

wohnraum
in
liechtenstein

Bauland ein knappes Gut

Genossenschaftlicher Wohnungsbau in Liechtenstein?

: Der genossenschaftliche Wohnungsbau bietet vielen Menschen aus allen Bevölkerungsschichten – wie beispielsweise in der Schweiz – leistbaren Wohnraum. Bei uns in Liechtenstein ist dieses Thema praktisch «neu» und so tut sich die Politik damit zum Teil noch etwas schwer. Zu vier zentralen Fragen betreffend dem Bedürfnis und Angebot der Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein nehmen die zuständige Regierungsrätin Marlies Amann-Marxer sowie die Landtagsabgeordneten Manfred Batliner (FBP), Frank Konrad (VU), Harry Quaderer (DU) und Wolfgang Marxer (FL) Stellung.

Für mittelständische Familien sind die Wohnraum- und Krankenkassenkosten die grössten "Kostentreiber" in ihren Haushaltsbudgets. Welche praxisnahen Angebote sehen Sie, um die Wohnraumkosten aus politischer Seite in den Griff zu bekommen? Wie beurteilen Sie in diesem Kontext das «leistbare» Wohnraum-Angebot der Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein als Ergänzung zu den bestehenden Wohnformen? Was für Möglichkeiten sehen Sie, mittelständische Familien, welche nicht über eigenes Bauland oder die notwendigen finanziellen Mittel verfügen, eine Möglichkeit aufzuzeigen?

Marlies Amann-Marxer: Grundsätzlich ist die Regierung der Ansicht, dass für die liechtensteinische Bevölkerung entsprechender Wohnraum zur Verfügung stehen soll. So verfügt Liechtenstein über verschiedene Förderinstrumente, die den Zugang zu privatem Wohneigentum erleichtern. Hierbei sind primär das Wohnbauförderungsgesetz (WBFG) auf Landesebene und die Vergabe von Baurechten auf Gemeindeebene zu erwähnen. Zudem soll das Gesetz über Mietbeiträge für Familien – einkommensschwachen Familien – ermöglichen, dass sie dauerhaft in Liechtenstein Wohnsitz nehmen können. Die Regierung begrüsst die private Initiative der Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein als willkommene Ergänzung der bestehenden Wohnformen.

Manfred Batliner: Von zentraler Bedeutung ist, dass Liechtensteinerinnen und Liechtensteiner im Lande Bauperspektiven haben sollten und nicht gezwungen sind, ihre persönlichen Ziele über der Grenze realisieren zu müssen. Aus diesem Antrieb sind der Staat, die Gemeinden wie auch die Bürgergenossenschaften gefordert Lösungen zu suchen und anzubieten. Die Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein kann dazu einen Beitrag leisten.

Frank Konrad: Grundsätzlich befürworte ich die Möglichkeit, dass Wohnbaugenossenschaften gegründet werden, um es mittelständischen Familien zu erlauben, zahlbaren Wohnraum zu erwerben. Ich habe mich im Gemeinderat auch dafür ausgesprochen, dass die Gemeinde Vaduz der Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein Baugrund zur Verfügung stellt. Das Projekt 'Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein' wirft aber einige zukunftsweisende Fragen auf. Eine davon ist, inwieweit die öffentliche Hand in den heimischen Immobilienmarkt eingreifen soll und darf?

Harry Quaderer: Bekanntlicherweise lässt sich ja die Ressource «Boden» nicht vergrössern. Ich sehe durchaus Bedarf an «leistbarem» Wohnraum und finde den Sinn und Zweck der Wohnbaugenos-



senschaft Liechtenstein als wertvoll. Jungen Familien, die von Haus aus nicht das Glück hatten, ein Stück Boden zu erben, oder auch Betagten und Behinderten eine Chance geben, zu tragbaren finanziellen Bedingungen in Liechtenstein wohnen zu können, ist begrüssenswert. Ich plädiere aber dafür, dass die Politik sich dabei um die gesetzlichen Rahmenbedingungen kümmert und den finanziellen Aspekt dem privaten Markt überlässt

Wolfgang Marxer: Nicht die Wohnraumkosten sehe ich als «Kostentreiber» für einen Familienhaushalt, sondern die KK-Prämien. Liechtenstein wird zunehmend ein 'Volk von Mietern'. Ein griffiges Mietrecht, das die Freie Liste seit Jahren fordert, ist überfällig. Der Wohnungsmarkt ist generell nicht unterversorgt. Es scheint jedoch zu wenig nachgefragten, «leistbaren» Wohnraum und eher zu viele Wohnungen im oberen Preissegment/Ausbaustandard zu geben. Der gemeinnützige Wohnungsbau ist eine interessante Alternative.

