



# LIEWO

## DIE SONNTAGSZEITUNG

Ihr Wetter » 49



FÜR LIECHTENSTEIN  
UND WERDENBERG  
[WWW.LIEWO.LI](http://WWW.LIEWO.LI)

1. Juni 2014 | Nr. 21

**6-PUNKTE-SPIEL**  
Der FC Schaan befindet sich weiter mitten im Abstiegs-sumpf. » **Sport 44**

**RUND UMS HOLZ**  
Holzerwettkampf, Köhlereifest und Naturtrüeb in Schaan. » **Impressionen 4**

**WOHNBAU**  
In Liechtenstein kommt beim Wohnen dritte Philosophie ins Spiel. » **Thema 11**

**SCHWIMMSCHULE**  
Kathrin Tanno über das mögliche Aus des Lukashaus-Bads. » **Interview 16**

Beste Beratung  
Beste Preise!

**30 JAHRE**

**LAST MINUTE!**

**NACHBAUR**

Feldkirch-Illpark • 0043-5522-74680  
reisen@nachbaur.at • www.nachbaur.at

PHONAK

**Benno Eisenring**  
Hörgeräte-Akustiker  
mit eidg. FA

**Gratis Hörtest**

**Hörberatung Blumer**  
der Hörprofi

9470 Buchs, Grünastrasse 25  
**Telefon 081 756 11 19**

Sie bauen - wir planen!  
Ihre Experten für  
Planung und Installation  
audiovisueller Lebensräume.

Ein Team - eine Vision.

**kind.**  
VISION

industriestrasse 2 • 9487 bendern • tel +423 265 33 33  
info@kindvision.li • www.kindvision.li

**WASSERSCHADEN**

**LECTECH**

- Leckortung
- Schadensgutachten
- Schadens-trocknung
- Bautrocknung
- Thermographie

CH-9470 Buchs

**Pikettdienst +41 81 740 03 03**  
[www.lectech.ch](http://www.lectech.ch)



## Unaufhaltsame Beraterin

Zwei schwere Krankheiten prägten das Leben von Heidi Schmid aus Grabs. Die lebensfrohe Frau fand aber immer wieder in die Spur zurück und geht in ihrer Praxis in Sargans nun jener Arbeit nach, die ihr gefällt: Sie fungiert als Beraterin – nicht nur bei der Ernährung. » **Porträt 18**

**appartements.li**

[www.appartements.li](http://www.appartements.li)  
T +423 392 35 66

Gepflegte  
1-Zimmer-  
Wohnungen  
ab CHF **590.-**  
monatlich

**Risch**  
reinigt  
Rohre AG

Isch Not am Ma, am Risch lüt a!  
**0800 077 077**

Ihr Spezialist für:

- Schwimmbadbau
- Whirlpool
- Dampfbad
- Sauna

**Saniplan.**

Inhaber: Josef Mautz  
Schaanerstr. 39 • Vaduz  
Tel. +423 232 33 93  
[www.saniplan.com](http://www.saniplan.com)



von Michael Winkler

bensstandard zu ermöglichen. Sicher werden auch andere Gemeinden dieses Projekt in Vaduz aufmerksam beobachten. Man darf gespannt sein, ob dem Beispiel im Hauptort weitere folgen werden. In der aktuellen Ausgabe beleuchtet die «Liewo» das Thema gemeinnütziger Wohnbau und erklärt anhand von verschiedenen Beispielen den sogenannten «Dritten Weg».

