

Die dauerhafte Klinkerfassade steht auch symbolhaft für die genossenschaftlichen Werte.



Bilder: Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein 2017 (WBL)

Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein stellt Siedlung Birkenweg Vaduz fertig

# Mi(e)teigentum erobert Fürstentum

Mit der Siedlung Birkenweg hat das Modell des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Fürstentum Liechtenstein Einzug gehalten. Das Projekt der Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein überzeugte Politik und Geldgeber – und entspricht den Bedürfnissen: Die 23 Wohnungen waren bei Fertigstellung alle vergeben. Nun hofft man, dass weitere Gemeinden in Liechtenstein nachziehen.

Von Richard Liechti

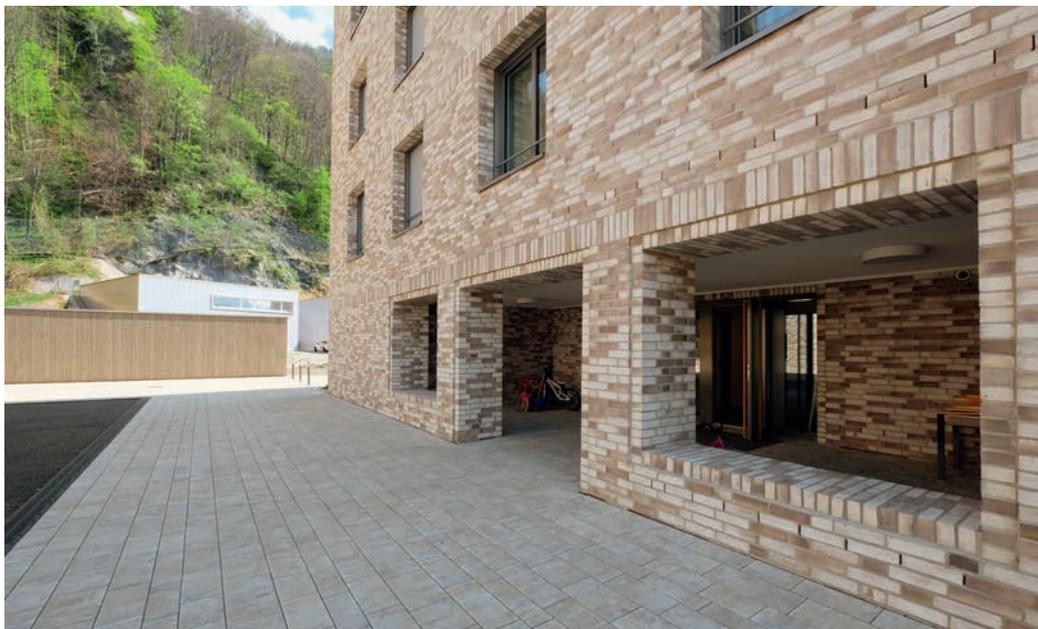
Qualität – das strahlen die zwei neuen Häuser aus. Mit ihrem eleganten und grundsoliden Kleid aus Klinkersteinen heben sie sich vom Umfeld ab. Dieses besteht hier, in Fussdistanz zum Vaduzer Ortszentrum, vor allem aus anonymen Neubauten, die Eigentumswohnungen bieten. Der Auftritt des Neuankömmlings ist gewollt: Die erste genossenschaftliche Wohnsiedlung im Fürstentum Liechtenstein soll ein Aushängeschild für den dritten Weg zwischen Miete und Eigentum sein.

## Explodierende Landpreise

Doch beginnen wir ganz am Anfang: Erst vier Jahre ist es her, dass sich der Architekt und Im-

mobilenökonom Harald Beck entschloss, die Idee des gemeinnützigen Wohnungsbaus in seine Heimat zu tragen. Auf das Modell der Baugenossenschaft, die bezahlbaren Wohnraum für einen breit definierten Mittelstand bereitstellt, war er während des Studiums an der Hochschule St. Gallen aufmerksam geworden. Die Diplomarbeit, die Zusammenhänge zwischen Raumplanung und dem Immobilienmarkt untersuchte, brachte es an den Tag. «Ich stellte fest, dass bei uns genau dieser dritte Weg für die Mittelschicht fehlt», erklärt Harald Beck.

