Bericht vom Juni 2025

Green Lease / grüne Mietverträge Analyse und Handlungsoptionen für die aktuelle Situation in der Schweiz

EnergieSchweiz
Bundesamt für Energie BFE

Pulverstrasse 13
CH-3063 Ittigen

Postadresse:
CH-3003 Bern

Infoline 0848 444 444
energieschweiz.ch

Autor*innen Bericht
Dr. Sabine Perch-Nielsen
Ladina Ramming
Melanie Aichinger
Levin Koller

EBP Schweiz AG
Mühlebachstrasse 11
8032 Zürich
Schweiz
Telefon +41 44 395 16 16
info@ebp.ch

Projektleitung EnergieSchweiz
Andrea Streit
Pierre Savioz

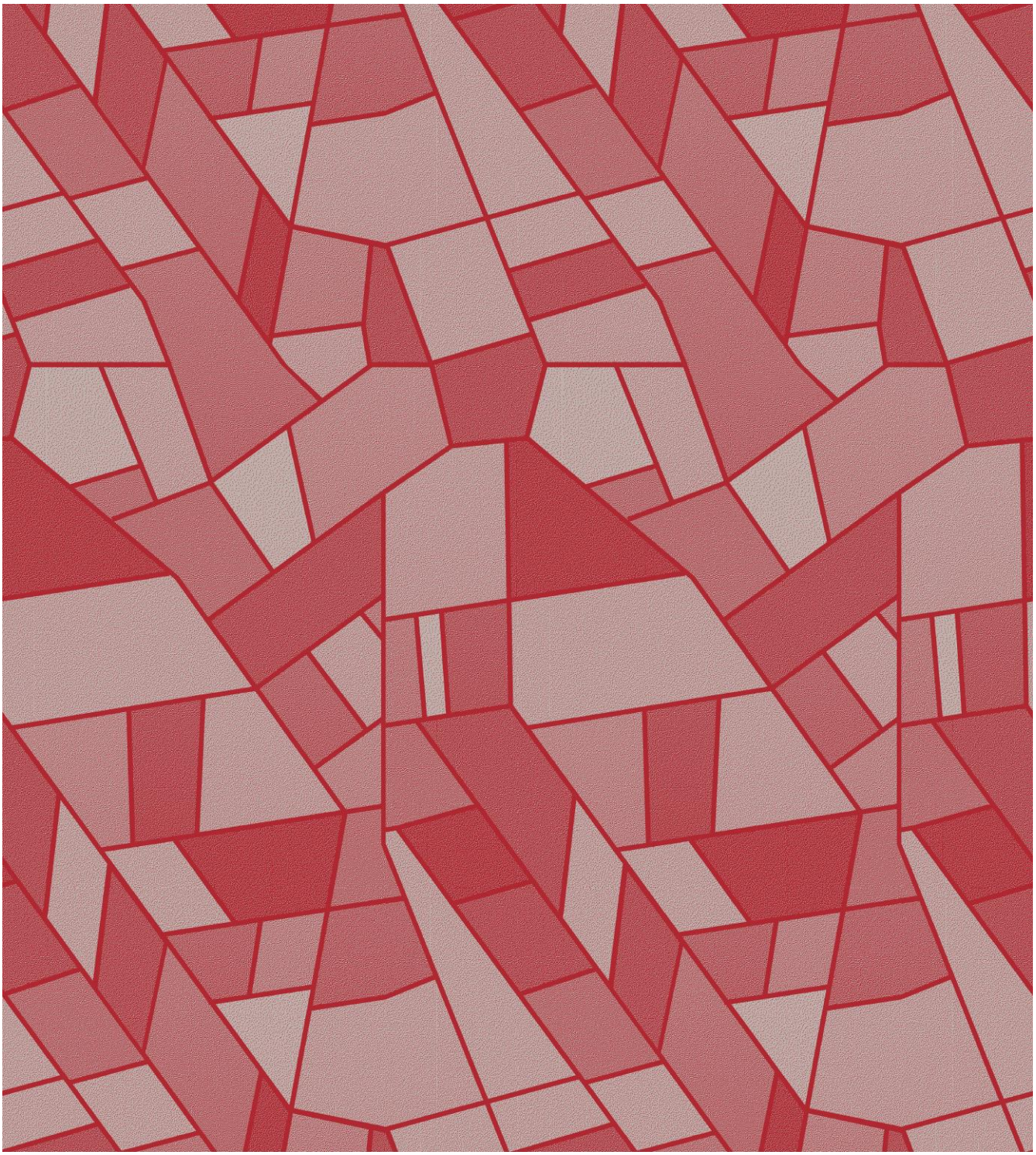
Echogruppe des Bundes
Silvia Ruprecht, Bundesamt für Umwelt
Dylan Battistolo, Bundesamt für Energie
Matthias Howald, Bundesamt für Raumentwicklung
Felix König, Bundesamt für Wohnungswesen

Diese Studie wurde im Auftrag von EnergieSchweiz erstellt.
Für den Inhalt sind alleine die Autorinnen verantwortlich.

EnergieSchweiz

Green Lease / grüne Mietverträge: Analyse und Handlungsoptionen

Bericht vom Juni 2025



Zusammenfassung

Grüne Mietverträge (auch «Green Lease» genannt) bieten eine Chance in den Bereichen Gebäudeeffizienz und erneuerbare Energien. Sie sehen zusätzlich zu den üblichen Inhalten von Mietverträgen vor, dass sowohl Mietende als auch Vermietende ökologische Beiträge leisten.

Das Bundesamt für Energie möchte das Thema Green Lease vertiefen, um die Chancen für die Steigerung der Energieeffizienz und des Anteils erneuerbarer Energien in Gebäuden zu verstehen und zu nutzen. Hierbei gilt es die unterschiedlichen rechtlichen, wirtschaftlichen und sozialen Ausgangslagen bei Mietverhältnissen von Geschäftsflächen und Wohnflächen differenziert zu betrachten.

Im Bereich Geschäftsmiete besteht bei institutionellen Investoren (Vermietende) aufgrund der Pflicht zur Erreichung eigener Nachhaltigkeitsziele und/oder Vorgaben aus Finanzierungsstrukturen eine vergleichsweise hohe Motivation zum Einsatz grüner Mietverträge. Auf Seite der Mietenden ist eine mittelgradige Motivation feststellbar; teilweise bestehen bei Grosskonzernen als Mieter ähnliche Anreize wie bei institutionellen Investoren, teilweise bestehen aber auch Ängste vor zu viel Einmischung oder zu unvorhersehbaren Kostenfolgen, besonders bei KMU.

Im Bereich der Wohnmiete sieht die Situation anders aus. Hier ist auf Seite Vermieterschaft bei intrinsisch motivierten Vermietenden eine hohe Motivation spürbar, ebenso teilweise bei institutionellen Investoren mit hohem Anteil an Wohnen im Portfolio. Es gibt aber auch klar desinteressierte Akteure, besonders bei Privat-vermietenden. Wohnungsmietende sind gegenüber grünen Mietverträgen noch kritischer eingestellt als Gewerbemietende; es fehlt derzeit schlicht das Verständnis für mögliche Mehrwerte oder teilweise auch tatsächlich greifbare Vorteile für die Mietenden.

In beiden aufgezeigten Fällen ist ein direkt spürbarer Nutzen für die Mietenden der grösste Hebel respektive auch teilweise der einzige Weg zur Akzeptanz eines grünen Mietvertrags. Ebenfalls zentral ist, dass ein solcher Mietvertrag ausgewogen und fair ausgestaltet wird. Hierfür ist die Aufnahme eines Dialogs zwischen Mieter und Vermieter zwingend, und dessen aktive Fortführung auch während der Dauer des Mietverhältnisses unabdingbar. Der bewirtschaftenden Partei kommt hier eine besonders verantwortungsvolle, teilweise auch neue Rolle zu.

Während der Hauptfokus der Vereinbarungen in grünen Mietverträgen naturgemäss auf der Nachhaltigkeitsdimension «Umwelt» liegt und auch künftig liegen wird, soll der Dimension «Soziales» besonders im Wohnmietverhältnis ebenfalls adäquates Gewicht beigemessen werden.

Folgende zwei Ziele werden zuhanden EnergieSchweiz vorgeschlagen:

— interessierten Akteuren in der Schweiz Unterstützungshilfen für die Vereinbarung von ökologischen Mietverträgen zur Verfügung stellen

— mit Instrumenten und Hilfen darauf hinarbeiten, dass solche Verträge eine hohe ökologische Wirkung entfalten.

Auf dieser Grundlage werden in den Handlungsfeldern a) Grundlagen b) Information & Sensibilisierung und c) Vorbild Bund Massnahmen vorgeschlagen. Dazu gehören bspw. die Beauftragung eines Rechtsgutachtens, darauf basierend ein Katalog an Mustervereinbarungen sowie die Sammlung von Best Practices. Die Grundlagen sollen über verschiedene Multiplikatoren bekannt gemacht werden. Idealerweise setzt der Bund in seinen eigenen Bauten Pilotprojekte um.

Résumé

Les contrats de location verts (« Green Lease ») offrent des opportunités pour améliorer l'efficience énergétique et augmenter la part des énergies renouvelables dans les bâtiments. Ils prévoient, en plus des conditions habituelles des contrats de location, que locataires et bailleurs s'engagent dans des démarches écologiques.

L'Office fédéral de l'énergie (OFEN) souhaite approfondir ce sujet afin de mieux comprendre et exploiter les potentiels pour l'efficacité énergétique et l'utilisation d'énergies renouvelables dans les bâtiments, tout en tenant compte des différentes situations juridiques, économiques et sociales dans la location de surfaces commerciales et d'habitations.

Dans le domaine de la location commerciale, les investisseurs institutionnels (bailleurs) sont généralement déjà très engagés à adopter des contrats de location verts, notamment en raison de leurs propres objectifs en matière de développement durable ou de contraintes liées au financement. Du côté des locataires, la motivation est plus modérée : certains grands groupes ont des incitations similaires à celles des investisseurs, mais des craintes d'ingérence ou de coûts imprévus persistent, en particulier chez les PME.

Dans le secteur résidentiel, la situation est différente. Du côté des bailleurs, une forte motivation est perceptible chez les propriétaires intrinsèquement motivés, ainsi que partiellement chez les investisseurs institutionnels dont le portefeuille comporte une proportion importante de logements. Toutefois, il existe aussi des acteurs clairement désintéressés, notamment parmi les bailleurs privés. Les locataires, quant à eux, sont généralement plus critiques face aux baux verts, par manque de compréhension des avantages potentiels ou de bénéfices tangibles.

Dans les deux cas, un bénéfice direct et perceptible pour les locataires est le principal levier, voire souvent le seul moyen, pour accepter un bail vert. Il est également essentiel que ce contrat soit équilibré et équitable, ce qui nécessite un dialogue permanent entre les parties pendant toute la durée du contrat. La gestion immobilière assume ainsi un rôle particulièrement responsable, parfois nouveau.

Si l'accent des baux verts reste logiquement mis sur la dimension environnementale du développement durable et le restera à l'avenir, la dimension sociale mérite également une attention appropriée, en particulier dans le cadre de la location de logements.

Deux objectifs sont proposés pour SuisseEnergie :

— Fournir aux acteurs intéressés en Suisse des outils pour conclure des baux écologiques,

— Mettre en place des instruments et des outils permettant de favoriser un fort impact dans ces contrats.

Sur cette base, des mesures sont recommandées dans les domaines des a) fondamentaux, b) information & sensibilisation, et c) exemplarité de la Confédération. Cela implique un avis juridique, l'élaboration de modèles de

contrats type qui en découlent, ainsi qu'un recueil de bonnes pratiques. La diffusion des connaissances se fera par des multiplicateurs. Idéalement, la Confédération lancera des projets pilotes dans ses propres bâtiments.

Sintesi

I contratti di locazione verdi (noti anche come «Green Lease») offrono un'opportunità nei settori dell'efficienza energetica degli edifici e delle energie rinnovabili. Oltre agli elementi consueti dei contratti di locazione, prevedono che sia locatari che locatori contribuiscano attivamente a obiettivi ecologici.

L'Ufficio federale dell'energia intende approfondire il tema dei Green Lease per comprendere e sfruttare le possibilità di aumentare l'efficienza energetica e la quota di energie rinnovabili negli edifici. In questo contesto, è necessario considerare in modo differenziato le diverse condizioni giuridiche, economiche e sociali dei contratti di locazione per spazi commerciali e abitativi.

Nel settore della locazione commerciale, gli investitori istituzionali (locatori) sono fortemente motivati a utilizzare contratti di locazione verdi, in quanto spesso soggetti al rispetto di obiettivi di sostenibilità propri e/o a vincoli derivanti dalle strutture di finanziamento. Dal lato dei locatari, la motivazione è media; in parte, le grandi aziende hanno incentivi simili agli investitori istituzionali, ma in parte esistono anche timori riguardo a eccessive ingerenze o a costi imprevedibili, soprattutto per le PMI.

Nel settore della locazione abitativa, invece, la situazione è diversa. Qui i locatori motivati da convinzioni personali mostrano un alto interesse, così come parte degli investitori istituzionali con una forte presenza nel comparto abitativo. Tuttavia, vi sono anche attori chiaramente disinteressati, in particolare tra i locatori privati. Gli inquilini sono ancora più critici nei confronti dei Green Lease rispetto agli affittuari commerciali; spesso manca la comprensione dei potenziali benefici oppure in parte anche vantaggi tangibili in modo concreto.

