

INTERPELLATIONSBEANTWORTUNG BETREFFEND GEMEINNÜTZIGE WOHNBAUTÄTIGKEITEN (NR. 47/2014)

Landtagspräsident Albert Frick

Wir kommen zu Traktandum 6: Interpellationsbeantwortung betreffend gemeinnützige Wohnbautätigkeiten.

Die Interpellationsbeantwortung der Regierung trägt die Nr. 47/2014.

Wird seitens der Interpellanten das Wort gewünscht?

Abg. Wendelin Lampert

Besten Dank, Herr Präsident, für das Wort. Besten Dank der Regierung für die Ausarbeitung der vorliegenden Interpellationsbeantwortung. Ich habe lediglich einige Anmerkungen bzw. Fragen zur vorliegenden Interpellationsbeantwortung.

Die erste Anmerkung bezieht sich auf Seite 5: Hier befinden wir uns im Bereich Allgemeines. Die Regierung führt aus, dass sie eine nicht repräsentative Umfrage gemacht habe betreffend die Wohnungsleerstände im Land. Zu dieser nicht repräsentativen Umfrage möchte ich die Regierung fragen, wieso hier teilweise doch grosse Immobilienverwalter nicht in diese Umfrage eingeflossen sind. Das wurde an mich herangetragen. Sie schreiben hier zwar, dass es sich um eine nicht repräsentative Umfrage handelt, das ist okay, aber nichtsdestotrotz wäre es doch sehr interessant gewesen, wenn man auch grössere Immobilienverwalter in diese Befragung einbezogen hätte.

Die Ausführungen, dass wir einen Leerstand von 200 bis 300 Wohnungen haben, ich denke, das mag durchaus so sein oder das ist so. Ich frage mich aber eben: Müssen wir nicht vielmehr in die Zukunft sehen? Wir sollten ja hier nicht nur in Legislaturen denken, sondern ein wenig weiter. Da könnte sich ein anderes Bild abzeichnen, und hierzu würde eben diese Wohnbaugenossenschaft durchaus einen Ansatz bilden.

Auf Seite 6 führt dann die Regierung summa summarum zum Punkt Allgemeines aus, dass sie eben nicht in die private Marktwirtschaft eingreifen wolle. Da frage ich mich natürlich schon: Passiert das nicht schon heute? Greifen Sie nicht schon mit der Wohnbauförderung bereits in den privaten Markt ein? Oder zum Beispiel auch mit den Mietbeihilfen. Ich meine, hier werden auch private Personen entsprechend subventioniert bzw. bevorzugt.

Sie führen dann auf Seite 7 zur Frage 3.1 aus, dass es sich eben nicht mehr um Subventionen, sondern lediglich um zurückzahlbare Darlehen handelt. Das ist ja genau, was die Genossenschaft möchte. Sie möchte keine Subvention, sie möchte ebenfalls ein zurückzahlbares Darlehen beanspruchen. Ich denke, hier besteht kein Unterschied zu anderen förderungsberechtigten Personen.

Der nächste Punkt, der mir aufgefallen ist, ist der Punkt 3.3 auf Seite 13. Hier führt die Regierung aus: «Die Regierung vertritt die Meinung, dass die gemeinnützige Wohnbautätigkeit primär in den eigenen Wirkungskreis der Gemeinden fällt, indem Förderungsmittel an liechtensteinische Gemeinden oder an die von ihnen gebildeten, gemeinnützigen Rechtsträger gewährt werden ...» Und da frage ich mich halt schon - und das ist im Prinzip die Gretchenfrage dieser ganzen Interpellation: Haben wir diesen Fall nun in Vaduz nicht genau? Fakt ist doch, es wurde diese Wohnbaugenossenschaft gegründet, und die Gemeinde Vaduz ist ein Genossenschaftsmitglied. Von mir aus gesehen könnte man durchaus dahingehend argumentieren, dass man eben sagt: Doch, wir haben genau einen entsprechenden Fall.

Auf Seite 14 führt die Regierung ebenfalls zur Frage 3.3 aus, dass eben die Mietbeihilfe nicht an den Mietzins gekoppelt sei, sondern an das Haushaltseinkommen. Diese Ausführung stimmt natürlich, aus Sicht des Staates mag das sein, das ist so, aber aus Sicht des Genossenschafters sieht die Rechnung natürlich anders aus. Der Genossenschafter sagt sich: Wenn ich dieses zinslose Darlehen erhalte, dann werden die Mietkosten entsprechend tiefer sein. Und wie gesagt, aus Sicht des Genossenschafters sind das eben doch zentrale Unterschiede. Die Sicht der Regierung stimmt aus Staatssicht, aber aus Sicht eines Genossenschafters verhält sich das eben anders.

Was hierzu nach meinem Dafürhalten auch zu sagen ist: Ich sehe das eigentlich ähnlich wie die Regierung, wenn sie sagt, es kann natürlich dann nicht angehen, dass jemand dieses zinslose Darlehen erhält und parallel zum Beispiel auch noch Mietbeihilfe. Das würde ich auch unterstützen. Da würden sich aber sicherlich Mittel und Wege finden, dass man das einschränken könnte. Wer in einer solchen Genossenschaft wohnt und eben konkret dieses zinslose Darlehen erhalten hat, der erhält natürlich nicht noch zusätzlich eine Mietbeihilfe. Aber das würde sich nach meinem Dafürhalten durchaus regeln lassen.

Dann zu Seite 15 und zur Frage 3.5: Da geht es um entsprechende Grundstücke, welche zum Beispiel das Land hätte. Und hier führt die Regierung aus, ich zitiere: «Es sind daher nur sehr wenige Grundstücke vorhanden, die sich für eine solche Absicht eignen würden.» Und da würde mich natürlich doch zumindest ein Grundstück interessieren, welches sich die Regierung vorstellen könnte, um eine solche Genossenschaft zu unterstützen. Wo liegt dieses?

Wie gesagt, der zentrale Punkt ist auf Seite 19 ausgeführt. Hier wird der Art. 49 des Wohnbauförderungsgesetzes zitiert, der lautet: «Die Förderungsmittel werden an liechtensteinische Gemeinden oder an die von ihnen gebildeten, gemeinnützigen Rechtsträger gewährt.» Es steht hier nirgends, dass ausschliesslich von ihnen gebildeten, gemeinnützigen Rechtsträger diese Fördermittel gewährt werden. Ich denke, dieser Art. 49 würde durchaus einen Spielraum beinhalten, um auch die Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein zu fördern.

Eine nächste Anmerkung ist mir zu Seite 21 aufgefallen. Hier handelt es sich um die Frage 3.8, ich zitiere: «Am Beispiel des Bauprojektes der Wohnbaugenossenschaft in Vaduz müsste der Staat so beispielsweise bei 2700 Quadratmetern Wohnfläche CHF 2,75 Mio. an zinslosen Darlehen ausbezahlen.» Hierbei geht für mich die Regierung davon aus, dass alle Genossenschafter berechtigt sind, ein entsprechendes zinsloses Darlehen zu erhalten. Das sehe ich natürlich anders. Es werden auch bei diesen Genossenschaftern die Einkommensverhältnisse beachtet, und wer diese Einkommensgrenzen überschreitet, der bekommt kein zinsloses Darlehen. Also dass man hier einfach sagt, alle Genossenschafter werden dann auch gerade noch darlehensberechtigt sein, das wäre dann im Einzelfall zu klären und kann hier sicherlich nicht so eins zu eins dargelegt werden. Ausser die Regierung sagt: Oh doch, in dieser Wohnbaugenossenschaft gehen wir davon aus, dass eben alle diese Einkommensverhältnisse gemäss Wohnbauförderungsgesetz erfüllen.

Dann ist auf Seite 22 zur Frage 3.9 nachzulesen, dass das Land nur gemeinnützige Wohnbautätigkeiten der Gemeinden oder von ihnen gebildeten, gemeinnützigen Rechtsträgern fördern könne. Solche von anderen Rechtsträgern fallen nicht unter die geltenden Bestimmungen. Da frage ich mich einfach: Ist es effektiv ein anderer Fall in Vaduz? Die Gemeinde Vaduz ist Genossenschaftsmitglied. Haben wir hier effektiv einen anderen Fall? Ich kann den nicht so explizit erkennen. Ich muss natürlich schon auch festhalten: Wenn ich dann das Interview von Frank Konrad gelesen habe, kann ich es gut verstehen, wenn die Gemeinde Vaduz sagt, wir haben diese Förderung nicht nötig. Wenn das die Gemeinde Vaduz bezahlt, ist das wunderbar. Das kann ich ja nur unterstützen. Aber es gibt ja vielleicht auch noch andere Gemeinden im Land, die nicht auf solchen Rosen gebettet sind wie Vaduz, die sagen, wir hätten auch hier ein Grundstück, wo wir entsprechende Genossenschaften fördern könnten. Und diese wären dann eben auf dieses Darlehen angewiesen. Und das Darlehen geht nach meinem Dafürhalten auch nicht zur Gemeinde Vaduz. Die Gemeinde Vaduz stellt zwar den Antrag, aber im Endeffekt sind die einzelnen Genossen-

schaftsmitglieder förderberechtigt. Wie gesagt, auch einkommensmässig muss man das ansehen. Nur wer gewisse Einkommensklassen erfüllt, der wird auch ein entsprechendes Darlehen erhalten.

Der nächste Punkt, die Frage 3.10 auf Seite 24: Hier geht es im Prinzip um denselben Bereich. Die Regierung führt aus: «Es sollen nicht die Gemeinden selbst gefördert werden, sondern förderungsbedürftige natürliche Personen, welche die genannten Voraussetzungen (Art. 3, 17 und 19 des Wohnbauförderungsgesetzes) erfüllen.» Das sehe ich genau gleich wie die Regierung. Ich denke auch, im Endeffekt wird nicht die Gemeinde diese Förderung erhalten, sondern das einzelne Genossenschaftsmitglied. Und da müsste man nach meinem Dafürhalten eben schon Hand bieten.

Die Regierung führt dann auf Seite 25 ganz oben auch noch aus: «Es können ausschliesslich Gemeinden eine Wohnbaugenossenschaft gründen.» Dieses «ausschliesslich», das sehe ich in Art. 49 nicht. Das hat die Regierung hier so hineingeschrieben. Aber diese Ausschliesslichkeit kann ich im Gesetzestext nicht erkennen. Und wenn dann die Regierung auf Seite 25 zur Frage 3.11 treffend ausführt, dass eben nur Personen eine Förderung erhalten würden, die eine gewisse Einkommensklasse erfüllen, kann ich das nur unterstützen. Das sehe ich genau gleich. Es wird nicht jeder dieses zinslose Darlehen erhalten, der es gerne hätte. Er muss die gleichen Förderungsbedingungen erfüllen wie andere Personen gemäss Wohnbauförderungsgesetz. Also wie gesagt, summa summarum besten Dank für die Interpellationsbeantwortung. Nach meinem Dafürhalten würde die gesetzliche Grundlage eigentlich bestehen, um hier Hand zu bieten. Ich bin gespannt, was die Regierung hier für Argumente hat.

Landtagspräsident Albert Frick

Vielen Dank. Nachdem verschiedene Abgeordnete, die nicht zu den Interpellanten zählen, das Wort wünschen, beantrage ich Diskussion im Sinne von Art. 46 Abs. 3 der Geschäftsordnung.