Thema ab Seite 11

Drei Wege gibt es auch bei der Volksabstimmung am 15. Juni. Seit Freitag können sich Liechtensteins

Stimmbürger brieflich zwischen WinWin90, WinWin50 und indirekt der Regierungsvorlage zur Sanierung der Pensionskasse für das Staatspersonal (PVS) entscheiden. Während sich die staatlichen Institutionen und einige Pri-

vate dafür aussprechen, beide Initiativ-Vorschläge abzulehnen, gibt es viele Stimmen, die besonders gerne sehen wollen, dass gerade WinWin50 eine Chance bekommt. Bei den WinWin-Initiativen sollen die Versicherten noch mehr zur Kasse gegeben werden, um die Fehler der Politik, die zum 300-Franken-Millionenloch führten, auszubaden. Die wahren Schuldigen, welche die PVS ins Debakel getrieben haben, können für ihre Fehler ohnehin nicht belangt werden. Wenn der Staat versagt, werden überall auf der Welt die Steuerzahler für die Versäumnisse der Regierenden aufkommen. Hier bildet auch Liechtenstein keine Ausnahme. Am Ende müssen die Stimmbürger bis zum 15. Juni nun darüber befinden, ob es zielführend ist, die Staatsangestellten – auch jene, die für das Debakel der PVS wirklich nicht verantwortlich sind – noch mehr zur Kasse zu bitten, als dies die Regierungsvorlage schon vorsieht. Schliesslich werden jene die Löcher stopfen, die vom falschen bzw. falsch geführten System nicht profitiert haben – egal, wie die Abstimmung am Ende ausgeht.

Themen der Woche auf Seite 9

## Drei Wege – ein Ziel

→ Mit der Wohngenossenschaft Liechtenstein hält in Liechtenstein eine Idee Einzug, die im umliegenden Ausland bereits seit Längerem populär ist. Gerade auf einer Landesfläche von 160 km<sup>2</sup> ist es bei relativ konstantem Bevölkerungswachstum nur logisch, dass es immer weniger Menschen gibt, die in den Genuss kommen, aus dem Familienbesitz einen wertvollen Baugrund zu erben, um dort ihr Haus zu bauen. Andere wiederum können oder wollen sich ein eigenes Grundstück aufgrund der hohen Bodenpreise nicht leisten. Mit einem Hausbau gehen nämlich auch sehr viele Verpflichtungen, wie beispielsweise eine langfristige Wohnortgebundenheit, einher, die man möglicherweise nicht über Generationen hinweg eingehen möchte. Gemeinnütziger Wohnbau ist eine praktikable Möglichkeit für jene, die einen Weg zwischen Eigentum und Miete suchen. In Vaduz wird nun das erste Projekt der Wohnbaugenossenschaft realisiert. Hier stellt die Gemeinde den Baugrund zur Verfügung und die Genossenschaft erstellt Wohnungen, welche von den Mitgliedern kostengünstig bezogen werden können. Dabei können die Mitglieder der Genossenschaft wesentlich mitbestimmen, wie die Wohnungen beschaffen sind und wie sie in Zukunft bewirtschaftet werden. Dies könnte durchaus ein Modell der Zukunft sein, um auch den Einwohnern im Land, die nicht reich erben, einen möglichst hohen Le-

20% auf Sonnenbrillen

# 10 JAHRE

ANDERS ALS DIE GLEICHEN

**rebiEN AUGENOPTIK**  
VADUZ | ÄULESTRASSE 30  
T +423 390 10 20 | WWW.REBIEN.LI

### IMPRESSUM

#### LIEWO

#### Sonntagszeitung

Lova Center  
Postfach 884  
9490 Vaduz  
Tel. +423 236 16 96  
Fax +423 236 16 99  
www.liewo.li

#### Redaktion

Michael Winkler (Chefredaktor)  
[mwinkler@medienhaus.li](mailto:mwinkler@medienhaus.li)  
Kirstin Deschler  
[kdeschler@medienhaus.li](mailto:kdeschler@medienhaus.li)  
Stephanie Büchel  
[sbuechel@medienhaus.li](mailto:sbuechel@medienhaus.li)  
Mario Beib (Sport-Aushilfe)

#### Inserentenberatung

Peter Obst  
Jasmin Hutter  
Walter Weissenbach  
Nicole Moschen  
(Kleinanzeigen,  
Redaktionsassistenz)  
[marketing@liewo.li](mailto:marketing@liewo.li)