In entrambi i casi descritti, il beneficio diretto e tangibile per i locatari rappresenta la leva principale, se non l'unica via, per raggiungere l'accettazione di un contratto di locazione verde. È inoltre essenziale che tali contratti siano redatti in modo equilibrato e giusto. Per questo motivo, è fondamentale avviare un dialogo tra locatore e locatario e mantenerlo attivo per tutta la durata del rapporto di locazione. Alla parte incaricata della gestione immobiliare spetta in tal senso un ruolo particolarmente responsabile, e in parte anche nuovo.

Sebbene il focus principale dei Green Lease sia e resti naturalmente sulla dimensione ambientale della sostenibilità, è importante che soprattutto nella locazione abitativa la dimensione sociale sia adeguatamente considerata.

Si propongono i seguenti due obiettivi a SvizzeraEnergia:

— fornire strumenti di supporto agli attori interessati in Svizzera per la stipula di contratti di locazione verdi

— sviluppare strumenti e risorse che garantiscano un impatto ambientale significativo di tali contratti.

Su queste basi, vengono suggerite misure negli ambiti a) Fondamenti, b) Informazione e sensibilizzazione e c) Esempio della Confederazione. Tra

queste figurano, ad esempio, l'incarico per la redazione di un parere giuridico, la creazione di un catalogo di modelli contrattuali basati su tale parere e la raccolta di buone pratiche. I fondamenti sviluppati devono essere diffusi attraverso diversi moltiplicatori. Idealmente, la Confederazione stessa realizza progetti pilota nei propri edifici.

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	9
2.	Vorgehen	10
3.	Definition Green Lease	11
4.	Potenzial für Green Lease in der Schweiz	14
	4.1 Potenzial	14
	4.2 Beteiligte Akteure – Chancen und Hemmnisse	16
	4.3 Bisherige Aktivitäten in der Schweiz	19
	4.4 Exkurs: Akzeptanz von Massnahmen zur Energieverbrauchsreduktion bei KMUs	21
	4.5 Ökologische Wirkung von grünen Mietverträgen	23
	4.6 Potenzial Geschäftsmiet- vs. Wohnmietverhältnisse	23
5.	Mögliche Elemente eines Green Lease	29
	5.1 Internationale Beispiele	29
	5.2 Vorkommen einzelner Klauseln in der Praxis	31
	5.3 Struktur mit möglichen Elementen	32
6.	Handlungsempfehlungen für EnergieSchweiz	35
	6.1 Ziele	35
	6.2 Handlungsfelder und Massnahmen	35

Anhang

A1	Literaturverzeichnis	38

1. Einleitung

Ökologische Beiträge der Mietparteien

Grüne Mietverträge (auch «Green Lease» genannt) bieten eine Chance in den Bereichen Gebäudeeffizienz und erneuerbare Energien. Sie sehen zusätzlich zu den üblichen Inhalten von Mietverträgen vor, dass sowohl Mietende als auch Vermietende ökologische Beiträge leisten.

Wenig Erfahrung in der Schweiz

Grüne Mietverträge sind neu, der Einsatz in der Schweiz ist derzeit erst in einer explorativen Phase. Die Chancen und Hemmnisse sind noch unklar, es gibt keine Standardklauseln oder Tools, es gibt auch kein gemeinsames Verständnis der Akteure zum vermehrten Einsatz solcher Verträge in der Schweiz. International ist die Entwicklung teilweise schon weiter.

Verständnis für Chancen zur Steigerung der Energieeffizienz

Das Bundesamt für Energie möchte das Thema Green Lease vertiefen, um die Chancen für die Beschleunigung der Energiewende zu verstehen und zu nutzen. Ziel des vorliegenden Berichtes ist, eine gemeinsame Definition und Situationsanalyse vorzulegen. Zudem werden die Akteure identifiziert und die Chancen und Hemmnisse aus ihrer Sicht beschrieben. Schliesslich sind auf dieser Grundlage mögliche Ziele und Massnahmen aus Sicht Bund definiert.

2. Vorgehen

Grundlagenstudium und Brancheninterviews

Als erster Schritt wurde mit einer Literaturanalyse und Internetrecherchen die aktuelle Situation bezüglich Green Lease analysiert. Aufgrund der begrenzten Schweizer Literatur wurden primär ausländische Quellen berücksichtigt. Zusätzlich wurden für die Situationsanalyse in der Schweiz Interviews mit ExpertInnen und Branchenvertretenden durchgeführt, davon:

— 10 Vertretende institutioneller Investoren und vermietenden Akteuren*

— 1 Vertretende/r genossenschaftlicher Wohnbauträger (Vermietende)

— 1 Vertretende/r der öffentlichen Hand (Vermietende)

— 5 Vertretende von mietenden Unternehmen und Mieterverbänden*

— 1 Vertretende/r aus Bewirtschaftung

— 1 Vertretende/r aus der Vermarktung

— 1 Vertretende/r aus der Jurisprudenz

— 2 Vertretende von Zertifizierungsorganisationen (Gebäudelabel)

*einzelne vermietende Akteure treten an anderen Standorten auch als Mieter auf und umgekehrt (Gewerbe)

Erfahrungen, Chancen und Hemmnissen

In den Interviews wurden die Branchenakteure unter anderem nach ihren Erfahrungen, Chancen und Hemmnissen sowie nach ihren Wünschen gegenüber dem Bund und ihrer Motivation für Green Lease befragt. Die Erkenntnisse aus den Interviews wurden mit Expertenwissen von ImmobilienspezialistInnen von EBP ergänzt.

Workshop Geschäftsmiete und Wohnmiete

Im Anschluss an die Recherche- und Interviewphase wurden je ein Workshop mit Schwerpunkt Geschäftsmiete und Wohnmiete durchgeführt. Übergeordnete Zielsetzung war ein vertieftes Verständnis für Chancen und Hemmnisse für die Einführung resp. Umsetzung von Green Lease in den jeweiligen Bereichen als auch für mögliche Massnahmen und Hilfestellungen seitens Bund.

Spiegelung mit Begleitgruppe

Die gesammelten Erkenntnisse aus den Arbeitsschritten wurden jeweils nach Abschluss der jeweiligen Phase mit einer Begleitgruppe mit Vertretenden des Bundes gespiegelt und geschärft.

3. Definition Green Lease

Keine einheitliche Definition im Schweizer Recht

Eine Definition zu Green Lease besteht weder im schweizerischen Obligationenrecht (OR), noch in einem anderen Erlass der Schweizerischen Rechtsordnung. Schnyder (2022) bietet folgende, allgemein gehaltene Kurzdefinition an:

> *«Ein grüner Mietvertrag enthält Klauseln zur nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjekts.»*

Blick nach Deutschland

Eine etwas ausführlichere, für den Markt in Deutschland verfasste Definition stammt vom Zentralen Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA). Der ZIA hat gemeinsam mit Akteuren aus der Immobilienwirtschaft in Deutschland mehrere ausführliche Publikationen zum Thema Green Lease erarbeitet. In der Publikation «Green Lease 2.0» von 2024 wird folgende Definition vorgeschlagen (ZIA 2024):

> *«Ein Green Lease ist ein auf Nachhaltigkeit gerichteter Mietvertrag, der durch seine besondere Ausgestaltung – gegebenenfalls flankiert durch die Anforderungen einer etwa vorhandenen Zertifizierung der Immobilie – den Mieter zu einer möglichst nachhaltigen Nutzung und den Vermieter zu einer möglichst nachhaltigen Bewirtschaftung der Immobilie veranlassen soll.»*

Schwerpunkt Betrachtung der Nutzungsphase

Gemäss dem Verständnis der beiden oben genannten Autoren liegt der Schwerpunkt der Regelungen in der *Nutzungsphase*, nicht aber beim *Bau* oder dem *Abriss* eines Gebäudes. Ein Vermieter kann während der Nutzungsphase durch eine nachhaltige Bewirtschaftung des Mietobjekts einen Beitrag zur Nachhaltigkeit leisten. Der Mieter hat wiederum einen grossen Einfluss auf die Nutzung selbst.

Blick ins Vereinigte Königreich

Diesen Aspekt greift auch die wiederum etwas allgemeinere, aber sehr verständliche Definition des «Better Building Partnership», einem Branchenzusammenschluss aus dem Vereinigten Königreich auf (BBP 2025):

> *«A green lease is a standard form lease with additional clauses included which provide for the management and improvement of the environmental (and social) performance of a building by both owner and occupier(s). […] A green lease, therefore, represents the firm commitment of both owner and occupiers, to take action on sustainability.»*

verbindliches Engagement beider Parteien, nachhaltig zu handeln

Das BBP fasst hier die Verantwortung von Mieter und Eigentümer etwas weiter als der ZIA; gemäss BBP repräsentiert ein grüner Mietvertrag das verbindliche Engagement beider Parteien, nachhaltig zu handeln. Es weist jedoch auch darauf hin, dass ein Green Lease lediglich ein Stück Papier ist und nicht automatisch eine ökologische Wirkung entfaltet. Dazu braucht es das ernsthafte Engagement beider Parteien.

partnerschaftliches Vorgehen beider Parteien

Die Notwendigkeit echten Engagements und partnerschaftlichen Vorgehens beider Parteien (und allfälligen weiteren Akteuren wie der Bewirtschaftung) wird auch von Schweizer Autoren wie Escher (2023) ins Zentrum der Bemühungen um mehr Nachhaltigkeit von Liegenschaften gestellt:

> *««Green Lease» ist ein Prozess, der es erlaubt, im gemeinsamen und koordinierten Vorgehen von Mietern und Immobilieneigentümer das Nachhaltigkeitsniveau einer Liegenschaft zu erhöhen.»*

Prozessuales Verständnis, gemeinsames und koordiniertes Vorgehen

Im Gegensatz zu den ersten, relativ legalistisch-technischen Definitionen bringt das prozessuale Verständnis von Escher eine neue Dimension in die Thematik. Hervorzuheben ist sein Aufruf (analog zu BBP) zu einem *«gemeinsamen und koordinierten Vorgehen»;* dies setzt eine partnerschaftliche Herangehensweise voraus. Somit könnte argumentiert werden, dass Green Lease ein Mittel zum Abbau von Mieter-Vermieter-Dilemmata darstellen könnte.

Win-Win-Situation

Auch der ZIA (2024) postuliert in seinem Leitfaden das Hinarbeiten zu einer «Win-Win-Situation» für Mieter und Vermieter. Sein Vorschlag für eine Art Mindestumfang an Vereinbarungen resp. «Basis Green Lease» beinhaltet jedoch keine explizite Aufforderung zum Dialog, sondern bleibt auf einer technischen Ebene. Binkowski (2014) verfolgt einen noch reduktionistischeren Ansatz und unterscheidet nur zwischen den folgenden zwei Typen an Regelungen in grünen Mietverträgen: a) Regelung der Substanz und Ausstattung der Immobilie und b) Regelung zur nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung der Immobilie.

Grenzen der Vereinbarungen

Für die Situation in der Schweiz zeigt Schnyder (2022) auf, dass trotz hohem Grad an Vertragsfreiheit allfällig vereinbarte, «grüne» Mietvertragsklauseln sich auf den Gebrauch des Mietobjektes beschränken müssen. Klauseln, die Verhaltensänderungen ohne Bezug zum Mietobjekt zum Inhalt haben (bspw. das Mobilitätsverhalten des Mieters in der Freizeit), sind nicht zulässig. So ist ein Koppelungsgeschäft in Zusammenhang mit der Miete nichtig, wenn der Abschluss oder die Weiterführung des Mietvertrags davon abhängig gemacht wird und der Mieter dabei gegenüber dem Vermieter oder einem Dritten eine Verpflichtung übernimmt, die nicht unmittelbar mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängt (Art. 254 OR). Solange die Grundsätze des Mietrechts, insbesondere die Vorschriften gegen missbräuchliche Mietzinse, nicht verletzt werden, sind die beteiligten Parteien jedoch frei in der weiteren Ausgestaltung eines «grünen» Mietvertrags.

Empfehlungen für die Weiterbearbeitung

Basierend auf der Literatur und den Erkenntnissen aus dem Dialog mit Branche und Experten empfehlen die Verfasser des vorliegenden Berichts für die weitere Bearbeitung des Themas «Green Lease» durch den Bund folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

— Im Sinne einer möglichst hohen Akzeptanz ist es zentral, dass ein grüner Mietvertrag ausgewogen und fair ausgestaltet wird. Hierfür ist die Aufnahme eines Dialogs zwischen Mieter und Vermieter zwingend, und dessen aktive Fortführung auch während der Dauer des Mietverhältnisses zentral. Der bewirtschaftenden Partei kommt hier eine besonders verantwortungsvolle, teilweise auch neue Rolle zu.

— Während der Hauptfokus der Vereinbarungen in grünen Mietverträgen naturgemäss auf der Nachhaltigkeitsdimension «Umwelt» liegen wird, soll der Dimension «Soziales» besonders im Wohnmietverhältnis ebenfalls Gewicht beigemessen werden.

