

### *c) Das Zusammenfinden von Angebot und Nachfrage am Bodenmarkt*

Haben die bisherigen Passagen Angebot und Nachfrage weitgehend unabhängig voneinander betrachtet, so ist es nun angelegen, den Blick auf die gegenseitige Verkopplung beider Marktdeterminanten zu heften. Damit sich die hinter den Marktkräften wirkenden, geschilderten Mechanismen auch tatsächlich so entfalten können, dass am Ende ein Vertragsabschluss statt hat, ist es ja unabdingbar, dass Angebot und Nachfrage zueinander finden. Unter diesem Aspekt stellt sich das Zustandekommen von Grundstückstransaktionen als ein Kommunikationsproblem, denn Kaufwillige und Verkaufsbereite müssen zuerst voneinander erfahren und sodann einen Weg ausfindig machen, um ihre jeweiligen Vorstellungen von den Konditionen, zu denen das Geschäft letztlich abgewickelt werden soll, zu akkordieren. Im Lichte dieser Sichtweise gewinnt Information – zumindest im Vorfeld von Grundstückskäufen – eine zentrale Rolle.<sup>10</sup> Informationsvorsprünge geben sogar oft den Ausschlag dafür, dass ein bestimmter – besonders gewiefter – Nachfrager effektiv Grundeigentum erwerben kann.

Für das tiefere Verständnis der Vorgänge am Bodenmarkt dünkt es folglich lohnend, gerade das Umfeld von Geschäftsanbahnungen etwas auszuleuchten. Dieses Ansinnen scheint sogar über den konkreten Anlassfall Liechtenstein hinausgehend von allgemeinerem Interesse, weil die einschlägige wissenschaftliche Literatur den Transaktionsmechanismen am Immobilienmarkt bislang nur sehr wenig bzw. gar kein Augenmerk geschenkt hat. Ausserdem erschien dem ersten Anschein nach das Fürstentum wegen seiner überschaubaren Grösse als Fallbeispiel für dieses Unterfangen prädestiniert.

Wiewohl Liechtenstein eine überaus kleine und deshalb eine als besonders übersichtlich geltende Sozietät darstellt, ist die vielgepriesene Transparenz mindestens teilweise bloss eine vermeintliche. In der Konsequenz erwies sich das Vorhaben der Erfassung des Geschäftsumfeldes als viel schwerer realisierbar, als ursprünglich angenommen. Denn innerhalb der liechtensteinischen Bevölkerung – die ob ihrer geringen Zahl stets um die Wahrung ihrer kollektiven Identität kämpft – herrscht eine Gruppendynamik, die gegenüber Fremden durch Abschliessungs-

<sup>10</sup> Die Schlüsselstellung von Information für die Effizienz und Flüssigkeit des Wohnungs- und Immobilienmarktes betont etwa auch der Beitrag von Zimmermann: *Marché suisse du logement*, 1992.