Dabei besteht im Fürstentum auf den ersten Blick kaum ein Wohnungsproblem, ja, es stehen gar Wohnungen leer. Zwar bietet das Land gut



Die beiden Eingangsbereiche richten sich gegen den gemeinschaftlichen Platz zwischen den Häusern aus.



Der Siedlungsplatz zwischen den Häusern wird noch begrünt und möbliert.

37000 Arbeitsplätze – bei einer Einwohnerzahl von 38000. Doch fast 20000 Menschen pendeln täglich über die Schweizer oder die Österreicher Grenze, da die Arbeitskräfte aus dem grenznahen Ausland im Fürstentum nicht Wohnsitz nehmen dürfen. Trotzdem herrscht in manchen Segmenten Wohnungsknappheit. Denn in den letzten Jahren sind die Landpreise explodiert, kosten Eigentumswohnungen so viel wie in Zürich oder Genf. Ein Eigenheim ist für Normalverdiener unerschwinglich geworden. Hinzu kommt, dass Liechtensteiner Bürger Privilegien genießen, etwa über die sogenannten Bürgergenossenschaften, die den übrigen Einwohnerinnen und Einwohnern verwehrt sind.

### Viel Goodwill

«Es fehlt an erschwinglichen, familienfreundlichen Mietwohnungen», stellt Harald Beck deshalb fest – und dieses Problem werde sich angesichts steigender Landpreise noch verschärfen. In der Gemeinde Vaduz teilte man diese Ansicht. Das Projekt einer gemeinnützigen Wohnüberbauung stiess bei den Behörden auf offene Ohren. Viel dazu beigetragen hat die Tatsache, dass die Genossenschaftsidee in Liechtenstein tief verwurzelt ist – schon vor 400 Jahren schlossen sich Bauern zu einer Alpenossenschaft zusammen. Trotzdem galt es, Überzeugungsarbeit zu leisten. Die Subjekthilfe in Form von Mietzuschüssen für Wenigverdienende war bekannt. Die Objekthilfe dagegen, bei der gemeinnützige Bauprojekte in den Genuss von Förderleistungen kommen, bedeutete Neuland. Trotzdem zögerte der Vaduzer Gemeinderat nicht lange: Er beschloss, ein Grundstück am Birkenweg, südlich des Ortszentrums, zu einem Vorzugspreis zur Verfügung zu stellen.

Nur drei Tage später, am 21. März 2014, gründete man die Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein (WBL), wo die Gemeinde zu den

Erstmitgliedern gehörte. Bei der Genossenschaftsgründung stand der Regionalverband Ostschweiz von Wohnbaugenossenschaften Schweiz Pate. Grundlage bildeten die Musterstatuten von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, die man auf Liechtensteiner Verhältnisse anpasste – schliesslich gilt dort eigenes Recht. Dabei sieht sich die WBL als Dachgenossenschaft. «Wir wollen nicht, dass es in unserem Land, das so schon klein ist, plötzlich in allen elf Gemeinden Baugenossenschaften gibt», erklärt Harald Beck. Und er betont noch etwas: Mitglied dürfen alle Einwohnerinnen und Einwohner von Liechtenstein werden, nicht etwa nur Bürger oder Vaduzer. Dabei ist die Genossenschaft eine echte Mieter-Mitgliedgenossenschaft, wo die Genossenschaftsrinnen und Genossenschafte bei allen wichtigen Geschäften mitbestimmen.

