

LEITFADEN

GREEN LEASE IM EINZELHANDEL

Wie Grüne Mietverträge den
wirtschaftlichen Betrieb Ihrer
Immobilie unterstützen



KLIMA-
SCHUTZ-
OFFENSIVE
DES HANDELS

adelphi 

www.HDE-Klimaschutz.de

Glossar

Bemühensklauseln halten ein gemeinsames Verständnis beider Vertragsparteien zu spezifischen Zielsetzungen fest. Sie enthalten keine Zielvorgaben zur tatsächlichen Erreichung eines bestimmten Erfolgs.

Contracting ist eine Energiedienstleistung, die unterschiedliche Arten der Versorgung von Gebäuden mit Energie abdeckt. Energie ist dabei weit zu verstehen und umfasst Wärme, Elektrizität, Kälte oder Licht. Alle Contracting-Arten zeichnet die Steigerung der Energieeffizienz über die vertragliche Laufzeit aus.

Die Abkürzung **CSR** steht für den englischen Begriff Corporate Social Responsibility und bezieht sich auf die gesellschaftliche Verantwortung von Unternehmen im Sinne eines nachhaltigen Wirtschaftens.

Die Abkürzung **ESG** steht für die englischen Begriffe **Environment, Social & Governance** (deutsch: Umwelt, Soziales/Gesellschaft & Unternehmensführung). Die drei Begriffe werden als ESG-Kriterien zusammengefasst und können mit quantitativen und qualitativen Indikatoren unterlegt werden. So ergibt sich über die ESG-Kriterien ein messbarer Ansatz zur Bewertung von Unternehmen (ESG-Ratings, ESG-Scores).

Die **EU-Taxonomie** ist ein EU-weit gültiges System zur Klassifizierung von nachhaltigen Wirtschaftsaktivitäten.

Ein **Green Lease** ist ein auf Nachhaltigkeit ausgerichteter „grüner“ Mietvertrag. Als Green Leases werden aber auch die einzelnen auf Nachhaltigkeit ausgerichteten „grünen“ Klauseln in einem Mietvertrag bezeichnet.

Kostentragungsregelungen legen fest, in welchem Umfang sich Mieter:innen an Kosten beteiligen müssen, die durch die Umsetzung von (ESG-)Maßnahmen durch Vermieter:innen entstehen.

Öffnungsklauseln gewährleisten die Flexibilität eines Vertrags und ermöglichen dynamische und effektive Reaktionen auf Veränderungen im Recht.

Treu und Glauben ist ein Rechtsgrundsatz, nach dem der eine Vertragspartner auf die berechtigten Interessen des anderen Vertragspartners Rücksicht nehmen muss.

Verpflichtungsklauseln sind klassische zivilrechtliche Klauseln und enthalten folglich echte Verpflichtungen für beide Vertragsparteien. Die Nichteinhaltung von Verpflichtungsklauseln kann Rechtsfolgen auslösen.

Inhalt

| | |
|--|-----------|
| Glossar | 2 |
| Green Lease: Innovatives Instrument für nachhaltige Handelsimmobilien | 5 |
| Die Vielfalt „grüner“ Mietvertragsklauseln | 7 |
| Von Light zu Dark Green Lease: eine Frage des Anspruchs | 8 |
| Blick in die Praxis: Green Lease bei der ECE Marketplaces | 11 |
| Schritt für Schritt zum Ziel: So setzen Sie einen Green Lease auf | 12 |
| Rechtliche Rahmenbedingungen | 14 |
| Referenzen | 15 |



Liebe Einzelhändlerin, lieber Einzelhändler,

der Gebäudebestand in Deutschland ist für rund 35 % des Endenergieverbrauchs verantwortlich. Etwa ein Drittel der CO₂-Emissionen gehen auf das Konto von Gebäuden, weshalb deren effizienter und nachhaltiger Betrieb im Fokus der Klimaschutzpolitik liegt. Auch Mieterinnen und Mieter haben ein hohes Interesse an berechenbaren Betriebskosten.

