

INTERPELLATIONSBEANTWORTUNG
DER REGIERUNG
AN DEN
LANDTAG DES FÜRSTENTUMS LIECHTENSTEIN
BETREFFEND
GEMEINNÜTZIGE WOHNBAUTÄTIGKEITEN

<i>Behandlung im Landtag</i>	
	<i>Datum</i>
Kenntnisnahme am:	

Nr. 47/2014

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Zuständiges Ministerium.....	3
Betroffene Amtsstelle	3
I. BERICHT DER REGIERUNG	4
1. Anlass.....	4
2. Allgemeines	5
3. Beantwortung der Fragen.....	7
4. Fazit.....	28
II. ANTRAG DER REGIERUNG.....	30

ZUSTÄNDIGES MINISTERIUM

Ministerium für Infrastruktur und Umwelt sowie Sport

BETROFFENE AMTSSTELLE

Amt für Bau und Infrastruktur

Vaduz, 15. April 2014

Sehr geehrter Herr Landtagspräsident,
Sehr geehrte Frauen und Herren Abgeordnete

Die Regierung gestattet sich, dem Hohen Landtag nachstehende Interpellationsbeantwortung zu unterbreiten.

I. BERICHT DER REGIERUNG

1. ANLASS

Mit Datum vom 30. Oktober 2013 haben die unterzeichnenden Abgeordneten Manfred Batliner, Alois Beck, Johannes Kaiser, Wendelin Lampert und Eugen Nägele, gestützt auf Art. 45 der Geschäftsordnung für den Landtag des Fürstentums Liechtenstein vom 19. Dezember 2012, LGBL. 2013 Nr. 9, die Interpellation betreffend gemeinnützige Wohnbautätigkeiten vom 21. Oktober 2013 eingereicht. Die Interpellanten begründeten die Interpellation wie folgt:

Das Thema einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft ist für Liechtenstein aktueller denn je. Bezahlbarer Wohnraum wird künftig für eine breite Mittelschicht der Liechtensteiner kaum mehr zur Verfügung stehen (Monatseinkommen/Median nach Branchen CHF 5'840). Die Politik ist bereits heute in der Pflicht, mögliche Weichen für die Zukunft zu stellen, damit die Direktzahlungen wie Mietbeihilfen in Grenzen gehalten werden können. Die Gemeinde Vaduz wird voraussichtlich die Gründung der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft mit der Bereitstellung eines Grundstücks aktiv unterstützen. Auf Landesebene

gibt es im Zusammenhang mit dem Wohnbauförderungsgesetz bereits eine gesetzliche Grundlage, in welcher eine finanzielle Unterstützung zu Gunsten von gemeinnützigen Wohnbautätigkeiten der Gemeinden verankert ist. Die Interpellanten möchten mit dieser Interpellation primär in Erfahrung bringen, inwiefern es die Regierung als zielführend erachtet, gemeinnützige Wohnbaugesellschaften ebenfalls im Sinne des Wohnbauförderungsgesetzes zu fördern.

2. ALLGEMEINES

Bevor auf die gestellten Fragen eingegangen wird, erscheint es der Regierung wichtig, einige allgemeine Ausführungen zur Wohnraumsituation in Liechtenstein zu machen.

Der ordnungspolitische Grundentscheid für eine freiheitliche Wirtschaftsordnung ist in Liechtenstein (Art. 36) in der Verfassung verankert. Der Staat ist demnach primär dazu da, einen stabilen, freien und gut funktionierenden Immobilienmarkt durch einen geeigneten Rechtsrahmen zu gewährleisten. Die marktwirtschaftliche Versorgung mit Wohnraum hat sich unter verschiedenen konjunkturellen Vorzeichen bewährt. Die liechtensteinische Regierung sieht daher nur dann Anlass, korrigierend in den Markt einzugreifen, wenn keine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum erfolgt. Dies ist nach Auffassung der Regierung aktuell in Liechtenstein nicht der Fall, wenngleich einzelne Probleme bekannt sind. Eine zu starke Einmischung des Staates in die Marktwirtschaft, bzw. den freien Wohnungsmarkt, wird nach der hier vertretenen Ansicht grundsätzlich abgelehnt.

Die Bodenpreise in Liechtenstein sind regional betrachtet hoch. Der hohe Bodenpreis spiegelt sich jedoch nicht gänzlich in Höhe der Mietzinsen wider, da ansonsten in Liechtenstein die Mieten aufgrund des Bodenpreises deutlich höher liegen müssten. Trotz des hohen Bodenpreises sind in Liechtenstein erschwingli-

che Mietwohnungen in verhältnismässig grosser Anzahl vorhanden. Die Mieten bewegen sich auf vergleichbarem Niveau zur Region.

Gemäss einer nicht repräsentativen Umfrage des Fachbereichs Wohnbauförderung und Mietbeihilfe bei verschiedenen Immobilienmaklerbüros in Liechtenstein kann davon ausgegangen werden, dass aktuell rund 200 bis 300 Wohnungen leer stehen. Die Mieter finden in der Regel in jedem Preissegment ein geeignetes Mietobjekt. Nach Ansicht der verschiedenen Makler sei erschwinglicher Wohnraum grundsätzlich vorhanden.

Die Regierung ist sich allerdings bewusst, dass es aufgrund der hohen Bodenpreise in Liechtenstein nicht einfach ist, ein Eigenheim zu realisieren und dass es Fälle gibt, wo Liechtensteiner, möglicherweise aufgrund des tieferen Preisniveaus in den benachbarten Gemeinden der Schweiz, eine Liegenschaft erworben haben.

In Liechtenstein stehen jedoch derzeit verschiedene Förderinstrumente zur Verfügung, welche den Zugang zu privatem Wohneigentum und das Wohnen generell erleichtern sollen. Auf Landesebene ist hier insbesondere das Wohnbauförderungsgesetz zu erwähnen. Auf Gemeindeebene wird das private Wohneigentum vor allem durch die Vergabe von Baurechten gefördert (vgl. Frage 3.1).

Der Staat hat auch mit dem Gesetz über die Gewährung von Mietbeiträgen an Familien bereits eine wichtige Massnahme getroffen, um Familien mit niedrigerem Einkommen einen angemessenen Wohnraum zu ermöglichen.

