


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. 30 % der CO<sub>2</sub>-Emissionen an oder durch Gebäude. Gleichzeitig werden Unternehmen durch die Öffentlichkeit, durch Geschäftspartner 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 (SDGs)

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

▶ **SDG 11**  
Nachhaltige Städte und Gemeinden

▶ **SDG 17**  
Partnerschaften zur Erreichung der Ziele

## Der grüne Mietvertrag

# Nachhaltige Nutzung trifft auf nachhaltige Bewirtschaftung

Im internationalen Kontext existieren bereits zahlreiche regulatorische Vorgaben für „grüne“ Mietverträge. So ist zum Beispiel in Frankreich ein grüner Anhang zu Gewerbemietverträgen bereits seit 2013 verpflichtend. Die dort geltenden Regelungen zielen insbesondere darauf ab, mehr Transparenz über den Verbrauch von Strom, Wärme, Wasser und die anfallenden Abfallmengen zu schaffen. Zudem verpflichten sie die Vertragspartner, gemeinsam einen Maßnahmenplan zur Verbesserung aufzustellen. Derartige gesetzliche Rahmenbedingungen sind 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 Immobilien Ausschuss (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 2.0 - Vom grünen Mietvertrag zum ESG Lease“, Ausgabe Februar 2024

Auch andere Länder befassen sich - nicht zuletzt aufgrund der Vereinbarung der Pariser Klimaziele – mit Nachhaltigkeit und Green Leases. Wie der ZIA in Deutschland orientieren sie sich ebenfalls an den Environmental, Social und Governance (ESG)-Kriterien.

### Environmental

Unternehmen verstehen und minimieren ihre Auswirkungen auf die Umwelt und gehen verantwortungsvoll mit Ressourcen um.

