

# Mietwohnungsmarkt Liechtenstein

## Vergleich – Entwicklung – Hintergründe



**Autoren/Autorin**

Thomas Lorenz, Peter Eisenhut, Doris Quaderer

**Herausgeber**

Stiftung Zukunft.li, Ruggell

**Zitationsempfehlung**

Lorenz, T., Eisenhut, P. & Quaderer, D. (2023):  
Impuls Mietwohnungsmarkt Liechtenstein.  
Vergleich – Entwicklung – Hintergründe.  
Stiftung Zukunft.li, Ruggell.

**Druckvorstufe**

Gutenberg AG, Schaan

**Druck, Bindung**

Gutenberg AG, Schaan

Dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt. Die Stiftung Zukunft.li ist jedoch explizit daran interessiert, die Ergebnisse ihrer Publikationen möglichst vielen Interessierten zugänglich zu machen.

Die Verwendung des Inhalts dieser Publikation ist deshalb erwünscht unter der Bedingung, dass die Quelle eindeutig angegeben wird und die gesetzlichen Bestimmungen zum Urheberrecht eingehalten werden.

**Bestellung**

[info@stiftungzukunft.li](mailto:info@stiftungzukunft.li)

**Download**

[www.stiftungzukunft.li](http://www.stiftungzukunft.li)

© Stiftung Zukunft.li

### **Zu dieser Publikation**

Diese Publikation wurde von der Geschäftsstelle der Stiftung Zukunft.li – namentlich Thomas Lorenz, Peter Eisenhut und Doris Quaderer – verfasst. Die im Anhang angeführten, auf dem liechtensteinischen Immobilienmarkt tätigen Unternehmen, gaben durch ihre Teilnahme an einer Umfrage wertvolle Hinweise zu spezifischen Fragen. Herzlichen Dank dafür. Vielen Dank auch den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Amts für Statistik, die uns mit Datenauswertungen unterstützt haben.

Stiftung Zukunft.li, April 2023

# Einleitung

«Ein Dach über dem Kopf» gehört zu unseren Grundbedürfnissen. Wohnen beansprucht in der Regel einen relevanten Teil des verfügbaren Einkommens, sei es in den eigenen oder in gemieteten vier Wänden.

Die Boden- und Immobilienpreise steigen in Liechtenstein seit Jahren, während sich die Wohnungsmieten zwar auch nach oben, aber vergleichsweise moderat bewegen.

Aktuell rücken die Wohnkosten vor allem wegen höherer Zinsen und Energiepreise stärker ins Blickfeld als üblich. «Herr und Frau Liechtensteiner können sich das Eigenheim nicht mehr leisten», heisst es oft, und die Frage, ob der Staat allenfalls korrigierend eingreifen sollte, wird diskutiert.

Gleichzeitig weist der liechtensteinische Wohnungsmarkt mit einer seit Jahren ausserordentlich hohen Leerstandsquote ein zumindest in den Nachbarländern nicht bekanntes Phänomen auf. Welche Gebäude und Wohnungen stehen denn leer? Gibt es ausreichend bezahlbaren Wohnraum, auch für kleine Haushaltsbudgets? Oder: Leben wir in Liechtenstein auf grossem Fuss? Diesen und weiteren Fragen gehen wir in dieser Publikation nach.

Sollte Marktversagen festgestellt werden, muss über staatliche Massnahmen nachgedacht werden. Wenn nicht, sind die Marktmechanismen noch immer die besten Regulatoren. Das nimmt Staat und Gesellschaft allerdings nicht aus der Pflicht, dort gezielt zu unterstützen, wo es dringend notwendig ist.

Boden- und Immobilienpreise in Liechtenstein sind so hoch, dass der Bau oder der Erwerb von Wohneigentum mittlerweile Personen oder Haushalten mit hohem Einkommen und/oder Vermögen vorbehalten ist. Wenn es um die Frage nach bezahlbarem Wohnraum auch für Menschen mit tieferem Einkommen geht, muss das Augenmerk daher auf dem Mietwohnungsmarkt liegen.

Es sind leider nur wenige Daten zum Mietwohnungs- und Immobilienmarkt verfügbar. Auf ihrer Basis werfen wir mit diesem «Impuls» einen Blick auf die nachfrage- und angebotsseitigen Entwicklungen und ordnen sie ein.

Die aktuelle Entwicklung der Energiekosten und die damit verbundenen möglichen Mieterhöhungen konnten in der Analyse noch nicht berücksichtigt werden.

## Inhalt

Die Nutzung der Landesfläche	6
Die Nutzung des Wohnareals	8
Die Entwicklung der Haushaltsgrößen	10
Angebotsüberschuss auf dem Wohnungsmarkt?	12
Leerstand und Alter	14
Die Mietpreise steigen	16
Aktueller Mietwohnungsmarkt	18
Haushaltserwerb und Mietpreise	20
Auch eine Frage des Anspruchs	22
Das sagen Immobilienexperten	24
Staat und Markt	26
Schlussbetrachtung	28
Literaturverzeichnis	34
Anhang	38

# Die Nutzung der Landesfläche

6 160 – 18 – 7

**Diese Werte setzen Siedeln und Wohnen in Relation zur Landesfläche Liechtensteins: 160 km<sup>2</sup> Landesfläche, 18 km<sup>2</sup> Siedlungsfläche und nur 7 km<sup>2</sup> Wohnareal.**

Die Arealstatistik 1984 – 2019 für Liechtenstein (BFS, 2022) zeigt, wie die Landesfläche von 160 km<sup>2</sup> genutzt wird. 42% sind bestockte Flächen (Wald, Gebüschwald, Gehölze). Knapp ein Drittel beansprucht die Landwirtschaft und weitere 14% sind unproduktive Gebiete<sup>1</sup>.

Bleiben lediglich 18.2 km<sup>2</sup> Landesfläche, auf der Liechtenstein «siedelt». Siedeln ist aber mehr als nur wohnen. Die Siedlungsfläche besteht zur Hauptsache aus dem Wohnareal (39%), den Verkehrsflächen (25%) und dem Industrie- und Gewerbeareal (10%)<sup>2</sup>. Wohnareal ist nicht mit

Wohnzone gleichzusetzen. Es umfasst die von Wohnobjekten beanspruchte Fläche mit Umschwung und belief sich 2019 auf 7.1 km<sup>2</sup>, während 11.2 km<sup>2</sup> an Wohnzonen ausgeschieden waren (Farner & Hangartner, 2022).

Mit zunehmender Bevölkerung verändert sich auch der Raum. Der Anteil der Siedlungsfläche ist von 1984 bis 2019 von 7.8% auf 11.3% angewachsen, grösstenteils auf Kosten der Landwirtschaft. Pro Kopf beansprucht die Siedlungsfläche 19% mehr Raum als in der Schweiz (Brunhart & Geiger, 2022).

---

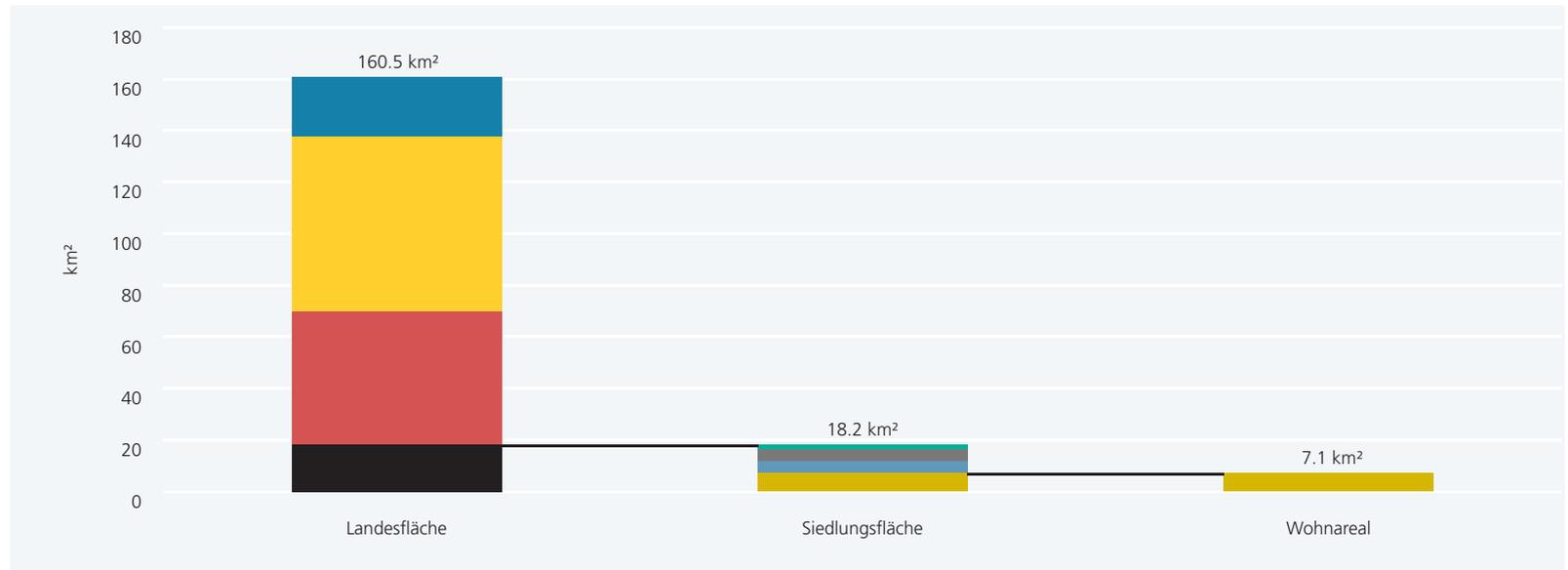
<sup>1</sup> V. a. Gewässer, unproduktive Vegetation, Fels, Geröll, Sand.