Wer mit Diskussion einverstanden ist, möge bitte seine Stimme abgeben.

Abstimmung: Zustimmung mit 24 Stimmen

Landtagspräsident Albert Frick

Dem Antrag wurde mit 24 Stimmen stattgegeben.

Abg. Thomas Lageder

Herr Präsident, besten Dank für das Wort. Die Regierung erachtet es als positiv, dass sich private Organisationen für die Schaffung von kostengünstigem, erschwinglichem Wohnraum in Liechtenstein einsetzen.

Die Fraktion der Freien Liste unterstützt dieses Ansinnen gleichermassen. Anlässlich dieser Interpellationsbeantwortung möchte die Fraktion der Freien Liste noch folgende Punkte anbringen:

- In Liechtenstein fehlt weiterhin ein griffiges Mietrecht, das das Verhältnis zwischen Mieter respektive Mieterin und Vermieter respektive Vermieterin regelt. Von einer rechtlichen Grundlage würden beide Parteien profitieren. Gerade in Anbetracht dessen, dass ein je länger je grösserer Teil der Bevölkerung in einem Mietverhältnis lebt, besteht hier dringender Handlungsbedarf. Konkret: Was ist der Stand in Bezug auf die Ausarbeitung eines Mietrechts in Liechtenstein?
- Die Regierung verweist im Bericht und Antrag z.B. auf Seite 5 auf eine nicht repräsentative Umfrage des Fachbereichs Wohnbauförderung und Mietbeihilfe bei verschiedenen Immobilienmaklerbüros. Diese Umfrage fördert anscheinend zu Tage, dass nach Ansicht der verschiedenen Makler grundsätzlich erschwinglicher Wohnraum vorhanden sei. Nun, diese Umfrage - abgesehen davon, dass
- sie nicht repräsentativ ist - scheint auch sonst über keine Wertigkeit zu verfügen. Sie wollen mir doch nicht weismachen, dass die Immobilienmakler Bedarf für staatlich zur Verfügung gestellten günstigen Wohnraum sehen, der ihnen die Preise und somit das Geschäft beeinträchtigen könnte. Mit Verlaub, hier wird der Bock zum Gärtner gemacht. Hingegen wäre es durchaus interessant, die

gegenwärtige Lage am Immobilienmarkt genau zu kennen. Die Signale, die ich erhalte, deuten nämlich in eine ganz andere Richtung. Es scheint so, dass gerade im hohen Preissegment genügend Mietobjekte zur Verfügung stehen und im unteren Preissegment durchaus ein Mangel besteht. Zudem scheint die Lage im Bereich von 1- und 2-Zimmer-Wohnungen prekär zu sein. Auch die Zahlen im Statistischen Jahrbuch 2013 weisen auf ein mögliches Ungleichgewicht hin. So leben circa 10'000 Personen in Ein- und Zweipersonenhaushalten. Es stehen aber nur circa 2'000 1- und 2-Zimmer-Wohnungen zur Verfügung. Dabei ist schon klar, dass oft mehr als ein Zimmer pro Person nachgefragt wird. Trotzdem weisen die Zahlen auf ein gewisses Missverhältnis hin.

- Aus gegebenem Anlass möchte ich die Gelegenheit noch nutzen, um in Bezug auf die Rückzahlungsraten bei der Wohnbauförderung nachzufragen. Frau Regierungsrätin Amann-Marxer, Sie schulden mir immer noch konkrete Zahlen zur Anpassung der Rückzahlungsraten in den letzten Jahren. Wie bekannt ist, sind die Rückzahlungsraten vom Einkommen der Darlehensnehmer abhängig. Sie variieren zwischen 3 bis 15 Prozent pro Jahr. Wie Sie anlässlich der Beantwortung meiner Kleinen Anfrage vom Mai-Landtag ausgeführt haben, wurde in den letzten zehn Jahren bei 20 Personen die Rückzahlungsrate nach unten angepasst. Bei wie vielen Personen diese allerdings nach oben angepasst wurde, konnten oder wollten Sie mir nicht mitteilen. Ich möchte Sie nochmals bitten, mir verlässliches Zahlenmaterial zu liefern. Dies aus dem Grund, dass es nicht sein kann, dass hier Gelder über viele Jahre bei Darlehensnehmern blockiert sind, deren finanzielle Situation sich massiv verbessert hat und deren Rückzahlungsraten folglich höher sein sollten. Ich möchte Sie bitten auszuführen, ob Sie nun über Zahlen verfügen oder ob Sie hier Handlungsbedarf sehen.

Hierzu werde ich dann auch beim Rechenschaftsbericht noch ein paar Ausführungen machen. Besten Dank.

Landtagspräsident Albert Frick

Vielen Dank.

Stv. Abg. Thomas Rehak

Danke für das Wort. Geschätzte Abgeordnete. Gemeinnütziger Wohnungsbau - ja, brauchen wir das denn, habe ich mich gefragt. Die Antwort war für mich nicht ganz einfach zu finden, denn meine Grundhaltung hierzu ist sehr kritisch eingestellt. Grundsätzlich bin ich der Meinung, dass unsere Bürger und Einwohner möglichst viel Eigenverantwortung tragen sollen. Deshalb kann ich den Ausführungen der Regierung sehr gut folgen. Nach einigen Recherchen musste ich allerdings feststellen, dass die Überlegungen auch noch weiter gefasst werden können, wobei ich dann auf eine andere Schlussfolgerung als die der Regierung kam.

Laut den Ausführungen der Interpellationsbeantwortung war und ist die Bildung von Wohneigentum ein Ziel des Gesetzgebers. Dies hat in der Vergangenheit so weit gut funktioniert. Der Erwerb von Wohneigentum ist bis heute ein Bedürfnis vieler Menschen im Land. Ein geeignetes, bezahlbares Objekt zu finden, wird aber zunehmend schwierig. Dies zeigt sich deutlich durch die stark sinkenden Wohnbauförderungsanträge beim Amt für Infrastruktur. Die Ursachen hierfür sind vielfältig. So können der noch tiefe Hypothekarzins oder auch die mit der Förderung einhergehenden Regulierungen zunehmend blockierend wirken. Viel wahrscheinlicher ist aber, dass bei uns im Land immer weniger bezahlbarer Wohnraum zu finden ist. Meine Suche auf den Immobilienportalen im Land nach einer bezahlbaren Wohnung mit

120 Quadratmetern unter CHF 1 Mio. zeichnete sich als schwierig ab. Viel schwieriger wird es, wenn jemand ein Baugrundstück sucht. Angebote dazu sind kaum vorhanden. Wenn denn, wird der Preis ins Unermessliche getrieben. Dieses Problem besteht schon seit sehr langer Zeit und war schon bei der Einführung des Wohnbauförderungsgesetzes im Jahr 1977 ein Thema. Damals schon haben sich die Regierung und der Landtag Gedanken gemacht, wie das Problem zu lösen sei und haben hierzu den Teil 4 - Förderung der gemeinnützigen Wohnbautätigkeit der Gemeinden - im Gesetz verankert.

Betrachten wir ein Fallbeispiel von einem Vierpersonenhaushalt mit zwei Kindern, welcher in der traditionellen Familienstruktur leben möchte. Die arbeitende Person arbeitet im Baugewerbe und erhält den Medianlohn aus dem Jahr 2010, welcher bei CHF 5633 brutto lag. Sucht diese Familie eine 4,5-Zimmer-Wohnung im Land, wird es sehr schwierig. Die Kosten für das Wohnen sollen - wie allgemein bekannt - ein Drittel der Nettoeinnahmen nicht übersteigen. So hat diese Familie bei einem Nettolohn von circa CHF 4500 ein maximales Budget für ihre 4,5-Zimmer-Wohnung von maximal CHF 1500 zur Verfügung. Mit wenigen Klicks auf den Portalen im Land kann man schnell feststellen, dass das Angebot hierzu nicht vorhanden ist. So findet diese Familie mit zwei Kindern keine Wohnung, die ihren finanziellen Möglichkeiten entspricht. Eine teurere Wohnung, finanziert mit Mietbeiträgen, ist für diese Familie ebenfalls nicht möglich, da die Obergrenze für Mietbeiträge für einen Vierpersonenhaushalt bei CHF 70'000 liegt. Die praktizierten Unterstützungsmassnahmen mit Mietbeiträgen und den zinslosen Darlehen bei Eigentumserwerb greifen für viele sicher richtig, aber eben nicht für diese Familie. Es gibt genügend leere Wohnungen im Land, trotzdem ist es für Familien wie beschrieben schwierig bis unmöglich, bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Die Zahlen für Mieter in Liechtenstein zeigen auch eindrücklich, dass wir uns von einer Eigentümergesellschaft hin zu einer Mietergesellschaft entwickeln. Zur Illustration die Zahlen: Im Jahr 1980 hatten wir 40,9 Prozent Mieter im Land. Im Jahr 2010 waren es bereits 47,2 Prozent.

Ich bin klar der Meinung, dass es sich nicht um eine starke Einmischung handelt, wenn der Staat die genossenschaftliche Wohnbautätigkeit mit zinslosen Darlehen, folgend dem bestehenden Gesetz, an Gemeinden und an deren angeschlossene Wohnbaugenossenschaften gewährt. Dies auch vor dem Hintergrund, dass bis heute keine solchen Wohnungen bestehen und man als Genossenschafter auch mit wesentlichen Einschränkungen umzugehen hat. So muss ein Genossenschafter akzeptieren, dass seine Genossenschaftswohnung nur maximal 1,5 Zimmer mehr haben kann als Personen, die in der Wohnung leben. Ein Dreipersonenhaushalt kann also maximal eine 4,5-Zimmer-Wohnung bewohnen. Zieht eine Person aus, muss innert einer Frist eine kleinere Wohnung bezogen werden. Solche Vorschriften gibt es natürlich im privaten Wohnungsmarkt nicht und sind auch nicht für jeden akzeptabel. Auch deshalb sind Genossenschaftswohnungen nicht als Markteingriff zu verstehen, sondern als Ergänzung im Wohnungsangebot.

Zusätzlich sollten wir uns in diesem Hohen Haus vor Augen führen, wer denn von den Mietbeiträgen am meisten profitiert. Die grösste Errungenschaft ist sicher, dass bedürftige Familien mit Kindern besser und komfortabler wohnen können. Hinzu kommt aber noch der Vermieter, welcher von diesen Mietbeiträgen auch wesentlich profitiert. Vielleicht ist es ein kleiner Faktor, aber er ist sicherlich vorhanden. Die Vermieter können einfacher die Mietpreise hoch halten, der Staat zahlt ja diese Mietbeiträge. Ich frage mich, ob das vom Gesetzgeber gewollt ist. Ich glaube kaum. Gewährt das Land der neu gegründeten Wohnbaugenossenschaft in Vaduz ein zinsloses Darlehen, so kann laut den Verantwortlichen die monatliche Miete um bis zu CHF 200 gesenkt werden - gesehen im «Volksblatt» vom 27. Mai in diesem Jahr. Wohlverstanden, nur für diejenigen, welche unter CHF 100'000 verdienen, folgend dem Gesetz für Wohnbauförderung, wo ja das Eigenheim bis zu diesem Bruttoeinkommen gefördert wird. Wir sprechen hier von einer marginalen Anzahl gemeinnütziger Wohnungen.

