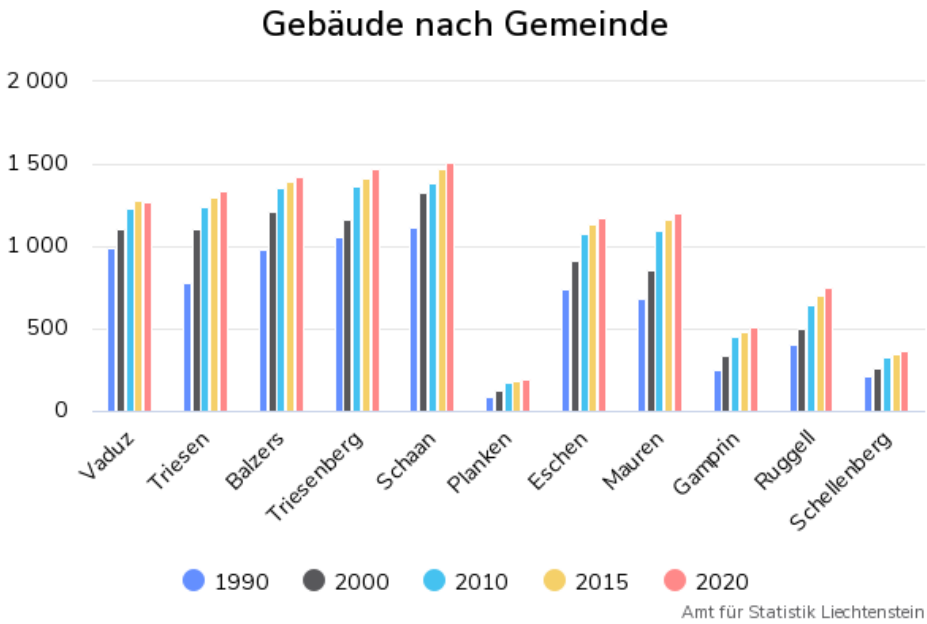


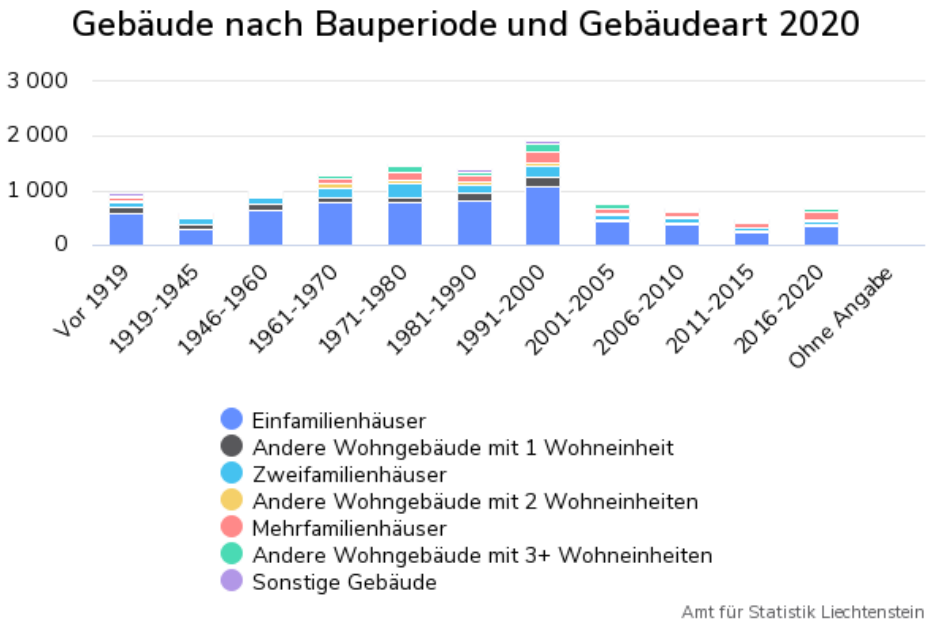
Grösserer Zuwachs an Gebäuden im Unterland

Am 31.12.2020 waren in Liechtenstein gemäss den Angaben im Gebäude- und Wohnungsregister 11'203 Wohnzwecken dienende Gebäude registriert. Davon befanden sich 7'203 Gebäude (64%) im Oberland und 4'000 Gebäude (36%) im Unterland.

Die grösste Anzahl von Gebäuden wiesen im Oberland die Gemeinden Schaan (1'509) und Triesenberg (1'473) auf, im Unterland Mauren (1'206) und Eschen (1'169). Seit 1990 hat die Anzahl der Gebäude mit Wohnnutzung insbesondere im Unterland überdurchschnittlich zugenommen. Landesweit stieg die Anzahl von 7'285 Gebäuden im Jahr 1990 auf 11'203 Gebäude im Jahr 2020 im Mittel jährlich um 1.4% und insgesamt um 54%.

In sämtlichen Gemeinden des Unterlands lag die mittlere jährliche Zuwachsrate seit 1990 über diesem Wert und bewegte sich zwischen 1.6% (Eschen) und 2.4% (Gamprin). Im Oberland lagen die jährlichen Zuwachsraten seit 1990 in Triesen (1.8%) und in Planken (2.5%) über dem Landesschnitt, in den restlichen Gemeinden darunter.

