

# Postulat: Bezahlbares Wohnen in Liechtenstein

Gestützt auf Artikel 44 der Geschäftsordnung des Landtages vom 19. Dezember 2012, Landesgesetzblatt 2013 Nr. 9, reichen die unterzeichneten Abgeordneten folgendes Postulat ein und stellen den Antrag, der Landtag wolle beschliessen:

**Die Regierung wird eingeladen zu prüfen, ob die aktuellen Förderungsinstrumente zur Erlangung von bezahlbarem Wohnraum für Menschen in Liechtenstein noch wirkungsvoll sind. Zudem soll geprüft werden, welche in den Nachbarländern (D–A–CH) erfolgreich eingeführten Massnahmen, die besonders jungen Familien bezahlbaren Wohnraum ermöglichen, auch für Liechtenstein anwendbar wären, ohne den Grundsatz der freiheitlichen Wirtschaftsordnung (Art. 36 LV) zu tangieren.**

## Begründung

Mit dem Bürgerpaket hat die VU im Jahr 2018 verschiedene Entlastungsmassnahmen für die Bevölkerung in die politische Diskussion eingebracht und grösstenteils erfolgreich über den Landtag an die Regierung überwiesen. Für Familien konnte dadurch beispielsweise die Erhöhung des Kinderabzugs erreicht werden.

Das Thema «Bezahlbares Wohnen» betrifft besonders Familien und ist ein politischer Dauerbrenner in Liechtenstein. Immer öfter gibt es Fälle von Liechtensteinerinnen und Liechtensteinern, die ins benachbarte Ausland ziehen, weil sie dort günstigere Wohnkonditionen antreffen. Nach Ansicht der Postulanten bietet sich schon alleine deshalb eine regelmässige Prüfung der Rahmenbedingungen in diesem Bereich an, um dieser Entwicklung entgegenzuwirken. Es kann nach Ansicht der Postulanten nicht sein, dass gerade junge Familien über den Rhein ziehen müssen, weil in Liechtenstein das Wohnen zu teuer ist – und das, obwohl so viele Wohnungen leer stehen. In den Jahren 2011 bis 2016 sind zwar insgesamt mehr Menschen vom Kanton SG nach Liechtenstein eingewandert als dorthin ausgewandert.<sup>1</sup> Allerdings ist auffällig, dass es gemäss der Migrationsstatistik 2020 insgesamt 140 Liechtensteinerinnen und Liechtensteiner in die Schweiz zog.<sup>2</sup> Weitere 58 Auswanderer in die Schweiz besaßen eine andere Staatsbürgerschaft. Gründe für die Auswanderung werden in der Statistik jedoch nicht erhoben.

Neben den Krankenkassenkosten sind die Kosten für Wohnen und Mieten wohl die höchsten Ausgabeposten vieler Haushalte in Liechtenstein. Der Posten «Wohnen und Energie» hat laut dem Landesindex der Konsumentenpreise mit 27 Prozent im Warenkorb der Einwohnerinnen und Einwohner die grösste Bedeutung (Stand: Ende 2021). Preiserhöhungen in diesem Bereich wirken sich also bedeutend stärker aus als bei den anderen elf Posten, die im Warenkorb

---

<sup>1</sup> «Heute hier, morgen dort? Wer in den Kanton St. Gallen zieht und wer ihn verlässt», [https://www.sg.ch/content/dam/sgch/kanton-stgallen/statistik/statakt/StatistikAktuell\\_64-2018\\_Wanderung\\_Internet.pdf](https://www.sg.ch/content/dam/sgch/kanton-stgallen/statistik/statakt/StatistikAktuell_64-2018_Wanderung_Internet.pdf), S.15.

<sup>2</sup> Vgl. Migrationsstatistik 2020, <https://www.llv.li/files/as/migrationsstatistik-2020.pdf>, S.47.

