

BAU- UND IMMOBILIENRECHT

AKTUELLE THEMEN – KOMMENTIERTE ENTSCHEIDE – PRAXISFÄLLE

MÄRZ 2025
NEWSLETTER 03



Liebe Leserin, lieber Leser

Nachhaltigkeitsthemen rücken immer mehr in den Mittelpunkt. In unserem ersten Beitrag beleuchten wir beispielsweise das Energiegesetz oder die Energiestrategie 2050. Welche steuerlichen Regelungen sind für Sie von Interesse? Was versteht man unter dem Minergie-Standard, welche Rolle spielen die Investoren, und wie sieht die Zukunft nachhaltigen Bauens in der Schweiz aus?

Ab Seite 8 geht es um die Klassifizierung einer Zufahrt über ein Drittgrundstück. In St. Gallen wurde die bisherige Praxis hinsichtlich der Erschliessung von Grundstücken zweiter Bautiefe geändert.

Und schliesslich beschäftigt sich unser Beitrag ab Seite 11 mit wiederholten Zahlungsfristansetzungen.

Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre

Joel Weishaupt, Redaktor

IN DIESER AUSGABE:

- Top-Thema:
Nachhaltiges Bauen
in der Schweiz Seite 1
- Best Practice:
Erschliessung
von Grundstücken Seite 8
- Bundesgerichtsentscheide Seite 9
- Best Practice:
Wiederholte
Zahlungsfristansetzungen Seite 11

Nachhaltiges Bauen in der Schweiz: Rechtliche Aspekte und aktuelle Entwicklungen

Kunden, Investoren und die Politik stellen an die Bau- und Immobilienbranche stetig wachsende Anforderungen bezüglich Nachhaltigkeit, namentlich zu Energieeffizienz, CO₂-Reduktion und wiederverwendbaren Materialien, aber auch zur Berichterstattung über nichtfinanzielle Aspekte. Dieser Artikel beleuchtet zentrale rechtliche Grundlagen sowie Standards und aktuelle Gesetzgebungsvorhaben.

■ Von Maja Baumann

Die Immobilienbranche steht vor der Herausforderung, sich an die steigenden Anforderungen im Bereich der Nachhaltigkeit, insbesondere des Umweltschutzes, anzupassen.

Auch in der Schweiz rückt das Thema der umwelt- bzw. klimaschonenden Immobilienentwicklung immer stärker in den Fokus, sowohl aufgrund von politischen Zielen zur

Reduktion von CO₂-Emissionen, als auch durch wachsende gesellschaftliche Nachfrage nach energieeffizienten und umweltfreundlichen Gebäuden. Dieser Artikel erörtert die wichtigsten rechtlichen Grundlagen und privaten Standards und geht auf regulatorische Trends ein, die im Zusammenhang mit Nachhaltigkeit im Immobiliensektor von Bedeutung sind.

1. Die Energiestrategie 2050 und ihre Auswirkungen auf den Immobiliensektor

Im Rahmen der Energiestrategie 2050 verfolgt die Schweiz ambitionierte Ziele zur Reduktion der Treibhausgasemissionen und zur Förderung erneuerbarer Energien. Der Immobiliensektor, der gemäss Strafregisterpapier für einen erheblichen Teil des Energiever-



brauchs und der Emissionen verantwortlich ist, steht dabei im Fokus zahlreicher gesetzlicher Initiativen.

In seinem Zwischenbericht zur Energiestrategie 2050 vom 18. Dezember 2022 hielt der Bundesrat denn auch fest, dass sich im Immobilienbereich schon einiges getan hat, für die Erreichung des Netto-null-Ziels (mit dem eine ausgeglichene Treibhausgasbilanz bis 2050 angestrebt wird) aber eine umfassende Nutzung der Effizienzpotenziale vor allem bei Gebäuden und Anlagen notwendig sei. Im Bereich Gebäude geht es vor allem um folgende Themen: neues Emissionshandelssystem im Gebäudesektor, Förderung der Dekarbonisierung des Gebäudesektors, Effizienzmassnahmen bei Gebäuden, vor allem an der Gebäudehülle, die Möglichkeit für Eigentümer, mittels Photovoltaik selbst Strom zu erzeugen, Strom als zentraler Energieträger im Bereich Wärmeerzeugung, das Gebäudeprogramm und ausgeweitete Steuererleichterungen. Die Energiestrategie 2050 bildet die Grundlage für verschiedene Verfassungs-, Gesetzes- und Verordnungsvorlagen, von denen einige nachstehend erläutert werden.

2. Energiegesetz

Das Energiegesetz (EnG) ist eines der zentralen Gesetze in der Schweiz, das die Reduktion des Energieverbrauchs und den Einsatz erneuerbarer Energien regelt. Es enthält Vorschriften zur Förderung der Energieeffizienz in Gebäuden bei Neubauten und Sanierungen sowie zur Nutzung von Solarenergie, Wärmepumpen und anderen nachhaltigen Energiequellen. Finanzielle Anreize und technische Vorschriften sollen helfen, das Energiesparpotenzial bei Gebäuden auszuschöpfen.