4. Potenzial für Green Lease in der Schweiz

4.1 Potenzial

Hoher Energieverbrauch im Gebäudesektor

In der Schweiz werden in Gebäuden jährlich knapp 310 PJ Endenergie für die Bereitstellung von Wärme, Beleuchtung, Ventilation & Kühlung und elektrische Geräte konsumiert (Abbildung 1). Damit ist der Gebäudesektor anteilsmässig der grösste Energieverbraucher, gefolgt von der Mobilität mit einem Energieverbrauch von rund 220 PJ und der Industrie mit einem Verbrauch von 150 PJ. Grüne Mietverträge, die primär im Gebäudesektor eine Wirkung erzielen können, setzen damit im Sektor an, der energetisch eine hohe Bedeutung und folglich ein grosses Einsparpotenzial aufweist.

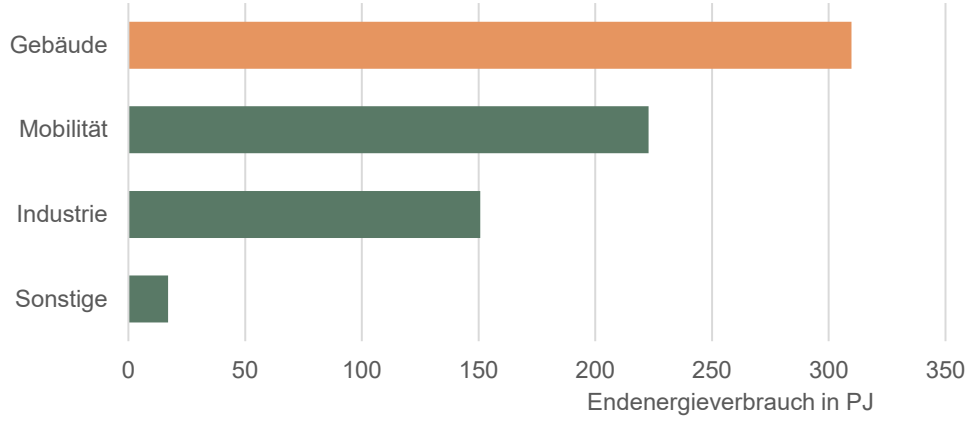


Abbildung 1. Endenergieverbrauch in Petajoule (PJ) im Jahr 2023 nach Sektoren. Quelle: Grafik EBP, Daten BFE (2024)

Grosser Anteil der Energiebezugsflächen grundsätzlich für Green Lease geeignet

Innerhalb des Gebäudesektors eignet sich ein grosser Anteil der Energiebezugsflächen grundsätzlich für Green Lease, da bei diesen typischerweise ein Mietverhältnis besteht (siehe Abbildung 2). Dazu gehören Mehrfamilienhäuser mit ca. 360 Mio. m² und Geschäftsflächen (Büroflächen, Handelsfläche, sonstige Gewerbe- und Industrieflächen) mit knapp 170 Mio. m². Bei Einfamilienhäusern (nur 13% aller EFH sind vermietet[1]), Schulraum, landwirtschaftliche Bauten oder leerstehende Industriegebäuden besteht typischerweise kein Mietverhältnis, der Löwenanteil dieser knapp 270 Mio. m² ist daher von Green Lease nicht betroffen[2]. Rein nach Flächen betrachtet ist das Potenzial bei den Wohnmieten rund doppelt so gross wie bei den Geschäftsmieten.

[1] Quelle: Zürcher Kantonalbank, basierend auf Gebäude- und Wohnungsstatistik (Beitrag 21.11.2023)

[2] Eine bedeutende Fläche, bei der sich alternative Ansätze zu prüfen lohnen würde. Sie sind nicht Gegenstand dieser Studie. Denkbar wären beispielsweise ergänzende Vereinbarungen zu Baurechtsverträgen.

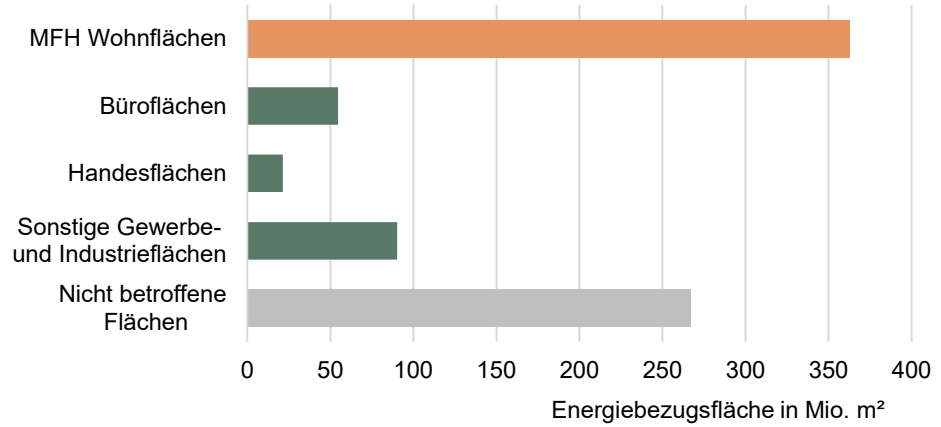


Abbildung 2. Energiebezugsfläche (EBF) in der Schweiz anfangs 2024 nach gruppierten Nutzungstypen. Orange: geeignete Wohnflächen für Green Lease. Grün: Geeignete Geschäftsflächen für Green Lease, Grau: nicht betroffene Flächen für Green Lease (Einfamilienhäuser, Schulen, leerstehende Industrie Landwirtschaft etc.). Quelle: Grafik EBP, Daten BFE (2023)

Eigentümerstruktur massgebend

Das Potenzial von grünen Mietverträgen ist neben dem Zustandekommen eines Mietvertrags und der Nutzungsform der Gebäude ebenfalls von der Eigentümerstruktur abhängig, da eine professionell organisierte bzw. in der Erarbeitung von Verträgen routinierte Vermieterschaft und Verwaltung der Mietsache den Einbezug grüner Mietklauseln tendenziell begünstigt. Bei den Mietwohnungen befinden sich ca. 45% im Eigentum von Privatpersonen (siehe Abbildung 3). Nur leicht weniger Wohnungen fallen auf Firmen und institutionelle Anleger mit einem Anteil von 44% der Mietwohnungen. Wohnbaugenossenschaften und die öffentliche Hand sind die Eigentümer der restlichen rund 11% der Mietwohnungen.

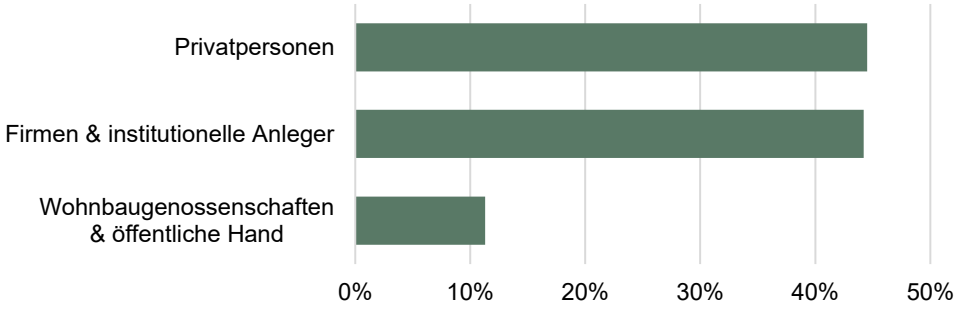


Abbildung 3. Eigentumsstruktur der Mietwohnungen im Jahr 2023 in Prozent der Wohnungen. Quelle: Grafik EBP, Daten BFS (2024)

Hoher Anteil an Privateigentümern von Wohn- wie auch Geschäftsmietflächen

Zur Abschätzung der Eigentümerstruktur der Geschäftsflächen werden zur Annäherung die Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung herangezogen. Diese Gebäude dienen neben der Wohnnutzung weiteren Nutzungsformen wie der Geschäftsnutzung. Knapp 37% dieser Gebäude sind im Eigentum von Privatpersonen während auf juristische Personen 51% der Gebäude fallen (siehe Abbildung 4). Weitere Eigentümerformen wie Gemeinschaften oder gemischte Eigentümer halten 12% der Gebäude, die neben der

Wohnnutzung auch für andere Zwecke verwendet werden. Die Eigentümerstrukturen von Wohnungs- und Geschäftsflächen sind nach dieser groben Analyse ähnlich, mit etwas mehr juristischen Personen bei den Geschäftsmieten.

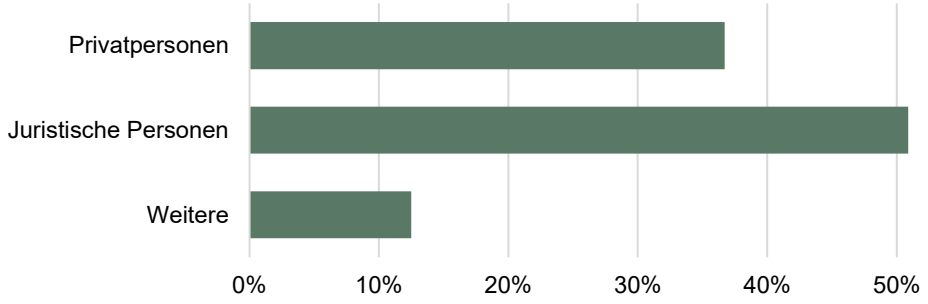


Abbildung 4. Eigentumsstruktur der Gebäude im Jahr 2023 in Prozent der Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung, die neben Wohnnutzung weitere Nutzungsformen wie Geschäftsnutzungen aufweisen (ohne Kt. ZH & VS wegen schlechter Datenqualität). Quelle: Grafik EBP, Daten BFS (2024)

4.2 Beteiligte Akteure – Chancen und Hemmnisse

Viele unterschiedliche Akteure am Mietverhältnis beteiligt

Die unterschiedlichen, am Abschluss von grünen Mietverträgen beteiligten Akteure unterliegen einerseits klaren juristischen Leitplanken und zeigen andererseits auch unterschiedliche Handlungsmuster und Motivatoren. So sind im Falle von Geschäftsmietverträgen meist nicht bloss mietende und vermietende Partei, sondern auch noch Vermarkter oder Juristen an den Vertragsverhandlungen beteiligt. Im Falle des Abschlusses eines Wohnungsmietvertrags treten jedoch häufig bloss Mietpartei und Bewirtschaftung miteinander in Kontakt.

Grosse Breite an Motivatoren und Hemmnissen

Diese unterschiedlichen Konstellationen und auch unterschiedlichen Motivatoren hinter einem Vertragsabschluss (bspw. Bedürfnis nach Geschäftsraum vs. Erreichen einer bestimmten Rendite) führen zu einer grossen Vielfalt an möglichen Chancen für den Einsatz grüner Mietverträge, im Gegenzug aber auch zu einem Potpourri an Gründen, wieso grüne Mietverträge (noch) wenig Verbreitung finden. Eine erste Zusammenstellung von Chancen und Hemmnissen wurde gemeinsam mit den Teilnehmenden des Workshops Geschäftsmiete reflektiert; die Synthese davon ist in den nachfolgenden Tabellen 1 bis 3 ersichtlich.

Rolle der Schnittstellenakteure

Vermarkter und Bewirtschafter als Wissensträger

Besonders in Konstellationen, in denen mietende und vermietende Partei nicht in direktem persönlichen Kontakt stehen, nehmen Schnittstellenakteure wie Vermarkter und Bewirtschafter eine zentrale Rolle in der Ausarbeitung und besonders im «Leben» von Green Lease Verträgen ein. Somit ist potenziell grosses Know-How vorhanden, es besteht aber auch eine erhöhte Verantwortung dieser Akteure im Umgang mit ihren Kunden. So ist der Abschluss eines Green Lease-Vertrags nur denkbar, wenn dieses Anliegen und dessen Folgen von Beginn weg transparent kommuniziert wird. Ebenso ist

eine erfolgreiche Umsetzung der Massnahmen nur denkbar, wenn die bewirtschaftende Partei über den Auftrag, das Know-How und die Zeit verfügt, den Vertrag aktiv zu bewirtschaften.

Aktives Management des Themas Green Lease von allen Seiten

Hier sind einerseits die Schnittstellenakteure gefordert, das Thema Green Lease aktiv in ihre Portfolios aufzunehmen und Eigentümerschaften darüber aufzuklären, andererseits obliegt es den Eigentümerschaften ihre Hilfspersonen so zu mandatieren, dass eine aktive Bewirtschaftung von grünen Mietverträgen überhaupt möglich ist.

