

Motion für ein planungsrechtliches Instrument (eigenständig oder in bestehende Instrumente integriert) zur Förderung des bezahlbaren Wohnraums

Gestützt auf Art. 42 der Geschäftsordnung des Landtages vom 19. Dezember 2012, Landesgesetzblatt 2013 Nr. 9, reichen die unterzeichnenden Abgeordneten nachstehende Motion ein und stellen den Antrag, der Landtag wolle beschliessen:

Die Regierung wird beauftragt, im Rahmen einer Revision des Baugesetzes zu prüfen, inwiefern innerhalb des Baugesetzes eine Verknüpfung zur Schaffung von dauerhaft bezahlbarem Wohnraum, welcher im Wohnbauförderungsgesetz definiert wird, hergestellt werden könnte, dies gesetzlich zu implementieren und dem Landtag vorzulegen.

Diese Verknüpfung kann entweder in einem eigenständigen planungsrechtlichen Instrument oder in ein bestehendes Planungsinstrument (insb. Überbauungsplan oder Gestaltungsplan) integriert werden. Bezahlbarer Wohnraum im Sinne des Wohnbauförderungsgesetzes soll dabei als öffentliches Interesse angesehen und bei der Integration in Überbauungs- oder Gestaltungspläne massgeblich berücksichtigt werden können. Durch die Kontroll- und Prüfmechanismen innerhalb des WBFG sollen die Anforderungen geprüft und überwacht werden. Es handelt sich nicht um ein Förderprogramm, die ökonomische Kompensation erfolgt insbesondere durch im Baugesetz planungsrechtlich verankerte Mehrausnützung.

Begründung:

Im Gegensatz zu heutigen Überbauungs- und Gestaltungsplänen gemäss Art. 21-31 BauG, die primär ortsbaulichen und architektonischen Zwecken dienen, soll diese Verknüpfung zum WBFG einen primär wohnungspolitischen Fokus haben. Es handelt sich dabei nicht um ein Förderprogramm, sondern um ein planungsrechtliches Instrument oder einen planungsrechtlichen Mechanismus im Bereich Hochbau. Im Zentrum steht die Steigerung der Attraktivität zum Bau von bezahlbarem Wohnraum durch eine faire ökonomische Kompensation. Das Instrument resp. dieser Mechanismus schafft ein klares Anreizsystem zur Realisierung von dauerhaft bezahlbarem Wohnraum.

Bauherren, wie beispielsweise private Investoren, Genossenschaften oder auch institutionelle Akteure, die sich dauerhaft verpflichten, Anteile einer Überbauung oder ganze Bauprojekte unter dem marküblichen Mietniveau, respektive zur Kostenmiete zu vermieten, sollen eine entsprechende planungsrechtliche Mehrausnützung erhalten können. Diese soll so ausgestaltet sein, dass sie die wirtschaftlichen Einbussen durch die tieferen Mieten angemessen kompensiert. Durch die Kombination aus klar geregelter Mehrausnützung und langfristiger Mietpreisbindung wird ein Gleichgewicht zwischen unternehmerischer Realität und gesellschaftlichem Bedarf geschaffen.

Modellhafter Berechnungsansatz sowie Umsetzungsvorschlag für das Planungsinstrument oder den Mechanismus zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum (zur Prüfung durch die Regierung):

Zur Bestimmung der ökonomischen Kompensation im Rahmen des Planungsinstruments oder des Mechanismus für bezahlbaren Wohnraum schlagen die Motionäre ein standardisiertes Berechnungsmodell vor. Die Kostenmiete soll dabei auf Basis eines nachvollziehbaren, objektiven Schlüssels berechnet werden. Dieser orientiert sich an anerkannten Prinzipien wie etwa:

Kostenmiete = Finanzierungskosten + Betriebskosten, wobei Parameter wie Baukosten, Rückstellungen, Amortisation, Bewirtschaftung und Instandhaltung berücksichtigt werden. Die Kostenmiete soll dabei indexiert werden, um inflationsbedingte Anpassungen sachgerecht abzubilden.