Vor diesem Hintergrund ist die Regierung der Auffassung, dass genügend leerstehende Mietwohnungen in Liechtenstein vorhanden sind. Wohnungen gibt es in allen Preissegmenten, insbesondere auch in tieferen Preislagen. Die Preise für Neubauwohnungen im grenznahen Gebiet Liechtensteins bewegen sich auf vergleichbarem Niveau wie im heimischen Immobilienmarkt. Ein Mangel an erschwinglichem Wohnraum, wie aktuell derzeit in Zürich oder Zug, kann nach An-

sicht der Regierung nicht verzeichnet werden. Die bestehenden Gesetze und Instrumente sind ausreichend, um die Bevölkerung mit passendem Wohnraum zu versorgen und die Bildung von privatem Wohneigentum staatlich zu unterstützen. Die Regierung sieht derzeit keinen Bedarf, sich in die private Marktwirtschaft, bzw. den freien Wohnungsmarkt einzumischen.

3. BEANTWORTUNG DER FRAGEN

3.1 Was für Massnahmen sieht die Regierung, um für Einwohner Liechtensteins trotz der hohen Bodenpreise den Zugang zum Grundstückserwerb bzw. Wohneigentum zu ermöglichen?

In den Siebzigerjahren war die Intention des Gesetzgebers, „jedem Liechtensteiner seine eigene Haustüre zu ermöglichen“. Über die vergangenen Jahrzehnte hat sich die dominierende Wohnform in Liechtenstein jedoch stark verändert.

Aufgrund des knappen Angebots an Grundstücken, bei hoher Nachfrage, sind die entsprechenden Bodenpreise in Liechtenstein, regional betrachtet, vergleichsweise hoch.

Das Wohnen als solches ist aber vom Grundstückserwerb klar zu unterscheiden. Der Erwerb von Grundeigentum war nie Ziel des Gesetzgebers gewesen, sondern die Bildung von Wohneigentum.

Liechtenstein verfügt über verschiedene Förderinstrumente, welche den Zugang zu privatem Wohneigentum erleichtern. Dabei ist auf Landesebene das Wohnbauförderungsgesetz und auf Ebene der Gemeinde die Vergabe von Baurechten zu erwähnen.

Wohnbauförderungsgesetz

Das Gesetz vom 30. Juni 1977 über die Förderung des Wohnungsbaues (Wohnbauförderungsgesetz; WBFG), LGBl. 1977 Nr. 46, will den privaten Wohnungsbau nach Massgabe dieses Gesetzes fördern. Gefördert werden dabei die Erstellung, der Erwerb und die Erneuerung von Einfamilienhäusern und Wohneinheiten in verdichteter Bauweise in Liechtenstein.

Als Alternative zum Bau eines Einfamilienhauses wird gerade durch die staatliche Förderung von Stockwerkeigentum die Bildung von Wohneigentum ermöglicht, ohne dass der Besitz eines Grundstücks vorausgesetzt wird.

Auf Landesebene werden der private Wohnungsbau und die verdichtete Bauweise durch das Wohnbauförderungsgesetz mit Darlehen gefördert.

Die Förderung besteht in der Gewährung eines zinslosen Darlehens in Höhe von maximal CHF 200'000 (CHF 150'000 zuzüglich eines Darlehens für Wohneinheiten in verdichteter Überbauung in Höhe eines Drittels des genannten Betrages). Das Darlehen muss ab dem fünften Jahr nach Auszahlung getilgt werden. Die Laufzeit hängt dabei von der Höhe des Einkommens ab und kann bis zu 33 Jahren betragen.

Die staatliche Förderung des privaten Wohnungsbaus durch das Wohnbauförderungsgesetz hat sich in den letzten Jahren im Wesentlichen insofern verändert, als neu ab 01.01.2013 nicht mehr eine Subvention für verdichtetes Bauen, sondern nur noch ein zurückzahlendes Darlehen gesprochen wird (Art. 22 WBFG).

Seit 1958 wurden über die Wohnbauförderung zinslose Darlehen im Umfang von insgesamt CHF 429 Millionen gewährt. Im Jahr 2011 wurden zinslose Darlehen in Höhe von CHF 12.5 Millionen und – damals noch – Subventionen für die verdichtete Bauweise in Höhe von CHF 3.2 Millionen gewährt. Per 27. März 2014 sind Darlehen in Höhe von total CHF 178'347'260 ausstehend, die an 2'521 Darlehensnehmer ausbezahlt worden sind.

Baurechtsvergabe durch die Gemeinden

Auf Gemeindeebene wird die private Wohnbautätigkeit insbesondere durch die Vergabe von günstigen Baurechten an einen bestimmten Kreis von Begünstigten unterstützt. Die Vergabep Praxis ist kommunal unterschiedlich geregelt, richtet sich aber im Wesentlichen nach vergleichbaren Kriterien, insbesondere nach dem Wohnort, nach sozialen Kriterien und gewissen finanziellen Voraussetzungen. Als Beispiel kann die Überbauung Stadel in Balzers, die Überbauung im Silligatter in Eschen oder die Reihenhäuser im Unter- und Oberfeld in Triesen angeführt werden.

3.2 Wie werden gemeinnützige Wohnbautätigkeiten oder dergleiche Lösungsansätze in der Schweiz gefördert? Zu welchen Konditionen werden entsprechende Darlehen zu Verfügung gestellt und was für alternative Fördermodelle werden in der Praxis angewendet?

Staatliche Wohnungspolitik

In der Schweiz wird die Wohnungspolitik massgeblich vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) umgesetzt. Gemäss Homepage des Bundesamts für Wohnungswesen (www.bwo.admin.ch) gehört die Schweiz traditionell zu den Ländern mit einer sehr guten Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Diese ist grundsätzlich Sache der Privatwirtschaft. Marktunterstützend sorgen Bund, Kantone und Gemeinden dafür, dass guter und erschwinglicher Wohnraum auch in Zukunft für die ganze Bevölkerung zur Verfügung steht.

Ausgehend von einem Verfassungsauftrag (Art. 108 Bundesverfassung [BV] der Schweizerischen Eidgenossenschaft) dient das Schweizer Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG) vom 21. März 2003 der Umsetzung dieses Auftrags.

