


Green Lease  
**Gemeinsam Nachhaltigkeitsziele  
erreichen**

**„Deka**  
Immobilien





„Grüne Mietverträge leisten einen aktiven Beitrag bei der Entwicklung nachhaltiger Städte und Gemeinden und halten die handelnden Personen zur Einhaltung gemeinsamer Nachhaltigkeitsziele an.“

Wie können Sie als Gebäudenutzer und wir, die Deka Immobilien, gemeinsam den derzeitigen und den uns noch bevorstehenden Herausforderungen resultierend aus Klimawandel und Biodiversitätsverlust begegnen? Global entstehen ca. 40% der CO<sub>2</sub>-Emissionen an oder durch Gebäude. Gleichzeitig werden Unternehmen durch die Öffentlichkeit und auch durch die eigenen Mitarbeiter zunehmend anhand von Nachhaltigkeitsfaktoren gemessen. Das Thema Corporate Social Responsibility (CSR) ist angekommen. Der ökologische Fußabdruck findet in immer mehr unternehmerischen Entscheidungen Berücksichtigung. Neben den Einflüssen von Produktionsabläufen und Reisetätigkeiten der Mitarbeiter, kommt dabei vor allem auch den durch das Unternehmen genutzten Gebäuden eine zentrale Rolle zu. Einerseits ist auf einen ressourcenarmen Betrieb zu achten, gleichzeitig sind aber auch wachsende Anforderungen an Gesundheit und Wohlbefinden innerhalb und außerhalb der Immobilie als Teil einer ganzheitlichen und zukunftsfähigen Unternehmensstrategie zu berücksichtigen.

## Green Lease

# Gemeinsam Nachhaltigkeitsziele erreichen

Einen Baustein einer solchen Unternehmensstrategie stellt der sog. Green Lease dar. Es handelt sich dabei um einen Mietvertrag, der sowohl den Vermieter als auch den Mieter zu einer nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung der Immobilie anhängt.

Wie genau derartige Regelungen aussehen können und welchen Beitrag sie zu allgemeinen Nachhaltigkeitszielen leisten können, erläutern wir Ihnen gerne anhand einiger Beispiele aus unserer täglichen Praxis als globaler Vermieter gewerblicher Immobilien.

### Green Lease als Teil der UN Sustainable Development Goals

Auf übergeordneter Ebene adressiert der Green Lease vor allem die Entwicklung nachhaltiger Städte und Gemeinden sowie die Partnerschaft der handelnden Personen.



## Der grüne Mietvertrag

# Nachhaltige Nutzung trifft auf nachhaltige Bewirtschaftung

Im internationalen Kontext existieren bereits von regulatorischer Seite zahlreiche "grüne" Anforderungen an Mietverträge. So ist zum Beispiel in Frankreich ein grüner Anhang zu Gewerbemietverträgen bereits seit 2013 verpflichtend. Die dort geltenden Regelungen sollen unter anderem zu mehr Transparenz hinsichtlich der Verbräuche von Strom, Wärme, Wasser und Abfall führen und halten die Parteien dazu an, gemeinsam einen Verbesserungsplan aufzustellen. Derartige gesetzliche Rahmenbedingungen sind z.B. im deutschen Immobilienmarkt bisher nicht geschaffen. Eine für Deutschland gültige Definition für grüne Mietverträge war vor diesem Hintergrund das Ziel verschiedener Marktinitiativen über das vergangene Jahrzehnt.

Die untenstehende Zusammenfassung des Zentralen Immobilienausschusses (ZIA) beschreibt als Ziel eines grünen Mietvertrages treffend die Synergie aus einer nachhaltigen Nutzung der Immobilie durch den Mieter und einer nachhaltigen Bewirtschaftung durch den Vermieter.



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.



