

KONJUNKTURLAGE UND -AUSBLICK IM LIECHTENSTEINISCHEN BAUGEWERBE ZUM SPAETSOMMER 1982

Die derzeitige Wirtschaftssituation im allgemeinen und im Baugewerbe im besonderen hat das Ressort Wirtschaft der Fürstlichen Regierung veranlasst, über das Amt für Volkswirtschaft allgemeine Konjunkturerhebungen sowie spezielle Untersuchungen über Baunachfrage und -angebot vorzunehmen. An dieser Stelle soll eine Darstellung der letzteren erfolgen.

1. Die Beschäftigungslage im Baugewerbe

Im liechtensteinischen Baugewerbe arbeiten derzeit im Sommer etwa 1800, im Winter etwa 1200 Personen. Eine genaue statistische Erfassung der saisonalen Schwankungen der Beschäftigten ist leider nicht möglich, da nur die Ausländerstatistik Angaben für mehrere Termine während des Jahres macht (für die Grenzgänger aus der Schweiz aber auch nur für das Jahresende), die die inländische Erwerbsbevölkerung erfassende Wohnbevölkerungsstatistik jedoch nur auf den Stichtag (seit 1981) 31. Dezember erscheint.

Wie mit Tabelle 1 dennoch gezeigt werden kann, werden die saisonalen Schwankungen im Baugewerbe mit der wechselnden Höhe in der Beschäftigung von Saisonarbeitern ausgeglichen: von dieser Kategorie waren 1981 beispielsweise 32 Personen zum 31. Dezember erfasst, aber 606 zum 31. August. Die Saisonarbeiter entsprechen ungefähr 1/3 der Beschäftigung im Baugewerbe in der Hochsaison und nicht einmal 3 % in der Wintersaison. Die restliche Beschäftigung von Inländern, im Inland wohnhaften Ausländern und von Grenzgängern dürfte relativ geringen Schwankungen unterliegen.

Vom Jahresende 1980 zum Jahresende 1981 hat die Anzahl der im Baugewerbe erwerbstätigen Personen um 4,6 % zugenommen. Im Vergleich

BESCHÄFTIGTE IM BAUGEWERBE

	31. 12. 79	30. 4. 80	31. 8. 80	31. 12. 80	30. 4. 81	31. 8. 81	31. 12. 81	30. 4. 82	31. 8. 82
Niedergelassene Jahresaufenthalter Zusammen	147 139 286	155 143 298	163 141 304	165 141 306	169 135 304	169 135 304	168 132 300	172 137 309	174 140 314
Saisonniers	13	496	607	18	487	606	32	515	581
Grenzgänger Vbg. Grenzgänger Schweiz Zusammen	72 . .	79 . .	80 . .	74 45 119	82 . .	77 . .	84 55 139	92 . .	89 . .
Ausländische Beschäftigte Total	.	.	.	443	.	.	471	.	.
Beschäftigte Liechtensteiner Total ¹⁾	722	.	.	672	.	.	695	.	.
Total Beschäftigte	.	.	.	1115	.	.	1166	.	.

1) per 1. 12. 79, 2. 12. 80, 31. 12. 81

dazu hat sich die Gesamtbeschäftigung der liechtensteinischen Volkswirtschaft im selben Zeitraum um 3,3 % erhöht, wobei diese Steigerung zur Gänze auf den Zuwachs an Grenzgängern (+ 15,7 %) zurückgeführt werden kann, während die Zahl der im Inland wohnhaften Erwerbstätigen stagniert hat.

Die Arbeitsmarktstatistik für den baugewerblichen Bereich (siehe Tabelle 2) zeigt im Verlauf der letzten Zeit die für eine Verschlechterung der Beschäftigungssituation typische Zunahme der Anzahl Stellensuchenden und Abnahme der gemeldeten offenen Stellen: erstere haben sich von 9 im Jahre 1980 auf 17 im Jahre 1981 erhöht (10 im ersten Halbjahr 1982), letztere sind von 26 im Jahr 1980 auf 23 im Jahr 1981 gesunken (15 im ersten Halbjahr 1982). Im Rahmen der witterungsbedingten Teilarbeitslosigkeit waren 1980 beim Amt für Volkswirtschaft 36 und 1981 95 Bauarbeiter vermerkt.

Die Zunahme der Beschäftigungsprobleme im Baugewerbe soll allerdings nicht vergessen machen, dass die Winterarbeitslosigkeit Ende 1981 nur etwa 3 Promille betragen hat (alle Stellensuchenden und nicht nur die Ganzarbeitslosen eingerechnet).

2. Die Entwicklung der Baubewilligungen

Mit etwa 2/3 entfällt wertmässig der grösste Anteil der Hochbauvorhaben in Liechtenstein auf den Wohnungsbau (siehe Tabelle 3). (Die neueste Zahl für das erste Halbjahr 1982 macht 67,5 % aus; der im betrachteten Zeitraum niedrigste Wert sind 47,6 % im Jahre 1978).