In der Presseaussendung vom 15.05.2013 „Bundesrat optimiert Wohnungspolitik“ (www.bwo.admin.ch) orientiert der Bundesrat bzw. das Bundesamt für Wohnungswesen dahingehend, dass er an den Grundsätzen seiner bisherigen Wohnungspolitik festhalten wolle. Die marktwirtschaftliche Versorgung mit Wohnraum habe sich unter verschiedenen konjunkturellen Vorzeichen bewährt. Der Schweizer Bevölkerung stehe im Durchschnitt qualitativ guter und für die grosse Mehrheit auch bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung. Aufgrund des Mangels an preisgünstigen Wohnungsangeboten, insbesondere in den Regionen Genfersee, Zürich, Basel und der Zentralschweiz, versuche der Bundesrat seine Wohnungspolitik zu optimieren. Dabei stehen vier Massnahmen im Fokus:

1. Angesichts der aktuellen Herausforderungen hat der Bund einen sog. „Wohnungspolitischen Dialog“ mit Vertretern der Städte und der Kantone aufgenommen. Bei der Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an preisgünstigen Wohnungen stehen neben dem Bund auch die Kantone und die Gemeinden in der Verantwortung.
2. Eine Anpassung der Wohnraumförderungsverordnung soll es ermöglichen, dass gemeinnützige Wohnbauträger Darlehen aus dem Fonds de Roulement nicht nur für den Neubau und die Erneuerung von Wohnungen, sondern auch für den Kauf von geeignetem Bauland beanspruchen können.
3. Eine Förderung des Wohnbaus über das Raumplanungsgesetz (RPG) wird geprüft.
4. Im Bereich des Mietrechts prüft der Bundesrat, wie die Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt erhöht und dadurch der Wettbewerb verbessert werden kann. Durch verstärkten Wettbewerb wird eine preisdämpfende Wirkung erwartet.

In der aktuellen Pressemitteilung des Bundesrat vom 15.01.2014 „Bundesrat vertieft wohnungspolitischen Dialog und verfolgt Massnahmen weiter“ (www.bwo.admin.ch) veröffentlicht der Bundesrat bzw. das Bundesamt für Wohnungswesen die Zwischenergebnisse des wohnungspolitischen Dialogs zwischen dem Bund, den Kantonen und den Städten.

Die Zwischenergebnisse stützen die bisherige Wohnungspolitik des Bundesrates, wonach die Wohnungsversorgung in erster Linie über den Markt erfolgen soll. Zur weiteren Optimierung seiner Wohnungspolitik hat der Bundesrat jedoch entschieden, die von der Arbeitsgruppe empfohlenen Massnahmen vertieft zu prüfen und den erwähnten Dialog fortzusetzen. Massnahmen betreffen unter anderem die Revision des Mietrechts, um die Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt zu erhöhen. Darüber hinaus hat der Bund auch die Berücksichtigung von Fördergeldern bei den Mietzinsen transparenter geregelt.

Genossenschaftsmodell

Auf privater Ebene ist im Zusammenhang mit der gemeinnützigen Wohnbautätigkeit insbesondere der Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger „Wohnbaugenossenschaften Schweiz“ zu erwähnen. Der 1919 gegründete Verband ist die Dachorganisation von mehr als 1`000 Wohnbaugenossenschaften und weiteren gemeinnützigen Wohnbauträgern. Der Verband strebt eine ausreichende Versorgung mit preisgünstigem, vorzugsweise genossenschaftlichem Wohnraum an.

„Wohnbaugenossenschaften Schweiz“ richtet an die ihm angeschlossenen Bau- und Wohngenossenschaften sowie weiteren gemeinnützigen Bauträgern zinsgünstige, rückzahlbare Darlehen aus. Die Darlehen dienen gemäss Homepage des Verbands (www.wbg-schweiz.ch/finanzierung) zur Restfinanzierung und Verbilli-

gung von Neubauten, der Erneuerung preisgünstiger Mietwohnungen und neu des Erwerbs und der Übernahme bestehender Liegenschaften.

Die Darlehen werden aus zwei vom Verband verwalteten Fonds entrichtet, dem Fonds de Roulement (FdR) und dem Solidaritätsfonds. Der Fonds de Roulement wird aus Bundesmitteln, der Solidaritätsfonds aus freiwilligen Zuwendungen der Verbandsmitglieder und aus Zinserträgen der Darlehen gespeisen (vgl. mit weiteren Hinweisen: www.wbg-schweiz.ch/finanzierung).

Fonds de Roulement (FdR)

Der FdR fördert die Erstellung oder Erneuerung von günstigen Mietwohnungen und den Erwerb von Liegenschaften oder auch den Erwerb von Baugrundstücken, die sich für den preisgünstigen Wohnungsbau eignen, durch zinsgünstige, rückzahlbare Darlehen an gemeinnützige Bauträger. Um in den Genuss eines FdR-Darlehens für die Rest- oder Überbrückungsfinanzierung zu kommen, muss der gemeinnützige Wohnbauträger Mitglied des Verbands „Wohnbaugenossenschaften Schweiz“ sein. Ein Darlehen des FdR kann für Wohnobjekte beansprucht werden, welche den Förderungsgrundsätzen des Schweizer Wohnbauförderungsgesetzes (WFG) entsprechen. Die Förderung kann sich zwischen CHF 15'000 und CHF 50'000 bewegen. (vgl. mit weiteren Hinweisen: www.wbg-schweiz.ch/finanzierung/darlehen/fonds_de_roulement.html).

Solidaritätsfonds (gemeinnützige Stiftung gemäss Art. 80 ff. ZGB)

Die „Stiftung Solidaritätsfonds von Wohnbaugenossenschaften Schweiz“ dient der Förderung des gemeinnützigen, insbesondere genossenschaftlichen Wohnungsbaus sowie der Mithilfe bei der finanziellen Sanierung notleidender gemeinnütziger Wohnbauträger. Sie gewährt in erster Linie verzinsliche, aber zinsgünstige, rückzahlbare Darlehen an Wohnbaugenossenschaften oder andere gemeinnützige Wohnbauträger zur Restfinanzierung von Bauvorhaben (Erstel-

lung, Erneuerung und Erwerb von preisgünstigen Miet- oder Eigentumsobjekten) und zur Mithilfe bei der finanziellen Sanierung notleidender gemeinnütziger Wohnbauträger. In Ausnahmefällen können für eine beschränkte Dauer Darlehen auch zinslos gewährt werden. (vgl. mit weiteren Hinweisen: www.wbg-schweiz.ch/finanzierung/darlehen/solidaritaetsfonds.html).

3.3 Ist die Regierung bereit, unabhängig des Wohnbauförderungsgesetzes, ein Darlehen für die gemeinnützige Wohnbautätigkeit in Liechtenstein zur Verfügung zu stellen?

Wie bereits erwähnt, erachtet die Regierung in Bezug auf die Versorgung der Bevölkerung mit kostengünstigem Wohnraum grundsätzlich die Privatwirtschaft in der Pflicht.