Trotz meiner sehr marktwirtschaftlichen Denkweise kann ich hier nicht von einem Eingriff in die Privatwirtschaft sprechen. Ich lade die Regierung deshalb ein, das Anliegen der Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein zu prüfen und die Verordnung im Sinne des Gesetzes auszuarbeiten. Vielen Dank.

Landtagspräsident Albert Frick

Vielen Dank.

Abg. Christoph Beck

Besten Dank, Herr Präsident. Geschätzte Damen und Herren. Besten Dank für die Beantwortung der Interpellation. Der soziale Wohnungsbau hat sicher seine Berechtigung - dies zeigt sich schon am Engagement der Gemeinde Vaduz sowie der gegründeten Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein. Die Frage ist nun: Will der Staat diese weitere Form der Wohnbauten fördern oder nicht? Nach bestehendem Gesetz ist dies so. Ich bin der Meinung, ein Gesetzesartikel sollte nicht im Bedarfsfall abgeändert oder abgeschafft werden, nur weil es gerade nicht passt - und dies bei seiner ersten Anwendung.

Beim sozialen Wohnungsbau soll bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Dies ist ein sehr lohnendes Ziel, wird doch der Wohnraum immer teurer und für viele zu einer grossen Belastung. Was kann nun passieren, wenn das Land oder die Gemeinden Wohnbaugenossenschaften mit billigen Böden und Darlehen fördern? Wir haben im Land plötzlich die Situation, dass für identische Wohnungen grosse Preisunterschiede zustande kommen können. Das bedeutet, jemand, der das Glück hat, eine Genossenschaftswohnung zu haben, ist im Vorteil, da die Mieten sicher günstiger ausgestaltet werden können. So wird der Ruf nach weiteren Genossenschaftswohnungen vermutlich grösser. Werden weitere Genossenschaftswohnungen gefördert, kommt irgendwann der Wohnungsmarkt unter Druck und die Wohnungen, die auf konventionellem Weg finanziert wurden, müssen theoretisch billiger abgegeben werden. Logisch geht das sehr lange, denn der soziale Wohnungsbau ist nicht etabliert und wird sicher noch länger ein Nischendasein fristen. Dies wäre aber sicher ein positiver Aspekt, eher aber weit weg in der Zukunft. Wie realistisch das wäre, kann ich nicht beurteilen. Es führt aber definitiv zu mehr Staat. Ob ich das will, weiss ich nicht.

Tritt dies nicht ein, hätten wir Ungerechtigkeiten geschaffen, die im freien Markt so nicht auftreten würden. Ob das sozial ist, weiss ich auch nicht.

Und jetzt habe ich noch eine Frage, die mir aufgrund von Wendelin Lampert aufgefallen ist, zu den zinslosen Darlehen, die die Wohnbaugenossenschaft bekommt, wenn die Menschen, die dort drin wohnen, dazu berechtigt sind. Meine Frage an die Regierung zu dem Punkt ist: Wenn jemand auszieht und dann ein neuer Mieter einzieht, dem quasi das Darlehen nicht zugute kommen sollte, muss dann das zurückbezahlt werden von der Wohnbaugenossenschaft oder wie ist das dann geregelt? Und wie ich das auch verstanden habe, die Idee der Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein ist so, dass auch eine soziale Durchmischung stattfinden soll. Das bedeutet, dass das Argument, dass Herr Rehak genannt hat, so nicht stimmt, sondern dass auch andere Familien dies nutzen könnten. Das würde mich noch dezidiert interessieren. Danke.

Landtagspräsident Albert Frick

Vielen Dank.

Abg. Alois Beck

Danke, Herr Präsident. Das Land kann ja bereits heute die gemeinnützige Wohnbautätigkeit der Gemeinden mit staatlichen Darlehen unterstützen. Im Regierungsbericht heisst es, dass dieses Instrument jedoch bisher noch nicht genutzt wurde. An mehreren Stellen im Regierungsbericht wird ebenfalls die Meinung vertreten, dass die gemeinnützige Wohnbautätigkeit primär in den eigenen Wirkungskreis der Gemeinden fällt. Und hier sehe ich schon einen gewissen Widerspruch und bitte dann die Regierung, hierzu auch Ausführungen zu machen. Wir haben das Wohnbauförderungsgesetz und das regelt im vierten Teil die Förderung der gemeinnützigen Wohnbautätigkeit der Gemeinden. Und hier ist auch der Grundsatz fest-

gelegt, dass der Staat die gemeinnützige Wohnbautätigkeit der Gemeinden nach Massgabe dieses Gesetzes fördert. Und hier würden mich natürlich dann zwei Fragen interessieren: Wie stellt sich die Regierung grundsätzlich zu diesem Teil? Denn die generellen Ausführungen im Bericht deuten darauf hin, dass sie eben die Gemeinden hier primär in der Pflicht sieht und nicht das Land. Und andererseits haben wir eben die gesetzliche Bestimmung, die eigentlich das vom Grundsatz her doch stipuliert.

Daran anschliessend möchte ich auch die Frage aufbringen, was eigentlich Sinn und Zweck dieser Gesetzesbestimmung dieses vierten Teils war, den man hier aufgeführt hat. Anscheinend hat es noch keinen Fall gegeben, dass das zur Anwendung gelangt ist. Aber was war zumindest ursprünglich der Sinn und Zweck dieser Bestimmungen? Ich glaube, das ist eine zentrale Frage im ganzen Zusammenhang, weil sich danach auch die künftige Politik ausrichten wird. Wie stellt sich der Staat grundsätzlich dazu, oder sagt er, das ist eigentlich Sache der Gemeinden? Aber dann, wenn das der Fall wäre, bräuchte es meiner Ansicht nach doch eine Gesetzesanpassung.

Grundsätzlich bin ich schon der Ansicht, dass in diesem ganzen Bereich Eigentum, Eigentumsförderung, Mieten, was alles dazugehört, schon zumindest ein Diskussionsbedarf besteht. Es gibt hier gewisse Probleme. Wir haben auf der anderen Seite gesetzliche Grundlagen, die zum Teil seit Längerem bestehen. Meiner Ansicht nach muss man natürlich schauen, ob diese rechtlichen Bestimmungen noch der heutigen Situation angemessen sind, sonst braucht es allenfalls neue Instrumente. Da kann die Genossenschaft, in welcher Form auch immer, sicher auch dazu dienen, dass man das genauer anschaut. Das ist eigentlich auch das Grundanliegen der Interpellation. Vielen Dank.

Landtagspräsident Albert Frick

Vielen Dank.

Abg. Frank Konrad

Danke, Herr Präsident. Gemäss Schreiben vom Vaduzer Bürgermeister Ewald Ospelt an die Regierungsrätin Marlies Amann-Marxer vom 15. Mai 2014 beabsichtigt die Gemeinde Vaduz, bezugnehmend auf das Wohnbauförderungsgesetz vom 10. August 1977 einen Antrag auf Ausrichtung eines zinslosen Darlehens zu stellen. Das zinslose Darlehen wird die Gemeinde Vaduz zweckgebunden in die Wohnbaugenossenschaft einbringen.

Die vorgängig erwähnten Absichten des Bürgermeisters wurden im Gemeinderat nie diskutiert. Viel zu diskutieren gab das Projekt an und für sich und es wurde in der VU-Gemeinderatsfraktion kontrovers besprochen. Ist doch die von der Gemeinde subventionierte Wohnbaugenossenschaft mit dem entsprechenden Angebot ein starker Eingriff in den freien Wohnungsmarkt - dies in Zeiten, in denen von Privaten reichlich neue Wohnungen erstellt wurden. Trotzdem hat sich der Gemeinderat aus sozialpolitischen Überlegungen einstimmig für die Unterstützung der Wohnbaugenossenschaft entschieden. War zuerst ein Baurecht angedacht, wurde der Genossenschaft das Bauland von der Gemeinde zuletzt förmlich geschenkt. Dies auf dem Hintergrund, dass die Wohnbaugenossenschaft nur so das Bauland belehnen kann, um die Baukosten niedrig zu halten.

Damit hat die Gemeinde Vaduz schon sehr viel unternommen, um die Wohnbaugenossenschaft zu ermöglichen. Aussernd und sehr bedenklich scheint mir jetzt aber die Idee, für die private Wohnbaugenossenschaft noch mehr billiges Geld - sprich zinsloses Darlehen - vom Staat einzutreiben.

Deshalb unterstütze ich die Haltung der Regierung, die es nicht als zielführend erachtet, gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften neben der Förderung der Gemeinden und den bestehenden Instrumenten zusätzlich zu fördern.

Der Boden wurde von der Gemeinde Vaduz aus dem Baurecht praktisch förmlich geschenkt. Also eigentlich für wenig Geld. Die Wohnbaugenossenschaft kann auf den Boden nochmals Geld aufnehmen, und jetzt soll nochmal ein zinsloses Darlehen gesprochen werden, und das vom Land, das verstehe ich nicht. Das ist meines Erachtens keine Gleichbehandlung der anderen 8200 Eigentumshaushalte und 7300 Miethaushalte. Danke.

Landtagspräsident Albert Frick

Vielen Dank.

Abg. Manfred Batliner

Danke, Herr Präsident. Ich möchte mich bei der Regierung auch bedanken für die Beantwortung dieser Interpellation. Ich habe auch Verständnis dafür, wie die Antworten ausgefallen sind. Aufgrund der Situation im Staatshaushalt, will sie nichts über Förderungen und Darlehen und Kosten und dergleichen hören. Das ist natürlich verständlich. Entsprechend aber hat die Regierung dann argumentiert, dass eben derzeit ausreichend Wohnungen vorhanden sind, niemand unter der Brücke wohnen muss, und somit ist das Thema eigentlich erledigt und brauchen wir uns keine Gedanken zu machen. Jeder hat ein Dach über dem Kopf.

Nun aber zur Situation: Wir haben Mietbeihilfen, welche der Staat leistet, und wir haben ein Wohnbauförderungsgesetz, welches beim Erstellen oder beim Kauf eines Hauses oder eines Stockwerkeigentums hier Unterstützung bietet. Nun haben wir hier ein Modell des gemeinnützigen Wohnungsbaus und hier kann man Anteilsscheine erwerben. Das ist nun eine Mischung zwischen Eigentum und Miete. Und das ist nicht, wie es jetzt auch schon genannt worden ist, einfach ein sozialer Wohnungsbau. Das ist es nicht. Das ist irgendwo eine Zwischenstufe für Personen, welche eben hier nicht zu einem Grundstück gelangen können oder auch nicht zu einem Stockwerkeigentum, weil die Grundpreise dieser Objekte aufgrund der Grundstückspreise eben zu hoch sind. Und jetzt haben wir diese Mischform von Eigentum und Miete, bei der man Anteilscheine erwerben könnte. Das ist doch eigentumsfördernd. Und ich denke, dass es doch im Interesse des Staates sein muss, dass Einwohner hier für das Wohnen Anteilscheine erwerben wollen, sparen wollen und hier eben in Form von Anteilscheinen ein Eigentum bilden möchten. Das sind dann auch die Einwohner, die dann eben auch Steuern bezahlen werden.

Es ist ja bekannt, dass die Eigentumsbildung durch den Kauf eines Grundstücks für den Mittelstand äusserst schwierig ist und wir ja die Situation haben, dass der Wegzug von Liechtensteinerinnen und Liechtensteinern in die Schweiz zunimmt, welche eben dort noch Möglichkeiten sehen, Grundstücke oder Stockwerkeigentum zu erwerben.