Parallel dazu könnte die **Marktmiete** bei Erstvermietung durch ein durch die Regierung bestelltes Fachgremium, welches sich aus Marktkennern und Fachpersonen sowie Mitgliedern der Schätzungskommission zusammensetzt, objektiv festgelegt werden. Die Differenz zwischen Marktmiete und Kostenmiete stellt die ökonomische Kompensation dar, die über planungsrechtliche Erleichterungen (z. B. Mehrausnützung) abgegolten wird. Diese Kompensation soll auf Projektebene nachvollziehbar sein und in einem klar geregelten Schlüssel zur Anwendung kommen. Um Fehlanreize zu vermeiden und eine städtebaulich verträgliche Umsetzung sicherzustellen, soll die gewährte Mehrausnützung gedeckelt werden.

Die festgelegte **Referenzmiete** könnte zusätzlich an den Landesindex der Konsumentenpreise oder einen Referenzzinssatz (nach schweizerischem Vorbild) gekoppelt werden. Die Plausibilisierung der Referenzmiete soll im Rhythmus von z. B. fünf Jahren durch das Gremium überprüft werden, um sicherzustellen, dass die Mietpreisbindung weiterhin im Verhältnis zur Marktentwicklung steht. Gleichzeitig wird empfohlen, das Gesamtprojekt wirtschaftlich zu betrachten, um mögliche Fehlanreize zu vermeiden. Eine Regelung in Bezug auf die Kosten- und Marktmiete könnte gegebenenfalls auch im Wohnbauförderungsgesetz oder der entsprechenden Verordnung geregelt werden.

Ideen zur weiteren Ausgestaltung:

Zur konkreten Umsetzung des vorgeschlagenen Planungsinstruments oder des vorgeschlagenen Planungsmechanismus braucht es nachvollziehbare Schlüssel, die sowohl Transparenz als auch langfristige Verbindlichkeit sicherstellen. Die Mietpreisbindung soll dabei langfristig gelten, mindestens jedoch bis zur ersten grosszyklischen Sanierung, welche nach heutiger Praxis in der Regel nach rund 30–40 Jahren erforderlich wird. Um eine mögliche Zweckentfremdung zu verhindern, könnte die Verpflichtung zur Einhaltung dieser Bindung – nicht inhaltlich, sondern sinngemäss vergleichbar mit der Struktur eines selbständigen und dauernden Baurechts – durch eine grundbücherliche Last abgesichert werden. So bliebe die Zielsetzung des Instruments oder des Mechanismus auch bei einem Eigentümerwechsel verbindlich bestehen. Denkbar wäre zudem ein vorzeitiges Entbinden von den Pflichten durch eine Mehrwertabgabe (Exit-Plan nach einer bestimmten Laufzeit).

Für den Fall, dass im Zuge einer allfälligen Baugesetzrevision die Ausnützungsziffer als planungsrechtliches Steuerungsinstrument aufgehoben oder ersetzt werden sollte, ist sicherzustellen, dass gleichwertige ökonomische Kompensationen im Rahmen des neuen Instruments oder des neuen Mechanismus zur Förderung des bezahlbaren Wohnraums Anwendung finden können. Dazu könnten insbesondere baurechtliche Erleichterungen wie bei Baulinien – analog zu den allfälligen Möglichkeiten, wie sie künftig Überbauungs- und Gestaltungspläne bieten könnten - gehören.

Den Motionären ist es wichtig, dass das durch dieses Planungsinstrument oder diesen Planungsmechanismus geschaffene Wohnungsangebot in erster Linie jenen zugutekommt, die besonders auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind. Dazu zählen insbesondere Familien mit tiefem oder mittlerem Einkommen, Alleinerziehende, Pensionisten, sowie generell Menschen mit Unterstützungsbedarf. Gerade für Familien ist ein stabiler und bezahlbarer Wohnungsmarkt ein entscheidender Faktor. Diese Massnahme soll deshalb nicht nur wohnungspolitisch, sondern auch klar familienpolitisch wirksam sein. Die Regierung soll deshalb die dafür verbindlichen und praxistauglichen Kriterien zur Mietpreisbindung, Zuteilung sowie zur sozialen Treffsicherheit definieren, damit sichergestellt ist, dass die entstehenden Wohnungen auch tatsächlich bei den Haushalten ankommen, die sie benötigen.

