

Motion zur Liberalisierung der gemeinnützigen Wohnraumförderung

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 Wohnbauförderungsgesetzes (WBFG) das Wohnbauförderungsgesetz, im speziellen die rechtlichen Rahmenbedingungen im Bereich der gemeinnützigen Wohnbautätigkeit, wie folgt zu ändern:

- 1. Die Förderung von bezahlbarem Wohnraum soll mit Hilfe von konkreten Förderinstrumenten innerhalb des WBFG implementiert werden sowie aktuelle Förderinstrumente des WBFG sollen dahingehend überprüft und überarbeitet werden, dass neben den Gemeinden auch juristische Personen förderberechtigt sind, sofern sie statutarisch dauerhaft den Zweck verfolgen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.**
- 2. Die Pflicht zur Kombination der Vermietung mit einem Miet-Kauf-Modell (Art. 52 Abs. 2 WBFG) ist aufzuheben, sodass auch Mietmodelle mit bezahlbaren Mietzinsen förderfähig sind.**
- 3. Die Regelung gemäss Art. 55 WBFG ist dahingehend zu präzisieren oder in einem anderen Art. festzuhalten, dass zusätzliche staatliche Fördermassnahmen – insbesondere im Bereich Energieeffizienz, Nachhaltigkeit oder Klimaschutz – auch in Kombination mit einer Förderung nach Art. 50 WBFG zulässig bleiben.**

Die Regierung wird weitergehend beauftragt, die erforderlichen gesetzlichen Anpassungen auszuarbeiten und die zur Umsetzung notwendigen Ausführungsbestimmungen mit Verordnung zu regeln.

Begründung:

Der gemeinnützige Wohnungsbau ist ein zentrales Element zur Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum. Die heutige Gesetzeslage in Liechtenstein beschränkt die staatliche Förderung jedoch auf Gemeinden und von diesen kontrollierten Organisationen. Diese Einschränkung verhindert, dass zivilgesellschaftliche oder gemeinnützige Akteure – etwa Genossenschaften oder Stiftungen – aktiv zur Lösung der Wohnraumproblematik beitragen können. Die vorliegende Motion zielt darauf ab, die Wohnbauförderung gezielt weiterzuentwickeln und an die heutigen Bedürfnisse anzupassen. Im Zentrum stehen drei konkrete Massnahmen: die Öffnung der Förderung für gemeinnützige Bauträger, die Flexibilisierung der Mietmodelle sowie die rechtssichere Kombination mit weiteren Förderprogrammen. Zu beachten gilt es hier unter anderem auch, dass das bestehende Miet-Kauf-Modell keiner Eigentumsbildung gleichkommt.

Öffnung der Förderung für gemeinnützige Organisationen

Die Erweiterung auf juristische Personen mit klar definiertem, gemeinnützigem Wohnzweck orientiert sich am erfolgreichen Schweizer Modell, wo zahlreiche Genossenschaften und Stiftungen gefördert werden und nachhaltig bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen. In Liechtenstein besteht diesbezüglich heute eine Struktur, welche kostengünstige Wohnungen auf Basis der Kostenmiete anbieten. Durch die Öffnung der Förderung für gemeinnützige Träger wird der Handlungsspielraum erweitert, ohne neue finanzielle Verpflichtungen für den Staat zu schaffen. Gleichzeitig entstehen Anreize für langfristig orientierte, soziale Wohnprojekte in Eigenverantwortung¹.

Flexibilisierung der Mietformen

Die aktuell im Gesetz verankerte Pflicht zur Kombination mit einem Kaufmodell (Miet-Kauf) ist praxisfern. Viele Haushalte – insbesondere junge Familien, einkommensschwächere Personen oder ältere Menschen – haben weder die Absicht noch die Möglichkeit, Wohneigentum zu erwerben. Diese Regelung schliesst damit eine breite Zielgruppe von der Förderung aus.

Die Förderung soll sich am effektiven Wohnbedarf orientieren – und dieser liegt zunehmend im Bereich von langfristig tragbaren Mietverhältnissen ohne Eigentumsbindung. Das Prinzip der Kostenmiete stellt sicher, dass auch solche Modelle wirtschaftlich tragfähig und sozial verantwortbar sind. Internationale Erfahrungen zeigen, dass dauerhaft bezahlbare Mieten für stabile soziale Strukturen sorgen und Fehlbelegungen (z. B. Unterbelegung, Spekulation) verhindern. Auch in Zürich oder Basel wird auf diese Weise geförderter Wohnraum mit sozialer Durchmischung und ohne Eigentumsbindung langfristig gesichert.