Insbesondere werden die Kantone angewiesen, Vorschriften über die sparsame und effiziente Energienutzung in Neubauten und in bestehenden Gebäuden zu erlassen. Hierzu gehören Bestimmungen über den maximal zulässigen Anteil nicht erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser, den Ersatz von ortsfesten elektrischen Widerstandsheizungen, die verbrauchsabhängige Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung bei Neubauten und wesentlich erneuerter bestehender Gebäude, die Produktion erneuerbarer Energien und die Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden.



Das Energiegesetz selbst macht nur wenige konkrete Vorgaben. So stellt es beispielsweise klar, dass bei beheizten Gebäuden, die mindestens den Minergie-Standard, den Standard gemäss «Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich» (MuKEn) oder einen vergleichbaren Baustandard erreichen, eine durch die Wärmedämmung oder durch Anlagen zur besseren Nutzung einheimischer erneuerbarer Energien verursachte Überschreitung von maximal 20 cm bei der Berechnung insbesondere der Gebäudehöhe, Abstände und bei Baulinien nicht mitgezählt wird. Es wird somit auf Bundesebene ein Bonus bei den Bauvorschriften namentlich für Aussen-dämmungen und Solaranlagen gewährt.

Die Kantone werden zudem ermächtigt, für ihr Gebiet den Gebäudeenergieausweis (mit der Angabe des Energieverbrauchs des Gebäudes) für obligatorisch zu erklären.

Das Energiegesetz legt auch die Grundlage für das Gebäudeprogramm (siehe Punkt 7 unten) bzw. das neue Impulsprogramm zur För-

derung erneuerbarer Energien (siehe Punkt 3 unten).

In der Herbstsession 2022 hat das Parlament zudem das Gesetz über «Dringliche Massnahmen zur kurzfristigen Bereitstellung einer sicheren Stromversorgung im Winter» beschlossen. Dazu gehören Erleichterungen für die Bewilligung von Photovoltaik-Grossanlagen und eine Pflicht zur Nutzung der Sonnenenergie bei grossen Gebäuden (anrechenbare Grundfläche > 300 m²). Kantone, welche bei der Eigenstromversorgung von Neubauten ab 2023 mindestens die MuKEn zur Anwendung bringen, sind nicht betroffen. Die Kantone können zusätzlich auch auf kleineren Flächen eine Solarpflicht vorsehen. So fordern parlamentarische Initiativen in den Kantonen Genf und Zürich eine umfassendere Solarpflicht, die auch Besitzer von bestehenden Bauten mit geeigneten Dachflächen betreffen würde. Die entsprechenden Anpassungen im Energiegesetz sind per 1. Oktober 2022 in Kraft getreten und gelten bis zum 31. Dezember 2025.



3. Klima- und Innovationsgesetz (KIG) und Klimaschutz-Verordnung

Das «Bundesgesetz über die Ziele im Klimaschutz, die Innovation und die Stärkung der Energiesicherheit» (KIG) trat am 1. Januar 2025 in Kraft. Dieses Gesetz ist Teil der Umsetzung des Pariser Klimaübereinkommens und bezweckt die Verminderung der Treibhausgasemissionen, die Förderung der Anwendung von Negativemissionstechnologien, die Anpassung an und den Schutz vor Auswirkungen des Klimawandels sowie die Ausrichtung der Finanzmittelflüsse auf eine emissionsarme und gegenüber dem Klimawandel widerstandsfähige Entwicklung.

Der Bund hat sich für den Gebäudesektor das Ziel gesetzt, die Treibhausgasemissionen bis zum Jahr 2040 um 82%, im Vergleich zum Stand 1990, zu reduzieren, während die Zielsetzung für das Jahr 2050 eine Reduktion von 100% vorsieht.

Gemäss der im KIG enthaltenen Anpassung des EnG fördert der Bund im Rahmen eines

Impulsprogramms für eine Dauer von zehn Jahren mit CHF 200 Mio. pro Jahr Massnahmen im Bereich der Energieeffizienz und den Ersatz fossil betriebener Heizungen und ortsfester elektrischer Widerstandsheizungen durch Wärmeerzeugung aus erneuerbaren Energien. Der Vollzug erfolgt jedoch durch die Kantone im Rahmen der bestehenden Strukturen gemäss CO₂-Gesetz (siehe Punkt 4 unten).

Die Klimaschutz-Verordnung präzisiert unter anderem die im KIG vorgesehenen Förderinstrumente für den Gebäudesektor. Sie fokussiert dabei auf Bereiche, in denen die Förderung bis jetzt zu wenig greift. Daher stehen der Ersatz von fossilen Heizungen in Mehrfamilienhäusern und der Ersatz von ineffizienten Elektroheizungen durch moderne erneuerbare Heizsysteme im Vordergrund.

4. CO₂-Gesetz

Das CO₂-Gesetz regelt die Reduktion der Treibhausgasemissionen in der Schweiz. Die vom Parlament 2024 verabschiedete Revision für den Zeitraum 2025 bis 2030 soll dazu beitragen, dass die Schweiz ihr Ziel der Netto-null-Emissionen bis 2050 erreichen und die Energieversorgung sichern kann. Konkret soll das Gesetz die Umsetzung der im KIG festgelegten Ziele bewirken (siehe Punkt 3).