### Fördergesetz ja, Fördermittel nein

Fördermittel auf Landesebene gab es für die junge Genossenschaft allerdings keine. Liechtenstein besitzt zwar ein Wohnbaufördergesetz aus den 1970er Jahren, das Bürgern mit wenig Einkommen zinslose Darlehen ver-

## Baudaten

### Bauträgerin:

Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein, Vaduz

### Architektur:

BBK Architekten, Balzers

### Bauleitung:

wohn-loft Immobilien AG, Vaduz

### Umfang:

2 MFH, 23 Wohnungen, 2 Hobbyräume, Gemeinschaftsraum, halböffentlicher Innenhof, 50 Plätze in Tiefgarage

### Baukosten (BKP 1–5):

### Mietzinse (Durchschnitt):

2 ½-Zimmer-Wohnung (67 m<sup>2</sup>):  
1080 CHF plus 170 CHF NK akonto  
3 ½-Zimmer-Wohnung (97 m<sup>2</sup>):  
1425 CHF plus 225 CHF NK akonto  
4 ½-Zimmer-Wohnung (114 m<sup>2</sup>):  
1615 CHF plus 285 CHF NK akonto  
5 ½-Zimmer-Wohnung (137 m<sup>2</sup>):  
1825 CHF plus 325 CHF NK akonto



**Auch die Ausstattung im Bad mit bodenebener Dusche ist leicht gehoben.**



**Die grosszügigen Wohnzimmer und Terrassen tragen viel zur Wohnqualität bei.**

schaft. Dort ist auch die staatliche Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus gesetzlich bereits verankert – nur wurde dies bis heute nie per Verordnung umgesetzt. Die Initianten der WBL setzen sich nun dafür ein, dass dies anders wird. «Wenn wir bei unseren Mietern Einkommensgrenzen setzen, dann müssten auch wir berechtigt sein, Fördermittel zu erhalten», sagt Harald Beck. Auch von schweizerischen Fördermitteln konnte die Genossenschaft wegen ihres Auslandstatus nicht profitieren.

Doch die Finanzierung kam auch so zustande. Zu verdanken ist dies der Liechtensteiner Landesbank, die rasch erkannte, dass das Modellprojekt sich auch marketingmässig nutzen liesse. Zwar brauchte es auch hier Überzeugungsarbeit, und die gute Vernetzung der drei Vorstandsmitglieder spielte eine wichtige Rolle. Die Bank wandte denn auch nicht die üblichen Tragbarkeitsregeln an, sondern verschaffte der Genossenschaft eine Anschubfinanzierung und eine günstige, langfristige Festhypothek. Massgeblich zur Fi-

nanzierung tragen auch die Mieterinnen und Mieter bei. Beträgt der Genossenschaftsanteil nur 1000 Franken, so sind Wohnungsanteilscheine von 30 000 bis 50 000 Franken zu zeichnen. Damit kam rund eine Million Franken Startkapital zusammen.

#### **Zertifizierter Minergie-A-Bau**

Im März 2015 schrieb man einen Architektur-Studienwettbewerb nach SIA 143 aus. Eine Jury aus Fachleuten unterschiedlicher Richtungen erkor das Projekt von BBK Architekten zum Sieger. Nur zwei Jahre später, im Frühjahr 2017, sind die Wohnungen mit Leben erfüllt. Die beiden viergeschossigen Häuser bieten 23 Wohnungen. Dazwischen liegt ein halböffentlicher Hof, der, möbliert und mit Sonnenschutz versehen, zum Siedlungstreffpunkt werden soll. Für Begegnungen sorgt auch die Anordnung der Hauseingänge, die sich als gedeckte Loggien direkt auf den Hof ausrichten. Mit den Klinkerfassaden, die das Bild prägen, hat man hier bewusst keine billige Lösung gewählt. Sie stehen für die soliden Genossenschaftswerte ebenso wie für Dauerhaftigkeit und Nachhaltigkeit.

Genau diese Forderungen löst auch das Energiekonzept ein. Die Bauten sind nämlich sogenannte Nullenergiehäuser und Minergie-A-zertifiziert. Für die Heizung nutzt man – via Wärmepumpe – die Abwärme eines nahen Wasserkraftwerks, mit dessen Betreibern ein vorteilhafter Contractingvertrag abgeschlossen werden konnte. Photovoltaikzellen auf den Dächern liefern Strom für den Eigenbedarf. Und mit einem Elektroauto der Liechtensteinischen Kraftwerke, das über die Carsharing-Plattform Sharoo genutzt werden kann, erprobt man zusätzlich die nachhaltige Mobilität. Einen Wermutstropfen bilden die fünfzig Tiefgaragenplätze, die man trotzdem errichten musste. Ihre Zahl scheint allerdings den Bedürfnissen zu entsprechen, sind sie doch fast alle vermietet.

