

Die Teilnehmenden am Podcast: (v.l.) Dieter Büchel, Thomas Lorenz, Sigvard Wohlwend und Ruth Ospelt-Niepelt.



«Der Wohnungsmarkt funktioniert grundsätzlich»

«Böden waren gefühlt immer schon teuer in Liechtenstein, und sie werden immer noch teurer. Das Bauen wird teurer, die Banken wollen immer mehr Sicherheiten, und jetzt kommen auch noch die Inflation und Lieferengpässe dazu.» Mit dieser Einleitung brachte Moderator Sigvard Wohlwend im Podcast der Stiftung Zukunft.li die aktuelle Stimmung auf den Punkt. Mit Ruth Ospelt-Niepelt, Gemeinderätin in Vaduz und Vorstandsmitglied der Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein, Dieter Büchel von der Axalo Immobilien AG und Zukunft.li-Geschäftsführer Thomas Lorenz ging er der Frage nach, ob die Mieten hierzulande noch bezahlbar sind.

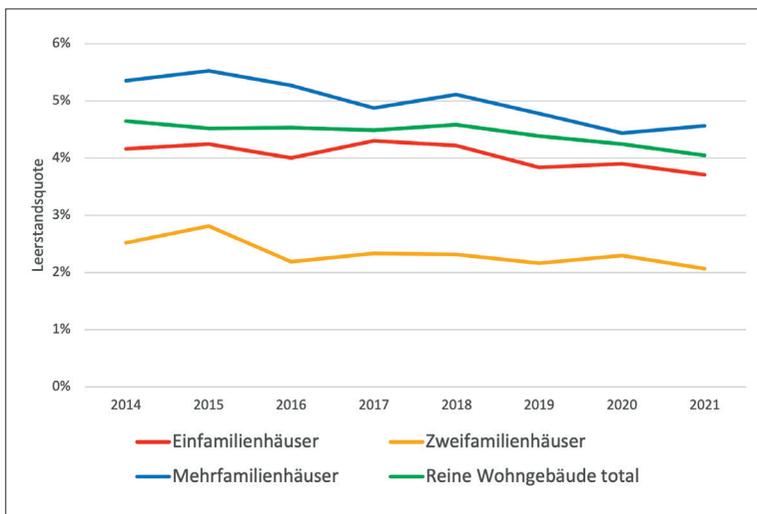
Quelle: Stiftung Zukunft

Als eine Besonderheit des liechtensteinischen Wohnungsmarkts bezeichnet Thomas Lorenz die seit Jahren anhaltende, hohe Leerstandsquote. Ende 2021 waren über vier Prozent der Wohngebäude nicht belegt, wobei in diesem Wert nur «dauernd bewohnte Wohnungen» enthalten sind, nicht etwa Ferienhäuser. Stelle man diesem Angebot die Nachfrage gegenüber, zeige sich ein hoher Angebotsüberhang. «Nach den Marktmechanismen würde man annehmen, dass bei hohem Angebot und deutlich tieferer Nachfrage die Preise sinken, was sie aber nicht tun. Ganz im Gegenteil. Sie sind in den letzten Jahren moderat gestiegen», so Lorenz.

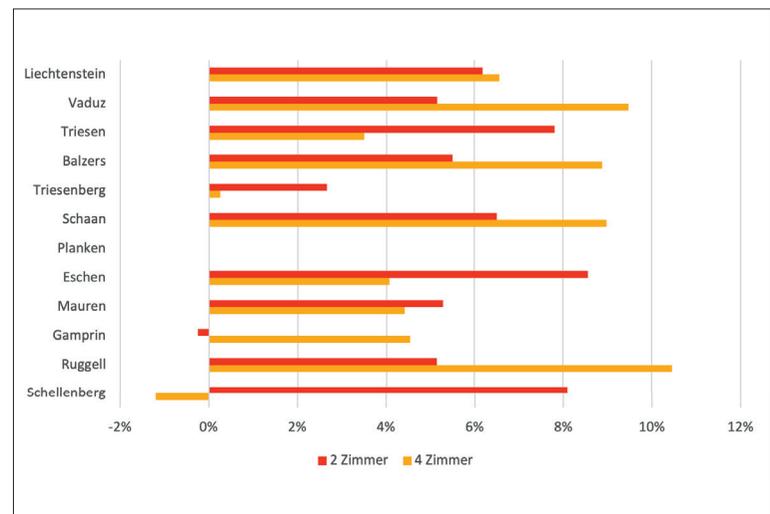
Höherer Ausbaustandard führt zu höheren Preisen

