

# Veränderungen in den rechtlichen Rahmenbedingungen

Schweizer Bauforum vom 15. November 2023

Dr. Stefan Gerster, MRICS

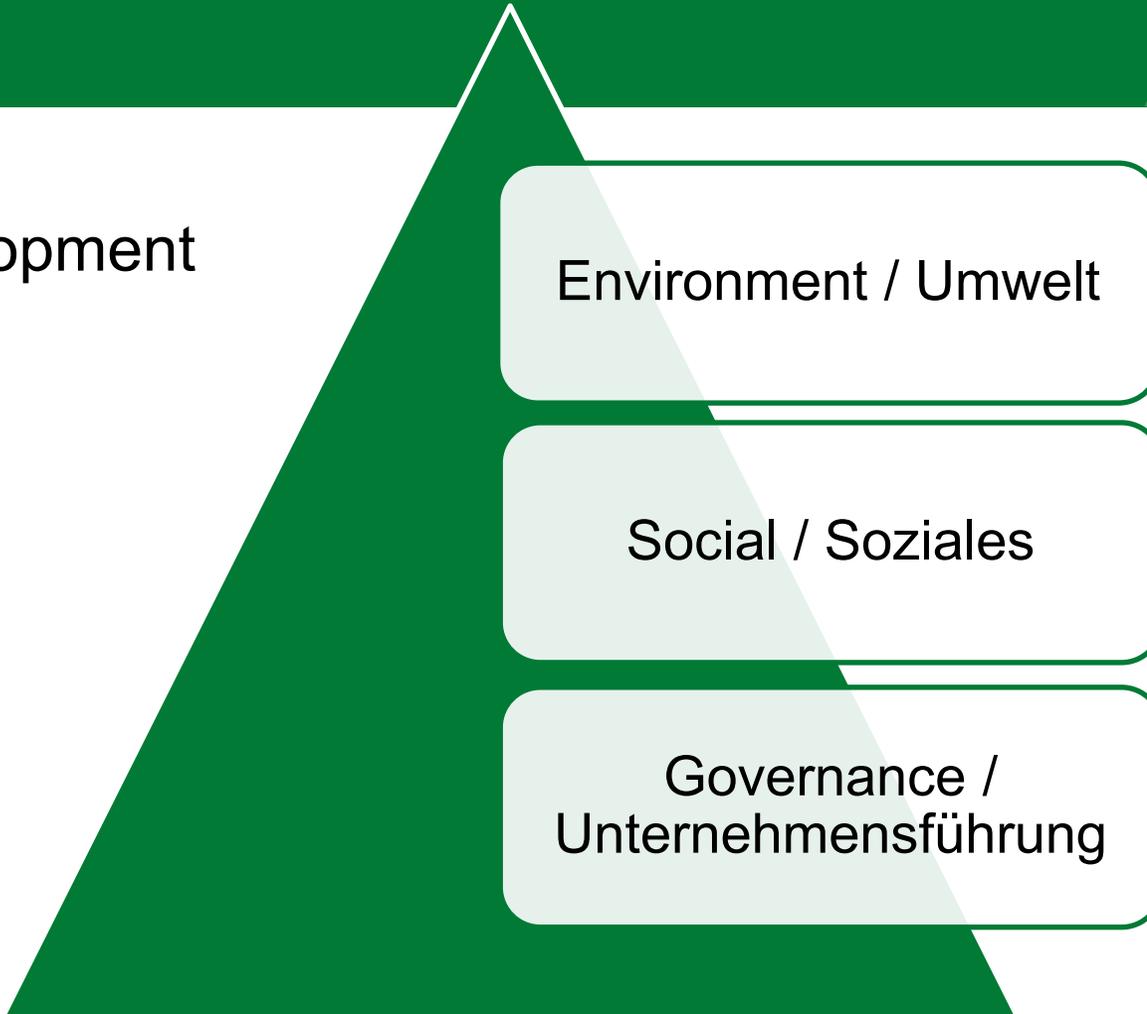
Dr. Sibylle Schnyder

# Übersicht

- Einführung
- Gesetzeslandschaft
- Selbstregulierung
- Im Fokus:
  - ESG-Normen im OR
  - Energie und CO2
  - Weitere Vorschriften, die den Immobiliensektor betreffen
- Gesetze in der Pipeline
- "S" im Immobiliensektor aus Rechtssicht
- Künftige Rechtsrisiken