#### **Alle Generationen vereint**

Der Wohnungsspiegel reicht von eineinhalb bis fünfeinhalb Zimmern, wobei der Ausbau, am

genossenschaftlichen Standard der Schweiz gemessen, leicht überdurchschnittlich ausfällt. Dies zeigt sich etwa darin, dass man schon ab dreieinhalb Zimmern ein zusätzliches Gäste-WC bietet – ein Muss für die Vermietung in Liechtenstein, wie Immobilienfachmann Beck weiss. Viel zum Komfort tragen die grosszügig bemessenen Wohnzimmer und die abgerundeten Balkone bei, die sich gegen Süden und Westen ausrichten und den Blick auf die Berge freigeben. Eine Besonderheit sind zwei Schaltzimmer pro Geschoss, dank denen die Wohnungsgrundrisse den Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt angepasst werden könnten.

«Alle Generationen unter einem Dach» lautete das Ziel. Zwar stehen Familienwohnungen im Vordergrund, doch auch Patchworkfamilien, Alleinerziehende und Senioren leben in den Neubauten. Die Mietzinse liegen mit netto 1900 Franken für die Viereinhalbzimmerwohnung deutlich unter dem Markt. Möglich macht dies insbesondere der vorteilhafte Landpreis und die langfristige günstige Bankfinanzierung. Die 23 Wohnungen waren denn bei Fertigstellung auch alle vergeben. Dabei achtet die Genossenschaft darauf, dass sie in die richtigen Hände kommen. Dafür sorgen zum einen Belegungsrichtlinien, zum andern bildete auch das Einkommen ein Vermietungskriterium. Neben den Einrichtungen im Aussenraum werden ein Gemeinschaftsraum und frei zugängliche Hobbyräume das Zusammenleben fördern. Bereits hat sich aus der Bewohnerschaft ein dreiköpfiger Siedlungsrat gebildet, der verschiedene Aktivitäten auf die Beine stellt.

### Nur der Anfang?

«Bei einem nächsten Projekt werden wir vielleicht etwas zurückfahren», erklärt Harald Beck. Denn jetzt gehe es darum, das Modell in



Grundriss Obergeschoss: Ums Treppenhaus sind jeweils drei Wohnungen angeordnet.

weitere Gemeinden zu tragen. Dafür ist das Anschauungsobjekt Birkenstrasse Gold wert. An einer ersten Besichtigung hätten sechs der elf Gemeinden in Liechtenstein die Gelegenheit genutzt, den gemeinnützigen Wohnungsbau im Massstab eins zu eins zu begutachten. Die Chancen stehen also gut, dass der Leitspruch der jungen Genossenschaft, «Mi(e)teigentum in Liechtenstein», bald auch anderswo Wirklichkeit wird. ■

[www.wohnbau.li](http://www.wohnbau.li)

Anzeige

Beraten.  
Planen.  
Steuern.

RAPP



## Damit alle voll auf ihre Kosten kommen.

Die Ansprüche an Komfort und Lebensqualität sind individuell. Für Ihr Energiedatenmanagement bieten wir ein bedarfsgerechtes Leistungspaket. Mit integraler Dienstleistungsorientierung und modernster Techno-

logie erfassen wir Verbrauchsdaten präzise, sorgen für Abrechnungstransparenz und reduzieren Ihren Verwaltungsaufwand – nachhaltiger Aftersale-Service inklusive. Wann dürfen wir auch Sie überzeugen?

Rapp Enserv AG | Basel | Münsingen | Affoltern a. Albis | Lugano | T +41 58 595 77 44 | [enserv@rapp.ch](mailto:enserv@rapp.ch) | [www.rapp.ch](http://www.rapp.ch)