

MuKEn 2025: Mit Regulierung zu mehr Nachhaltigkeit

Schweizer Immobilien

Autor: Thomas Rieder, Economist, UBS AG

- Die für 2025 geplanten Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKEn) werden die Regulierung verschärfen, um den Schweizer Gebäudebestand rascher auf Nachhaltigkeit auszurichten.
- Zu den einschneidendsten Neuerungen gehören das Verbot fossiler Heizungen sowie die Pflicht zur Eigenstromproduktion bei Neubauten und Sanierungen.



Quelle: UBS

Im Herbst 2024 hat die Konferenz Kantonalen Energiedirektoren die MuKEn 2025 in die Vernehmlassung gegeben. Voraussichtlich sollen sie im Sommer des laufenden Jahres verabschiedet werden. Dabei handelt es sich jedoch lediglich um Mustervorschriften, die in die kantonale Gesetzgebung einfließen sollen.

Was ist die Stossrichtung der MuKEn 2025?

Gebäude sind in der Schweiz für mehr als 40 Prozent des Energieverbrauchs und beinahe ein Viertel aller Treibhausgasemissionen verantwortlich. Angesichts dieser Werte ist es für das Netto-Null-Ziel bis 2050 unverzichtbar, den Energieverbrauch und damit die Emissionen im Gebäudepark nachhaltig zu senken. Bisher haben allerdings selbst verschiedene Förderprogramme nicht ausgereicht: Ende 2024 wurden lediglich 40 Prozent aller Wohngebäude nachhaltig beheizt. Um die Entwicklung in Richtung Nachhaltigkeit zu beschleunigen, setzt die Politik daher zunehmend auf regulatorische Eingriffe.

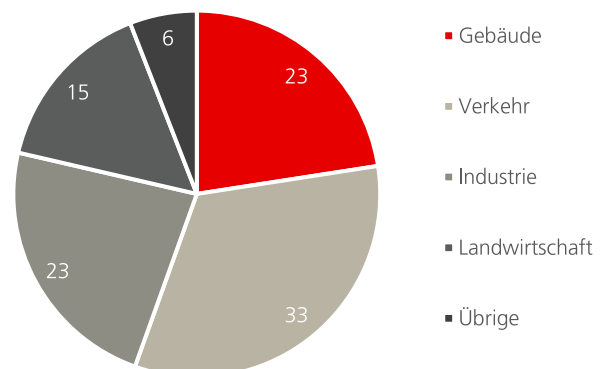
Ab wann gelten die MuKEn 2025?

Für Immobilienbesitzer gelten zunächst weiterhin die bisherigen kantonalen Energiegesetze. Zuerst müssen die Kantone die Inhalte der MuKEn 2025 im Rahmen einer Revision ihrer kantonalen Energiegesetze übernehmen. Dieser Prozess benötigt Zeit, und letztlich entscheidet das kantonale Stimmvolk über deren Annahme. Bereits bei den MuKEn 2014 vergingen sieben Jahre, bis mehr als

die Hälfte aller Kantone die Vorgaben umgesetzt hatte. In drei Kantonen waren sie Anfang 2025 immer noch nicht vollständig eingeführt. Zudem werden die notwendigen Anpassungen für die MuKEn 2025 je nach Kanton unterschiedlich ausfallen – da manche Kantone bereits heute teilweise vergleichbare Regeln kennen: So existiert in fünf Kantonen bereits ein Verbot fossiler Heizungen, und in drei weiteren ist ein solches Verbot geplant.

Gebäude verursachen hohe Treibhausgasemissionen

Anteil Treibhausgasemissionen nach Sektor, gemessen am Total in Prozent



Quellen: BFE, UBS

Dieser Bericht wurde erstellt durch UBS AG. **Bitte beachten Sie die wichtigen rechtlichen Hinweise und die Offenlegungen am Ende dieses Dokuments.**

Wie sind Immobilieneigentümer von den MuKEn betroffen?