# ESG

UN Sustainable Development Goals ("SDGs")



Environment / Umwelt

Social / Soziales

Governance /  
Unternehmensführung

# Treiber für ESG-Bestrebungen in der Schweiz



# Selbstregulierung (Auswahl)



EU Sustainable  
Finance  
Disclosure  
Regulation

## **Immobilienbranche:**

- Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS)
- Labels (z.B. GEAk, Minergie, BREEAM, DGNB, LEED etc.)
- SIA 2040 (Merkblatt "Effizienzpfad Energie")

## **Finanzbranche:**

- Richtlinien SBV
- Richtlinien AMAS

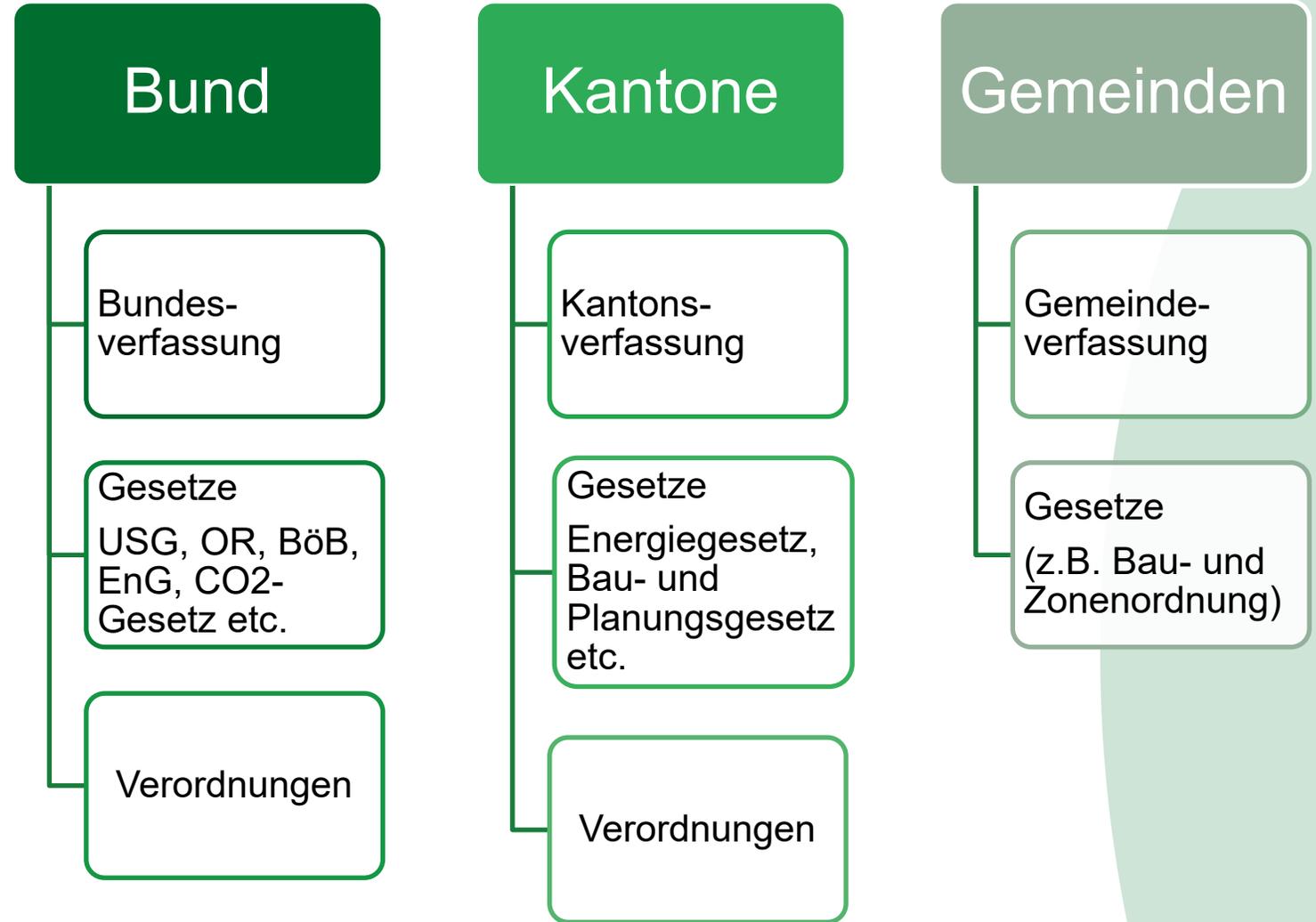
## **Wirtschaftsverbände:**

- Swiss Code of Best Practise for Corporate Governance (economiesuisse)

Pariser  
Klimaüberein-  
kommen

# Gesetzeslandschaft Schweiz

EU-  
Recht



# ESG-Normen im Obligationenrecht

Geschlechtervertretung in grossen Unternehmen (Art. 734f OR)

Berichterstattungspflicht über nichtfinanzielle Belange (964a ff. OR)

Sorgfaltspflicht und Transparenz bezgl. Konfliktmineralien und Kinderarbeit (Art. 964j-964l OR)

# Berichterstattungspflicht über nichtfinanzielle Belange (964a ff. OR)

- Gesellschaften des öffentlichen Interesses mit mind. 500 Vollzeitstellen, Bilanzsumme CHF 20 Mio. / Umsatz CHF 40 Mio.
- Ab. 1.1.2024 in Kraft: **Verordnung über die Berichterstattung über die Klimabelange**