In den letzten 30 Jahren hat sich das Wachstum in allen Gemeinden verringert. Die mittleren jährlichen Zuwachsraten zwischen 2015 und 2020 liegen in den meisten Gemeinden unter 1.0%. In Vaduz war die Anzahl der Gebäude zwischen 2015 und 2020 sogar rückläufig.

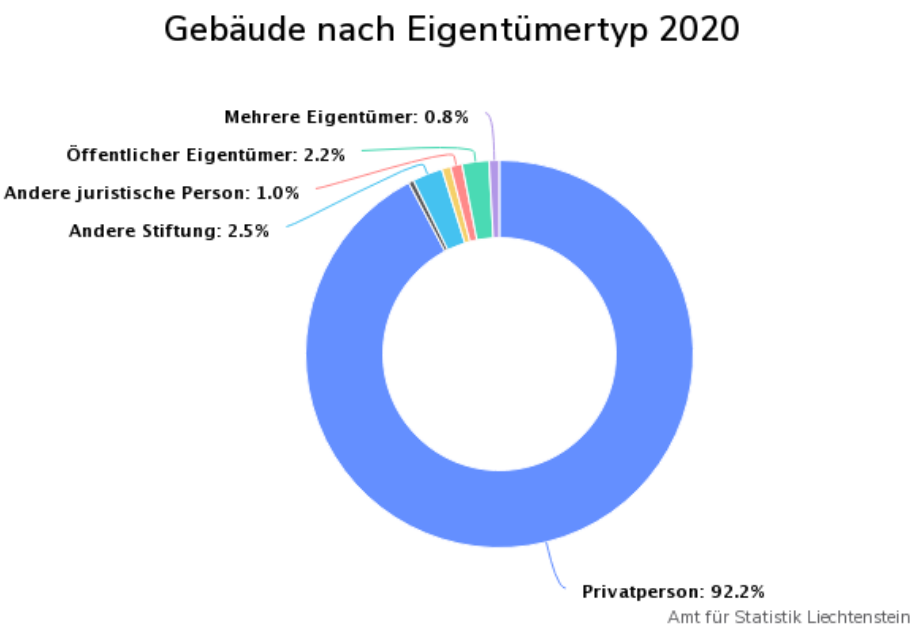


Anteil der Einfamilienhäuser bei neueren Gebäuden geringer

Ende 2020 machten die 2'560 Gebäude, die in den letzten 20 Jahren erstellt wurden, einen Anteil von 23% des gesamten Gebäudebestandes aus. Davon waren 1'531 Gebäude (60%) Einfamilienhäuser oder andere Wohngebäude mit einer Wohneinheit.

3'300 Gebäude, also 29% des Gebäudebestandes, wurden zwischen 1981 und 2000 erstellt. Der Anteil der Einfamilienhäuser sowie anderen Wohngebäude mit einer Wohneinheit für diese Bauperiode beträgt 67% (2'205 Gebäude). Gebäude der vorherigen Bauperiode von 1961 bis 1980 machten 25% des Gesamtbestands aus. Der Anteil der Einfamilienhäuser sowie anderen Wohngebäude mit einer Wohneinheit beträgt für diese Bauperiode 63%.

Der Anteil der Mehrfamilienhäuser sowie anderen Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohneinheiten steigt für neuere Bauperioden deutlich. Während von den bis 1960 erstellten Gebäuden lediglich 8% zu diesen Gebäudearten gehören, steigt der Anteil für die Bauperiode 1961-1980 auf 15%, für 1981-2000 auf 16% und für 2001-2020 auf 25%. Von den nach 2010 erstellten Gebäuden sind 28% Mehrfamilienhäuser oder andere Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohneinheiten.



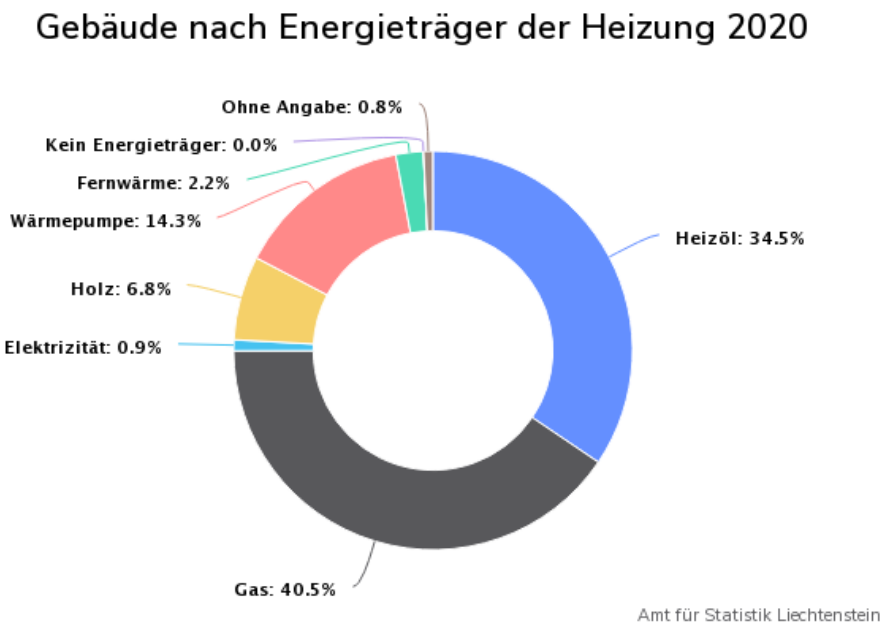
Gebäude weiterhin überwiegend im Eigentum von Privatpersonen

Von den 11'203 Gebäuden mit Wohnnutzung befanden sich zum Stichtag der Volkszählung 10'334 (92%) im Eigentum von Privatpersonen. 2010 hatte dieser Anteil 94% betragen, in den Jahren 1990 und 2000 noch 95%.