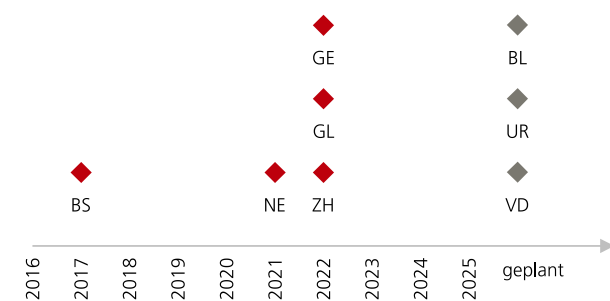
Die MuKEn 2025 beeinflussen sowohl Neubau als auch Sanierungen direkt. Während im Neubau bereits seit Längerem auf Nachhaltigkeit geachtet wird, greifen die neuen Regeln bei Sanierungen stark in die Entscheidungsfreiheit der Eigentümer ein. Im Fokus stehen dabei insbesondere der Heizungsersatz und die Eigenstromproduktion

Sind fossile Heizungen weiterhin möglich?

Gemäss MuKEn 2025 sollen bei Neubauten und beim Heizungsersatz nur noch nachhaltige Heizsysteme zum Einsatz kommen. Dazu zählen Wärmepumpen, Holzfeuerungen, Fernwärme, Solarthermie oder nicht anderweitig nutzbare Abwärme. Ausnahmen gelten, wenn die Lebenszykluskosten eines Systems mit erneuerbarer Energie mindestens ein Viertel höher liegen oder wenn selbst genutztes Wohneigentum in einem finanziellen Härtefall betroffen ist. Zudem dürfen bei Grossbauten mit einer Wärmeleistung von mehr als 100 kW zur Abdeckung von Spitzenlasten bis zu 10 Prozent fossiler Brennstoff eingesetzt werden.

Fünf Kantone bereits mit Verbot fossiler Heizungen

Bestehende und geplante Verbote von fossilen Heizungen in Kantonen, nach Einführungsjahr, Stand 1.1.2025



Quellen: EnDK, UBS

Was geschieht mit neuen fossilen Heizungen?

Soweit keine Sanierung ansteht, sind bestehende Liegenschaften vorerst nicht unmittelbar betroffen. Ab 2050 müssen jedoch alle mit Brennstoffen betriebenen Wärmeerzeugungsanlagen auf erneuerbare Energiequellen umgestellt werden. Ab 2045 ist darzulegen, wie die Umrüstung erfolgen soll. Angesichts der heute üblichen Lebensdauer fossiler Heizungen von 20 bis 25 Jahren bleiben die meisten Anlagen voraussichtlich bis zum Ende ihrer Laufzeit einschränkungsfrei nutzbar, solange sie funktionstüchtig sind. Wer in den kommenden Jahren

allerdings noch eine fossile Heizung installiert, riskiert, sie vor Ablauf ihrer Lebensdauer umrüsten zu müssen.

Gilt das Verbot auch für Elektroheizungen und Elektro-Wasserwärmer?

Nach den Vorgaben der MuKEn 2025 sind Neuinstallation und Ersatz ortsfester elektrischer Widerstandsheizungen nicht mehr zulässig. Darüber hinaus gilt eine Sanierungspflicht für ortsfeste elektrische Widerstandsheizungen mit Wasserverteilsystem: Nach Inkrafttreten eines entsprechenden kantonalen Energiegesetzes auf Basis der MuKEn 2025 müssen sie innert fünf Jahren ersetzt werden. Der Grund dafür liegt darin, dass sich diese Systeme dank des vorhandenen Wasserverteilnetzes vergleichsweise leicht auf eine Wärmepumpe oder Fernwärme umrüsten lassen. Die Umsetzung einer Sanierungspflicht bei Heizsystemen ohne Wasserverteilsystem (sogenannte dezentrale Elektroheizungen) bleibt den Kantonen hingegen freigestellt. Ähnliche Regeln gelten für Wasserwärmer: Der Neubau und Ersatz rein direkt-elektrischer Wassererwärmer wird nicht mehr gestattet sein, und zentrale Elektro-Wassererwärmer müssen spätestens fünf Jahre nach Inkrafttreten des jeweiligen Gesetzes ersetzt werden.

Müssen Gebäude selbst Strom produzieren?