  - Berichterstattung über Klimabelange gestützt auf die Empfehlungen der «Task Force on Climate-related Financial Disclosures» (TCFD)
  - u.a.: CO2-Ziele und Emissionen

# Energiegesetzgebung - Solaranlagen

## Bund

- Dringliche Massnahmen zur kurzfristigen Bereitstellung einer sicheren Stromversorgung im Winter (seit 1.10.2022)
  - Solaranlagenpflicht für Neubauten (ab 300m<sup>2</sup>)
- Revidierte Energieverordnung (Änderungen seit 1.1.2023 und 1.9.2023)
  - Vereinfachte Vorschriften für den Eigenverbrauch und für Zusammenschlüsse zum Eigenverbrauch
- Bundesgesetzes über eine sichere Stromversorgung mit erneuerbaren Energien (21.047) = "Mantelerlass"
  - nach langem hin und her: Annahme in National- und Ständerat am 29.09.2023
  - Referendumsfrist bis 18.01.2024 laufend

# Revision CO2-Gesetz

- Revision am 13.6.2021 vom Stimmvolk abgelehnt
- Neuanlauf für Revision:
  - Botschaft am 16.9.2022 verabschiedet, am 28.09.2023 im Ständerat beraten
  - Reduktionsziel: Halbierung CO2-Ausstoss bis 2030 gegenüber 1990
- Themen:
  - CO2-Abgabe: bis 2030 fliessen bis zu 50% in Klimaschutzmassnahmen
  - Gebäude: zusätzliche Mittel für Heizungersatz
  - Mobilität
  - Treibstoffimporteure
  - Flugverkehr