Um die Klimaziele zu erreichen, wird der Gebäudesektor voraussichtlich immer stärker durch gesetzliche Rahmenbedingungen reguliert. Zertifikate aus dem Green-Building-Markt werden zunehmend nachgefragt und auch die EU-Taxonomie zeigt, dass ein nachhaltiger Betrieb von Gewerbeimmobilien vor allem wirtschaftlich Sinn macht.

→ **Grüne Mietverträge** oder → **Green Leases** können ein hilfreiches Instrument darstellen, mit dem Mieter:innen und Vermieter:innen sich auf einen wirtschaftlichen, ökologischen und sozial nachhaltigen Betrieb von Handelsimmobilien einigen. Beide Parteien können sich auch über grüne Mietvertragsklauseln zu Zielen und Maßnahmen verständigen, die für beide Seiten positive Auswirkungen haben und die gemeinsame Zusammenarbeit und den Klimaschutz stärken: Von einer energieeffizienten Beleuchtung und biologisch abbaubaren Reinigungsmitteln, bis hin zu Fahrradständern oder begrünten Dachflächen.

Dieser Leitfaden skizziert die Möglichkeiten von Green Leases und richtet sich explizit sowohl an mietende Einzelhändler:innen als auch an Vermieter:innen von Handels- und Gewerbeimmobilien: Denn beide Parteien können den ersten Schritt machen und den gemeinsamen Austausch zu grünen Mietvertragsklauseln anregen. Wir hoffen, diese Publikation vermittelt Ihnen wertvolle Einblicke in das Thema.

Ihr Team der
Klimaschutzoffensive des Handels

Danksagung

Der Leitfaden wurde in Zusammenarbeit mit Christiane Conrads LL.M. (Partner, PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft), Anja Franz (Senior Manager, PricewaterhouseCoopers Legal AG Rechtsanwaltsgesellschaft), Melanie Linke (Senior Manager, PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft) und Michelle Sauer (Wissenschaftliche Mitarbeiterin, PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft) erstellt und basiert zu großen Teilen auf den wertvollen Vorarbeiten zum Thema Green Lease von DLA Piper, PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, PricewaterhouseCoopers Legal AG Rechtsanwaltsgesellschaft sowie des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA e. V.).

Alle relevanten Publikationen sind auf Seite 15 aufgeführt und verlinkt.

Green Lease:

Innovatives Instrument für nachhaltige Handelsimmobilien

Green Leases (im deutschen Sprachgebrauch auch Grüne Mietverträge genannt) sind Mietverträge, die auf Nachhaltigkeit ausgerichtet sind. Wenn Mieter:innen und Vermieter:innen gemeinsam einen Green Lease aufsetzen, treffen sie im Mietvertrag **Vereinbarungen zur nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung der Immobilie** sowie für entsprechende Transparenzvorgaben.

Hierbei empfiehlt sich ein ganzheitlicher Ansatz, der **Nachhaltigkeit auf drei Ebenen** betrachtet:



Auf wirtschaftlicher Ebene können Green Leases für beide Vertragsparteien zu Kosteneinsparungen beitragen, z. B. durch Regelungen zur schonenden Nutzung von Energie und Wasser. Zudem helfen Green Leases dabei, sich frühzeitig auf zunehmende (rechtliche) Nachhaltigkeitsstandards einzustellen. Insgesamt führen Green Leases zu einer höheren Mieterzufriedenheit und damit zu einem stabileren Mietumfeld.



Auf ökologischer Ebene können Green Leases u. a. zur Reduktion von Emissionen und Abfall sowie zur Förderung von erneuerbaren Energien und zur Verwendung umweltfreundlicher Ressourcen beitragen.



Auf sozialer Ebene fördert ein Green Lease die Kooperation und das Vertrauensverhältnis zwischen Mieter:innen und Vermieter:innen.