<sup>2</sup> Zur Siedlungsfläche zählen auch übrige Flächen (total 26%). Diese umfassen öffentliche (3%) und landwirtschaftliche Gebäude (5%), besondere Siedlungsflächen wie z. B. Deponien oder Baustellen (7%), Erholungs- und Grünanlagen (6%) und nicht spezifiziertes Gebäudeareal (5%).

# Abbildung 1

## Arealstruktur Liechtenstein, 2019

Quelle: BFS (2022)



- Siedlungsflächen
- Landwirtschaftsflächen
- Bestockte Flächen
- Unproduktive Flächen
- Wohnareal
- Verkehrsflächen
- Übriges Gebäudeareal
- Industrie- und Gewerbeareal

# Die Nutzung des Wohnareals

8 11'000 – 6'340 – 2.25

**Diese Zahlen betreffen: Wohngebäude, Einfamilienhäuser und durchschnittliche Bewohnerzahl in Einfamilienhäusern. 58% der Wohngebäude in Liechtenstein sind Einfamilienhäuser, darin leben «nur» 36% der Bevölkerung.**

Nach wie vor dominieren Einfamilienhäuser den Wohngebäudebestand (58%) vor Gebäuden mit Mischnutzung (19%) sowie Zwei- (13%) und Mehrfamilienhäusern (10%). Ihr Zuwachs hat sich in den letzten Jahren jedoch deutlich abgeschwächt. Von 1980 bis 1990 stieg der Einfamilienhausbestand um 1'139 Gebäude (31%) an, von 1990 bis 2000 noch einmal um 23%. Danach sanken die Zuwachsraten auf 3.4% (2000 – 2010), in der Dekade 2010 bis 2020 auf noch tiefere 2.5% (AS, 2022a). Der Zuwachs des gesamten Wohngebäudebestands von 81% zwischen 1980 und 2021 liegt deutlich über

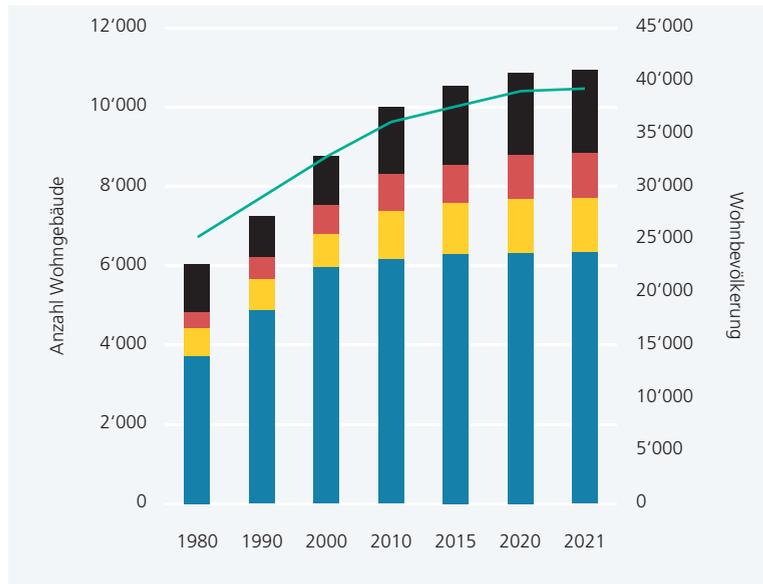
demjenigen der Wohnbevölkerung von 56% (AS, 2023a). Beim Flächenverbrauch ist der Trend zu Zwei- und Mehrfamilienhäusern positiv zu werten. Je mehr Personen ein Gebäude bewohnen, desto weniger Land wird in der Regel benötigt. Entsprechend schlecht schneidet dabei das Einfamilienhaus ab. 2020 beherbergten die 6'340 Einfamilienhäuser 14'250 Personen, im Durchschnitt also 2.25 Personen. In Mehrfamilienhäusern oder «anderen Gebäuden»<sup>3</sup> mit drei und mehr Wohneinheiten lebten durchschnittlich 8.8 bzw. 9.1 Personen (AS, 2022b; eigene Berechnungen).

---

<sup>3</sup> Die Gebäude werden zwar hauptsächlich zum Wohnen genutzt, sie dienen aber auch anderen Zwecken (Verkaufslokalität, Büro usw.).

Abbildung 2  
**Wohngebäudebestand nach Gebäudeart und Bevölkerung, 1980 – 2021**

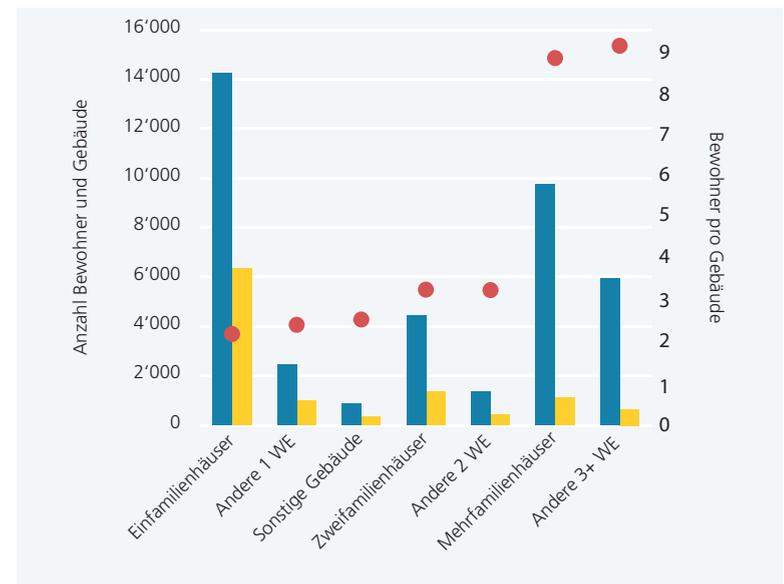
Quelle: AS (2022a)



■ Einfamilienhäuser   ■ Zweifamilienhäuser   ■ Mehrfamilienhäuser  
 ■ Andere Wohngebäude   — Wohnbevölkerung (rechte Achse)

Abbildung 3  
**Gebäude nach Art und Bewohner, 2020**

Quelle: AS (2022b), eigene Berechnungen



■ Bewohner   ■ Gebäude   ● Bewohner pro Gebäude (rechte Achse)

Andere: Gebäude mit Wohnen als Hauptnutzung und für weitere Zwecke, z. B. Verkaufslokalität.

WE: Wohneinheit.

# Die Entwicklung der Haushaltsgrössen

10 12'000

**So viele 1- und 2-Personen-Haushalte gab es 2020 in Liechtenstein. Ihre Anzahl hat sich seit 1980 fast verdreifacht, während das Bevölkerungswachstum mit 55% deutlich tiefer lag. Mehr als zwei Drittel der Bevölkerung lebt in dieser Haushaltsgrösse. Die Demografie spielt eine wesentliche Rolle.**

Die Nachfrage nach Wohnraum wird durch die Bevölkerungsentwicklung und die Haushaltsgrösse bestimmt. Je kleiner die durchschnittliche Haushaltsgrösse, desto mehr Wohnungen werden für die gleiche Anzahl von Personen benötigt.

Die Bevölkerung ist von 1980 bis 2020 um durchschnittlich 1.1% pro Jahr gewachsen (AS, 2023a), die Anzahl der Haushalte um 1.8%. Das entspricht 230 neuen Haushalten pro Jahr. Als Folge sank die durchschnittliche Belegungsdichte<sup>4</sup> von 1980 bis 2020 deutlich, nämlich von 3.0 auf 2.2. Die Entwicklung zeigt sich an den Haus-

haltsgrössen. 1- und 2-Personen-Haushalte haben seit 1980 um 213% bzw. 178% zugelegt (AS, 1980; AS, 2022b). 2020 waren 36% der 1- und 2-Personen-Haushalte von Personen im Alter 65+ bewohnt. Sie machen den Hauptanteil des erwähnten Zuwachses seit 1980 aus, 59% bei 1- und 72% bei 2-Personen-Haushalten (AS, 2023d). 2020 wurden 50% der Wohnungen<sup>5</sup> gemietet, 47% von den Eigentümern belegt<sup>6</sup>. Der Mieteranteil stieg von 1990 bis 2020 moderat um 4.2 Prozentpunkte. Damit werden 2020 erstmals mehr Wohnungen von Mietern als von den Eigentümern bewohnt (AS 2022b).

---

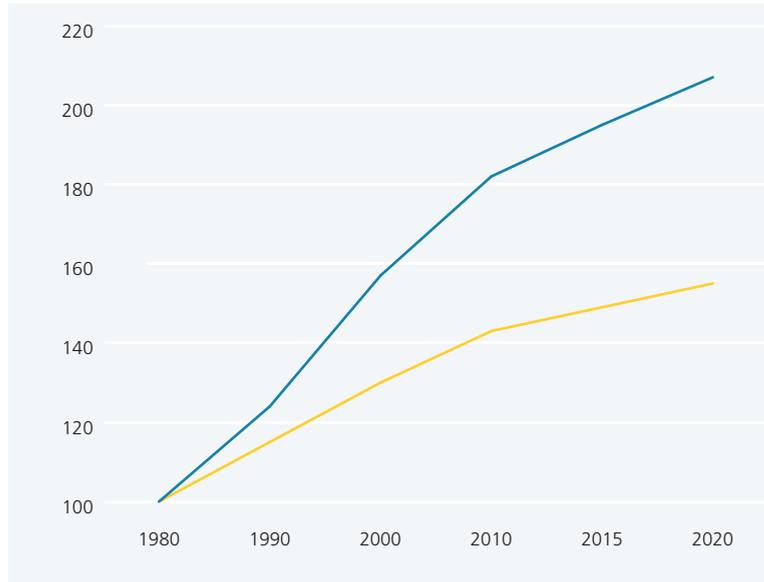
4 Personen pro Wohnung.