Etwa 1/4 entfällt auf industrielle und gewerbliche Bauten. Der Anteil der öffentlichen Bauten unterliegt deutlichen Schwankungen: 1,0 % im ersten Halbjahr 1982; 24,1 % im Jahre 1977. Die landwirtschaftlichen Bauten machen nur etwa 2 bis 4 % der gesamten Hochbausumme im Land aus.

Die Betrachtung nach Volumen zeigt verständlicherweise eine Anteilsverschiebung insbesondere von den Wohnbauten zu den Industrie- und Gewerbebauten hin.

Tab. 2: Arbeitsmarktstatistik Baugewerbe

Jahr / Quartal	Stellen- suchende	Offene Stellen	Besetzte Stellen
1980 / 1	4	9	—
2	2	12	—
3	1	4	2
4	2	1	—
1980 / Total	9	26	2
1981 / 1	5	5	—
2	1	1	1
3	5	2	—
4	6	15	—
1981 / Total	17	23	1
1982 / 1	7	12	2
2	3	3	2

Diese Zahlen zeigen deutlich, dass die Baukonjunktur im wesentlichen von den Bauvorhaben der privaten Haushalte und Unternehmen bestimmt wird und der Staat nur in begrenztem Masse eine Ausgleichsfunktion übernehmen kann. Abgesehen davon ist aufgrund der schwer abzuschätzenden Verzögerungen in der Ausführung und aus Gründen einer kontinuierlichen Bereitstellung des öffentlichen Bedarfs diese Ausgleichsfunktion auch wirtschaftstheoretisch nicht unumstritten.

Die Entwicklung des Bauwerts und -volumens seit 1976 in absoluten Zahlen ist aus Tabelle 4 ersichtlich.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Baubewilligungen nur ein ungenaues Bild über den zeitlichen Verlauf der Bautätigkeit liefern, da einerseits vorgeschrieben ist, dass die Bauausführung innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Baubewilligung zu beginnen hat, andererseits kann selbstverständlich nicht verlangt werden, dass überhaupt gebaut wird. Die effektive Bautätigkeit verteilt sich also auf die der Statistik der Bewilligungen folgenden Perioden, wobei nicht zwingend alle Bewilligungen in Bautätigkeit umgesetzt werden und manche Bewilligungen später nochmals neu eingereicht werden.

Für öffentliche und industrielle Grossbauten ist zudem zu vermerken, dass die in der Statistik der Bewilligungen zum Ausdruck kommenden Schwankungen nicht unbedingt auf Schwankungen der entsprechenden Bauvorhaben schliessen lassen: Die Bewilligung wird möglicherweise auf einmal eingereicht und erteilt, die Bauausführung erstreckt sich dann aber auf einen längeren Zeitraum.

Die in der Tabelle 4 zum Ausdruck kommende konjunkturelle Entwicklung zeigt ein Tief im Jahre 1976 und ein Hoch in den Jahren 1979 bis 1981. Im Moment kann das Baugewerbe in einem gewissen Mass also noch vom hohen Bewilligungswert und -volumen des Jahres 1981 Beschäftigung finden. Das erste Halbjahr 1982 zeigt jedoch einen deutlichen Rückgang der Bewilligungen gegenüber den vorhergehenden Jahren.

Tab. 4: Baubewilligungen nach Kategorien (absolute Werte)

Jahr	Wohnbauten	Industrielle und gewerbliche Bauten	Landwirtschaftliche Bauten	Öffentliche Bauten	Total
<u>In Mio Franken</u>					
1976	37,4	16,3	2,5	5,6	61,9
1977	53,0	26,7	2,2	26,1	108,0
1978	49,0	33,8	3,4	16,8	103,0
1979	81,7	32,8	1,2	23,3	139,0
1980	77,9	32,1	2,3	8,7	121,0
1981	108,6	39,1	2,0	29,3	178,9
1982 / 1. HJ.	31,4	12,8	1,9	0,5	46,5
<u>Bauvolumen (in 1000 m³)</u>					
1976	140,0	107,9	18,8	19,9	286,6
1977	193,0	97,2	19,0	86,7	395,9
1978	199,5	143,3	37,5	62,3	442,6
1979	282,6	254,5	13,3	63,0	613,3
1980	242,5	230,9	27,0	53,8	554,2
1981	285,7	174,5	21,5	66,2	547,9
1982 / 1. HJ.	83,6	73,4	16,1	2,1	175,4

Die Entwicklung der Baukosten in nominellen Werten (d.h. ohne Herausrechnung der Teuerungszunahmen) ist in Tabelle 5 dargestellt. Diese Zahlen sind selbstverständlich nicht auf den Rappen genau zu nehmen, sondern zeigen nur die Tendenz der Veränderung.