Um solche Modelle auch in Liechtenstein rechtssicher und einheitlich zu ermöglichen, wäre es denkbar, dass ein entsprechendes Mietreglement für gemeinnützig geförderte Mietwohnungen ordnungstechnisch im Rahmen des Wohnbauförderungsgesetzes (WBFG) ausgestaltet wird. Darin könnten u. a. die Ausgestaltung der Kostenmiete, Belegungsvorschriften, Transparenzanforderungen und Ausschlusskriterien geregelt werden – analog zu bestehenden Lösungen in der Schweiz². Dies würde einerseits Rechtssicherheit schaffen und andererseits sicherstellen, dass der soziale Zweck auch bei reinem Mietwohnraum konsequent erfüllt wird.

Die Berechnung der Kostenmiete könnte nach den folgenden Vorgaben statutarisch verankert werden (zur Prüfung durch die Regierung):

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 ein³.

¹ Quellen: 'MI(e)teigentum Liechtenstein 2017', WBL; 'Der dritte Weg im Wohnungsbau', Wohnbaugenossenschaften Schweiz, 2013; 'Gemeinden und Wohnbaugenossenschaften', SVW 2011; BWO, www.bwo.admin.ch

² Vgl. z.B. <https://www.stadt-zuerich.ch/de/lebenslagen/wohnen/private-baugenossenschaften-stiftungen/mietzins.html>

³ ABZ Zürich – Was sind gemeinnützige Wohnungen?; <https://www.abz.ch/erleben/was-sind-gemeinnuetzige-wohnungen/>

Klarstellung zur Kombination mit weiteren Fördermitteln

Gemäss Art. 55 WBFG ist im Gesetz ausdrücklich festgehalten: «Die Ausrichtung von Fördermitteln nach Art. 44 und 50 schliesst eine anderweitig vorgesehene, staatliche Förderung aus.» Ausgenommen davon sind einzig Förderungsmittel im Sinne von Art. 43 Bst. c sowie Beiträge gemäss Kulturgütergesetz. Damit ist klar: Eine Kombination mit weiteren staatlichen Förderprogrammen – insbesondere im Bereich Energie, Nachhaltigkeit oder ökologisches Bauen – ist derzeit gesetzlich ausgeschlossen. Dieser Ausschluss ist angesichts der heutigen Anforderungen an klima- und ressourcenschonendes Bauen nicht mehr zeitgemäss. Förderungen für Minergie-Standards, Solaranlagen oder ökologische Materialien dürfen nicht pauschal ausgeschlossen werden, wenn gleichzeitig zinslose Wohnbauförderdarlehen beansprucht werden. Eine gezielte Gesetzesanpassung ist daher notwendig, um die kombinierte Inanspruchnahme sinnvoller, zweckgebundener Förderinstrumente zu ermöglichen.

Verordnung zum Wohnbauförderungsgesetz

Damit die gesetzlichen Grundlagen entsprechend auch praxiswirksam werden, benötigt es eine praxistaugliche und sozial treffsichere Ausgestaltung auf Verordnungsebene. Wesentlich ist dabei, dass geförderte Wohnungen tatsächlich denjenigen zugutekommen, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind. Das bedingt klare Vorgaben zur Belegung. Ein verbindliches Mietreglement kann hier als zentrales Instrument dienen, um diese Kriterien einheitlich und nachvollziehbar zu regeln.

Auch die Anforderungen an die Gemeinnützigkeit der Bauträger sollten konkretisiert werden: Diese könnten etwa in einer statutarisch verankerten Zweckbindung, dem Verzicht auf Gewinnerzielung sowie der Verpflichtung zur rein zweckgebundenen Verwendung von Rücklagen bestehen. Eine transparente Regelung zur Anwendung der Kostenmiete wäre dabei zentral – unter Einbezug der tatsächlichen Investitions- und Betriebskosten.