#### Redaktionelle Seitengestaltung

Arturo Zaccheo

#### Foto-Journalisten

Daniel Ospelt  
Daniel Schwendener  
Elma Korac

#### Verlag

Vaduzer Medienhaus AG

#### Geschäftsführer

Hugo Quaderer

#### Druckerei

SOPAG, Haag

Haben Sie die «Liewo» nicht erhalten? Rufen Sie unsere **Hotline 077 400 08 11** sonntags von 9–11 Uhr an. Zustellung erfolgt umgehend.

Liechtenstein  
bewegt dich!

[bewegt.li](http://bewegt.li) – das Bewegungs- und Sportangebot im Land.

Liechtenstein  
[bewegt.li](http://bewegt.li)



FOTO: BILDERBOX

## Der «dritte Weg» fasst Fuss

In Liechtenstein entstand im Lauf des vergangenen Jahres die Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein. Sie liefert bezahlbare Lösungen für weniger privilegierte Einwohner.

→ Das Genossenschaftsprinzip ist nicht neu. In Liechtenstein ist die Genossenschaft – gerade auf das Alprecht für Mitglieder – sehr alt. Wenn es ums Wohnen geht, wurde das Prinzip, bei dem sich mehrere Einwohner zu Genossenschaften zusammenfinden und die Gemeinde günstigen Baugrund zur Verfügung stellt, damit der Bau nicht allzu teuer ausfällt, bisher aber noch nicht angewandt. Neue Wege beschreitet hier die Gemeinde Vaduz, in der aktuell ein solches Projekt realisiert wird.

### Viele Einwohner, wenig Raum

Wenn man nicht im Besitz eines Baugrunds ist, wird Bauen in Liechtenstein sehr teuer, da alleine der Boden etwa die Hälfte der Bausumme ausmachen kann. Das ist schon aufgrund des Verhältnisses zwischen Angebot und Nachfrage einfach zu erklären. Dies ist auch in anderen Ländern der Fall, weshalb Wohnbaugenossenschaften auch andernorts sehr gefragt sind.

Dabei ist auch immer die Politik gefordert. Während in anderen Ländern gleich der Staat, das Land oder die Gemeinde selbst die Wohnungen bauen und günstig an ihre Mieter anbieten (sozialer Wohnungsbau), verlangt der gemeinnützige Wohnbau «nur» staatliche oder kommunale Unterstützung, was das Zurverfügungstellen des Baugrundstücks angeht: eine Frage des politischen Willens. **mw**



Sozialer Wohnbau kann eine Lösung für zukünftige Probleme wie Überalterung, Verstädterung und Bevölkerungswachstum sein.

FOTO: ZVG

# Genossenschaftlich organisiert

Mieten und kaufen: Diese Art von Wohnraumbildung ist den meisten geläufig. Doch es gibt noch einen dritten Weg: gemeinnütziger Wohnbau. Das Konzept verspricht nicht nur soziale Gerechtigkeit, sondern könnte auch eine Lösung zukünftiger Probleme sein.

von Stephanie Büchel

→ Neben Nahrung und Kleidung zählt eine Unterkunft – ob nun gemietet oder gekauft – zu den Grundbedürfnissen eines jeden Menschen. Leider ist es nicht für alle gleich leicht, eigene vier Wände zu finden, in denen man sich wohlfühlt und die man sich leisten kann. Und in Zukunft wird es für die Bevölkerung in den industrialisierten Nationen nicht einfacher werden, geeigneten Wohnraum zu finden. Überalterung, Verstädterung, ungleiche Einkommensverhältnisse und Bevölkerungswachstum führen dazu, dass der verfügbare Wohnraum knapp wird. Die logische wirtschaftliche Folge einer solchen Angebotsverknappung: steigende Mieten und Grundstückspreise. Es besteht die Gefahr, dass Geringverdiener je länger je mehr auf der Strecke bleiben und vom Staat unterstützt werden müssen, um sich eine Wohnung leisten zu können.