Der aufgrund der Kostenvoranschläge errechnete m^3 -Preis für Wohnbauten hat sich vom Durchschnitt des Jahres 1976 bis zum Durchschnitt des ersten Halbjahres 1982 um 40,4 % erhöht. Bei den anderen Baukategorien erschwert die viel grössere Schwankungsbreite des Bauvolumens je Projekt eine Interpretation der Zahlen. Die allgemeine Teuerung der Lebenskosten für den vorgenannten Zeitraum betrug 22,0 %.

3. Die Entwicklung im Wohnungsbau

Im Jahre 1980 wurden 136 Bewilligungen für den Bau von Wohngebäuden erteilt, im Jahre 1981 deren 152 und im ersten Halbjahr 1982 waren es noch 59 (Tabelle 6). Der Rückgang für den letzteren Zeitraum betrifft sowohl Ein- als auch Mehrfamilienhäuser und zeigt sich ebenso deutlich bei der erfassten Gesamtzahl der Zimmer und Wohnungen. Aus den Durchschnittszahlen Zimmer je Wohnung und Wohnungen je Mehrfamilienhaus lässt sich im übrigen - soweit dies für die kurze Betrachtungsperiode möglich ist - eine gewisse Tendenz zu grösseren Wohnungen und kleineren Mehrfamilienhäusern herauslesen.

In Abbildung 1 ist die wertmässige Entwicklung des Wohnungsbaus der letzten 10 Quartale dargestellt. Wie ersichtlich, entsprechen die Saisonschwankungen der Bewilligungen auch mehr oder weniger dem bekannten Verlauf der