

Mieterinnen und Mieter können sich ihre Wohnungen gut leisten

Der Erwerb im Land sei genügend hoch, auch bei Haushalten mit niedrigem Einkommen, besagt eine Analyse.

Valeska Blank

3,5-Zimmer-Wohnung in Vaduz: 2680 Franken. 4,5-Zimmer-Wohnung in Nendeln: 2690 Franken. Attikawohnung in Schaan: 3390 Franken. Das sind drei aktuelle Mietangebote auf dem Portal immoboerse.li. Sie liegen im oberen Preisbereich – und doch gibt es offenbar Menschen im Land, die sich solche Mieten problemlos leisten können.

Das gilt natürlich nicht für alle. Aber generell scheint es dem Grossteil der Einwohnerinnen und Einwohner keine grosse Mühe zu bereiten, ihre Mietkosten finanziell zu tragen – zumindest in der Kategorie der 3,5- und 4,5-Zimmer-Wohnungen. Das zeigt eine Analyse der Stiftung Zukunft.li. Demnach sind die Löhne in Liechtenstein in den letzten Jahren im Durchschnitt stärker gestiegen als die

Mieten. Als gut tragbar gilt ein Objekt, wenn sein Preis nicht höher ist als 30 Prozent des Haushaltseinkommens. Wirft man einen Blick auf den mittleren steuerlichen Erwerb, ist das bei 3,5- und 4,5-Zimmer-Wohnungen der Fall: Ihre Bruttomietkosten überschreiten die 30-Prozent-Schwelle nicht, schreibt die Stiftung Zukunft.li.

Die magische Grenze wird auch mit tiefem Lohn nicht geknackt

Grundlage für dieses Fazit sind die Angebotsmieten von 150 Wohnungen auf liechtensteinischen Immobilien-Websites im Januar 2023 – sprich die Mieten auf dem Markt. Die Spannweite der Preise für Wohnungen mit 3,5 Zimmern bewegte sich zu diesem Zeitpunkt zwischen 1270 und 2690 Franken. Die Mieten für 4,5 Zimmer lagen zwischen 1450 und 3850 Franken. Für den Vergleich mit dem Geld,

das den Haushalten zur Verfügung steht, wurde der mittlere steuerliche Erwerb von 3- und 4-Personen-Haushalten aus dem Jahr 2020 herangezogen; dieser belief sich auf 131 800 bis 149 300 Franken.

Gemäss diesen Daten sind die Wohnungen nicht nur für normal Verdienende gut leistbar, sondern auch für Haushalte mit tieferen Einkommen: «Der Mietpreis für eine 3,5- oder eine 4,5-Zimmer-Wohnung liegt sowohl für den Median-Haushaltserwerb als auch für das erste Quartil deutlich unter der Schwelle von 30 Prozent», hält die Stiftung Zukunft.li fest. Im ersten Quartil ist das unterste Viertel der Einkommen abgebildet.

Stand heute dürfte die Lage sogar noch etwas komfortabler sein. Die Tarifverhandlungen für das laufende Jahr liessen vermuten, dass die Löhne in diversen Branchen aktuell höher liegen

als im Jahr 2020, heisst es in der Analyse. Daher könne es sein, dass der Anteil der Mietkosten im Verhältnis zum Erwerb eher überschätzt werde. Die aktuelle Preisentwicklung – etwa die steigenden Nebenkosten – dürfte die Belastung andererseits wieder erhöhen. Unterm Strich werde der Anteil, den die Miete am Haushaltserwerb ausmacht, aber «deutlich unter 30 Prozent» bleiben.

Mieterschaft erwartet hohes Niveau – und kann es auch zahlen

Wie eine Befragung von Marktprofis zeigt, haben Mieterinnen und Mieter in Liechtenstein hohe Ansprüche an ihre Wohnung, etwa an die Sanitäranlagen, Küchen oder Bodenbeläge. «Alles in allem sind diese im Vergleich zur Schweiz höheren Ansprüche auch für viele leistbar», sagt Thomas Lorenz, Geschäftsführer von Zukunft.li. **3**

Liechtenstein mietet auf grossem Fuss

Hoher Ausbaustandard, viel Fläche, hohe Preise: Die Mieterschaft im Land hat hohe Ansprüche, kann sich das aber auch leisten.

Valeska Blank

Eines ist klar: Der Traum vom «Hütle met Garta» wird in Liechtenstein für viele ein Traum bleiben. Das sieht auch die Stiftung Zukunft.li, die sich selbst als liberalen Thinktank versteht, so und schreibt: «Die Boden- und Immobilienpreise sind so hoch, dass der Bau oder der Erwerb von Wohneigentum mittlerweile Personen oder Haushalten mit hohem Einkommen oder Vermögen vorbehalten ist.»