Gebäudeeigentümer und vermietende Parteien

Akteur	Chancen	Hemmnisse
Öffentliche Hand	– Verantwortungsbewusstsein und Vorbildfunktion – Anreiz, Gebäudepark zu modernisieren – Reduktion Energieverbrauch könnte direkt belohnt werden (Mietzinsreduktion) – Engagement für Klimaschutz hat positiver Auswirkung auf eigene Wohnsituation (Reduktion Stromkosten bei Reduktion Stromverbrauch) – Verpflichtung zu sozialverträglichen Sanierungen und Wertentwicklungen der Immobilien (teilweise)	– Gebäude ist für Green Lease gar nicht geeignet (Struktur oder fehlende Steuerung) – Fehlende Verpflichtungen von Seite Politik für eine direkte Anwendung von Green Lease – Fehlende Koordination zwischen Akteuren (Eigentümern, Städten, Kantonen)
Private	– Instrument zur Umsetzung von Nachhaltigkeitsaspekten – Potenziell Wertsteigerung der Immobilie	– Mietrecht & rechtliche Unklarheiten, zu was die Mietenden verpflichtet werden können – Fehlendes Wissen über die konkrete Ausgestaltung von Green Lease (Bsp. Fehlende Musterverträge) – Kontrolle und Durchsetzung der eingegangenen Verpflichtungen des Mieters schwierig
Professionelle (Immobiliengesellschaften, Banken & Versicherungen, Pensionskassen)	– Wichtiges Element für «Grüne Labels» und bei Ratings besser abzuschneiden → Zugang zu besseren Finanzierungskonditionen und Fonds – Steigerung der Attraktivität und des Werts der Immobilie – Imagegewinn für den Vermieter → Kommunikation & Marketing – Instrument zur Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele bis auf Ebene Immobilie – Instrument, um an Verbrauchsdaten des Mieters zu kommen	– Fehlende Akzeptanz & Verständnis von Seiten der Mieter für Green Lease v.a. für das Teilen von Daten – Fehlender Sinn für die entscheidenden Anreize der Mietenden, z.B. die Zusicherung sozialverträglicher Sanierungen – Kontrolle und Durchsetzung der eingegangenen Verpflichtungen des Mieters schwierig – Gefahr, dass nach Vertragsabschluss nichts konkret gemacht wird – Umfang der Regelungen von Akzeptanz des Mieters begrenzt, da partnerschaftliches Instrument – Reputationsrisiko bei nicht Erfüllung der Pflichten

Genossenschaften	– Instrument zur Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele – Imagegewinn durch Deklaration der intrinsischen Motivation zu Sozialverträglichkeit und Ökologie – Möglichkeit der Implementierung neuer innovativer Instrumente für die Umsetzung der allfälligen ethischen Prinzipien der Genossenschaft	– Mietrecht & rechtliche Unklarheiten, zu was die Mietenden verpflichtet werden können – Fehlendes Wissen über die konkrete Ausgestaltung von Green Lease (Bsp. Fehlende Musterverträge) – Kontrolle und Durchsetzung der eingegangenen Verpflichtungen des Mieters schwierig

Tabelle 1: Chancen und Hemmnisse aus Sicht verschiedener Vermietender

Mietparteien

Akteur	Chancen	Hemmnisse
Büromietende	– Beitrag zur Erreichung eigener Nachhaltigkeitsziele – Tiefere Kosten aufgrund reduziertem Energieverbrauch – Transparenz über eigenen Energieverbrauch und Instrument zur Erreichung eigener Nachhaltigkeitsziele – Imagegewinn für den Mieter → Kommunikation & Marketing	– Risiko von Mieterhöhungen wenn Green Lease zu Wertsteigerung der Immobilie führt – Datenverfügbarkeit: Liegenschaftseigentümer & Bewirtschafter kennen Daten häufig nicht, brauchen sie aber
Gewerbe & Handel	– Beitrag zur Erreichung eigener Nachhaltigkeitsziele – Tiefere Kosten aufgrund reduziertem Energieverbrauch – Imagegewinn für den Mieter → Kommunikation & Marketing – Mögliches Element eines Netto-Null-Fahrplans, welches zur Teilnahme an einem Förderprogramm des Bundes berechtigt (Art. 6 KIG)	– Befürchtung von einseitigen Vorgaben durch Vermieter – Zusätzlicher Aufwand & Kosten, insbesondere bei kleineren Mietern ein Problem
Wohnungsmietende	– Intrinsischer Beitrag zur Nachhaltigkeit leisten – Zusicherung der Sozialverträglichkeit bei Sanierungen & Co. – Aufbau Dialog mit Verwaltung und Eigentümerschaft	– Kontrolle der eingegangenen Verpflichtungen des Vermieters schwierig – Nur wenig direkter finanzieller Nutzen für die Mietenden, wenn Nebenkostenberechnung über Fläche abgerechnet wird – Befürchtung von einseitigen Vorgaben durch Vermieter – Fehlende Bereitschaft, Verbrauchsdaten mit Vermieter zu teilen – Zusätzlicher Aufwand für Mietende

Tabelle 2: Chancen und Hemmnisse aus Sicht verschiedener Mietender

Schnittstellenakteure (nicht Mietpartei, aber beteiligt)

Akteur	Chancen	Hemmnisse
Bewirtschafter	– Alleinstellungsmerkmal für Bewirtschaftungsfirma – Vertiefter Austausch mit Mietenden notwendig, Bewirtschaftende sind eher am 'Puls' der Beziehung – Bewirtschaftende sehen rascher, ob Massnahmen angenommen werden oder nicht – Qualität des Kontakts Mieter-Bewirtschafter kann Einfluss auf Akzeptanz GL-Massnahmen haben	– Erhöhter Aufwand in der Bewirtschaftung der Mietverhältnisse – Vertieftere Kenntnisse Gebäude notwendig – Zur Bewirtschaftung des Green Lease notwendige Daten müssen auch tatsächlich zur Verfügung stehen – Qualität des Kontakts Mieter-Bewirtschafter kann Einfluss auf Akzeptanz GL-Massnahmen haben
Vermarkter	– Kennen die Ziele / Bedürfnisse von Anbieter / Nachfragenden – Anbieten passender Mieter / Mietflächen mit Fokus auf kulturellen Match	– Je nach beauftragender Seite mehr oder weniger Interesse, Green Lease Themen zu forcieren oder nicht – Mehr Auflagen führen zu niedrigerer Zahlungsbereitschaft des Mieters, sofern die Interessen dahinter nicht aligniert sind

Tabelle 3: Chancen und Hemmnisse Schnittstellakteure (keine Mietparteien)

Hohe Motivation bei Institutionellen Investoren, mittlere Motivation bei Geschäftsmietenden

Im Bereich Geschäftsmiete lässt sich zusammenfassend sagen, dass bei institutionellen Investoren (Vermietende) aufgrund der Pflicht zur Erreichung eigener Nachhaltigkeitsziele und/oder Vorgaben aus Finanzierungsstrukturen eine vergleichsweise hohe Motivation zum Einsatz grüner Mietverträge besteht. Auf Seite der Mietenden stellen wir eine mittelgradige Motivation fest; teilweise bestehen bei Grosskonzernen als Mieter ähnliche Anreize wie bei institutionellen Investoren, teilweise bestehen aber auch Ängste vor zu viel Einmischung oder zu unvorhersehbaren Kostenfolgen (besonders KMU, siehe auch Kapitel 4.4). Ein direkt spürbarer Nutzen für die Mietenden ist hier ein grosser Hebel zur Motivation.

Grössere Bandbreite an unterschiedlichen Motivationsintensitäten bei Vermietenden, wenig Motivation bei Mietenden im Wohnbereich

Im Bereich der Wohnmiete sieht die Situation anders aus. Hier ist auf Seite Vermieterschaft bei intrinsisch motivierten Vermietenden eine hohe Motivation spürbar (Genossenschaften, nachhaltigkeitsaffine Eigentümer), ebenso teilweise bei institutionellen Investoren mit hohem Anteil an Wohnen im Portfolio. Es gibt aber auch klar desinteressierte Akteure, besonders bei Privatvermietenden. Wohnungsmietende sind gegenüber grünen Mietverträgen noch kritischer eingestellt als Gewerbemietende; es fehlt derzeit schlicht das Verständnis für mögliche Mehrwerte oder teilweise auch tatsächlich greifbare Vorteile für die Mietenden (kein Einfluss auf Nebenkosten).

4.3 Bisherige Aktivitäten in der Schweiz

Die bisherigen Aktivitäten in der Schweiz unterscheiden sich stark zwischen Wohn- und Geschäftsmieten.

Beispiele systematischer Anwendung bei Geschäftsmiete

Im Bereich von Geschäftsmietverhältnissen gibt es bereits erste Beispiele systematischer Anwendung von grünen Mietverträgen. Die Verbreitung sowie der Umfang der Vertragsbestimmungen sind jedoch unterschiedlich. So

versuchen erste Vermieter sämtliche bestehende Verträge mit einem Green Lease «nachzurüsten». Andere wiederum beschränken sich auf die neu abgeschlossenen Mietverträge. Die Vertragsbestimmungen reichen von Absichtserklärungen im Vertrag bis zu umfassenden Massnahmen mit einem Prozess, der einen regelmässigen Austausch zwischen Mieter und Vermieter beinhaltet. Die befragten Vermieter, die Green Lease als Konzept nicht anwenden, geben hingegen alle an, ebenfalls Klauseln zu Nachhaltigkeitsaspekten in den Mietverträgen zu berücksichtigen.

Erste Pilotprojekte im Bereich Wohnungsmiete

In Wohnmietverhältnissen werden grüne Mietverträge in der Schweiz bisher kaum angewendet. Die Ausnahme sind Pilotprojekte, mit denen Erfahrungen zu Green Lease im Wohnbereich gesammelt werden. Dennoch gibt es Vermieter, die ökologische Klauseln in Mietverträgen aufnehmen, ohne sie jedoch als Green Lease zu deklarieren. Beispiele dafür sind Bestimmungen zu Besitz eines Autos, zum Einsatz von Pflanzenschutzmitteln im Aussenbereich oder zur Nutzung von auf dem Dach produzierten PV-Strom. In den allermeisten Verträgen sind jedoch keine explizit als solche deklarierte «ökologische» Klauseln enthalten.

Bekannte Akteure

Einzelne Akteure im Immobilienmarkt kommunizieren ihren Umgang respektive ihre Bemühungen im Kontext von grünen Mietverträgen öffentlich. Nachfolgend werden einige Bespiele zur Illustration aufgeführt:

Swiss Prime Site

— *Swiss Prime Site* möchte bis 2040 klimaneutral werden und wendet zur Erreichung dieses Ziels Green Lease bei Geschäftsmietverträgen an. Ein Green Lease beinhaltet Klauseln im Geschäftsmietvertrag als verbindlicher Bestandteil sowie regelmässige Treffen zwischen Vermieter und Mieter. Es wurde angestrebt, per Ende 2024, 100% der Geschäftsflächen mit einem Green Lease abzudecken.

PSP Swiss Property

— *PSP Swiss Property* nennt die portfolioweite Einführung von Green Leases als eine der zentralen Massnahmen, um die gesetzten Nachhaltigkeitsziele zu erreichen. Da die Fremdkapitalfinanzierung von PSP Swiss Property direkt an die Erreichung von Nachhaltigkeitszielen gekoppelt ist, besteht ein erhöhtes Interesse an der aktiven Mitarbeit von Mietenden, bspw. Energieverbräuche zu reduzieren.

Immofonds Asset Management AG

— Die *Immofonds Asset Management AG* implementierte als Investor in Wohnliegenschaften erste Green-Lease-Verträge im Rahmen eines Pilotprojektes mit Nachträgen oder Beilagen zum Mietvertrag. Immofonds hat sich für einen Katalog an Massnahmen entschieden, mit denen Mietende und Immofonds als Vermieter in partnerschaftlicher Zusammenarbeit einen Beitrag zu mehr Nachhaltigkeit leisten können. Das Unternehmen plant in den kommenden Jahren alle Mietverträge schrittweise mit Green Lease-Klauseln zu ergänzen.

Wincasa

— *Wincasa* hat als Immobilien-Dienstleister eine Fachstelle für Green Lease geschaffen und unterstützt Immobilieneigentümer bei der Einführung von Green Lease. Wincasa berät unter Anderem Immofonds und war an der Einführung der oben genannten Green Leases im Wohnbereich beteiligt.

4.4 Exkurs: Akzeptanz von Massnahmen zur Energieverbrauchsreduktion bei KMUs

In einigen Studien der letzten Jahre finden sich Hinweise zur Haltung von Unternehmen oder zur Umsetzung von Massnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs.

Miete bei KMU als relevanter Grund, keine Energieberatung in Anspruch zu nehmen

Zur Haltung von kleinen und mittleren Unternehmen[3] zum Thema Energieoptimierung wurde im Jahr 2019 eine repräsentative Umfrage durchgeführt (M.I.S. Trend 2019). Konkret ging es um die Einstellung der Unternehmen zum Energieberatungsangebot des Bundes (PEIK). Bei der Frage, was es bräuchte, damit das Angebot der PEIK-Energieberatung für das Unternehmen interessant wäre, antworteten zahlreiche Unternehmen damit, dass die dafür Eigentümer des Gebäudes sein müssten und «leider» nur Mieter sind.

Konzentration auf Massnahmen betreffend Energieverbrauch, Beleuchtung und Motoren/Prozesse

In einer weiteren Studie wurden 95 KMU[4], die zwischen 2017 und 2021 an einer PEIK-Beratung teilnahmen, zur Umsetzung der empfohlenen Massnahmen befragt (Fouiteh et al. 2024a). Wie in Abbildung 5 ersichtlich, konzentrieren sich die seitens Mieter umgesetzten Massnahmen besonders auf Energieverbrauch, Beleuchtung und Motoren/Prozesse, während sich KMU's mit selbst genutzten Gebäuden teilweise stärker auch für Massnahmen am Gebäude selbst motivieren liessen.