Im Bereich des Bauens spielt das CO₂-Gesetz eine wichtige Rolle, da es Bestimmungen zur energetischen Sanierung von Gebäuden und zur Begrenzung der CO₂-Emissionen von Immobilien, namentlich durch Umstellung von fossilen Brennstoffen auf erneuerbare Energien, enthält. Die Umsetzung erfolgt jeweils durch die Kantone in den kantonalen Erlassen (siehe Punkt 8), welche u.a. Gebäudestandards für Ersatzneubauten und umfassende energetische Gebäudesanierungen festlegen, für welche zusätzliche Ausnutzung bewilligt wird, und den Baubewilligungsbehörden die Pflicht auferlegt, alle neuen und ersetzten Wärmeerzeugungsanlagen für Heizung und Warmwasser dem Bund zu melden.

Dafür wird ein Drittel des Ertrags aus der CO₂-Abgabe für die Verminderung der CO₂-Emissionen bei Gebäuden (inkl. Senkung des Stromverbrauchs im Winterhalbjahr und Verwendung von Baumaterialien mit guter CO₂-Bilanz), die Förderung von erneuerbarer

Energie (inkl. Geothermie, Solarthermie und erneuerbare Gase) und die Förderung von Technologien zur Verminderung der Treibhausgase verwendet.

5. Relevante steuerliche Regelungen

Zur Verwirklichung der Energiestrategie 2050 setzt der Bund nicht nur auf strengere Vorschriften, sondern auch auf steuerliche Anreize, die umweltfreundliches Verhalten und Investitionen in erneuerbare Energien fördern sollen.

Energetische Investitionen in Liegenschaften, die sich im Privatvermögen befinden, können bei den Einkommenssteuern abgezogen werden, soweit es sich um Massnahmen handelt, die der Werterhaltung oder der Energieeffizienzsteigerung dienen, nicht aber für bauliche Erweiterungen oder Neubauten. Abzugsberechtigte Investitionen sind:

- Sanierung der Gebäudehülle: Massnahmen zur Verbesserung der Wärmedämmung, z. B. an Dächern, Wänden, Türen und Fenstern
- Installation von erneuerbaren Heizsystemen, z. B. Wärmepumpen, Holzpelletsheizungen oder Solaranlagen
- Anschaffung von Energieeffizienztechnologien, z. B. intelligentes Gebäudemanagement

Beim Ersatz bestehender fossiler Heizungen, aber auch bei Ersatzneubauten können nicht nur die Investitionen, sondern auch die Rückbaukosten (Abbruch, Demontage und Entsorgung) der alten Heizung bzw. des alten Gebäudes steuerlich abgezogen werden, wenn der Neubau energetisch höherwertig oder klimafreundlich ist.

Zudem erlaubt das Bundesgesetz über die direkten Steuern (DBG), Kosten für energetische Sanierungen, die in einem Jahr nicht vollständig abgezogen werden können, auf die zwei folgenden Steuerjahre zu übertragen. Dies fördert grössere Sanierungsprojekte, da die steuerliche Belastung besser verteilt werden kann. Die Abzugsfähigkeit energetischer Investitionen wird durch die Umsetzung in den Kantonen ergänzt, die oft spezifischere Regelungen oder zusätzliche Förderungen vorsehen.

Auch im Bereich der Photovoltaik werden in einzelnen Kantonen Steuerbefreiungen gewährt:



- Private Solaranlagen oder Photovoltaiksysteme auf Gebäuden sind in vielen Kantonen bis zu einem bestimmten Produktionswert von der Vermögenssteuer befreit.
- Erträge aus kleinen Solaranlagen werden bei der Einkommenssteuer teilweise nicht berücksichtigt, um die Eigenproduktion zu fördern.

Es bestehen somit sowohl auf Bundes- als auch auf Kantonsebene erhebliche Steueranreize für energetische Sanierungen und erneuerbare Energien.

6. Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKEN)

Die MuKEN sind harmonisierte kantonale Richtlinien zur Umsetzung energiepolitischer Ziele im Gebäudebereich. Sie dienen als Vorlage für die kantonalen Energiegesetze und regeln relevante Aspekte des nachhaltigen Bauens. Wichtige Punkte sind die Anforderungen an den Energieverbrauch und die Energieeffizienz von Neubauten, die Vorschriften zur energetischen Sanierung bestehender Gebäude und die Verpflichtung zur Nutzung erneuerbarer Energien, z.B. für Warmwasser oder Heizung. Die für den einzelnen Immobilieneigentümer relevanten Vorschriften ergeben sich jedoch aus den entsprechenden kantonalen Erlassen. Einzelne davon sind in Punkt 8 erwähnt.

7. Gebäudeprogramm

Weitere Anreize für energetische Massnahmen an Gebäuden enthält das Gebäudeprogramm. Es basiert auf dem Energiegesetz des Bundes und den entsprechenden kantonalen Ausführungserlassen. Das Gebäudeprogramm unterstützt die Immobilieneigentümer mit Förderbeiträgen, wenn sie den Energieverbrauch oder den CO₂-Ausstoss ihrer Liegenschaft vermindern. Gefördert werden bauliche Massnahmen wie die Wärmedämmung der Gebäudehülle, der Ersatz fossiler oder konventionell-elektrischer Heizungen durch Heizsysteme mit erneuerbaren Energien oder durch den Anschluss an ein Wärmenetz, umfassende energetische Sanierungen oder Sanierungen in grösseren Etappen sowie Neubauten im Minergie-Standard.