Die MuKEn 2025 sehen vor, dass Neubauten künftig einen Teil ihres Strombedarfs selbst erzeugen müssen, üblicherweise über eine Photovoltaikanlage auf dem Dach oder an der Fassade. Dabei muss die installierte Leistung mindestens 20 Watt pro Quadratmeter Energiebezugsfläche betragen. Eine ähnliche Vorgabe gilt bei Dachsanierungen ab 50 Quadratmetern: In diesem Fall sind mindestens 10 Watt pro Quadratmeter Energiebezugsfläche vorgeschrieben. Ausnahmen gelten für Neubauten und Erweiterungen mit weniger als 50 Quadratmetern neu geschaffener Energiebezugsfläche sowie für denkmalgeschützte Bauten. Ausserdem können Standorte, die gemäss Bundesamt für Energie nicht mindestens als «gut» eingestuft sind, eine reduzierte Leistung vorsehen.

Wird der Gebäudeenergieausweis zur Pflicht?

Der Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) bleibt freiwillig. Die MuKEn 2025 sehen jedoch vor, dass für die Beantragung von Förderbeiträgen bei Sanierungen künftig der GEAK Plus obligatorisch wird. Dieser erfasst den aktuellen Zustand des Gebäudes und zeigt verschiedene Energiesparpotenziale für unterschiedliche Sanierungsvarianten auf.

Gelten für Ferienwohnungen die gleichen Regeln?

Grundsätzlich gelten für Ferienwohnungen die gleichen Vorschriften wie für Erstwohnsitze. Da Ferienwohnungen jedoch häufig nur zeitweise bewohnt sind, behandelt ein freiwilliges Zusatzmodul der MuKEn 2025 den Heizungsbetrieb spezifisch. Dieses Modul sieht vor, dass in neu erstellten Objekten die Raumtemperatur jeder Wohnung auch über grosse Distanzen (z. B. per Telefon, Internet oder SMS) regelbar sein muss. Diese Vorgabe gilt ebenso für die Sanierung bestehender Heizsysteme. Da die Kantone dieses Modul freiwillig anwenden können, bleibt abzuwarten, welche Bergkantone diese Regelung tatsächlich einführen.

Werden Parkplätze für Elektroautos gefördert?

Die Förderung der Parkinfrastruktur für Elektroautos ist in einem separaten, freiwilligen Modul verankert, das die Kantone bei Bedarf umsetzen können. Für Neubauten müssen entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, damit Ladeeinrichtungen jederzeit montiert und angeschlossen werden können. Zudem darf der Einbau einer Ladestation, sofern die Grundinfrastruktur vorhanden ist, generell nicht verweigert werden.

Welche weiteren Themen werden in den MuKEn 2025 aufgegriffen?

Die MuKEn 2025 bringen Anpassungen bei den Vorschriften zum Wärmeschutz von Gebäuden, den Anforderungen an gebäudetechnische Anlagen, der effizienten Nutzung von Elektrizität für Beleuchtung sowie bei der verbrauchsabhängigen Abrechnung von Heiz- und Warmwasserkosten. Darüber hinaus soll die öffentliche Hand eine Vorbildfunktion übernehmen: Die Kantone verpflichten sich, ihre eigenen Gebäude bis 2040 emissionsfrei zu betreiben. Zusätzlich gibt es optionale Module zu Themen wie Betriebsoptimierung von Gebäudetechnikanlagen, Umgang mit Energiedaten, Wärmedämmung, Gebäudehülleneffizienz, graue Energie, die Energieplanung öffentlicher Körperschaften, eine GEAK-Anordnung für bestimmte Bauten sowie Heizungen im Freien und Freiluftbäder. Diese Umsetzung dieser Module ist den Kantonen freigestellt.

Fazit: Die MuKEn 2025 beschleunigen den Weg zu Netto-Null

Mit dem bisherigen Tempo beim nachhaltigen Heizungsersatz könnte das Netto-Null-Ziel für 2050 womöglich verfehlt werden. Die MuKEn 2025 dürften jedoch die nötige Beschleunigung bringen. Zwar ist unklar, wie schnell die Kantone die neuen Bestimmungen umsetzen und ob das jeweilige kantonale Stimmvolk ihnen zustimmt, doch die geplante Regulierung wird langfristig den Weg zum Erreichen des Netto-Null-Ziels ebnen.