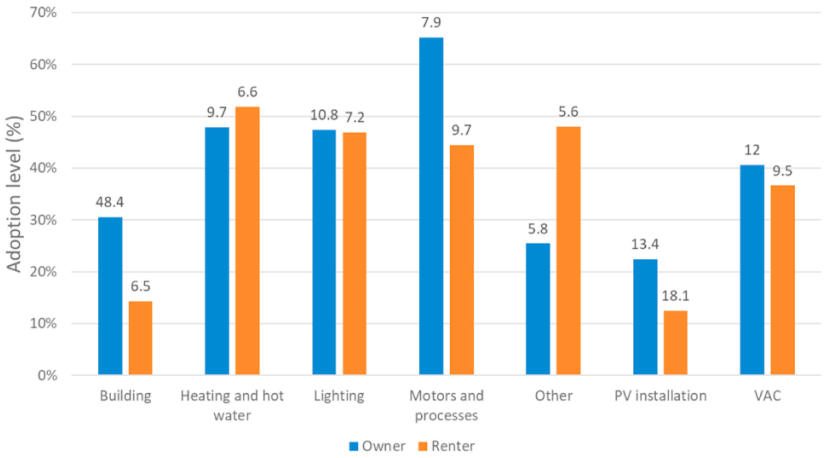


Abbildung 5: Anteil der von PEIK empfohlenen Massnahmen, die je nach Rolle (owner = Eigentümer, renter = Mieter) im Unternehmen umgesetzt wurden. Die Werte auf den Säulen sind durchschnittliche Amortisationszeiten.

Die Prävalenz der umgesetzten Massnahmen überschneidet sich auch klar mit den von den Auditoren rapportierten Hauptmotivatoren, überhaupt eine Massnahme umzusetzen, siehe Abbildung 6.

[3] Angeschrieben wurden konkret nur Unternehmen, welche keine Zielvereinbarung mit dem Bund unterschrieben haben und nicht der Grossverbraucher-Bestimmung ihres Kantons unterliegen.

[4] Hier inklusive Grossverbraucher mit Verbräuchen über 5GWh Wärmeenergie und bis zu 1.5 GWh Stromverbrauch

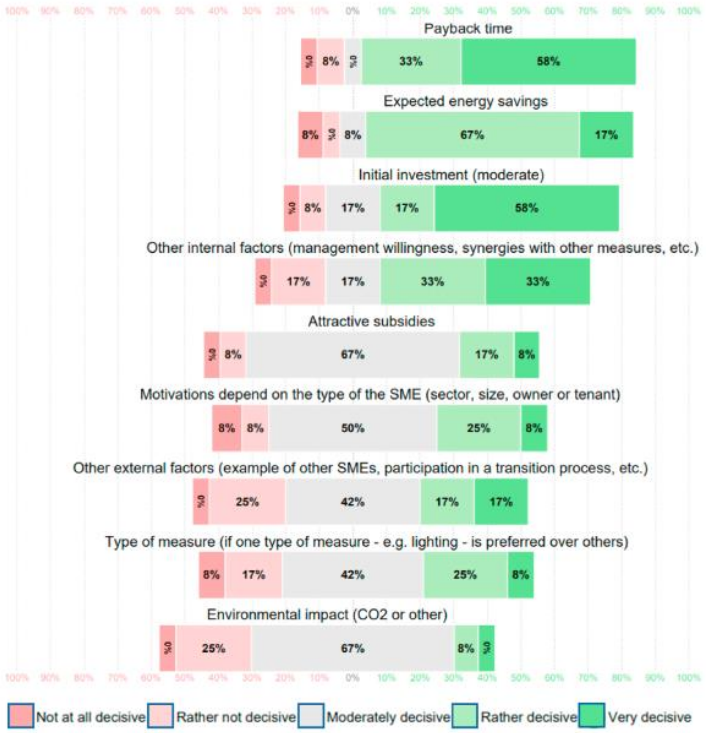


Abbildung 6: Von Auditoren wahrgenommene Motivatoren von KMUs, bestimmte Energiesparmassnahmen umzusetzen

Return of Investment als Entscheidkriterium

Als klar entscheidend oder entscheidend wurden der erwartete «Return of Investment» sowie die erwartete Einsparung an Energie rapportiert. Am anderen Ende der Skala rangieren die erwarteten positiven Umweltauswirkungen. Interessanterweise zeigt das Vorhandensein möglicher Subventionen nur eine moderate Auswirkung auf den Entscheid zur Umsetzung einzelner Massnahmen.

Energieersparnis, Reduktion Energiekosten und Amortisationszeit als wichtigste Themen

Eine Betrachtung der Schwerpunktthemen in den Gesprächen zwischen KMUs und Auditoren zeigt ein ähnliches Bild; egal welche Energiesparmassnahme diskutiert wurde, die Schwerpunktthemen *Energieersparnis, Reduktion Energiekosten* und *Amortisationszeit* wurden am häufigsten angesprochen (Abbildung 7). Themen wie *Subventionen* oder *Emissionsreduktion* wurden signifikant weniger häufig als Schwerpunktthemen rapportiert.

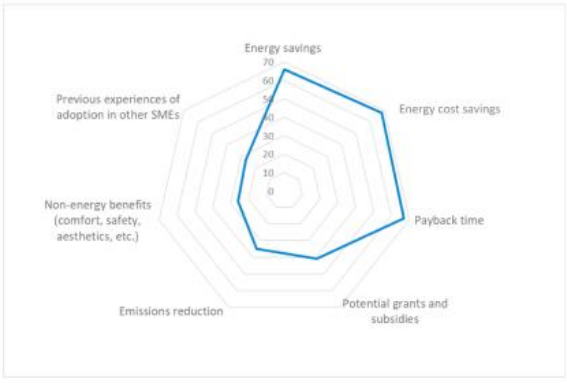


Abbildung 7: Schwerpunktthemen im Gespräch zwischen Auditoren und KMUs betreffend einzelne Energiesparmassnahmen

KMU sensitiv auf finanzielle Hebelwirkung von Energiesparmassnahmen

Somit liegt die Konklusion nahe, dass KMUs sehr sensitiv auf die tatsächliche (finanzielle) Hebelwirkung einer Energiesparmassnahme reagieren, solange die Initialinvestition und die Amortisationszeit der Investition in einem akzeptablen Verhältnis zueinanderstehen.

4.5 Ökologische Wirkung von grünen Mietverträgen

Ungenügende Datenlage, keine quantitativen Auswertungen

Die aktuelle Datenlage zur ökologischen Wirksamkeit von grünen Mietverträgen ist ungenügend. Es ist im Detail nicht bekannt, wie stark sie eingesetzt werden, welche Klauseln vor allem vereinbart werden und ob die Einhaltung von allfälligen Zielwerten oder allfälligen konkreten Massnahmen überprüft wird. Einzelne qualitative Auswertungen von Vertragsinhalten wurden hingegen publiziert, siehe dazu auch Kapitel 5.2.

Höchste ökologische Wirkung = grösster Aufwand = tiefste Akzeptanz

In den geführten Interviews und Workshopdiskussionen wurde sowohl von mietenden als auch vermietenden Akteuren rapportiert, dass diejenigen Klauseln respektive Massnahmen mit der potenziell höchsten ökologischen Wirksamkeit auch diejenigen Massnahmen mit der tiefsten Akzeptanz sind. Je höher der Aufwand in finanzieller oder organisatorischer Hinsicht, desto weniger wahrscheinlich ist die verbindliche Anwendung der Massnahme. So wird bei Themen mit grundsätzlich potenziell grossem ökologischem Hebel wie Energieverbrauchsreduktion eher auf Bemühensvereinbarungen als auf hartes Benchmarking gesetzt.

Zertifizierungspflichten als Ausnahme

Als einzige, weithin akzeptierte «harte» Vereinbarungen mit potenziell hohen Aufwänden mieter- und vermieterseitig können Vereinbarungen im Rahmen einer Gebäudezertifizierung genannt werden. Die auf dem Schweizer Markt verbreitetsten Labels (MINERGIE, SNBS, DGNB/SGNI) verlangen eine Betrachtung des Gebäudes inkl. allfälliger Mieterausbauten. Eine Kooperation des Mieters ist in diesem Fall für die Erreichung des Zertifikats also zwingend. Im Gegenzug suchen einzelne Mietende auch explizit Mietflächen mit Zertifikat, da sie durch ihre eigene Nachhaltigkeitsstrategie dazu angehalten werden.

Folgende generelle Feststellungen sind also möglich:

— Eine hohe ökologische Wirkung wird durch bindende Verpflichtungen erreicht.

— Bemühensvereinbarungen können einen guten Einstieg in einen Dialog darstellen, führen aber kaum zu hoher ökologischer Wirkung.

— Je höher der (wahrgenommene) Aufwand für die Umsetzung einer Massnahme, umso mehr Interesse an der Massnahme muss auch bei der ‘belasteten’ Partei bestehen.

4.6 Potenzial Geschäftsmiet- vs. Wohnmietverhältnisse

Geschäftsmiete: Weniger Flächen, mehr Green Lease

Während das flächenmässige Potenzial für grüne Mietverträge im Wohnbereich gemäss Kapitel 4.1 rein rechnerisch grösser wäre als bei Geschäftsflächen, sind die bereits bekannten Beispiele für die Einführung von Green

Leases fast ausschliesslich im Rahmen von Geschäftsmietverhältnissen zu verorten (Kapitel 0).

Gründe für mehr Green Lease im Geschäftsbereich

Basierend auf den Aussagen der Experten und der Akteursanalyse in Kapitel 4.2 und der Erkenntnisse zum Verhalten von KMU in Kapitel 4.4 können folgende Begründungen abgeleitet werden, wieso grüne Mietverträge bei Geschäftsflächen einfacher zu realisieren sind als bei Wohnflächen:

Freiere Vertragsgestaltung

— Wohnen als existenzielles Bedürfnis wird vom Gesetzgeber explizit geschützt und den Vertragsparteien sind in der Ausgestaltung des Mietvertrags engere Grenzen gesetzt als beim Abschluss eines Mietvertrags für eine Geschäftsfläche. Somit sind die Vertragsparteien im Falle eines Geschäftsmietverhältnisses freier, Vereinbarungen zum Verhalten beider oder einzelner Mietparteien zu treffen als in Wohnmietverhältnissen.

Rohbaumiete / Mieterausbau

— Bei Geschäftsmieten sind im Gegensatz zu Wohnmietverhältnissen Formen von Rohbaumieten respektive daraus folgend Mieterausbauten die Norm. Da die Ausgestaltung von Mieterausbauten bei grünen Mietverträgen und insbesondere im Rahmen von Nachhaltigkeitszertifizierungen ein wichtiger Bestandteil ist, besteht hier von beiden Vertragsparteien besonderes Interesse an einer vertraglichen Abdeckung.

Flächenscharfe Nebenkostenabrechnung, höhere Energieverbräuche

— Bei Geschäftsflächen sind meistens grössere Flächen pro Mieter abgedeckt und der Energieverbrauch pro Quadratmeter Mietfläche höher. Über die im Geschäftsmietbereich eher verbreitete flächenscharfe Nebenkostenabrechnung besteht auf Seiten Mieterschaft ein erhöhtes Interesse an der Reduktion von Ressourcenverbräuchen. Im Wohnbereich sind die Flächen pro Mietverhältnis kleinteiliger und der Energieverbrauch geringer. Ebenfalls fehlt eine flächendeckende verbrauchsabhängige Nebenkostenabrechnung, wodurch der direkte Mehrwert für die Mietpartei, durch eigene Bemühungen zur Reduktion des Energieverbrauchs beizutragen, im Vergleich zu den Geschäftsmieten kleiner ist.

Datenaustausch als Standardvereinbarung

— Der Austausch von Daten zwischen Vermieter und Mieter ist bei Geschäftsmietverhältnissen standardmässig ein Thema in den Mietvertragsverhandlungen. Grundlage hierfür ist jedoch ein gewisser Grad an Technologisierung im Ausbau des Gebäudes. Wohngebäude weisen generell einen tieferen Grad an Technologisierung auf als Geschäftsgebäude und sind derzeit meist noch nicht auf eine mietflächenscharfe Verbrauchsmessung ausgelegt. Somit stellt sich die Frage des Datenaustauschs im Wohnbereich teilweise erst gar nicht.

Eigene Nachhaltigkeitsstrategien der Mietenden

— Mietende Unternehmen verfolgen ihre eigenen Nachhaltigkeitsstrategien, die bis auf Ebene der eingegangenen Mietverhältnisse durchschlagen können. Entsprechend kann der Anstoss für ein grünes Mietverhältnis während der Vertragsverhandlungen auch vom potenziellen Mieter aufgebracht werden. Im Falle von Wohnmietverhältnissen wird von den befragten Experten rapportiert, dass Nachhaltigkeitsfragestellungen von Mietenden oder Mietinteressenten nur sehr nachrangig thematisiert werden. Dies gilt nochmals verstärkt bei sozioökonomisch benachteiligten Mietparteien.

Eigene Nachhaltigkeitsstrategien der Vermietenden

— Genauso wie mietende Unternehmen verfolgen grössere Immobiliengesellschaften ihre eigenen Nachhaltigkeitsziele, die sich unter anderem auch in der Zertifizierung von Liegenschaften und der Einführung von grünen Mietverträgen niederschlagen können. Die Zertifizierung von Liegenschaften kann zudem besonders im Bereich von Geschäftsgebäuden eine wertsteigernde und auf internationale Mieter attrahierende Wirkung entfalten. Entsprechend werden implizit Vertragsparteien mit potenziell alignierten Interessen zusammengeführt.