## Gemeinnütziger Wohnbau

Wird der Staat der Zukunft also vermehrt Sozialgelder aussprechen

müssen, damit Menschen sich ein Zuhause leisten können? Nicht unbedingt. Denn schon heute gibt es private Organisationen, die sich für bezahlbare Wohnungen einsetzen. In der Schweiz sind dies beispielsweise die gemeinnützigen Wohnbauträger. Dies sind insbesondere Wohnbaugenossenschaften, aber auch Stiftungen sowie gemeinnützige Vereine und Aktiengesellschaften. Sie sehen es als ihre Aufgabe an, preisgünstige Wohnungen zu erstellen, zu sichern und zu erneuern. Ihren Mietern überlassen sie den Wohnraum in der Regel zu einer Kostenmiete – das heisst zu einem Preis, der lediglich zur Deckung der laufenden Ausgaben beiträgt. So kommt es, dass beispielsweise Wohnungen einer Wohnbaugenossenschaft im Schnitt 20 Prozent günstiger sind als andere. Zudem verzichten die gemeinnützigen Wohnbauträger auch auf spekulative Gewinne, wodurch der günstige Mietpreis langfristig gesichert werden kann.

Derzeit gibt es in der Schweiz rund 260 000 solcher kostengünstiger Wohnungen – weit mehr als die Hälfte davon werden von Wohnbaugenos-

schaften bereitgestellt. Ungerechnet gehört fast jede zwanzigste Wohnung in der Schweiz einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft.

## Der Staat hilft mit

Dass die Schweiz einen relativ starken Anteil gemeinnütziger Wohnungen zählt, kommt nicht von ungefähr. Er fusst auf einer grossen Tradition der lokalen, gemeinschaftlichen Selbsthilfe und der Verdienst unzähliger Pioniere, die viel freiwillige Arbeit geleistet haben. Aber Selbsthilfe alleine hätte oft nicht genügt. Sehr viele Wohnbaugenossenschaften wurden in ihren Anfängen von der öffentlichen Hand unterstützt. Städte und Gemeinden stellten ihnen günstiges Land zur Verfügung oder beteiligten sich am Genossenschaftskapital. Einzelne Kantone und der Bund halfen mit zinsgünstigen Darlehen und Bürgschaften. Die meisten dieser Unterstützungen waren zeitlich begrenzt und sind, wenn sie in Form von Darlehen erfolgten, längst zurückgezahlt.

Auch heute unterstützen Staat, Kantone und Gemeinden den sozia-

len Wohnbau durch verschiedenste Instrumente wie Fonds, Darlehen oder Bürgschaften. Grob geschätzt sind aktuell etwa 10 Prozent aller gemeinnützigen Wohnungen in der Schweiz durch die öffentliche Hand subventioniert. Ansonsten aber vermögen sich die gemeinnützigen Wohnbauträger in der Regel selbst zu finanzieren.

## Die Gesellschaft profitiert

Vom sozialen Wohnbau profitieren nicht nur jene, denen der günstige Wohnraum zur Verfügung gestellt wird, sondern auch die Gemeinschaft als Ganzes. So gibt es beispielsweise Wohnbaugenossenschaften, die Wohnraum speziell für Senioren, Behinderte und Pflegebedürftige zur Verfügung stellen. Zudem entlasten billigere Wohnungen in bestimmten Fällen auch den Staat, da dieser weniger Mietbeihilfen für sozial Schwächere sprechen muss. Und auch in Bezug auf Solidarität und Selbsthilfe trägt sozialer Wohnbau einiges zum gesellschaftlichen Gefüge bei: In vielen Fällen bieten Wohnbaugenossenschaften nämlich zusätzliche Angebote, die von Siedlungslokalen über Nachbarschaftshilfe bis zum eigenen Sozialdienst reichen können. Vor diesem Hintergrund könnte man den sozialen Wohnbau als eine Lösung für einige jener Probleme betrachten, denen sich die Gesellschaft in der Zukunft stellen muss. Er kann nämlich nicht nur zu sozialer Gerechtigkeit beitragen, in dem er Geringverdienern Wohnraum bietet, sondern schafft gerade in Bezug auf die Überalterung eine spannende Alternative zu Pflege- und Altersheimen.