Der zweithäufigste Eigentümertyp waren andere Stiftungen (darin enthalten sind insbesondere Familienstiftungen) mit 281 Gebäuden (3%), danach folgen öffentliche Eigentümer mit 252 Gebäuden (2%). Gebäude im Eigentum von anderen Eigentümertypen oder von mehreren Typen machen jeweils höchstens 1% des Bestandes aus.

Nach Gemeinden betrachtet, liegt der Anteil der sich im Eigentum von Privatpersonen befindlichen Gebäude in allen Gemeinden des Unterlandes sowie in Balzers und Triesenberg über dem Landesmittel. Den höchsten Anteil weist Ruggell auf, wo sich 97% der Gebäude im Eigentum von Privatpersonen befinden, den tiefsten Vaduz mit einem Wert von 81%. In Vaduz erreichen auch die Anteile der Gebäude im Eigentum von anderen Stiftungen oder der öffentlichen Hand mit 5% respektive 6% die landesweit höchsten Werte.

Während sich der Anteil der Gebäude im Eigentum von Privatpersonen über die Jahre leicht verringert hat, haben sich zwischen 1990 und 2020 die Anteile der Gebäude im Eigentum von anderen Stiftungen (von 0.5% auf 2.5%) und von Immobiliengesellschaften (von 0.2% auf 0.7%) deutlich erhöht – wenn auch auf tiefem Niveau. Für die weiteren Eigentümertypen Personalvorsorgestiftungen, andere juristische Personen und die öffentliche Hand waren die Anteile von Gebäuden in deren Eigentum auf tiefem Niveau gleichbleibend oder rückläufig.



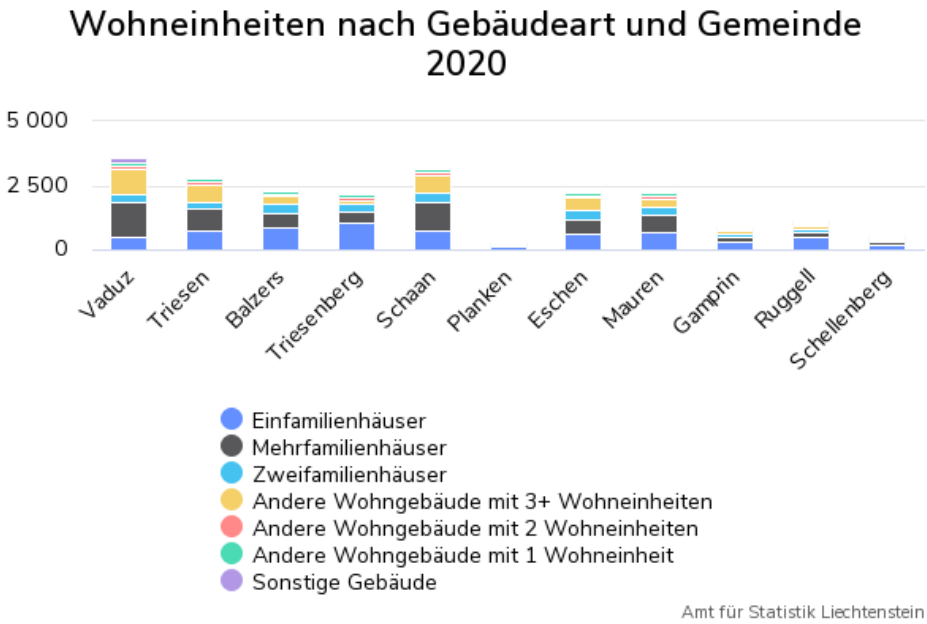
Gebäude noch überwiegend mit Gas oder Öl beheizt

Gemäss den Angaben im Gebäude- und Wohnungsregister wurden Ende 2020 in Liechtenstein 8'399 Gebäude (75%) mit Heizöl oder Gas beheizt. In diesen Gebäuden befanden sich 16'415 Wohneinheiten (77% aller Wohneinheiten), in denen 29'870 Personen (76% der Bevölkerung) wohnten.

Einzeln betrachtet war Gas der häufigste Energieträger und wurde bei 41% der Gebäude (mit 47% der Wohneinheiten bzw. 50% der Bevölkerung) zur Beheizung verwendet. Heizöl war bei 34% der Gebäude (29% der Wohneinheiten mit 27% der Bevölkerung) Energieträger der Heizung. Wärmepumpenheizungen waren für 14% der Gebäude erfasst (13% der Wohneinheiten, 16% der Bevölkerung), Holzheizungen für 7% der Gebäude (5% der Wohnungen, 4% der Bevölkerung).

Etwas anders präsentiert sich die Situation bei den seit 2010 erbauten Gebäuden: Von den insgesamt 1'125 in dieser Bauperiode erstellten Gebäuden wurden 625 (56%) mit Wärmepumpen beheizt, 377 (34%) mit Gas und 52 (5%) mit Fernwärme. Der ehemals dominierende Energieträger Heizöl wurde lediglich bei 22 Gebäuden dieser Bauperiode (2%) für die Beheizung verwendet.