Martin Wenger von der Baugenossenschaft Kraftwerk1 in Zürich formulierte im bau:zeit-Interview vom Oktober 2014 die Wirkung einer Wohnbaugenossenschaft wie folgt: «Gerade dort, wo das Bauland

ein knappes Gut ist, kann der genossenschaftliche Wohnungsbau einen wertvollen Beitrag leisten, damit auch in Zukunft Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten vorhanden sein wird.» Bauland ist doch auch in Liechtenstein ein knappes, begrenztes Gut? Ist es aus ihrer Sicht notwendig, den gemeinnützigen Wohnungsbau, auf der Basis des Wohnbauförderungsgesetzes (WBFG), zu unterstützen? Was sehen Sie für Möglichkeiten?

Marlies Amann-Marxer: Landflächen generell, insbesondere zur Bebauung geeignete Flächen sind in Liechtenstein ein sehr knappes Gut. Dennoch bin ich der Meinung, dass für die liechtensteinische Bevölkerung entsprechender Wohnraum zur Verfügung stehen soll. Ich denke, dass der gemeinnützige Wohnungsbau eine sinnvolle Ergänzung zu den bestehenden Wohnformen sein kann. Dementsprechend können Projekte zum gemeinnützigen Wohnungsbau gemäss WBFG gefördert werden. Die derzeitige Rechtslage aus dem Jahr 1977 ermöglicht die Gewährung von entsprechenden Förderungen, aber nur an liechtensteinische Gemeinden oder an die von ihnen gebildeten, gemeinnützigen Rechtsträger.



Regierungsrätin
Marlies Amann-Marxer,
Ministerium für Infrastruktur
und Umwelt sowie Sport

» Grundsätzlich ist die Regierung der Meinung, dass die bestehenden Regelungen ausreichend sind, da die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum primär durch den Markt erfolgen soll. Allerdings zeigt der gegenständliche Fall auf, dass eine Überprüfung der bestehenden Regeln auf ihre Wirksamkeit hin, angebracht erscheint.

Landtagsabgeordneter
Manfred Batliner,
Eschen



» Von zentraler Bedeutung ist, dass Liechtensteinerinnen und Liechtensteiner im Lande Bauperspektiven haben sollten ...

Landtagsabgeordneter
Frank Konrad,
Vaduz



» Inwieweit soll und darf die öffentliche Hand in den heimischen Immobilienmarkt eingreifen?

Manfred Batliner: Das Wohnbauförderungsgesetz sollte die Möglichkeit bieten, dass für den gemeinnützigen Wohnungsbau Kapital zur Verfügung gestellt wird, aber nicht im Sinne von Subventionen. Die Baurechtsvariante unterstützt die Beschaffung von Fremdkapital nur in geringem Mass bzw. gar nicht. Wie man Baugrund in die Genossenschaft einbringt, wieder rückfordern kann bzw. den Heimfall festlegt, dürfte die zentral zu lösende Frage sein. Die Baukosten sind noch leistbar, aber der Grundstückskauf kaum mehr. Wir werden uns mit verdichteter Bauweise, Ausnützungsziffern und Bauhöhen in Kürze beschäftigen müssen, um die hohen Bodenpreise auf mehr Wohnraum umlegen zu können.

Frank Konrad: Dass das Wohnbauförderungsgesetz den Genosschafter der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft fördern soll, ist meines Erachtens vertretbar. Was ich aber nicht gutheissen will, ist eine zusätzliche Pauschalsubventionierung.