## ZAHLEN UND FAKTEN

→ **Sozialer Wohnbau:** Wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen. Um allen eine Wohnung zu tragbaren Bedingungen zu sichern, reichen die Marktkräfte jedoch oft nicht aus. Zur Ergänzung braucht es gemeinnützige Wohnbauträger. Dies sind insbesondere Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen sowie gemeinnützige Vereine und Aktiengesellschaften, welche preisgünstige Wohnungen erstellen.

→ **Wohnbaugenossenschaft:** Genossenschaften basieren auf Werten wie Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Gleichheit und Solidarität. Wohnbaugenossenschaften sind eine gemeinschaftliche Form des Eigentums und verbinden die Vorteile von Miete und Privatbesitz. Dieser «dritte Weg» gewährt seinen Bewohnern Mitbestimmungsrechte und gibt ihnen mehr Wohnsicherheit als im privaten Mietverhält-

nis. Im Vergleich zum Privateigentum ist genossenschaftliches Wohnen preisgünstiger.

→ In der Schweiz gibt es **rund 1500 gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften**. Ihnen gehören rund fünf Prozent aller Schweizer Wohnungen.

→ Im Durchschnitt liegt der Preis einer Genossenschaftswohnung **20 Prozent unter dem üblichen Marktwert**.

# Geschichte der Genossenschaften

Bezahlbarer Wohnraum für jedermann, Nachbarschaftlichkeit und Gemeinnützigkeit stehen seit jeher im Fokus der seit nahezu 100 Jahren bestehenden Wohnbaugenossenschaftsbewegung.

→ Nur etwa ein Jahr, nachdem Harald Beck, Präsident der Wohnbaugenossenschaft, seine Idee von einem gemeinnützigen Wohnungsbau der Öffentlichkeit präsentiert hat, steht diese bereits vor ihrer Realisierung. Sowohl die Gemeinde Vaduz, die den Baugrund zur Verfügung stellt, als auch die LLB, die als Kreditanstalt die Finanzierung stellt, waren innerhalb kürzester Zeit vom Nutzen und Erfolg des Projekts überzeugt. Während die Wohnbaugenossenschaft auf Gemeindeebene also auf offene Ohren stiess, wird die Unterstützung auf Landesebene erst noch ausdiskutieren sein. In ihrer Interpellationsbeantwortung kommt die Regierung zumindest zum Schluss, dass hierfür in Liechtenstein kein Bedarf bestehen würde.

## Geschichte der Wohnbaugenossenschaften

In den Nachbarländern wird sozialer und gemeinnütziger Wohnbau ganz anders wahrgenommen und kann eine lange sowie erfolgreiche Tradition verbuchen. Die ersten Wohnbaugenossenschaften (WBG) in der Schweiz wurden vor rund hundert Jahren, im Jahr 1919, gegründet. Anlass hierfür waren die schlechten Wohnbedingungen nach 1860 und besonders ab 1890 bis zum Ersten Weltkrieg in den Städten Basel, Bern, Biel, Zürich, Winterthur

und St. Gallen. Erst ab 1910 kam die eigentliche Genossenschaftsbewegung mit der Gründung der ersten von den Bundesbetrieben unterstützten Eisenbahnergenossenschaften in Gang. Nach dem Ersten Weltkrieg war die Wohnungsnot derart gross, dass viele Städte, Kantone und auch der Bund eine aktive Wohnbauförderung betrieben. Dies führte zu einem ersten Boom der WBG.