Quelle: ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., "Green Lease - Der Grüne Mietvertrag für Deutschland", 2. Auflage, 2018

Auch andere Länder befassen sich - nicht zuletzt aufgrund der Vereinbarung der Pariser Klimaziele – mit Nachhaltigkeit und Green Leases. Wie der ZIA in Deutschland orientieren sich die nationalen Initiativen an dem international anerkannten „Drei-Säulen-Modell“

### Ökonomie

Die ökonomische Nachhaltigkeit, die von der Überlegung ausgeht, dass eine Gesellschaft wirtschaftlich nicht über ihre Verhältnisse leben sollte, da dies zwangsläufig zu Einbußen der nachkommenden Generationen führen würde.

### Ökologie

Die ökologische Nachhaltigkeit, die sich in erster Linie am Gedanken orientiert, keinen Raubbau an der Natur zu betreiben und die natürlichen Lebensgrundlagen nur in dem Maße zu beanspruchen, wie diese sich regenerieren.

### Soziales

Die soziale Nachhaltigkeit, nach der eine Gesellschaft so organisiert sein sollte, dass sich die sozialen Spannungen in Grenzen halten und Konflikte auf friedlichem und zivilem Wege ausgetragen werden können.

## Das Pariser Klimaabkommen

Auf der internationalen Klimakonferenz „COP21“ haben sich die teilnehmenden Staaten dazu verpflichtet die Weltwirtschaft auf klimafreundliche Weise neu zu gestalten. Das Hauptziel der Vereinbarung sieht vor die Erderwärmung im Vergleich zum vorindustriellen Niveau auf deutlich unter 2 Grad Celsius, idealerweise auf 1,5 Grad zu begrenzen.



### Basis Green Lease

Enthält im Minimum je eine Regelung aus den folgenden Bereichen:

- ▶ Nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung
- ▶ Reduzierung der Umweltwirkungen resultierend aus Abfallaufkommen und Ressourcenverbrauch
- ▶ Durchführung von Erhaltungs-, Modernisierungs- und sonstigen Baumaßnahmen auf ökologisch unbedenkliche Art und Weise



### Erweiterter Green Lease

Enthält gegenüber dem Basis Green Lease u.a. folgende Zusätze:

- ▶ Mehr als eine Regelung je Basiskategorie
- ▶ Anforderungen aus Green Building Zertifikaten für Mieter und/oder Vermieter
- ▶ Verbindliche Zielvorgaben zu Ressourcen inklusive etwaiger Anreizsysteme für Mieter und/oder Vermieter





# Grüne Mietverträge bei der Deka Immobilien

Für eine dauerhafte Sicherstellung der Qualität unseres Immobilienportfolios sieht die Deka Immobilien die breite Anwendung von grünen Mietverträgen (Green Leases) als festen Bestandteil ihrer Asset Management Aktivitäten an. Zu diesem Zweck wurden intern Regelungsinhalte entwickelt, die zu unserer übergeordneten Nachhaltigkeitsstrategie passen und gleichzeitig eine regelmäßige Überprüfung und weitere Verbesserung

der Qualität für die Mieter in unseren Gebäuden gewährleisten sollen. Anhand von drei exemplarischen Regelungen aus den Basiskategorien eines Green Lease zeigen wir Ihnen im Folgenden gerne auf, welche Vorteile grüne Mietverträge für den Mieter und Vermieter haben und wie sie in die globalen Aktivitäten zu Nachhaltigkeit und Klimaschutz eingeordnet werden können.

## 1 Regelungsbeispiel Reduzierung von Abfällen, Verbräuchen und Emissionen

Um mit unseren Mietern gemeinsam den Betrieb einer Immobilie optimieren zu können, müssen wir als Eigentümer das Verhalten unserer Mieter und die damit verbundenen Verbräuche verstehen. Hier beginnen wir mit einem Austausch von Informationen mit unseren Mietern. Darauf aufbauend bringen wir unsere Erfahrungen als Eigentümer zielgerichtet ein, um Betriebskosten und negative Umweltwirkungen kontinuierlich zu reduzieren.

