Green Lease: Darum sind ESG-Klauseln auch für Mieter wichtig

Green Leases, grüne Mietverträge, werden immer beliebter und sind nicht nur für die Vermieter-, sondern auch für die Mieterseite empfehlenswert. Green-Lease-Regelungen sollten daher in allen gewerblichen Mietverträgen sowie Pachtverträgen vereinbart werden.

Immer häufiger finden sich in Gewerbemietverträgen Green-Lease-Regelungen[i]. Ein Green Lease ist ein Mietvertrag, der den Mieter zu einer möglichst nachhaltigen Nutzung des Mietgegenstandes und den Vermieter zu einer möglichst nachhaltigen Bewirtschaftung der vermieteten Immobilie veranlassen soll.

Getrieben wurden diese Regelungen in der Regel vom Vermieter. Der Grund: Er möchte mit Hilfe der Green-Lease-Klauseln seine Reportingpflichten nach der Taxonomie-Verordnung, Offenlegungs-Verordnung und CSRD erfüllen. Der European Green Deal enthält die Verpflichtung der Mitgliedstaaten zur Klimaneutralität bis zum Jahr 2050. Immobilien tragen mit mehr als 30 Prozent zum weltweiten CO_2-Ausstoß bei. Wenn Immobilieneigentümer ihren CO_2-Fußabdruck verbessern wollen, spielt auch die Nutzung der Immobilie eine große Rolle. Agieren die Mieter klimafreundlich, kann damit auch der Vermieter in seinen Reportings punkten.

Meistens handelt es sich bei Green-Lease-Regelungen nur um sogenannte Bemühensklauseln, also Absichtserklärungen. Teilweise werden aber auch echte Verpflichtungen vereinbart. Das ist zum Beispiel häufig der Fall, wenn es um die Weitergabe von Verbrauchsdaten des Mieters an den Vermieter geht. Unterschieden wird außerdem zwischen Basisklauseln und erweiterten Klauseln. Letztere sind insbesondere für die Einhaltung der zertifizierungsspezifischen Vorgaben wichtig.

Die Vorteile des Green Lease variieren nach Asset-Klassen

Doch auch die Mieter können von Green-Lease-Regelungen profitieren, selbst wenn sie selbst keine ESG-Berichtspflichten haben sollten. Denn in vielen Branchen steigt der Druck, nachhaltig zu wirtschaften, auch aus anderen Gründen. Die Vorteile des Green Lease unterscheiden sich nach der Asset-Klasse sowie folgenden Faktoren: dem Verbrauchsvolumen, der Einflussmöglichkeit des Mieters auf die Einhaltung von Verbrauchsvorgaben, der Sichtbarkeit am Markt, dem Einfluss von Kunden und Kundinnen, der Notwendigkeit, als Arbeitgeber attraktiv zu sein, der technischen Möglichkeit der Datenerfassung und schließlich nach der Nachfrage von Investoren.

Hotelgäste achten auf Nachhaltigkeit

Hotelimmobilien verbrauchen im Vergleich zu den übrigen Asset-Klassen die meisten Ressourcen. Eine internationale Benchmarking-Organisation wertet den Energieverbrauch von Immobilien regelmäßig aus. So betrug im Jahr 2023 der Energieverbrauch von Hotelimmobilien pro Quadratmeter 215,50 kWh. Die Treibhausgasemissionen lagen bei durchschnittlich 55,06 Kg/m². Für Hotelgäste ist es allerdings häufig bereits ein Auswahlkriterium, ob Nachhaltigkeitskriterien erfüllt und von dem Hotelbetreiber nachgewiesen werden. Zwar soll nach den Vorstellungen der Gäste der Komfort nicht maßgeblich eingeschränkt werden. Zu einem gewissen

Verzicht scheint der Hotelgast heute jedoch aus Umwelt-Gründen durchaus bereit zu sein, wie beispielsweise der Verzicht auf die tägliche Zimmerreinigung oder den Handtuchwechsel zeigen. Vorgaben zum Wasserverbrauch dagegen wird der Hotelbetreiber seinem Hotelgast nicht machen können. Für Geschäftsreisen verlangen die Arbeitgeber zunehmend in ihren Reisekostenrichtlinien, dass nur Hotels, die festgelegte Nachhaltigkeitskriterien erfüllen, genutzt werden können. Zudem ist der Hotelbetreiber auch Arbeitgeber und die ESG-Konformität bestimmt zunehmend seine Attraktivität am Arbeitsmarkt. Da Hotelimmobilien regelmäßig nur einen einzigen Mieter bzw. Pächter haben, ist die Installation von entsprechenden Messgeräten und damit der Erfassung der Verbrauchsdaten technisch zumeist nicht schwierig.