Eine zweite Gründungs- und Bauwelle gab es während und nach dem Zweiten Weltkrieg bis in die 1960er-Jahre. Ab 1980 entstanden zahlreiche Neugründungen von WBG mit Selbstverwaltungscharakter. Ihr Wohnungsbestand fällt zahlenmässig wenig ins Gewicht, doch gaben sie den traditionellen WBG wichtige Impulse. Der Marktanteil der WBG ist landesweit jedoch im Sinken begriffen, mit Ausnahme der Stadt und des Grossraums Zürich. Die Neubauten werden meistens in Architekturwettbewerben ermittelt und verwirklichen in verschiedener Hinsicht innovative Ansätze (Energieverbrauch, Mobilität, Kombination Wohnen/Arbeiten, Gemeinschaftseinrichtungen, öffentliche Angebote, Alters-Hausgemeinschaften). Das grösste Hindernis für eine stärkere Entwicklung sind die Bodenknappheit bzw. die hohen Baulandpreise.



Plakat zum internationalen Jahr der Genossenschaften 2012.

FOTO: PD

## Erfolgreiche Dachorganisation

Die Dachorganisation von mehr als 1000 Wohnbaugenossenschaften und weiteren gemeinnützigen Wohnbauträgern mit insgesamt rund 140 000 Wohnungen ist «Wohnbaugenossenschaften Schweiz». Der 1919 gegründete Verband steht

im Dienste seiner Mitglieder, die auf gemeinnütziger Grundlage preisgünstigen Wohnraum erstellen und bewirtschaften. Zusammen mit ihnen strebt er im ganzen Land eine ausreichende Versorgung mit preisgünstigem, vorzugsweise genossenschaftlichem Wohnraum an. **kid/pd**

## UMFRAGE von Rudi Schachenhofer

**Sandro Fraiss, Vaduz**



→ Eine Wohnbaugenossenschaft ist in Liechtenstein sicher überschaubar und somit eine sinnvolle Ergänzung. Im Land wird leider fast nur vermietet statt verkauft. Die Preise sind sehr hoch und daher ist es für die Mittelschicht schwierig, Eigentum zu erwerben. Eine Genossenschafts-Mietwohnung ist eine sinnvolle Zwischenlösung für Menschen, die auf eine Eigentumswohnung oder ein Haus sparen.

**Chiara Epple, Ruggell**



→ Die neue Institution Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein finde ich eine gute Sache, weil junge Leute sich meist nicht gleich etwas Eigenes leisten können. Eine Genossenschaft finde ich besser, als wenn die Politik den Wohnungsmarkt in die Hand nimmt und diesen steuert. Meine Schwester ist nach Grabs gezogen, weil die Wohnungen dort preiswerter sind als hier in Liechtenstein.

**Naemi Oehry, Mauren**



→ Für die Zukunft plane ich, in eine WG oder in eine Wohnung zu ziehen. Wenn es für Familien aus der Mittelschicht und für nicht so gut verdienende Menschen zukünftig preisgünstige Wohnungen geben wird, finde ich das gut. Daher finde ich die Idee einer Wohnbaugenossenschaft grundsätzlich gut. In Vaduz kostet eine Viereinhalb-Zimmer-Wohnung gleich viel Miete wie in Ruggell ein ganzes Haus.

**Yves Bader, Haag**



→ Wenn das Geld aus den Mieteinnahmen auch wirklich für neue, kostengünstige Mietwohnungen verwendet wird, finde ich Wohnbaugenossenschaften gut. Über den Wohnungsmarkt in Liechtenstein höre ich viele Menschen klagen, dass er zu teuer ist, auch in Anbetracht der niedrigen Steuern und höheren Verdienstmöglichkeiten. Ein Staat sollte nie Mieten für überbezahlte Wohnungen mitfinanzieren.

