubbles in land markets. *Journal of Housing Economics* 18 (2009) 267–272.
- Stabstelle für Landesplanung – Landesverwaltung Liechtenstein (2010): Raumbeobachtung. <http://www.llv.li/amtsstellen/llv-slp-raumbeobachtung.htm> (abgefragt am 13. 11.)
- Ströbele, W. (1987): Bodenmarkt. In: Dichtl, E. und Issing, O. (Hrsg.): *Vahlens grosses Wirtschaftslexikon*. Verlag Franz Vahlen, München, S. 295–296.
- Wytrzens, H. (1996): *Der Bodenmarkt in Liechtenstein – Eine sozial- und wirtschaftswissenschaftliche Analyse*. Verlag der Liechtensteinischen Akademischen Gesellschaft, Vaduz.
- Wytrzens, H. (1994): Landwirtschaftlich genutzter Boden. In: Gattermayer, F., Hohenacker, J., Schiebel, W., Schneeberger, W., Steidl, A., Wöber, G., Wytrzens, H. und Breuer, G. (Hrsg.): *Agrarvermarktung in Österreich 2., aktualisierte Auflage*. Service Fachverlag, Wien, S. 185–194.

Wyrzens, H. (1989): Grundverkehrsinformationssysteme in Österreich – Ansätze zu deren Weiterentwicklung als Grundlage für umweltpolitische Massnahmen. Verband der wissenschaftlichen Gesellschaften Österreichs, Wien.