Harry Quaderer: Dem Zitat des Herrn Wenger kann ich zustimmen. Und weiter könnte man sagen, dass dort wo das Bauland knapp ist, man sich überlegen muss, wie man den maximalen Nutzen daraus ziehen kann (Stichwort: Ausnutzungsziffer?). Die Zeit, dass jeder sein eigenes «Häuschen» haben kann, sind eigentlich jetzt schon passé und für die Zukunft wird man mit Sicherheit den Raum «Höhe» ausnützen müssen. Meine Erfahrung als Politiker haben mir gezeigt, dass sich der Staat mit Subventionen und Förderungen wie es sie auch gemäss Wohnbauförderungsgesetz gibt, aufhören sollte.

Wolfgang Marxer: Bauland – bzw. dessen Verteilung/Besitz – ist ohne Zweifel ein knappes Gut in Liechtenstein. Im Sinne der Altersvorsorge und Verteilungsgerechtigkeit ist die Eigentumsförderung durchaus eine Aufgabe des Staates. Das Wohnbauförderungsgesetz ist Ausdruck davon. Der gemeinnützige – und nicht der soziale – Wohnungsbau zur privaten Teilhabe an Wohneigentum ist unterstützungswürdig. An Möglichkeiten sehe ich v.a. die Abgabe von Bauland im Baurecht oder Darlehen mit Vorzugs-Zins.

Die Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein steht mit dem Angebot von insgesamt 22 Wohneinheiten am Birkenweg in Vaduz vor dem Spatenstich. Wie beurteilen Sie dieses gemeinnützige – erstmals in Liechtenstein baugenossenschaftliche – Wohnungsbau-Projekt? Welche Risiken und Chancen erkennen Sie?

Marlies Amann-Marxer: Wie bereits erwähnt, kann der gemeinnützige Wohnungsbau eine sinnvolle Ergänzung zu den bestehenden Wohnformen darstellen. Deshalb unterstützt die Regierung private Initiativen in diesem Bereich ausdrücklich, so natürlich auch das gemeinnützige Wohnungsbau-Projekt in Vaduz.

Manfred Batliner: Ich begrüsse dieses Projekt. Nur durch das TUN können wir Erfahrungen sammeln. Ich hoffe, dass nicht förderungswürdige Mieter einen Marktpreis bezahlen und Familien im selben Gebäude davon mitprofitieren können. Eine Mieterdurchmischung aus allen Bevölkerungsschichten würde ich begrüssen. Ich beurteile positiv, dass die Wohnungsgrösse stetig der Personen im Haushalt angepasst wird, d.h. wenn die erwachsenen Kinder den Haushalt verlassen, können die Eltern nicht mehr in der 4.5 Zimmer-Wohnung verbleiben.

Frank Konrad: Die Genossenschafts-Wohneinheiten am Vaduzer Birkenweg sind für die Familien, die dort einziehen werden eine grosse Chance. Allerdings sind es nur wenige, die profitieren können. Nebst den 8'200 Eigentumshaushalten gibt es in unserem Land auch 7'300 Miethaushalte. Viele der jetzigen Mieterfamilien würden bestimmt auch gerne in ein eigenes Heim ziehen. Dies könnte Begehrlichkeiten und Unzufriedenheit wecken. Ein Risiko sehe ich auch darin, dass sich die Lebensumstände der Familien ja ändern können und z.B. aus einer jungen Familie, in der die Eltern noch teilweise in Ausbildung oder Studium sind, eine wohlhabende Doppelverdiener-Familie wird.

Harry Quaderer: Wie schon erwähnt, ich kann diesem Projekt sehr viel Positives abgewinnen. Neue Ideen bergen immer Chancen und Risiken. Die Nachfrage nach Wohnungen zu finanziell tragbaren Bedingungen ist vorhanden bzw. die Genossenschaft deckt mit Sicherheit eine Lücke. Die Risiken sehe ich vor allem, wenn sich Land und Gemeinden in die finanziellen Aspekte einmischen, weil dadurch natürlich ein gewisses Anspruchdenken in der Bevölkerung erzeugt wird.

Wolfgang Marxer: Das Projekt am Birkenweg kann nicht als rein gemeinnützig angesehen werden. Die zukünftigen Bewohner müssen sich mit einem Startkapital «einkaufen», was wohl genau für diejenigen Menschen, die am meisten auf günstigen Wohnraum angewiesen sind, nicht finanzierbar ist. Gemeinnütziger Wohnungsbau an sich wäre aber durchaus förderungswürdig, ich sähe dies als interessante Alternative mit dem Ziel, Wohneigentum zu fördern – als Chance für jene, für dies ohne eigenes Bauland nicht erschwinglich ist.

