

Wohnungsknappheit in Liechtenstein?

In der Schweiz ist das Schlagwort «Wohnungsnot» in jüngster Zeit in aller Munde. 50 000 Wohnungen sollen bis 2026 fehlen, mehr als die Stadt St. Gallen insgesamt ausweist. Dabei ist die Schweiz im internationalen Vergleich kein Sonder-, sondern eher der Normalfall. Gemäss einer OECD-Umfrage sind über 50 Prozent der Bevölkerung mit der Erschwinglichkeit von Wohnraum an ihrem Lebensort unzufrieden.

Was sind die Gründe für die Wohnungsknappheit in der Schweiz? Einerseits steigt die Nachfrage nach Wohnraum durch Zuwanderung stark an und gleichzeitig erhöht sich der Flächenbedarf pro Kopf kontinuierlich. Erklärbar ist der hohe Flächenkonsum in erster Linie damit, dass immer mehr Menschen in einem Ein- oder Zweipersonenhaushalt leben, heute sind es rund 70 Prozent der Bevölkerung. Die Nachfrage steigt also, während andererseits das Angebot lahmt bzw. die Bautätigkeit sinkt. Auch in Liechtenstein rücken die Wohnkosten aufgrund höherer Zinsen und Energiepreise vermehrt ins Blickfeld. Ist «Wohnungsknappheit» auch in Liechtenstein ein zunehmendes Problem? Bevölkerungswachstum und die Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte führen auch in Liechtenstein zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohnraum. Zudem leben die Liechtensteinerinnen und Liechtensteiner auf grossem Fuss, beanspruchen sie doch mit 55 m² pro Kopf rund 18 Prozent mehr als der Schweizer Durchschnitt. Heute liegt die Pro-Kopf-Fläche in Liechtenstein 12 Prozent über dem Stand des Jahres 2000. Das Angebot hat durch die Wohnbautätigkeit in den letzten Jahren stetig zugenommen.

Als Resultat sind die Mieten von 2010 bis 2020 um gut 6 Prozent angestiegen. Allerdings sind die Einkommen der Haushalte stärker gestiegen, so dass die Bezahlbarkeit von Wohnraum im Allgemeinen nicht zum Problem wurde. Die meistgenutzte Kennzahl für Wohnungsknappheit ist der Anteil leerer Wohnungen. In Liechtenstein beträgt die Leerstandsquote 4 Prozent, was auch im regionalen und internationalen Vergleich sehr hoch ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine unterschiedliche Berechnungsweise die Vergleichbarkeit einschränkt. Dennoch kann auf dem Wohnungsmarkt insgesamt und aktuell eher von einem Angebotsüberschuss als von einer Wohnungsknappheit gesprochen werden. Allerdings zeigt der Leerstand nicht, wie knapp das Angebot an begehrten Wohnungen ist. Die unbewohnten Wohnungen sind vielmehr die, die keiner will. Gegenwärtig kann in Sachen Wohnungsnot in Liechtenstein also Entwarnung gegeben werden. Ob das auch in Zukunft so bleibt, ist ungewiss. Lernen kann Liechtenstein jedenfalls aus den Erfahrungen im Ausland. Dabei zeigt sich nämlich, dass die Wohnungsknappheit auch eine Folge von zahlreichen staatlichen Eingriffen in den Wohnungs- und Immobilienmarkt ist. Das Ausserkraftsetzen von Marktmechanismen löst das Problem oft nicht, sondern verschärft es.

Zusätzliche Informationen zum Wohnungsmarkt erhalten Sie in der demnächst erscheinenden Kurzpublikation «Impuls» der Stiftung Zukunft.li.



Peter Eisenhut
Ökonom und Präsident
Stiftung Zukunft.li