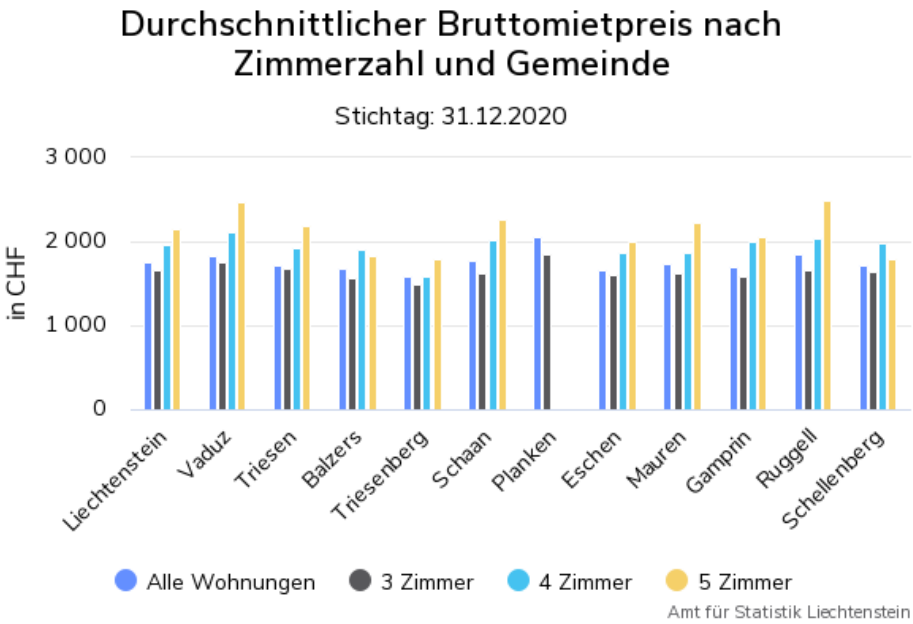
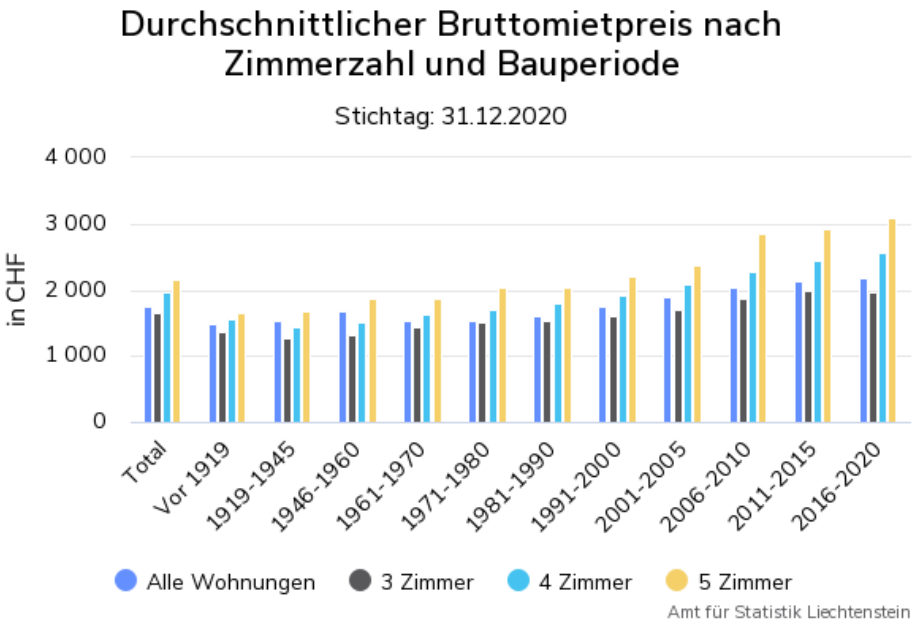


Günstigere und teurere Gemeinden

In den Gemeinden Liechtensteins bewegten sich die Bruttomietpreise Ende 2020 über alle Wohnungen zwischen 10% unter dem Landesschnitt und 17% darüber. Die Unterschiede dürften teilweise auf unterschiedliche Bestände der Mietwohnungen (z.B. Alter, Grösse) zurückzuführen sein, teilweise auf ein unterschiedliches Preisniveau. Über dem Landesdurchschnitt von CHF 1'747 lagen die Bruttomietpreise in Planken, Ruggell, Vaduz und Schaan, in den übrigen Gemeinden lagen sie darunter.