5 Statistisch gesehen ist eine «Wohnung» eine Wohneinheit mit Küche oder Kocheinrichtung. Auch Einfamilienhäuser gelten als Wohnung.

6 Für die restlichen 3% lagen «andere Wohnsituationen» vor, z. B. die kostenlose Überlassung der Wohnung durch Verwandte oder Arbeitgeber.

Abbildung 4  
**Bevölkerung und Haushalte, 1980 – 2020, indexiert**  
**1980 = 100**

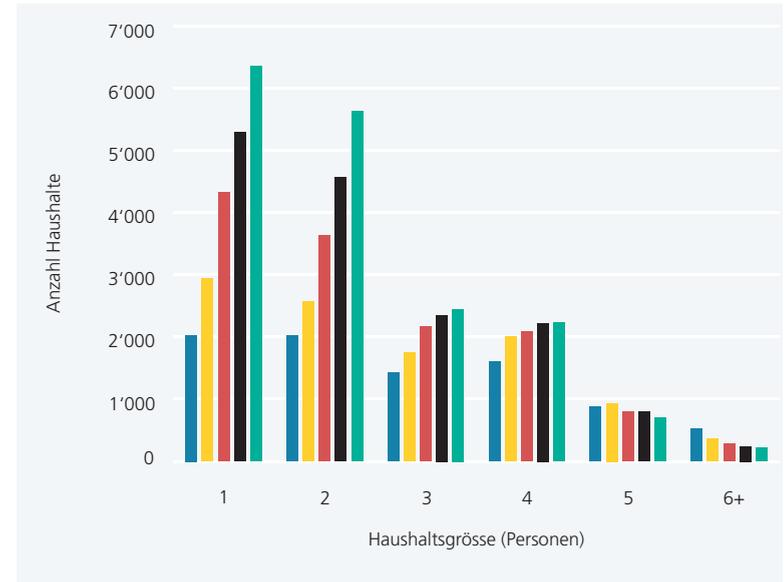
Quellen: AS (1980), AS (2022b), AS (2023a), eigene Berechnungen



— Haushalte — Bevölkerung

Abbildung 5  
**Privathaushalte nach Haushaltsgrösse, 1980 – 2020**

Quellen: AS (1980), AS (2022b), eigene Berechnungen



■ 1980 ■ 1990 ■ 2000 ■ 2010 ■ 2020

# Angebotsüberschuss auf dem Wohnungsmarkt?

12 4%

**So hoch war 2021 der Anteil der nicht bewohnten Wohnungen am Total der ausschliesslich für Wohnzwecke genutzten Wohnungen. Aus dem hohen Leerstand lässt sich ein Angebotsüberschuss auf dem Wohnungsmarkt ableiten.**

Als «dauernd bewohnt» gelten Wohnungen, die innerhalb von 1.5 Jahren vor der Erhebung mindestens einen Tag von einer inländischen Person bewohnt wurden. Ferien-, selbst genutzte Einliegerwohnungen und nicht zu Wohnzwecken genutzte Einheiten bleiben unberücksichtigt. Ist die Wohnung am Stichtag nicht bewohnt, zählt sie zum Leerstand.

Der Wohnungsmarkt ist heterogen. Jede Wohnung unterscheidet sich von anderen, sodass sich viele Teilmärkte bilden (z. B. Alt- und Neubau). Trotz hohem Leerstand ist nicht auszuschliessen, dass in einzelnen

Teilmärkten nicht ein Angebots-, sondern ein Nachfrageüberschuss herrscht. Für die Schweiz weist das Bundesamt für Statistik per 1.6.2022 eine Leerwohnungsziffer von 1.31% aus, für St. Gallen 1.69% und Graubünden 0.61% (BFS, 2023a)<sup>7</sup>. Den für einen funktionierenden Wohnungsmarkt «optimalen Leerstand» beziffern Wüest & Partner für die Schweiz mit 1.3%<sup>8</sup> (Martel, 2018). Wird der Leerstand um diesen Wert korrigiert und ihm die Nachfrage durch jährliche Haushaltsbildungen gegenübergestellt, zeigt sich seit 2014<sup>9</sup> ein durchschnittlicher Überschuss von 340 Wohnungen (Abbildung 7).

---

7 Allerdings sind diese Werte wegen methodischer Unterschiede nicht direkt mit der liechtensteinischen Leerstandsquote vergleichbar. In der Schweiz zählen zum Leerstand nur Wohnungen und Einfamilienhäuser, die aktiv am Markt zur Dauermiete oder zum Kauf angeboten werden.

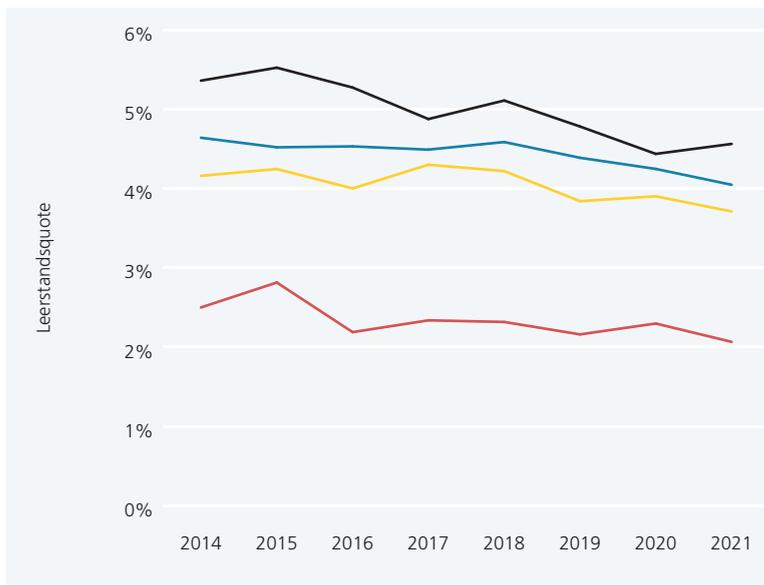
8 Damit bei Umzügen oder bei der Bildung neuer Haushalte auch Wohnraum verfügbar ist, braucht es einen gewissen Leerstand.

9 Für frühere Jahre sind die Daten nicht verfügbar.

Abbildung 6

## Leerstandsquote dauernd bewohnter Wohngebäude nach Gebäudeart, 2014 – 2021

Quellen: AS (2023b), eigene Berechnungen

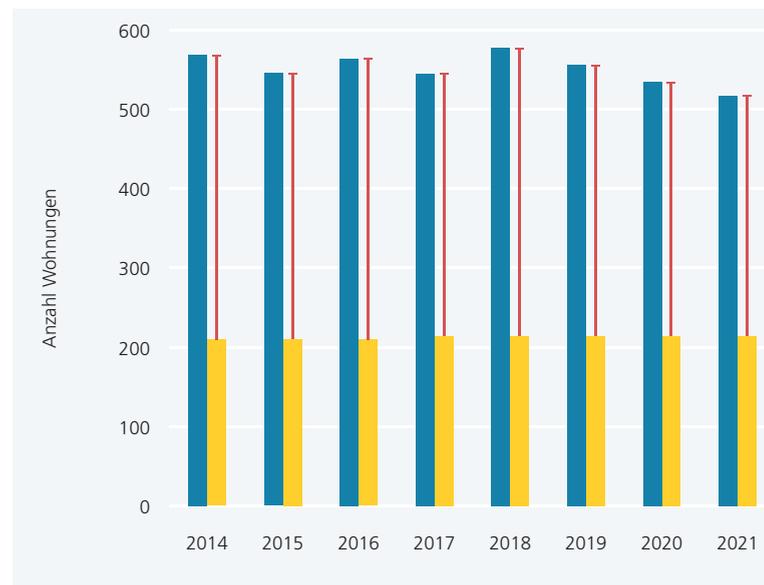


— Mehrfamilienhäuser — Reine Wohngebäude total  
 — Einfamilienhäuser — Zweifamilienhäuser

Abbildung 7

## Wohnungsleerstand und Haushaltsbildung, 2014 – 2021

Quellen: AS (2022c), AS (2023b), eigene Berechnungen



■ Leerstand ■ Neue Haushalte — Überschuss

Berechnungen

Leerstand: leerstehende Wohnungen (nur Kategorie «dauernd bewohnt») abzüglich des optimalen Leerstands (1.3%).

# Leerstand und Alter

14 6.7%

**Je älter, desto eher leerstehend. Unterscheidet man nach der Bauperiode, weisen Wohneinheiten aus den 1960er-Jahren mit 6.7% die höchste Leerstandsquote auf.**

Ende 2021 hatte Liechtenstein rund 18'700 «dauernd bewohnte» Wohneinheiten. Hinsichtlich des Alters und der Bausubstanz der Gebäude zeigen sich keine grossen Unterschiede: Der Bestand ist weder besonders neu noch besonders alt. Der geringste Anteil (11%) entfällt auf Wohnungen aus den 1960er-Jahren, der höchste (17%) auf Wohnungen aus den 1990er-Jahren.