Anhang

Die Anlagebeurteilungen des Chief Investment Office von UBS («CIO») werden durch Global Wealth Management von UBS Switzerland AG (in der Schweiz durch die FINMA beaufsichtigt) oder deren verbundenen Unternehmen («UBS»), die Teil der UBS Group AG («UBS-Konzern») sind, aufbereitet und veröffentlicht. Der UBS-Konzern umfasst die frühere Credit Suisse AG, ihre Tochtergesellschaften, Filialen und verbundenen Unternehmen. Der für Credit Suisse Wealth Management relevante Zusatz-Disclaimer ist am Ende dieses Abschnitts zu finden.

Die Anlagebeurteilungen wurden im Einklang mit den gesetzlichen Erfordernissen zur Förderung der **Unabhängigkeit des Anlageresearch** erstellt.

Allgemeines Anlageresearch – Risikohinweise:

Diese Publikation dient **ausschliesslich zu Ihrer Information** und stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zur Offertenstellung zum Kauf oder Verkauf von Anlage- oder anderen spezifischen Produkten dar. Die in dieser Publikation enthaltene Analyse ist nicht als persönliche Empfehlung aufzufassen und berücksichtigt weder die Anlageziele noch die Anlagestrategien oder die finanzielle Situation oder Bedürfnisse einer bestimmten Person. Sie basiert auf zahlreichen Annahmen. Unterschiedliche Annahmen können zu materiell unterschiedlichen Ergebnissen führen. Bestimmte Dienstleistungen und Produkte unterliegen gesetzlichen Beschränkungen und können deshalb nicht unbeschränkt weltweit angeboten und/oder von allen Investoren erworben werden. Alle in dieser Publikation enthaltenen Informationen und Meinungen stammen aus als zuverlässig und glaubwürdig eingestuften Quellen, trotzdem lehnen wir jede vertragliche oder stillschweigende Haftung für falsche oder unvollständige Informationen ab (ausgenommen sind Offenlegungen, die sich auf UBS beziehen). Alle Informationen und Meinungen sowie angegebenen Prognosen, Einschätzungen und Marktpreise sind nur zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Publikation aktuell und können sich jederzeit ohne Vorankündigung ändern. Hierin geäusserte Meinungen können von den Meinungen anderer Geschäftsbereiche von UBS abweichen oder diesen widersprechen, da sie auf der Anwendung unterschiedlicher Annahmen und/oder Kriterien basieren.

Dieses Dokument oder die darin enthaltenen Informationen (einschliesslich Prognosen, Werte, Indizes oder sonstiger berechneter Beträge («Werte»)) dürfen unter keinen Umständen für folgende Zwecke verwendet werden: (i) für Bewertungs- oder buchhalterische Zwecke; (ii) zur Bestimmung der fälligen oder zahlbaren Beträge, Preise oder Werte von Finanzinstrumenten oder -verträgen; oder (iii) zur Messung der Performance von Finanzinstrumenten, einschliesslich zwecks Nachverfolgung der Rendite oder Performance eines Werts, Festlegung der Vermögensallokation des Portfolios oder Berechnung der Performance Fees. Mit dem Erhalt dieses Dokuments und der Informationen sichern Sie zu und garantieren gegenüber UBS, dass Sie dieses Dokument oder die darin enthaltenen Informationen für keinen der oben genannten Zwecke benutzen oder sich dafür in anderer Weise auf dieses Dokument oder die darin enthaltenen Informationen verlassen. UBS und ihre Direktoren oder Mitarbeiter könnten berechtigt sein, jederzeit Long- oder Short-Positionen in hierin erwähnten Anlageinstrumenten zu halten, in ihrer Eigenschaft als Auftraggeber oder Mandatsträger Transaktionen mit relevanten Anlageinstrumenten auszuführen oder für den Emittenten beziehungsweise eine mit diesem Emittenten wirtschaftlich oder finanziell verbundene Gesellschaft bzw. das Anlageinstrument selbst andere Dienstleistungen zu erbringen. Zudem könnten Mitglieder der Konzernleitung bei der Emittentin oder einer mit ihr verbundenen Gesellschaft als Verwaltungsräte tätig sein. Die von UBS und ihren Mitarbeitern getroffenen Anlageentscheidungen (einschliesslich der Entscheidung, Wertpapiere zu kaufen, verkaufen oder zu halten) könnten von den in den Research-Publikationen von UBS geäusserten Meinungen abweichen oder ihnen widersprechen. Bei Illiquidität des Wertpapiermarkts kann es vorkommen, dass sich gewisse Anlageprodukte nicht sofort realisieren lassen. Aus diesem Grund ist es manchmal schwierig, den Wert Ihrer Anlage und die Risiken, denen Sie ausgesetzt sind, zu quantifizieren. UBS setzt Informationsbarrieren ein, um den Informationsfluss aus einem oder mehreren Bereichen innerhalb von UBS in andere Bereiche, Einheiten, Divisionen oder verbundene Unternehmen von UBS zu steuern. Der Termin- und Optionenhandel eignet sich nicht für jeden Anleger, da ein erhebliches Verlustrisiko besteht und die Verluste den ursprünglich investierten Betrag übersteigen können. Die Wertentwicklung einer Anlage in der Vergangenheit stellt keine Gewähr für künftige Ergebnisse dar. Weitere Informationen sind auf Anfrage erhältlich. Manche Anlagen können plötzlichen und erheblichen Wertverlusten unterworfen sein. Bei einer Liquidation Ihrer Anlagewerte kann es vorkommen, dass Sie weniger zurückerhalten als Sie investiert haben, oder dass man Sie zu einer Zusatzzahlung verpflichtet. Wechselkursschwankungen können sich negativ auf den Preis, Wert oder den Ertrag einer Anlage auswirken. Der/Die Analyst(en), der/die diesen Bericht erstellt hat/haben, kann/können zum Zweck der Sammlung, Zusammenfassung und Interpretation von Marktinformationen mit Mitarbeitern des Trading Desk und des Vertriebs sowie anderen Gruppen interagieren.