Überwiegende Heizungsart war die Zentralheizung für ein Gebäude, die bei 87% der Gebäude im Einsatz war. Bei 5% der Gebäude waren Zentralheizungen für mehrere Gebäude als Heizungsart eingetragen. Ebenfalls bei 5% der Gebäude waren Einzelofenheizungen oder Etagenheizungen als Heizungsart registriert. Dabei handelt es sich überwiegend um ältere Gebäude (51% wurden vor 1919 erbaut) und um Ferienhäuser im Alpengebiet (44% befinden sich in Triesenberg).

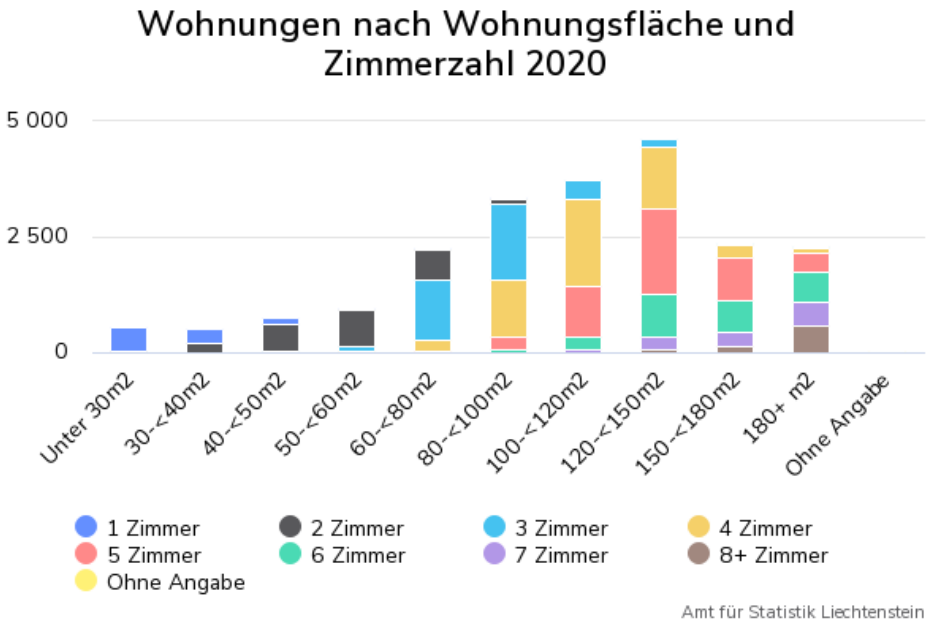


63% der Wohnungen in Zwei- oder Mehrfamilienhäusern

Ende 2020 waren im Gebäude- und Wohnungsregister 21'361 Wohneinheiten erfasst. Davon waren 21'329 Wohnungen, 23 Kollektivunterkünfte und 9 sonstige Wohneinheiten. 17'594 Wohneinheiten waren am Stichtag bewohnt, 3'767 Wohneinheiten waren nicht bewohnt und wurden für andere Zwecke verwendet, standen leer oder galten als unbewohnbar.

Von den 21'361 Wohneinheiten befanden sich 7'332 (34%) in Einfamilienhäusern oder in anderen Wohngebäuden mit einer Wohneinheit (d.h. Wohngebäuden mit Nebennutzung). 13'478 Wohneinheiten (63%) befanden sich in Zweifamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern oder anderen Wohngebäuden mit 2 oder mehr Wohnungen. Die restlichen 551 Wohneinheiten (3%) befanden sich in sonstigen Gebäuden (d.h. Gebäuden, die hauptsächlich Nichtwohnzwecken dienen).

Die höchste Zahl von Wohneinheiten mit 3'569 war in der Gemeinde Vaduz erfasst. In dieser Gemeinde ist auch der Anteil der Wohnungen in Einfamilienhäusern oder anderen Wohngebäuden mit einer Wohneinheit mit 17% am tiefsten. Im Gegensatz dazu wies Planken die mit 229 die geringste Zahl von Wohneinheiten sowie mit 72% den höchsten Anteil von Wohneinheiten in Einfamilienhäusern oder anderen Wohngebäuden mit einer Wohneinheit auf.