Eines der vielen Potenziale von Green Leases liegt darin, **Kosten und Nutzen für umweltschonende Maßnahmen** aufzuteilen und so Interessensunterschiede zwischen den mietenden und vermietenden Parteien miteinander in Einklang zu bringen. Eine gezielte Kooperation trägt zur **Abschwächung des sogenannten Mieter-Vermieter-Dilemmas** bei.

POTENZIALE VON GREEN LEASES FÜR MIETER:INNEN UND VERMIETER:INNEN

- ✓ Nachhaltige Unternehmensführung und Absicherung von ESG-Strategien
- ✓ Gesteigerte Mieterzufriedenheit und damit stabiles Mietumfeld
- ✓ Senkung von Kosten, z. B. durch geringe Energie- und Wasserverbräuche
- ✓ Senkung von Umweltbelastungen, z. B. durch eine verbesserte CO₂-Bilanz, geringere Ressourcenverbräuche und Abfallreduktion
- ✓ Transparente und verhältnismäßige Kostenteilung
- ✓ Gesteigerter Komfort der Immobilie, z. B. durch die Errichtung von Fahrradständern, die Schaffung von Grünflächen oder die Installation von Raumluftsystemen
- ✓ Wettbewerbsvorteile durch frühzeitige Einstellung auf zukünftige (gesetzliche) Nachhaltigkeitsanforderungen (insbesondere Klima- und Umweltschutz)
- ✓ Sicherstellung einer verlässlichen Datengrundlage für Performance Reviews, Benchmarking und Reporting etc.
- ✓ Unterstützung von Vorhaben zur Erlangung von (Gebäude-)Zertifikaten (z. B. BREEAM, DGNB, LEED, Well) und Ratings

ESG: Nachhaltigkeits-Transformation als Chance begreifen

Nachhaltiges unternehmerisches Handeln bedeutet vor allem, auch **ökologische und gesellschaftliche Transformationsbedarfe** im Blick zu haben. Die entsprechenden Anforderungen von Regulatorik und Stakeholdern hierzu steigen kontinuierlich. Ein Ende dieser Entwicklung ist nicht erkennbar – vielmehr werden die nächsten Jahre sowohl die nachhaltige Unternehmensführung an sich (→ **Corporate Social Responsibility, CSR**) als auch die Erfüllung von Anforderungen in den Bereichen Umwelt, Soziales/ Gesellschaft und nachhaltiges Wirtschaften (→ **ESG**) zunehmend weiter in den Fokus rücken.

Green Leases sind ein wichtiges innovatives Instrument, um die komplexen Transformationsbedarfe von Handelsimmobilien zu adressieren.

Im Gegensatz zu einzelnen Instrumenten – z. B. zum Energiesparen durch → **Contracting** – ermöglichen Green Leases eine ganzheitliche und vorausschauende Handhabung von → **ESG**-Themen. So können bezüglich der Mietsache selbst sowie ihrer Nutzung und Bewirtschaftung neben den Zielen Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel auch andere wichtige Umweltziele verfolgt werden (z. B. Vermeidung von Umweltverschmutzung, Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Schutz von Wasser- und Meeresressourcen und Förderung von Ökosystemen und Biodiversität).

Des Weiteren können soziale Ziele – etwa die Steigerung von Gesundheit und Wohlbefinden von Mitarbeitenden und Kund:innen – sowie Anforderungen an Lieferkettensorgfaltspflichten und die Einhaltung sozialer und arbeitsrechtlicher Mindeststandards (vgl. etwa Art. 18 → **EU-Taxonomie**-Verordnung) gefördert werden.

Darüber hinaus vereinbaren Unternehmen zunehmend Regelungen zum Austausch von ESG-bezogenen Daten in ihren Mietverträgen. Damit stärken sie die Kooperation und Transparenz zwischen beiden Vertragsparteien und reagieren frühzeitig auf stetig steigende Transparenzanforderungen – z. B. in den Bereichen Energie- und Wasserverbrauch, Produkt- und Lieferketten sowie Einhaltung von Arbeits- und Menschenrechtsstandards.