Unterschiede ergeben sich beim Leerstand: Während rund die Hälfte des gesamten Wohnungsbestandes älter als Jahrgang 1991 ist, machen diese Einheiten zwei

Drittel des gesamten Leerstands aus (AS, 2023c).

Hier zeigt sich die bereits erwähnte Heterogenität des Wohnungsmarktes. Demnach betrifft der Überschuss zu einem grossen Teil ältere Gebäude.

Wichtig: Die verfügbaren Daten sagen nichts darüber aus, ob und wann die Wohneinheiten renoviert wurden und ob es hinsichtlich des Leerstands einen Unterschied zwischen renovierten und nicht renovierten Wohnungen gibt.

Abbildung 8

## Leerstandsquote nach Bauperiode, 2021

Quelle: AS (2023c)

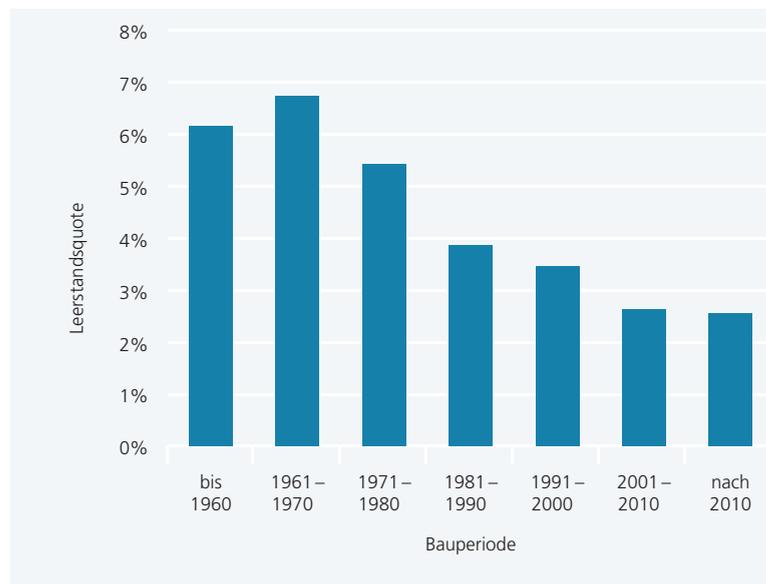


Tabelle 1

## Wohneinheiten nach Bauperiode und Belegungsstatus, 2021

Quelle: AS (2023c)

Bauperiode	Wohnungen			Am Stichtag nicht bewohnt	
	Anzahl	Anteil	Anteil kumuliert	Absolut	Anteil kumuliert
bis 1960	2'631	14%	14%	162	20%
1961-1970	1'975	11%	25%	133	37%
1971-1980	2'858	15%	40%	155	56%
1981-1990	2'272	12%	52%	88	67%
1991-2000	3'257	17%	70%	113	82%
2001-2010	2'814	15%	85%	74	91%
nach 2010	2'857	15%	100%	73	100%
ohne Angabe	21	-	100%	-	-
<b>Total</b>	<b>18'685</b>	<b>100%</b>	-	<b>798</b>	-

# Die Mietpreise steigen

16 1'963

**Diesen Betrag mussten Mieterinnen und Mieter 2020 durchschnittlich pro Monat für eine 4-Zimmer-Wohnung bezahlen. Am teuersten wohnt man in Vaduz, am günstigsten in Triesenberg.**

Führt ein Angebotsüberschuss wie zu erwarten zu sinkenden Preisen? Das lässt sich nicht eindeutig bejahen. Denn für den Teilmarkt der Altbauwohnungen, in dem der Angebotsüberhang hauptsächlich auftritt, liegen keine klaren Daten zur Mietpreisentwicklung vor.

Die durchschnittliche Bruttomiete für eine 2-Zimmer-Wohnung stieg von 2010 bis 2020 um 6.2% auf 1'236 Franken, jene für eine 4-Zimmer-Wohnung um 6.6% auf 1'963 Franken. Die Bandbreite der Preisveränderungen ist gross. Am stärksten zugelegt haben die Preise für eine 2-Zim-

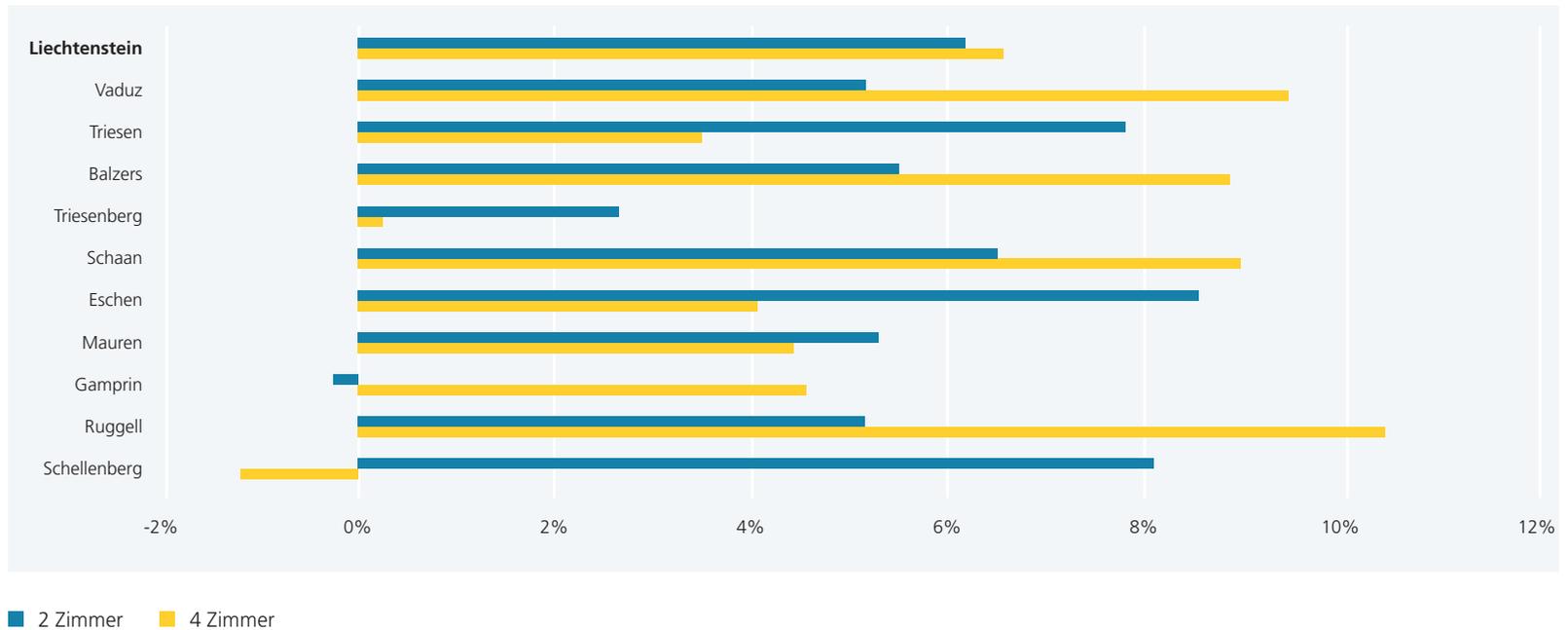
mer-Wohnung in Eschen (+8.6%) und für eine 4-Zimmer-Wohnung in Ruggell (+10.5%). Wenig überraschend: Neuere Wohnungen sind teurer als ältere. Im Durchschnitt müssen Mieterinnen und Mieter für eine Wohnung mit Jahrgang 2016 bis 2020 einen um 25% höheren Betrag zahlen als für Wohnungen aus den 1990er-Jahren (AS 2022b).

Bei der Interpretation von Abbildung 9 ist zu berücksichtigen, dass in kleinen Gemeinden aufgrund der geringen Datengrösse bereits wenige Veränderungen das Bild wesentlich beeinflussen können.

Abbildung 9

## Veränderung durchschnittlicher Bruttomietpreis für 2- und 4-Zimmer-Wohnungen, 2010 – 2020<sup>10</sup>

Quelle: AS (2022b)



<sup>10</sup> Für die Gemeinde Planken sind keine Daten verfügbar.

# Aktueller Mietwohnungsmarkt

## 18 1'270 bis 2'690

**So gross ist die Mietpreis-Spannweite bei den 56 in einer aktuellen Internetrecherche gefundenen 3.5-Zimmer-Wohnungen.**

Die aus der Volkszählung 2020 stammenden Daten hat Zukunft.li mit aktuellen Angeboten für 150 auf inländischen Internetplattformen abrufbaren Mietwohnungen verglichen<sup>11</sup>. Abbildung 10 zeigt die Anzahl und die Preise der Angebote nach Wohnungsgrösse<sup>12</sup>. Die Spannweite der Mieten für die einzelnen Wohnungsgrössen hat diverse Gründe: Gemeinde, Lage, Ausbaustandard, Alter usw.

Auffallend ist die Konzentration der Angebote auf bestimmte Wohnungsgrössen. Fast 70% entfallen auf 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen, während

sehr grosse und sehr kleine Einheiten aktuell nur in geringer Zahl angeboten werden.

Wie ist die Miethöhe zu beurteilen? Darüber gibt ein Vergleich mit dem Haushaltserwerb auf den folgenden Seiten Auskunft.

