

Hescht Bööda ?

: Der Boden wird knapper und viele LiechtensteinerInnen haben aufgrund der sehr hohen Immobilienpreise in ihrem Heimatland keine Möglichkeit mehr, ein eigenes Heim zu erwerben. Der Initiant der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein, Harald Beck, zeigt im bau:zeit-Gespräch Möglichkeiten auf, wie Eigentumsbildung für LiechtensteinerInnen, die in dieser Situation sind, «wieder» möglich wird.

bau:zeit Herr Beck, sie sind Initiant der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein und so drängt sich die Frage auf, welche Möglichkeiten es für LiechtensteinerInnen gibt, trotz der hohen Grundstückspreise überhaupt eine eigenes Haus zu bauen?

Harald Beck: Es gibt eine altbewährte Möglichkeit, welche in Liechtenstein im Wohnungsbau noch nicht bekannt ist. In den Gemeinden kennt man diese in abgespekter Form von Baurechtsmodellen. Gemeinnütziger Wohnungsbau ist der dritte Weg zwischen Alleineigentum oder Miete, sozusagen gemeinschaftliches Eigentum. Diese Art einer Konstitution ist in Liechtenstein seit Jahrhunderten beispielsweise mit den Alpenossenschaften bekannt und bewährt. Alle partizipieren gemeinsam, nur im Wohnungsbereich sind diese noch nicht verbreitet. Es handelt sich somit um eine gemeinsame Selbsthilfe der breiten Mittelschicht. Die Genossenschaftler tragen die Entwicklungs-/Anlage-/ Unterhalts- und Betriebskosten auf eigene Rechnung, die Gemeinden stellen die Grundstücke zur Verfügung und werden von Verwaltungs- und Entwicklungsaufgaben entlastet.

Bei unseren Nachbarn in der Schweiz und in Österreich gibt es solche Wohnbaugenossenschafts-Modelle seit Jahrzehnten. Wie funktioniert dies?

In der Schweiz gibt es rund 1000 Genossenschaften und jede zwanzigste Wohnung schweizweit ist eine Genossenschaftswohnung. In Vorarlberg sind diese auch über Jahrzehnte bewährt. Nehmen wir als Beispiel die Stadt Zürich: Diese ist bestrebt, dass alle Einkommenschichten bezahlbaren Wohnraum vorfinden können, damit die Stadt auch sozial harmoniert, sei dies auf dem Arbeitsmarkt oder beispielsweise im kulturellen Bereich. Exklusive Objekte werden in der Regel von der Privatwirtschaft initiiert/veräussert/vermietet, sozial schlechter gestellte Personen werden mit Wohnbauten der Stadt oder der Kantone abgedeckt (i.d.R. massiv subventioniert). Der breiten Mittelschicht ermöglicht die Stadt mittels Grundstücksabgaben an gemeinnützigen Genossenschaften (Bauland, Umzonierungen, Altliegenschaften) die Chance, sich gemeinsam zu organisieren und die Wohnräume zu entwickeln - sozusagen in einer Selbsthilfe. Die Politik konzentriert sich auf ihre Kernaufgaben der strategischen und substanziellen Ausrichtung,

die Entwicklung, das Risiko und den Betrieb der Immobilie überlässt sie aber den Genossenschaften und deren Fachpartnern.

In Liechtenstein kämpfen viele Einwohner der Mittelschicht mit den teilweise hohen Mieten oder den möglichen Kaufpreisen von Immobilien. Wir wohnen zwar ländlich, haben aber immer mehr mit städtischen Fragestellungen zu kämpfen. Gemeinnützige Wohnbauträger in und für Liechtenstein sind nicht eine Frage der Notwendigkeit, sondern nur eine Frage der Zeit und dem Weitblick der Politik. Gerade in Zeiten des Sparens ist diese eine Möglichkeit, langfristig Ausgaben einzudämmen.

Von «sozialem Wohnungsbau» zu sprechen, ist falsch. Es geht um eine realistische Möglichkeit für junge Leute, Eigentum zu bilden?