Wie eine nicht repräsentative Umfrage des Fachbereichs Wohnbauförderung und Mietbeihilfe bei verschiedenen Immobilienmaklerbüros in Liechtenstein ergeben hat, herrscht in Liechtenstein ein Mietermarkt. Auf diesem können die Mieter grundsätzlich aus vielen Objekten auswählen und finden in der Regel auch in jedem Preissegment etwas Passendes. Komplette sanierte Altbauwohnungen (z.B. komplett sanierte 4 ½ - Wohnung in Triesen für CHF 1'700) seien jedoch manchmal schwer zu vermieten, weil die Ansprüche der Mieter sehr hoch seien. Die Kunden wollen Neubauwohnungen mit grossen Fensterfronten und grosszügigen Balkonen. Günstiger Wohnraum sei aber grundsätzlich vorhanden, wobei sich ungefähr 30 % der Wohnungen im mittleren- bis unteren Preissegment befinden.

Ob die Preise ins Rutschen kommen und ob es einen Preisdruck auf die Mietzinsen gebe, hänge davon ab, wie sich die Nachfrage entwickeln werde. Nach Meinung der Fachleute seien zurzeit keine diesbezüglichen Anzeichen erkennbar. Ein mögliches Szenario sei, dass ein zusätzlicher Druck auf die Vermieter von Alt-

bauwohnungen entstehe und diese noch mehr investieren oder die Mietpreise senken müssten, um die Wohnungen vermieten zu können.

Die Dynamik auf dem Immobilienmarkt ist allerdings ein langsamer Prozess. Die Regierung geht davon aus, dass sich daher die derzeitige Situation nur mittel- bis langfristig verändert. Übereinstimmend mit der Wohnungspolitik des Schweizer Bundesrates, ist es für die Liechtensteinische Regierung jedoch zielführend, marktunterstützend tätig zu werden.

Die Regierung sieht derzeit keinen Handlungsbedarf zur Vergabe von Darlehen, zusätzlich zu den bereits bestehenden Instrumenten. Bereits jetzt sorgen das Land und die Gemeinden Liechtensteins auf vielfältige Art und Weise dafür, dass guter und erschwinglicher Wohnraum für die ganze Bevölkerung zur Verfügung steht. Im Vergleich zur Schweiz sind die staatlichen Förderungen Liechtensteins mit maximal CHF 200'000 als sehr grosszügig zu bezeichnen (z.B. Darlehen des FdR bewegen sich zwischen CHF 15'000 und CHF 50'000). Die Instrumente hierfür wurden eingangs bereits erwähnt und umfassen insbesondere die staatliche Wohnbauförderung sowie die Vergabe von Baurechten durch die Gemeinden (vgl. Frage Nr. 3.1).

Im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus kann in diesem Zusammenhang auch das Gesetz über Mietbeiträge für Familien erwähnt werden, wonach Familien mit geringerem Einkommen der dauernde Wohnsitz in Liechtenstein ermöglicht werden soll.

Die Regierung vertritt die Meinung, dass die gemeinnützige Wohnbautätigkeit primär in den eigenen Wirkungskreis der Gemeinden fällt. Indem Förderungsmitel an liechtensteinische Gemeinden oder an die von ihnen gebildeten, gemeinnützigen Rechtsträger gewährt werden, fördert der Staat die gemeinnützige Wohnbautätigkeit bereits. Auf die gesetzlich vorgesehene Möglichkeit des Lan-

des, die gemeinnützige Wohnbautätigkeit der Gemeinden durch das Wohnbauförderungsgesetz zu fördern, wird nachfolgend eingegangen (vgl. Frage Nr. 3.7).

Eine Darlehensvergabe unabhängig vom geltenden Wohnbauförderungsgesetz kann sich derzeit auf keine gesetzliche Grundlage stützen. Die Subvention von Projekten im landesweiten Interesse richtet sich hingegen nach Massgabe des Gesetzes vom 3. Juli 1991 über die Ausrichtung von Landessubventionen (Subventionsgesetz), LGBl. 1991 Nr. 71.

Wenn die aktuell in Gründung befindliche Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein davon ausgeht, dass, falls der Staat für den privaten gemeinnützigen Wohnungsbau Förderungsmittel sprechen würde, sich die staatlichen Ausgaben bei den Mietbeiträgen entsprechend verringern (vgl. die entsprechende Berichterstattung im Liechtensteiner Volksblatt vom 7. Februar 2014, S. 3), kann die Regierung diese Ansicht aus nachfolgenden Gründen nicht teilen:

Für die Höhe der Mietzuschüsse gemäss Mietbeitragsgesetz ist nämlich das Gesamthaushaltseinkommen und nicht die Höhe der Miet- und Mietnebenkosten massgebend. Die Höhe des monatlichen Mietbeitrages darf gemäss Art. 6 Abs. 1 MietbeitragsG höchstens 75 % der Miet- und Mietnebenkosten betragen und wird im Sinne der Einkommensgrenze von Art. 5 MietbeitragsG in einem Anhang zum Gesetz je nach dem Haushaltseinkommen gestaffelt festgelegt. Ein 4-Personenhaushalt, bei dem das Gesamthaushaltseinkommen beispielsweise CHF 70'000 (inkl. Kindergeld) nicht übersteigt, hat demnach gemäss geltendem Recht Anrecht auf Mietbeiträge in der Höhe von monatlich CHF 270. Der Staat muss auch bei bis zu 20 % tieferen Miet- und Mietnebenkosten für eine Genossenschaftswohnung für die gleiche Familie gleich hohe Mietbeiträge ausrichten, sofern der Mietbeitrag nicht 75 % der Miet- und Mietnebenkosten übersteigt. Die Mietbeihilfe ist also nicht direkt an den Mietzins gekoppelt, sondern an das Haushaltseinkommen.

Für den Bezug einer Wohnung der „Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein“ muss der Mieter gemäss Statuten Genossenschaftsanteile kaufen und einen prozentualen Anteil der Anlagekosten aufbringen. Bei Bezüglern von Mietbeiträgen dürfte damit fraglich sein, ob die nötigen Mittel hierfür überhaupt aufgebracht werden könnten.

Zusammenfassend sieht die Regierung aus diesen Gründen keinen Handlungsbedarf zur Vergabe eines Darlehens unabhängig des Wohnbauförderungsgesetzes und zusätzlich zu den bereits bestehenden Instrumenten wie Wohnbauförderungsgesetz und Vergabe von Baurechten durch die Gemeinden.

3.4 Zu welchen Konditionen würde ein Darlehen gemäss Punkt 3.3 zur Verfügung gestellt?

Beantwortung erübrigt sich, vgl. hierzu die Antwort zu Frage Nr. 3.3.