### Gewichtung der zwölf Bedarfsgruppen im Warenkorb 2021

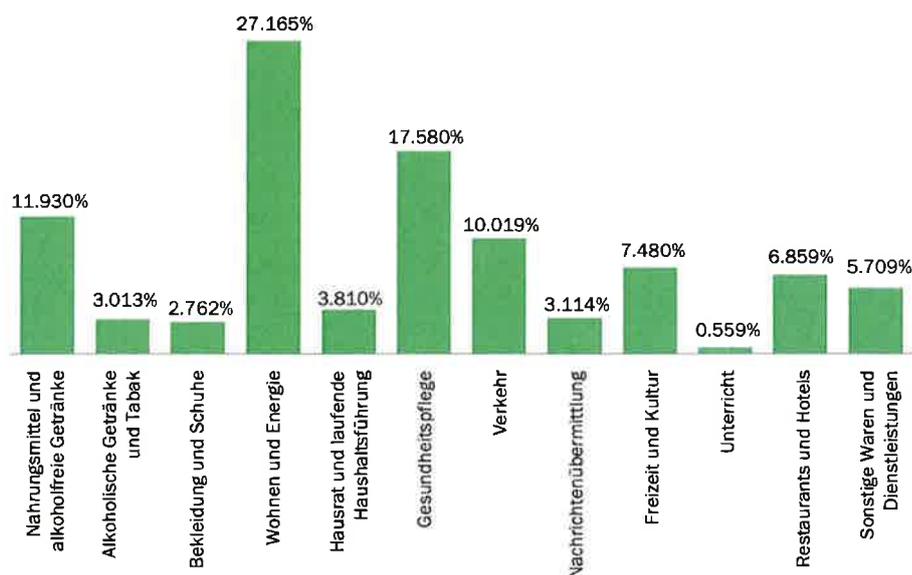


Abb. 1 – Quelle: Amt für Statistik, Landesindex der Konsumentenpreise, Jahreststeuerung 2021, S. 7

### Bezahlbare Mietpreise

Sowohl Bodenpreise wie auch Mietzinsen sind in Liechtenstein hoch. Wie die Regierung in einer Interpellationsbeantwortung aus dem Jahr 2014<sup>3</sup> ausführt, müssten die Mieten aufgrund der hohen Bodenpreise deutlich höher liegen als aktuell. In derselben Beantwortung geht die Regierung davon aus, dass rund 200 bis 300 Wohnungen leer stehen. Gemäss der Gebäude- und Wohnungsstatistik 2020 waren es per 31. Dezember 2020 total 812 Wohnungen, die «nicht bewohnt» waren. 2852 Wohnungen gelten dagegen als «nicht dauerhaft bewohnt» (Ferienwohnungen, selbst genutzte Einliegerwohnungen, unbewohnbare Wohnungen oder Wohnungen, die für Nichtwohnzwecke genutzt werden). Diese Entwicklung betreffend Leerstände schlägt sich offenbar nicht auf die Mietpreise nieder. Die Mietpreise in Liechtenstein statistisch nicht separat ausgewiesen, weshalb es kaum möglich ist, die Entwicklung der Mietpreise in Liechtenstein in Erfahrung zu bringen. Da in Liechtenstein der Mietpreisindex der Schweiz zur Anwendung kommt, muss man davon ausgehen, dass die Mieten in den letzten fünf Jahren durchschnittlich um 3.8 Prozent gestiegen sind.<sup>4</sup> Das wäre also mehr als die durchschnittliche Jahreststeuerung in den letzten fünf Jahren (CH: +2.4 Prozent).

Von 2016 bis 2018 sind die Löhne um 1.1 Prozent gestiegen. Geht man davon aus, dass sich dieses Wachstum in etwas linear so weiterentwickelt hat, landet man in den letzten fünf Jahren bei einem ungefähren Lohnwachstum von ca. 2.6 Prozent. Die Ergebnisse der Lohnstatistik sind für Anfang Mai 2022 vom Amt für Statistik angekündigt und werden in dieser Frage Klarheit bringen. Gemäss dieser «Überschlagsrechnung» kommt man jedoch schnell

<sup>3</sup> BuA 2014/47 – Interpellationsbeantwortung betreffend gemeinnützige Wohnbautätigkeiten

<sup>4</sup> Den Postulanten ist bewusst, dass das nur Annäherungen sind. Will man hier genauere Zahlen bekommen, müsste man diese auch erheben.