4-Zimmer-Wohnung, 116 m^2 Wohnfläche

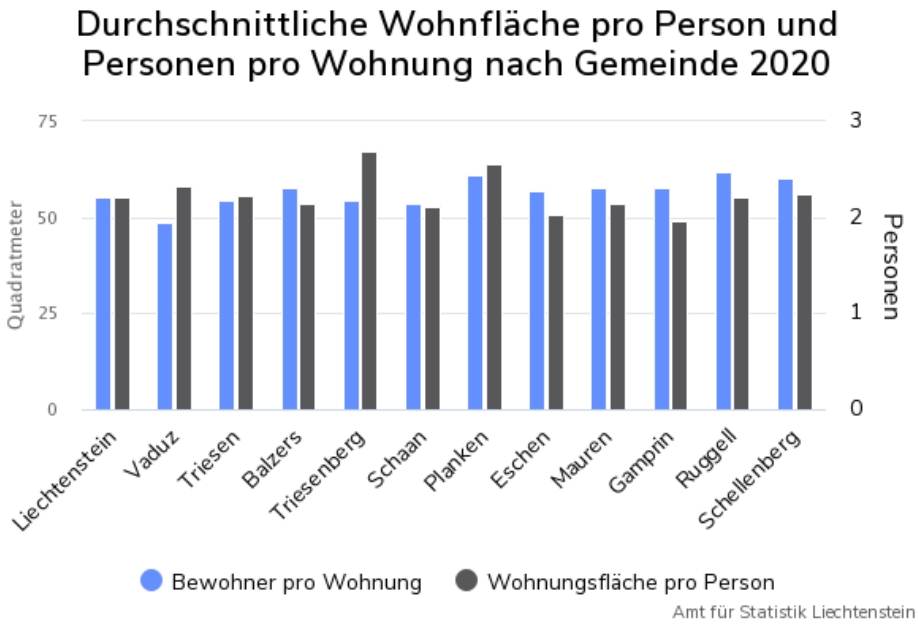
Gemessen an der Zimmerzahl die häufigste Wohnungsgrösse in Liechtenstein waren Ende 2020 mit 5'114 registrierten Wohneinheiten die 4-Zimmer-Wohnungen. Am zweithäufigsten waren mit 4'548 Wohneinheiten die 5-Zimmer-Wohnungen. 3-Zimmer-Wohnungen waren 3'719 registriert.

Die 4-Zimmer-Wohnungen wiesen eine durchschnittliche Wohnfläche von 112 m^2 auf. Dabei hatten 37% der Wohnungen eine Fläche zwischen 100 und 119 m^2, 27% eine Fläche zwischen 120 und 149 m^2 und 24% eine Fläche zwischen 80 und 99 m^2. Für 5-Zimmer-Wohnungen lag die durchschnittliche Wohnfläche bei 136 m^2, die häufigste Grössenklasse mit 40% der Wohnungen war 120 bis 149 m^2. Bei den 3-Zimmer-Wohnungen waren die 80 bis 99 m^2-grossen Einheiten mit einem Anteil von 45% die grösste Gruppe, die durchschnittliche Wohnfläche lag bei 84 m^2.

Im Mittel über alle Wohneinheiten betrug die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohneinheit 116 m^2. In Gemeinden mit einem hohen Anteil von Gebäuden mit einer Wohnung liegen die Werte erwartungsgemäss tendenziell höher. Dennoch variiert die durchschnittliche Wohnfläche in den verschiedenen Gemeinden nicht sehr stark. In Planken wies eine Wohneinheit im Durchschnitt eine Fläche von 147 m^2 auf, was den höchsten Wert aller Gemeinden darstellt. In den übrigen Gemeinden lagen die Werte zwischen 109 m^2 (Gamprin) und 131 m^2 (Ruggell).

Eine gewisse Entwicklung zeigt sich in Bezug auf die Bauperiode: Wohnungen in bis 1960 erbauten Gebäuden lagen mit einer mittleren Wohnfläche von 115 m^2 im Durchschnitt des Gesamtbestandes. Für die Jahre 1961-1980 lag die mittlere Wohnfläche mit 105 m^2 tiefer. Neuere Gebäude wiesen mit 119 m^2 für die Jahre 1981-2000 und 125 m^2 für die Jahre 2001-2020 respektive 127 m^2 für die Jahre 2011-2020 steigende Wohnungsgrössen auf.

Betrachtet nach Belegungsstatus der Wohnung ergeben sich deutliche Unterschiede. Während die am Stichtag bewohnten Wohneinheiten eine mittlere Wohnfläche von 121 m^2 aufwiesen, liegt der Schnitt für die nicht bewohnten Wohneinheiten bei lediglich 92 m^2.



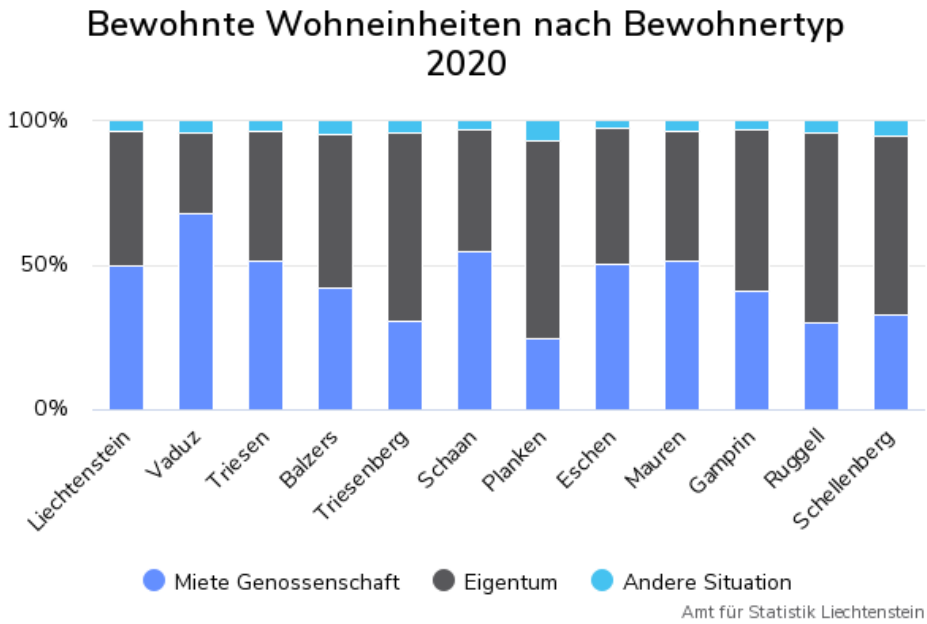
55 Quadratmeter Wohnfläche pro Person

Im Mittel über alle bewohnten Wohnungen belegte in Liechtenstein jede Einwohnerin und jeder Einwohner eine Wohnfläche von 55 m². Betrachtet nach Zimmerzahl entfielen auf jeden Wohnraum im Durchschnitt 0.54 Personen. Mit anderen Worten: Jede Einwohnerin und jeder Einwohner hatte im Mittel 1.9 Wohnräume zur Verfügung.