Bautätigkeit (Hoch im Sommer und Tief im Winter). Im allgemeinen dürfte also zwischen Erteilung der Baubewilligung und dem Schwergewicht der Bauausführung eine zeitliche Verzögerung von vielleicht drei Quartalen liegen.

4. Die Entwicklung der öffentlichen Bauten

Wie schon in den Tabellen 3 und 4 gezeigt, weisen die absoluten und relativen Werte des durch die Statistik der Baubewilligungen erfass-

Tab. 5:

Baukosten : Entwicklung der m³ — Preise nach Baukategorien
(aufgrund der Kostenvoranschläge der erteilten Baubewilligungen)

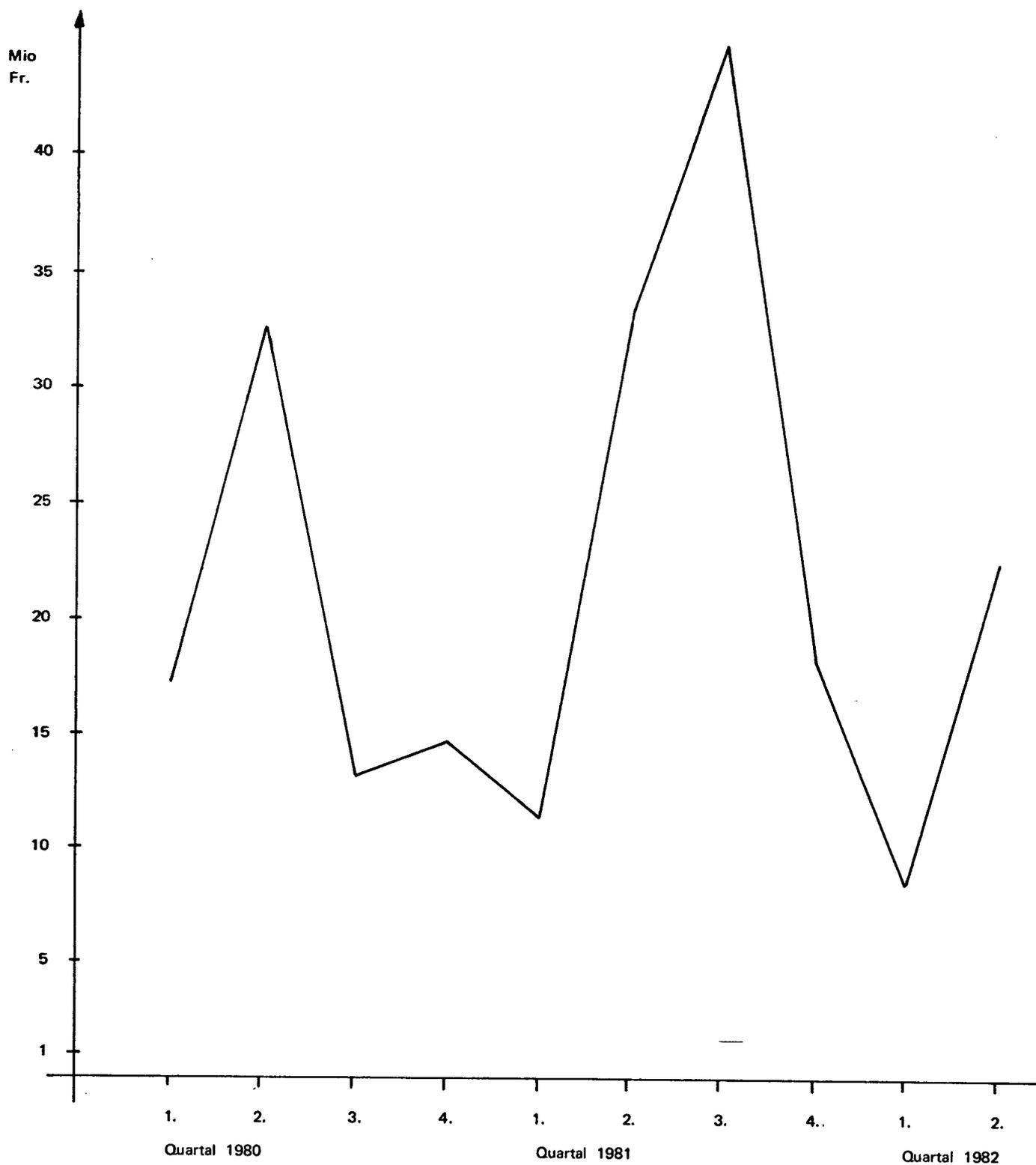
	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982 / 1. HJ.
<u>Franken je m³</u>							
Wohnbauten	267,40	274,80	245,70	289,20	321,40	380,10	375,50
Ind. u. Gew. Bauten	151,50	275,10	236,20	129.—	138,90	223,80	174,20
Landw. Bauten	132,70	114,10	89,50	87.—	84,30	93,10	114,60
Öffentl. Bauten	282,40	300,60	268,90	369,40	161,20	442,30	223,30
Total	215,90	272,80	232,70	226,60	218,30	326,60	265,20
<u>Kostenindex</u>							
Wohnbau (Fr. je m ³)	100	102,8	91,9	108,2	120,2	142,1	140,4
Bauten Total (Fr. je m ³)	100	126,4	107,8	105,0	101,1	151,3	122,8
Lebenskosten (BIGA)	100	101,3	102,3	106,0	110,3	117,5	122,0
Zürcher Baukosten	100	103,4	105,8	110,3	120,3	131,4	138,9