Nun zu den Mietpreisen: Die sind aufgrund der Situation in der Schweiz und in Liechtenstein noch nicht so gross differenzierend, aber das ist eben auch darum, weil die hohen Grundstückspreise, die wir haben, eben noch nicht in den Mieten eingepreist sind. Sobald hier ein Wechsel des Eigentums stattfindet und dann eben diese Erhöhung der Grundstückspreise der letzten Jahre zur Geltung kommt, dann wird das stattfinden. Das wird kommen. Wenn sie jetzt auch noch nicht im grossen Stil erkennbar und sichtbar ist, dann wird das folgen.

Was haben wir sonst noch für eine Situation? Der Abg. Lageder hat es auch gesagt: Wir haben in Liechtenstein 34 Prozent Einpersonenhaushalte. Vaduz hat gemäss Volkszählung 44 Prozent Einpersonenhaushalte. Und im Schnitt hat Vaduz 2,04 Personen in den Haushalten. Also diese Entwicklung wird weiter so verlaufen, wenn man das betrachtet. Und nun haben wir ein Angebot durch diese Wohnbaugenossenschaft und die Gemeinde Vaduz hat ja - wie genannt worden ist - eben auch ein Grundstück eingebracht. Ich finde es sehr mutig, dass sie das getan hat, und finde das auch gut. Wir haben keine Erfahrung

und keine Erkenntnisse in dieser Wohnform oder in dieser Struktur. Und darum finde ich es gut, dass wir hier endlich mal ein Versuchsobjekt erhalten werden.

Ich finde es auch richtig - und das sind auch die Statuten, die darauf verweisen -, dass die Gemeinde Vaduz jetzt das Land auch um eine Förderung bittet. Das ist in den Statuten in Art. 3e eben auch explizit ausgeführt: Beanspruchung von Förderungsinstrumenten des Landes und der Gemeinden. Wenn hier der Abg. Frank Konrad also auch sagt, das sei nie Thema und nie im Gespräch gewesen usw.: Das war in den Statuten schon bereits so niedergeschrieben und war auch bereits schon Thema. Und ich finde das auch in Ordnung.

Wir haben jetzt eine Möglichkeit, Praxiserfahrung zu sammeln. Ich denke, dass man diese Ausführungsbestimmungen, die auch schon genannt worden sind, Art. 47 des Wohnbauförderungsgesetzes und fortfolgende, die ausführen sollte.

Als Fazit ist für mich klar, der Staat sollte auf die Gesellschaftsentwicklung Rücksicht nehmen, er sollte das Thema weiterverfolgen, der Staat sollte auch Erfahrung sammeln und eine Vorreiterrolle einnehmen. Man kann natürlich sicher darüber diskutieren, wenn man Diskussionen hat, in denen man sagt: Ja, was ist, wenn hier lauter gut situierte Personen in diesem Gebäude Einsitz und Wohnsitz nehmen? Ja, dann denke ich, dass man das auch in Darlehensbedingungen einfließen lassen kann. Man kann auch eine Darlehenszeit beschränken. Man kann auch sagen, wenn die entsprechenden gut situierten Personen Einsitz nehmen, dass die eben auch höhere Mietpreise einbringen müssen usw. Also ich denke einfach, ja, die Situation ist noch nicht fertig und ausgereift, aber es ist doch tatsächlich ein Thema, an dem man hier und jetzt weiterarbeiten sollte. Ich kann mir auch vorstellen, dass gar Anteilsscheine zur Wohnbauförderungsgrundlage herangezogen werden können. Das kann ja auch ein Thema sein. Und darum möchte ich, dass das weiter diskutiert wird.

Auch das «Wohnen im Alter» wird ein Thema sein. Die Einpersonenhaushalte werden sich dann auch ins Alter wieder hineinziehen und dann könnte gerade dieses oder ein angepasstes Modell Grundlage und Modell sein, wie wir in einem ergrauenden Liechtenstein künftig leben werden, dass dann, wenn also die Verdoppelung der älteren Generation auch Wohnbedürfnis hat, das eine Grundlage sein wird. Und nicht jede Familie, welche jetzt noch in einem Eigentum lebt, und die Generation, die darin lebt, älter wird, hat die Möglichkeit, den Kindern mehrere Objekte zur Verfügung zu stellen, sondern müsste vielleicht auch selber ausziehen, um der jüngeren Generation mehr und grösseren Wohnraum zu bieten. Ich könnte mir vorstellen, dass das eben ein Mittelweg wäre, wo diese älteren Personen, Einpersonenhaushalte oder Zweipersonenhaushalte eben, in solchen Wohnungen leben könnten und hier eben auch Anteilsscheine kaufen könnten.

Zur Eigenverantwortung, was der Abg. Rehak eben auch gesagt hat: Das sehe ich, indem man eben Anteilsscheine sparen und kaufen kann. Darin sehe ich, dass das erfüllt ist.

Wir haben auch das Thema noch nicht im Detail angesprochen: Was in diesem Konzept auch gut ist, ist, dass der Wohnraum auf die Notwendigkeit beschränkt wird und nicht auf das, was wir gewohnt sind. Ich denke also auch, es ist ein Musterbeispiel, wo man definiert, was ich an Wohnraum brauche, und nicht, was ich mir an Wohnraum wünsche. Ich denke auch, dass aufgrund dieser Beschränkung pro Person der Wohnraum beschränkt wird. Dass dann auch der Wohnungsmarkt mit den anderen Marktteilnehmern hier in einen grossen Wettbewerb gelangen wird, wie das der Abg. Christoph Beck hier dargestellt hat, das glaube ich nicht, dass das stattfindet, weil hier Einschränkungen und grosse Einschränkungen vorgegeben werden. Es sollte auch kein sozialer Wohnungsbau sein, wir sollten keine Ghettos errichten und hier einen bestimmten Personenkreis zentralisieren und zusammenführen. Das sollte man dann überhaupt nicht machen.

Ich sehe hier sehr viele gute Ansätze, die sicher noch ausdiskutiert werden. Ich sehe hier auch, dass das in Zukunft wirklich notwendig sein wird. Vielleicht noch nicht im Jahr 2014, aber ich denke mir, dass das ein gutes Vorreitermodell ist, an dem man wirklich Praxiserfahrung und Know-how sammeln könnte, das dann in angepasster Form dupliziert werden könnte. Danke.

Landtagspräsident Albert Frick

Vielen Dank.

Abg. Johannes Kaiser

Danke, Herr Präsident. Geschätzte Damen und Herren. Ich danke der Regierung ebenfalls für die Beantwortung dieser Interpellation. Sie hat interessante Ausführungen zu den verschiedenen Fragen gemacht.

Diese Interpellation soll - und das zeigt uns diese Diskussion - auch Anstoss geben, die jetzige Wohnbauförderung zu hinterfragen, zu überlegen, ob sie die richtigen Ansätze bildet. Und wenn ich hinten starte, was der Abg. Frank Konrad schlussendlich als Fazit gesagt hat, dass keine Gleichbehandlung zwischen Hausbesitzern und Miethaushalten besteht, dann müssten wir diese Gleichbehandlung einmal genauer unter die Lupe nehmen, ob die überhaupt heute besteht. Wer kann heute überhaupt eine Wohnbauförderung beanspruchen? Auch diese sind bereits in einem Segment drin - nicht alle können mitmachen. Wenn jemand eine Wohnbauförderung beanspruchen kann, hat er bereits entweder ein Baugrundstück bei einem normalen Preissegment im Monatsgehalt - also ist er schon privilegiert, er hat ein Baugrundstück und kann erst dann einsteigen und eine Wohnbauförderung beantragen. Denn das Problem beim erschwinglichen Wohnraum ist, wenn er via Eigentumswohnung gekauft werden muss oder auch bei der Miete, also auf die Miete wird es umgeschlagen, aber wenn jetzt jemand eine Eigentumswohnung kauft, ist ja ein grosser Anteil der Boden. Im Oberland sagt man, es sei die Hälfte und dann die Hälfte Immobilie - im Unterland ist es vielleicht noch ein bisschen günstiger, was den Boden anbelangt, aber auch nicht mehr so günstig. Aber das Problem besteht für denjenigen, der ein Eigentum bilden möchte oder eine Eigentumswohnung kaufen möchte, dass er diesbezüglich schon ein hohes Monatsgehalt oder Jahresgehalt haben muss, um überhaupt diese Wohnbauförderung geniessen oder in Anspruch nehmen zu können. Also fallen schon viele durch dieses Raster. Und dementsprechend finde ich dieses Modell der Wohnbaugenossenschaft sehr interessant. Es ist eine Ergänzung, es ist eine Zwischenlösung, die auch jenen, die ein geringeres Jahresgehalt haben, eine Familie haben, die Möglichkeit bietet, eine vernünftige Miete schlussendlich aufbringen zu können oder in ein Eigentum kommen zu können. Also die Wohnbauförderungsmassnahmen gemäss Wohnbauförderungsgesetz - ich lasse mal die Wohnbauhilfe oder diese Geschichten noch weg - kommen hier entgegen beim Modell der Wohnungsbaugemeinschaft und das Darlehen wird anders eingesetzt. Das zinslose Darlehen wird anders eingesetzt, ist auch eine Förderung. Ich finde, das sollte Anregung geben, um die heutige Situation einmal zu hinterfragen und neue Wege anzudenken. Für mich ist das ein gangbarer Weg. Der Abg. Thomas Rehak hat ja ausgeführt, dass die stark sinkenden Wohnanträge bemerkbar sind. Der Grund liegt wahrscheinlich darin, dass es nicht mehr bezahlbar ist, das heisst, der Boden, der immer an einer Eigentumswohnung dranhängt und eben bezahlt werden muss, liegt für viele nicht mehr drin.

Und wenn wir hier nicht neue Wege unter Umständen gehen oder die Wege gehen, die das Wohnbauförderungsgesetz mit diesem zinslosen Darlehen ebenfalls vorsieht - das ist ja eigentlich vom Gesetz her möglich -, dann fallen uns jene, die das Eigentum nicht bilden können, anderswo wieder zur Last. Das Geld wird also irgendwo immer beansprucht. Deshalb finde ich es schon wünschenswert, dass wir hier diese Thematik genau diskutieren, für die Zukunft neue Wege beschreiten und hier nicht die Türe zuschlagen, sondern hier versuchen, diese Möglichkeiten zu prüfen und auf diesem Wege wiederum vielen jungen Familien, die in einem normalen Lohnsegment sind, auch die Möglichkeit zu schaffen, entweder vernünftige Mieten zu haben oder sogar Eigentum zu erwerben.

Der Abg. Thomas Lageder hat es ja gesagt, dass im Wohnungsmarkt - es wird ja geschrieben - im Land 200 bis 300 Wohnungen sind. Im oberen Preissegment gibt es genügend Angebote, aber das Problem ist nicht im oberen Preissegment, sondern wirklich im unteren Preissegment. Und hier, finde ich, hat das Modell Wohnbaugenossenschaft einen sehr guten Ansatz. Man muss sich jetzt nicht hineinstürzen, aber man sollte diese Gelegenheit annehmen, mit der Interpellation, mit diesem Modell, mit diesem Antrag des zinslosen Darlehens einmal grundsätzlich sich zu fragen, wohin und wer im Wohnungsbau und in der Eigentumsbildung gefördert wird.