Die Kantone legen individuell fest, welche Massnahmen sie zu welchen Bedingungen

fördern. Die Basis dafür bildet das Harmonisierte Fördermodell der Kantone (HFM 2015). Die Förderbedingungen und der Umfang der Förderung variieren jedoch von Kanton zu Kanton. Der GEAK Plus (Gebäudeausweis der Kantone) hilft bei der Planung des Bauprojektes und ist teilweise auch Bedingung für den Erhalt von Förderbeiträgen.

8. Ausgewählte kantonale Regelungen am Beispiel des Kantons Zürich

Aufgrund der durch die bundesrechtlichen Vorgaben und die MuKEN erreichte weitgehende Standardisierung sind die Regelungen zu Energieeffizienz und nachhaltigem Bauen in den meisten Kantonen in den Grundsätzen bzw. in den Themen sehr ähnlich. Im Detail, beispielsweise bei den Voraussetzungen für den Erhalt der Fördergelder, gilt es jedoch, die kantonalen Spezialitäten zu beachten. Teilweise gehen die Kantone auch weiter als das, was der Bund fordert; so sieht beispielsweise der Kanton Genf eine starke Reduktion der erlaubten Energiegrenzwerte für Gebäude vor; d.h., für Gebäude, welche die neuen Grenzwerte überschreiten, wird eine energetische Sanierung in den kommenden Jahren auferlegt.

Nachfolgend werden die wichtigsten Themen am Beispiel des Kantons Zürich dargelegt: Im Kanton Zürich sind die Regelungen zu den Themen Energieeffizienz und nachhaltiges Bauen in verschiedenen Erlassen verteilt, so namentlich im Energiegesetz, im Planungs- und Baugesetz, in der Besonderen Bauverordnung I und in den Wärmedämmvorschriften des Kantons. Insbesondere sehen die kantonalen Regelungen die Abschaffung von Erdöl- und Erdgasheizungen vor. Somit dürfen, wenn es technisch möglich ist und sich die Lebenszykluskosten um höchstens 5% erhöhen, beim Ersatz einer Heizung in bestehenden Gebäuden ausschliesslich erneuerbare Energien eingesetzt werden. Bestehende Elektroheizungen sind bis 2030 zu ersetzen. Der Kanton unterstützt mit dem Förderprogramm den Heizungsersatz wie auch die Verbesserung der Dämmung, neue Solarenergieanlagen (Photovoltaik, thermische Solaranlage) und vor allem auch Gesamtmodernisierungen nach einem Minergie-Standard. Hier werden bis zu maximal 50% der Investitionen der betroffenen Bauteile, berechnet nach Energiebezugsflächen, subventioniert.

Für Neubauten kennt der Kanton Zürich zahlreiche Regelungen im Bereich der Energie: Neubauten sind so zu erstellen, dass der Energiebedarf für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung möglichst tief ist. Der Energiebedarf für Heizung und Warmwasser ist zudem gänzlich ohne fossile Brennstoffe zu decken. Neubauten müssen auch einen Teil des benötigten Stroms selbst produzieren. Zudem sind die detaillierten Dämmvorschriften sowohl für winterlichen Wärmeschutz als auch für Sonnenschutz bzw. sommerlichen Wärmeschutz und für Anlagen wie Warmwasser- und Heizungsleitungen einzuhalten.

Aufgrund der umfassenden, sich stets weiterentwickelnden Vorschriften für Sanierungen und Neubauten und der detaillierten Voraussetzungen für die Fördergelder empfiehlt es sich, als Bauherr die kostenlose Beratungsstelle des Kantons frühzeitig zu kontaktieren.

9. Private Standards

9.1 Minergie-Standards

Die Minergie-Zertifizierung spielt in der Schweiz eine zentrale Rolle bei der Förderung nachhaltigen Bauens. Minergie ist ein freiwilliger Baustandard, der energieeffi-





ziente Gebäude auszeichnet. Obwohl dieser Standard keine gesetzliche Vorschrift ist, wird er zunehmend zum Massstab für nachhaltige Immobilienentwicklung in der Schweiz. Die öffentliche Hand, aber auch Pensionskassen und Anlagestiftungen fordern in der Regel die Einhaltung des Standards Minergie oder Minergie-P (oder SNBS, siehe Punkt 9.2).

In vielen Kantonen und Gemeinden ist der Minergie-Standard mittlerweile für den Erhalt der Baubewilligung, vor allem bei Neubauprojekten, von Relevanz – entweder als Instrument zum Nachweis der Einhaltung der energetischen Vorschriften oder gar als Voraussetzung für den Erhalt der Bewilligung. So ist beispielsweise im Kanton Schwyz Voraussetzung, dass Wohnbauten in Gestaltungsplänen nach Minergie-Standard gebaut werden; nur dann wird ein Nutzungsbonus gewährt. Im Kanton Zürich kann die Erfüllung der Anforderungen an den maximalen Anteil nicht erneuerbarer Energie beim Ersatz eines Wärmeerzeugers u.a. mittels Zertifizierung des Gebäudes nach Minergie belegt werden. Im Kanton Wallis wird Minergie-Gebäuden ein Ausnützungsbonus von 10% gewährt.