Nachhaltige Bürokonzepte steigern die Attraktivität als Arbeitgeber

Das verstärkte Homeworking hat die Nutzungskonzepte für **Büroimmobilien** verändert. Viele Unternehmen stellen nicht mehr allen Mitarbeitenden eigene Büros zur Verfügung. Stattdessen können Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer sich Arbeitsplätze bei Bedarf reservieren. Damit ist eine erhebliche Reduzierung der Anzahl an Arbeitsplätzen verbunden und Shared sowie Open Office Spaces gewinnen an Attraktivität. Durch die Anbringung von Klimaanlagen in jedem Arbeitszimmer kann individuell die Temperatur angepasst werden, was wiederum zur Reduzierung des Energieverbrauchs führt. Im Jahr 2023 betrug der Energieverbrauch pro Quadratmeter in Büros zwar noch 176,47 kWh, im Vergleich zum Vorjahr (204 kWh) kann indes schon eine Reduzierung festgestellt werden. Das Nutzungskonzept und die Einhaltung von Nachhaltigkeitskriterien bestimmen die Attraktivität des Mieters am Arbeitsmarkt. Vor allem bei jüngeren Jobsuchenden haben Nachhaltigkeitsaspekte einen zunehmenden Einfluss auf die Wahl des Arbeitgebers.

Im Einzelhandel zählt nicht nur die Nachhaltigkeit der Produkte, sondern die Gesamtstrategie

Im **Einzelhandel** kann die Umsetzung eines Green Lease etwas herausfordernder sein, da es sich bei den Immobilien häufiger um sogenannte Multi-use-Objekte handelt, also Gebäude mit mehreren Mietern, wie es bei Shopping-Centern der Fall ist. Bei einem Mehrmieterobjekt ist die Erfassung der Verbrauchsdaten gegebenenfalls mit zusätzlichem technischen Aufwand verbunden. Ferner gilt es, die entsprechenden Reporting-Verpflichtungen an das Property und Facility Management weiterzugeben. Bei vom Einzelhandel genutzten Immobilien ist der Handlungsbedarf aus Sicht der Vermieter groß, denn der Energieverbrauch ist zuletzt deutlich angestiegen von 196 kWh pro Quadratmeter im Jahr 2022 auf 299,71 kWh im Jahr 2023. Das mag auch mit dem Wegfall der pandemiebedingten Einschränkungen zusammenhängen oder mit einem heißeren Sommer 2023.

Auch im Einzelhandel liegt ein ESG-konformes Wirtschaften im Interesse des Mieters: Obwohl die Kundschaft beim Thema Nachhaltigkeit eher auf die angebotenen Produkte schauen dürfte, so entwickeln immer mehr Händler ein Gesamtkonzept mit einer einheitlichen ESG-Strategie, die auch die Bewirtschaftung des Ladenlokals umfasst. Denn nicht nur das Produkt selbst, sondern das gesamte Einkaufserlebnis kann für Kundinnen und Kunden eine Rolle bei der Kaufentscheidung spielen.

Nicht vergessen werden sollte auch: Energiesparmaßnahmen sind auch Kostensparmaßnahmen, die möglicherweise auch schon wegen der zunehmenden Konkurrenz des Onlinehandels sinnvoll sind.

Logistikbranche: Auftraggeber suchen zunehmend nachhaltige Dienstleister

Eigentümer von **Logistikimmobilien** sind maßgeblich auf die Mieter angewiesen, wenn sie die ESG-Konformität ihrer Immobilien steigern wollen. Mieter können beitragen, indem sie zum Beispiel Ressourcen einsparen, Abfall vermeiden oder modernen Recyclingmaßnahmen zuführen. Für das Logistikunternehmen kann sich das auch aus anderen Gründen lohnen: Auftraggeber achten im Rahmen ihrer eigenen ESG-Strategie auf die Nachhaltigkeit bei ihren Dienstleistern, also auch die der Logistikunternehmen. Viele Pflichten ergeben sich auch bereits aus dem Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz, zum Beispiel bei der Verwendung von Materialien sowie der ausgelieferten Produkte.

Fazit

Green Lease-Vereinbarungen sind vor allem für Vermieter, aber auch für gewerbliche Mieter vorteilhaft. Während die Vermieter dadurch in erster Linie der Erreichung ihrer Klimaziele näherkommen und regulatorische Pflichten erfüllen, können auch die Mieter ihre Attraktivität für Kunden und (potenzielle) Mitarbeitende steigern. Vor allem im B2B-Geschäft ist eine eigene ESG-Strategie immer wichtiger und auch private Endkundinnen und -kunden legen zunehmend Wert auf eine klare und nachvollziehbare Nachhaltigkeits-Gesamtstrategie. Green Lease-Regelungen sollten daher in alle neuen, aber auch nachträglich in bestehende Mietverträge aufgenommen werden.

[i] siehe zu Green Lease-Regelungen auch: ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. Die Immobilienwirtschaft, Green Lease – der grüne Mietvertrag für Deutschland, 2. Auflage 2018

Ansprechpartner:

Petra Swai
Tel: +49 40 3609945523
pswai@kpmg-law.com