**Tab. 6: Struktur und Entwicklung des Wohnungsbaus
aufgrund erteilter Baubewilligungen**

	1980	1981	1982 / 1. HJ.
Gebäude mit Wohnungen			
Total	136	152	59
davon:			
Einfam. Häuser	94	100	46
Mehrfam. Häuser	42	52	13
Anzahl Zimmer:			
Total	1150	1454	398
Je Wohnung ¹⁾	3,8	3,6	4,3
Anzahl Wohnungen:			
Total	306	401	92
Je Mehrfam. Haus	5,0	5,8	3,5

1) Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern werden als 5-Zi-Wohnung gerechnet.

Abb. 1:

**Wertmässige Entwicklung des Wohnungsbaus in Liechtenstein
(Kostenvoranschläge der erteilten Baubewilligungen)**

ten öffentlichen Hochbaus beträchtliche Schwankungen von Jahr zu Jahr auf. Die extremen Ausschläge sind in Abbildung 2 graphisch dargestellt.

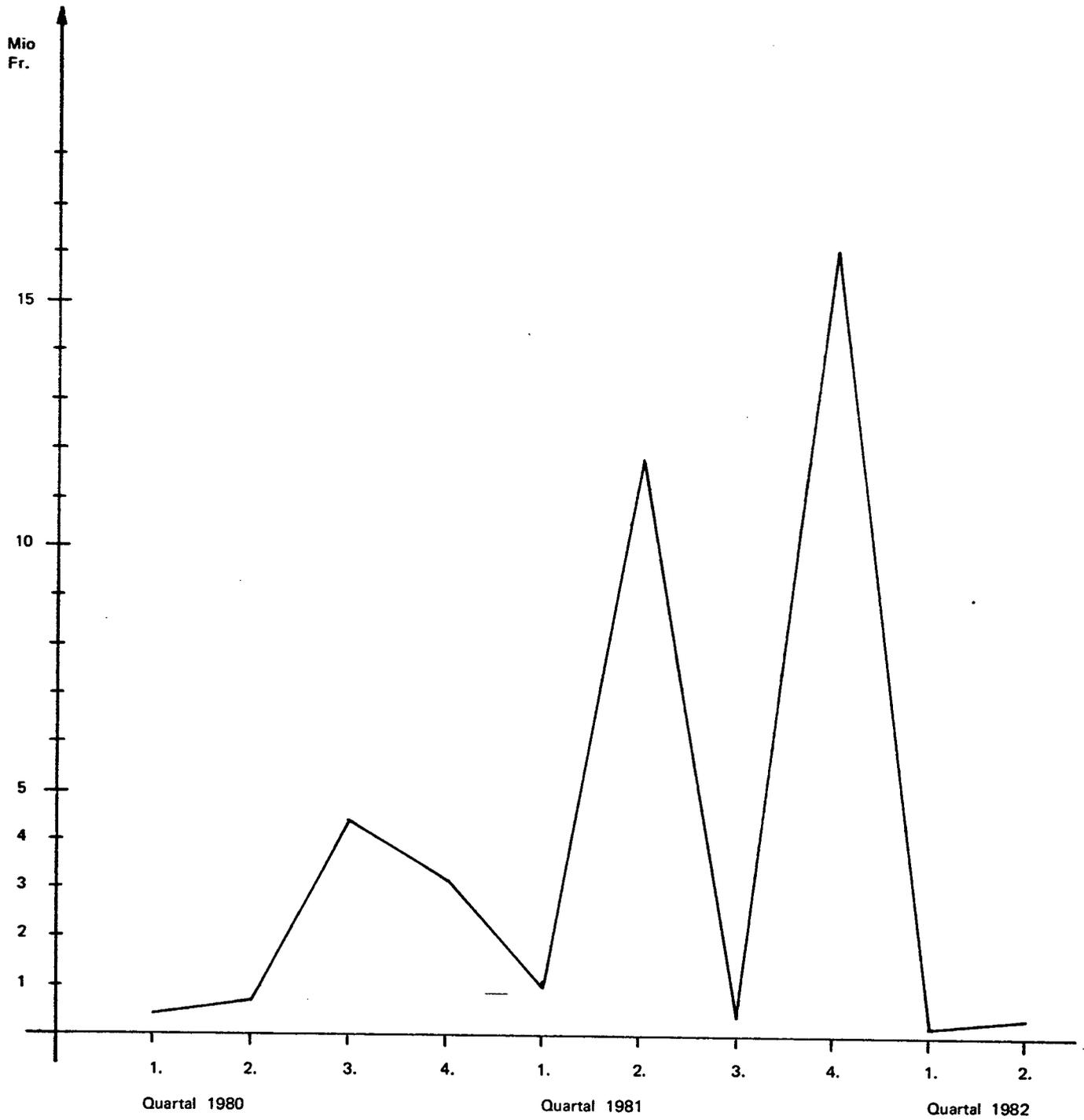
Von den Schwankungen in der Bewilligungspraxis kann jedoch keineswegs zwingend auf ebensolche Schwankungen in der Bauausführung geschlossen werden: Die Bewilligungen für die zudem meist volumemässig grösseren Projekte registriert die Statistik zu einem bestimmten Zeitpunkt, die Bautätigkeit erstreckt sich aber über eine längere Periode. Zahlenmässig lässt sich dies wie folgt belegen: Für das Jahr 1981 und das erste Halbjahr 1982 ergeben sich als Bewilligungswerte für öffentliche Bauten 29,3 bzw. 0,5 Millionen Franken. Die effektiven Aufwendungen von Land und Gemeinden für Hochbauten in den beiden Zeiträumen betragen aber 24,2 bzw. ungefähr 10 Millionen Franken.

Die öffentlichen Gemeinwesen und insbesondere die Gemeinden sind zudem in der Lage und auch gewillt, sich über gedrosselte bzw. beschleunigte Auftragsvergabe den örtlich gegebenen Kapazitäten ziemlich flexibel anzupassen.

Für die Bauausführung selbst können keine Daten genannt werden. Bekanntermassen liegt sie aber zwischen dem Zeitpunkt der Bewilligung und jenem der Rechnungsbegleichung. Letztere schlägt sich als Aufwand im öffentlichen Haushalt nieder, wofür in den Tabellen 7, 8 und 9 die Zahlenangaben für die Jahre 1981 (Rechnungsabschluss) bis 1983 (Planung) vorliegen. Daraus lässt sich folgendes ersehen:

Im Jahre 1981 entfielen 25,6 % der öffentlichen Bauausgaben auf das Land und 74,4 % auf die Gemeinden (der Gemeindeanteil bei den Hochbauten beträgt 69,3 %, bei den Tiefbauten 79,6 %). Für die weiters betrachteten Jahre 1982 und 1983 vergrössert sich der Landesanteil, wobei diese Veränderung aber durchaus auf unterschiedlicher Schätzfreudigkeit der Auskunftgeber beruhen mag. Im übrigen waren die Planzahlen für 1983 zum Erhebungszeitpunkt noch nicht politisch abgeseget.