Darum nimmt die Stiftung in einer neuen Kurzpublikation den Mietwohnungsmarkt ins Visier. Die wichtigsten zehn Erkenntnisse im Überblick:

1 Die Mietpreise sind gestiegen ...

Die durchschnittliche Bruttomiete für eine 2-Zimmer-Wohnung stieg von 2010 bis 2020 um 6,2 Prozent auf 1236 Franken. Die Preissteigerung für eine Wohnung mit vier Zimmern belief sich in diesem Zeitraum auf 6,6 Prozent. Sie kostete 2020 im Schnitt 1963 Franken.

2 ... und höher als in den Nachbarkantonen.

Mieterinnen und Mieter zahlen im Land durchschnittlich rund 23 Prozent mehr als in St. Gallen oder Graubünden. Teurer sind vor allem 3- und 4-Zimmer-Wohnungen, während kleinere Objekte etwa gleich viel kosten.

3 Trotzdem ist Wohnraum im Land besser leistbar.

Personen in Liechtenstein haben mehr Geld für die Miete: Die verfügbaren Einkommen

liegen im Land höher als in der Schweiz. Grundlage für diese Einschätzung ist eine Studie des Liechtenstein-Instituts: Demnach verbleibt den Liechtensteinern nach Steuern, Sozialleistungen und anderen Ausgaben mehr vom Haushaltseinkommen. «Die Hauptgründe sind geringere Steuern und Sozialabgaben, welche die höheren Aufwendungen für das Wohnen mehr als kompensieren», schreibt Zukunft.li.

4 Mieter im Land belegen sehr viel Fläche ...

Die Mieterschaft im Land mag's grosszügig: In Liechtenstein wird deutlich mehr Fläche pro Person beansprucht als in der Schweiz. In 4-Zimmer-Mietwohnungen sind es 48 Quadratmeter pro Kopf – das ist 16 Prozent mehr als in jedem Schweizer Kanton.

5 ... Eigentümerinnen aber noch mehr.

Besitzer von Wohneigentum haben noch mehr Platz: Beim Stockwerkeigentum sind es 55 Quadratmeter pro Kopf, in von den Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnten Häusern sogar 61 Quadratmeter.

6 Die Mieterschaft stellt hohe Ansprüche.

Im Rahmen der Analyse hat Zukunft.li Immobilienexperten aus Liechtenstein nach ihren Erfahrungen befragt. Der Tenor: Die Erwartungen der hiesigen Mieterinnen und Mieter sind höher als in der benachbarten Schweiz. Sie bevorzugen einen hohen Ausbaustandard, etwa bei den Bädern und WCs, Küchen oder Bodenbelägen.

7 Immer mehr Kleinhaushalte mit Rentnern.

Rund 12 000 Ein- und Zweipersonen-Haushalte wurden 2020 in Liechtenstein gezählt. Diese Zahl hat sich seit 1980 fast verdreifacht. 36 Prozent waren von Personen bewohnt, die älter als 65 Jahre sind. Sie machen den Hauptanteil der starken Zunahme an Kleinhaushalten aus. Grund ist die Demografie: Es gibt immer mehr ältere Menschen.

8 Von einem Mangel gibt's keine Spur.

Von allen Wohnungen im Land, die auch fürs Wohnen genutzt werden sollen, standen 2021 rund 4 Prozent leer, heisst es in der Analyse. Daraus lasse sich ein Angebotsüberschuss auf dem Wohnungsmarkt ableiten.

9 Leer stehen vor allem alte Wohnungen.

Dieser Überschuss betrifft aber hauptsächlich ältere Gebäude: Wohnungen aus den 1960er-Jahren weisen mit 6,7 Prozent die höchste Leerstandsquote auf. Bei Wohnungen, die nach 2010 gebaut wurden, beläuft sich die Quote auf unter 3 Prozent.

10 Auch die Vermieter sind oft kritisch.

Die befragten Immobilienexperten sagen, dass Vermieter ihre Wohnungen wegen den eigenen Ansprüchen manchmal temporär leer stehen lassen. Gewisse würden bei der Auswahl der Mieterinnen und Mieter kritisch agieren und auf die Nationalität achten – oder darauf, ob Kinder beziehungsweise Haustiere mit in die Wohnung ziehen werden.



Blick auf ein Mehrfamilienhaus mit Neubauwohnungen in Vaduz.

Bild: Julian Konrad