Diesbezüglich wäre es zielführend für die Nutzung der Wohnungen zur Kostenmiete ein Mietreglement zu erarbeiten. Damit kann nicht nur die soziale Treffsicherheit weiter erhöht werden, sondern auch wohnungspolitisch relevante Aspekte wie eine Mindestbelegung oder auch verdichtetes Bauen berücksichtigt werden. Letzteres trägt zusätzlich zu einem ressourcenschonenden Umgang mit Grund und Boden bei. Es wäre denkbar, dass ein solches Mietreglement ordnungstechnisch im Rahmen des Wohnbauförderungsgesetzes erfolgt. Ein entsprechendes Mietreglement könnte gegebenenfalls auch im Wohnbauförderungsgesetz oder der entsprechenden Verordnung geregelt werden.

Dieses Planungsinstrument oder dieser Planungsmechanismus soll auch auf kleineren Arealen oder Einzelgrundstücken zur Anwendung kommen können. Bei der Integration in bestehende Instrumente sind die wohnungspolitischen Zielsetzungen und Vorgaben dieses Mechanismus zu verankern: Er soll die gezielte, punktuelle und sozial wirksame Schaffung von dauerhaft bezahlbarem Wohnraum ermöglichen – direkt und pragmatisch. Um soziale Wirkung zu entfalten, ist die gesamte Überbauung oder, je nach Projektgrösse, ein substanzieller Teil davon «bezahlbar» zu vermieten. Einzelne «bezahlbare» Wohnungen sind nicht Ziel der Regelung.

Gesellschaftliche Relevanz

Der Zugang zu bezahlbarem Wohnraum wird in Liechtenstein zunehmend schwieriger. Besonders auch Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Pensionisten und generell Menschen mit niedrigem Einkommen sind stark belastet. Gleichzeitig fehlen im Baugesetz konkrete Anreize, um bezahlbaren Wohnraum systematisch zu schaffen. Mit der Kombination aus klar geregelter Mehrausnutzung und langfristiger Mietpreisbindung kann ein Gleichgewicht zwischen unternehmerischer Realität und gesellschaftlichem Bedarf geschaffen werden.

- Nur jede zehnte aller Mietwohnungen gilt als «günstig». Dies unterstreicht die Knappheit im unteren Preissegment des Wohnungsmarktes¹.

	Anteil in %
Triesenberg	31,7
Schellenberg	20,0
Mauren	15,5
Balzers	14,5
Schaan	11,4
Eschen	11,0
Ruggell	10,4
Planken	10,3
Gamprin	9,5
Triesen	8,7
Vaduz	5,8

Abb.: Anteil in Prozent an als «günstig» klassifizierten Wohnungen. Anmerkung: Dies sind grossmehrheitlich alte, unsanierte Wohnungen.

- Ausgaben für wirtschaftliche Sozialhilfe steigen erstmals seit Jahren wieder².
- Der Anteil der Miete am Einkommen hängt massgeblich vom verfügbaren Einkommen ab. Einkommensstarke Haushalte wenden im Mittel 15.8% für die Miete auf, während es bei als armutsgefährdet klassifizierten Haushalten rund 43.5% des verfügbaren Einkommens sind³.
- 19'303 Wohnungen gelten als dauernd bewohnt, d.h. sie waren während den vergangenen zwei Jahren mindestens einmal als bewohnt registriert. Von den dauernd bewohnten Wohnungen waren 18'622 am Stichtag 31. Dezember 2024 bewohnt. 681 Wohnungen bzw. 3.5% waren am Stichtag nicht bewohnt⁴. Anmerkung: Diese 681 leerstehenden Wohnungen sind wohnraumpolitisch nur eingeschränkt aussagekräftig, da viele davon aus privaten Gründen (z. B. Erbschaft, Eigenbedarf, Baufälligkeit) nicht real dem Mietmarkt zur Verfügung stehen. Eine genaue Abgrenzung fehlt. Zudem wäre eine tiefere Leerstandsquote mit höheren Marktmieten verbunden.
- Familien zahlen überproportional hohe Mieten, insbesondere in zentralen Gemeinden. Paare mit Kindern zahlten im Jahr 2020 im Durchschnitt CHF 2'116 pro Monat, während der Landesdurchschnitt bei CHF 1'747 lag. In Gemeinden wie Vaduz und Schaan liegen die