Abb. 2: Wertmässige Entwicklung der öffentlichen Hochbauten in Liechtenstein
(Kostenvoranschläge der erteilten Baubewilligungen)



Tab. 7: Aufwendungen im öffentlichen Hochbau (in Franken)

	1981 ¹⁾	1982/1-7 ¹⁾	1982/8-12 ²⁾	1982 ges.	1983 ²⁾
Land	7.429.173	3.500.000	7.500.000	11.000.000	22.000.000 ³⁾
Gemeinden	16.738.308	8.339.702	7.790.000	16.129.702	17.480.000
Gesamt Hochbau	24.167.481	11.839.702	15.290.000	27.129.702	39.480.000

Tab. 8: Aufwendungen im öffentlichen Tiefbau (in Franken)

	1981 ¹⁾	1982/1-7 ¹⁾	1982/8-12 ²⁾	1982 ges.	1983 ²⁾
Land	4.825.795	1.020.000	4.480.000	5.500.000	5.800.000
Gemeinden	18.788.006	8.609.999	11.641.500	20.251.499	18.945.000
Gesamt Tiefbau	23.613.801	9.629.999	16.121.500	25.751.499	24.745.000

Tab. 9: Aufwendungen im öffentlichen Hoch- und Tiefbau (in Franken)

	1981 ¹⁾	1982/1-7 ¹⁾	1982/8-12 ²⁾	1982 ges.	1983 ²⁾
Land	12.254.968	4.520.000	11.980.000	16.500.000	27.800.000
Gemeinden	35.526.314	16.949.701	19.431.500	36.381.201	36.425.000
Gesamt	47.781.282	21.469.701	31.411.500	52.881.201	64.225.000

1) effektiv

2) Planung bzw. Schätzung

3) einschl. Sonderkonto Kunsthaus (4 Mio)

Das beabsichtigte Konjunkturverhalten der öffentlichen Gemeinwesen lässt sich aus den absoluten Werten herauslesen: Die öffentlichen Bauaufwendungen sollen 1982 um 10,7 %, 1983 um 21,5 % gegenüber dem jeweiligen Vorjahr zunehmen. Diese doch beträchtlichen Steigerungen sind zur Gänze den Landesaufträgen zuzurechnen; bei den Gemeinden sind für 1982 um 2,4 %, 1983 um 0,1 % erhöhte Ausgaben vorgesehen.

Betrachten wir die Veränderungen untergliedert nach Hoch- und Tiefbau, so sind für das laufende Jahr bei ersteren Zunahmen um 12,3 %, bei letzteren um 9,1 % zu erwarten, für das Jahr 1983 weist der Hochbau eine Steigerung um 45,5 % auf, der Tiefbau einen Rückgang um 3,9 %.

5. Die Situation bei den Architekten und Wohnungsvermittlern

Für ein frühzeitiges Erkennen des künftigen Konjunkturverlaufs der Bauwirtschaft liefert eine Betrachtung der Lage in der Bauplanungsphase, also bei den Architekten, wesentliche Anhaltspunkte. In diesem Zusammenhang ist auch die Erhebung der Situation auf dem Wohnungsmarkt, dem Tätigkeitsgebiet der Wohnungsvermittler, von Interesse.

Das Amt für Volkswirtschaft hat per Ende August 1982 mittels Fragebogen eine Lagebeurteilung durch die liechtensteinischen Architekten und Wohnungsvermittler erbeten. Insgesamt 58 einschlägige Firmen wurden angeschrieben (37 Architekten und 21 Wohnungsvermittler), die Antwortquote betrug 34,5 % (40,5 % bei den Architekten und 23,8 % bei den Wohnungsvermittlern). Von den 15 antwortenden Architekten waren 3 nebenbei als Wohnungsvermittler tätig. Von den 5 antwortenden Wohnungsvermittlern lag nur bei einem das Schwergewicht der Betriebstätigkeit auf diesem Gebiet, bei einem wurden auch Architekturaufträge bearbeitet und bei den übrigen 3 erfolgte die Wohnungsvermittlung nur nebenbei.

Die 15 antwortenden Architekten beschäftigten 71, die 5 antwortenden Wohnungsvermittler insgesamt 9 Personen.

Die Auswertung (siehe Tabellen 10, 11 und 12) sieht folgendermassen aus:

Im Jahre 1981 war der Geschäftsgang gemäss eigener Einschätzung noch bei 9 der 20 antwortenden Firmen gut, bei 9 befriedigend und bei 2 schlecht. Im heurigen Jahr 1982 hat sich der Geschäftsgang bei 4 Firmen verbessert, bei 7 ist er gleichgeblieben und bei 9 hat er sich verschlechtert. Die Entwicklung ist dabei von Betrieb zu Betrieb sehr unterschiedlich. Bei 2 Firmen wurde eine Verbesserung des Geschäftsgangs bei schon gutem Vorjahresergebnis festgestellt, 2 weitere Firmen konstatieren eine Verbesserung des Geschäftsgangs bei befriedigender Vorjahreseinschätzung. Einen gleichbleibenden Geschäftsgang weisen 3 Firmen mit im Vorjahr gutem und 4 Firmen mit im Vorjahr befriedigendem Ergebnis auf. Eine Verschlechterung ihrer Geschäftstätigkeit haben 4 Firmen festgestellt, bei denen die Ausgangslage 1981 noch gut war, 3 Firmen mit vorher befriedigendem und 2 Firmen mit schon damals schlechtem Geschäftsgang.