# Ein neuer Ansatz für Wohnen in Liechtenstein

Die Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein sorgt mit ihrem Beitrag zum gemeinnützigen Wohnen für mediales Aufsehen. Die «Liewo» sprach mit künftigen Bewohnern über ihre Motive, sich der Genossenschaft anzuschliessen.

von Michael Winkler

→ Viele Einwohner in Liechtenstein sind nicht in der glücklichen Lage, einen Boden zu erben oder ihn sich finanziell leisten zu können. Hier setzt die Idee der Wohnbaugenossenschaft an und bietet einen Mittelweg zwischen Miete und Eigenheim. Im Frühjahr 2013 wandete sich die Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein in Person von Harald Beck an die Öffentlichkeit mit der Absicht, Gemeinden zu gewinnen, die Bauland zur Verfügung stellen, um so die Anlagekosten für den Wohnungsbau zu senken, damit günstiges Wohnen für Familien erschwinglicher wird. Auch in Liechtenstein kennt man das Prinzip von der Bürgergenossenschaft, Alpenossenschaft oder von Versicherungen. Bei einer Genossenschaft steht nicht der Aktionär im Mittelpunkt, sondern die Genossenschafter selbst. Bei der Wohnbaugenossenschaft können diese Einfluss auf die Wohnung und die Umgebung nehmen.

## Vaduz macht mit

Die erste Gemeinde, welche dieses Projekt unterstützt, ist der Hauptort Vaduz. Hier entstehen in den kommenden zwei Jahren 20 Wohneinheiten mit rund 2750 m<sup>2</sup> Wohnfläche für Ein- oder Mehrpersonenhaushalte. Einer der Genossenschafter, der mit seinem Anteilsschein bereits eine Wohnung reserviert hat, ist Martin Laukas. «Ich wohne mit meiner Frau und unserem Kind in einer Mietwohnung. Mietwohnungen in dieser Grössenordnung – in meinem Fall 4<sup>1/2</sup>-Zimmer-Wohnung – kosten in Vaduz gut und gerne 2000 Franken oder mehr», erklärt der Vaduzer, der ebenfalls nicht in den Genuss eines Bauland-Erbes gelangte. Beim Kauf einer Wohnung müsste er mit ca. 800 000 Franken rechnen, was Eigenmittel von ca. 160 000 Franken bedingen würde. «Nebst der Hürde für Eigenmittel stellt sich hier auch die Frage, wie viel das Wohnen kosten darf und soll.»

## Wie viel Wohnen braucht der Mensch?

Deshalb entschied er sich mit seiner Frau, Genossenschafter zu werden,



FOTO: BILDERBOX

nachdem Präsident Harald Beck ihm die Vorzüge präsentierte. Ähnliche Motive hatte auch Patrick Ospelt: «Vor 1<sup>1/2</sup> Jahren wurde ich Familienvater, seitdem spiele ich mit dem Gedanken, eine Wohnung oder ein Haus zu kaufen. Da ich keinen Boden besitze oder nicht gerade geerbt habe, ist es schwierig, etwas Eigenes zu kaufen», erklärt der Genossenschafter.

Der Grundsatz, dass die Bewohner nur eine Kostenmiete bezahlen müssen, deckt sich mit seinen Vorstellungen. «Wir möchten unser Leben nicht auf Eigentum ausrichten. Zudem soll das Wohnen von der finanziellen Belastung her nicht Ressourcen binden, die wir lieber für andere Annehmlichkeiten im Leben verwenden.» Hier stellt sich die Frage: «Wie viel Wohnen braucht der Mensch?», sagt auch Martin Laukas.