Gemäss dem 4. Teil des Wohnbauförderungsgesetz (WBFG), Artikel 47 ff, ist eine Förderung der gemeinnützigen Wohnbautätigkeiten gesetzlich verankert. Die Artikel wurden seit der Inkrafttretung noch nie angewendet. Eine Verordnung und Musterverträge fehlen komplett. Wann wird die Gewährung dieses zinslosen Darlehens an förderungsberechtigte Personen, welche die Einkommens- und vermögensrechtlichen Anforderungen erfüllen, angepasst und umgesetzt? Oder ist es ihrer Meinung nach richtig und wichtig, dass die Gemeinden die Darlehen erhalten, und diese zweckgebunden einsetzen, so wie es heute im WBFG von 1977 verankert ist?

Marlies Amann-Marxer: Grundsätzlich ist die Regierung der Meinung, dass die bestehenden Regelungen ausreichend sind, da die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum primär durch den Markt erfolgen soll. Allerdings zeigt der gegenständliche Fall auf, dass eine Überprüfung der bestehenden Regeln auf ihre Wirksamkeit hin, angebracht erscheint. Zu welchen Schlüssen diese Überprüfung kommen wird, kann ich zum heutigen Zeitpunkt nicht vorhersagen.

Manfred Batliner: Ich kann nicht beurteilen, ob der Artikel geeignet ist, um die heutigen Anforderungen zu meistern. Der Staat und die Gemeinden müssen hier Lösungen bieten können. Die Genossenschaft muss in individuellen Mietpreisen die Förderungswürdigkeit abbilden. Sollte die Genossenschaft hohe Jahresgewinne ausweisen, so sollte sie verpflichtet werden, Darlehen an Land und Gemeinden zurück zu führen.

Frank Konrad: Die Gründung der Wohnbaugenossenschaft hat einige Fragen zum Wohnbauförderungsgesetz aufgeworfen. Bisher war das Thema nur Theorie, jetzt sehen wir, wo die Herausforderungen in der Praxis liegen.

Harry Quaderer: Was nützen Gesetze und Verordnungen, die nicht anwendet werden? Und als Laie der Materie frage ich mich halt auch spontan, warum sollen Gemeinden, die ja immer noch auf prall gefüllten Kassen sitzen, weiterhin Darlehen erhalten? Und wenn ich die Hypothekarzinsen der Banken anschau, frage ich mich, ob ein zinsloses Darlehen mit den verbundenen Auflagen überhaupt noch attraktiv ist. Längerfristig gedacht ist das Thema «Finanzierung» wohl weniger wichtig, als das Thema, den beschränkten Raum möglichst sinnvoll nutzen. Dahingehend sollten wohl auch die gesetzlichen Rahmenbedingungen ausgerichtet werden.

Wolfgang Marxer: Art. 47 besagt, dass das Land die gemeinnützige Wohnbautätigkeit der Gemeinden durch die Vergabe von Darlehen zu 3% Zins unterstützt. Dass dieser Teil des Gesetzes noch nie angewendet wurde, diskutierte der Landtag jüngst bei einer Interpellationsbeantwortung. Das WBFG bedarf Präzisierungen, z.B. auch zur Rolle von Staat und Gemeinden. In einer Revision müssten auch Überlegungen angestellt werden, wie mittels einer Lenkung verdichtetes Bauen anstatt Einfamilienhäuser gefördert werden.

Die Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein hat ihr erstes Projekt am Birkenweg in Vaduz aufgelegt. Der Spatenstich der Wohnüberbauung findet im 2015 statt, der Bezug ist auf 2016 geplant.

Landtagsabgeordneter
Harry Quaderer,
Schaan



» Längerfristig gedacht ist das Thema «Finanzierung» wohl weniger wichtig, als das Thema, den beschränkten Raum möglichst sinnvoll nutzen.

Landtagsabgeordneter
Wolfgang Marxer,
Nendeln



» Die zukünftigen Bewohner müssen sich mit einem Startkapital «einkaufen», was wohl genau für diejenigen Menschen, die am meisten auf günstigen Wohnraum angewiesen sind, nicht finanzierbar ist.