3.5 Unter welchen Voraussetzungen ist die Regierung bereit, Grundstücke in die gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft einzubringen? Was könnten konkrete Liegenschaften sein (Grundstücke, Altbauliegenschaften)?

Grundsätzlich ist hierzu zu sagen, dass das Land Liechtenstein im Vergleich zu den Gemeinden des Landes ein sehr kleiner Grundeigentümer ist. Das Land betreibt den vorsorglichen Landerwerb zielgerichtet für Projekte von landesweitem Interesse und verfügt nicht über ein grosses Portfolio. Die meisten der sich im Eigentum des Landes befindlichen Grundstücke sind bereits einem Zweck zugeordnet. Es sind daher nur sehr wenige Grundstücke vorhanden, die sich für eine solche Absicht eignen würden.

Nach Auffassung der Regierung ist die Bereitstellung von Baugrund für gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften nicht primär Aufgabe des Staates. Wie bereits ausgeführt, soll die Wohnungsversorgung in erster Linie durch den freien

Markt erfolgen. Nach Ansicht der Regierung fällt die gemeinnützige Wohnbautätigkeit, wenn überhaupt die öffentliche Hand gefordert wäre, in den eigenen Wirkungskreis der Gemeinden oder allenfalls der Bürgergenossenschaften. Diese sind besser in der Lage, den effektiven Bedarf abzuschätzen und gegebenenfalls einen passenden Baugrund zur Verfügung zu stellen.

3.6 Wie schätzt die Regierung den Bedarf an gemeinnützigem Wohnungsbau für Liechtenstein ein?

Grundsätzlich ist die Regierung der Ansicht, dass für die Liechtensteinische Bevölkerung entsprechender Wohnraum zur Verfügung stehen soll.

Liechtensteins Politik ist in dieser Frage seit jeher liberal. Auch der Schweizer Bundesrat hat erst kürzlich seinen Grundsatzentscheid bekräftigt, dass die Wohnungsversorgung in erster Linie durch den Markt erfolgen soll. Der Bedarf für eine zusätzliche Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus durch das Land Liechtenstein erscheint damit, neben der bereits bestehenden Möglichkeit zur Förderung und neben der Förderung der Gemeinden, für die Regierung nicht zielführend. Denn bereits heute können Private gemeinnützigen Wohnungsbau realisieren. Auch die Gemeinden können die in ihrem Besitz befindlichen Wohnungen zu einem günstigeren, auch für Niedrigverdiener bezahlbaren Mietzins anbieten.

Wie bereits dargelegt, sieht die Regierung diesbezüglich keinen dringenden Handlungsbedarf, um verstärkt aktiv zu werden. Sie erachtet die bestehenden Möglichkeiten des Landes und der Gemeinden für ausreichend. Das Land kann bereits heute die gemeinnützige Wohnbautätigkeit der Gemeinden gemäss dem geltenden vierten Teil des Wohnbauförderungsgesetzes mit staatlichen Darlehen unterstützen. Dieses Instrument wurde jedoch bisher noch nicht genutzt.

In diesem Zusammenhang verweist die Regierung bezüglich Wohnbaugenossenschaften auf die aktuellen Aktivitäten in den Gemeinden. So hat die Gemeinde Vaduz der „Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein“ (in Gründung) Ende Januar dieses Jahres am Birkenweg ein Grundstück, für 20 Wohnungen respektive 2`750 m² Wohnfläche, kostenlos zur Verfügung gestellt (vgl. die Berichterstattung im Liechtensteiner Vaterland vom 28. Januar 2014, S. 3). Die Genossenschafter müssen lediglich noch die Anlagekosten durch zu zeichnende Anteilscheine finanzieren und profitieren dadurch von stark reduzierten Mietzinsen. Diese Wohnungen stehen dann in direkter Konkurrenz zu den auf dem freien Markt angebotenen Miet- und Eigentumswohnungen.

Wird die durchschnittliche Wohndichte nach Zimmerzahl herangezogen, dürfte mit diesem Wohnbauprojekt der Wohnbaugenossenschaft für gut 30-40 Personen erschwinglicher Wohnraum geschaffen werden.

Eine nicht repräsentative Umfrage des Fachbereichs Wohnbauförderung und Mietbeihilfe bei verschiedenen Immobilienmaklerbüros in Liechtenstein ergab, dass in den angefragten grösseren Maklerbüros aktuell 194 Objekte zur Miete ausgeschrieben sind. Unter Berücksichtigung einer Dunkelziffer für Objekte, für welche in kleineren Maklerbüros oder privat z.B. mittels Zeitungsinserat nach einem Mieter gesucht wird, kann davon ausgegangen werden, dass aktuell rund 200 bis 300 Wohnungen leer stehen. Die Mieter können grundsätzlich aus vielen Objekten auswählen und finden in der Regel auch in jedem Preissegment ein geeignetes Mietobjekt. Nach Ansicht der verschiedenen Makler sei erschwinglicher Wohnraum grundsätzlich vorhanden. Es dürften sich in etwa 30 % der ausgeschriebenen Wohnungen im mittleren- bis unteren Preissegment befinden.

Nach Rücksprache mit Immobilienmaklern in Buchs und Grabs liegt der durchschnittliche Mietpreis bei neuen Wohneinheiten dort für eine 3 ½-Zimmerwohnung zwischen CHF 1'600 bis CHF 1'800. Bei 4 ½-Zimmerwohnungen

zwischen CHF 1'800 und CHF 2'000. Die Makler sind sich darin einig, dass sich das Mieten einer Wohnung in der Schweiz gegenüber einer Miete in Liechtenstein finanziell nicht rechnet. Beim Kauf einer Liegenschaft hingegen könne die Region St. Galler Rheintal aufgrund der tieferen Bodenpreise klare Vorteile bieten. Gleichzeitig weisen die Immobilienmakler aber darauf hin, dass die Erstellungskosten für einen Hausbau in der Schweiz, bei gleichem Standard, gleich hoch sind wie in Liechtenstein. Die kontaktierten Immobilienmakler in Liechtenstein bestätigen die Aussagen ihrer Schweizer Kollegen. Neubauwohnungen im angrenzenden Gebiet würden ähnlich hohe Mietpreise aufweisen wie in Liechtenstein.