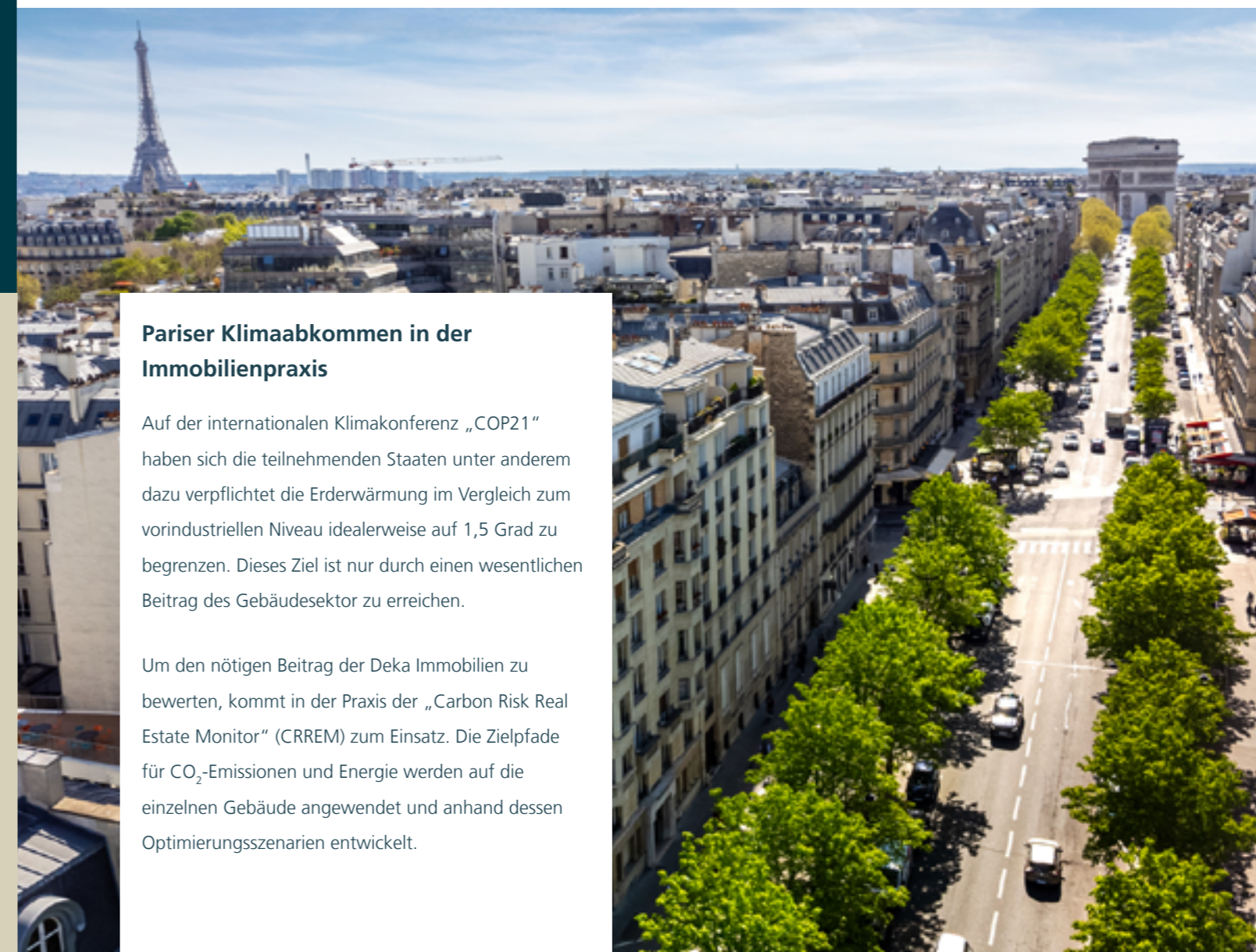
### Social

Unternehmen handeln fair, sicher und verantwortungsvoll gegenüber Mitarbeitenden, der Gesellschaft und ihrer Lieferketten.

### Governance

Die Unternehmensführung handelt transparent, ethisch und verantwortungsvoll, nach klaren Kontroll- und Entscheidungsstrukturen.

### Ökonomischer Erfolg



### Basic Green Lease

Enthält im Minimum je eine Regelung aus den folgenden Bereichen:

- Nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjekts im laufenden Betrieb
- Einsparung von Ressourcen und Emissionen, gegenseitiger Austausch von Verbrauchsdaten
- Umwelt- und ressourcenschonende Durchführung von Bau- und Reparaturmaßnahmen



### Deka ESG Lease

Enthält gegenüber dem Basic Green Lease u.a. folgende vertragliche Zusätze:

- Mehr als eine Regelung je Basiskategorie
- Konkrete, über Absichtserklärung hinausgehende vertragliche Verpflichtung
- Anforderungen aus Green Building Zertifikaten für Mieter und/oder Vermieter
- Social- und Governance-Aspekte, wie z.B. Barrierefreiheit

### Pariser Klimaabkommen in der Immobilienpraxis

Auf der internationalen Klimakonferenz „COP21“ haben sich die teilnehmenden Staaten unter anderem dazu verpflichtet die Erderwärmung im Vergleich zum vorindustriellen Niveau idealerweise auf 1,5 Grad zu begrenzen. Dieses Ziel ist nur durch einen wesentlichen Beitrag des Gebäudesektor zu erreichen.

Um den nötigen Beitrag der Dekas Immobilien zu bewerten, kommt in der Praxis der „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM) zum Einsatz. Die Zielpfade für CO<sub>2</sub>-Emissionen und Energie werden auf die einzelnen Gebäude angewendet und anhand dessen Optimierungsszenarien entwickelt.

# Grüne Mietverträge bei der Deko Immobilien

Für eine dauerhafte Sicherstellung der Qualität unseres Immobilienportfolios sieht die Deko 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** Nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung

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.

Der Mieter erhält über diesen Prozess ebenfalls strukturierte Informationen, um mögliche eigene Reporting-Anforderungen zum Thema ESG mit den erfassten Daten aus den genutzten Flächen einfacher bedienen zu können.

### **Teil der Green Lease-Regelungen bei der Deko 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:**

▶ **SDG 03**  
Gesundheit und Wohlergehen

▶ **SDG 06**  
Sauberes Wasser und Sanitäreinrichtungen

## 2 **Regelungsbeispiel** Reduzierung von Verbräuchen, Emissionen und Abfällen

### **Teil der Green Lease-Regelungen bei der Deko 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:**

▶ **SDG 07**  
Bezahlbare und saubere Energie

▶ **SDG 12**  
Nachhaltige/r Konsum und Produktion

▶ **SDG 13**  
Maßnahmen zum Klimaschutz

## 3 **Regelungsbeispiel** Ökologisch unbedenkliche Materialien

### **Teil der Green Lease Regelungen bei der Deko 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 wägen die Abstände von Schönheitsreparaturen maßvoll ab. Daraus resultierende Störungen oder Arbeitsausfälle bei unseren Mietern werden so minimiert.
- Wir wählen Materialien verantwortungsbewusst aus und tragen so zu einem ressourcenbewussten Materialeinsatz bei.

### **Adressierte UN Sustainable Development Goals:**

▶ **SDG 03**  
Gesundheit und Wohlergehen

▶ **SDG 12**  
Nachhaltige/r Konsum und Produktion

## 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 gemeinsam können wir unsere Ziele erreichen – zum Erhalt unserer Lebens- und Wirtschaftsgrundlage und zum Schutz des Klimas, auch für nachfolgende Generationen.



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**  
Geschäftsführer Immobilienmanagement



**Deka Immobilien  
Investment GmbH**  
Lyoner Straße 13  
60528 Frankfurt am Main  
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**