Neben der Einschätzung der eigenen Tätigkeit wurde auch um eine Beurteilung der Lage der gesamten Branche gebeten: Auf die Frage, wie sich die Bautätigkeit, insbesondere im Wohnungsbau, heuer entwickelt habe, kam nur einmal die Antwort, sie habe zugenommen. 10 Befragte stellten eine Stagnation, 9 einen Rückgang fest. Die weiteren Erwartungen für den Rest des Jahres 1982 und für das Jahr 1983 sind noch zurückhaltender: kein Befragter erwartet eine Zunahme der Bautätigkeit, 7 vermuten eine Stagnation und 13 einen Rückgang. Eine differenziertere Betrachtung dieser Ergebnisse zeigt, dass 5 Befragte sowohl in der Beurteilung der gegenwärtigen Lage als auch der weiteren Aussichten auf eine Stagnation tippen, 5 weitere Befragte auf einen künftigen Rückgang bei momentaner Stagnation und 8 Befragte beurteilen die derzeitige als auch die kommende Entwicklung als Rückgang.

Im Vergleich zwischen vorhandenem Angebot und derzeitiger Nachfrage nach Wohnungen wird von 4 Befragten ein Gleichgewicht auf diesem Markt festgestellt (allerdings von keinem Wohnungsvermittler), die übrigen

BERICHTERSTATTENDE FIRMA: Anzahl Befragte: 58 Firmen
Rückantwort von 20 Firmen (= 34,5 %)

1. TÄTIGKEITSBEREICH(E):

Wohnungsvermittlung	5	Schwergewicht	
Architektur	15		
Sonstige:			

2. ANZAHL BESCHÄFTIGTE: insgesamt 80 (im Bereich Architektur und/oder Wohnungsvermittlung)

3. WIE WAR IHR GESCHÄFTSGANG IM VERGANGENEN JAHR (1981)?

gut	9
befriedigend	9
schlecht	2

4. WIE HAT SICH IHR GESCHÄFTSGANG HEUER GEGENÜBER DEM VORJAHR ENTWICKELT?

verbessert	4
gleichgeblieben	7
verschlechtert	9

5. WIE HAT SICH – AUS IHRER SICHT – DIE BAUTÄTIGKEIT, INSBESONDERE IM WOHNUNGSBAU, HEUER ENTWICKELT?

zugenommen	1
gleichgeblieben	10
zurückgegangen	9

6. WELCHE ENTWICKLUNG DER BAUTÄTIGKEIT, INSBESONDERE IM WOHNUNGSBAU, ERWARTEN SIE FÜR DIE NÄCHSTE ZEIT (REST DES JAHRES 1982 UND 1983)?

Zunahme	0
Stagnation	7
Rückgang	13

7. IST DIE WOHNUNGSNACHFRAGE DERZEIT IM VERGLEICH ZUM VORHANDENEM ANGEBOT:

größer als das Wohnungsangebot	0
dem Wohnungsangebot entsprechend	4
geringer als das Wohnungsangebot	16

8. WIE BEURTEILEN SIE DIE WEITERE ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBEDARFES IN LIECHTENSTEIN (FÜR DEN REST DES JAHRES 1982 UND FÜR 1983)? SCHWERGEWICHT AUF

Zusatz- und Erweiterungsbedarf (Wachstum)	0
Ersatz- und Modernisierungsbedarf (Stagnation)	10
Bedarfsrückgang	10

9. BESONDERE GESCHÄFTS- UND BRANCHENPROBLEME?

.....
.....
.....

Tabelle 11: Zusammenzug
(Architekten)

BERICHTERSTATTENDE FIRMA: Anzahl Befragte: 37 Firmen
Rückantwort von 15 Firmen (= 40,5 %)

1. TÄTIGKEITSBEREICH(E):

Wohnungsvermittlung		Schwergewicht	2	(nebenbei)
Architektur	15		15	
Sonstige:			

2. ANZAHL BESCHÄFTIGTE: insgesamt 71 (im Bereich Architektur und/oder Wohnungsvermittlung)

3. WIE WAR IHR GESCHÄFTSGANG IM VERGANGENEN JAHR (1981)?

gut	8	mit 39 Beschäftigten
befriedigend	7	mit 32 Beschäftigten
schlecht	0	

4. WIE HAT SICH IHR GESCHÄFTSGANG HEUER GEGENÜBER DEM VORJAHR ENTWICKELT?

verbessert	3	mit 10 Beschäftigten
gleichgeblieben	6	mit 28 Beschäftigten
verschlechtert	6	mit 33 Beschäftigten

5. WIE HAT SICH – AUS IHRER SICHT – DIE BAUTÄTIGKEIT, INSBESONDERE IM WOHNUNGSBAU, HEUER ENTWICKELT?

zugenommen	0
gleichgeblieben	8
zurückgegangen	7

6. WELCHE ENTWICKLUNG DER BAUTÄTIGKEIT, INSBESONDERE IM WOHNUNGSBAU, ERWARTEN SIE FÜR DIE NÄCHSTE ZEIT (REST DES JAHRES 1982 UND 1983)?