¹ Vaterland.li, 2023; <https://www.vaterland.li/liechtenstein/nur-jede-zehnte-wohnung-in-liechtenstein-gilt-als-guenstig-art-533230>; Berichterstattung zum Armutsbericht; https://www.statistikportal.li/de/themen/soziales/armutsgefaehrung-armut?pk_vid=05ee8e8dd4b8c7ac1754336411909f93

² Vaterland.li, 2023; <https://www.vaterland.li/liechtenstein/gesellschaft/ausgaben-fuer-wirtschaftliche-sozialhilfe-steigen-erstmals-seit-jahren-wieder-art-605962>; Berichterstattung zum Rechenschaftsbericht 2024; <https://www.llv.li/de/landesverwaltung/stabsstelle-regierungskanzlei/rechenschaftsbericht/rechenschaftsbericht-2024>

³ Amt für Statistik - Armutsbericht 2020; https://www.statistikportal.li/de/themen/soziales/armutsgefaehrung-armut?pk_vid=05ee8e8dd4b8c7ac1754336411909f93

⁴ Amt für Statistik - Gebäude, Wohnungen; <https://www.statistikportal.li/de/themen/bauen-und-wohnen/gebaeude-wohnungen>

Mietpreise nochmals höher⁵.

- Neubauten richten sich fast ausschliesslich an das Hochpreissegment. Wohnungen mit Baujahr 2016–2020 lagen 2020 mit durchschnittlich CHF 2'182 rund 47 % über dem Mietniveau älterer Gebäude⁶.
- Armutsbericht 2020: Weist ausdrücklich auf das steigende Risiko durch hohe Wohnkosten für Haushalte mit Kindern und Alleinerziehende hin⁷.

Anmerkung: Wohnungsbeihilfen sind notwendig, lösen das Problem aber nicht nachhaltig – letztlich profitieren vor allem die Vermieter, da weiterhin zu Marktpreisen vermietet wird.

Politische Ausgangslage (Vorstösse)

- Interpellation betreffend gemeinnützige Wohnbautätigkeiten (2013)⁸
- Postulat: Bezahlbares Wohnen in Liechtenstein (2022)⁹

Begriffsdefinition

Kostenmiete: Die Kostenmiete beschreibt einen Mietzins, der sich ausschliesslich aus den tatsächlichen Aufwendungen für die Erstellung und Bewirtschaftung einer Immobilie zusammensetzt. Sie ergibt sich aus der Summe von Finanzierungskosten (z. B. Zinsen, Amortisation, Rückstellungen) und Betriebskosten (z. B. Verwaltung, Unterhalt, Instandhaltung). Baukosten, Baunebenkosten sowie Investitionen in Werterhalt und Bewirtschaftung fliessen in die Berechnung ein¹⁰.

Marktmiete: Die Marktmiete ist der Mietzins, der sich auf einem freien Markt durch das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage ergibt. Sie orientiert sich nicht an den tatsächlichen Kosten, sondern am potenziellen Marktwert. Die Marktmiete bildet in der Praxis oft die Grundlage für Mietpreisgestaltung¹¹.

Zusätzliche Überlegungen

Folgen von geringem Leerstand: Ein Szenario mit einer Leerstandsquote von gegen 0 % bedeutet, dass es keinen verfügbaren Wohnraum mehr gibt. In diesem Fall übersteigt die Nachfrage das Angebot vollständig – mit der Folge, dass Marktmieten unweigerlich steigen.

⁵ Amt für Statistik Liechtenstein - Mietpreise 2020; <https://www.statistikportal.li/de/publikation/mietpreise-2020/2020/01/v-1/p12104/pdf>

⁶ Amt für Statistik Liechtenstein - Mietpreise 2020; <https://www.statistikportal.li/de/publikation/mietpreise-2020/2020/01/v-1/p12104/pdf>

⁷ Amt für Statistik - Armutsbericht 2020; https://www.statistikportal.li/de/themen/soziales/armutsgefaehrung-armut?pk_vid=05ee8e8dd4b8c7ac1754336411909f93

⁸ https://www.landtag.li/files/attachments/interpellation_gemeinnuetzige_wohnbautaeetigkeiten.pdf

⁹ <https://www.landtag.li/files/attachments/Postulat-Bezahlbares-Wohnen-in-Liechtenstein-I.pdf>

¹⁰ ABZ Zürich - Was sind gemeinnützige Wohnungen?; <https://www.abz.ch/erleben/was-sind-gemeinnuetzige-wohnungen/>

¹¹ <https://www.mieterverband.ch/mv/mietrecht-beratung/ratgeber-mietrecht/glossar.html>

Solche Engpässe setzen insbesondere Haushalte mit geringem oder mittlerem Einkommen zusätzlich unter Druck.