Die Regierung ist somit der Auffassung, dass genügend leerstehende Mietwohnungen in Liechtenstein vorhanden sind und zwar in allen Preislagen. Ein Mangel an erschwinglichem Wohnraum kann nach Ansicht der Regierung nicht verzeichnet werden. Die Mietzinsen, insbesondere bei Neubauten, unterscheiden sich nicht wesentlich von jenen, welche in den Gemeinden Werdenbergs vorzufinden sind.

In den Jahren 2010 bis 2013 sind total 547 Liechtensteiner Staatsbürger in die Schweiz ausgewandert. Davon entfallen 224 Personen auf das St. Galler Rheintal, 22 Personen auf das Bündner Rheintal bis und mit Chur. Insgesamt 159 Liechtensteiner sind in diesem Zeitraum in die Region Werdenberg ausgewandert, davon hatten 66 Liechtensteiner einen Arbeitgeber im Inland.

3.7 Unter welchen Voraussetzungen ist die Regierung bereit, aufgrund des Wohnbauförderungsgesetzes ein Darlehen für die gemeinnützige Wohnbautätigkeit in Liechtenstein zur Verfügung zu stellen?

Die Regierung ist bei jedem staatlichen Handeln an das Legalitätsprinzip gebunden. Die geltende Rechtslage zu einer möglichen Förderung der gemeinnützigen

Wohnbautätigkeit der Gemeinden durch das Land Liechtenstein (Art. 47 ff. WBFG) soll nachfolgend zitiert werden:

4. Teil

Förderung der gemeinnützigen Wohnbautätigkeit der Gemeinden

Art. 47

Grundsatz

Der Staat fördert die gemeinnützige Wohnbautätigkeit der Gemeinden nach Massgabe dieses Gesetzes.

Art. 48

Umfang

Gefördert wird die Erstellung von Wohneinheiten in verdichteter Überbauung (Art. 10), die den sachlichen Voraussetzungen gemäss den Bestimmungen des 1. Teils dieses Gesetzes entsprechen.

Art. 49

Bauträger

Die Förderungsmittel werden an liechtensteinische Gemeinden oder an die von ihnen gebildeten, gemeinnützigen Rechtsträger gewährt.

Art. 50

Förderungsmittel

- 1) Die Förderung besteht in der Gewährung von Darlehen gemäss Art. 21 des Gesetzes.
- 2) Die Darlehen sind mit 3 % zu tilgen.

Art. 51

Verwendung

Die gemäss Art. 47 ff. geförderten Objekte sind

- a) an förderungsberechtigte Personen (Art. 3, 17 und 19) zu den Selbstkosten abzugeben oder

b) an Personen gemäss Art. 52 zu vermieten.

Art. 52

Vermietung

1) Die Vermietung von geförderten Wohnbauten darf nur an Personen erfolgen, die das liechtensteinische Landesbürgerrecht oder die Staatsangehörigkeit einer Vertragspartei des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum besitzen, oder aufgrund zwischenstaatlicher Vereinbarungen gleichgestellt sind und den Bestimmungen gemäss Art. 17 und 19 Abs. 3 entsprechen. Ausnahmen sind im Einvernehmen mit der Regierung zulässig.

2) Die Vermietung an förderungsberechtigte Personen (Art. 3, 17 und 19) muss mit einer Kaufverpflichtung verbunden sein (Miet-Kauf). Ausnahmen sind zulässig, wenn die Einkommens- und Vermögensverhältnisse des Mieters einen Erwerb ausschliessen.

3) Die Regierung stellt Musterverträge für den Abschluss von Miet-Kauf-Verträgen und Mietverträgen auf.

Art. 53

Zuständigkeit und Verfahren

Über Anträge auf Förderung gemäss Art. 47 ff. entscheidet die Regierung. Sie erlässt Vorschriften über das Verfahren.

3.8 Zu welchen Konditionen würde ein Darlehen gemäss Punkt 3.7 zur Verfügung gestellt?

Die Voraussetzungen, zu welchen das Land Liechtenstein die gemeinnützige Wohnbautätigkeit der Gemeinden fördert, sind in den oben zitierten Art. 47 ff. WBFG geregelt. Aus Art. 47 i.V.m Art. 53 WBFG geht hervor, dass nur die Gemeinden – nicht aber andere Rechtsträger – unter dem vierten Teil des Wohnbauförderungsgesetzes eine Förderung beantragen können. Der vierte Teil wiederum verweist auf den ersten Teil des Gesetzes, wo die Voraussetzungen für den Bezügerkreis bzw. die förderungsberechtigten Personen für eine Förderung

gemäss Wohnbauförderungsgesetz näher definiert sind (Art. 3, 17 und 19 WBFG).

Nach Art. 3 Abs. 1 WBFG werden Förderungsmittel nur volljährigen Personen mit Wohnsitz in Liechtenstein gewährt, die das liechtensteinische Landesbürgerrecht oder die Staatsangehörigkeit einer Vertragspartei des Europäischen Wirtschaftsraumes besitzen oder aufgrund zwischenstaatlicher Vereinbarungen gleichgestellt sind. Art. 3 Abs. 2 WBFG schliesst Antragsteller von einer Förderung aus, die bereits über familiengerechtes Wohneigentum verfügen. Art. 17 WBFG stellt sicher, dass die der Förderung unterliegenden Objekte in der Regel für die dauernde Wohnnutzung des Antragstellers bestimmt sein müssen (Eigenbedarf). Art. 19 WBFG definiert schliesslich die maximal zulässigen Einkommensverhältnisse der Antragsteller. Anrecht auf Wohnbauförderung haben demnach Personen, deren steuerbares Einkommen die letzten zwei Steuerjahre CHF 100'000 nicht überschritten haben.

Zudem schränkt Art. 48 WBFG über den Verweis auf den ersten Teil des Gesetzes die Förderung von Wohneinheiten in verdichteter Überbauung sachlich ein. Somit können nur Wohneinheiten gefördert werden, die zwischen 60 und 150 m² aufweisen. Dies gilt auch für Einfamilienhäuser, sofern die nutzbare Wohnfläche zwischen 60 und 150 m² liegt.

Würde das Land Liechtenstein die gemeinnützige Wohnbautätigkeit der Gemeinden gemäss Art. 47 ff. WBFG fördern, wären die geförderten Objekte entweder gemäss Art. 51 Bst. a WBFG i.V.m. Art. 3, 17 und 19 WBFG zu den Selbstkosten abzugeben oder gemäss Art. 51 Bst. b und Art. 52 WBFG i.V.m. Art. 3, 17 und 19 WBFG zu vermieten.