Dem Mieter bietet dieser Prozess außerdem die Möglichkeit eigene Reporting-Anforderungen zum Thema ESG mit strukturiert erfassten Daten aus den genutzten Flächen regelmäßig bedienen zu können.

**Teil der Green Lease-Regelungen bei der Deka Immobilien:**  
Austausch von Verbrauchsdaten für Strom, Wärme und Wasser, Abfallaufkommen und Emissionen

### Ziel der Regelung:

Wir beginnen mit unseren Mietern einen Diskurs über die Verbräuche der Immobilie und können so gemeinsam aktiv Verbesserungsmaßnahmen einleiten.

Wir unterstützen bei der Ermittlung der Datengrundlage für die ESG-Reportingaktivitäten unserer Mieter.

### Adressierte UN Sustainable Development Goals:



## 2 Regelungsbeispiel Nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung

### Teil der Green Lease-Regelungen bei der Deka Immobilien:

Es sind umweltschonende Reinigungsverfahren anzuwenden und, sofern möglich, ökologisch unbedenkliche Reinigungsmittel einzusetzen.

### Ziel der Regelung:

- Wir verbessern die Innenraumluftqualität für ein gesünderes Arbeitsumfeld unserer Mieter.
- Wir leisten einen aktiven Beitrag, unsere Wasserkreisläufe sauber zu halten.

### Adressierte UN Sustainable Development Goals:



## 3 Regelungsbeispiel Ökologisch unbedenkliche Materialien

### Teil der Green Lease Regelungen bei der Deka Immobilien:

Der Bedarf an Schönheitsreparaturen ist maßvoll abzuwägen. Bei der Ausführung von Arbeiten ist auf den Einsatz von emissionsfreien und über den Lebenszyklus als ressourcenschonend betrachteten Materialien zu achten.

### Ziel der Regelung:

- Durch die Auswahl schadstofffreier Materialien schaffen wir gesunde Arbeitsräume für unsere Mieter.
- Wir wählen Materialien verantwortungsbewusst aus und tragen so zu einem ressourcenbewussten Materialeinsatz bei.
- Wir wägen die Abstände von Schönheitsreparaturen maßvoll ab. Daraus resultierende Störungen oder Arbeitsausfälle bei unseren Mietern werden so minimiert.

### Adressierte UN Sustainable Development Goals:



## Ausblick

# Gemeinsam Nachhaltigkeitsziele erreichen

Die weitere Verbreitung und Anwendung von Green Leases wird uns helfen, als Vermieter und Mieter partnerschaftlich den Herausforderungen aus den Bereichen E, S und G zu begegnen. Gerne nehmen wir mit Ihnen die Gespräche zu einer Erweiterung bestehender Mietverträge um grüne Klauseln auf und freuen uns bei Neuvermietungen auf eine konstruktive gemeinsame Umsetzung.

Nur zusammen werden die für die Gesellschaft und Wirtschaft gesetzten politischen Ziele erreicht werden können!



Grüne Mietverträge sind ein wesentlicher Bestandteil unserer Strategie hin zu einem nachhaltigen Immobilienportfolio. Wir laden unsere Mieter und Geschäftspartner ein, partnerschaftlich unseren Beitrag zu den an uns gestellten Nachhaltigkeitszielen zu leisten. Dies ist Teil unserer gesellschaftlichen Verantwortung.



**Johannes Hermanns**  
Leiter Immobilienmanagement Deutschland bei Deka Immobilien



**Deka Immobilien  
Investment GmbH**  
Taunusanlage 1  
60329 Frankfurt  
Postfach 11 05 23  
60040 Frankfurt

Telefon: (0 69) 71 47 - 0  
Telefax: (0 69) 71 47 - 35 29  
[www.deka-immobilien.de](http://www.deka-immobilien.de)

 **Finanzgruppe**