

**Per E-Mail versandt an: [wirtschaft@regierung.li](mailto:wirtschaft@regierung.li)**

Vaduz, 21.05.2026  
SIT/RAB

Regierung des Fürstentums Liechtenstein  
Herr Regierungsrat Hubert Büchel  
Ministerium für Inneres, Wirtschaft und Sport  
Peter-Kaiser-Platz 1  
Postfach 684  
FL-9490 Vaduz

**Stellungnahme zum Vernehmlassungsbericht der Regierung betreffend die Anpassung des Baugesetzes (BauG), Energieeffizienzgesetzes (EEG) und des Energieausweisgesetzes (EnAG)**

Sehr geehrter Herr Regierungsrat Büchel, lieber Hubert

Mit Schreiben vom 24.02.2026 hat uns die Regierung eingeladen, zum eingangs bezeichneten Vernehmlassungsbericht (VNB) Stellung zu nehmen. Mit den geplanten Gesetzesanpassungen sollen im Wesentlichen die EWR-rechtlichen Vorgaben der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Gebäuderichtlinie II) ins nationale Recht umgesetzt werden.

Die Transparenz über die Energieeffizienz von Gebäuden ist für unsere Mitglieder in ihrem inländischen Hypothekengeschäft, bei welchem eine Liegenschaft als Sicherheit einer Finanzierung dient, ein bedeutender Aspekt bei der Beurteilung der Qualität bzw. der Nachhaltigkeitsrisiken der verpfändeten Sicherheit. Wir danken Ihnen an dieser Stelle für die Möglichkeit, uns zu dieser Vorlage einbringen zu dürfen.

Wir begrüssen die vorgeschlagenen Gesetzesänderungen und haben keine materiellen Anmerkungen. Unsere Stellungnahme bezieht sich vielmehr auf die praktische Anwendung und den Vollzug des Gebäudeenergieausweises Liechtenstein (GENAL) aufgrund der bisher gemachten Erfahrungen.

**Stellungnahme zum EnAG**

**Zu Art. 6 Abs. 1a – Inhalt und Ausstellung des Energieausweises**

Die mit Art. 6 Abs. 1a EnAG vorgesehene Umsetzung von Art. 17 der Gebäuderichtlinie II, wonach GENAL ausschliesslich durch unabhängige und qualifizierte Fachleute auszustellen sind und entsprechende Fachlisten zu führen sind, wird grundsätzlich begrüsst.

Aus praktischer Sicht ist jedoch festzuhalten, dass in Liechtenstein weiterhin kein ausreichend funktionierender Markt für GENAL besteht. Sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrage-seite zeigen sich erhebliche Defizite.

Einerseits stellen wir fest, dass Kunden und Immobilieneigentümer den GENAL nach wie vor kaum kennen und dessen Nutzen im Entscheidungsprozess (z.B. Kauf, Sanierung oder Finanzierung) bisher ungenügend verankert ist. Andererseits besteht nur ein sehr begrenztes Angebot an Fachpersonen, die GENAL tatsächlich ausstellen.

In der Praxis werden GENAL überwiegend im Zusammenhang mit Neubauten oder umfassenden Renovations- bzw. Sanierungsprojekten erstellt oder dann, wenn der Fachplaner ohnehin in einem umfangreichen Auftragsverhältnis mit dem Kunden steht. Die isolierte Ausstellung eines GENAL – losgelöst von grösseren Planungs-, Umbau- oder Sanierungsaufträgen – ist für Fachplaner (so unsere Mutmassung) wirtschaftlich (zu) wenig attraktiv und wird entsprechend kaum angeboten.

Vor diesem Hintergrund besteht die Gefahr, dass die vorgeschlagene Regelung zwar formal den rechtlichen Vorgaben entspricht, faktisch jedoch nur eingeschränkt wirksam wird. Aus unserer Sicht sollten diese Marktgegebenheiten bei der weiteren Ausgestaltung berücksichtigt und gegebenenfalls durch zusätzliche flankierende Massnahmen (z.B. Informationskampagnen, etc.) ergänzt werden.

Das am 26.01.2026 beschlossene Impulsprogramm der Energiekommission, wonach die Erstellung der GENAL bei Altbestandsbauten (erstellt vor Mai 2007) mit einem finanziellen Beitrag pro Ausweis gefördert werden soll, ist uns bekannt und wird von uns ebenfalls ausdrücklich begrüsst. Allerdings fragt sich, ob dies wirklich genügt, um den GENAL flächendeckend verfügbar zu machen.

## **Zu Art. 7a – Vollzug**

Mit dem neuen Art. 7a EnAG wird vorgeschlagen, dass der Vollzug des GENAL in die Zuständigkeit des AHR als Baubehörde fallen soll. Diese klare Aufgaben- und Kompetenzzuteilung begrüssen wir ausdrücklich.

Um eine hohe Qualität des GENAL zu erreichen, würden wir aufgrund der bisherigen Erfahrungen begrüssen, wenn das AHR als für den Vollzug zuständige Stelle – nebst ihrer Kontrollfunktion – auch federführend zur Sicherstellung der praktischen Umsetzung beiträgt, bspw. mittels Anleitungen oder Musterdokumente zur korrekten Anzeige der Energieeffizienzklasse.

Überdies gilt es unserer Meinung nach sicherzustellen, dass die relevanten Informationen eines GENAL an das zuständige Amt übermittelt werden, sobald

- bei einer Wohnung oder Haus ein neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen wird, oder
- bei einer Wohnung oder Haus ein neuer Mieter im Melderegister vermerkt wird.

Unseres Erachtens sind diese Prozesse von Anfang an klar zu definieren und verbindlich festzulegen. Dies scheint uns zentral, insbesondere hinsichtlich der absehbaren EWR-rechtlich geforderten Einführung einer nationalen Datenbank über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (vgl. DVO (EU) 2025/1328 vom 30.06.2025).

Zudem ist ein entsprechender Bussenkatalog vorzusehen, falls entgegen der gesetzlichen Pflicht kein GENAL erstellt wird.

Wir danken für Ihre Kenntnisnahme und stehen Ihnen bei Fragen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
LIECHTENSTEINISCHER BANKENVERBAND



Simon Tribelhorn  
Geschäftsführer



Ralph Bieri  
Head of Banking Affairs