Dabei muss etwa auf die Einhaltung der geltenden Anforderungen an den **Datenschutz und den Schutz von Geschäftsgeheimnissen** geachtet werden. Angesichts der dynamischen Transformationssituation werden in Green Leases zunehmend Rechte zur Vertragsanpassung (→ **Öffnungsklauseln**) bei zukünftigen Weiterentwicklungen von Regulatorik und/oder → **ESG**-Strategien vereinbart.

- ! **Damit sind Green Leases ein sinnvolles Instrument für Einzelhändler:innen und Vermieter:innen von Handelsimmobilien, um sich langfristig auf neue regulatorische ESG-Anforderungen einzustellen und gleichzeitig eine eigene ESG-Strategie voranzutreiben.**



Die Vielfalt „grüner“ Mietvertragsklauseln

Ein Green Lease ist ein Standardmietvertrag, der um einzelne „grüne“ Regelungen zur Erreichung von höheren Umwelt- und Sozialstandards erweitert wird. Mangels gesetzlicher Vorgaben ist es dabei den Vertragsparteien überlassen, welche „grünen“ Vereinbarungen getroffen werden. Die Klauseln werden entweder in den bestehenden Vertrag integriert oder als Anlage dem Vertrag beigelegt. Bei zunehmender Etablierung „grüner“ Regelungen ist davon auszugehen, dass diese künftig per se in Verträgen integriert werden.

Klauseln mit unterschiedlichem Wirkungsgrad

Green Leases können sowohl Bemühens- als auch Verpflichtungsklauseln umfassen. Welche Art der Klausel verwendet wird, ist abhängig vom jeweiligen Ambitionsniveau der Vertragsparteien.

Bemühungsklauseln

→ **Bemühensklauseln** sind als gemeinsame Zielsetzungen zu verstehen und halten ein gemeinsames Verständnis der Vertragsparteien zu spezifischen Themen fest. Kennzeichnend ist ihre grundsätzlich flexible Gestaltungsweise. Den Parteien werden keine Erfolgspflichten auferlegt, vielmehr schulden sie ein reines, fristgerechtes Tätigwerden innerhalb eines festgelegten Rahmens. Auch wenn hier keine verbindlichen Erfolge vereinbart werden, können Rechtsfolgenregelungen getroffen werden, sofern das Bemühen gänzlich ausbleibt.

Bei der Verwendung von Bemühensklauseln empfiehlt es sich, eine Definition des Bemühensbegriffs voranzustellen, um ein gemeinsames Verständnis zu schaffen.

! **Bemühensklauseln können trotz fehlender Erfolgspflichten sinnvoll sein, gerade bei sich ändernden rechtlichen Rahmenbedingungen, wie variierenden → ESG-Standards. In jedem Fall sollten Sie darauf achten, die Vereinbarungen aus Bemühensklauseln bestmöglich einzuhalten und umzusetzen, um faktisch inhaltsleere Regelungen unter dem Label Green Leases und damit Greenwashing zu vermeiden.**

Verpflichtungsklauseln

Unter → **Verpflichtungsklauseln** versteht man im Allgemeinen die klassischen zivilrechtlichen Vertragsklauseln. Sie kennzeichnen sich durch echte vertragliche Verpflichtungen, deren Nichteinhaltung auf Rechtsfolgenebene sanktioniert werden können. Die Parteien können hier gemeinsame Ziele vereinbaren und dabei auch festlegen, inwiefern diese erfüllt werden sollen.

! **Für eine ambitionierte → ESG-Strategie sind Verpflichtungsklauseln notwendige Ergänzungen im Mietvertrag.**



Eine Frage des Anspruchs: von Light zu Dark Green Lease

Abhängig vom Regelungsgehalt, den die beiden Vertragsparteien sich für den gemeinsamen Green Lease wünschen, unterscheidet man zwischen Light Green Leases (Basisverträge) und Dark Green Leases (erweiterte Verträge). Light und Dark Green Leases sind nicht trennscharf voneinander abzugrenzen und gehen oft fließend ineinander über.

