

# Vermieter/Projektentwickler

# Mieter/Nutzer

 Die Aktivitäten der Nutzer stellen eine wesentliche Quelle von Emissionen dar. Außerhalb des Büroimmobiliensektors entfallen in der Regel 100 % dieser Emissionen auf die Nutzeraktivitäten. Wenn Gebäudeeigentümer keine Strategie zur Einbindung der Nutzer haben, haben sie schlichtweg keine Dekarbonisierungsstrategie und können ihre Nachhaltigkeitsziele gar nicht erreichen.

 Eine der größten Herausforderungen für Eigentümer bei der Bewertung der ESG-Performance ihrer Gebäude ist die mangelnde Einsicht in die Verbrauchsdaten der Mieter, insbesondere beim Strom. Dies kommt vor allem bei der CRREM-Analyse zum Tragen, die mittlerweile fast zur Pflichtübung einer ESG-Bewertung gehört. Diese Hürde lässt sich mit einer entsprechenden Green Lease-Klausel überwinden, in der sich der Mieter zum Beispiel verpflichtet, dem Vermieter die Daten seiner Energieverbräuche bereitzustellen.

 Fehlenden Kennzahlen zu Mieterverbräuchen erschweren nicht nur Klarheit über die eigene ESG-Performance. Auch für die immer strenger werdenden ESG-Reportingpflichten ist ein vollständiges Bild über Mieterstromverbräuche oder Abfallaufkommen unerlässlich – und wird zunehmend von externen Stakeholdern eingefordert.

 Da Mieter in aller Regel von vermietenseitigen Investitionen in Energieeffizienz profitieren, z. B. in Form von geringeren Nebenkosten, könnte über einen Green Lease auch eine Kostenbeteiligung des Mieters festgelegt werden. So ließe sich das Investor-Nutzer-Dilemma umgehen und die Wirtschaftlichkeit von ESG-Maßnahmen erhöhen.

 Ob eine Nachhaltigkeitszertifizierung wie DGNB, LEED oder BREEAM bereits vorhanden ist oder angestrebt wird – bestimmte Green Lease-Klauseln können dabei helfen, dass der Mieter ein bestimmtes Verhalten unterlässt, das die Zertifizierung gefährdet, oder Maßnahmen duldet, die notwendig werden, um die Zertifizierung zu erhalten. Ebenso kann sich ein gemeinsames Arbeiten an Nachhaltigkeitsthemen zwischen Vermieter und Mieter positiv auf das Zertifizierungsergebnis auswirken, wenn der Mieter sich zu Energiereduktionszielen verpflichtet oder seine Verbrauchsdaten zur Verfügung stellt.

 Mit stetig steigenden ESG-Anforderungen von Markt, Gesellschaft und einer sich dynamisch entwickelnden Regulatorik-Landschaft können Green Leasing-Klauseln auch Unternehmensrisiken minimieren. Die Vertragsparteien können darin Abmachungen festhalten, die dem Vermieter die Beteiligung des Mieters zusichern, sollten nach Vertragsabschluss neue oder konkretere Anforderungen gelten.

 Wirksame Green Lease-Klauseln, die sich positiv auf die ESG-Performance des Eigentümers auswirken, sind heute noch nicht die Regel – insofern stellen sie eine Möglichkeit dar, sich positiv vom Wettbewerb abzuheben und die eigenen ESG-Ambitionen damit zu unterstreichen, wenn sie in Nachhaltigkeitsberichten oder der Stakeholder-Kommunikation thematisiert werden.

 Bei Verkaufsobjekten werden Green Lease-Verträge häufig zu einem relevanten ESG-Kriterium, das sich positiv auf den Verkauf auswirken kann, weil der neue Eigentümer eigene ESG-Interessen gegenüber den Mietern nicht erst neu durchsetzen muss.