Nach Gemeinden stand den Einwohnerinnen und Einwohnern in Triesenberg mit 67 m² pro Person und in Planken mit 64 m² pro Person am meisten Platz zur Verfügung. In Triesenberg fand sich auch die geringste mittlere Wohndichte von 0.45 Personen pro Wohnraum. Die geringste Wohnfläche pro Person wurde für Gamprin ermittelt, wo im Mittel 49 m² pro Person zur Verfügung standen. Die höchste Wohndichte wies mit 0.56 Personen pro Wohnraum Triesen auf.

Als Belegungsdichte wird die Anzahl Personen pro Wohnung bezeichnet. Das Landesmittel der Belegungsdichte lag Ende 2020 bei 2.2 Personen. Für die einzelnen Gemeinden bewegten sich die Werte zwischen 2.0 Personen in Vaduz und 2.5 Personen in Ruggell.

Die mittlere Wohnfläche pro Person stieg in den vergangenen 10 Jahren landesweit von 51 m² im Jahr 2010 über 53 m² im Jahr 2015 auf 55 m² im Jahr 2020. In sämtlichen Gemeinden war ein kontinuierlicher Anstieg zu beobachten. Parallel dazu sank die durchschnittliche Belegungsdichte im Landesmittel von 2.3 Personen im Jahr 2010 auf 2.2 Personen im Jahr 2020. Auch dieser Rückgang war – ebenso wie jener der Wohndichte von 0.56 Personen 2010 auf 0.54 Personen im Jahr 2020 – in sämtlichen Gemeinden zu beobachten.



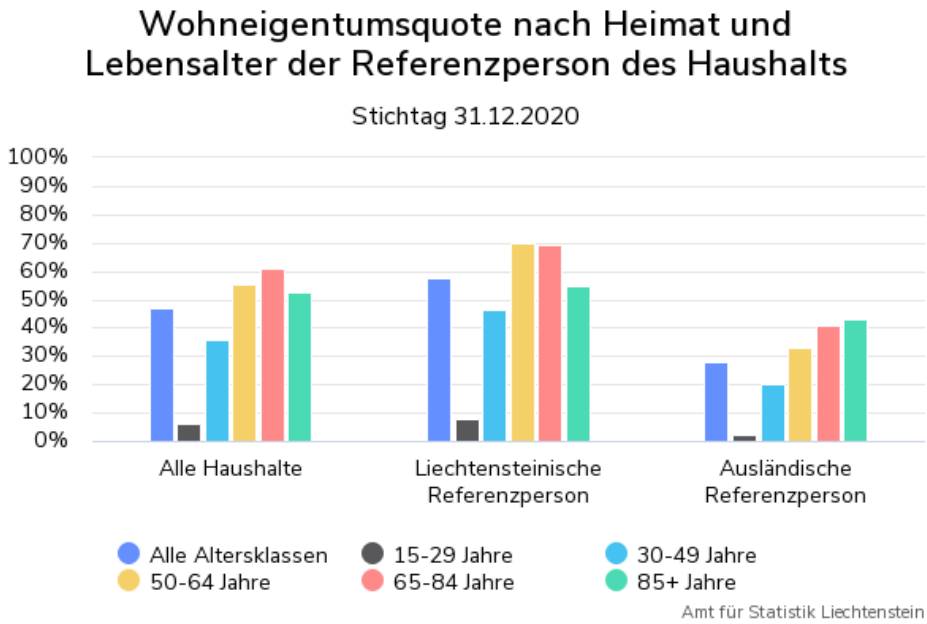
50 % der bewohnten Wohnungen sind Mietwohnungen

Ende 2020 waren in Liechtenstein 8'763 Wohneinheiten als Mietwohnungen bewohnt, 8'199 Wohnungen wurden durch die Eigentümerinnen oder Eigentümer selbst bewohnt. Bei 609 Wohneinheiten lag eine andere Situation vor (z.B. kostenlose Wohnung, Wohnrecht).

Die Wohneigentumsquote lag damit landesweit bei 47%. Nach Gemeinden betrachtet, war der Anteil der durch Eigentümerinnen und Eigentümer bewohnten Wohnungen mit 69% in Planken am höchsten, gefolgt von Ruggell (66%) und Triesenberg (65%). Deutlich am tiefsten war die Wohneigentumsquote in Vaduz, wo sie 28% betrug. Im Jahr 2010 hatte die Wohneigentumsquote landesweit noch bei 51% gelegen.