Paradoxien bei der Wohnungsmiete

Für eine weitere Verbreitung von grünen Mietverträgen im Wohnbereich würden hingegen eigentlich folgende Sachverhalte sprechen:

Persönlicher Kontakt Mieter-Vermieter

— Ein grosser Anteil an Mietwohnungen befindet sich in Privateigentum. Ein entsprechender persönlicher Kontakt von mietender und vermietender Partei würde vermuten lassen, dass der für einen Green Lease notwendige Dialog bereits besteht. Erschwerend wirkt, dass bei komplexeren Umsetzungsfragestellungen das entsprechende Know-How fehlen könnte.

Nachfrage erhöht Abschlussbereitschaft

— Bei einer erhöhten Nachfrage an Wohnraum könnten Vermietende denjenigen Mietenden Vorzug gewähren, die gewillt sind einen grünen Mietvertrag mitzutragen. Im Umkehrschluss könnte sich eine vermietergetriebene Einführung von grünen Mietverträgen bei schwacher Nachfrage schwieriger gestalten.

Genossenschaften als relevante Akteure

— Genossenschaftliche Wohnbauträger zeigen häuft ein besonderes Interesse an innovativen Wohnformen und nachhaltigen Wohn- und Mobilitätsmodellen. Dennoch finden als solche benannte «grüne Mietverträge» in der Genossenschaftswelt noch selten Anwendung. Hier bestünde vermutlich ein noch nicht ausgeschöpftes Potenzial, da Genossenschaften aufgrund ihrer besonderen Organisationsform den notwendigen Dialog bereits inhärent betreiben und, je nach Positionierung der Genossenschaft, auch besonders an Nachhaltigkeitsfragestellungen interessierte Bewohner und Interessenten angezogen werden.

Nachfolgend werden die genannten Gründe für besonders viel oder wenig Potenzial für eine vermehrte Einführung von Green Leases in den unterschiedlichen Konstellationen von Vermietenden und Mietenden Akteuren aufgezeigt (Tabelle 4).

Mietertypen	Institutionelle Eigentümer	Öffentliche Hand	Genossenschaften	Private Eigentümer
Geschäftsmietende Grossunternehmen	– Eigentümer und Mietende haben jeweils eigene ESG-Ziele – Vertragsabschluss wird beidseitig von Juristen begleitet – Ressourcen für professionelle Umsetzung von Massnahmen und für Bewirtschaftung vorhanden – Dialog muss über Bewirtschaftung geführt werden, Direktkontakt Mieter-Vermieter selten	– Eigentümer und Mietende haben jeweils eigene ESG-Ziele – Eigentümer hat eine Vorbildsfunktion im Immobilienmarkt – Vertragsabschluss wird beidseitig von Juristen begleitet – Ressourcen für professionelle Umsetzung von Massnahmen und für Bewirtschaftung vorhanden – Dialog muss über Bewirtschaftung geführt werden, kein Direktkontakt Mieter-Vermieter	– ESG-Ziele möglicherweise auf Seiten Eigentümer vorhanden – Milizsystem in der Organisation kann Direktkontakt fördern – Milizsystem in der Organisation kann zu mangelndem Know-How für die Umsetzung von Massnahmen führen – ggf. mangelnde Liquidität und komplexe Entscheidprozesse für eigentümerseitige Umsetzung von grösseren Energiesparmassnahmen	– Potenziell Direktkontakt Mieter-Vermieter – Wenig(er) Know-How für die Umsetzung von Massnahmen – Ggf. fehlendes Wissen für die korrekte Vertragsgestaltung
Geschäftsmietende KMU	– Ggf. fehlende ESG-Ziele auf Seiten Mieter – Ressourcen für professionelle Umsetzung von Massnahmen und für Bewirtschaftung vorhanden – Dialog muss über Bewirtschaftung geführt werden, kein Direktkontakt Mieter-Vermieter	– Ggf. fehlende ESG-Ziele auf Seiten Mieter – Eigentümer hat eine Vorbildfunktion im Immobilienmarkt – Ressourcen für professionelle Umsetzung von Massnahmen und für Bewirtschaftung vorhanden – Dialog muss über Bewirtschaftung geführt werden, kein Direktkontakt Mieter-Vermieter	– ESG-Ziele möglicherweise auf Seiten Eigentümer vorhanden – Milizsystem in der Organisation kann Direktkontakt fördern – Milizsystem in der Organisation kann zu mangelndem Know-How für die Umsetzung von Massnahmen führen – ggf. mangelnde Liquidität und komplexe Entscheidprozesse für eigentümerseitige Umsetzung von grösseren Energiesparmassnahmen	– Ggf. fehlende ESG-Ziele auf Seiten Vermieter und Mieter – Direktkontakt Mieter-Vermieter – Wenig(er) Know-How für die Umsetzung von Massnahmen – Fehlendes Wissen für die korrekte Vertragsgestaltung – ggf. mangelnde Liquidität für eigentümerseitige Umsetzung von grösseren Energiesparmassnahmen

Wohnungsmietende	– Eigentümer hat ESG-Ziele – Ressourcen für professionelle Umsetzung von Massnahmen und für Bewirtschaftung vorhanden – Dialog muss über Bewirtschaftung geführt werden, kein Direktkontakt Mieter-Vermieter	– Eigentümer hat ESG-Ziele – Ressourcen für professionelle Umsetzung von Massnahmen und für Bewirtschaftung vorhanden – Dialog muss über Bewirtschaftung geführt werden, kein Direktkontakt Mieter-Vermieter	– ESG-Ziele möglicherweise auf Seiten Eigentümer vorhanden – Milizsystem in der Organisation kann Direktkontakt fördern – Milizsystem in der Organisation kann zu mangelndem Know-How für die Umsetzung von Massnahmen führen – ggf. mangelnde Liquidität und komplexe Entscheidprozesse für eigentümerseitige Umsetzung von grösseren Energiesparmassnahmen	– Fehlende ESG-Ziele auf Seiten Mieter und Vermieter – Direktkontakt Mieter-Vermieter – Wenig(er) Know-How für die Umsetzung von Massnahmen – Fehlendes Wissen für die korrekte Vertragsgestaltung – ggf. mangelnde Liquidität für eigentümerseitige Umsetzung von grösseren Energiesparmassnahmen

Tabelle 4: Chancen und Hürden für den Abschluss eines Green Lease in unterschiedlichen Akteurskonstellationen

Wohnungsmieten mit viel Fläche und wenig Motivation, Geschäftsmieten umgekehrt

Im Bereich mit dem höchsten flächenbasierten Potenzial (Wohnungsmietende, grosser Umfang vermieteter Flächen in der Schweiz) das wahrgenommene Kosten-Nutzen Verhältnis beider Parteien eher tief ist mit der Ausnahme der Genossenschaften. Im Bereich der Geschäftsmiete wird das flächenbasierte Potenzial zwischen Grossunternehmen und KMU als ähnlich gross vermutet, das wahrgenommene Kosten-Nutzen Verhältnis ist aber bei den Grossunternehmen aufgrund der eigenen Nachhaltigkeitsvorgaben und Finanzierungsvorteilen deutlich höher.

Alignierte Interessen sind zentral

Für den erfolgreichen Abschluss eines grünen Mietvertrags ist vor allem ein Faktor entscheidend: **Die Interessen von vermietender und mietender Partei müssen grundsätzlich aligniert sein.**

Wenig Zusatzaufwand, alignierte Interessen = höhere Verbreitung

In Konstellationen, in denen beide Vertragsparteien ein mehr oder minder grosses Interesse an grünen Mietverträgen haben oder deren Anwendung für die Parteien ohne grösseren Zusatzaufwand machbar ist, findet Green Lease bereits heute einen gewissen Grad an Verbreitung.

Gefühlte Abhängigkeitsverhältnisse oder hohe Kostenfolgen als Hürden

In Konstellationen, in denen sich eine Partei von Beginn weg benachteiligt fühlt oder Befürchtungen vorhanden sind, dass ein Vertragsabschluss besonders kostenintensive Folgen haben könnte, finden heute wenig entsprechende Vertragsabschlüsse statt. Ein erhöhtes Potenzial kann in solchen Konstellationen nur ausgeschöpft werden, wenn Mehrwerte fassbar sind und auch klar aufgezeigt werden können.

Wertschätzender Dialog zentral

Mindestens ebenso wichtig ist ein wertschätzender Dialog respektive eine Plattform auf der die ggf. bestehenden Ängste formuliert und auch partnerschaftlich adressiert werden können.

Addendum: Spezialfall Wohnungsmiete

Schaffung neuer Begrifflichkeit notwendig?

Im Falle von Wohnmietverhältnissen könnte auch darüber nachgedacht werden, sich von der Begrifflichkeit des «grünen Mietvertrags» oder «Green Lease» zu lösen. Der Begriff kann als zu legalistisch oder auf die technisch-ökologischen Aspekte einer entsprechenden Vereinbarung empfunden werden. Dadurch besteht das Risiko, dass ein beginnender Dialog zu rasch thematisch zu eng gefasst wird.

Nachhaltigkeit oder Ökologie zuerst auf anderer Ebene ansprechen

Möglicherweise könnte ein Einstieg ins Thema des nachhaltigeren Wohnens vereinfacht werden, wenn der Dialog zuerst auf einer anderen Ebene als derjenigen des Mietvertrags gesucht wird. So könnten beispielsweise Vermietende mittels proaktiver Kommunikation über Sanierungszyklen ihrer Liegenschaften informieren und Mietenden so eine stärkere Identifikation mit den getroffenen Massnahmen ermöglichen.

Unterstützung von Mieterinitiativen

Umgekehrt sollten Ideen seitens Wohnungsmietenden, ihr Lebensumfeld nachhaltiger zu gestalten (bspw. Einbau einer e-Ladestation) nach Möglichkeit unterstützt werden. Hierfür besteht bereits heute das Instrument, mieterseitig Massnahmen mit Zustimmung der Eigentümerschaft in Eigenregie umsetzen zu können – eine liberale Bewilligungspraxis mit sorgfältiger Qualitätssicherung und klarer Regelung zu Rückbau oder Übernahme bei Auszug können hier vielleicht mentale Hürden abbauen und langfristig eine Win-Win-Situation schaffen. Dies gilt für kleinere Ideen genauso wie für Initiativen von ganzen Hausgemeinschaften, beispielsweise im Rahmen der Installation einer PV-Anlage für die eigene Stromproduktion.

5. Mögliche Elemente eines Green Lease

Vereinbarungen betreffend der ökologischen Nutzung und Ausgestaltung des Mietobjekts

Ein Green Lease oder grüner Mietvertrag ist in der aktuellen Praxis meist ein Mietvertrag mit einzelnen spezifischen Vereinbarungen betreffend der ökologischen Nutzung und Ausgestaltung des Mietobjekts. Somit können durchaus auch konventionelle Mietverträge ohne direkte Absicht einen «Green Lease» abzuschliessen, Elemente eines grünen Mietvertrags enthalten. Nachfolgend soll auf mögliche Inhalte in grünen Mietverträgen eingegangen werden und diese mit den Erkenntnissen aus dem Bearbeitungsprozess im Rahmen dieses Projekts gespiegelt werden.

5.1 Internationale Beispiele

Deutschsprachiger Raum

Es existieren im deutschsprachigen Raum diverse Publikationen, die Übersichten mit möglichen Elementen von grünen Mietverträgen enthalten (bspw. ZIA, 2024; Binkowski, 2014; CMS, 2024). Klassische Elemente eines Green Lease in solchen Übersichten sind eine einführende Programmklausel, ein Mindestanteil an erneuerbarem Strom, eine Pflicht für energiesparende Beleuchtung und elektrische Geräte, die Erfassung und Austausch von Daten, ein Einsatz nachhaltiger Reinigungsmittel, eine Pflicht zur Abfalltrennung etc.

Basis Green Lease vs. Erweiterter Green Lease

Der ZIA (2024) unterscheidet zwischen einem «Basis Green Lease» und einem «Erweiterten Green Lease». Der Basis Green Lease enthält für vier Bereiche jeweils Empfehlungen mit konkreten Elementen zur Umsetzung. Der erweiterte Green Lease beinhaltet zusätzliche, konkretisierende Regelungen oder weitergehende Bestimmungen, beispielsweise im Falle einer Zertifizierung des Gebäudes. Ebenfalls Teil der Musterklauseln sind Vorschläge zur Durchsetzung der grünen Regelungsempfehlungen, wie Ideen zu Anreizsystemen oder der Umgang mit Sanktionen bei einer Verletzung der vereinbarten Pflichten.

Vereinigtes Königreich: Green Lease Toolkit

Das BBP im vereinigten Königreich bietet eine durch Akteure der Branche erarbeitete Plattform und ein sogenanntes «Green Lease Toolkit», welches Hinweise zu Green Lease insgesamt, best practice Beispiele, aber auch Musterklauseln für Green Leases bereitstellt. BBP unterscheidet in den Klauselvorschlägen zwischen «light, medium and dark green clauses», je nachdem wie verbindlich eine Regelung ausgestaltet werden soll. Zudem schlagen sie vor, eine «Building Management Group» zu bilden – ein Gremium, in dem der Dialog zwischen Mieter und Eigentümer (sowie deren Hilfspersonen) formalisiert werden kann.

