

«Sparen heisst auch, künftige Kosten zu vermeiden»

In einer Pressemitteilung kündigte die Liechtensteiner Regierung an, nicht im gemeinnützigen Wohnungsbau aktiv zu werden. Die «Liewo» sprach mit Harald Beck, Präsident der Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein. Beck meint: «Die Politik muss die Chancen erkennen, um künftige Kosten vermeiden zu können.»

von Michael Winkler

Herr Beck, die Regierung hält es für nicht notwendig, beim gemeinnützigen Wohnungsbau tätig zu werden. Wie steht die Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein zu diesem Standpunkt?

Harald Beck: Grundsätzlich müssen wir zuerst den Bericht und Antrag zu den Fragestellungen kennen. Dieser liegt derzeit noch nicht vor. Darum können wir uns im Detail noch keine Meinung bilden. Tatsache wird aber sein, dass sich das Liechtenstein von morgen dieser gesellschaftspolitischen Fragestellung kaum entziehen kann und proaktiv handeln muss.

Wo liegen die zentralen Probleme auf dem Liechtensteiner Wohnungsmarkt?

Liechtenstein ist räumlich begrenzt. Heute leben rund 37 000 Einwohner in Liechtenstein. Bevölkerungsszenarien gehen künftig von 50 000 bis 100 000 Einwohnern aus. Eine Ausnützung und Verdichtung in den bestehenden Bauzonen liegt nahe. Das Bauland wird somit zur Rarität, was sich auf die Preisgestaltung auswirkt. So liegt es auch nahe, dass tendenziell die Preise von Miet- und Kaufobjekten auf einem hohen Niveau stagnieren oder sogar künftig steigen werden. Wie sieht es aber mit den Wohnraumkosten für die breite Liechtensteiner Mittelschicht aus?

Leistbare Wohnungen werden knapp ...

Der mittlere Bruttolohn, beispielsweise im Baugewerbe, lag per 31. Dezember 2011 bei 5633 Franken, netto bei ca. 4300 Franken. Die Miete für eine Familienwohnung liegt im Schnitt bei 1800 bis 2300 Franken. Der Anteil der Wohnraumkosten liegt sodann bei 50 Prozent und mehr des Nettolohnes. Eine breite Liechtensteiner Mittelschicht wird sich zukünftig die durchgängigen Marktmieten ohne Unterstützung nicht mehr leisten können. Ein direktes finanzielles Engagement des Staates wird die Folge sein – und das im Zeitalter des Sparens. Es ist also wie beim Zahnarzt: Mann weiss, dass

man die Zähne täglich reinigen muss, damit man Karies vorbeugen kann. Es gilt, nicht erst zu handeln, wenn die Diagnose gestellt ist. Ansonsten kann beispielsweise ein Blick der Mieter über die Landesgrenzen die Folge sein, was für die Wertschöpfung und das gesellschaftliche Leben Liechtensteins nicht das Ziel sein darf.

Es gibt also eine grosse Anzahl von grossen, teuren Wohnungen, aber für die Geringverdiener gibt es zu wenig?

Es gibt drei Arten von Wohnraumbildungen. Mieten, Kaufen oder gemeinnützige Mieten. Alle drei Formen haben ihre Berechtigungen, Vor- und Nachteile. Sie ergänzen sich oder, anders gesagt: Gesellschaftspolitisch sind alle Formen in einem städtischen Immobilienmarkt unumgänglich, um den sozialen Frieden aufrechtzuerhalten. In Liechtenstein gibt es rund 15 500 Haushalte. Davon entfallen rund 8300 auf Eigentumshaushalte, rund 7200 auf Miethaushalte. Die dritte Art, jene der Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein, wird das vorherrschende Angebot ergänzen. Ob Gering- oder Gutverdiener, allen Einwohnern sollte es möglich sein, ohne direkte finanzielle Unterstützung für ihre Wohnraumkosten selbst aufzukommen. In einer Gesellschaft braucht es nämlich alle.

Wie kann die Wohnbaugenossenschaft hier Abhilfe schaffen?

Indem sie praxisnah Mietwohnungen in Form einer Art Kostenmiete dem Liechtenstein von morgen zur Verfügung stellt. Das erste Wohnbauprojekt in Vaduz wird ein Zeichen setzen. Dies dank dem Weitblick und dem Mut der Gemeinde Vaduz.

Ist die Wohnbaugenossenschaft dabei nicht auf die Politik angewiesen?

Im Kern ist es Aufgabe der Politik, sich diesem Thema zu stellen und zu handeln. In der Schweiz setzen sich Gemeinden, Städte, Kantone und der Bund aktiv für diese Problematik ein, indem sie Grundstü-



cke neu einzonieren und sie den Genossenschaften zur Verfügung stellen oder mit vergünstigtem Kapital unterstützen. Die Entwicklung, Realisierung, Bewirtschaftung und das Tragen sämtlicher Kosten überlassen sie aber den Wohnbaugenossenschaften. Die Genossenschaftsmitglieder organisieren sich in einer Art Selbsthilfe und nehmen sich dem Thema selbst an. So wird auch dem Schattendasein des sozialen Wohnungsbaues, der den Staat langfristig finanziell stark belastet, entgegengewirkt. Die Politik kann nur gewinnen und den Staatshaushalt in vielen Belangen langfristig entlasten. Dazu muss sie aber erst deren Wichtigkeit und Chancen erkennen. Im Zeitalter des Sparens ist dies aber für viele schwer vorstellbar. Sparen heisst aber auch, in die Zukunft zu schauen und vorausschauend zu investieren.

Die Regierung lobt «das Handeln Privater». Was bedeutet das für Sie? Drückt sich hier die Politik vor einer sozialen Verantwortung? Nein. Das Thema und die Wichtigkeit der Wohnraumkosten ist allen

bewusst. Die Gemeinde Vaduz als Vordenker handelt bereits proaktiv, weitere Gemeinden befassen sich damit. Der Staat wird sich jedoch auf der Grundlage des gültigen Wohnbauförderungsgesetzes, in dem die Förderung der gemeinnützigen Wohnbautätigkeiten der Gemeinden verankert ist, längerfristig damit befassen müssen. Es ist aber wie mit einem Eisbrecher: Der Erste – in diesem Fall die Gemeinde Vaduz – durchbricht das Eis und die Nachfolgenden erkennen bereits eine Spur. Am Schluss ist ein Weg gebahnt und das Neuland in Sicht.

PERSÖNLICH

→ **Harald Beck**, Jahrgang 1980, wohnt in Schaan und ist Vater dreier Kinder. Der Immobilienökonom ist Geschäftsleitungsmitglied der Confida und der wohn-loft Immobilien AG in Vaduz sowie Präsident der Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein.

Weitere Infos: www.wohnbau.li und www.confida.li