Zentrale Punkte des Minergie-Programms sind eine gut gedämmte Gebäudehülle, eine hocheffiziente und erneuerbare Energieversorgung sowie eine kontrollierte Lüftung. Darüber hinaus zeichnen sich Minergie-Bauten durch einen sehr geringen Energiebedarf aus. Der Minergie-Standard fördert zudem den Einsatz von nachhaltigen Baumaterialien und Technologien zur Reduktion des CO₂-Ausstosses.

In der Praxis bietet der Minergie-Standard auch finanzielle Anreize: Die kantonalen Förderprogramme sprechen oft Subventionen für Minergie-Gebäude. Zudem bieten verschiedene Banken günstigere Finanzierungsbedingungen für Projekte, die nach Minergie zertifiziert sind.

9.2 Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS)

Der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) wird von verschiedenen öffentlichen und privaten Bauherren, beispielsweise vom Bundesamt für Bauten und Logistik für die eigenen Bauten des Bundes, als Planungsgrundlage verwendet. Es umfasst das Gebäude an sich und den Standort im Kontext seines Umfelds. Ziel des SNBS ist es, die drei

Dimensionen des nachhaltigen Bauens (Gesellschaft, Wirtschaft, Umwelt) gleichermaßen und möglichst umfassend in Planung, Bau und Betrieb miteinzubeziehen und dabei den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie phasengerecht zu berücksichtigen.

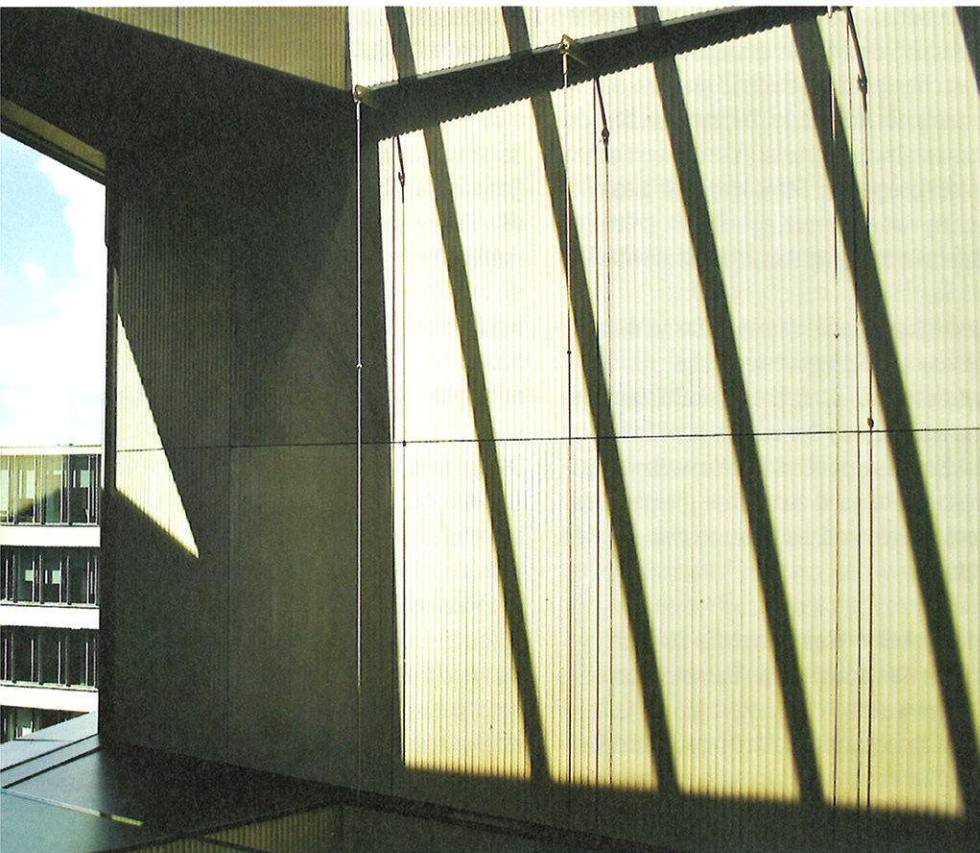
Der SNBS bewertet Bauwerke anhand von 44 Kriterien, die sowohl die Energieeffizienz als auch soziale und städtebauliche Aspekte und den Schutz der Umwelt umfassen, um den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes zu berücksichtigen. Somit ist ab Beginn der Grobplanung der SNBS durch den Bauherrn als relevant festzulegen, da spätere Anpassungen erhebliche Kosten verursachen können.

9.3 SIA-Normen

Die Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) sind schweizweit Regeln der Baukunde, die als technische Normen, Vertragsnormen oder Verständigungsnormen das Bauen bzw. den Bauablauf regeln. Der SIA erkannte schon vor gut zehn Jahren, dass das Thema Nachhaltigkeit und Umwelt weltweit in den Fokus gerückt ist, u.a. durch Regulierungen in der EU und der Schweiz, die zu allen Bauprodukten ökologische Vorgaben fordern. Daher gründete der SIA eine Kommission für Nachhaltigkeits- und Umweltnormen.