## Man zahlt nur, was an Kosten anfällt

Die Genossenschaft baut für sich Wohnungen zu tragbaren finanziellen Bedingungen, da die Bewohner dieser Liegenschaften nur das zahlen müssen, was wirklich notwendig ist: Hypothek, Verwaltung, Nebenkosten, Rückstellungen für Erneuerungen usw. Somit tragen die Bewohner auch eine Verantwortung gegenüber der Liegenschaft, da sich ihr Verhalten eins zu eins auf die Miet- oder Nebenkosten überträgt. «Man hat ein Mit-

spracherecht, faire Preise, und für alle gelten die gleichen Rechte», zählt Patrick Ospelt weitere Gründe auf, die für ihn ausschlaggebend waren, sich der Genossenschaft anzuschliessen.

## LLB fördert Innovation

Auch für die Finanzierung des Bauprojekts fand die Genossenschaft mit der Liechtensteinischen Landesbank (LLB) schnell einen Partner. «Das Vorhaben ist für uns interessant und innovativ. Wir prüften die Finanzierungsanfrage im Rahmen unserer üblichen Kreditvergabekriterien. Im Vordergrund stehen dabei Belehnungshöhe, Tragbarkeit und Sicherheiten», erklärt Marco Scheiber, Stellvertretender Abteilungsleiter Finanzierungen Firmenkunden der LLB und stellt klar, dass es für die Bank kein Risikogeschäft ist. «Die Sicherheiten sind wie bei anderen Hypothekarfinanzierungen eine Grundpfandverschreibung. Bei einer Kreditvergabe bestehen immer gewisse Risiken, jedoch machen wir keine «Goodwill-Finanzierungen.» Scheiber schliesst auch nicht aus, dass weitere Projekte dieser Art der Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein von der LLB mitfinanziert werden. «Voraussetzung hierbei ist jedoch immer, dass die Finanzierung langfristig tragbar ist und unseren Kunden und der Bank ein dauerhaft erfolgreiches und somit nachhaltiges Handeln sichert.»

## GENOSSENSCHAFT

→ Die Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein wurde mit dem Zweck gegründet, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung der Mitglieder dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken. Dies für eine breite Mittelschicht. «Wir sind bestrebt, Wohnraum in allen Gemeinden Liechtensteins und für alle Einwohner in Liechtenstein anzubieten, insbesondere auch für Familien, Behinderte und Betagte», erklärt die Genossenschaft auf ihrer Internetseite.

«Wir wissen, dass in Liechtenstein nicht ein Mangel an Wohnungen festgestellt wird, sondern häufig eine einseitige Ausrichtung. Erschwingliche Mietwohnungen werden künftig in ganz Liechtenstein für eine breite Mittelschicht in ausgeprägtem Masse fehlen.» Hier bestehe Handlungsbedarf, dem eine grosse Nachfrage gegenübersteht. Die Wohnbauprojekte der Wohnbaugenossenschaft werden den Immobilienmarkt in Liechtenstein ergänzen und abrunden. «Wir möchten uns dieser Aufgabe stellen und praxisnah gemeinnützigen Wohnraum in und für Liechtenstein zur Verfügung stellen.»

## ERSTES PROJEKT

→ Mit der Liechtensteinischen Landesbank fand die Wohnbaugenossenschaft ein Geldinstitut, das das Projekt Birkenweg in seiner Finanzierung unterstützt. Die Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein berechnet den Bewohnern eine Art Kostenmiete, wodurch ihre Mietzinsen deutlich günstiger zu stehen kommen. Somit spielt sie in allen drei Bereichen der nachhaltigen Ortsentwicklung, nämlich Wirtschaftlichkeit, Gesellschaft und Umwelt, eine bedeutende Rolle für das Liechtenstein von morgen. «Die Wohnbaugenossenschaft hofft, dass dem Beispiel Vaduz – wo auf Gemeindeboden bis Mitte 2016 am Birkenweg eine familienfreundliche Wohnüberbauung mit 20 Wohnungen entstehen soll – auch andere Gemeinden folgen werden und die Regierung und der Landtag sich auch aktiv für den gemeinnützigen Wohnungsbau bekennen werden», schreibt die Genossenschaft in einer Pressemitteilung.

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