Paneuropäischer Ansatz

Die Anwaltskanzlei CMS hat es sich zur Aufgabe gemacht, eine länderübergreifende Standardisierung für Musterklausen in Green Lease-Verträgen auszuarbeiten. Dazu wurde die juristische Ausgangslage in 8 Ländern verglichen (Belgien, Deutschland, Frankreich, Niederlande, Italien, Polen, Ungarn und das Vereinigte Königreich).

Gegenüberstellung

In der nachfolgenden Tabelle werden die drei Positionen von ZIA, BBP und CMS gegenübergestellt und verglichen.

Green Lease Clauses in Europe, CMS	**Green Lease Toolkit, BBP (UK)**	**Green Lease 2.0, ZIA (D)**
Definition	Definitionen	
Nachhaltigkeitskodex	Kooperationsvereinbarung	Programmklausel mit/ohne Bezug zur EU-Taxonomie
Allgemeine Nutzung & Management	Building Management Group (Diskursplattform, spezifisches UK-Instrument)	Nachhaltigkeitsdialog
Energieeffizienz und erneuerbare Energien	Erneuerbare Energie	Förderung nachhaltiger Energiequellen
Beleuchtung		
Elektrische Anlagen und Geräte		
Reinigung		Reinigung und Abfall
Abfall	Recycling von Abfällen	Reinigung und Abfall
Verbräuche	Nachhaltige Nutzung	Einsparung von Energie und Wasser, Reduzierung von Abfällen
Betriebs- und Nebenkosten	Betriebskosten	Betriebs- und Nebenkosten
Betriebskosten: Verbräuche		Betriebs- und Nebenkosten
Schönheitsreparaturen		Schönheitsreparaturen und Endrenovierung
Bauliche Veränderungen durch den Eigentümer	Ausweitung der Rechte des Eigentümers betreffend Bauarbeiten (gilt für Massnahmen zur Verbesserung der Energieperformance) Einschränkung der Rechte des Eigentümers betreffend Bauarbeiten (betreffend Massnahmen, die die Performance des Gebäudes verschlechtern würden)	Erhaltungs- und sonstige Baumassnahmen
Bauliche Veränderungen durch den Eigentümer - Mietzinserhöhungen	"Rent review – open market" (Einfluss von positiven wie negativen Mieterausbauten auf Mietwert wird ignoriert, resultiert in Bonus-/Malus. Verpflichtende Massnahmen oder Eigentümerseitige Verbesserungen haben weiterhin Einfluss auf Mietwert)	
Bauliche Veränderungen durch den Mieter	Ergänzung zu Mieterausbauvereinbarungen (Verbot von verschlechternden Baumassnahmen, erleichterte Bewilligung von verbessernden Massnahmen)	Erhaltungs- und sonstige Baumassnahmen
Umweltmanagementplan / Nachhaltigkeitshandbuch		Nachhaltigkeitshandbuch
Zertifizierung Spezifizierungen für: -improvement measures -certificate being sought - level of certification not yet defined	«Energy Performance Certificates» (EPCs, UK-spezifischer, gesetzlicher Gebäudeausweis, (Mieter muss EPCs von akzeptierter Qualität beibringen) Standards	Zertifizierungsspezifische Regelungen - Neubauzertifikat liegt vor - (Bestands-)Zertifikat wird angestrebt - (Bestands)Zertifikat liegt vor
	Soziale Auswirkungen	Social und Governance Aspekte
	Austausch von Daten	Austausch von Daten
	Zählerkonzept	Energiemonitoring und Ermittlung von CO_2-Emissionen
	Smart Buildings	
	Rückbau und Auszug des Mieters	Schönheitsreparaturen und Endrenovierung
	Prinzipien der Kreislaufwirtschaft für Bauarbeiten von Eigentümer und Mieter	
	Streitschlichtung	

Tabelle 5: Vergleich Themenkreise Musterklausel CMS (Europa), BBP (UK) und ZIA (D)

Es gilt zu beachten, dass diese Vollzugshilfen aufgrund unterschiedlicher Rechtsordnungen nicht 1:1 auf die Schweiz übertragbar sind. Für die Schweiz existiert derzeit noch keine öffentliche Übersicht mit möglichen Elementen eines Green Lease.

Fehlende Übersicht in der Schweiz

5.2 Vorkommen einzelner Klauseln in der Praxis

Eine Studie von Baker McKenzie von 2025 für den deutschen Gewerbemietmarkt zeigt in einer Probe von 265 Mietverträgen (Abschlusszeitraum 2021-2024) auf, ob und wie Green Lease Klauseln bereits Anwendung finden. Knapp 50% der Verträge wiesen Green-Lease Regelungsinhalte auf. Der prozentuale Anteil von Verträgen mit Green Lease-Inhalten stieg im Betrachtungszeitraum von 25% auf 62% an.

Deutscher Gewerbemietmarkt: 47% beinhalten Green Lease Themen

Auf Seiten der Mieterplichten finden sich in den betrachteten Verträgen Informationspflichten als häufigste Vereinbarung, gefolgt von Vorgaben zur Verwendung umweltschonender Reinigungsmittel, dem Strombezug aus erneuerbaren Energiequellen, der Mitwirkungspflicht bei Massnahmen für Nachhaltigkeitszertifikaten und dem Einsatz von energiesparenden Leuchtmittel (siehe Abbildung 8).

Mieterpflichten

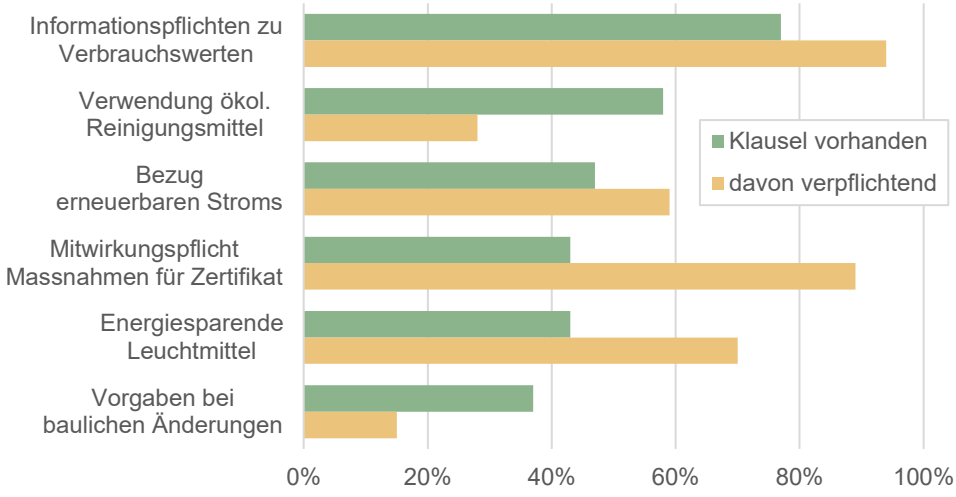


Abbildung 8: Häufigste Mieterpflichten in den betrachteten Verträgen inkl. Angabe zum Grad der Verpflichtung der jeweiligen Klausel (Baker McKenzie, 2025)

Die Informationspflichten, Mitwirkungspflicht bei Massnahmen und der Einsatz energiesparender Leuchtmittel war in den meisten Fällen als Verpflichtung ausgestaltet, die Verwendung ökol. Reinigungsmittel und Vorgaben bei baulichen Änderungen nicht.

Auf Seiten der Vermietenden finden sich die inversen Informationspflichten Verbrauchswerten ebenfalls am häufigsten, gefolgt von Vorgaben zum Strombezug aus erneuerbaren Energiequellen sowie der Setzung von Anreizen für die nachhaltige Mobilität der Mitarbeiter des Mietenden, siehe Abbildung 9.

Vermieterpflichten

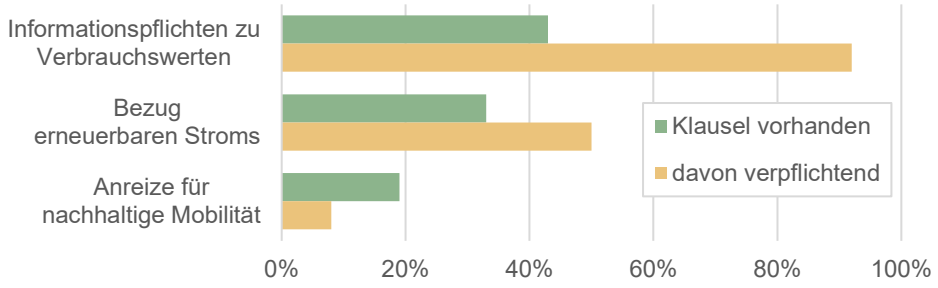


Abbildung 9: Häufigste Vermieterpflichten in den betrachteten Verträgen inkl. Angabe zum Grad der Verpflichtung der jeweiligen Klausel (Baker McKenzie, 2025)

Verpflichtungen sind nicht bindend

Der Begriff der «Verpflichtung» muss allerdings gemäss den Erkenntnissen der Studie relativiert werden. Konkrete Rechtsfolgen bei Nichtbeachtung der Green-Lease-Vereinbarungen werden selten vereinbart. So finden sich in keinem der ausgewerteten Mietverträge Kündigungsrechte bei einem Verstoss gegen die Green-Lease-Klauseln. Hingegen wurde in 2% der Fälle vereinbart, dass ein Verstoss gegen die Green-Lease-Bestimmungen in keinem Fall eine ausserordentliche Kündigung nach sich ziehen darf.

Disbalance Pflichten Mieter / Vermieter

Zusammenfassend zeigt sich, dass derzeit mehr Klauseln die Mieterschaft betreffen, diese dann wiederum aber als nicht rechtlich durchsetzbar formuliert werden. Eine bessere Balance der Vereinbarungen zwischen Mieter- und Vermieterpflichten sowie ein grösserer Fokus auf die Kommunikation des jeweilig daraus gewonnenen Nutzens könnte hier als Basis für eine Bereitschaft zu einer vielleicht auch rechtsverbindlichen Verpflichtung denkbar sein, Stichwort «Win-Win-Situation».

5.3 Struktur mit möglichen Elementen

Diskussion in Workshop

Auf der Basis der internationalen Beispiele und bisherigen Erfahrungen wurden mögliche Elemente eines Green Lease in einer Struktur definiert und im Rahmen des Workshops zu den Geschäftsmieten diskutiert. Es wurden dabei drei Themenkreise unterschieden: Strategie & Controlling, Bau & Gebäudetechnik sowie Betrieb & Dialog. Die folgenden drei Tabellen enthalten nach diesen drei Themenkreisen sortiert mögliche Inhalte für Green Lease. Die möglichen Inhalte reichen dabei von ersten Schritten bis hin zu ambitionierten verbindlichen Vereinbarungen. Die aufsteigende Intensität der möglichen Inhalte ist in Form von Pfeilen ↗ dargestellt.

Schwerpunkt: Geschäftsmiete

Dabei ist zu beachten, dass sich Struktur und Inhalte vor allem an Akteure in Geschäftsmietverhältnissen mit einem hohen Grad der Professionalisierung richten. In anderen Konstellationen sind mögliche Inhalte entsprechend anzupassen.

Themenkreis Strategie & Controlling

Themenfeld	Mögliche Inhalte in aufsteigender Intensität	Kommentare der Workshopteilnehmenden
Nachhaltigkeitsziele	Qualitative Ziele ↗ quantitative Ziele, konkrete Vorgaben	Erweiterung der Verpflichtung zu Energieberatung auf alle Kantone (va. für KMUs, basierend auf Modul 8 der MuKEn - Betriebsoptimierung)
Verbindlichkeit	Absichtserklärung ↗ verbindliche Verpflichtung inkl. Sanktionen	
Anreizsysteme	keine Anreizsysteme ↗ monetäre oder andere Anreize	Benchmarking > Portfolio sanieren statt «schwierige» Liegenschaften vor Sanierung abverkaufen
Controlling: Mieterausbau	Kontrolle der baulichen Massnahmen ↗ Kontrolle Materialqualität / Luftqualität	
Controlling: Betrieb	Keines ↗ Regelmässiger Blick auf relevante Indikatoren ↗ regelmässiger Austausch zu Zielen und Massnahmen	Vermieter sollte nicht zur 'Polizei' werden > transparente, für Mieter verständlich kommentierte Serviceverträge
Monitoring: Daten	nutzerabhängige Verbräuche ↗ Zielgrössen wie z.B. CO_2-Emissionen ↗ Daten für die Verbrauchsoptimierung	Das Datenmanagement muss definiert werden, es besteht ein Aufwand zur Implementierung. Das Monitoring erlaubt dann jedoch auch die Betriebsoptimierung und Benchmarking. Asymmetrische Informationsflüsse vermeiden > Transparenz!