Verschiedene Bereiche, Gruppen und Mitarbeitende innerhalb des UBS-Konzerns können **unabhängig voneinander** separate Research-Produkte erstellen und verteilen. Zum Beispiel werden Research-Publikationen des **CIO** von UBS Global Wealth Management erstellt. **UBS Global Research** hingegen wird von UBS Investment Bank erstellt. **Die Research-Methoden und Rating-Systeme der einzelnen Research-Organisationen können voneinander abweichen**, beispielsweise mit Blick auf die Anlageempfehlungen, den Anlagehorizont, Modellannahmen und Bewertungsmethoden. Somit können auch die von den einzelnen Research-Organisationen bereitgestellten Anlageempfehlungen, Ratings, Preisziele und Bewertungen voneinander abweichen oder inkonsistent sein – mit der Ausnahme bestimmter Wirtschaftsprognosen (bei denen UBS CIO und UBS Global Research zusammenarbeiten können). Bei jedem einzelnen Research-Produkt sollten

Sie die Einzelheiten zu dessen Methodologie und Rating-System beachten. Nicht alle Kundinnen und Kunden haben Zugang zu allen Produkten von jeder Organisation. Jedes Research-Produkt unterliegt jeweils den Richtlinien und Verfahren der Organisation, von der es verfasst wird.

Die Vergütung des/der Analysten, der/die diesen Bericht erstellt hat/haben, wird ausschliesslich durch Research Management und das Senior Management (ohne Investment Banking) bestimmt. Die Vergütung der Analysten basiert nicht auf den Erträgen aus dem Investment Banking, Verkauf und Handel oder Eigenhandel. Die Vergütung kann jedoch in Bezug zu den Erträgen des UBS-Konzerns als Ganzes stehen, wozu auch das Investment Banking, der Verkauf und Handel sowie der Eigenhandel gehören.

Die steuerliche Behandlung hängt von der individuellen Situation ab und kann sich in Zukunft ändern. UBS erbringt keine Rechts- oder Steuerberatung und macht keinerlei Zusicherung im Hinblick auf die steuerliche Behandlung von Vermögenswerten oder deren Anlagerenditen – weder im Allgemeinen noch in Bezug auf die Verhältnisse und Bedürfnisse eines spezifischen Kunden. Wir können nicht auf die persönlichen Anlageziele, finanziellen Situationen und Bedürfnisse unserer einzelnen Kunden eingehen und empfehlen Ihnen deshalb, vor jeder Investition Ihren Finanz- und/oder Steuerberater bezüglich möglicher – einschliesslich steuertechnischer – Auswirkungen zu konsultieren.