Zunahme	0
Stagnation	4
Rückgang	11

7. IST DIE WOHNUNGSNACHFRAGE DERZEIT IM VERGLEICH ZUM VORHANDENEM ANGEBOT:

größer als das Wohnungsangebot	0
dem Wohnungsangebot entsprechend	4
geringer als das Wohnungsangebot	11

8. WIE BEURTEILEN SIE DIE WEITERE ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBEDARFES IN LIECHTENSTEIN (FÜR DEN REST DES JAHRES 1982 UND FÜR 1983)? SCHWERGEWICHT AUF

Zusatz- und Erweiterungsbedarf (Wachstum)	0
Ersatz- und Modernisierungsbedarf (Stagnation)	7
Bedarfsrückgang	8

9. BESONDERE GESCHÄFTS- UND BRANCHENPROBLEME?

.....
.....
.....

Tabelle 12: Zusammenzug
(Wohnungsvermittler)

AMT FÜR VOLKSWIRTSCHAFT
LAGEBEURTEILUNG WOHNUNGSMARKT

BERICHTERSTATTENDE FIRMA: Anzahl Befragte: 21 Firmen.....

..... Rückantwort von 5 Firmen (= 23,8 %)

1. TÄTIGKEITSBEREICH(E):

Wohnungsvermittlung

5

Schwergewicht

2

Architektur

1

(nebenbei)

Sonstige:

3

2. ANZAHL BESCHÄFTIGTE: insgesamt 9..... (im Bereich Architektur und/oder Wohnungsvermittlung)

3. WIE WAR IHR GESCHÄFTSGANG IM VERGANGENEN JAHR (1981)?

gut

1

befriedigend

2

schlecht

2

4. WIE HAT SICH IHR GESCHÄFTSGANG HEUER GEGENÜBER DEM VORJAHR ENTWICKELT?

verbessert

1

gleichgeblieben

1

verschlechtert

3

5. WIE HAT SICH – AUS IHRER SICHT – DIE BAUTÄTIGKEIT, INSBESONDERE IM WOHNUNGSBAU, HEUER ENTWICKELT?

zugenommen

1

gleichgeblieben

2

zurückgegangen

2

6. WELCHE ENTWICKLUNG DER BAUTÄTIGKEIT, INSBESONDERE IM WOHNUNGSBAU, ERWARTEN SIE FÜR DIE NÄCHSTE ZEIT (REST DES JAHRES 1982 UND 1983)?

Zunahme

0

Stagnation

3

Rückgang

2

7. IST DIE WOHNUNGSNACHFRAGE DERZEIT IM VERGLEICH ZUM VORHANDENEM ANGEBOT:

grösser als das Wohnungsangebot

0

dem Wohnungsangebot entsprechend

0

geringer als das Wohnungsangebot

5

8. WIE BEURTEILEN SIE DIE WEITERE ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBEDARFES IN LIECHTENSTEIN (FÜR DEN REST DES JAHRES 1982 UND FÜR 1983)? SCHWERGEWICHT AUF

Zusatz- und Erweiterungsbedarf (Wachstum)

0

Ersatz- und Modernisierungsbedarf (Stagnation)

3

Bedarfsrückgang

2

9. BESONDERE GESCHÄFTS- UND BRANCHENPROBLEME?

.....
.....
.....

16 Befragten glauben, dass derzeit mehr Wohnungen als Nachfrage vorhanden ist.

Auch für die weitere Entwicklung des Bedarfs an Wohnungen erwartet kein Befragter für den Rest des Jahres 1982 und das kommende Jahr ein Wachstum. 10 der Befragten beurteilen den Bedarf als gleichbleibend, 10 als rückgängig.

Bei aller Problematik der Bewertung von Befragungsergebnissen und auch in Anbetracht der relativ geringen Zahl der Rückantworten ist doch eindeutig eine Grundhaltung erkennbar, die in der Einschätzung der jetzigen Lage sehr zurückhaltend und betreffs der weiteren Aussichten noch pessimistischer ist.

6. Fazit

Die Untersuchung der vorliegenden Daten weist durchwegs auf den Beginn einer Abschwächung in der Bauwirtschaft hin. Für die Abschätzung des genauen Ausmasses dieses Rückgangs fehlen allerdings die zahlenmässigen Grundlagen. Diese Konjunkturabflachung dürfte insbesondere auf eine rückläufige Nachfrage im Wohnungsbau zurückzuführen sein, welche wiederum durch die in der letzten Zeit zinsbedingt hohen Finanzierungskosten und das Erreichen einer gewissen Sättigung erklärt werden kann. Auch wenn der Rückgang deutlich ausfallen sollte, ist doch zu überlegen, ob nicht damit nach einigen Jahren des Booms wieder die Rückkehr auf ein "normales" Mass eingeleitet wird.

6. Oktober 1982
Dr.HB/hh