Zudem erliess der SIA verschiedene Instrumente im Bereich der Nachhaltigkeit, wobei vor allem die folgenden hervorzuheben sind:

- Die Verständigungsnorm **SIA 112/1** «Nachhaltiges Bauen – Hochbau» und **SIA 112/2** «Nachhaltiges Bauen – Tiefbau und Infrastrukturen» bezwecken die frühe Einbindung der Planer in die Entwicklung und Entscheidungsfindung von Bauprojekten, um eine optimale Machbarkeit und gute bauliche Umsetzbarkeit der gefassten Nachhaltigkeitsziele in den Bereichen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt sicherzustellen.
- Die **SIA-Norm 490** «Nachhaltigkeit von Bauwerken – Bewertung der Nachhaltigkeit von Gebäuden und Ingenieurbauwerken» (mit zahlreichen Unternormen) basiert weitgehend auf der Europäischen Nachhaltigkeitsnorm (CEN/TC350) und enthält Ansätze bzw. Rahmenbedingungen zur einheitlichen





Beurteilung der Nachhaltigkeit beim Bauen und beim Betrieb der Bauwerke – hinsichtlich ihrer umweltbezogenen, sozialen und ökonomischen Qualität unter Berücksichtigung der technischen Eigenschaften und Funktionalität eines Gebäudes.

- Durch die **SIA-Norm 380/1** «Energie im Hochbau» werden einheitliche Regeln für einen massvollen und wirtschaftlichen Einsatz von Energie für die Raumheizung in Gebäuden als Teil einer ökologischen Bauweise geschaffen. Hierbei wird vor allem auch Wert auf die Kompatibilität mit den MuKE (z.B. gleiche Grenzwerte für Einzelbauteile) und mit internationalen Normen (insbesondere der SN EN ISO 52 000-1:2017 «Energieeffizienz von Gebäuden – Festlegungen zur Bewertung der Energieeffizienz von Gebäuden») gelegt.

10. Klimaneutrale Immobilienprojekte und die Rolle der Investoren

Neben den nun erläuterten gesetzlichen Vorgaben und Standards wird der Trend zur Entwicklung klimaneutraler Immobilienprojekte auch durch die Finanzierungsseite unterstützt. Investoren und Immobilienentwickler reagieren auf den wachsenden Druck von schweizerischen und ausländischen Gesetzgebern und Konsumenten, Projekte umzusetzen, die eine Netto-null-Emission erreichen. Investoren setzen zunehmend auf ESG-Kriterien (Environmental, Social, Governance), die bei der Bewertung von Immobilienprojekten herangezogen werden. Diese anfänglich freiwillige Entwicklung wird auch durch den rechtlichen Rahmen vermehrt gefordert, der die Nachhaltigkeitsanforderungen immer stärker in den Fokus rückt.

So bezweckt denn auch das Klima- und Innovationsgesetz bzw. dessen Ausführungsverordnung die Ausrichtung der Finanzmittelflüsse auf eine emissionsarme und gegenüber dem Klimawandel widerstandsfähige Entwicklung und fordert, dass der Schweizer Finanzplatz einen effektiven Beitrag zur emissionsarmen und gegenüber dem Klimawandel widerstandsfähigen Entwicklung leistet, namentlich durch Massnahmen zur Verminderung der Klimawirkung durch Allokation finanzieller Mittel aus dem In- und Ausland. Damit wird der Schweizer Finanzplatz in die Pflicht genommen. Der Bund kann mit Banken, Versicherungen und Pensionskassen

Vereinbarungen abschliessen und darin konkrete Ziele und Massnahmen festlegen. Dies wird auch auf den Immobilien- und Bausektor erheblichen Einfluss haben, da zum einen die Versicherungen und Pensionskassen erhebliche Teile ihres Vermögens in Immobilien anlegen und zum anderen die Banken bei der Hypothekenvergabe werden berücksichtigen müssen, ob das finanzierte Gebäude im Einklang mit den Zielen des KIG steht.

Wenn grössere Unternehmen als Bauherren oder Investoren auftreten, spielen zudem die neuen Regeln über die Berichterstattung über Klimabelange (Art. 964a ff. Obligationenrecht OR) als Teil der Umweltbelange nach Art. 964b OR eine Rolle. Klimabelange umfassen sowohl die Auswirkungen des Klimas auf das Unternehmen (beispielsweise weniger Umsätze bei weniger Schnee) als auch die Auswirkungen der Unternehmenstätigkeit auf das Klima (beispielsweise durch CO₂-Ausstoss in der Produktion), sogenannte doppelte Materialität. Die Berichterstattung muss nicht nur diese Risiken alle aufzeigen, sondern auch darstellen, welche Ziele, namentlich bezüglich CO₂-Ausstoss, das Unternehmen sich gesetzt hat, welche Massnahmen ergriffen wurden und wie die Wirksamkeit dieser Massnahmen zu bewerten ist. Obwohl «nur» die Berichterstattung erwähnt wird, steht eigentlich die Ausrichtung der Geschäftstätigkeit auf die Klimaziele des Bundes im Zentrum, da dies die Voraussetzung für einen klimazielformen Transitionsplan ist. Somit wird auch diese Regelung Auswirkungen auf die von grösseren Unternehmen genutzten Immobilien haben.