---

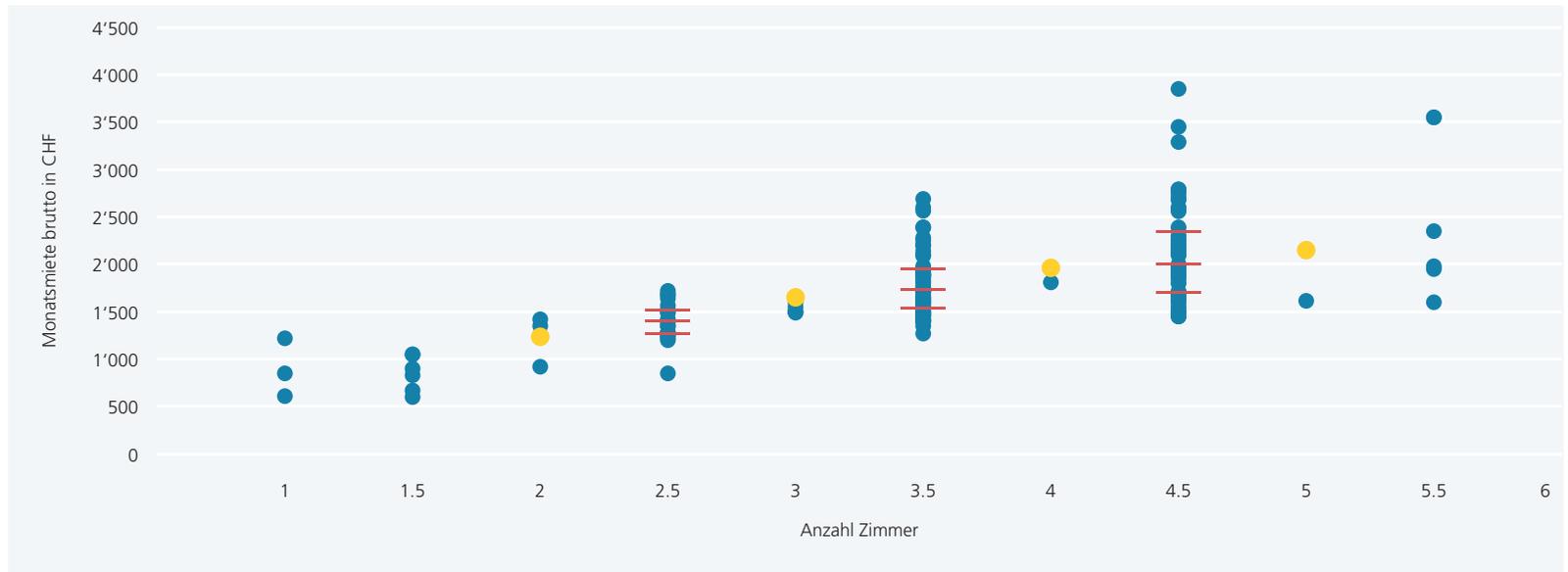
11 [www.immobiliensuche.li](http://www.immobiliensuche.li) und [www.marxer.li](http://www.marxer.li). Abgerufen am 9./10. Januar 2023. Angebote ohne Mietpreisangabe sind nicht berücksichtigt.

12 Die Volkszählungsdaten enthalten zwar keine «halben» Zimmer, aber die Durchschnittswerte decken sich einigermaßen mit den aktuellen Daten.

Abbildung 10

### Wohnungspreise auf öffentlichen Plattformen am 9./10. Januar 2023 (n = 150) und Durchschnittspreise, 2020

Quellen: AS (2022b), Internetrecherche



● Januar 2023

● Ø 2020 (Volkszählung)

— 1. Quartil: 25% liegen unter, 75% über diesem Wert.

— Median: Die eine Hälfte liegt unter, die andere Hälfte über diesem Wert.

— 3. Quartil: 75% liegen unter, 25% über diesem Wert.

# Haushaltserwerb und Mietpreise

## 20 131'800 – 149'300

**So hoch waren die Erwerbseinkommen<sup>13</sup> 2020 von 3- und 4-Personen-Haushalten (Median). Geht man von der Faustregel «Miete ist gleich maximal 30% des Einkommens» aus, wird diese Grenze auch von Haushalten mit tieferem Gesamterwerb nicht überschritten.**

Von 2010 bis 2020 sind die Mieten zwischen 6% und 7% angestiegen. Der Gesamterwerb (2011 – 2020, Median) eines 4-Personen-Haushalts hat sich um 7.8% erhöht, bei 3-Personen-Haushalten stieg er um 3.4% (AS, 2022b; AS, 2023e).

Als Faustregel für die Tragbarkeit von Mieten werden oft 30% des Haushaltseinkommens genannt<sup>14</sup>. Die Bezahlbarkeit hängt allerdings von weiteren Faktoren ab, insbesondere von der Haushaltsgrösse und der Anzahl der Erwerbstätigen im Haushalt.

Das nächste Kapitel zeigt, dass die Wohnansprüche seit Jahren steigen und die Einkommensentwicklung damit Schritt halten muss, wenn an der 30%-Faustregel festgehalten wird.

Der Mietpreis für eine 3.5- oder eine 4.5-Zimmer-Wohnung liegt sowohl für den Median-Haushaltserwerb als auch für das 1. Quartil (also die untersten 25%) deutlich unter der Schwelle von 30% (siehe Abbildung 11).

---

13 Da Daten zu Haushaltseinkommen aktuell nicht zur Verfügung stehen, wird hier der steuerliche Erwerb der Haushalte verwendet. Dieser beinhaltet: Erwerb aus unselbstständiger und selbstständiger Tätigkeit, aus Leistungen von Versicherungen und übriger Erwerb (Unterhaltsbeiträge, Einkünfte aus Geldspielen, Zuwendung als Begünstigter etc.). Vermögenseinkommen und Transferleistungen des Staates sind nicht enthalten.

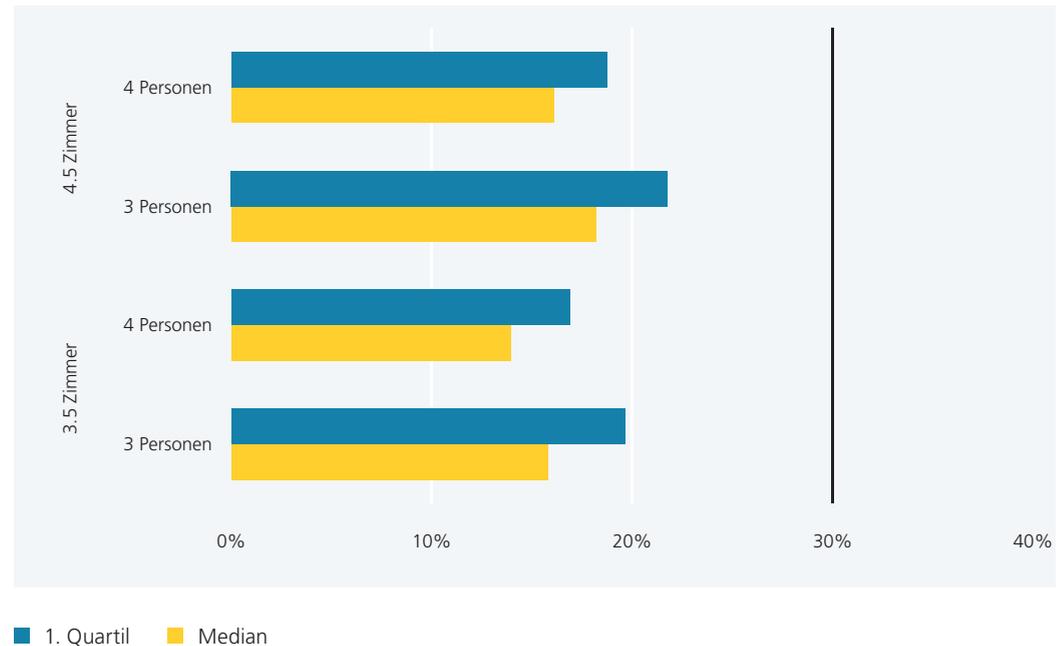
14 Gemäss Finanzmarktaufsicht Liechtenstein ist für die Vergabe von Hypothekendarlehen der Ansatz üblich, dass der Schuldendienst ein Drittel des Haushaltseinkommens nicht übersteigen sollte (Gächter, Meier, Döme & Gstöhl, 2021).

## Abbildung 11

### Bruttomiete, 2023, im Verhältnis zu Haushaltserwerb (1. Quartil und Median), 2020

Quellen: AS (2023e), Internetrecherche, eigene Berechnungen

Die Mieten beziehen sich auf 2023, die Haushaltserwerbe auf 2020. Die Tarifverhandlungen 2023 lassen vermuten, dass die Löhne in diversen Branchen heute höher liegen<sup>15</sup> und damit der Mietanteil im Verhältnis zum Erwerb einerseits eher überschätzt wird. Die aktuelle Preisentwicklung (Mieten, Mietnebenkosten) dürfte den Anteil andererseits wieder erhöhen, er wird aber deutlich unter 30% bleiben.



15 Im Gewerbe wurden in 14 von 17 Branchen generelle Lohnerhöhungen, in drei Branchen Lohnsummenerhöhungen mit individuellen Anpassungen vereinbart (LANV, 2022).

# Auch eine Frage des Anspruchs

22 49.7

**So viele Quadratmeter Wohnfläche werden in Liechtenstein im Durchschnitt in einer 4-Zimmer-Wohnung pro Person belegt. Das sind 16% mehr als der Schweizer Mittelwert und mehr als in jedem Schweizer Kanton (AS, 2022b).**

Ein Vergleich mit der Schweiz zeigt, dass durchschnittliche Mieten für kleinere Wohnungen etwa gleich hoch sind. 3- und 4-Zimmer-Wohnungen sind in Liechtenstein rund 13% teurer. In St. Gallen und Graubünden sind die durchschnittlichen Mieten um 23% tiefer als hierzulande.