Natürlich für jung und junggebliebene (lacht). - Es hat sich bei vielen Personen eingebürgert, dass sozialer Wohnungsbau negativ ist. Dies stammt häufig aus städtischen Regionen, wo meist Personen die an den Rand der Gesellschaft getrieben werden, soziale «Gettos» bewohnen. Gemeinnützig hat in diesem Fall nichts mit sozialen, subventionierten Wohnräumen der Politik zu tun, vielmehr mit einer



Harald Beck,

dipl. Immobilienökonom, ist Co-Geschäftsleiter der Immobilienabteilung der Confida AG in Vaduz. Das Team um die Confida AG kennt den liecht. Immobilienmarkt, die Gegebenheiten und die Bedürfnisse vieler Eigenheimsuchenden in Liechtenstein seit Jahrzehnten.

Verantwortung der Politik, eine gesunde soziale Durchmischung der Gesellschaft substanziell zu erhalten.

Das Argument kommt schnell, die Gemeinde würde Boden verschenken? Ist das so?

Setzt man die Brille des privaten Grundstücksbesitzer auf, welche mit den hohen Marktpreisen operieren, ist dies richtig und unbestritten. Setzt man jedoch die Brille



des gewählten Volksvertreters und uns als Gesellschaft auf, muss es das Ziel sein, dass alle Steuerzahler bezahlbaren Wohnraum vorfinden können. In den Büchern der Gemeinden sind die Grundstücke in der Regel mit den Steuerschätzwerten und nicht den Marktwerten geführt. Die Grundstücke wurden häufig einzoniert oder sind seit Jahrhunderten im Besitz der Gemeinden. Diese haben die Gemeinden grösstenteils sehr wenig gekostet. Es werden keine Millionen verschenkt, sondern vielmehr nachhaltige Direktzahlungen eingespart (Mietbeihilfen und dergleichen). Es ist ein Mittel, substantziell Kosten für den Staatshaushalt zu reduzieren.

Wie würde ein Finanzierungsmodell für einen Wohnbau-Genosschafter – sprich z. B. für eine junge Familie – aussehen?



CONFIDA

Kurzporträt der Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein i.G.

Die gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft befindet sich in Gründung. Ziel und Bestrebung ist es, allen Einwohnern Liechtensteins, den Gemeinden und Institutionellen die Möglichkeit zu geben, sich daran zu partizipieren. Anhand eines ersten konkreten Projektes wird sich die gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein formieren.

Es gibt zwei grosse Hürden für die Finanzierung eines jeden Eigenheimtraumes: Einerseits das Eigenmittel resp. das Startkapital, andererseits die Tragbarkeit. Ein Beispiel: Die Anlagekosten einer Wohneinheit betragen 1'000'000

CHF. Davon müssen rund 200'000 CHF als Eigenmittel zur Verfügung stehen. Vereinfacht dargestellt muss das monatliche Einkommen – ohne zusätzliche Sicherheiten und Sonderbetrachtungen – bei rund 9'000 CHF brutto liegen.

Nun die Frage: Kann sich diesen Eigenheimtraum eine breite Mittelschicht künftig leisten?

Stellen nun die Gemeinde Grundstücke von und für ihre Bewohner zur Verfügung, brechen sich die Zahlen massiv nach unten. Das benötigte monatliche Einkommen liegt sodann zwischen 5'000 bis 6'500 CHF und die Eigenmittel sind viel tiefer angesetzt, dies für die exakt gleiche Wohneinheit. Mit der Konstitution einer Wohnbaugenossenschaft wird die Zweckentfremdung oder die raumsparenden Konzeption gewährleistet.

In der Gemeinde Vaduz, welche womöglich eine Vorreiterrolle in Liechtenstein einnehmen wird, könnten diese Zahlenspiele in naher Zukunft bereits in die Realität umgesetzt werden. So könnte es also künftig in Liechtenstein heissen: «Hescht Bööda? – Ne, i bi Wohnbaugenossenschaftlere».