Gemäss Wohnbauförderungsgesetz wird pro m² Wohnfläche CHF 1'000 an Fördergeldern bewilligt. Am Beispiel des Bauprojektes der Wohnbaugenossenschaft

in Vaduz müsste der Staat so beispielsweise bei 2'750 m² Wohnfläche CHF 2'750'000 an zinslosen Darlehen ausbezahlen. Hierbei würde sich auch die Frage nach einer grundbücherlichen Absicherung dieser Darlehensschuld stellen.

Die Förderungsmittel sind gemäss Wohnbauförderungsgesetz im fünften Jahr nach der Auszahlung des zinslosen Darlehens zur Rückzahlung fällig. Die Höhe der Rückzahlung des zinslosen Darlehens ist einkommensabhängig und beträgt zwischen min. 3 % bis max. 15 % des gewährten Darlehens.

3.9 Gemäss Art. 47 des Wohnbauförderungsgesetzes fördert der Staat die gemeinnütze Wohnbautätigkeit der Gemeinden nach Massgabe dieses Gesetzes? Ziel und Idee der Wohnbaugenossenschaft ist es, die gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein als eigene Rechtspersönlichkeit zu formieren. Gemeinnützige Stiftungen, natürliche oder juristische Personen, die Gemeinden oder das Land Liechtenstein können Genossenschafter werden. Die Projektentwicklung, das Risiko oder die Bewirtschaftung soll von der Politik losgelöst werden. Die politischen Vertreter sollen in erste Linie eine Zweckentfremdung überwachen. In wie weit ist der Begriff der „... Gemeinden ...“ zu verstehen resp. soll die Gültigkeit auf eine eigene Rechtspersönlichkeit, mit einem statutarisch verankerten Zweck der Gemeinnützigkeit, ausgeweitet werden?

Ziel und Idee der „Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein“ (in Gründung) deckt sich nicht mit den vom geltenden Wohnbauförderungsgesetz gegebenen Möglichkeiten einer Förderung. Das Land könnte nur gemeinnützige Wohnbautätigkeiten der Gemeinden oder der von ihnen gebildeten, gemeinnützigen Rechtsträger fördern. Solche von anderen Rechtsträgern fallen nicht unter die geltenden Bestimmungen.

Eine zusätzliche Förderung durch das Land ist zudem auch nur dann möglich, wenn die Gemeinden bei ihrer Tätigkeit die Anforderungen an den Bezügerkreis des Wohnbauförderungsgesetzes beachten.

In Bezug auf die Bewirtschaftung sowie die Überwachung der Einhaltung dieser gesetzlichen Vorgaben usw., müsste sichergestellt werden, dass ein geeignetes Kontrollinstrument zu Verfügung steht, mit welchem die gemeinnützige Wohnbauförderung entsprechend gewährleistet wird.

Gerade die aktuellen Berichterstattungen zur fehlenden Transparenz in der Wohnbauförderung in der Schweiz, wo der subventionierte Wohnungsbau missbraucht und Wohnungen an Nichtbedürftige vermietet wurden, zeigt aber, dass eine geeignete Kontrolle oft nicht gewährleistet werden kann. In einem internen Bericht der Finanzdirektion Bern wurde ausgeführt, dass mehr als die Hälfte der vergünstigten Wohnungen von Leuten genutzt wurden, welche die Kriterien für diese sozialstaatliche Massnahme nicht erfüllt haben (abrufbar unter: http://www.schweizamsonntag.ch/ressort/nachrichten/massenkuendigung_die_stadt_bern_wirft_hunderte_mieter_raus/). In Zürich oder an anderen Orten funktionieren die Kontrollen besser. In Zürich werden die Mieter dabei alle zwei Jahre kontrolliert, in dem die Steuer- und Einwohnerdaten überprüft werden.

Eine Ausweitung auf andere Rechtsträger würde nach Ansicht der Regierung „mehr Staat“ nach sich ziehen. Der Staat beschränkt sich aber bewusst auf die Wohnbauförderung und überlässt den Wohnungsbau im Übrigen dem freien Wohnungsmarkt. Die Regierung erachtet eine Förderung der gemeinnützigen Wohnbautätigkeit der Gemeinden als ausreichend und hält am bisherigen System fest.

3.10 Gemäss Art. 48 des Wohnbauförderungsgesetzes wird die Erstellung von Wohneinheiten in verdichteter Überbauung (Art. 10), die den sachlichen Voraussetzungen gemäss den Bestimmungen des 1. Teils des Gesetzes entsprechen, gefördert. Art. 49 definiert, dass die Förderungsmittel an liechtensteinische Gemeinden oder an die von ihnen gebildeten, gemeinnützigen Rechtsträger gewährt werden. Wie unter Art. 47 aufgeführt, sollen die Gemeinden Mitglied der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein sein. Könnte der Zweck der Gemeinnützigkeit auch auf Wohnbaugenossenschaften ausgedehnt werden, in welchen nicht nur Gemeinden Genossenschafter sind?

Der Staat fördert die gemeinnützige Wohnbautätigkeit der Gemeinden (Art. 47 WBFG), wobei Förderungsmittel an liechtensteinische Gemeinden oder an die von ihnen gebildeten, gemeinnützigen Rechtsträger gewährt werden (Art. 49 WBFG).

Die geförderten Objekte sind an förderungsberechtigte Personen (Art. 3, 17 und 19 WBFG) zu den Selbstkosten abzugeben oder an Personen gemäss Art. 52 WBFG zu vermieten. Die Vermietung von geförderten Wohnbauten darf nur an Personen erfolgen, die unter anderem den Bestimmungen gemäss Art. 17 und 19 Abs. 3 WBGB entsprechen.

Eine Ausdehnung des Kreises auf andere Bezüger als Gemeinden und natürliche Personen, welche die Voraussetzungen des Wohnbauförderungsgesetzes (Art. 3, 17 und 19 WBFG) erfüllen, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgesehen und erscheint auch nicht sinnvoll. Denn es sollen nicht die Gemeinden selbst gefördert werden, sondern förderungsbedürftige natürliche Personen, welche die genannten Voraussetzungen (Art. 3, 17 und 19 WBFG) des Gesetzes erfüllen.

Es können ausschliesslich Gemeinden eine Wohnbaugenossenschaft gründen und ein zinsloses Darlehen gemäss Wohnbauförderungsgesetz beantragen. Für private Genossenschaften gibt es derzeit keine gesetzliche Grundlage für den Erhalt von staatlichen Wohnbauförderungsmitteln.

