

Medienmitteilung

Thema	Mietwohnungsmarkt Liechtenstein Vergleich – Entwicklung – Hintergründe
Datum	18. April 2023
Sperrfrist	Keine
Anzahl Zeichen (inkl. Leerschläge)	4'443
Rückfragen an	Thomas Lorenz +423 / 390 00 15 thomas.lorenz@stiftungzukunft.li

Bezahlbarer Wohnraum – auch im reichen Liechtenstein ein sozialpolitisch wichtiges Thema

RUGGELL – Aktuell rücken die Wohnkosten vor allem wegen höherer Zinsen und Energiepreise stärker ins Blickfeld. Gibt es in Liechtenstein bezahlbare Mietwohnungen auch für kleine Haushaltsbudgets? Zeichnet sich eine Wohnungsnot ab? Dieser und weiteren Fragen geht Zukunft.li in ihrer neusten Kurzpublikation nach.

Ein «Dach über dem Kopf» gehört zu unseren Grundbedürfnissen. Das Wohnen beansprucht in der Regel einen relevanten Teil des verfügbaren Einkommens, sei es in den eigenen vier Wänden oder in einer Mietwohnung. Boden- und Immobilienpreise steigen in Liechtenstein seit Jahren und auch die Wohnungsmieten sind teurer geworden, allerdings vergleichsweise moderat. «Die Löhne sind in den letzten Jahren stärker gestiegen als die Mieten, die für eine 3.5- oder 4.5-Zimmer-Wohnung unter der 30-Prozent-Schwelle des Erwerbseinkommens der Haushalte liegen», betont Thomas Lorenz, Geschäftsführer der Stiftung Zukunft.li. Die Publikation zeigt aber auch auf, dass die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf in Liechtenstein auf einem deutlich höheren Niveau liegt als in der benachbarten Schweiz. Und der Ausbaustandard ist laut Immobilienexperten meist höher, was sich auch in den Wohnkosten niederschlägt.

Hohe Leerstandsquote – keine Wohnungsnot

Gleichzeitig weist der liechtensteinische Wohnungsmarkt seit Jahren eine ausserordentlich hohe Leerstandsquote auf (2021: 4%), während in Teilen der Schweiz seit einigen Monaten von einer Wohnungsnot gesprochen wird. Als Hauptgründe werden die Umsetzung der Raumplanung, bürokratische Hürden und der zu geringe Wohnungsbau im Verhältnis zur Zuwanderung genannt. Faktoren, die auf Liechtenstein derzeit nicht zutreffen.

Liberales Mietrecht – Unterstützung wo nötig

Zukunft.li hat sich im Rahmen des Projekts mit inländischen Immobilienexperten ausgetauscht. Eine Mehrheit ist der Meinung, dass derzeit grundsätzlich ausreichend bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht, auch wenn einzelne Personengruppen Schwierigkeiten haben, eine passende Wohnung zu finden.

Ein Indiz für bezahlbare Mieten ist auch die Tatsache, dass immer weniger Personen Mietbeiträge beantragen und diese Unterstützungsleistungen seit Jahren rückläufig sind. Thomas Lorenz fasst zusammen: «Liechtenstein kennt ein liberales Mietrecht

und unterstützt Familien mit niedrigem Einkommen mit Mietbeiträgen. Insgesamt hat Liechtenstein mit dieser bedarfsorientierten Politik einen effektiven und effizienten Weg eingeschlagen.»

Entwicklung im Blick behalten

Die Entwicklungen auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt sind sozialpolitisch relevant und weiterhin gut zu beobachten. Anhaltend steigende Bodenpreise und Baukosten können Investitionen in Wohnimmobilien bremsen und die Situation rasch verändern. Bei einer Angebotsverknappung wird die Frage nach bezahlbarem Wohnraum gesellschaftlich relevant und kann adäquate sozialpolitische Massnahmen rechtfertigen. Beispiele im Ausland zeigen aber auch, dass mit staatlichen Eingriffen in den Wohnungs- und Immobilienmarkt das Risiko von Staatsversagen verbunden ist. Gehen staatliche Massnahmen zu weit, setzen sie die Marktsignale ausser Kraft und führen zu unbefriedigenden Ergebnissen.

Transparenz tut Not

In Sachen Transparenz sieht Zukunft.li Handlungsbedarf: Obwohl sich die Datenlage in den letzten Jahren verbessert hat, fehlen nach wie vor wichtige Informationen, etwa zur Verteilung des Grundeigentums oder zur Preisentwicklung auf dem Boden- und Immobilienmarkt. Beides tangiert auch den Mietwohnungsbereich. Ohne diese Grundlagen kann nicht überprüft werden, inwieweit das Grundverkehrsgesetz sein Ziel einer «möglichst breiten, sozialverträglichen und der Grösse des Landes entsprechenden Streuung des Grundeigentums» erreicht. In einer Studie zur Raumentwicklung hat Zukunft.li 2019 empfohlen, die Transparenz durch öffentlich zugängliche und aktuelle Marktdaten zu verbessern. Dieses Manko bestätigte die Regierung im vergangenen Jahr und hielt fest, dass die Datenlage zur Analyse und Bewertung der Preisdynamik auf dem Boden- und Immobilienmarkt verbessert werden muss. Diese Verbesserungen sollten rasch in Angriff genommen werden, denn ohne aussagekräftige und aktuelle Informationen können Entwicklungen nur sehr eingeschränkt beobachtet, geschweige denn adäquate Entscheidungen getroffen werden.

Detaillierte Informationen zur Publikation finden Sie unter www.stiftungzukunft.li.

Stiftung Zukunft.li

Die Stiftung Zukunft.li engagiert sich als liberaler Think-Tank für die gesellschafts- und wirtschaftspolitische Entwicklung des Standorts Liechtenstein. Die 2014 gegründete Organisation ist unabhängig und transparent, sie finanziert sich aus privaten Stiftungs- und Förderbeiträgen.