Landtagspräsident Albert Frick

Vielen Dank.

Abg. Thomas Vogt

Danke, Herr Präsident. Ich komme noch zurück zum Abg. Lageder. Der Abg. Lageder hat Revisionsbedarf im Mietrecht geortet. Ich sehe diesen Revisionsbedarf im Mietrecht grundsätzlich nicht und mich würde interessieren, was seines Erachtens im jetzigen Mietrecht ein Missstand ist.

Landtagspräsident Albert Frick

Vielen Dank. Ich möchte die noch anstehenden Wortmeldungen abrufen, aber dann wirklich einmal der Regierung Gelegenheit geben, auch das Wort zu ergreifen.

Abg. Elfried Hasler

Danke für das Wort. Ich möchte hier noch die verschiedentlich gehörte Aussage kommentieren, dass wir uns zu einer Mietergesellschaft entwickeln. Die Zahlen zumindest zeigen das nicht so klar. Die Wohneigentumsquote in Liechtenstein liegt bei 51 Prozent und sie ist in den letzten zehn Jahren sogar noch geringfügig angestiegen. In der Schweiz liegt der Wert bei 37 Prozent. In Liechtenstein gibt es also ganz deutlich mehr Eigentümer als in der benachbarten Schweiz.

Wenn man jetzt eben auch noch berücksichtigt, dass Liechtenstein über einen ausserordentlich hohen Ausländeranteil verfügt, die eben in der Regel weniger Wohneigentum erwerben, weil sie beispielsweise auch beabsichtigen, nur temporär hier in Liechtenstein zu verbleiben. Und wenn man diese einmal ausklammert und nur die Liechtensteiner betrachtet, dann sind 63,4 Prozent der Liechtensteiner Wohneigentümer. Auch das wieder im Vergleich zu 37 Prozent in der Schweiz. Wenn man dann auch noch die Unterschiede in den einzelnen Gemeinden betrachtet - beispielsweise in Planken, Ruggell und Triesenberg sind über 70 Prozent der Einwohner Eigentümer. Also ganz so dramatisch ist die Lage dann schon auch noch nicht. Und bei der teuersten Wohnform, bei den Einfamilienhäusern, sind das über 80 Prozent, die im Eigentum der Bewohner sind. Das zum Einen.

Dann zum Zweiten: Ob das - ich nenne es jetzt einmal - Vaduzer Wohnbaugenossenschaftsmodell, das im Wesentlichen doch auf geschenktem Boden in Millionenwert basiert, viele Nachahmer findet, das bezweifle ich dann doch stark. Ich denke auch nicht, dass das die Lösung sein kann. Meines Erachtens ist die Idee einer Wohnbaugenossenschaft eben, dass man durch gemeinsames Bauen, dass man durch einfacheres Bauen, dass man durch einheitlicheres Bauen versucht, Geld einzusparen und so letztendlich günstigeren Wohnraum zu schaffen - und nicht durch Geschenke von Grundstücken in Millionenhöhe.

Es wurde jetzt verschiedentlich auch einige Kritik an der Interpellationsbeantwortung geäußert. Ich möchte die Regierung hier nur unterstützen in ihrer zurückhaltenden Haltung. Ich bin voll und ganz einverstanden mit der Beantwortung der Interpellation. Danke.

Landtagspräsident Albert Frick

Vielen Dank.

Abg. Frank Konrad

Besten Dank, Herr Präsident. Im Grundsatz bin ich mit den Voten von Manfred Batliner und Johannes Kaiser auch einverstanden. Man soll das ganze Thema diskutieren. Nur eines geht mir nicht runter: Die Gemeinde Vaduz - wie es der Herr Abg. Elfried Hasler gerade auch ausgeführt hat - bringt einen Boden in Millionenhöhe ein, und der Boden kann auch noch belehnt werden. Und jetzt kommt zusätzlich - das habe ich vorher schon gesagt: Ausufernd und sehr bedenklich scheint mir jetzt aber die Idee, für die private Wohnbaugenossenschaft noch mehr billiges Geld, sprich zinsloses Darlehen, vom Staat einzutreiben. Das ist meine Kernaussage. Ich bin nicht gegen die Wohnbaugenossenschaft oder dafür, dass man nichts baut. Aber in meinen Augen ist es Aufgabe der Gemeinden, und die Gemeinden sollen, wenn sie das Angebot nutzen wollen, Boden einbringen, in welcher Form auch immer. Aber es kann doch nicht sein, dass gewisse 20 Wohnungen dreifach und vierfach subventioniert oder mit einem zinslosen Darlehen ausgestattet werden und andere eben nicht. Da ist bei mir die Ungleichbehandlung zu allen anderen. Ich habe auch nichts gesagt über das Verhältnis von den Eigentumshaushalten zu den Miethaushalten, ich habe den Bezug zu den 20 Wohnungen gemacht. Das ist die Kernaussage meines Votum. Und deshalb unterstütze ich die Haltung der Regierung. Besten Dank.

Landtagspräsident Albert Frick

Vielen Dank.

Abg. Judith Oehri

Danke für das Wort. Ich möchte die Ausführungen von Elfried Hasler unterstützen und die Regierung auch ermutigen, eher zurückhaltend zu sein. Ich finde, es ist ein Thema, das man schon diskutieren sollte, aber nicht isoliert. Wir haben die Wohnbauförderung, die Mietbeihilfen, den sozialen Wohnungsbau und jetzt noch den gemeinnützigen Wohnungsbau. Wenn man jetzt also die Förderungen diskutiert, dann, meine ich, müsste man einmal alle Förderungen diskutieren und sagen, welche Zielgruppe kommt denn wo, damit es aufeinander abgestimmt ist. Aber nicht eines alleine, weil wir sonst immer Insellösungen haben, und das kann dann dazu führen, dass gewisse Leute vielleicht, ein-, zwei- oder dreifach in den Genuss kommen könnten. Das ist der eine Punkt.

Der andere Punkt ist: Ich tue mich schon schwer, wenn reiche Gemeinden ein zinsloses Darlehen ansuchen. Der Abg. Lampert hat es gesagt, es gibt vielleicht Gemeinden, die nicht auf Rosen gebettet sind. Wenn man dann in die Richtung gehen möchte und sagt, die Gemeinden können das ansuchen, dann müsste man vielleicht - ähnlich wie bei den Bezüglern von diesem gemeinnützigen Wohnungsbau - auch sagen, es gibt da Unterschiede und man hat Kriterien, wo man sagt, da bekommt eine Gemeinde eine Förderung und da eher nicht. Das wäre dann also auch zu berücksichtigen. Aber ich tue mich schwer, jetzt einer reichen Gemeinde hier ein zinsloses Darlehen zu geben. Danke.

Landtagspräsident Albert Frick

Vielen Dank.

Abg. Christoph Beck

Besten Dank, Herr Präsident. Vorneweg möchte ich sagen, ich bin nicht per se gegen diesen sozialen Wohnungsbau oder die Genossenschaft. Ich finde es immer toll, wenn neue Modelle aufgegriffen werden und so auch Leute unterstützt werden. Das ist sicher lobenswert.

Jetzt habe ich aber noch ein, zwei konkrete Fragen. Von irgendeinem Abgeordneten - von Herrn Lampert, er winkt gerade - kam die Idee, dass keine Miethilfe mehr ausgeschüttet werden sollte, wenn ein zinsloses Darlehen gewährt werde. Da stellt sich mir jetzt die Frage, ob das realistisch ist, weil die Mieten ja mit diesem Modell um CHF 200 bis CHF 300 gesenkt werden können. Wenn ich jetzt den Medianlohn, den Herr Rehak aufgeworfen hat, anschau, dann werden die CHF 200 bis CHF 300 vermutlich nicht reichen, sondern es wird immer noch eine Diskrepanz geben und heute vermutlich sogar mehr ausgeschüttet werden mit den Mietbeihilfen. Das zu dem.

Zum Wohnungseigentum: Wenn es mich nicht täuscht, müsste ein Mieter in einer Genossenschaftswohnung auch Anteilsscheine kaufen, und das in nicht unerheblichem Mass. Wir sprechen hier von CHF 40'000 bis CHF 50'000, die er einbringen müsste. So wurde es mir jedenfalls zugetragen. Jetzt ist natürlich das auch eine Belastung für so eine Person, die mit einer Familie in eine Wohnung einziehen müsste und nichts beahlen kann - weil sie ja keinen Boden haben. Das ist also vielleicht auch ein Aspekt, den man dann noch anschauen müsste. Besten Dank.

Landtagspräsident Albert Frick

Vielen Dank. Nehmen wir diese zwei Wortmeldungen noch mit, danach aber endgültig an die Regierung.

Stv. Abg. Thomas Rehak

Besten Dank, geschätzter Präsident. Ich verstehe die Zurückhaltung - ehrlich gesagt - nicht. Wir haben hier eine Chance, die wir nutzen könnten. Wir haben Möglichkeiten, eine neue Wohnstruktur mit einem zinslosen Darlehen einzuführen, das zurückbezahlt wird. Ich möchte mich hier wirklich auch dem Votum von Manfred Batliner anschliessen und könnte das eins zu eins unterschreiben, was er gesagt hat. Nochmals: Dieses zinslose Darlehen, das hier gewährt werden soll, das erhalten nur diejenigen Genossenschafter, die dann eben in diese Wohnbaugesetzeskonformität hineinpassen. Das sind diejenigen, die unter diesen CHF 100'000 verdienen - und nicht alle. So habe ich das verstanden. Und ich denke, wenn das anders wäre, wäre ich froh, wenn die Regierung hier Äusserungen dazu machen könnte. Das heisst, wenn dort Menschen wohnen, die über CHF 100'000 verdienen, kommen diese nicht in den Genuss von diesen CHF 200, um die die Wohnung damit günstiger wird. So habe ich das verstanden. Und wenn das anders wäre, dann wäre ich auch dagegen. Das muss ich sagen. Und somit ist das keine Bevorzugung. So kann ich auch Herrn Konrad nicht folgen. Ich denke, das ist eine faire Behandlung, das ist eine sehr gute Alternative zu dem, was wir heute haben. Wir kennen die Probleme. Fragen Sie die jungen Leute auf der Strasse. Sie haben es vielleicht in der Zeitung gelesen. In der «Liewo», glaube ich, hat es einige positive Voten für dieses Thema gehabt. Und woher kommen die positiven Voten für diese Dinge? Von jungen Menschen, von jungen Familien, von Leuten, die eine Perspektive brauchen, die wir hier im Land brauchen, die wir nicht über den Rhein schicken wollen, um dort eine Wohnung zu mieten, zu kaufen oder was auch immer. Wir brauchen die Familien hier, wir brauchen die Kinder hier. Machen wir etwas Neues. Danke schön.

Landtagspräsident Albert Frick

Vielen Dank.