In Liechtenstein wird mehr Fläche pro Kopf beansprucht. Seit 2000 ist sie um 12% auf 55.1 m<sup>2</sup> gestiegen (AS, 2022b, AS, 2005). Gemietete Wohnungen zeigen dabei den tiefsten Wert (48 m<sup>2</sup>) vor Stockwerkeigentum (55 m<sup>2</sup>) und von den Eigentümern bewohnten Häusern (61 m<sup>2</sup>) (AS, 2023f).

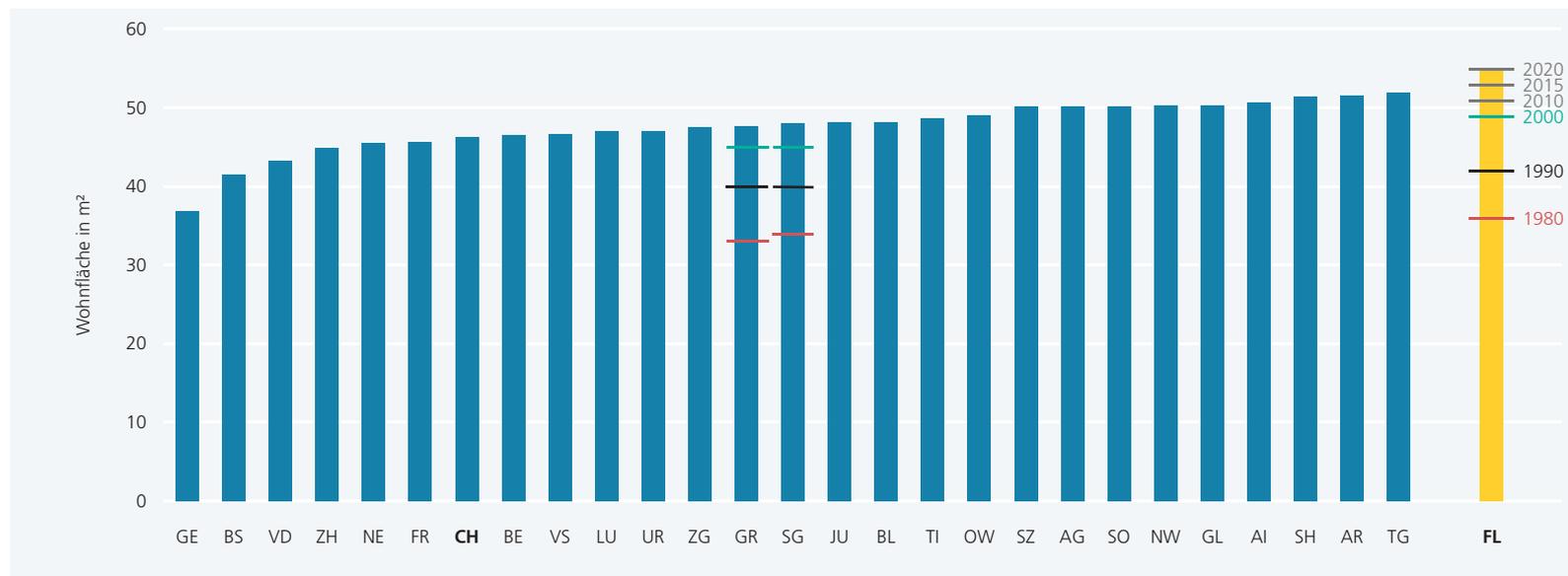
Allerdings ist Wohnraum hierzulande auch eher leistbar. Brunhart & Büchel (2016) haben für die Liechtensteiner und 18 Schweizer Gemeinden untersucht, welcher Teil des Haushaltseinkommens nach Steuern, Sozial- und Transferleistungen und Ausgaben (Wohnen, Nahrung, Mobilität) verbleibt. Die verfügbaren Einkommen liegen in Liechtenstein höher<sup>16</sup>. Die Hauptgründe sind geringere Steuern und Sozialabgaben, welche die höheren Aufwendungen für das Wohnen mehr als kompensieren.

16 Gilt für alle untersuchten Haushaltstypen (ledige Personen, Paar, Familie, Rentner) und alle Gemeinden.

Abbildung 12

## Durchschnittliche Wohnfläche pro Person in Liechtenstein, St. Gallen und Graubünden, 1980 – 2020, und in den übrigen Schweizer Kantonen, 2020

Quellen: AS (1995), AS (2005), AS (2013), AS (2017), AS (2022b), BFS (2023b)



### Lesebeispiel

1980 betrug die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf in Graubünden 33 m², in St. Gallen 34 m² und in Liechtenstein 36 m².

Bis 2000 erhöhte sich der Wert in Graubünden und in St. Gallen auf 45 m², in Liechtenstein auf 49 m².

# Das sagen Immobilienexperten

**24 Sechs Marktprofis bestätigen: In erster Linie stehen ältere Liegenschaften leer. Zudem sind die hohen Wohnansprüche in Liechtenstein nach Ansicht fast aller Experten ein Merkmal des liechtensteinischen Immobilienmarktes.**

Die Situation anhand der wenigen verfügbaren Daten zu beurteilen, ist schwierig. Zukunft.li hat deshalb zu einzelnen Aspekten verschiedene, auf dem Immobilienmarkt in Liechtenstein tätige Unternehmen befragt. Von neun angeschriebenen Unternehmen gingen sechs Rückmeldungen ein (siehe Anhang).

## **Gründe für aktuellen Leerstand**

Der Grundtenor ist eindeutig: Der Leerstand betrifft vor allem ältere, nicht sanierte Einheiten oder Gebäude an schlechter Lage, z. B. direkt an einer Hauptstrasse. Die Tiefzinssituation der

letzten Jahre hat Investitionen in Immobilien attraktiv gemacht und das Angebot beflügelt. Durch die hohe Anzahl Neubauwohnungen wird der Bedarf gedeckt. Es wird auch der Anspruch von Vermietern angesprochen, die in der Auswahl der Mieter kritisch sind (Nationalität, Mieter mit Kindern oder mit Haustieren) und deshalb Wohnungen temporär leer stehen lassen.

## **Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum**

Vier von fünf Umfrageteilnehmern sind der Meinung, dass aktuell ausreichend

bezahlbarer Wohnraum für Haushalte mit geringem Budget vorhanden ist. Diesen Bedarf decken Wohnungen in älteren Liegenschaften und deshalb günstigeren Mieten ab. Auch hier werden Personengruppen genannt, für die sich die Wohnungssuche schwierig gestalten kann: Drittausländer, Sozialhilfeempfänger und Mieter mit Haustieren.

### **Anspruchshaltung**

Mit Ausnahme eines Umfrageteilnehmers besteht die Ansicht, dass die Ansprüche in Liechtenstein höher sind als in der benachbarten Schweiz. Es werden Sanitäranlagen,

Küchen oder Bodenbeläge als Beispiele genannt, zusätzlich zu grösseren Flächen (vergleiche Abbildung 12). Zur Frage, ob sich diese Aspekte in höheren Mietpreisen als in der Schweiz niederschlagen, sind die Meinungen uneinheitlich. Die Daten zeigen allerdings eine deutliche Preisdifferenz (siehe Seite 22). Ein Immobilienexperte merkt an, dass Investitionen in ältere Liegenschaften nicht zwangsläufig zu höheren Mieten führen müssten, weil diese teilweise notwendig wären, um Wohnungen überhaupt wieder marktauglich zu machen.

### **Regulierung mit Einfluss auf den Mietwohnungsmarkt**

Kein Umfrageteilnehmer erwähnt die gesetzlichen Bestimmungen zum Mietrecht als zu weitgehende Regulierung für den Wohnungsmarkt. Allerdings wird mehrmals die Zuwanderungspolitik angesprochen, mit der die Nachfrage deutlich reduziert wird. In einer Rückmeldung wird das Grundverkehrsrecht erwähnt, das die Erwerbsmöglichkeiten einschränkt. Ein anderes Unternehmen merkt an, dass die von der öffentlichen Hand unterstützte Mietgenossenschaft Liechtenstein private Anbieter konkurrenzieren.

# Staat und Markt

26 –19%

**In diesem Umfang haben die ausbezahlten Mietbeiträge des Staates von 2010 bis 2021 abgenommen. Die Anzahl der unterstützten Haushalte ist um 17% gesunken. Ein möglicher Grund für diese Entwicklung ist, dass die Löhne in den meisten Branchen stärker gestiegen sind als die Mieten (AS, 2023g). Abschliessend lassen sich die Ursachen anhand der verfügbaren Daten nicht beurteilen.**

Der Staat nimmt Einfluss auf den Boden- und Wohnungsmarkt. Die Raumplanung definiert Siedlungsraum, Ausnützungsziffern und Raumnutzung für Wohnzwecke. Das Grundverkehrsrecht formuliert Voraussetzungen für den Grundstückserwerb, das Mietrecht legt Spielregeln für das Mieter-Vermieter-Verhältnis fest. Das hier interessierende Mietrecht liegt in Bezug auf das Mass an Mieterschutz unter dem schweizerischen und deutlich unter dem österreichischen Niveau (Regierung, 2015)<sup>17</sup>. Durch die Steuergesetzgebung beeinflusst der Staat unter anderem die Rendite von Investitionen. Dabei sind die historisch

tiefen und deutlich unter dem Marktwert liegenden Steuerschätzwerte von Grundstücken und älteren Liegenschaften relevant. In ihrer Studie zur Raumplanung vertritt Zukunft.li folgende These: Eine Marktwertbesteuerung von Grundstücken erhöht das Angebot nicht so stark, dass Grundstückspreise sinken und dadurch über tiefere Investitionskosten für Wohnliegenschaften auch tiefere Mieten zu erwarten sind. Ob die tiefen Steuerschätzwerte älterer, vermieteter Gebäude investitionshemmend sind, lässt sich ohne tiefgehende Untersuchung nicht beantworten. Die Frage nach bezahlbarem Wohnraum tangiert auch die

