

Immobilien Spezial



Wohnträume



Steigen die Mietpreise an?

DIE IMMOBILIEN-PROFIS ERIC MARXER UND KARL LATERNER SPRECHEN ÜBER DIE GEFAHR EINER BLASE.

Seite 3



Die Individualität fehlt

DER ARCHITEKT JÜRGEN BECKER ERKLÄRT IM INTERVIEW, WAS EINE IMMOBILIE AUSZEICHNET.

Seite 5



Traumhäuser in Liechtenstein

GEHOBENE IMMOBILIEN MIT AUSSERGEWÖHNLICHEN DETAILS ALS RENDITEOBJEKT IN LIECHTENSTEIN.

Seite 4



◀ Diese Villa im Landhausstil in Eschen zeigt, dass der Liechtensteiner Immobilienmarkt Schätze zu bieten hat.

▲ Auf einer Wohnfläche von circa 305 Quadratmetern samt Pool lässt es sich hier wohl recht gut aushalten. Das Grundstück ist insgesamt 970 Quadratmeter gross. Gesehen bei: Engel & Völkers Immobilien. ▶



▲ An erhöhter Lage mit traumhafter Aussicht werden in Planken gerade zwei besondere Mehrfamilienhäuser geplant. Im nördlichen Haus sollen drei 3,5-Zimmerwohnungen mit je 97 Quadratmetern entstehen und im südlichen Haus drei 4,5-Zimmerwohnungen mit je 120 Quadratmetern. Gesehen bei: Marxer Immobilien in Vaduz.



▲ Vom Rohbau über die Installationen bis zum Innenausbau werden Materialien von höchster Qualität verwendet. Der Baubeginn ist für Frühjahr 2019 geplant. Kaufpreise auf Anfrage. Gesehen bei: Marxer Immobilien in Vaduz.



Traumhäuser

Nachfrage Das Niedrigzinsumfeld sorgt für günstige Finanzierungsbedingungen. Auch in Liechtenstein herrscht ein Anlagezwang. Die damit verbundene hohe Nachfrage nach gehobenen Immobilien hinterlässt Spuren – auch in Liechtenstein.



◀ Top-Immobilien zeichnen sich nicht nur durch ihre Lage aus, sondern auch durch ihre Architektur und besonderes Handwerk. Unikate und Spezialanfertigungen werden immer häufiger nachgefragt – auch im Metallbau. Aufwendige Treppen oder etwa Raumtrenner sind nur zwei Beispiele von vielen. Gesehen bei: Messina Metallbau in Triesen. ▶



▲ Das «Marxer Active Energy Building» ist ein Mehrfamilienhaus in Vaduz und umfasst insgesamt zwölf Wohnungen unterschiedlicher Grössen. Es besticht nicht nur durch das einzigartige Design, sondern auch durch seine energie-technischen Features.

„ Bei gehobenen Immobilien ist Flexibilität wichtig- sodass sich das Objekt im Wandel der Zeit mühelos mitverwandeln kann. “



Jürgen Becker

Jürgen Becker ist Architekt in Vaduz und seit 2014 mit seinem eigenen Architekturbüro selbstständig. Er studierte an der Universität Liechtenstein sowie an der ETH Zürich.

«Das Individuelle fehlt»

Architekt Jürgen Becker erklärt, was eine besondere Immobilie ausmacht und welche Fehler etliche Bauherren machen.

MIT JÜRGEN BECKER
SPRACH DOROTHEA ALBER

Herr Becker, wohin geht der Trend bei gehobenen Immobilien in Liechtenstein?

Jürgen Becker: Durchgehend entwickeln sich neue Standards und Trends, jedoch schaffen es nur wenige, die Architektur über mehrere Jahrzehnte zu definieren. Ein solcher war und ist das fließende Raumkontinuum aus Eingangszone, Küche und Wohnbereich. Langfristige Trends der Architektur können nur schlecht mit denen der Mode oder Kunst verglichen werden, da sie meist aus Verbesserungsbedarf entstehen und so auch Bedürfnisse der Bewohner spiegeln. Langfristige Trends sind somit an das menschliche Bedürfnis gekoppelt, beispielsweise neue Heizmethoden, welche durch Umweltbedürfnisse entstanden sind und nun eine schönere Architektur ermöglichen. Ein wichtiges Unterscheidungskriterium ist das zwischen Architektur und Design. Im gehobenen Wohnungsbau muss gute Architektur mehr können, als nur die Gesamtlfläche mit edlen Materialien auszustatten. Das besondere Potenzial an jedem Objekt muss ausgelotet werden, um sogar in einen generischen Grundriss Momente der Individualität hineinzubringen. Es ist diese Individualität, welche heute mit Flexibilität harmonisiert. Bei gehobenen Immobilien will der Mensch mehr als edle Materialien, er will Flexibilität – sodass sich das Objekt im Wandel der Zeit mühelos mitverwandeln kann.

