

Kleine Anfrage

Ist die Null-Prozent-Energiehypothek in Liechtenstein wirklich im Sinne des Erfinders?

Frage von stv. Landtagsabgeordneter Mario Wohlwend

Antwort von Regierungsrat Hubert Büchel

Frage vom 03. Dezember 2025

Ende Oktober 2025 kündigten die Regierung und die LLB die Einführung einer Null-Prozent-Energiehypothek an. Diesen Schritt habe ich im Landtag grundsätzlich unterstützt. Die Idee, energetische Sanierungen zinsfrei zu ermöglichen, ist richtig und wichtig.

Erst nach ersten Rückmeldungen wurde jedoch klar, dass zentrale Zugangsvoraussetzungen weder in der Medienmitteilung noch in der Erstinformation offengelegt wurden. Demnach gilt: Der Kredit wird nur vergeben, wenn auf der Liegenschaft bereits eine Hypothek bei der LLB besteht und der EEG-Kredit maximal ein Drittel der bestehenden Finanzierung beträgt.

Diese Zugangsbedingung, völlig unabhängig von der selbstverständlich nötigen Tragbarkeitsprüfung, führt zu einer sehr engen Zielgruppe. Gerade jene Objekte, die energiepolitisch am dringendsten wären, sind ausgeschlossen: Lastenfreie Häuser, ältere Liegenschaften, Eigentümer/-innen mit geringer Liquidität im Alter sowie Erbengemeinschaften. «Abbezahlt» ist jedoch kein Synonym für «vermögend» und darf nicht als Grund dienen, ein förderungswürdiges Objekt vom Zugang auszuschliessen.

Damit entsteht der Eindruck, dass das Instrument trotz guter Absicht nicht als breit wirksame staatliche Fördermassnahme, sondern primär als bankgebundenes Produkt mit begrenztem Adressatenkreis wirkt.

- * Warum wurden die wesentlichen Einschränkungen (LLB-Kunde, bestehende Hypothek, maximal 1/3-Finanzierungsanteil) in der gemeinsamen Medienmitteilung nicht klar erwähnt, wodurch falsche Erwartungen geweckt wurden?
- * Wie viele Liegenschaften sind aufgrund dieser Zugangskriterien faktisch ausgeschlossen, insbesondere lastenfreie oder ältere Objekte?

- * Wie begründet die Regierung die Logik, dass selbst ein LLB-Kunde mit erfüllter Tragbarkeitsprüfung und einer von der Energiefachstelle als förderungswürdig eingestuften Liegenschaft keinen Zugang erhält, nur weil auf dieser Liegenschaft keine Hypothek lastet?
- * Teilt die Regierung die Einschätzung, dass das Instrument in seiner aktuellen Ausgestaltung nur einen kleinen Teil der Bevölkerung erreicht und somit das energiepolitische Ziel verfehlt, eine breite Sanierungswelle auszulösen?
- * Plant die Regierung, den Zugang künftig anhand von Energieeffizienz, Förderungswürdigkeit und Tragbarkeitsfähigkeit und nicht anhand der bestehenden Bankfinanzierung zu entscheiden, insbesondere in Fällen, in denen alle Kriterien erfüllt sind, aber keine Hypothek auf der förderungswürdigen Liegenschaft besteht?

Antwort vom 05. Dezember 2025

Einleitend hält die Regierung fest, dass es sich bei der 0%-Energiehypothek der Liechtensteinischen Landesbank AG (LLB) um EEG-Kredite gemäss Art. 15a des Energieeffizienzgesetzes handelt. Die Möglichkeit zur Refinanzierung von EEG-Krediten wurden mittels einer parlamentarischen Initiative zur Abänderung des Gesetzes über die Abänderung des Energieeffizienzgesetzes im Jahr 2024 im Landtag geschaffen. Die Gesetzesvorlage wurde am 10. April 2024 in 1. Lesung und am 5. September 2024 in 2. Lesung durch den Landtag behandelt. Das Gesetz trat am 1. Januar 2025 in Kraft. Diese Möglichkeit zur Refinanzierung von EEG-Krediten steht allen Liechtensteiner Banken zur Verfügung. Es ist keine exklusive Zusammenarbeit mit der LLB. Die LLB ist bislang die einzige Bank im Land, die diese Möglichkeit für ihre Kunden anbietet.