Dieses Material darf ohne vorherige Einwilligung von UBS nicht reproduziert werden. Sofern nicht etwas anderes schriftlich vereinbart wurde, untersagt UBS ausdrücklich jegliche Verteilung und Weitergabe dieses Materials an Dritte. UBS übernimmt keinerlei Haftung für Ansprüche oder Klagen von Dritten, die aus dem Gebrauch oder der Verteilung dieses Materials resultieren. Die Verteilung dieser Publikation darf nur im Rahmen der dafür geltenden Gesetzgebung stattfinden. Informationen darüber, wie das CIO Konflikte regelt und die Unabhängigkeit seiner Anlagebeurteilungen, des Publikationsangebots, des Research sowie der Ratingmethoden aufrechterhält, finden Sie unter www.ubs.com/research-methodology. Weitere Informationen über die jeweiligen Autoren dieser und anderer CIO-Publikationen, auf die in diesem Bericht verwiesen wird, sowie Kopien von vergangenen Berichten zu diesem Thema können Sie bei Ihrem Kundenberater bestellen.

Wichtige Informationen über nachhaltige Anlagestrategien: Nachhaltige Anlagestrategien versuchen, die Faktoren Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG) beim Anlageprozess und Portfolioaufbau miteinzubeziehen. Strategien wenden ESG-Analysen je nach der Region unterschiedlich an und integrieren die Ergebnisse auf verschiedene Weise. Die Einbeziehung von ESG-Faktoren oder Aspekten des nachhaltigen Investierens könnte die Fähigkeit von UBS beeinträchtigen, bestimmte Anlagechancen zu nutzen oder zu empfehlen, die andernfalls zu den Anlagezielen des Kunden oder der Kundin passen würden. Die Renditen eines Portfolios, das ESG-Faktoren oder Erwägungen des nachhaltigen Investierens einbezieht, sind unter Umständen geringer oder höher als die eines Portfolios, bei dem UBS keine ESG-Faktoren, Ausschlusskriterien oder anderen Nachhaltigkeitsthemen berücksichtigt. Zudem kann ein solches Portfolio Unterschiede hinsichtlich der Anlagechancen aufweisen.

Externe Vermögensverwalter / Externe Finanzberater: Für den Fall, dass dieses Research oder die Publikation an einen externen Vermögensverwalter oder Finanzberater ausgegeben wird, untersagt UBS dem externen Vermögensverwalter oder Finanzberater ausdrücklich, diese an ihre Kunden und / oder Dritte weiterzugeben beziehungsweise zur Verfügung zu stellen.

USA: Diese Publikation darf weder in den USA noch an «US persons» verteilt werden.

Länderinformationen finden Sie unter ubs.com/cio-country-disclaimer-gr oder fragen Sie Ihren Kundenberater nach vollständigen Risikoinformationen.

Zusatz-Disclaimer für Credit Suisse Wealth Management

Dieses Dokument erhalten Sie in Ihrer Eigenschaft als Kunde von Credit Suisse Wealth Management. Ihre personenbezogenen Daten werden gemäss der Datenschutzerklärung der Credit Suisse verarbeitet, auf die Sie an Ihrem Domizil über die offizielle Website der Credit Suisse <https://www.credit-suisse.com> zugreifen können. Um Ihnen Marketingmaterial zu unseren Produkten und Dienstleistungen senden zu können, ist die UBS Group AG berechtigt, Ihre grundlegenden personenbezogenen Daten zu verarbeiten (d.h. Kontaktangaben wie Name, E-Mail-Adresse), bis Sie uns mitteilen, dass Sie diese Unterlagen nicht mehr erhalten möchten. Sie können die Zusendung dieser Unterlagen jederzeit durch Mitteilung an Ihren Relationship Manager widerrufen.

Soweit in diesem Dokument nicht anders angegeben und /oder abhängig von der lokalen Einheit der Credit Suisse, von der Sie diesen Bericht erhalten, wird dieser Bericht von UBS Switzerland AG verteilt, einem von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) zugelassenen und regulierten Unternehmen.

Fassung D/2024. CIO82652744

© UBS 2025. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den eingetragenen bzw. nicht eingetragenen Markenzeichen von UBS. Alle Rechte vorbehalten.