CO<sub>2</sub>-Reduktion

Transparenz

Reporting

Kostenreduktion

Zertifizierung

Risikominimierung

Reputation

Wertsteigerung

CO<sub>2</sub>-Reduktion

Transparenz

Reporting

Kostenreduktion

Zertifizierung

Risikominimierung

Reputation

Ergänzende ESG-Maßnahmen

CO<sub>2</sub>

Die Art der Wärmeversorgung sowie die Frage, ob vor Ort erneuerbare Energie erzeugt wird, haben einen wesentlichen Einfluss auf die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Mieters. Beide Faktoren lassen sich aber nicht durch ihn direkt beeinflussen, sondern sind abhängig von Entscheidungen des Vermieters. Entsprechende Green Lease-Klauseln können hier Abhilfe schaffen, wenn Absichtserklärungen Bestandteil des Mietvertrags sind, in denen der Vermieter fest zusichert, in einem konkreten Zeitraum Investitionen für den Umstieg auf erneuerbare Energien oder den Anschluss der Immobilie an das Fernwärmenetz zu tätigen.

Q

Auch Mieter stehen vor der Herausforderung, alle ESG-relevanten Daten für ihre Mietflächen zu ermitteln, um die eigenen nachhaltigkeitsrelevanten Kennzahlen verfolgen, reduzieren und reporten zu können. Auch Mieter stehen vor der Herausforderung, alle ESG-relevanten Daten für ihre Mietflächen zu ermitteln, um die eigenen nachhaltigkeitsrelevanten Kennzahlen zu verfolgen und Reduktionsmaßnahmen für ihre Flächen daraus ableiten zu können. Insbesondere technische Lösungen wie Smart Meter bedürfen aber häufig der Zustimmung des Vermieters. Mit einem Green Lease können sich beide Parteien darauf verständigen, die blinden Flecken in Bezug auf Verbrauchsdaten zu eliminieren, wovon beide Seiten profitieren.

Q

Auch auf Mieterseite steigen die Anforderungen für das Nachhaltigkeitsreporting kontinuierlich. Ob für die Allgemeinflächen Ökostrom verwendet wird, wie es um die Zertifizierung des Gebäudes steht oder ob und wann eine Elektrifizierung der Wärmeversorgung des Gebäudes geplant ist, entzieht sich allerdings in aller Regel der Kenntnis des Mieters. Ein Green Lease kann diese Informationslücke schließen und das Nachhaltigkeitsreporting des Mieters weiter komplettieren.

Q

Von der Umsetzung von Maßnahmen, z. B. zur Erhöhung der Energieeffizienz eines Gebäudes, profitiert finanziell in erster Linie der Mieter über reduzierte Nebenkosten. Für den Vermieter bestehen zunächst, zumindest aus finanzieller Sicht, wenig Anreize, entsprechende Investitionen zu tätigen. Mit einem Green Lease kann der Mieter ihn dennoch daran binden und seine Nachhaltigkeitsziele konsequent verfolgen.

Q

Für viele Mieter ist eine Nachhaltigkeitszertifizierung ein wesentliches Entscheidungskriterium bei der Flächenauswahl. Eine solche anzustreben oder eine bestehende zu erhalten kann gegenüber dem Vermieter durch einen Green Lease fixiert werden und Sicherheit für die eigene Nachhaltigkeitsstrategie bieten.

Q

Im Falle eines Vermieterwechsels bietet ein Green Lease dem Mieter die Sicherheit, dass seine ESG-Vereinbarungen weiterhin Bestand haben, z. B. in Bezug auf eine Nachhaltigkeitszertifizierung oder eine umweltfreundliche Energieversorgung, sodass er die eigene Nachhaltigkeitsstrategie weiterverfolgen kann.

Q

Ein proaktiver Umgang mit Green Leases bei der Flächenanmietung kann sich auch auf Mieterseite positiv auf die Außendarstellung auswirken, wenn das die eigenen Nachhaltigkeitsambitionen und Ansprüche an Mietvertragsverhältnisse in seiner Stakeholder-Kommunikation unterstreicht.

Q

Auch weitere ESG-Initiativen, wie die Errichtung zusätzlicher Fahrradstellplätze, die Installation von E-Ladesäulen oder Dach- oder Fassadenbegrünung schaffen einen relevanten Mehrwert für den Mieter, da sie die Aufenthaltsqualität für die Gebäudenutzer und somit die Flächenattraktivität erhöhen. Auch hier ist der Mieter auf die Bereitschaft des Vermieters angewiesen. Ein Green Lease kann diese Interessenslagen miteinander in Einklang bringen und verbindlich gestalten.