Die Stellungnahme der Initianten zu den an der ersten Lesung aufgeworfenen Fragen hielt explizit fest: „Die Finanzierung von zinslosen Hypothekarkrediten erfolgt unter verschiedenen Rahmenbedingungen. Dazu zählt auch die Voraussetzung, dass der Kreditantragsteller für einen EEG-Kredit bereits bei der ansuchenden Bank eine bestehende Hypothekarkreditvereinbarung hat. Zudem ist der Kreditbetrag mit max. CHF 100'000 bzw. max. 1/3 der gesamten Hypothekarkreditschuld des Kreditantragstellers begrenzt („Deckel“ für den EEG-Kredit).“

zu Frage 1:

Bei der erwähnten Medienmitteilung vom 30. Oktober 2025 handelt es sich um eine Medienmitteilung der LLB, nicht um eine gemeinsame Medienmitteilung zwischen LLB und Regierung. Sinn und Zweck dieser Medienmitteilung war eine Erstkommunikation nach der Unterzeichnung der Vereinbarung zwischen der Regierung und der LLB, nicht eine detaillierte Produktvorstellung. Zudem waren die genannten wesentlichen Einschränkungen, wie einleitend festgehalten, bereits im Rahmen des Gesetzgebungsprozesses bekannt.

zu Frage 2:

Gemäss dem Bericht Immobilien- und Hypothekarmarkt Liechtenstein der Finanzmarktaufsicht Liechtenstein vom Oktober 2021 lag der durchschnittliche Beleihungsgrad bei Hypotheken per Ende 2020 bei 48.8%. Rund 38% des gesamten Kreditvolumens im Wohnimmobilienbereich entfallen auf Beleihungsgrade zwischen 66 2/3 % und 80% auf. Daten zu lastenfreien Liegenschaften in Liechtenstein liegen nicht vor. Die obengenannten Daten deuten auf eine hohe Hypothekarquote hin und darauf, dass lastenfreie Objekte wahrscheinlich eine Minderheit sind. Ältere Objekte sind nicht von der 0%-Energiehypothek ausgeschlossen.

zu Frage 3:

Für die Bank besteht keine Pflicht zur Vergabe von EEG-Krediten und sie trägt das Ausfallrisiko. Aus Sicht der Regierung ist die genannte Handhabung der LLB nachvollziehbar, da in einem solchen Fall Kosten für die Bank entstehen, denen keinerlei Erträge (Zinsen) oder Nutzen (Verbesserung CO2-Bilanz der Bank) gegenüberstehen. So kann die Bank für ein solches, bisher lastenfreies und damit nicht im Finanzierungsbestand der Bank befindliches Objekt, im Fall der energetischen Sanierung dieses Objekts keine Verbesserung der eigenen CO2-Bilanz bewirken.

zu Frage 4:

Zinslose Bankdarlehen können einen zusätzlichen Anreiz zum Umstieg auf erneuerbare Energien setzen und stehen somit im Einklang mit der Energiestrategie 2030. Die LLB verfügt über einen beträchtlichen Marktanteil bei Hypothekarfinanzierungen in Liechtenstein von rund 50%. Von einem kleinen Teil der Bevölkerung kann deshalb nicht gesprochen werden. Den anderen Banken steht es frei, ebenfalls ein Angebot für Ihre Kunden zu lancieren.

zu Frage 5:

Wie bereits erwähnt entspricht die Umsetzung der EEG-Kredite mit der LLB den vom Landtag geschaffenen gesetzlichen Vorgaben gemäss EEG.