---

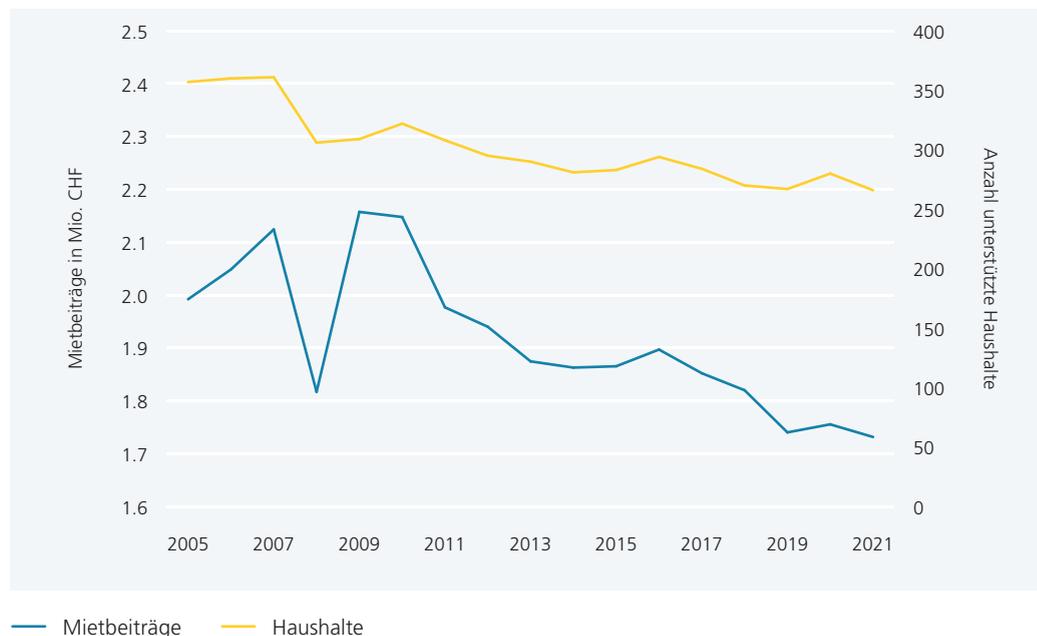
17 Zur 2016 beschlossenen Gesamtrevision des Miet- und Pachtrechts begrüssen Mayer & Marxer (2016) zwar die Neuregelungen, werfen aber in Bezug auf Umfang und Komplexität die Frage nach der Notwendigkeit bei den gegebenen liechtensteinischen Verhältnissen auf.

## Abbildung 13

### Entwicklung Mietbeiträge und unterstützte Haushalte, 2005 – 2021, indexiert

Quelle: Regierung (2021)

Sozialpolitik. Der Staat unterstützt Familien mit Mietbeiträgen. Die Einkommensgrenzen für den Anspruch sind für hiesige Verhältnisse tief angesetzt. Sie beginnen bei 55'000 Franken Haushaltseinkommen (zwei Personen) und enden bei 80'000 Franken für sechs und mehr Personen. Beispiel: Eine vierköpfige Familie mit 70'000 Franken Bruttoeinkommen erhält eine monatliche Unterstützung von 270 Franken<sup>18</sup>. Das entspricht ca. 16% des 1. Quartils der aktuellen Marktpreise einer 4.5-Zimmer-Wohnung. Seit 2010 sind die ausbezahlten Mietbeiträge rückläufig, was angesichts der niedrigen Einkommensgrenzen überrascht.



18 Mietbeitragsgesetz, LR 841, Anhang 1. Aufgrund der durch die aktuelle Krise verursachten Steigerungen der Energiepreise wurden die Mietbeiträge für 2023 auf ein Jahr befristet um den Faktor 1.25 angehoben.

# Schlussbetrachtung

## 28 **Wie bezahlbar ist Wohnraum in Liechtenstein?**

Die Entwicklung zeigt, dass die Löhne in den letzten Jahren im Durchschnitt stärker gestiegen sind als die Mieten (AS, 2023g). Das deckt sich mit der Beobachtung, dass die Mieten für eine 3.5- oder 4.5-Zimmer-Wohnung deutlich unter der 30%-Schwelle der Erwerbseinkommen der Haushalte liegen. Allerdings wird dieses Verhältnis auch von anderen Entwicklungen beeinflusst, z. B. einer höheren Frauenerwerbsquote. Die pro Bewohner beanspruchte Wohnfläche liegt auf hohem Niveau.

Immobilienexperten geben an, dass einzelne Personengruppen Schwierigkeiten haben, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Eine Mehrheit ist allerdings der Meinung, dass aktuell ausreichend bezahlbarer Wohnraum verfügbar ist. Ein Indiz dafür sind auch anhaltend sinkende Mietbeiträge, wenngleich die Gründe dafür nicht klar sind.

### **Massnahmendilemmata**

Bezahlbares Wohnen stand 2022 auch auf der politischen Agenda. Die Regierung hat mit der Beantwortung eines Postulats die Wirkung verschiedener staatlicher Mass-

nahmen bewertet (Regierung, 2022). Dabei werden diverse Zielkonflikte offensichtlich, wie z. B.:

- Eine Überbauungspflicht greift in die Eigentumsfreiheit ein.
- Eine höhere Ausnutzungsziffer schafft zwar mehr Wohnraum, tangiert aber das Ortsbild.
- Gleiches gilt für die Mobilisierung von Bauland durch die Ausweitung der ohnehin überdimensionierten Wohnzonen. Sie könnte allenfalls Bauland-

preise senken und das Wohnraumangebot erhöhen, würde jedoch gleichzeitig die Zersiedelung verstärken.

Ein weiteres Dilemma zeigt eine aktuelle Untersuchung der ETH Zürich auf (Farner & Hangartner, 2022). 15% der Gesamtsiedlungsreserve innerhalb der bestehenden Bauzonen sind im Besitz der öffentlichen Hand und liegen hauptsächlich in der Wohnzone. Die Grundstücke dienen vor allem den Gemeinden für eine aktive Bodenpolitik, diese entziehen sie aber dem Markt, solange sie nicht eingetauscht werden.

Die Untersuchung deckt zudem auf, dass 30% der Bauzonenfläche nicht überbaute Reserve darstellen, wovon 77% in der Wohnzone liegen und 80% davon grob erschlossen und baureif sind.

Der hohe Anteil nicht überbauter Reserven zeigt eine weitere Eigenheit des Boden- und Immobilienmarktes in Liechtenstein. Durch eine starke emotionale Bindung horten viele Besitzer ihre Grundstücke und tragen damit zu einem knappen Angebot bei.

## Transparenz

Obwohl sich die Datenlage in den letzten Jahren verbessert hat, fehlen zu wichtigen Aspekten nach wie vor Analysegrundlagen, etwa zur Verteilung des Grundstücksbesitzes oder zur Preisentwicklung auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt. Beides tangiert den Mietwohnungsbereich. Ohne diese Informationen kann nicht überprüft werden, inwieweit das Grundverkehrsgesetz sein Ziel einer «[...] möglichst breiten, sozialverträglichen und der Grösse des Landes entsprechenden Streuung des Grundeigentums [...]» erreicht. In der Studie zur Raumentwicklung in Liechten-

**30** stein (Beck & Lorenz, 2019) hat Zukunft.li bereits 2019 empfohlen, die Transparenz durch öffentlich zugängliche und zeitnahe Marktdaten zu verbessern. Das ist nicht neu. Schon 1996 schrieb Wytrzens in seinem Buch über den Bodenmarkt in Liechtenstein: «So bedingen die knappen Verwaltungskapazitäten infrastrukturelle und administrative Defizite, die z. B. im gänzlichen Fehlen mancher – in anderen Staaten selbstverständlicher – Statistiken zum Ausdruck kommen» (Wytrzens, 1996). Dieses Manko hat nun auch die Regierung erkannt und hält fest: «[...] dass

die Datenlage zur Analyse und Bewertung der Preisdynamik am liechtensteinischen Boden- und Immobilienmarkt verbessert werden muss» (Regierung, 2022).

### **Ausblick – droht Liechtenstein eine Wohnungsnot?**

Die Anzahl der Haushalte ist seit 2000 im Jahresdurchschnitt deutlich stärker gewachsen (+1.4%) als die Bevölkerung (+0.9%). In absoluten Zahlen entstanden pro Jahr rund 210 neue Haushalte. Die letzten Bevölkerungsszenarien (2015 – 2050) rechnen bis 2030 mit

einem deutlich geringeren jährlichen Zuwachs von 0.6%. Geht man künftig vom gleichen Verhältnis von Bevölkerungs- und Haushaltswachstum wie in den letzten 20 Jahren aus, entstünden bis 2030 jährlich 165 neue Haushalte. Ob dieser Zuwachs durch die Reduzierung des Leerstands und zusätzliche Bautätigkeit versorgt werden kann, lässt sich kaum abschätzen.