Sie sagen leider. Ist es ein Fehler, Immobilien auf diese Weise zu bauen?

Dies ist nicht zwingend falsch, jedoch fehlt oft das Individuelle. Ich bin der Meinung, dass eine Architektur erst dann fertig ist, wenn sie bewohnt wird und ein müheloses Zusammenspiel zwischen Bewohner und Immobilie stattfindet. Anstatt kurzerhand einen Grundriss zu entwerfen, welcher 3 Prozent mehr Fläche ermöglicht, würde ich anders vorgehen und mich auf den Nutzen konzentrieren. Beispielsweise ist ein fließendes Raumkontinuum nichts wert, wenn es in der Situation an einer schlechten Ausrichtung leidet. Die Ausstattung und Materialisierung einer gehobenen Immobilie kann immer angepasst werden, die Planung jedoch nicht – und das ist beim Verkauf entscheidend.

Steht angesichts der niedrigen Zinsen Betongold höher im Kurs als je zuvor?

Diese tiefen Zinsen bergen zwar das Risiko von Blasenbildung am Markt in sich, doch ist Wohnraum eines der einzigen Produkte, bei der die Nachfrage angesichts der wachsenden Bevölkerung garantiert immer weiter steigen wird. Es ist also nur eine Frage der Zeit der Markt korrigiert sich selbst. Ich denke heute, wenn der reelle Wert des Geldes zu hinterfragen ist, werden hochwertige Immobilien weiterhin an Bedeutung gewinnen und bieten schon jetzt einen überzeugenden Weg, das Vermögen zu sichern.

Was erwarten Bauherren, die eine besondere Immobilie realisieren möchten von Ihnen als Architekten?

Es wird häufig nach einer Balance zwischen Modernität und Tradition gesucht. Als Architekt hat man die Aufgabe, den richtigen Schwerpunkt des Bauherren zu treffen und diesem dann eine Form zu verleihen. Dies heisst nicht, dass Innovation in der Architektur unmöglich sei, sondern dass Innovation aus Bedürfnis, und nicht aus einem Katalog geschaffen wird.

Welchen Tipp würden Sie Bauherren mit auf dem Weg geben bzw. was ist der häufigste Fehler, den Sie beobachten?

Das Ziel ist es, Wohnlichkeit und Individualität zu schaffen. Statt in Standards oder Mittelmaass zu investieren, würde ich es vorziehen, Geld zum Beispiel für Schiebefenster, viel Tageslicht, für grosse zentrale Wohnräume und einen Balkon auszugeben. Man muss argumentieren, dass sich das Besondere besser vermarkten lässt. Der Bauherr sollte sich hüten, auf zu viele Meinungen von Dritten zu hören! Viele Bauherren werden dadurch verunsichert, denn über Architektur kann diskutiert werden wie über Kunst, jeder hat eine eigene Meinung. Es ist wichtig, mit dem ausgewählten Architekten eine Vertrauensbasis aufzubauen, in der es gilt, ein zugeschnittenes Projekt miteinander zu entwickeln. Auch die Bezugsquellen von Bildern oder Referenzobjekten sind heutzutage durch das Internet endlos. Es besteht die Gefahr, dass man sich verirrt. Es ist per se nicht schlecht, mit Referenzobjekten zu arbeiten, man muss diese aber gezielt einsetzen.

Was muss eine gehobene Immobilie haben und welche Architektur ist gefragt, damit sich das Haus oder die Wohnung auf jeden Fall verkauft?

Viele der derzeit inserierten gehobenen Immobilien haben leider viele Gemeinsamkeiten. Überwiegend werden helle, gefühlt hochwertige Materialien mit viel Glas eingesetzt. Die Grundrisse sind so gestaltet, dass durch minimalen Aufwand grösstmögliche Fläche entsteht.