Tabelle 6: Mögliche Mietvertragsregelungen im Themenkreis Strategie & Controlling

Themenkreis Bau & Gebäudetechnik

Themenfeld	Mögliche Inhalte in aufsteigender Intensität	Kommentare der Workshopteilnehmenden
Mieterausbau	Keine Vorgaben ↗ Minimalvorgaben zur Einhaltung eines Standards ↗ gemeinsames Leuchtturmprojekt	
Wasserverbrauch	Tipps ↗ Vorgabe / Einbau wasserssparender Geräte ↗ Verbrauchsvorgabe	
Energieeffiziente Geräte	Tipps ↗ Vorgabe / Einbau energiesparender Geräte ↗ Nutzungsvorgaben zum Betrieb von Geräten	Abstimmung Vermieter-Mieter vor Beschaffung hilfreich > effiziente Dimensionierung von Anlagen durch Klarheit der Nutzungsbedürfnisse und Energieanalyse
Strombezug	Strombezug aus nachhaltigen Quellen ↗ Bau einer PV-Anlage und Bezug durch Mieter	Gamification zur Verbrauchsreduktion, teilw. bereits regulatorische Vorgaben zur Stromqualität
Kälteproduktion	Anforderungen an Kältemittel	
Energetische Sanierungen	Fassadensanierung unter Betrieb ↗ vorzeitiger Heizungsersatz unter Beteiligung Mieter	Hohe Kosten, Contracting als Thema > Anreize schaffen durch bspw. zusätzliche Ausnutzung bei Sanierung statt Ersatzneubau (Aufstocken)

Tabelle 7: Mögliche Mietvertragsregelungen im Themenkreis Bau & Gebäudetechnik

Themenkreis Betrieb & Dialog

Themenfeld	Mögliche Inhalte in aufsteigender Intensität	Kommentare der Workshopteilnehmenden
Abfallmanagement / Recycling	Bestimmung von Flächen zur Sammlung von Abfall / Recycling ↗ Anreizsysteme	
Reinigung / Unterhalt	Sensibilisierung ↗ Vorgaben Reinigungsmittel / Wartungsintervalle	
Mobilität	Angebot / Angebotsreduktion ↗ Verpflichtung zum Verzicht	Eher lagespezifisches Thema
Betrieb ohne Nutzen und Suffizienz	Analyse des Potenzials zur Reduktion des Betriebs ohne Nutzen sowie von Suffizienzmassnahmen [5] ↗ Verpflichtung zur Umsetzung	
Schulungen	Einführungen Mietende (und ggf.deren Mitarbeitende) in wichtigste, für die Einhaltung der Vereinbarungen relevante Verhaltensweisen Schulung in der korrekten Bedienung der energiebezugsrelevanten Gebäudetechnikanlagen	
Austausch Know-How / Dialogplattform	Erfahrungsaustausch betreffend der Wirksamkeit und Alltagstauglichkeit spezifischer vereinbarter Massnahmen	

Tabelle 8: Mögliche Mietvertragsregelungen im Themenkreis Betrieb & Dialog

[5] Siehe dazu die beiden Bericht Berichte zum Betrieb ohne Nutzen (EBP 2024) sowie zu Suffizienzmassnahmen in Schweizer KMU (Fouiteh et al. 2024b).

6. Handlungsempfehlungen für EnergieSchweiz

An beiden durchgeführten Workshops wurden die Teilnehmenden direkt aufgefordert, Ideen für mögliche Aktivitäten des Bundes im Themenkreis Green Lease vorzubringen. Im Nachgang zu den Workshops wurden die Ergebnisse in der Begleitgruppe kritisch reflektiert und mit Vertretenden des Bundes folgende Schwerpunktsetzung erarbeitet.

Sammlung in Workshops, Schwerpunktsetzung in Begleitgruppe

6.1 Ziele

Die Schweiz ist ein Land von Mietenden. 61% der Bevölkerung leben zur Miete oder in Genossenschaften (BFS, 2023). Aus diesem Grund ist die Mieter-Vermieter Schnittstelle im Bereich Gebäude von stärkerer Bedeutung als in anderen Ländern. Green Lease bietet an dieser Schnittstelle ein mögliches Instrument, um einen Beitrag zu Energieeffizienz zu leisten und den Einsatz erneuerbarer Energien am Gebäude zu erhöhen.

EnergieSchweiz ist das Programm des Bundesrates zur Unterstützung der freiwilligen Massnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und zur Förderung der erneuerbaren Energien. Mögliche Ziele sind daher:

— interessierten Akteuren in der Schweiz Unterstützungshilfen für die Vereinbarung von ökologischen Mietverträgen zur Verfügung stellen

— mit Instrumenten und Hilfen darauf hinarbeiten, dass solche Verträge eine hohe ökologische Wirkung entfalten.

6.2 Handlungsfelder und Massnahmen

Im Folgenden werden Handlungsfelder und Massnahmen zur Erreichung der oben formulierten Ziele in drei Handlungsfeldern aufgelistet:

Schaffung von Grundlagen

Rechtsgutachten

— Erarbeitung eines **Rechtsgutachtens**, das den Handlungsspielraum zu grünen Mietverträgen im schweizerischen Vertrags- und Mietrecht aufzeigt. Dies gibt es für diverse anderen Ländern, nicht jedoch für die Schweiz. Hierbei soll der Fokus insbesondere auf der Fragestellung der rechtlichen Zulässigkeit und Rechtsverbindlichkeit einzelner möglicher Vereinbarungen liegen, wobei insbesondere den zwingenden Vorschriften gegen missbräuchliche Mietzinse und über die Anfechtung missbräuchlicher Kündigungen (Artikel 109 Absatz 1 Bundesverfassung) Rechnung zu tragen ist.. Durch das Aufzeigen rechtlicher Spielräume und Grenzen soll eine sichere Basis für die Anwendenden grüner Mietverträge geschaffen werden. Dabei sollen auch bereits bestehende Instrumente und Spielräume, die im Rahmen von grünen Mietverträgen besondere Wirkung entfalten könnten, adressiert werden.

— Basierend auf dem Rechtsgutachten soll eine **Sammlung von kommentierten Standardklauseln, Mustervereinbarungen oder auch Musterverträgen** erarbeitet werden. Dies soll in Zusammenarbeit mit Branchenvertretenden geschehen, um die bisherigen Erfahrungen zu nutzen und eine hohe Akzeptanz der Musterdokumente zu erreichen. Es gilt zu beachten, dass sich die erwähnten Musterdokumente besonders an Vermietende und Mietende von Geschäftsflächen richten, da der Bedarf an Rechtssicherheit und konkreten Mustervereinbarungen dort besonders hoch ist. Für Wohnmietverhältnisse bietet sich alternativ oder ergänzend eine Sammlung von möglichen bestehenden Instrumenten und Empfehlungen zum Dialog Mieter-Vermieter an. Dabei ist dem Themenfeld Sozialverträglichkeit besonderes Gewicht beizumessen.

Sammlung kommentierter Standardklauseln, Mustervereinbarungen und -verträgen

— Erarbeitung eines **kommentierten Datenkatalogs** für fallübergreifendes Benchmarking, der mögliche Messgrössen in unterschiedlichen Konstellationen Mieter-Vermieter, unterschiedlichen Gebäudekategorien und unterschiedlichen Vereinbarungsintensitäten aufzeigt. Die Zusammenarbeit mit bereits aktiven Branchenvertretern ist hierzu zwingend, um eine möglichst praxisnahe Ausarbeitung zu gewärleisten.

Information & Sensibilisierung

— Eine **Sammlung von Best Practice Beispielen** soll als Inspiration für umsetzungswillige Akteure dienen. Möglichst konkrete Aussagen zu Inhalten und Wirksamkeit der getroffenen Vereinbarungen sind besonders wertvoll. Auch sollen der Prozess zur Vereinbarung, Hürden und mögliche Erfolgsfaktoren dargestellt werden. Es ist darauf zu achten, dass eine möglichst grosse Breite an Anwendungsfällen aufgezeigt wird. Ebenso soll eine kritische Würdigung der Massnahmen und deren Wirksamkeit stattfinden.

Best Practice Beispiele

— Die rechtlichen Grundlagen und Best Practice Beispiele sollen auf einer einfach bedienbaren, **zentralen Plattform** der interessierten Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Hierbei gilt es zu beachten, die unterschiedlichen Zielgruppen adressatengerecht zu lenken und rasch zu den für sie relevanten Inhalten zu führen. So ist eine inhaltliche Trennung der Themen «Geschäftsmiete» und «Wohnmiete» zu empfehlen.

Zentrale Green Lease Plattform

— Des Weiteren sollte die neu zu schaffende Plattform gut in **bestehende Plattformen von EnergieSchweiz** und weiterer Bundesämter eingebunden werden. So ist eine Integration der Informationen in Plattformen wie beispielsweise «renovabene» oder «locabene» für eine breite Dissemination zu empfehlen. Hierbei kann auch gezielt auf Fördermassnahmen einzelner Akteure des Bundes hingewiesen werden.

Einbindung in Plattformwelt des Bundes

— Das Thema grüner Mietverträge soll in **bestehende Förderprogramme** des Bundes, wie bspw. die PEIK Energieberatung für KMU oder die Impulsberatung «erneuerbar heizen», eingebunden werden. Dies kann von einer informellen Thematisierung oder Verlinkung bis zu direkten Handlungsempfehlungen reichen, je nach Ausrichtung des Förderprogramms. Eine gute Zusammenarbeit zwischen den einzelnen Verantwortlichen für

Thematisierung in Förderprogramme

die Förderprogramme ist hier zentral, um Doppelspurigkeiten zu vermeiden.

— Zentral für die erfolgreiche Dissemination der Grundlagen und Best Practices über geeignete Multiplikatoren. Dazu gehören sowohl die **Branchenverbände** (Verband der Gewerbemietenden, Hauseigentümerverband, Mieterverband, etc.) als auch die **Energieberatenden und allenfalls Hochschulen**. Die entsprechenden Ansprachen sollten bundesämterübergreifend koordiniert werden.

Ansprache von Branchenverbänden und Hochschulen

Vorbild Bund

— Der Bund ist sowohl Eigentümer selbst genutzter Liegenschaften als auch Mieter in Fremdliegenschaften oder Vermieter für Dritte. Wo der Bund als Partei eines klassischen Mietverhältnisses auftritt, besteht das Potenzial, grüne Mietverträge direkt selbst anzuwenden. Auch in durch den Bund genutzten Liegenschaften im Eigentum des Bundes (BBL) bestehen teilweise miet-ähnliche Verhältnisse zwischen dem jeweiligen Bundesamt und dem BBL. Auch hier bestünde die Möglichkeit, selber aktiv zu werden und mit **Pilotprojekten** das Potenzial für grüne Mietverträge weiter auszuloten.

Anwendung von Green Lease in Bundesbauten

— Im Rahmen der Bundesinitiative «Vorbild Energie und Klima» zeigen Anbieter öffentlich relevanter Dienstleistungen und institutionelle Investoren ihren Beitrag zur Energiestrategie 2050 und zum Pariser Klimaübereinkommen von 2015. Eine Integration des Themas «Green Lease» in das Reporting der beteiligten Akteure wäre denkbar und prüfenswert, insbesondere da es sich grossmehrheitlich um in Geschäftsmietverhältnissen aktive Akteure handelt.

Thematisierung im Rahmen von «Vorbild Energie und Klima»

A1 Literaturverzeichnis

Baker McKenzie (2025). Green Leases. Eine Studie zu der Verwendung von «grünen» Vertragsklauseln in der Praxis.

Better Buildings Partnership (2025), Green Lease Toolkit: GREEN LEASE TOOLKIT | Better Buildings Partnership (zuletzt abgerufen 25.04.2025)

Bundesamt für Energie, BFE (2024). Analyse des schweizerischen Energieverbrauchs 2000 - 2023 nach Verwendungszwecken

Bundesamt für Energie, BFE (2023). Entwicklung Energiebezugsflächen EBF 1990-2024, jährliches Update

Bundesamt für Statistik, BFS (2023) Bewohnertyp der bewohnten Wohnungen 2023. Mieter / Eigentümer (zuletzt abgerufen 07.05.2025)

Bundesrat (2022). Stellungnahme des Bundesrates zum Bericht der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates vom 31. Oktober 2022 betreffend die parlamentarische Initiative 20.433 «Schweizer Kreislaufwirtschaft stärken».

Binkowski, S. (2014). Corporate Real Estate(I): Aufwertung des Immobilienbestandes mit Green Lease-Verträgen

CMS (2024). Green Lease Clauses in Europe - A practical approach. Green Lease Clauses in Europe - A practical approach (cms.law) (zuletzt abgerufen 25.04.2025)

Deloitte (2022). Sustainability Trend under Pressure. Monitor Deloitte, 10/2022. (Zahlungsbereitschaft Nachhaltigkeit)

EBP (2024): Stromverschwendung durch Betrieb ohne Nutzen, Grundlagenbericht. In Auftrag vom Bundesamt für Energie.

Escher, Samuel (2023). Grüne Mietverträge braucht das Land. Immobilia, 11/2023.

Fouiteh, Cabrera Santelices, Susini, Patel (2024a): Unraveling the adoption patterns of energy efficiency measures in SMEs: A mixed-methods analysis. Journal of Cleaner Production, Vol. 456.

Fouiteh, Cabrera Santelices, Susini, Patel (2024b): Operationalising building-related energy sufficiency measures in SMEs. Buildings and Cities, 5(1), pp. 368–387.

M.I.S. Trend (2019): Die Bekanntheit der Plattform PEIK. Umfrage unter Schweizer Unternehmen. Für das Bundesamt für Energie.

Schnyder, S. (2022). Green Leases – Grüne Mietverträge. FOKUS Bau und Immobilien, 06/2022.

Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (2018). Green Lease—Der grüne Mietvertrag für Deutschland. Laserline, Berlin.

Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (2024). Green Lease 2.0. Vom grünen Mietvertrag zum ESG Lease. Laserline, Berlin.

Zürcher Kantonalbank (2023). Als Mieter ins Traumhaus? Blogbeitrag. https://www.zkb.ch/de/blog/immobilien/als-mieter-ins-traumhaus.html