Marktdynamik führt nicht zu günstigeren Mieten: Der Glaube, dass sich der Wohnungsmarkt selbst reguliert und günstige Mieten entstehen, ist nicht haltbar. Tatsächlich steigen Baukosten, Materialpreise und Bodenpreise kontinuierlich – was sich direkt in höheren Marktmieten niederschlägt. Der Markt allein sorgt also nicht für bezahlbaren Wohnraum, sondern verschärft häufig die bestehende Preisspirale.

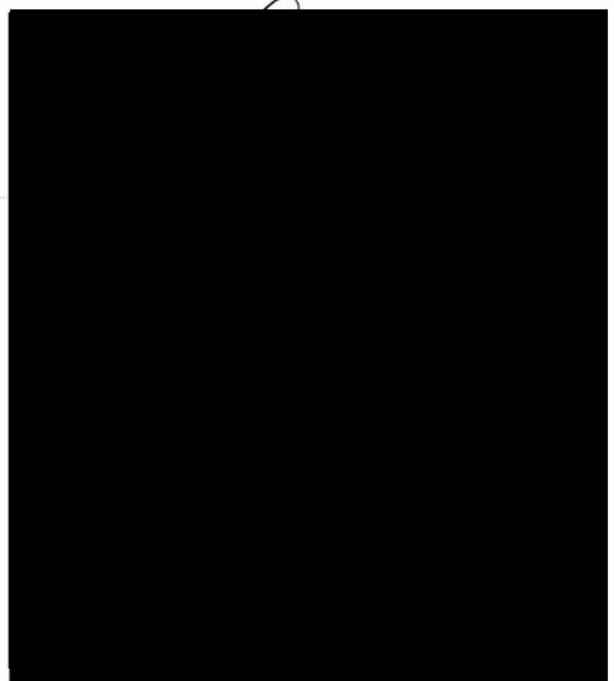
Sicherung gegen Zweckentfremdung: Damit bezahlbarer Wohnraum nicht nachträglich zweckentfremdet oder zu Spekulationsobjekten wird, braucht es rechtlich verbindliche Absicherungen. Eine Möglichkeit besteht darin, entsprechende Verpflichtungen grundbücherlich als Last einzutragen – analog zur Funktionsweise eines selbständigen und dauernden Baurechts. Damit bleibt die sozialpolitische Zweckbindung auch bei einem Eigentümerwechsel erhalten und langfristig gesichert.

Mehrwertabgabe (Möglichkeit: Exit Plan nach einer gewissen Laufzeit): Eine Mehrwertabgabe ist eine finanzielle Leistung von Grundeigentümern oder Baurechtsnehmern, wenn ihnen im Rahmen eines Überbauungs- oder Gestaltungsplans eine zusätzliche bauliche Ausnutzung über die in der Bauordnung zulässige Regelbauweise hinaus gewährt wird. Abgeltungspflichtig ist dabei nur jene Ausnutzung, welche das 1,2-Fache der zulässigen Ausnutzungsziffer übersteigt. Die Abgabe erfolgt unter Berücksichtigung ortsbaulicher Kriterien und dient dem Ausgleich des durch die zusätzliche Ausnutzung entstehenden wirtschaftlichen Vorteils.¹²

Vaduz, 20. Oktober 2025

Die Motionäre:

Lino Löwelle
F. ANNE KAISER
Bettina Petzold-Mähr
Franziska Hoop
Sebastian Gasser
Daniel Seger
Daniel Salzgeber



¹² <https://www.vaduz.li/wohnen-umwelt/wohnen-bauen/planen-bauen/navigate/1375/712>