# Gesetz über die Ziele im Klimaschutz, die Innovation und die Stärkung der Energiesicherheit

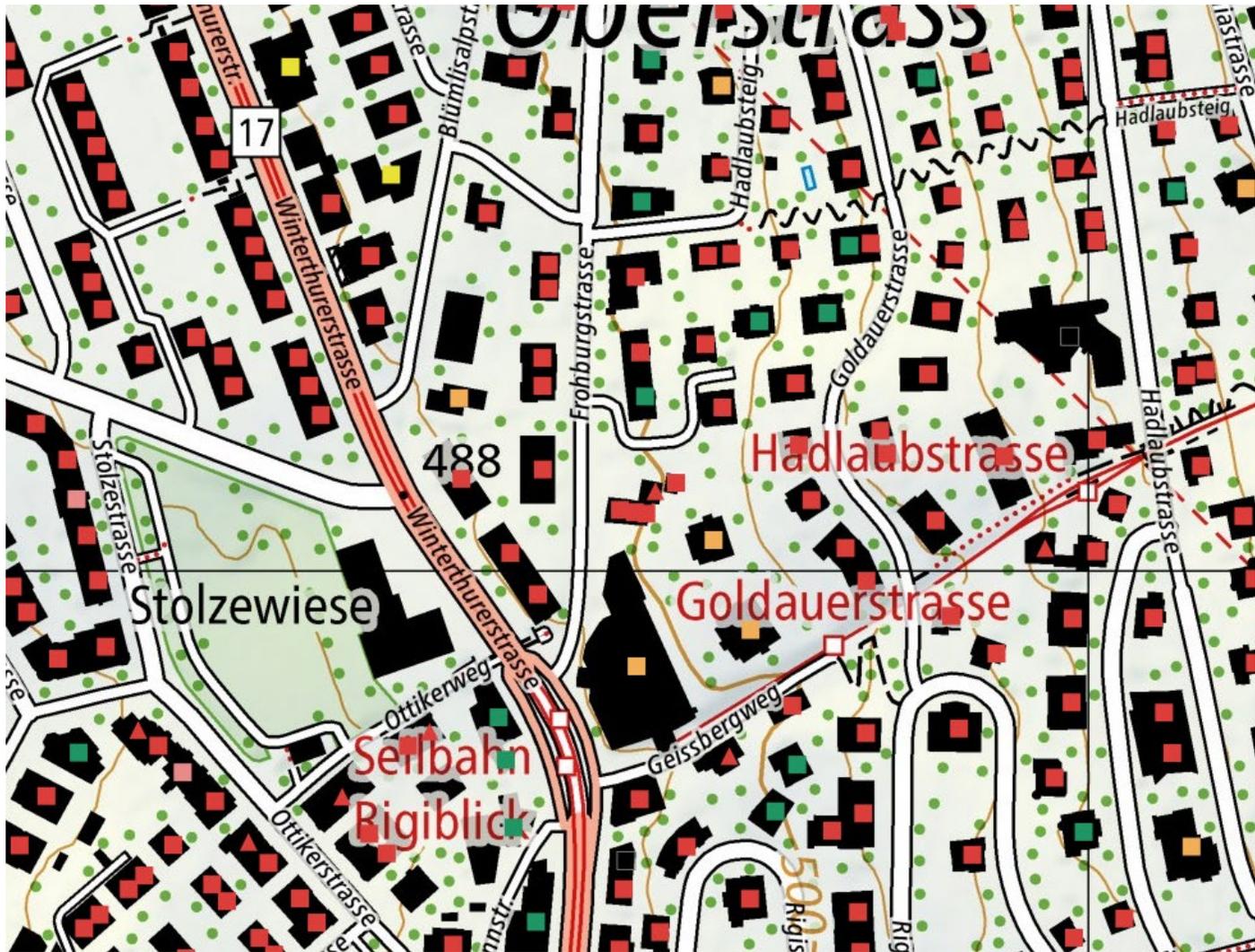
- In Referendumsabstimmung am 18.06.23 mit 59.07% angenommen
- Rahmengesetz ("Klima- und Innovationsgesetz")
- Inhalt:
  - Netto-Null-Ziel bis 2050
  - Netto-Null Fahrpläne von Unternehmen und Branchen
  - Zusätzliche Mittel für Förderung neuartiger Technologien und Prozesse sowie ergänzend zum Gebäudeprogramm für Heizungssanierungen
- Inkrafttreten voraussichtlich per 1.1.2025