zum Schluss, dass die Bevölkerung in Liechtenstein für das Wohnen immer mehr Geld benötigt, während die Löhne mit dieser Entwicklung nicht mithalten können. Wie bereits erwähnt, lassen sich diese subjektiven Schilderungen nicht so leicht objektiv überprüfen. Gerade deshalb bitten die Postulanten die Regierung diese Annahmen entsprechend zu überprüfen. Sollte eine Prüfung ergeben, dass sich seit 2014 nichts an dieser Situation geändert haben sollte, werden zumindest die Zahlen aktualisiert und es besteht eine aktuellere Grundlage, um das Thema «Bezahlbares Wohnen» auf der politischen Ebene zu diskutieren. Sollte eine derartige Überprüfung nicht ohne Weiteres möglich sein, bietet es sich an, entsprechende Grundlagen zu schaffen, damit dies in Zukunft möglich wird.

2014 kam die Regierung zum Schluss: «Ein Mangel an erschwinglichem Wohnraum, wie aktuell derzeit in Zürich oder Zug, kann nach Ansicht der Regierung nicht verzeichnet werden. Die bestehenden Gesetze und Instrumente sind ausreichend, um die Bevölkerung mit passendem Wohnraum zu versorgen und die Bildung von privatem Wohneigentum staatlich zu unterstützen. Die Regierung sieht derzeit keinen Bedarf, sich in die private Marktwirtschaft, bzw. den freien Wohnungsmarkt einzumischen.»<sup>5</sup> Die Postulanten möchten die Regierung deshalb bitten, eine erneute Prüfung einzuleiten, ob diese Einschätzung heute noch aktuell ist.

### **Bezahlbares Eigenheim**

Auch beim Thema «Eigenheim» gibt es aktuell eine breit geführte, öffentliche Debatte, nicht zuletzt aufgrund von verschiedenen diesbezüglichen Medienbeiträgen. Unbestritten hegen viele junge Menschen auch heute den Traum vom Eigenheim, besonders junge Familien möchten sich so eine gesicherte Basis ihrer Zukunft in Liechtenstein schaffen. Erfahrungsberichte aus der Bevölkerung mehren sich aber, dass dieser Traum heute nicht mehr so einfach realisier- und finanzierbar sei wie früher. Die zwecks Hypothek benötigten Eigenmittel überfordern viele Menschen, weil sie trotz Arbeitstätigkeit und guter Löhne es nicht schaffen, die nötigen sechsstelligen Beträge anzusparen. Sogar mit eigenem Baugrund in der Hand sei es heute nicht einfach, sich den Traum vom Eigenheim zu verwirklichen.

Auch bei dieser Thematik drängt sich eine aktuelle und objektive Prüfung auf. Die Postulanten möchten von der Regierung deshalb wissen, ob sich die Situation wirklich wie oben beschrieben als zunehmend schwierig darstellt, oder ob es hier um «Einzelschicksale» geht. Inhalt einer Prüfung sollte dabei vor allem das Wohnbauförderungsgesetz sein, das in diesem Bereich schon längere Zeit nicht mehr angepasst wurde. Hierbei stellt sich vor allem auch die Frage, ob die Höhe der Förderungsbeiträge noch angemessen ist, wenn man sie mit der Entwicklung der Baukosten vergleicht, die sich in den vergangenen Jahren dem Vernehmen nach massiv erhöht haben. Ebenfalls wäre im Zuge dieser Prüfung im Sinne der Nachhaltigkeit sinnvoll, die Notwendigkeit einer verbesserten Förderung zu evaluieren.

Auch soll die Regierung Stellung beziehen, ob der Staat eine Bürgschaft für die 2. Hypothek eines Eigenheims übernehmen könnte. Die Abwicklung des Geschäftes müsste aber vollständig bei der kreditgebenden Bank liegen, sodass die öffentliche Hand lediglich das Ausfallrisiko nach einer Verwertung der Liegenschaft durch die Bank übernehme. Dadurch

---

<sup>5</sup> BuA 2014/47, S. 6f.

würde den Personen in dem Sinne geholfen, wonach sie die Sicherheit für die zweite Hypothek nicht selber aufbringen müssten und ihnen der Staat beiseite steht.