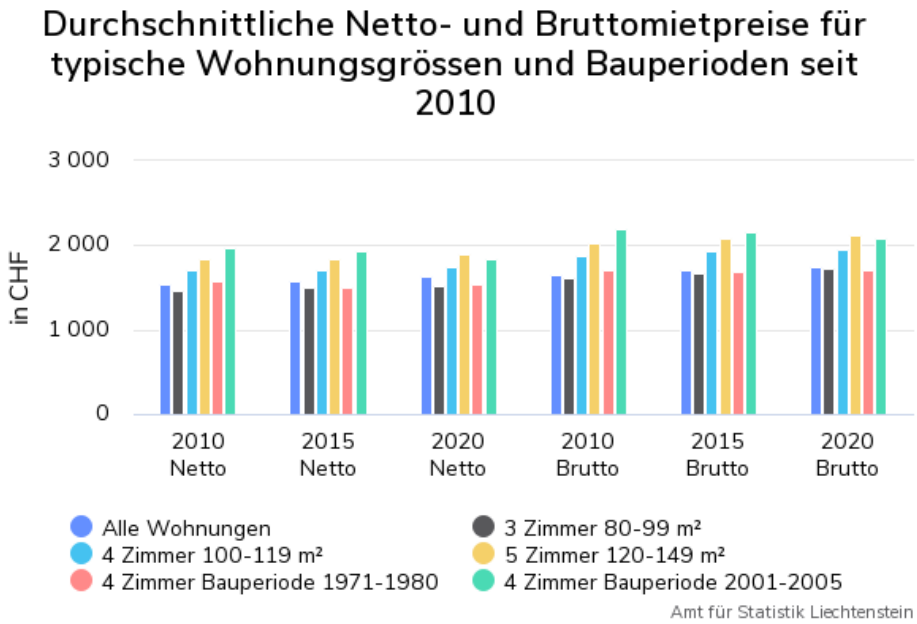
In Planken wurden landesweit die höchsten Bruttomietpreise von monatlich CHF 2'052 im Durchschnitt über alle Wohnungen bezahlt. Auch 3-Zimmer-Wohnungen waren mit CHF 1'855 in Planken am teuersten. In Ruggell lag der Durchschnitt über alle Wohnungen betrachtet mit CHF 1'846 am zweithöchsten. Betrachtet man allerdings nur 3-Zimmer-Wohnungen, lagen die Preise in Ruggell genau im Landesdurchschnitt von CHF 1'652. Für alle Zimmerzahlen über dem Landesdurchschnitt lagen die Bruttomieten nur in Vaduz, während sie in Triesenberg für alle vorhandenen Angaben darunter lagen. Mit einer durchschnittlichen Bruttomiete von CHF 1'581 wies Triesenberg landesweit die tiefsten Mietpreise auf.



Teurere Neubauwohnungen

Für Mietwohnungen in Gebäuden aus neueren Bauperioden werden höhere Preise bezahlt als für Mietwohnungen in älteren Gebäuden. Die durchschnittlichen Bruttomieten für Wohnungen in der ältesten Gebäudegeneration mit einem Baujahr vor 1919 lagen Ende 2020 landesweit bei CHF 1'486. Die Bruttomieten für Wohnungen in den neuesten Gebäuden der Bauperiode 2016-2020 lagen durchschnittlich um 47% höher bei CHF 2'182.

Die relative Preisdifferenz nimmt für die häufigsten Wohnungsgrössen mit zunehmender Wohnungsgrösse zu. Für 2-Zimmer-Wohnungen in Gebäuden der Bauperiode vor 1919 wurde ein durchschnittlicher Bruttomietpreis von CHF 1'080 bezahlt. In Gebäuden der Bauperiode 2016-2020 lag der durchschnittliche Bruttomietpreis um 37% höher bei CHF 1'477. Für 4-Zimmer-Wohnungen wurden in Gebäuden der Bauperiode 2016-2020 dagegen bereits um 64% höhere Preise bezahlt als in Gebäuden der Bauperiode vor 1919. Für 5-Zimmer-Wohnungen in vor 1919 erbauten Gebäuden wurde ein durchschnittlicher Bruttomietpreis von CHF 1'653 bezahlt. In den neuesten, zwischen 2016 und 2020 erbauten Gebäuden lag der durchschnittliche Bruttomietpreis bei CHF 3'086, also 87% höher als in den Gebäuden der ältesten Generation.

