

GREEN LEASE – DER GRÜNE MIETVERTRAG FÜR MEHR NACHHALTIGKEIT

Liebe Leserinnen und Leser,

in den letzten Jahren hat das öffentliche Bewusstsein für den Klimawandel als eine der größten gesellschaftlichen Herausforderungen stark zugenommen. Themen wie Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung sind daher auch auf der Agenda in der Immobilienwirtschaft weit vor gerückt. Neben Green Building Zertifizierungen, welche die Nachhaltigkeit von Immobilien nachweisen, wird immer mehr Wert auf eine umweltfreundliche Nutzung und Bewirtschaftung der Gebäude gelegt. Durch sogenannte Green Leases soll sichergestellt werden, dass Mieter und Vermieter aktiv zur Erreichung von Nachhaltig-

keitszielen beitragen. Was ein Green Lease beinhalten sollte, welche Vorteile die „grünen Mietverträge“ mit sich bringen und wie der aktuelle Stand in Deutschland ist, möchten wir gerne in unserer 35. Ausgabe des insight erläutern. Wir wünschen Ihnen viel Spaß bei der Lektüre!

Mit den besten Grüßen

Ihre blackolive Geschäftsführung

blackolive



Die Regelungsempfehlungen für Green Leases

Das Hauptziel von Green Leases ist die Verbesserung der Nachhaltigkeit beim Betrieb von Immobilien. So soll der Mieter zu einer möglichst nachhaltigen Nutzung und der Vermieter zu einer möglichst nachhaltigen Bewirtschaftung des Gebäudes verpflichtet werden. Die Aspek-

te, welche Bestandteil eines grünen Mietvertrags sein können, sind dabei zahlreich und vielfältig. Einen universell anwendbaren Green Lease gibt es nicht, da sich die Umsetzbarkeit der Maßnahmen stark nach Assetklasse, Gebäudezustand und Vermietungssituation richtet. Daher sollte ein individueller, auf den Einzelfall bezogener Regelungskatalog verhandelt werden, sodass Nachhaltigkeitsziele sinn- und zweckorientiert erreicht werden können. Als grober Richtwert gilt, dass ein „Basis

Green Lease“ mindestens jeweils eine Regelung zur nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjekts im laufenden Betrieb, zur Reduzierung und Trennung von Abfällen, Verbräuchen und Emissionen sowie zur ökologisch unbedenklichen Durchführung von Erhaltungs-, Modernisierungs- und sonstigen Baumaßnahmen enthalten soll. Neben diesen drei Hauptkriterien gibt es selbstverständlich eine Bandbreite an weiteren möglichen Regelungen.



Warum sich ein Green Lease für Mieter und Vermieter lohnt

Ein Green Lease sorgt dafür, dass Mieter und Vermieter einen Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz leisten. In diesem Zusammenhang können unternehmerische Nachhaltigkeitsziele, beispielweise im Rahmen eines ESG (Environmental Social Governance)- oder CSR (Corporate Social Responsibility)-Konzepts, durch einen grünen Mietvertrag erfüllt werden.

Zudem bringt ein Green Lease viele wirtschaftliche Vorteile mit sich. Durch den schonenden Umgang mit Ressourcen werden Ener-

gie- bzw. Betriebskosten eingespart, wovon Mieter und Vermieter profitieren. So sorgen die geringeren Kosten für eine erhöhte Mieterbindung, wodurch Leerstände reduziert werden können. Darüber hinaus steigen die Chancen auf eine Nachhaltigkeitszertifizierung und die Attraktivität von Immobilien für Verkauf und Finanzierung wird erhöht. Mit Blick auf etwaige künftige Gesetzesänderungen beim Klimaschutz, können durch eine frühzeitige Einführung grüner Mietvertragsklauseln kurzfristige Umstellungen und

potenziell entstehende Mehrkosten vermieden werden.

Ein Green Lease trägt zudem häufig zu einem verbesserten Arbeitsumfeld bei, was sich vor allem für die Mieter lohnt, da somit die Produktivität am Arbeitsplatz gesteigert werden kann. Nicht zu vergessen sei der positive Einfluss auf das Vertragsverhältnis zwischen Mieter und Vermieter, der durch die gemeinsame Verfolgung selbst gesetzter Nachhaltigkeitsziele entsteht.

Der Stand grüner Mietverträge in Deutschland

Green Leases für Gewerbeflächen sind in Deutschland noch nicht so weit verbreitet. Jedoch rückt das Thema einer nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung von Immobilien immer mehr in den Fokus. So setzen sich große Konzerne als Mieter oftmals für Nachhaltigkeitsklauseln im Mietvertrag ein, um den Nachhaltigkeitszielen im Rahmen ihrer CSR-Strategie nachzukommen.

Generell herrscht eine größere Akzeptanz von Green Leases, wenn die Unternehmensziele von Mietern und Vermietern u.a. Klima-

schutz und Nachhaltigkeit im Fokus haben. Darüber hinaus finden die grünen Mietverträge mehr Zustimmung, wenn die Regelungen wenige Risiken und Vorschriften beinhalten und die ökonomischen Interessen beider Parteien angemessen berücksichtigt werden. Dennoch müssen die Vereinbarungen genau definiert werden, um spürbar der Nachhaltigkeit zu dienen. Insgesamt befinden sich Green Leases in Deutschland derzeit noch in einer Findungs- und Konsolidierungsphase, gewinnen jedoch zunehmend an Relevanz.

Fazit:

Green Leases sind ein wichtiges Instrument, um den Betrieb von Immobilien nachhaltiger und umweltfreundlicher zu gestalten. So werden im Idealfall Emissionen und Abfall reduziert, Wasser und Energie eingespart, erneuerbare Energiequellen genutzt und ökologisch unbedenkliche Materialien verwendet.

Es ist davon auszugehen, dass Green Leases mit Blick auf etwaige Verschärfungen der gesetzlichen Anforderungen weiter an Bedeutung gewinnen werden, weshalb es sich für Mieter und Vermieter empfiehlt ihre Mietverträge auf den Einsatz grüner Mietvertragsklauseln zu überprüfen und ggf. anzupassen. Zudem gehen mit einem umweltfreundlichen Mietvertrag viele wirtschaftliche Vorteile einher – mal ganz davon abgesehen, dass der ökologische Fußabdruck, den jeder einzelne von uns auf der Erde hinterlässt, kleiner wird. Gerne unterstützen wir Sie bei den Verhandlungen Ihres Green Lease, um gemeinsam eine nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung von Immobilien sicherzustellen.



Autorin:
Elisa von Erdmann

blackolive

blackolive advisors GmbH ist ein auf die Beratung von Mietern spezialisierter Gewerbeimmobilienmakler. Alle drei Monate erscheint eine neue Ausgabe dieses Newsletters.

blackolive advisors gmbh
fon +49 69 9074487-0
fax +49 69 9074487-10
info@blackolive.de
www.blackolive.de