Light Green Lease



Ein Light Green Lease setzt keine umfassende ESG-Strategie voraus und ist somit ein guter Einstieg in die Thematik. Angesichts der stetig zunehmenden Anforderungen von Regulatorik und Stakeholdern ist die Vereinbarung eines Light Green Lease bei jedem Neuvertrag sowie jeder Vertragsanpassung dringend zu empfehlen.

Grundlage für die Erstellung eines Light Green Lease sollte die Definition des gemeinsamen Verständnisses einer nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung der Immobilie sein. Des Weiteren bieten sich Regelungen zum Datenaustausch und → **Öffnungsklauseln** zur Erleichterung zukünftiger Vertragsanpassungen an. Ob der Vertrag mit verpflichtenden Klauseln oder zunächst nur mit Bemühensklauseln versehen wird, bleibt den Parteien selbst überlassen.

WELCHE MASSNAHMEN BIETEN SICH FÜR EINEN LIGHT GREEN LEASE AN?

Die Definition des gemeinsamen Nachhaltigkeitsverständnisses, Regelungen zum Datenaustausch und Öffnungsklauseln stellen die Basis eines Light Green Lease dar. Für den Anfang bieten sich zudem v. a. Maßnahmen an, die mit wenig Aufwand und/oder Kosten umsetzbar sind und dennoch einen wichtigen Beitrag zu einer nachhaltigeren Bewirtschaftung und Nutzung der Immobilie leisten. Prüfen Sie beim Aufsetzen eines Light Green Lease also zunächst, welche Maßnahmen gut realisierbar sind, bevor Sie sich auf größere Projekte konzentrieren.

- ✓ Ressourcen und Emissionen: z. B. Nutzung von ressourcensparenden Geräten und Anlagen; Energiebezug aus erneuerbaren Quellen; verbrauchs- und verursachungsabhängige Kostenumlage der Nebenkosten
- ✓ Reinigung: Einhaltung ökologischer Standards bei der Reinigung der Immobilie
- ✓ Nutzung von Stromzählern und Thermostaten
- ✓ Infrastruktur: z. B. Bau von Fahrradstellplätzen; Einbau von Duschen und Umkleiden
- ✓ Einbau energieeffizienter Beleuchtung (LED)
- ✓ Biodiversität: z. B. Umstellung von Rasenflächen auf Wildwiesen
- ✓ Abfall: z. B. Einführung von Systemen zur getrennten Sammlung und Entsorgung

Dark Green Lease

Ein Dark Green Lease richtet sich vor allem an Mieter:innen und Vermieter:innen, die bereits Erfahrungen mit Green Leases gesammelt haben und/ oder ein intensiveres Engagement etwa zur Absicherung von →ESG-Strategien anstreben. Ein Dark Green Lease bietet zudem die Möglichkeit, die Zusammenarbeit zwischen Mieter:innen, Vermieter:innen und dem Facility Management zu intensivieren.

Sofern sich die Mietparteien auf eine intensivere Kooperation im Sinne eines Dark Green Lease geeinigt haben, sollten die einzelnen Regelungsbereiche vor dem Hintergrund der →ESG-Strategien beider Vertragsparteien festgelegt werden.

WELCHE MASSNAHMEN BIETEN SICH FÜR EINEN DARK GREEN LEASE AN?

Die Regelungen des Dark Green Lease sollten die ESG-Strategien von Mieter:innen und Vermieter:innen abbilden und die Basis des Light Green Lease, d. h. die Definition des gemeinsamen Nachhaltigkeitsverständnisses, Regelungen zum Datenaustausch und Öffnungsklausen enthalten.