Wer die aktuelle Diskussion in der Schweiz verfolgt, fragt sich, weshalb sich die Situation in Liechtenstein anders darstellt. Als Hauptgründe für die sich abzeichnende

Wohnungsnot in Teilen der Schweiz werden die Umsetzung der Raumplanung, bürokratische Hürden und der zu geringe Wohnungsbau im Verhältnis zur Zuwanderung genannt (siehe z. B. Bolz, Hasenmaile, Rieder & Waltert, 2023). Ein deutlicher Rückgang der Bautätigkeit wie in der Schweiz ist in Liechtenstein nicht auszumachen, und dämpfende Hindernisse durch eine veränderte Raumplanung bestehen nicht. Welche Hauptaspekte für die unterschiedliche Entwicklung verantwortlich sind, bedürfte allerdings umfangreicher Untersuchungen.

Die Entwicklung auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt ist weiterhin gut zu beobachten. Anhaltend steigende Bodenpreise und Baukosten können Investitionen in Wohnimmobilien abschwächen und zu einer Wohnungsnot führen, wie sie schon heute an vielen Orten im Ausland zu sehen ist. Bei einer Angebotsverknappung wird die Frage zum bezahlbaren Wohnraum für tiefere Einkommen gesellschaftlich relevant und kann adäquate sozialpolitische Massnahmen rechtfertigen.

Beispiele im Ausland zeigen jedoch auch, dass mit staatlichen Eingriffen in den

Wohnungs- und Immobilienmarkt das Risiko von Staatsversagen verbunden ist. Zu weitreichende Staatseingriffe setzen die Marktsignale ausser Kraft und führen zu unbefriedigenden Ergebnissen.

Die Entwicklungen auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt sind – wie erwähnt – sozialpolitisch relevant. Liechtenstein kennt ein liberales Mietrecht und unterstützt Familien mit geringem Einkommen mit Mietbeiträgen. Dass diese seit Jahren rückläufig sind, kann zwar am tatsächlich rückläufigen Bedarf, aber auch an Informa-

**32** tionsdefiziten oder der Anwendung nicht mehr adäquater Förderparameter liegen. Alles in allem hat Liechtenstein mit dieser bedarfsorientierten Politik einen effektiven und effizienten Weg eingeschlagen, auch wenn eine Überprüfung angebracht erscheint.

Damit sind wir wieder bei der bereits erwähnten Datenlage. Ohne aussagekräftige und aktuelle Informationen über den Boden- und Immobilienmarkt können Entwicklungen nur sehr eingeschränkt beobachtet, geschweige richtungsweisende Entscheidungen getroffen werden.



# Literaturverzeichnis

34

[Amt für Statistik \(AS\) \(1980\):](#)

Volkszählung 1980. Band 5 Haushaltungen, Familien. Vaduz.

[Amt für Statistik \(AS\) \(1995\):](#)

Volkszählung 1990. Band 3 Gebäude und Wohnungen. Vaduz.

[Amt für Statistik \(AS\) \(2005\):](#)

Volkszählung 2000. Band 7 Gebäude, Wohnungen, Wohnverhältnisse. Vaduz.

[Amt für Statistik \(AS\) \(2013\):](#)

Volkszählung 2010. Band 5 Gebäude und Wohnungen. Vaduz.

[Amt für Statistik \(AS\) \(2017\):](#)

Volkszählung 2015. Band 5 Gebäude und Wohnungen. Vaduz.

[Amt für Statistik \(AS\) \(2022a\):](#)

Gebäude- und Wohnungsstatistik 2021. Vaduz.

[Amt für Statistik \(AS\) \(2022b\):](#)

Volkszählung 2020. Gebäude, Wohnungen – Vertiefte Ergebnisse 2020. Vaduz.

[Amt für Statistik \(AS\) \(2022c\):](#)

Volkszählung 2020. Haushalte, Familien – Vertiefte Ergebnisse 2020. Vaduz.

[Amt für Statistik \(AS\) \(2023a\):](#)

eTab: 211.001d Wohnbevölkerung nach Heimat, Geschlecht und Wohngemeinde seit 1960. Abgerufen am 01.02.2023.

[Amt für Statistik \(AS\) \(2023b\):](#)

eTab: 391.131d Wohnungen nach Nutzungsart, Belegungsstatus, Gebäudeart, Gemeinde und Jahr. Abgerufen am 04.01.2023.

[Amt für Statistik \(AS\) \(2023c\):](#)

Sonderauswertung zu Wohneinheiten nach Nutzungsart, Belegungsstatus, Bauperiode und Berichtsjahr (nicht öffentlich). Vaduz.

**Amt für Statistik (AS) (2023d):**

eTab: 251.003d Privathaushalte mit Personen ab 65 Jahren nach Stichtag, Haushaltstyp und Gemeinde. Abgerufen am 01.02.2023.

**Amt für Statistik (AS) (2023e):**

eTab: 411.101d Haushalte – Verteilung von Vermögen und Erwerb nach Finanzwert, Haushaltsgrösse, Kennzahl und Steuerjahr. Abgerufen am 15.03.2023.

**Amt für Statistik (AS) (2023f):**

Sonderauswertung durchschnittliche Wohnfläche pro Bewohner und Anzahl

Wohneinheiten nach Bewohnertyp, Zimmerzahl und Jahr (nicht öffentlich). Vaduz.

**Amt für Statistik (AS) (2023g):**

eTab: 291.001d Monatlicher Bruttolohn nach Jahr, Vollzeit/Teilzeit, Wohnsitz, Wirtschaftszweig, Geschlecht und Kennzahl. Abgerufen am 12.01.2023.

**Beck, P. & Lorenz, T. (2019):**

Raumentwicklung Liechtenstein. Gestalten statt nur geschehen lassen. Stiftung Zukunft.li. Ruggell.

**Bolz, M., Hasenmaile, F., Rieder, T. & Waltert, F. (2023):**

Im Zeichen von Zinswende und Knappheit. Schweizer Immobilienmarkt 2023. Credit Suisse. Zürich.

**Brunhart, A. & Büchel, B. (2016):**

Das verfügbare Einkommen in Liechtenstein im Vergleich mit der Schweiz. Liechtenstein-Institut. BERN.

**Brunhart, A. & Geiger, M. (2022):**

Wachstumsmonitor. Ausgabe 3 (2022). Liechtenstein-Institut. BERN.

**36** Bundesamt für Statistik (BFS) (2022):  
Arealstatistik Fürstentum Liechtenstein  
1984 – 2019. Neuchâtel.

Bundesamt für Statistik (BFS) (2023a):  
Leer stehende Wohnungen sowie Leer-  
wohnungsziffern nach Kantonen. Tabelle T  
09.03.04.04. Abgerufen am 03.02.2023.

Bundesamt für Statistik (BFS) (2023b):  
Volkszählungen 1980 bis 2000, Gebäude-  
und Wohnungsstatistik. Neuchâtel.  
Erhalten am 20.02.2023.

Farner, A. & Hangartner, M. (2022):  
raum+. Abschlussbericht Liechtenstein.  
Erhebung 2022. ETH Zürich, Institut für  
Raum- und Landschaftsentwicklung.  
Zürich.

Gächter, M., Meier, M., Döme, S. &  
Gstöhl, S. (2021):  
Immobilien- und Hypothekarmarkt Liech-  
tenstein. Aktuelle Entwicklungen und  
Risiken aus Sicht der Finanzstabilität.  
Vaduz.

Liechtensteinischer ArbeitnehmerInnen-  
verband (LANV) (2022):  
Zufriedenstellende Lohnrunde. Pressemit-  
teilung vom 16. Dezember 2022.  
<https://www.lanv.li/Aktuell>. Abgerufen am  
12.01.2023.

Martel, A. (2018):  
Wie viel Leerstand ist zu viel? Neue  
Zürcher Zeitung (NZZ). Ausgabe vom  
25.10.2018. Zürich.

Mayer, P. & Marxer, P. (2016):  
Fragen zum neuen liechtensteinischen  
Miet- und Pachtrecht. Roth+Partner  
Rechtsanwälte AG. Triesen.

Regierung des Fürstentums Liechtenstein  
(Regierung) (2015):

Bericht und Antrag der Regierung an den Landtag des Fürstentums Liechtenstein betreffend die Abänderung des fünfundzwanzigsten Hauptstückes des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches und die Totalrevision des Verfahrens in Bestandsstreitigkeiten (BuA 133/2015). Vaduz.

Regierung des Fürstentums Liechtenstein  
(Regierung) (2021):

Rechenschaftsberichte der Regierung für die Jahre 2005 bis 2021. Vaduz.

Regierung des Fürstentums Liechtenstein  
(Regierung) (2022):

Postulatsbeantwortung der Regierung an den Landtag des Fürstentums Liechtenstein betreffend bezahlbares Wohnen in Liechtenstein (BuA 128/2022). Vaduz.

Wytrzens, H. K. (1996):

Der Bodenmarkt in Liechtenstein. Eine sozial- und wirtschaftswissenschaftliche Analyse. Liechtenstein Politische Schriften Band 22. Verlag der Liechtensteinischen Akademischen Gesellschaft. Vaduz.

# Anhang

## 38 Abkürzungen

km <sup>2</sup>	Quadratkilometer
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
WE	Wohneinheit

## Umfrage bei Immobilienunternehmen

Versand der Fragen	8. Februar 2023
Anzahl angefragter Unternehmen	Neun
Rückmeldungen sind eingegangen von	Axalo Immobilien AG, Schaan Confida Immobilien AG, Vaduz ITW Ingenieurunternehmung AG, Balzers JWT Immobilien AG, Vaduz Turnex AG, Balzers Vogt Immobilien AG, Vaduz



**Stiftung Zukunft.li**

Industriering 14  
9491 Ruggell  
Liechtenstein

T +423 390 00 00  
[info@stiftungzukunft.li](mailto:info@stiftungzukunft.li)  
[www.stiftungzukunft.li](http://www.stiftungzukunft.li)