Dieter Büchel nennt verschiedene Unterschiede im Vergleich zum

Schweizer Wohnungsmarkt, die zum höheren Preisniveau in Liechtenstein beitragen: steuerliche Bedingungen, wesentlich andere Regelungen in der Grundverkehrsgesetzgebung und vor allem der höhere Ausbaustandard in Liechtenstein. «Das Küchenbudget für eine Neubauwohnung in Liechtenstein liegt bei 25'000 bis 30'000 Franken, auf der Schweizer Seite sind wir bei 15'000 bis 20'000 Franken» erklärt Büchel, der für die Axalo Projekte auf beiden Seiten des Rheins umsetzt. Die bessere Sanitärausstattung, teurere Bodenbeläge und Fenster oder die Anzahl Parkplätze sind Gründe, die Wohnungen in Liechtenstein aufgrund der Kundenbedürfnisse teurer machen. Und schliesslich schlagen sich die hohen Bodenpreise auch in höheren Mieten nieder, obwohl diese auch in der direkten Nachbarschaft deutlich angezogen haben. All diese Aspekte senken die Renditeaussichten für Neubauprojekte in Liechtenstein. Dennoch zieht Büchel das Zwi-



Die Leerstandsquoten sinken zwar moderat, bewegen sich aber für alle Wohngebäude nach wie vor auf hohem Niveau (Quelle: Amt für Statistik)



Die Abbildung zeigt die Veränderung von 2- und 4-Zimmerwohnungen von 2010 bis 2020, also über einen Zehnjahreszeitraum. Es handelt sich dabei um Durchschnittswerte. Veränderungen in kleineren Gemeinden müssen aufgrund der geringen Anzahl mit Vorsicht betrachtet werden (Quelle: Amt für Statistik)

schenfazit, dass Neubauwohnungen weg gehen wie warme Semmeln. Preislich günstigere Altbauwohnungen hingegen bleiben oft leer, weil sie nicht renoviert wurden oder die Grundrisse nicht mehr heutigen Bedürfnissen entsprechen. Sein Fazit: Es gibt auf dem Markt durchaus günstigen Wohnraum, aber er wird nur selten nachgefragt. Thomas Lorenz ergänzt: «Wir dürfen nicht vergessen, dass es auch in diesem Land Familien gibt, für die selbst ein geringes Mietbudget eine Last darstellt und für die die Gesellschaft eine Verantwortung trägt. Aber für den grossen Teil der Bevölkerung steht bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung».

Günstig wohnen dank Genossenschaft

Für günstigen Wohnraum setzt sich die Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein ein. Ruth Ospelt-Niepert stellt fest, dass die Ansprüche steigen und dass gerade in ihrer Heimatgemeinde Vaduz viele Neubauwohnungen für die breite Mittelschicht nicht mehr erschwinglich sind. «Dabei kommt die Wohnbaugenossenschaft mit ihrem kombinierten Modell von Miete und Eigentum ins Spiel», so Ospelt-Niepert. Genossenschaftsmitglieder erwerben Anteilsscheine im Umfang von 30'000 bis 50'000 Franken, die bei einem späteren Auszug wieder rückerstattet werden. Zusätzlich ist die Wohnungsgrösse von der Anzahl der darin lebenden Personen abhängig. Eine vierköpfige Familie hat Anspruch auf eine 5,5-Zimmerwohnung, ziehen die Kinder aus, muss das Paar in eine 3,5-Zimmerwohnung wechseln. Im Gegenzug ist der Mietpreis rund 20 Prozent günstiger als der Marktpreis. «Die Wohnungen weisen einen mit anderen Neubauwohnungen vergleichbaren Ausbaustandard auf und sind alle belegt», so Ospelt-Niepert. Mit aktuell 31 Wohnungen ist die Genossenschaft jedoch ein vernachlässigbarer Anbieter auf dem Markt. In der jetzigen Situation mit deutlichem Überangebot rechnet sie auch nicht mit wachsender Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen. Daher sind auch keine weiteren Projekte in Planung.