Abg. Wendelin Lampert

Besten Dank, Herr Präsident, für das Wort. Ja, es ist jetzt sehr viel Zukunftsmusik zu hören. Nur, die Wohnbaugenossenschaft möchte demnächst bauen und die Genossenschafter leben in der Gegenwart - wie wir alle. Die brauchen eine aktuelle Förderung. Und wenn man sagt, es ist ein Markteingriff: Wenn jemand privat einen Block bauen würde und er die Eigentumswohnungen verkauft, dann werden diese Eigentumswohnungen, wenn die Förderungsvoraussetzungen erfüllt sind, auch gefördert. Der grosse Eingriff in den Markt erfolgt im Prinzip durch die Abgabe des Bodens, der gratis ist. Und das ist die Entscheidung der Gemeinde Vaduz. Und ich denke, das hat sich der Gemeinderat sehr gut überlegt und sich anscheinend einstimmig dazu geäussert. Und jetzt der Gemeinde Vaduz einen Vorwurf zu machen, das verstehe ich schon nicht ganz. Art. 49 ist ja kein Vaduzer Artikel, der bezieht sich auf alle Gemeinden im Land. Es könnte jede Gemeinde ein solches Projekt lancieren und dann diesen Förderungsantrag stellen. Und dass die Gemeinde Vaduz reich ist, daran ist sie auch nicht unbedingt selbst schuld. Da müssen wir vielleicht wieder einmal Kapital- und Ertragssteuerdebatten führen. Ich kann mich an Anträge von meiner Seite aus dem Jahr 2003 erinnern. Ja, diese Debatte ist schon müssig. Dann müsste man halt da ansetzen und nicht hier sagen, dass die Gemeinde Vaduz diesen Antrag nicht stellen soll. Ich empfinde es ein bisschen wie eine verkehrte Welt, gerade wenn jetzt noch aus der Gemeinde Vaduz diese Einsicht dargetan wird, dass man diesen Antrag nicht stellen soll. Ich denke also, wenn Triesenberg so ein Projekt lancieren würde und Triesenberg diesen Antrag nicht stellen würde, dann hätte ich wenig Verständnis für den Vorsteher aus Triesenberg. Aber ich denke, das muss der Abg. Frank Konrad beurteilen.

Die Ungleichbehandlung von Mietern und Eigentümern, die haben wir auch heute. Wenn Sie ein Mieter sind, dann können Sie eben Mietbeihilfe beantragen. Wenn Sie Eigentümer sind, dann nicht. Das gilt übrigens auch bei Wohnbauförderungsprojekten. Wenn Sie Wohnbauförderung bezogen haben, bekommen Sie keine Mietbeihilfe. Sie haben ja die Förderung durch das Wohnbauförderungsgesetz erhalten. Und deshalb habe ich im Votum auch gesagt: Für mich ist klar, wer dieses zinslose Darlehen erhalten hat, der bekommt nicht zusätzlich noch die Mietbeihilfe. Es mag dann durchaus diese Fälle geben, die der Abg. Christoph Beck erwähnt hat, wo man sich wirklich überlegen muss, ob es nicht gescheiter ist, wenn ich die Mietbeihilfe nehme anstatt dieses zinslosen Darlehens.

Ich wollte es eigentlich dann in der zweiten Runde einbringen, aber ich bringe es jetzt ein. Ich merke schon, man philosophiert hier in die Zukunft hinaus, aber wir leben, wie gesagt, in der Gegenwart. Und da frage ich jetzt die Regierung ganz konkret: Müsste diese Genossenschaft wieder aufgelöst werden und müsste die Gemeinde Vaduz diese Genossenschaft gründen? Und wäre sie dann förderungsberechtigt? Wenn es nicht einfach sein soll, geht es auch kompliziert. Und wie gesagt, Sie sagen immer, es ist kein Bedarf da. Sie müssen ein wenig in die Zukunft sehen. Es wird sich etwas ändern in diesem Staat. Und die Schweizer haben das schon lange. Wir sollten nicht immer so tun, als ob die Schweizer auf dem Mond leben würden. Mir kommt vor, andere leben auf dem Mond.

Landtagspräsident Albert Frick

Vielen Dank.

Abg. Helen Konzett Bargetze

Danke, Herr Präsident. Nur noch ganz kurz: Ich möchte es übernehmen, die Frage des Abg. Thomas Vogt zur Sinnhaftigkeit eines neuen Mietrechts zu beantworten. In Liechtenstein sind die mietrechtlichen Bestimmungen im Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch dürftig, was Miete und auch das Pachtrecht anbelangt. Und das Miet- und Pachtrecht wurde schon verschiedentlich als antiquiert bezeichnet. Es geht also zum Beispiel nicht nur um eine Verbesserung des Kündigungsschutzes, sondern es geht wirklich um eine Generalüberholung des Miet- und Pachtrechts. Und Ihre Partei hat vor 20 Jahren dazu ein Postulat eingereicht, das immer noch hängig ist. Ich möchte Sie daran erinnern und ich stelle schon seit Jahren

jedes Jahr eine kleine Anfrage zu diesem Thema und frage, wie denn der Stand der Dinge ist. Seitens der VU habe ich noch nie gehört, dass sich jemand für dieses Thema interessiert - zumindest aus der Fraktion nicht. Aber es ist so, dass das seit 20 Jahren hängig ist. Es scheint sich jetzt einiges zu tun. Ich habe gehört, dass der Landtag bald begrüsst wird oder dass es zumindest bald in die Vernehmlassung geht. So ist der Stand der Dinge. Danke.

Landtagspräsident Albert Frick

Vielen Dank. Damit, glaube ich, kann ich jetzt das Wort der Regierung übergeben. Ich darf vielleicht noch daran erinnern, dass eine Interpellationsbeantwortung eine Beantwortung eines an die Regierung gerichteten Fragenkataloges ist und es im Rahmen der Beantwortung dieser Interpellation eigentlich nicht zulässig ist, Dutzende weiterer Fragen an die Regierung zu richten. Das müsste dann eine neue Interpellation sein. Ich bin überzeugt, dass die Regierung aus dieser Diskussion sehr wertvolle Anregungen mitnimmt und vielleicht jetzt auch bereit ist, die eine oder andere Frage auch noch zu beantworten. Wir dürfen jetzt aber nicht eine umfassende Fragenbeantwortung im Rahmen dieser Interpellationsbeantwortung erwarten. Der Landtag hat die Interpellationsbeantwortung lediglich zur Kenntnis zu nehmen.

Regierungsrätin Marlies Amann-Marxer

Danke, Herr Präsident. Geschätzte Damen und Herren Abgeordnete. Ich danke Ihnen, Herr Präsident, dafür, dass Sie uns, Regierung und Landtag, den Kopf ein bisschen zurechtgerückt haben in Bezug auf die Geschäftsordnung des Landtags. Wir haben hier bereits eine zweite Interpellation, und diese ist verbal erfolgt. Ich werde versuchen, so weit wie möglich darauf einzugehen. Denn es sind wirklich grundsätzliche Fragen gestellt worden. Ich möchte auch die Meinung des Landtags dazu abholen, wie die Förderung von Wohneigentum und von Mietkosten in Zukunft auszusehen hat.

Bei der Förderung des Wohnens stellt sich grundsätzlich die Frage nach den Kernaufgaben des Staates. Gegenwärtig wird das Wohnen in Liechtenstein auf zweierlei Arten gefördert. Einerseits fördert der Staat mit Mietbeihilfen an die untersten Einkommensschichten das Wohnen im Mietverhältnis. Die Mietbeihilfen berechnen sich aufgrund des Einkommens und nicht aufgrund der Mietpreise für Wohnungen. Andererseits fördert der Staat mit dem Wohnbauförderungsgesetz die Bildung von Wohneigentum der einzelnen Bürger. Wohnbauförderung gibt es sowohl für die Erstellung eines Eigenheims als auch für den Kauf einer Wohnung in einer Wohnanlage oder in einem Mehrfamilienhaus. Das verdichtete Bauen, also der haushälterische, sparsame Umgang mit Bauland, wird ebenso staatlich gefördert.

Die Interpellation zielt im Grunde darauf ab, festzustellen, ob und auf welche Weise auch private Genossenschaften gefördert werden können. Das Wohnbauförderungsgesetz sah bei der Schaffung im Jahr 1977 vor, dass neben den einzelnen Einwohnern auch die liechtensteinischen Gemeinden gefördert werden können, als deren eigentliche Aufgabe der Landtag damals die gemeinnützige Wohnbautätigkeit sah. Der vierte Teil des Wohnbauförderungsgesetzes legt die Voraussetzungen zur Förderung der Gemeinden fest. Seit der Schaffung des Gesetzes im Jahr 1977 kam es jedoch bisher nicht zur Förderung einer Gemeinde. Ob die Antragsteller der privaten Wohnbaugenossenschaft Vaduz die Voraussetzungen gemäss Wohnbauförderungsgesetz erfüllen, scheint fraglich, selbst wenn eine Gemeinde als Genossenschafter auch teilnimmt.

Ohne den Antrag genau geprüft zu haben, kann folgendes festgehalten werden: Gemäss Wohnbauförderungsgesetz dürfen nur und ausschliesslich Wohnbauförderungsberechtigte in der Baute wohnen bzw. mieten. Die Vermietung muss mit einer Kaufverpflichtung verbunden sein: Ein Mietkauf. Bauträger muss gemäss Gesetz die Gemeinde sein oder ein von ihr gebildeter Rechtsträger. Die Verantwortung und Aufsicht bleibt damit bei der Gemeinde. Die unter Art. 52 des Wohnbauförderungsgesetzes genannten Mietkaufverpflichtungen und die darauf basierenden Musterverträge wurden bisher - in den vergangenen

40 Jahren - mangels Interesse seitens von Förderberechtigten nicht erarbeitet. Die Gemeinde Vaduz führt in einem Schreiben an die Regierung aus, dass sie es begrüssen und als zielführend erachten würde, eine Überarbeitung des vierten Teils des Wohnbauförderungsgesetzes, nämlich der Art. 47 bis 53, in Angriff zu nehmen und auch den Landtag in diese Aufgabe miteinzubeziehen. Die Gemeinde Vaduz ersucht die Regierung und den Landtag, den festgehaltenen Förderungswillen gemäss dem vierten Teil des Wohnbauförderungsgesetzes aus dem Jahr 1977 ins Zentrum zu stellen.

Es stellt sich gemäss Ansicht der Regierung zum heutigen Zeitpunkt die Frage, ob der Landtag daran festhalten will, dass neben den Privaten auch Gemeinden gefördert werden sollen. Und bei dieser Gelegenheit stellt sich auch die Frage, ob und wieweit Wohneigentumsförderung weiterhin im Zentrum stehen soll und/oder ob eine neue Form der Fördervoraussetzungen in Bezug auf gemeinnützigen Wohnungsbau geschaffen werden soll. Verschiedene Abgeordnete haben sich zu dieser Frage bereits eindeutig geäussert.

Auch stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage, ob und inwieweit zukünftig in die freie Marktwirtschaft eingegriffen werden soll. Bei den heutigen Formen der Förderung ist dieser Eingriff in den freien Markt kaum gegeben. Eine Förderung von gemeinnütziger Wohnbautätigkeit, sei dies von Gemeinden oder von Privaten, vermag jedenfalls die Ausgaben des Staates für Mietbeihilfen nicht zu reduzieren. Die Regierung begrüsst ausdrücklich den gemeinnützigen Wohnungsbau, also das Zurverfügungstellen von günstigem Wohnraum ohne Gewinnstreben. Das ist eine wertvolle Aktivität zum Wohle aller Einwohner Liechtensteins.