Dementsprechend werden Immobilienentwickler und Gebäudeeigentümer nicht nur aufgrund der schärferen gesetzlichen Bestimmungen, sondern auch zur Sicherung der Finanzierung durch Investoren bzw. Hypothekarkassen und zum Erhalt grösserer Geschäftsmieter nachhaltig bauen bzw. sanieren müssen.

11. Ausblick: Was bringt die Zukunft für das nachhaltige Bauen in der Schweiz?

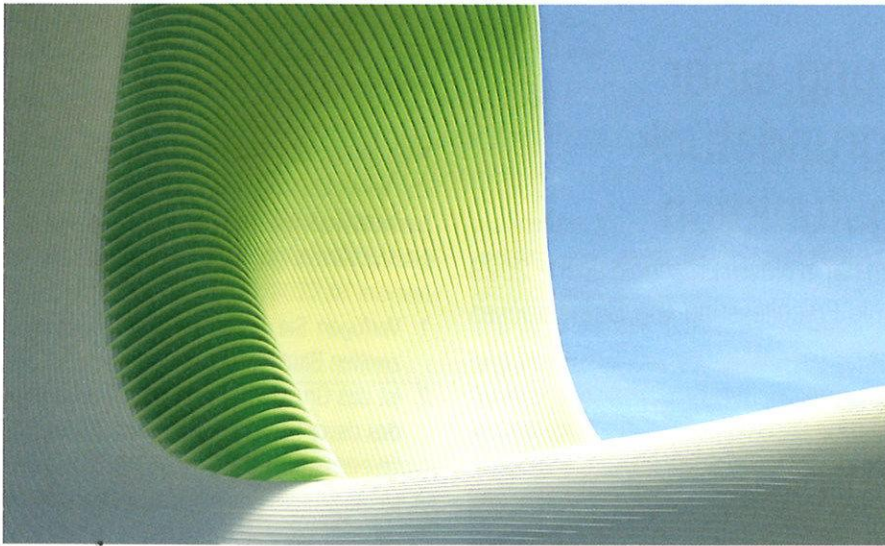
Es ist absehbar, dass sich der rechtliche Rahmen für nachhaltige Immobilienentwicklung in den nächsten Jahren weiter verschärfen wird. Die politischen Ziele im Bereich des

Klimaschutzes und die zunehmenden Anforderungen an Energieeffizienz werden voraussichtlich zu strengeren Vorschriften und zusätzlichen Anreizen führen. Gleichzeitig wird der Markt für nachhaltige Immobilien weiter wachsen, da Investoren, Käufer und Geschäftsmieter zunehmend auf Nachhaltigkeit achten. Der Fokus liegt aktuell auf den Umweltthemen, doch werden wirtschaftliche und soziale Nachhaltigkeit ebenfalls von Relevanz sein.

Die Einführung neuer Technologien wie Smart-homes und digitale Gebäudeüberwachungssysteme wird die Effizienz von Gebäuden weiter verbessern, indem die Energie und die Isolation bzw. Sonnenabschirmung nutzungs-optimiert gesteuert werden, aber gleichzeitig neue rechtliche Herausforderungen im Bereich Datenschutz und Datensicherheit, inkl. Cyberangriffe auf automatisierte Gebäude, mit sich bringen.

Doch auch bei den Baumaterialien für Dämmung, intelligente Fassaden und Innenbereiche wird die Innovation stark vorwärtsgetrieben mit verbesserter Leistung oder längerer Haltedauer, geringerem Energie- und Wasseraufwand bei der Herstellung (z.B. Faserzementfassaden), kreislauffähigen oder erneuerbaren Materialien (z.B. Holz) oder Wiederaufbereitung statt Entsorgung von Baustoffen (z.B. Zement). In der Schweiz gibt es schon jetzt eine Reihe von Gesetzen und Vorschriften, die das Recycling von Baumaterialien regeln; neben den Regeln bezüglich Entsorgung bestehen spezifische Vorschriften für die Bauwirtschaft, die das Recycling und die Wiederverwendung von Baumaterialien fördern. Durch finanzielle Unterstützung, steuerliche Anreize oder Zertifizierungen wird die Umsetzung umweltfreundlicher Bauverfahren belohnt. Anders als in Deutschland bestehen aber (noch) keine Vorschriften bezüglich Mindestanteilen von Baustoffen aus nachwachsenden Rohstoffen wie Holz (siehe hierzu aber die Zusammenstellung der parlamentarischen Vorstösse unten).

Der Nachhaltigkeitstrend in der Immobilienentwicklung wird jedoch weitergehen und eine umfassendere Denkweise fordern. Neben umweltfreundlichen Baumaterialien und energiesparenden Technologien werden der ganze Lebenszyklus des Gebäudes und die



Entwicklung seiner möglichen Nutzungen und (wandelnden) Bedürfnisse der Nutzer durch Eigentümer und Entwickler mehr antizipiert werden müssen. Durch die Förderung einer langfristig orientierten massvollen Nutzung wird der Verbrauch optimiert, während längere Nutzungsphasen und gezielte, bei Erstellung möglichst schon einzuplanende Renovationen die Lebensdauer von Gebäuden verlängern. Es geht somit um ein gesamthafes nachhaltiges und längerfristiges Immobilienmanagement. Diese Massnahmen bieten nicht nur ökologische Vorteile, sondern tragen auch zur langfristigen Wirtschaftlichkeit und sozialen Verantwortung bei.