Darüber hinaus enthält ein Dark Green Lease konkrete Regelungen zur Ausstattung, Bewirtschaftung und Nutzung der Mietsache, z. B.:

- ✓ Energie- und CO₂-Monitoring durch Einbau und Nutzung von Smart Meters zur genauen Ermittlung von Energieverbräuchen und CO₂-Emissionen
- ✓ Effiziente Nutzung von Anlagentechnik durch optimierten Betrieb von Klimaanlage und Heizungen und Berücksichtigung des individuellen Nutzungsverhaltens
- ✓ Energetische Sanierung der Immobilie
- ✓ Interne Nachhaltigkeitsdialoge mit allen Beteiligten
- ✓ Mitarbeiterschulungen zur effizienten und nachhaltigen Nutzung der Immobilie
- ✓ Förderung der Biodiversität durch Fassadenbegrünung, Bodenentsiegelung oder Wildblumenwiesen
- ✓ Einbau und Nutzung erneuerbarer Energiequellen mit Photovoltaik, Wärmepumpen oder Blockheizkraftwerken
- ✓ Nutzung von Förderprogrammen von KfW, BAFA oder Landesbanken



Wer trägt die Kosten?

Durch die Umsetzung der im Green Lease festgelegten Maßnahmen entstehen Kosten und es ist auszuhandeln, welche Partei diese trägt. Die vermietende Partei richtet sich in der Regel nach dem „Investor-Nutzer-Prinzip“ und prüft, wer letztlich von einer Investition profitiert. Eine Kostenübertragung auf die mietende Partei muss **angemessen** sein.

Grundsätzlich gilt, dass bei steigenden Nebenkosten (z. B. Energiekosten) beide Vertragsparteien ein **gemeinsames Interesse an Kostensenkungen** haben. Dies ist eine gute Grundlage für die Kooperation im Rahmen eines Green Lease.

Die sogenannten → Kostentragungsregelungen von Vermieter:innen **zu Lasten von Mieter:innen** sind aus rechtlicher Sicht nur mit großer Vorsicht anzuwenden. Die von Mieter:innen zu tragenden Kosten dürfen nicht zu einer übermäßigen Belastung führen. Wo die Grenze verlaufen muss, um eine Unwirksamkeit der Kostenbeteiligung zu vermeiden, ist bislang offen.

Im Allgemeinen dürfte eine Beteiligung von Mieter:innen an Instandsetzungskosten für Nachhaltigkeitsmaßnahmen wohl wirksam sein, wenn sie nicht mehr als 10% der Jahresnettomiete ausmacht. Sind an mehreren Stellen im Vertrag Kostenbeteiligungen von Mieter:innen für → **ESG**-Maßnahmen vorgesehen, sollte sich die Begrenzung einheitlich auf alle solche Kosten beziehen.

Letztlich ist die voranschreitende → **ESG**-Transformation mit zunehmenden Anforderungen von Regulatorik und Stakeholdern sowohl für Vermieter:innen als auch für Mieter:innen mit erheblichem Aufwand verbunden. Die Tendenzen sind bereits jetzt klar erkennbar und in einem vorausschauend gestalteten Green Lease berücksichtigt. So können zukünftige Kosten, die etwa bei einer nachträglichen und ggf. auch rückwirkenden Vertragsanpassung entstehen würden, bereits heudet minimiert werden.



Blick in die Praxis:

Green Lease bei der ECE Marketplaces

Im Rahmen ihrer Nachhaltigkeitsstrategie setzt die ECE Marketplaces als führende Betreiberin von Shopping-Centern in Europa bereits seit 2016 auf Green-Lease-Vereinbarungen mit ihren Mietpartnern. Rund 40 Prozent der aktuellen Mietverträge der ECE Marketplaces beinhalten eine Green Lease-Vereinbarung. Bislang waren die Nachhaltigkeitsvereinbarungen im Wesentlichen freiwillige Bekenntnisse der Mieter:innen und Vermieter:innen.



Im Frühjahr 2022 startete die ECE in ihren Centern die Initiative „Wir sparen Energie“, um mit zahlreichen Zusatzmaßnahmen den Energieverbrauch noch weiter zu senken.