Ich komme zu den Fragen und Stellungnahmen der Abgeordneten, auf die ich so gut als möglich einzugehen versuchen werde. Es sind sehr viele grundsätzliche Fragen aufgeworfen worden. Vieles wurde aber auch vermischt. Ein offizieller Antrag der Wohnbaugenossenschaft Vaduz bzw. der Gemeinde Vaduz liegt nicht vor. Es ist ein Antrag in Form einer Anfrage und der Forderung, Möglichkeiten zu schaffen, dass der vierte Teil des Wohnbaufördergesetzes überhaupt umgesetzt werden kann.

In Bezug auf die Vermischung möchte ich einfach auch darauf hinweisen, dass keinesfalls geklärt ist, wie diese Genossenschaftsform aussieht, wer hier Förderung beziehen soll, ob es die Genossenschaft als solche ist, wo Träger die Gemeinde Vaduz sein müsste - Träger und nicht nur ein Genossenschafter als Anteil. Es ist hier die Frage aufgeworfen worden, ob der einzelne Genossenschafter eine Förderung bekommen sollte, wenn er denn förderungswürdig ist, oder ob die Genossenschaft als Ganzes Förderung bekommen sollte. In diesem Fall dürften keine gemischten Mieter im Sinne von gemischten Einkommensverhältnissen in diesen geförderten Wohnungen leben.

Der Abg. Wendelin Lampert hat darauf hingewiesen, dass die Umfrage, die von der Regierung in Bezug auf die Mietsituation in unserem Land getätigt wurde, nicht repräsentativ sei und dass die Grossen nicht angefragt worden seien. Die Regierung hat ausdrücklich in der Interpellationsbeantwortung darauf hingewiesen, dass die Umfrage eben nicht repräsentativ sei. Es wurden jedoch die meisten grossen, auf dem Wohnungsmarkt tätigen Unternehmen angefragt. Ich möchte eines nicht namentlich nennen, das zu den Grossen gehört, aber offenbar nicht angefragt wurde. Den Grund dafür kenne ich nicht. Aber so viele haben wir nicht im Land, dass diese Aussagen nicht zu berücksichtigen wären. Die Aussagen sind eindeutig: Es stehen 200 bis 300 Wohnungen leer. Sie sind in allen Preissegmenten und in allen Grössen. Eine der Schwierigkeiten ist vielmehr, dass preisgünstige Wohnungen in sanierten Altbauwohnungen gar nicht gefragt sind. Die Bedürfnisse sind heute andere als solche, die alte, sanierte Wohnungen zu bieten vermögen. Die Wohnbedürfnisse können bei Altbauten nicht zur Gänze erfüllt werden.

Sie, Herr Abg. Wendelin Lampert, haben den staatlichen Grundstücken nachgefragt, also solchen Grundstücken, die in der Wohnzone liegen und im Besitz des Landes sind. Ich kenne die Anzahl nicht. Es sind sicher unter zehn Stück - so viel ist mir bekannt - und sie sind grösstenteils nicht dazu geeignet, für gemeinnützigen Wohnbau zur Verfügung gestellt zu werden. Sie sind entweder für den Eigengebrauch bestimmt, also zweckgebunden, oder sie haben nicht die passende Grösse oder sind für Tauschzwecke

vorgesehen. Es ist auch, so kann man dem Wohnbauförderungsgesetz entnehmen, im Wirkungsbereich der Gemeinden, Grundstücke zur Verfügung zu stellen. Diese sind auch sehr viel besser in der Lage als das Land, können sie doch in Verbindung mit der Bürgergenossenschaft Grundstücke zur Verfügung stellen, die sich für den Wohnungsbau eignen. Und das tun sie auch - zum Beispiel mit der Vergabe von Baurechten.

Sie haben auf den Art. 49 hingewiesen, in dem steht, dass Gemeinden oder die von ihnen gebildeten Rechtsträger gefördert werden sollen, und haben den Interpretationsspielraum dort hingewiesen. Wenn ein entsprechender Antrag, ein formeller Antrag, von der Wohnbaugenossenschaft Vaduz oder von irgendeiner anderen privaten Wohnbaugenossenschaft eintrifft, dann wird die Regierung zu prüfen haben, inwieweit die Antragsteller förderungsberechtigt sind. Hier bietet sich tatsächlich Interpretationsspielraum, und es ist eben eine Frage der Perspektive, wie er ausgelegt wird.

Auf jeden Fall ist die Regierung der Meinung, dass bei der Schaffung des Wohnbauförderungsgesetzes mit dem Art. 4 darauf hingewiesen wurde, dass die Gemeinde ihre Hand auf dem gemeinnützigen Wohnungsbau haben sollte. Deshalb müssen die Rechtsträger, sofern es nicht die Gemeinden selbst sind, auch von ihnen gebildet und überwacht werden.

Sie haben bezüglich Seite 21 darauf hingewiesen, dass nicht alle Genossenschafter einer Wohnbaugenossenschaft darlehensberechtigt sein sollen oder müssen, jedoch würde die Genossenschaft das Darlehen erhalten. Und hier kommt dieser Interpretationsspielraum eben zum Tragen. Im Falle der Gemeinde Vaduz ist vorgesehen, dass nicht nur förderungswürdige Mieter bzw. Käufer Anteilsscheine haben werden.

Der Abg. Thomas Lageder hat eine Frage aus dem letzten Landtag zu den Rückzahlungsraten der Wohnbaugeförderten gestellt. Es tut mir leid, dass Sie die Antwort noch nicht erhalten haben. Es ist in der Tat so, dass eine jährliche Abstimmung mit den Gemeindekassen erfolgt. Aufgrund der Steuererklärungen wird eine jährliche Abstimmung vorgenommen, bei welchen geförderten Objekten die Rückzahlungsraten aufgrund eines erhöhten Einkommens erhöht werden muss. Es gibt hier tatsächlich keinen Handlungsbedarf. Aber auf eines möchte ich noch hinweisen: Es gibt eine Übergangslösung, die eben zur Folge hat, dass die Rückzahlungsraten über ein paar Jahre hinweg bei 3 Prozent verbleibt, auch wenn die Einkommen angestiegen sind. Das betrifft aber nur ein paar Jahre, die als Übergangslösung aufgrund eines Urteils des VGH geschaffen wurden. Es ist aber so, dass in der Regel und im Grossen und Ganzen die jährlichen Rückzahlungsraten nach oben angepasst werden.

Der Abg. Thomas Rehak hat darauf hingewiesen, dass die Wohnungseigentumsbildung schwieriger geworden ist. Viele andere Abgeordnete sind derselben Meinung. Die Regierung schliesst sich dieser Meinung an. Der Abg. Thomas Rehak schlägt in diesem Zusammenhang vor, dass wir eine neue Förderung einführen, dass neue Wohnstrukturen gefördert werden. Das ist ein Ansatz, der sicher überdenkenswert ist. Hingegen unterliegt er einem Trugschluss, wenn er sagt, die Mieten sind hoch, weil der Staat Mietbeihilfen bezahlt. Es wurde in der Interpellationsbeantwortung und auch vorher in meinem Votum darauf hingewiesen, dass sich die Mietbeihilfen nicht nach der Höhe der Mieten richten, sondern nach dem Einkommen.

Der Abg. Thomas Rehak hat ausserdem gefordert, dass eine Verordnung im Sinne des Gesetzes ausgearbeitet werden sollte, also dass auch Wohnbaugenossenschaften gefördert werden.

Der Abg. Christoph Beck hat auf eben diesen Regelungsbedarf hingewiesen, wenn er fragt: Was passiert beim Auszug eines Genossenschafters, was passiert, wenn gemischte Genossenschafter Anteilsscheine haben? Das ist nicht geklärt aufgrund des Wohnbauförderungsgesetzes. Das Gesetz, wie es sich heute darstellt, sagt dazu nichts aus. Es müsste eben per Verordnung geregelt werden.

Der Abg. Alois Beck hat meiner Ansicht nach zentrale Fragen gestellt, nämlich zur Forderung der Gemeinden, welches der eigene Wirkungsbereich der Gemeinden ist. Er fragt, was denn der Sinn und Zweck

des vierten Teils des Wohnbauförderungsgesetzes ist und was ursprünglich der Sinn und Zweck bei der Schaffung war. Recherchen haben ergeben, dass eben nicht viel Material da ist, das darauf hinweisen würde, was der ursprüngliche Zweck war. Wir müssen uns da auf den vierten Teil stützen, wie er sich darstellt, nämlich dass die Gemeinden gefördert werden sollen, wenn sie gemeinnützigen Wohnungsbau betreiben.

Der Abg. Alois Beck hat zusätzlich die Frage gestellt, ob hier nicht eine Gesetzesanpassung gemacht werden sollte und wie sich der Staat heute zu diesem Gesetz bzw. zum vierten Teil in diesem Gesetz stellt. Diese Frage wurde im Grunde von den meisten Abgeordneten aufgeworfen - und sie ist berechtigt. Ich würde meinen, dass sie Thema einer Aktuellen Stunde sein könnte. Es ist ein Ziel der Regierung, bei dieser Interpellationsbeantwortung auch die Meinung des Landtags abzuholen, wie er zu dieser Frage steht, ob er der Regierung einen Auftrag erteilen will, grundsätzlich das Wohnbauförderungsgesetz in seiner Ausrichtung zu ändern, Teile davon beizubehalten oder auch nicht und damit dem Ganzen eine ganz andere Richtung zu geben.

Der Abg. Manfred Batliner hat interessante grundsätzliche Überlegungen auch in dieser Hinsicht gemacht. Seine Vorschläge, in Richtung Anteilsscheine zur Eigentumbildung zu fördern, scheinen mir zukunftsgerichtet zu sein. Das würde sich dann auf den einzelnen Genossenschafter beziehen. Das müsste oder würde meiner Ansicht nach ähnlich aussehen, wie es bei der Förderung von Stockwerkeigentumskäufen ist. Das würde in dieselbe Richtung gehen, halt einfach mit Anteilsscheinen anstelle des Kaufs. Die gesamte Wohnbaugenossenschaft, die sich gemischt zusammensetzt, könnte jedenfalls nicht gefördert werden, aber das Wohnbauförderungsgesetz will ja seinem Grundsatz nach den einzelnen förderungsberechtigten Einwohner berücksichtigen.

Weitere Ausführungen des Abg. Manfred Batliner weisen darauf hin, wenn ich von seinen Ausführungen über Klein- und Kleinstwohnungen ausgehe, dass sich die Wohnbedürfnisse grundlegend geändert haben und dass eigentlich vermehrt Klein- und Kleinstwohnungen erstellt werden sollten. Da frage ich mich, wie das mit einer Wohnbaugenossenschaft, die vermutlich Familienwohnungen erstellen wird, in Einklang zu bringen ist.

Der Abg. Manfred Batliner hat wie andere Abgeordnete auch auf die Ausführungsbestimmungen hingewiesen, die fehlen und die eben jetzt geschaffen werden müssten. Das ist eine klare Aussage. Sie kam in dieser Weise von zwei oder drei Abgeordneten. Ich würde mir wünschen, dass der Landtag hier eine Richtung vorgibt. Wenn er diese grundlegende Änderung in der Ausrichtung des Wohnbauförderungsgesetzes haben will, dann würde ich es begrüßen, wenn er der Regierung ein klares Signal sendet und einen Auftrag erteilt. Das Thema müsse auf jeden Fall weiter diskutiert werden, das wurde von vielen Abgeordneten gesagt. Es sind neue Voraussetzungen im Lande für die Wohnbauförderung, es sind neue Situationen entstanden, es sind neue Bedingungen hier. Eines Tages wird darauf eingegangen werden müssen - und dieser Tag ist vielleicht jetzt. Mit Hinblick auf die Staatsfinanzen ist für mich jedoch der Augenblick noch nicht gekommen.