Neben der technischen Innovation durch die Industrie und die umfassendere Planung der Bauherren und Entwickler ist auch die Legislative aktiv: In der Schweiz gibt es verschiedene geplante Gesetzesänderungen und parlamentarische Vorstösse, die das Thema «nachhaltiges Bauen» betreffen und vor allem auf die Förderung von umweltfreundlichen Baupraktiken und Energieeffizienz abzielen. Hier einige ausgewählte Vorstösse:

1. Änderung des Umweltschutzgesetzes (USG) – Förderung der Schweizer Kreislaufwirtschaft: Die Gesetzesänderungen aus der parlamentarischen Initiative «Schweizer Kreislaufwirtschaft stärken» werden schrittweise umgesetzt. Die meisten der neuen Regelungen treten am 1. Januar 2025 in Kraft. Neu werden die wichtigen Grundsätze der Ressourcenschonung und Kreislaufwirtschaft gesetzlich verankert. Unter anderem ist

festgeschrieben, dass Recycling der Verbrennung vorgeht. Im Baubereich erhalten Kantone den Auftrag, Grenzwerte für die graue Energie bei Neubauten und bei wesentlichen Erneuerungen bestehender Gebäude festzulegen. Der Bundesrat wird zudem ermächtigt, Anforderungen an das ressourcenschonende Bauen zu stellen.

2. **Motion De Quattro:** Diese Motion zielt darauf ab, das Raumplanungsgesetz so zu ändern, dass energetische Sanierungen keiner Baubewilligung mehr bedürfen. Der Ständerat lehnte dies ab. Aufgrund der Unterstützung durch den Bundesrat und den Nationalrat ist jedoch nicht auszuschliessen, dass dieses Thema bei der nächsten RPG-Revision wieder vorgebracht wird.
3. **Motion Cattaneo:** Sie bezieht sich auf die Beseitigung bürokratischer Hürden, um Agri-Photovoltaikanlagen voranzutreiben, was zu einer nachhaltigen Energieproduktion auf landwirtschaftlichen Betrieben beiträgt. Die Motion wurde durch den Bundesrat und den Nationalrat unterstützt und wird jetzt in den Kommissionen beraten.

Weitere parlamentarische Vorstösse betreffen die Themen Förderung der Verwendung von Schweizer Holz, Verbot der Verwendung der Begriffe «nachhaltig», «ökologisch», «umweltschonend» u.ä. ohne eine staatlich anerkannte Zertifizierung, Aberkennung der Klimafreundlichkeit von Holzheizungen (inkl. Pellets), Vorschriften zur Lagerung und Handhabung erneuerbarer Energieträger und Standards für die CO₂-Entfernung.

Diese zahlreichen Vorstösse zeigen die Bemühungen des Schweizer Parlaments, durch rechtliche Anpassungen die Baubranche umweltfreundlicher zu gestalten und erneuerbare Energien in den Bauprozess zu integrieren bzw. energetische Sanierungen und die Verwendung erneuerbarer Energien zu erleichtern und finanziell zu fördern. Weitere Informationen sind auf der Webseite des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) oder in der parlamentarischen Datenbank Curia Vista zu finden. Darüber hinaus gibt es zahlreiche weitere kantonale und kommunale Bestrebungen.

Es wird sich also noch einiges tun in diesem Bereich.

12. Fazit

Die nachhaltige Immobilienentwicklung in der Schweiz ist stark von rechtlichen Rahmenbedingungen geprägt, die sowohl auf Bundes- als auch auf Kantonsebene erlassen werden. Gesetze wie das Energiegesetz, das Klima- und Innovationsgesetz, das CO₂-Gesetz und die kantonalen Baugesetze spielen eine zentrale Rolle, um eine umweltfreundlichere Bauweise und den Einsatz erneuerbarer Energien zu fördern. Wer in der Schweiz in Immobilien investieren oder bauen möchte, kommt um eine eingehende Auseinandersetzung mit diesen Themen nicht herum. Nachhaltigkeit ist dabei nicht nur in der Bauphase, sondern vor allem auch während des Betriebs und bei den stetigen Unterhaltsarbeiten der Bauwerke von Relevanz und ist nicht nur ein ökologischer, sondern auch ein wirtschaftlicher Faktor, der den Wert von Immobilien und die Finanzierungsmöglichkeiten zunehmend beeinflusst. Ein Blick in die Strategien von Investoren und die Themen der Legislative zeigt, dass sich dieser Trend auch in Zukunft noch fortsetzen wird.



AUTORIN

Dr. iur. Maja Baumann, Fachanwältin SAV Bau- und Immobilienrecht, ist Partnerin der SwissLegal (Zürich) AG und berät Unternehmen und Private in Fragen des Gesellschafts-, Vertrags- und Immobilienrechts.