Der Anteil der Wohneinheiten, die als Mietwohnungen (inkl. wenige Genossenschaftswohnungen) bewohnt wurden, hat sich in den Jahren 2010 bis 2020 von 47% auf 50% erhöht. Eine Erhöhung des Anteils der Mietwohnungen in diesem Zeitraum ist in allen Gemeinden zu beobachten, wobei die Zunahmen zwischen 0.1 (Schellenberg) und 4.1 Prozentpunkten (Triesen) liegen.

Stark zugenommen von 258 im Jahr 2010 auf 609 im Jahr 2020 hat die Zahl der Wohnungen, bei denen eine andere Situation vorliegt. Diese Zunahme ist zum Teil auf eine Praxisänderung bei der Auswertung zurückzuführen. Neu wurde der Bewohnertyp für Wohnungen, bei denen angegeben wurde, dass sie als Wohneigentum bewohnt waren, deren Eigentümerin aber beispielsweise eine Stiftung war, als "andere Situation" klassifiziert.

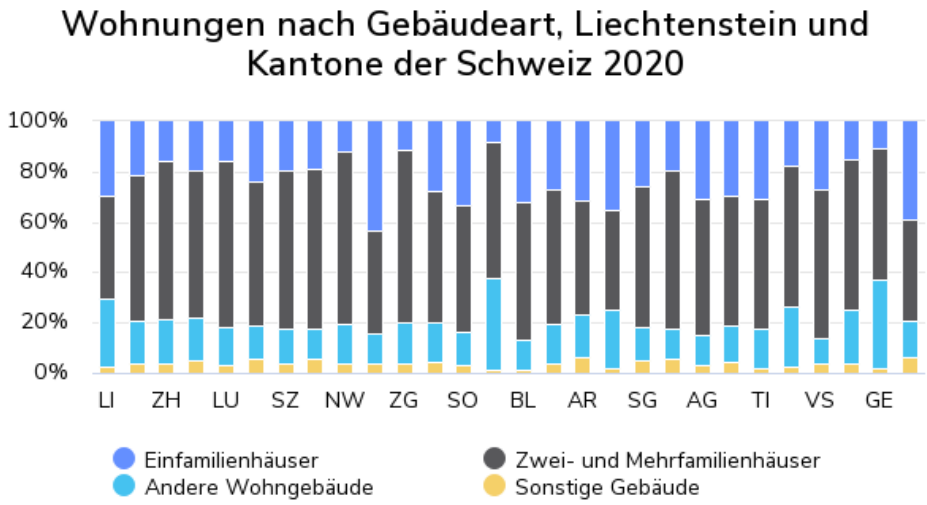


Höhere Wohneigentumsquote bei älteren Personen

Betrachtet man die Referenzpersonen des Haushalts, der eine Wohnung bewohnt, zeigt sich eine generelle Zunahme der Wohneigentumsquote mit zunehmendem Lebensalter der Referenzperson. Für Haushalte mit liechtensteinischen Referenzpersonen lag die Wohneigentumsquote zudem deutlich höher als für Haushalte mit ausländischer Referenzperson.

Als Referenzperson wird für jeden Haushalt ein Haushaltsvorstand nach den Kriterien Stellung im Arbeitsmarkt, Stellung im Beruf und Alter bestimmt. Während die Wohneigentumsquote für alle Haushalte Ende 2020 landesweit 47% betrug, zeigen sich abhängig von Alter und Heimat der Referenzperson deutliche Unterschiede. Für Haushalte mit einer Referenzperson im Alter zwischen 15 und 29 Jahren lag die Wohneigentumsquote bei lediglich 6%, während sie für die Altersklasse 65-84 Jahre 61% betrug.

Für Haushalte mit Referenzpersonen mit liechtensteinischer Staatsangehörigkeit lag die Wohneigentumsquote bei 57%, während sie für solche mit ausländischer Staatsangehörigkeit lediglich 28% betrug. Unterschiede nach Merkmalen der Referenzperson sind auch für weitere Wohnungs- und Gebäudemerkmale vorhanden. So lag der Anteil der Haushalte, die ein Einfamilienhaus oder ein anderes Wohngebäude mit einer Wohneinheit bewohnten, für liechtensteinische Referenzpersonen bei 42%, für ausländische Referenzpersonen bei 27%, für Referenzpersonen von 15 bis 29 Jahren bei 9% und für Referenzpersonen ab 85 Jahren bei 50%.



Erläuterung
Datenquelle Schweiz: Bundesamt für Statistik BFS (Stat-Tab, px-x-0902020200_101