3.11 Gemäss dem Schlusssatz von Art. 52 Abs. 1 sind Ausnahmen im Einvernehmen mit der Regierung zulässig. Die Leitsätze des Wohnbauförderungsgesetzes, z.B. die Einkommensgrenze, ist auch Inhalt der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft. Ergänzend ist es das Ziel, auch Mehrverdiener als Mieter zu gewinnen. Diese müssen statutarisch mehr Anteilsscheine zeichnen und die Wohnungen zu erhöhten Kosten mieten. Sodann leisten diese einen solidarischen Beitrag für die Gemeinschaft. Dies widerspricht jedoch den heutigen Vergabekriterien des Wohnbauförderungsgesetzes. Inwieweit ist die Regierung gewillt, dies an die Statuten der Gemeinnützigkeit anzupassen bzw. eine Ausnahme zu genehmigen?

Einleitend möchte die Regierung ganz allgemein darauf hinweisen, dass als gemeinnützig grundsätzlich eine Tätigkeit bezeichnet wird, die darauf abzielt, das allgemeine Wohl zu fördern und dabei keine eigenen Interessen in materieller und wirtschaftlicher Hinsicht verfolgt.

Es ist nicht ersichtlich, weshalb eine Person, welche die persönlichen und finanziellen Voraussetzungen für eine Förderung nicht mitbringt, staatlich gefördert werden soll.

Zudem ist es aus Sicht des Steuerzahlers nicht zu verantworten, wenn nicht staatliche bzw. nicht kommunale Rechtsträger mit staatlichen Mitteln gemeinnützige Wohnungen erstellen könnten und diese in der Folge mit einem höheren Gewinn an Personen weitervermietet würden, die aufgrund ihres Einkommens

nicht dazu berechtigt sind. Jedes staatliche Handeln hat sich im Sinne des Legalitätsprinzips an das Gesetz zu halten und muss alle Rechtsunterworfenen gleich behandeln.

Sollte aus derzeit nicht ersichtlichen Gründen eine Ausnahme nötig werden, könnte aufgrund von Art. 52 Abs. 1 WBFG hierauf angemessen reagiert werden, evtl. auch nur zeitlich befristet, um beispielsweise eine unzumutbare Härtesituation im Einzelfall zu vermeiden oder abzumildern. Eine Ausnahme darf aber gemäss ständiger Rechtsprechung nicht zur Regel werden. Die Absicht der „Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein“ (in Gründung) auch Mehrverdiener in die Genossenschaft aufzunehmen, widerspricht dem Wohnbauförderungsgesetz und wäre bei einer zusätzlichen staatlichen Förderung durch das Wohnbauförderungsgesetz unzulässig.

Die Regierung erachtet es zusammenfassend daher als gesellschafts- und sozialpolitisch nicht zielführend, Personen, die über ein relativ hohes Einkommen verfügen, über den vierten Teil des Gesetzes indirekt staatlich zu fördern.

3.12 Der dritte Weg zwischen Eigentum oder Miete ist das Modell der Genossenschaft. Die Gemeinschaft partizipiert, der Einzelne hat keinen Anspruch am Eigentum als solches. Er ist mit dem Eigenkapital /Anteilsschein gebunden, welcher jederzeit wieder ausbezahlt werden kann. Das Genossenschaftsmodell steht im Widerspruch mit einer direkten Kaufverpflichtung des Einzelnen. Wie interpretiert die Regierung den Art. 52 Abs. 2 im Zusammenhang mit dem Begriff der „Gemeinnützigkeit“?

Das angedachte System der „Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein“ (in Gründung) ist in der Tat nicht kompatibel mit dem System, welches über das Wohnbauförderungsgesetz gemäss Art. 47 ff. WBFG gefördert werden kann.

Es handelt sich hierbei um einen Widerspruch, der voraussichtlich zu einer Ablehnung der staatlichen Förderung unter diesem Titel führen würde. Für eine Förderung müssten alle Voraussetzungen des Gesetzes eingehalten werden, weichen einzelne Punkte des angedachten Systems der Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein davon ab, müsste dies zu einer Abweisung des Förderungsantrags führen.

3.13 Gemäss Art. 52 Abs. 3 stellt die Regierung Musterverträge für den Abschluss von Miet-Kauf-Verträgen und Mietverträgen auf. Wurden solche Musterverträge erstellt und wo können diese bezogen werden?

Der vierte Titel des Wohnbauförderungsgesetzes wurde, wie bereits erwähnt, noch nie angewendet. Es liegen somit auch keine Musterverträge vor.

3.14 Gemäss Art. 53 entscheidet die Regierung über Anträge auf Förderung gemäss Art. 47 ff. Sie erlässt Vorschriften über das Verfahren. Wurden diese Vorschriften erlassen bzw. was müsste erfüllt werden, um von vergünstigten Darlehen zu profitieren?

Dementsprechend existieren auch keine Verfahrensvorschriften.

4. FAZIT

Die zentrale Frage der Interpellation war, inwiefern es die Regierung als zielführend erachtet, gemeinnützige Wohnbaugesellschaften ebenfalls im Sinne des Wohnbauförderungsgesetzes zu fördern.

Aufgrund der vorhergehenden Ausführungen und der fehlenden gesetzlichen Grundlagen ist es nicht möglich, und es wird auch nicht als zielführend erachtet, dass der Staat, neben der Förderung der Gemeinden, gemeinnützige Wohnbautätigkeit zusätzlich zu den bestehenden Instrumenten fördert. Die Regierung hat

sich umfassend mit der gegenständlichen Angelegenheit auseinandergesetzt und ist zur Auffassung gelangt, dass es keinen Anlass gibt, korrigierend in den freien Wohnungsmarkt einzugreifen. Eine zu starke Einmischung des Staates in die Marktwirtschaft wird grundsätzlich abgelehnt.

Allerdings wird privates Engagement durchaus von der Regierung als positives Ziel erachtet und sie würdigt insbesondere die Absicht der Wohnbaugenossenschaft, das Angebot von kostengünstigem, erschwinglichem Wohnraum auf dem liechtensteinischen Wohnungsmarkt zu vergrössern.

II. ANTRAG DER REGIERUNG

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen unterbreitet die Regierung dem Landtag den

Antrag,

der Hohe Landtag wolle diese Interpellationsbeantwortung zur Kenntnis nehmen.

Genehmigen Sie, sehr geehrter Herr Landtagspräsident, sehr geehrte Frauen und Herren Abgeordnete, den Ausdruck der vorzüglichen Hochachtung.

**REGIERUNG DES
FÜRSTENTUMS LIECHTENSTEIN**