Verzerren Genossenschaften den Wettbewerb?

Auf die Frage des Moderators, ob die Wohnbaugenossenschaft die Marktpreise «kaputt» mache, entgegnet Dieter Büchel, dass dies im bisherigen Umfang nicht der Fall ist. «Aber ohne Zweifel haben die Genossenschaften einen Wettbewerbsvorteil, weil sie den Boden von

der Gemeinde zur Verfügung gestellt bekommen», hält Büchel fest. Den um 20 Prozent tieferen Mietpreis sieht er indes kritisch, weil der Bodenanteil bei einem Bauprojekt deutlich stärker zu Buche schlägt. Ospelt-Niepert hält dem entgegen, dass eine Wohnbaugenossenschaft nicht zwingend auf ein Grundstück der öffentlichen Hand angewiesen ist, selbst wenn dies beim ersten Projekt der Fall gewesen sei, im Sinne einer grosszügigen Anlaufhilfe. Mit der Bereitstellung von Boden verfolge die Gemeinde auch gesellschaftliche Ziele, wie eine «gesunde» Durchmischung der Einwohnerschaft oder ein lebendiges Dorfleben. «Dass man speziell in Vaduz bezahlbaren Wohnraum schaffen will, verstehe ich zu hundert Prozent», entgegnet Büchel. Die Preise in Vaduz seien im Vergleich mit den meisten Gemeinden auf einem viel höheren Niveau. Damit werden nicht zuletzt Mobilität und Flexibilität zu entscheidenden Faktoren. Wer unbedingt in Vaduz wohnen möchte, müsse sich auch mit höheren Preisen arrangieren.

Staatliche Eingriffe als Hemmnis

Braucht es Staatseingriffe, damit in Liechtenstein der Wohnraum erschwinglich bleibt? «Nein», findet Dieter Büchel, «der Staat sollte nicht in einen Markt eingreifen, der grundsätzlich funktioniert.» Gerade die Baukosten selbst könne der Staat kaum beeinflussen. In anderen Ländern liegt die Investorenerwartung bei Liegenschaften laut Büchel bei über fünf Prozent, was in Liechtenstein bei diesen Preisen nicht erreichbar ist. Auch Ruth Ospelt-Niepert findet staatliche Eingriffe unnötig, befürwortet aber die Unterstützung durch gezielte Wohnbeihilfen. Ein Blick auf regulatorische Massnahmen in anderen Ländern zeige, dass die Konsequenzen von Staatseingriffen für Mieter langfristig nachteilig seien. Thomas Lorenz ist der Meinung, dass der Staat bereits heute durch seine Raumplanungspolitik und durch das Grundverkehrsrecht auf das Marktgeschehen einwirkt. Preise sind grundsätzlich eine Folge von Marktmechanismen und stark beeinflusst durch Konsumentenwünsche. Über Staatseingriffe könnte seiner Meinung nach diskutiert werden, wenn ein Marktversagen erkennbar wäre, beispielsweise durch eine Monopolstellung eines Anbieters oder hohe Intransparenz. Beides ist laut Lorenz aber in Liechtenstein nicht erkennbar, darum sollte der bisherige Weg nicht verlassen werden und staatliche Unterstützung nur dort erfolgen, wo finanzielle Umstände es nötig machen.