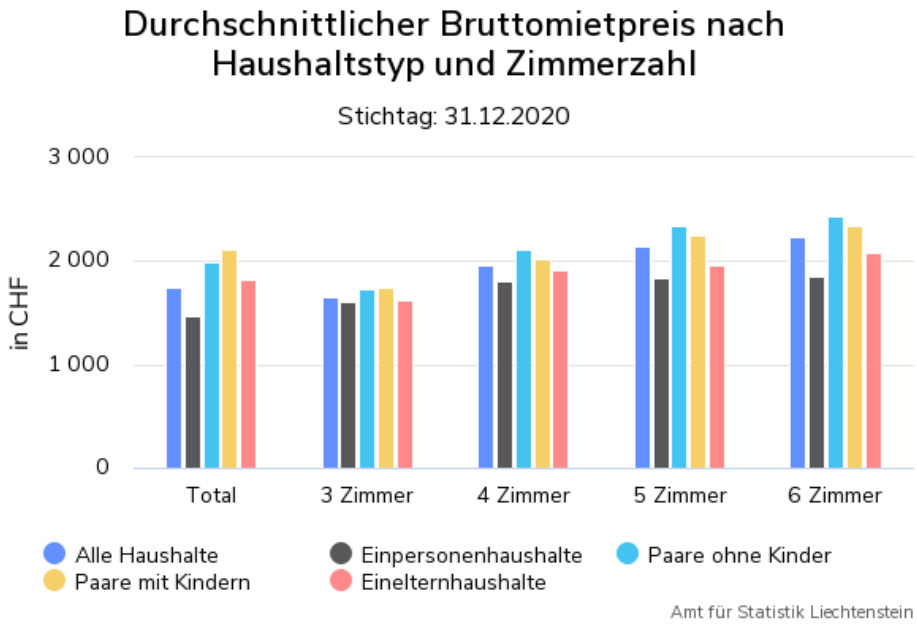


Mietpreisanstieg von 5.9% in 10 Jahren

Der durchschnittliche Nettomietpreis in Liechtenstein lag Ende 2020 mit CHF 1'622 um 5.3% höher als Ende 2010. Damals hatte er CHF 1'540 betragen. Der durchschnittliche Bruttomietpreis hat sich im gleichen Zeitraum von CHF 1'650 auf CHF 1'747, also um 5.9% erhöht. Insgesamt sind die Bruttomieten leicht stärker gestiegen als die Nettomieten.

Betrachtet man typische Wohnungsgrössen, fällt der Anstieg des durchschnittlichen Mietpreises für 4-Zimmer-Wohnungen der Flächenklasse 100-119 m^2, den häufigsten Mietwohnungstyp, im Zeitraum 2010-2020 mit 1.3% für die Nettomiete (von CHF 1'712 auf CHF 1'735), respektive 3.7% für die Bruttomiete (von CHF 1'877 auf CHF 1'946), etwas kleiner aus als über alle Wohnungen betrachtet. Für weitere typische Wohnungsgrössen liegen die Preisänderungen für die durchschnittliche Nettomiete im Zeitraum 2010-2020 etwas höher und betragen +4.1% für 3-Zimmer-Wohnungen mit 80-99 m^2 (Bruttomiete +6.9%) und +3.1% für 5-Zimmer-Wohnungen mit 120-149 m^2 (Bruttomiete +4.7%).

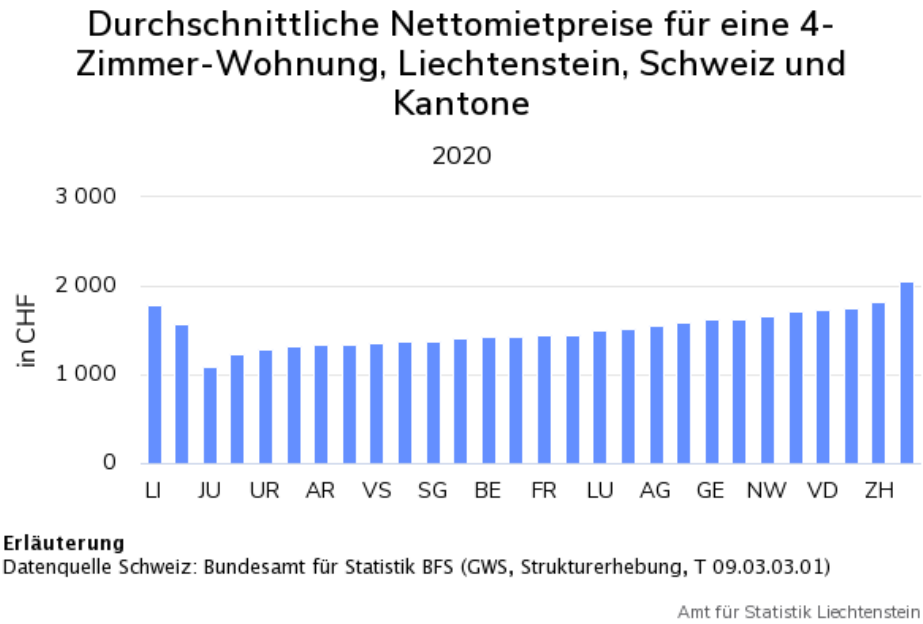
Für Wohnungen bestimmter Bauperioden und Grössenklassen lässt sich im Gegensatz zum generell beobachteten Anstieg eine Tendenz zu rückläufigen Mietpreisen feststellen. Für 4-Zimmer-Wohnungen in Gebäuden der Bauperiode 1971-1980 hatte der durchschnittliche Nettomietpreis im Jahr 2010 CHF 1'569 betragen, im Jahr 2020 noch CHF 1'543 (-1.7%). Noch deutlicher ist der Rückgang bei den im Jahr 2010 vergleichsweise neuen Wohnungen der Bauperiode 2001-2005, bei welchen der durchschnittliche Nettomietpreis von CHF 1'972 im Jahr 2010 auf CHF 1'831 im Jahr 2020 zurückging (-7.2%).