AUF EINEN BLICK



Freiwillige Green Lease-Vereinbarungen seit 2016



Verpflichtender Green Lease 2.0 seit 2023



Regelungen zu Beleuchtung, Ökostrom und Datentransparenz



Intensiver Austausch mit allen betroffenen Akteuren im Vorfeld

„DER ECE GREEN LEASE 2.0“

2023 hat die ECE Marketplaces ihre Green Lease-Vereinbarung zum verpflichtenden Bestandteil ihrer Mietverträge gemacht. Neben dem nun verbindlichen Einsatz von LED-Beleuchtung oder vergleichbarer energiesparender Leuchtmittel sowie der ausschließlichen Nutzung von Ökostrom auf den Allgemeinflächen sowie im Mietbereich beinhaltet der ECE Green Lease 2.0 jetzt auch eine Offenlegung von Verbrauchsdaten der Mieter:innen. Damit kann der CO₂-Fußabdruck der Shopping-Center gemessen und daraus entsprechende Nachhaltigkeitsmaßnahmen abgeleitet werden.



Schritt für Schritt zum Ziel:

So setzen Sie einen Green Lease auf

Gehen Sie schon heute die ersten Schritte in Richtung eines Green Lease. Das Aushandeln und Umsetzen eines Green Lease ist ein kontinuierlicher Prozess, der regelmäßigen Austausch und die Bereitschaft zur Kooperation zwischen beiden Mietparteien erfordert.

Schritt 1

Evaluieren Sie den Status Quo.

Überprüfen Sie wichtige Kennzahlen der Mietsache, z. B. Energie- und Ressourcenverbräuche, den Sanierungsstand Ihrer Immobilie, die Effizienz und das Alter Ihrer Anlagen oder das Nutzerportfolio.

1

2

3

4

Schritt 3

Treffen Sie Vorbereitungen zur Zielerreichung.

Es lohnt sich, bereits vor der konkreten Umsetzung Vorbereitungen hinsichtlich der Zielerreichung zu machen. Hierbei kann die Festlegung von Vorgehensweisen hilfreich sein, also inwiefern die Green Lease Ziele gegenüber etwaigen Vertragspartner:innen und Stakeholdern kommuniziert werden sollen. Eine Betrachtung des Marktumfelds kann dabei helfen, Informationen über z. B. Best Practices, Benchmarking und Kommunikationswege zu erhalten.

Auf Grundlage des Status Quo sollten Anreize für etwaige noch unentschlossene Vertragspartner:innen herausgearbeitet werden, um die Notwendigkeit und die Vorteile für sämtliche Parteien zu verdeutlichen.

Schritt 2

Legen Sie Ziele fest.

Sie sollten Ihr eigenes Portfolio clustern und darauf beruhend die eigenen Ziele priorisieren. Dazu gehört insbesondere auch die Festlegung der Mindestziele bezüglich einzelner Klauseln und Regelungsinhalte. Wichtig kann hier bereits ein Bewusstsein für das eigene Ambitionsniveau sein. Ziele könnten beispielsweise die Einhaltung regulatorischer Vorgaben sowie die → ESG-Konformität sein. Es kommen zusätzlich auch grundlegende Ziele wie etwa Flexibilität, Qualitätssteigerung, Risikomanagement, Kostenreduzierung und die Reduzierung des CO₂-Fußabdrucks in Betracht.

Schritt 4

Stellen Sie ein Einsatzteam zusammen.

Um die Implementierung eines Green Lease erfolgreich umzusetzen, müssen alle beteiligten Parteien identifiziert sowie deren Know-how und Expertise für die Durchführung mobilisiert werden. Je nach Einzelfall kann die Beauftragung von Externen eine wichtige Rolle spielen. Jedenfalls sollten die internen Stakeholder umfassend eingebunden werden.

Haben Sie diese Punkte erfüllt, sollten Sie mit der Erstellung einer Schnittstellenübersicht beginnen. Diese beinhaltet detaillierte Angaben über die einzelnen Teams/Stakeholder, deren Know-how, die Verhältnisse gegenüber anderen Stakeholdern und eine Aufschlüsselung, wie sie am besten eingesetzt werden können.