Auch das Baugesetz könnte ein möglicher Preistreiber für die Grundstücke sein. Die Ausnützungsziffer ist immer noch das Mass der Bebaubarkeit. Der Kanton St. Gallen hat die Ausnützungsziffer schon seit geraumer Zeit abgeschafft, weil dadurch die Grundstücke deutlich besser ausgenutzt werden können. Es soll deshalb auch bei uns geprüft werden, ob im Baugesetz die Ausnützungsziffer abgeschafft oder angepasst werden könnte. Das Bauland in Liechtenstein ist knapp und deshalb sollte man es besser ausnützen können. Die Ausnützungsziffer könnte hierzu hinderlich sein.

Eine weitere Betrachtung verdient nach Ansicht der Postulanten die Möglichkeit, für das Aufbringen von Eigenkapital auf angesparte Pensionskassen zugreifen zu können. Dieses Modell besteht bereits in der Schweiz und auf die lange Sicht dient Wohneigentum auch als Mittel, um sich hohe Wohnkosten im Alter zu sparen, was nach Ansicht der Postulanten ebenfalls als ein Mittel zur eigenverantwortlichen Altersvorsorge zu betrachten ist. Die Regierung macht hier im Bericht und Antrag 153/2016 (Postulatsbeantwortung Wohneigentum für den Mittelstand) zwar Ausführungen, die Postulanten würden sich aber zumindest einer Aktualisierung der darin enthaltenen Erkenntnisse erwarten, um auf aktuellen Grundlagen diese Möglichkeit weiterdiskutieren zu können.

### **Internationale Vergleiche**

Für eine solide Analyse der Situation und allfälligen Verbesserungsmöglichkeiten in Liechtenstein könnte ausserdem ein Vergleich mit Förderungsinstrumenten im nahen Ausland, sprich im deutschsprachigen Raum oder auch in anderen europäischen Ländern, die positiven und ev. auch negativen Auswirkungen solcher Instrumente auf den Wohnungsmarkt aufzeigen. Damit entstünde ein Verständnis dafür, welche Massnahmen in Liechtenstein zu welchen Folgen führen könnten. Als prominentes Beispiel in diesem Bereich ist zum Beispiel der in Berlin eingeführte und vom Verfassungsgericht wieder gekippte «Mietendeckel» zu nennen. Auch ein Blick auf die fiskalischen Anreizsysteme (Steuerbegünstigungen etc.) erscheint in diesem Kontext angezeigt. Zudem laufen in der Schweiz Programme, die den Zugang zum Wohnungsmarkt vereinfachen sollen. So hat der Bundesrat 2017 als Reaktion auf die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» beschlossen, den Fonds de Roulement für die Darlehensgewährung an gemeinnützige Wohnbauträger mit bis zu 250 Millionen Franken aufzustocken. Diese Finanzierungshilfe soll den Marktanteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus stabilisieren.

Eine aktuelle Einordnung der Situation in Liechtenstein und das Aufzeigen von Handlungsmöglichkeiten ist aus Sicht der Postulanten für eine Gesamtübersicht für weitere Schritte notwendig. Damit sollen einerseits immer wieder in den Raum gestellte Missstände objektiv überprüft werden, und andererseits bei Bedarf auch konkrete Verbesserungsmöglichkeiten aufgezeigt werden.

Aufgrund der Ausgangslage gehen die Postulanten davon aus, dass die Regierung zur Beantwortung dieses Postulats womöglich länger braucht als die Frist von vier Landtagssitzungen.

*Vaduz, 4. April 2022*

Manfred Kaufmann

M. Kaufmann

Peter Frick

P. Frick

Dagmar Büttler-Nigsel

D. Büttler-Nigsel

Gertraud Vogt

G. Vogt

Dietmar Lampert

D. Lampert

Korinna Heidegger

K. Heidegger

Walter Frick

W. Frick

Mario Hohlbrand

M. Hohlbrand

Thomas Vogt

T. Vogt

Gunilla Marxer Kranz

G. Marxer Kranz