Zudem sollte der Aspekt der sozialen Durchmischung berücksichtigt werden. Durch entsprechende Leitlinien oder Mindestanforderungen bei der Zusammensetzung der Mieterschaft liesse sich verhindern, dass geförderter Wohnraum einseitig vergeben wird. Ergänzend wären einfache, aber wirksame Kontroll- und Transparenzmechanismen denkbar – z. B. in Form von Berichten oder Einsichtsrechten der zuständigen Stellen. Solche Bestimmungen würden Klarheit schaffen, die Wirkung der Förderung stärken und das Vertrauen in die Gemeinnützigkeit der geförderten Projekte sichern.

Gesellschaftliche Relevanz

Der Zugang zu bezahlbarem Wohnraum wird in Liechtenstein zunehmend schwieriger. Besonders Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Pensionisten und Menschen mit niedrigem Einkommen sind stark belastet. Gleichzeitig bleibt das Potenzial zivilgesellschaftlicher Initiativen im gemeinnützigen Wohnbau ungenutzt – nicht, weil es an Ideen fehlt, sondern weil das Wohnbauförderungsgesetz den Zugang zur Förderung auf Gemeinden beschränkt. Durch die Öffnung für gemeinnützige Organisationen und die Flexibilisierung der Mietmodelle kann gezielt zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden,

der dauerhaft bezahlbar ist. Diese Anpassung schafft ein praxistaugliches Instrument, das neue Akteure aktiviert, klare Rahmenbedingungen setzt und langfristig wirkt.

- 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 Mietpreise nochmals höher⁴.
- Nur jede zehnte aller Mietwohnungen gilt als «günstig». Dies unterstreicht die Knappheit im unteren Preissegment des Wohnungsmarktes⁵.

	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 wieder⁶.
- 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 sind⁷.
- 19'303 Wohnungen waren als dauernd bewohnt klassifiziert, 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 bewohnt⁸. Anmerkung: Diese 681

⁴ Amt für Statistik Liechtenstein - Mietpreise 2020; <https://www.statistikportal.li/de/publikation/mietpreise-2020/2020/01/v-1/p12104/pdf>

⁵ 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/armutsgefaehrderung-armut?pk_vid=05ee8e8dd4b8c7ac1754336411909f93

⁶ 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>

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

⁸ Amt für Statistik - Gebäude, Wohnungen; <https://www.statistikportal.li/de/themen/bauen-und-wohnen/gebaeude-wohnungen>

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.

- 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 Gebäude⁹.
- Armutsbericht 2020: Weist ausdrücklich auf das steigende Risiko durch hohe Wohnkosten für Haushalte mit Kindern und Alleinerziehende hin¹⁰.

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)¹¹
- Postulat: Bezahlbares Wohnen in Liechtenstein (2022)¹²

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 ein¹³.

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 einer Wohnung oder Liegenschaft. Die Marktmiete bildet in der Praxis oft die Grundlage für Mietpreisgestaltung¹⁴.

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

⁹ Amt für Statistik Liechtenstein - Mietpreise 2020; <https://www.statistikportal.li/de/publikation/mietpreise-2020/2020/01/v-1/p12104/pdf>

¹⁰ Amt für Statistik - Armutsbericht 2020; https://www.statistikportal.li/de/themen/soziales/armutsgefaehrung-armut?pk_vid=05ee8e8dd4b8c7ac1754336411909f93

¹¹ https://www.landtag.li/files/attachments/interpellation_gemeinnuetzige_wohnbautaeetigkeiten.pdf

¹² <https://www.landtag.li/files/attachments/Postulat-Bezahlbares-Wohnen-in-Liechtenstein-I.pdf>

¹³ ABZ Zürich - Was sind gemeinnützige Wohnungen?; <https://www.abz.ch/erleben/was-sind-gemeinnuetzige-wohnungen/>

¹⁴ <https://www.mieterverband.ch/mv/mietrecht-beratung/ratgeber-mietrecht/glossar.html>

Nachfrage das Angebot vollständig – mit der Folge, dass Marktmieten unweigerlich steigen. 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.

Vaduz, 20. Oktober 2025

Die Motionäre:

Cino Hägele
JOHANNES KAISER
Bettina Petzold-Mähr
Franziska Hoop
Sebastian Gasser
Daniel Seger
Daniel Salzgeber