Paare mit Kindern zahlen durchschnittlich 2'116 Franken

Der durchschnittliche Bruttomietpreis, den Familienhaushalte bezahlten, betrug Ende 2020 für Paare mit Kindern CHF 2'116. Paare ohne Kinder bezahlten durchschnittlich CHF 1'989, Alleinerziehende CHF 1'817. Tiefer lagen die Werte für Nichtfamilienhaushalte mit durchschnittlich CHF 1'690 sowie für Einpersonenhaushalte mit durchschnittlich CHF 1'470.

In Wohnungen mit gleicher Zimmerzahl bezahlten Paare ohne Kinder allerdings tendenziell höhere Mietpreise als Paare mit Kindern. In 4-Zimmer-Wohnungen lagen die durchschnittlichen Bruttomieten für Paare ohne Kinder bei CHF 2'119, während Paare mit Kindern CHF 2'021 und Alleinerziehende CHF 1'912 bezahlten. Ein ähnliches Muster ist auch für 5- und 6-Zimmer-Wohnungen festzustellen. Einpersonenhaushalte bezahlten in allen Wohnungsgrössen tiefere Bruttomietpreise als Familienhaushalte. In 4-Zimmer-Wohnungen bezahlten Einpersonenhaushalte eine durchschnittliche Bruttomiete von CHF 1'802, also 15% weniger als Paare ohne Kinder.



Höhere Durchschnittsmiete nur im Kanton Zug

In der Schweiz werden Nettomietpreise in den Kantonen im Rahmen der Volkszählung (Strukturerhebung) erhoben. Die durchschnittlichen Mietpreise beinhalten wie in Liechtenstein auch Genossenschaftswohnungen, die aber je nach Kanton einen erheblichen Anteil am Bestand ausmachen können. Über alle Wohnungen betrug der Durchschnitt in der Schweiz im Jahr 2020 CHF 1'373. In Liechtenstein lag der Durchschnitt bei CHF 1'622, also 18% höher.

In den Kantonen der Schweiz lag die Durchschnittsmiete über alle Wohnungen betrachtet nur im Kanton Zug mit CHF 1'824 über dem Wert für Liechtenstein. Am nächsten am Durchschnittswert für Liechtenstein lagen die Preise im Kanton Zürich mit CHF 1'597. Insbesondere die Preise für mittelgrosse Wohnungen mit 3 und 4 Zimmern sind in Liechtenstein im Vergleich zu den meisten Kantonen der Schweiz hoch. Für kleine Wohnungen bis 2 Zimmer und grosse Wohnungen ab 5 Zimmern lagen die Preise in Liechtenstein im Vergleich zu den Kantonen eher im oberen Mittelfeld.

Der durchschnittliche Nettomietpreis für eine 4-Zimmer-Wohnung in der Schweiz lag bei CHF 1'578. In Liechtenstein lag er mit CHF 1'783 um 13% höher. In den Kantonen bewegt sich die durchschnittliche Nettomiete für eine 4-Zimmer-Wohnung zwischen CHF 1'091 im Kanton Jura und CHF 2'049 im Kanton Zug. Der Wert von CHF 1'783 für Liechtenstein bewegt sich am oberen Ende dieses Bereichs. Nur in den Kantonen Zürich (CHF 1'827) und Zug (CHF 2'049) war der Nettomietpreis für eine 4-Zimmer-Wohnung höher als in Liechtenstein. Der Kanton Schwyz wies mit CHF 1'756 den ähnlichsten Wert auf. In den Nachbarkantonen St. Gallen und Graubünden lagen die Nettomietpreise für eine 4-Zimmer-Wohnung mit durchschnittlich CHF 1'375 respektive CHF 1'454 um 23% bzw. 18% unter dem liechtensteinischen Wert.