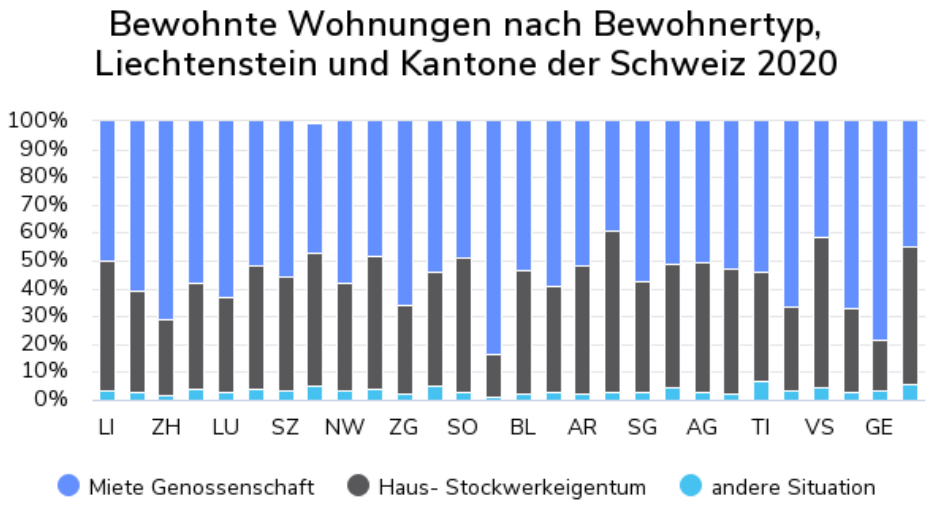
Amt für Statistik Liechtenstein

Gebäude und Wohnungen: Stärkeres Wachstum als in der Schweiz

Gemäss den Zahlen der Eidgenössischen Volkszählung sowie der Gebäude- und Wohnungsstatistik des Bundesamts für Statistik nahm die Zahl der zu Wohnzwecken dienenden Gebäude in der Schweiz zwischen 1990 und 2020 um 37% zu. In Liechtenstein beträgt der entsprechende Wert 54%.

Die Zahl der registrierten Wohnungen hat in der Schweiz im gleichen Zeitraum um 47% zugenommen, in Liechtenstein um 87%. In den benachbarten Kantonen St. Gallen und Graubünden lagen die Zunahmen für Gebäude bei 32% respektive 45%, für Wohnungen bei 46% respektive 55%.

Ende 2020 waren in der Schweiz landesweit 57% der Gebäude mit Wohnnutzung Einfamilienhäuser, und 22% der Wohnungen waren in Einfamilienhäusern registriert. In Liechtenstein waren ebenfalls 57% der Gebäude mit Wohnnutzung Einfamilienhäuser, in denen allerdings 30% der Wohnungen registriert waren. In den Kantonen St. Gallen und Graubünden befanden sich 26% respektive 20% der Wohnungen in Einfamilienhäusern. Vergleichsweise hoch ist in Liechtenstein der Anteil der anderen Wohngebäude (Wohngebäude mit Nebennutzung). In der Schweiz ist dieser lediglich in den städtisch geprägten Kantonen Basel-Stadt und Genf höher. Dies dürfte auf leicht unterschiedliche Definitionen in der Schweiz und in Liechtenstein zurückzuführen sein. In Liechtenstein werden sämtliche Gebäude, in denen Arbeitsplätze ab einem bestimmten Beschäftigungsgrad registriert sind, automatisch als andere Wohngebäude erfasst.



Erläuterung
Datenquelle Schweiz: Bundesamt für Statistik BFS (GWS, T 09.03.02.01.03)

Amt für Statistik Liechtenstein

Höhere Eigentumsquote als in der Schweiz

In der Schweiz waren Ende 2020 36% der bewohnten Wohnungen durch Eigentümerinnen und Eigentümer bewohnt, 61% der Wohnungen waren Miet- oder Genossenschaftswohnungen. In Liechtenstein waren 47% der bewohnten Wohnungen im Eigentum bewohnt, die Wohneigentumsquote lag also um 11 Prozentpunkte höher.

Gleichzeitig lag der Anteil der Mietwohnungen in Liechtenstein mit 50% um 11 Prozentpunkte tiefer als in der Schweiz. Die Kantone der Schweiz unterschieden sich hinsichtlich ihrer Wohneigentumsquoten deutlich: Während in den städtischen Kantonen Basel-Stadt und Genf die Eigentumsquote nur 15% respektive 18% betrug, lag sie in den Kantonen Wallis und Appenzell Innerrhoden mit 54% respektive 58% schweizweit am höchsten. Liechtenstein bewegt sich mit seinen 47% im oberen Bereich dieser Verteilung. Ähnliche Werte weisen die Kantone Aargau (47%), Appenzell Ausserrhoden (46%) sowie Obwalden, Glarus und Solothurn (jeweils 48%) auf.

Weitere wichtige Kennwerte zu den Wohnverhältnissen sind die Belegungsdichte (Anzahl Personen pro Wohnung), die Wohndichte (Anzahl Personen pro Wohnraum) und die Wohnfläche pro Person. Für die Belegungsdichte und die Wohndichte sind die Zahlen Liechtensteins jeweils im Bereich, der durch die Kantone abgedeckt wird. Die Belegungsdichte betrug sowohl für Liechtenstein als auch die Schweiz im Mittel 2.2 Personen. Die Wohndichte lag in Liechtenstein mit 0.54 Personen pro Wohnraum etwas tiefer als der Durchschnitt für die Schweiz, aber im durch die Kantone abgedeckten Bereich (0.51–0.75 Personen pro Wohnraum).

Ein markanter Unterschied zu den Wohnverhältnissen in der Schweiz ist hingegen bei der pro Person vorhandenen Wohnfläche festzustellen. Über alle bewohnten Wohnungen standen in Liechtenstein pro Bewohnerin und Bewohner im Mittel 55 m^2 Wohnfläche zur Verfügung, in einer 4-Zimmer-Wohnung im Mittel 50 m^2. In der Schweiz betragen die entsprechenden Werte 46 m^2 (Kantone: 37-52 m^2) respektive 43 m^2 (Kantone: 35-48 m^2).