Es wurde auch vom Abg. Manfred Batliner darauf hingewiesen, dass der Bedarf erfüllt werden muss und nicht die Bedürfnisse und Wünsche der förderungswürdigen Personen. Da gehe ich mit ihm einig.

Der Abg. Johannes Kaiser wirft ebenfalls zur Ausrichtung des Gesetzes grundsätzliche Fragen auf und wünscht ebenfalls, das hinterfragt zu haben. Mit Recht haben Sie darauf hingewiesen, dass heute keine Gleichbehandlung besteht bei der Förderung von Mieten oder bei der Förderung von Wohneigentum. Es gibt den unteren Block der Menschen, die Wohnbauförderung erhalten. Die sind aber im Vergleich zum mittleren Block eher klein. Der grosse Block in der Mitte erhält nichts und jene, die Grundbesitz haben oder sich erwerben können und ein entsprechendes Einkommen haben, werden zur Wohneigentumbildung gefördert. Die Frage darf, kann und muss gestellt werden, was man für den breiten Block in der Mitte machen kann. Da scheint mir der Ansatz von Anteilsscheinen auf Anhieb ein guter Ansatz zu sein.

Die Abgeordneten Elfried Hasler, Frank Konrad und Judith Oehri haben die Regierung in ihren Ausführungen ausdrücklich unterstützt. Dafür möchte ich mich bedanken. Es ist ja nicht so, dass die Ausführungen der Regierung, auch wenn sie zurückhaltend sind, die Veränderung in der Wohnsituation verneint haben. Es macht aber von mir aus gesehen keinen Sinn, dass wir jetzt Hals über Kopf eine Änderung der Ausrichtung des Wohnbauförderungsgesetzes in Angriff nehmen, ohne das vorher vertieft diskutiert zu haben und ohne dass ein entsprechender Auftrag des Landtags ausgesprochen wird. Und wenn das der Fall sein sollte, dann wäre der richtige Zeitpunkt zu hinterfragen.

Zum Vaduzer Genossenschaftsmodell, das hier sowohl befürwortend als auch kritisch erwähnt wurde, möchte ich einfach sagen, dass es sich hier - da möchte ich wiederholen, worauf einige Abgeordnete schon hingewiesen haben - um ein geschenktes Grundstück handelt. Das wird in Zukunft bei Wohnbaugenossenschaften nicht der Regelfall sein. Ich möchte auch darauf hinweisen, dass keinesfalls gesichert ist, ob diese Genosschafter und das Modell, wie diese Genossenschaft angedacht oder konstruiert ist, förderungsberechtigt ist im Sinne des heutigen Wohnbauförderungsgesetzes Teil 4.

Es wurde hier verschiedentlich gefordert, dass Mehrfachförderungen vermieden werden. Im Falle der Vaduzer Wohnbaugenossenschaft wäre tatsächlich eine Mehrfachförderung da - mit einem geschenkten Grundstück auf der einen Seite und einem zinslosen Darlehen auf der anderen Seite.

Ich möchte zum Schluss noch darauf hinweisen, dass Teil 4 des Wohnbauförderungsgesetzes darauf abzielt, dass ein Mietkauf stattfindet - also erst mieten, dann kaufen und somit wieder Bildung von Wohneigentum. Das war die Ausrichtung des Gesetzes im Jahr 1977. Wie sie heute aussehen soll, das ist diskussionswürdig. Danke schön.

Landtagspräsident Albert Frick

Vielen Dank, Frau Regierungsrätin.

Abg. Manfred Batliner

Danke, Herr Präsident. Ich möchte der Frau Regierungsrätin für die Ausführungen danken. Ich möchte noch eine Korrektur anbringen. Es wurde etwa von drei Votanten auch angesprochen, dass es sich um ein Geschenk der Gemeinde Vaduz handelt. Das ist nicht so. Das ist kein Geschenk. Das ist eine Überlassung dieses Grundstücks. Dann nämlich, wenn sich die Wohnbaugenossenschaft wieder auflöst, gibt es einen Heimfall an die Gemeinde Vaduz zurück. Und wenn eine Person oder wenn einer dieser 20 Anteilsscheineigentümer diese Siedlung wieder verlässt, dann kann er den Grundstückswert nicht mitnehmen, sondern er kann seinen Anteilsschein, welcher am Gebäudebau investiert wurde, wieder verkaufen und dem Nächsten übergeben. Aber den Wert dieses Grundstückes kann er nicht veräussern. Also machen wir da nicht diese 20 oder 40 Personen, die gesamt da drin wohnen, von einem Tag auf den anderen zu Millionären. Das muss man also dann einfach so noch richtigstellen.

Wir haben heute einfach die Situation, wenn jemand irgendwo ein Wohneigentum erstellen will, dann schafft man das, wenn man ein Grundstück kaufen möchte und ein Objekt draufstellt, mit CHF 1 Mio. nicht mehr. Wenn Sie zur Bank gehen, dann brauchen Sie 20 Prozent, das heisst CHF 200'000 Kapital. Wer kann das noch aufbringen?

Und hier wäre diese Form eben eine Möglichkeit, wie es der Abg. Beck auch gesagt hat, wo man «nur» CHF 40'000 bis CHF 50'000 investieren muss, eine Zwischenform, dass wir hier einem weiteren Personenkreis einen Anteil an Eigentum verschaffen könnten. Das ist an und für sich die Intention und eben auch das Bedürfnis dieses Vorschlages. Darum ist das ein Zukunftsthema und sollte man es wirklich anschauen und die Wohnbauförderung - wie das der Abg. Johannes Kaiser auch gesagt hat - vielleicht wirklich in dieser Richtung auch gesamtheitlich durchleuchten. Es muss auch nicht in eine ganz andere

Richtung gehen, sondern es können sich Teile davon bestätigen und es können Teile davon erneuert werden. Das muss ja nicht so sein. Dann ist es natürlich auch so, wie der Abg. Wendelin Lampert gesagt hat: Wir leben heute in der Gegenwart und nicht in der Zukunft. Dann ist eben halt die Zeitfrage, wie dringlich und wichtig das Thema ist. Danke.

Landtagspräsident Albert Frick

Vielen Dank.

Abg. Wendelin Lampert

Besten Dank, Herr Präsident, für das Wort. Besten Dank der Frau Regierungsrätin für ihre Ausführungen und die Beantwortung meiner Fragen. Zuerst zum Schreiben der Gemeinde Vaduz: Sie sagen, das sei nach Ihrem Dafürhalten kein Antrag. Im Betreff in diesem Schreiben der Gemeinde Vaduz heisst es aber: «Gemeinnützige Wohnbautätigkeit der Gemeinde Vaduz - Antrag auf Förderung.» Das ist das Schreiben vom 15. Mai 2014. Und dann haben Sie ausgeführt, die Gemeinde Vaduz würde dieses Darlehen dann allen Genossenschaftsmitgliedern übergeben, sprich, auch denjenigen, die eben mehr als CHF 100'000 verdienen. Auf Seite 2 schreibt aber die Gemeinde Vaduz, ich zitiere: «Das zinslose Darlehen wird die Gemeinde Vaduz zweckgebunden in die Wohnbaugenossenschaft einbringen respektive den Personen, welche förderungsberechtigt nach dem Wohnbauförderungsgesetz sind, zur Verfügung stellen.» Also ist für mich gemäss Seite 2 ganz klar: Wer zu viel verdient, bekommt dieses Darlehen nicht. Und das wäre auch die Idee, grundsätzlich eine Zusage an die Gemeinde Vaduz. Aber dann werden eben die einzelnen Genossenschaftsmitglieder begutachtet und nur diejenigen, die diese Förderungsbedingungen erfüllen, erhalten zum Beispiel dieses zinslose Darlehen. Ich bringe wieder das Beispiel: Eine private Person baut einen Wohnblock, verkauft hier einzelne Stockwerke. Diejenigen Damen und Herren, die eben weniger als CHF 100'000 haben, bekommen das Darlehen - die anderen nicht. Das ist im Prinzip das Pendant zur Wohnbaugenossenschaft.

Dann haben Sie zu Art. 49 auf Art. 4 des Wohnbauförderungsgesetzes verwiesen. In Art. 4 lese ich nur «Förderung». «Die Förderung umfasst: a) die Gewährung von Darlehen; b) die Gewährung von Subventionen für Kinder; c) die Beratung von Bauwerbern.» Also sehe ich hier keinen Link, dass hier irgendwie die Gemeinden irgendeine Aufgabe in Art. 4 hätten. Und ich frage mich jetzt einfach - wie gesagt, leben wir ja in der Gegenwart, nicht in der Zukunft: Wie geht es hier weiter? Ganz konkret möchte ich der Regierung einmal Fragen stellen: Was würden Sie der Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein empfehlen? Was soll sie machen?

Landtagspräsident Albert Frick

Vielen Dank.

Regierungsrätin Marlies Amann-Marxer

Danke, Herr Präsident. Geschätzte Damen und Herren Abgeordnete. Die Regierung wird diesen Antrag bzw. dieses Schreiben der Gemeinde Vaduz auf die Förderberechtigung oder Förderungswürdigkeit zu prüfen haben. Ich habe beim Art. 49 nicht auf Art. 4 verwiesen - da habe ich mich falsch ausgedrückt. Ich meinte Teil 4. Und dieser Teil 4 des Wohnbauförderungsgesetzes sagt eben schon im Titel: «Förderung der gemeinnützigen Wohnbautätigkeit der Gemeinden.» Und bei Art. 47 heisst es im Grundsatz: «Der Staat fördert die gemeinnützige Wohnbautätigkeit der Gemeinden nach Massgabe dieses Gesetzes.» Wenn nun die Gemeinde Vaduz einen Rechtsträger gebildet hat, dann wird zu prüfen sein, ob sie in diesem Sinn förderungswürdig ist, und dann wird die entsprechende Verordnung zu schaffen sein. Wenn sie nur ein Teilgenossenschafter ist und nicht die Genossenschaft selbst gebildet hat, dann sieht die Ausgangslage

ein wenig anders aus. Die Juristen werden erst prüfen müssen, ob es reicht, wenn sie nur einen Anteil hat, wenn sie ein Genossenschafter ist, oder ob sie die Oberaufsicht, die Hoheit, darüber hat. Der Gesetzgeber weist in diesem Teil 4 darauf hin, dass eben die Gemeinden die Verantwortung und die Beaufsichtigung haben sollen und nicht private Genossenschafter. Im Übrigen ist die gemeinnützige Wohnbautätigkeit ohne Gewinn gemeint. Und ob Private solches ohne Gewinn machen würden, ist fraglich.

Landtagspräsident Albert Frick

Vielen Dank. Ich sehe keine weiteren Wortmeldungen. Somit haben wir die Interpellationsbeantwortung der Regierung zur Kenntnis genommen und Traktandum 6 abgeschlossen.

Wir werden morgen um 9 Uhr mit Traktandum 7 weiterfahren.

DIE SITZUNG IST GESCHLOSSEN (UM 22:05 UHR).

-ooOoo-