# Neues in der Pipeline

- Revision USG
  - Anpassungen bezügl. Bauabfälle, Kreislaufwirtschaft
  - Vernehmlassung Feb. '22
- Teilrevision RPG, 2. Etappe
- Biodiversitätsinitiative und indirekter Gegenvorschlag

# Auf dem Weg zu einem offiziellen Gebäudezertifikat?





CO<sub>2</sub>-Ausstoss in kg/m<sup>2</sup> beheizte Fläche / Jahr

# Das "S" in der Immobilienbranche – aus rechtlicher Sicht

- Mehrwertausgleich in Form eines städtebaulichen Vertrages (z.B. § 21 MAG ZH)
- Vorgaben bei Gestaltungsplänen und Sonderbauvorschriften
- Bonus bei Arealüberbauungen
- Div. kantonale "Mieterschutzbestimmungen", z.B. BS, GE

# Rechtliche Risiken in der Zukunft

## Umwelt-Litigation

- Aktuelles Beispiel: Holcim, BNP Paribas

## Wertverlust von Immobilien

- Z.B. bei schlechten Umweltrating
- Beispiele aus dem Ausland (Unvermietbarkeit oder Unverkäuflichkeit)

## Erhöhter Aufwand für Compliance / Sanktionen bei Verstößen

- Z.B. zunehmende Kontroll- und Berichterstattungspflichten, Bussen

# Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

## Kontakt:



**Dr. Stefan Gerster**  
Fachanwalt SAV Bau- und  
Immobilienrecht  
**CMS von Erlach Partners AG**

T +41 44 285 11 11  
stefan.gerster@cms-vep.com



**Dr. Sibylle Schnyder**  
Fachanwältin SAV Bau- und  
Immobilienrecht  
**CMS von Erlach Partners AG**

T +41 44 285 11 11  
sibylle.schnyder@cms-vep.com



**Ihr kostenloser Online-Rechtsinformationsdienst.**

Ein Abonnementdienst für juristische Artikel zu verschiedenen Themen per E-Mail.

**cms-lawnow.com**

---

Die in dieser Veröffentlichung enthaltenen Informationen dienen nur allgemeinen Zwecken und zur Orientierung und erheben keinen Anspruch auf rechtliche oder professionelle Beratung.

CMS Legal Services EEIG (CMS EEIG) is a European Economic Interest Grouping that coordinates an organisation of independent law firms. CMS EEIG provides no client services. Such services are solely provided by CMS EEIG's member firms in their respective jurisdictions. CMS EEIG and each of its member firms are separate and legally distinct entities, and no such entity has any authority to bind any other. CMS EEIG and each member firm are liable only for their own acts or omissions and not those of each other. The brand name "CMS" and the term "firm" are used to refer to some or all of the member firms or their offices; details can be found under "legal information" in the footer of cms.law.

**CMS Standorte**

Aberdeen, Abu Dhabi, Algier, Amsterdam, Antwerpen, Barcelona, Belgrad, Bergen, Berlin, Bogotá, Bratislava, Bristol, Brüssel, Budapest, Bukarest, Casablanca, Cúcuta, Dubai, Düsseldorf, Edinburgh, Frankfurt/Main, Funchal, Genf, Glasgow, Hamburg, Hongkong, Istanbul, Johannesburg, Kiew, Köln, Leipzig, Lima, Lissabon, Liverpool, Ljubljana, London, Luanda, Luxemburg, Lyon, Madrid, Mailand, Manchester, Maskat, Mexiko-Stadt, Mombasa, Monaco, München, Nairobi, Oslo, Paris, Peking, Podgorica, Posen, Prag, Reading, Rio de Janeiro, Rom, Santiago de Chile, Sarajevo, Shanghai, Sheffield, Singapur, Skopje, Sofia, Stavanger, Strassburg, Stuttgart, Tel Aviv, Tirana, Warschau, Wien, Zagreb und Zürich.

---

**cms.law**