Schritt 5

Legen Sie einen Zeitplan fest.

Ist die Festsetzung der Mindestziele und die Erstellung des Kommunikationsplans abgeschlossen, sollte anschließend die Erarbeitung eines Zeitplans für die Umsetzung der Implementierung erfolgen. Dieser sollte sich an den Festsetzungen der Mindestziele und der Vorgehensweisen nach dem Kommunikationsplans orientieren.

Bei den Meilensteinen sollten mögliche Verzögerungen berücksichtigt werden.

Schritt 7

Setzen Sie den Green Lease um.

Die Umsetzung des Implementierungsplans für Ihren Green Lease sollte sich an den vorher festgesetzten Teilplänen orientieren.

Ziel bei Bestandsverträgen sollte sein, dass form- und rechtswirksame Nachträge zu den bestehenden Mietverträgen vereinbart werden. Die Green Lease-Anforderungen sollten dabei dem Ambitionsniveau beider Vertragsparteien entsprechen.

5

6

7

8

Schritt 6

Nehmen Sie Kontakt zum Vertragspartner auf.

Sollte die Implementierung von Ihnen allein geplant sein, müssen Sie selbstverständlich Ihre Vertragspartner:innen über Ihre Absichten informieren.

Schritt 8

Führen Sie einen regelmäßigen Austausch ein.

Vereinbaren Sie einen regelmäßigen Datenaustausch mit ihren Vertragspartner:innen. Tauschen Sie sich zu aktuellen Themen und Ihren individuellen und gemeinsamen Verbrauchsdaten aus. So schaffen Sie Transparenz und Vertrauen und können Verbräuche besser kontrollieren.



Rechtliche Rahmenbedingungen

In Deutschland gibt es bisher keine einschlägige Rechtsprechung zum Thema Green Lease und auch keine gesetzliche Definition, was genau ein Green Lease ist. Die Verwendung von sogenannten „grünen“ Mietvertragsklauseln nimmt jedoch zu. Expert:innen erwarten, dass grüne Mietvertragsklauseln in der Immobilienbranche bis spätestens 2030 Branchenstandard und Bestandteil in jedem neuen Mietvertrag sowie der Mehrheit der Bestandsverträge werden.

Das Fehlen rechtlicher Regelungen zur Gestaltung von Green Leases wird derzeit oft noch als potentielle Unsicherheit wahrgenommen – es ermöglicht aber gleichzeitig einen großen Gestaltungsspielraum. Rechtsexpert:innen erwarten zukünftig Erleichterungen bei der Gestaltung von Green Leases durch erste Gerichtsverfahren und der sich daran orientierenden Folgerechtsprechung sowie gesetzlicher Neuerungen.

Schon jetzt sollten Sie beim Aufsetzen eines Green Lease auf eine rechtliche Prüfung aus unterschiedlichen Perspektiven achten. Für die Prüfung können z. B. Vorgaben aus folgenden Rechtsbereichen relevant sein:

- Grundsätzliche zivilrechtliche Anforderungen an die Vertragsgestaltung
- Zwingende gesetzliche Anforderungen (z. B. Form-erfordernisse)
- Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen
- Datenschutzrecht und Schutz von Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen
- Energierecht
- Steuerrecht
- Arbeitsrecht (Arbeitnehmerschutzvorschriften)



Rechtswirksame Umsetzung von grünen Mietvertragsklauseln

Für eine erfolgreiche und rechtswirksame Umsetzung von grünen Mietvertragsklauseln müssen folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- Die Bestimmungen müssen verständlich und klar formuliert sein. Etwaige Definitionen sollten von den Parteien zusammen formuliert und vorangestellt werden.
- Wie auch bei sonstigen zivilrechtlichen Verträgen gelten die allgemeinen Rechtsgrundsätze. So dürfen z. B. keine Verstöße gegen → **Treu und Glauben** bestehen.
- Bei der Verwendung von allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) müssen unbedingt die AGB-rechtlichen Besonderheiten berücksichtigt werden, wie etwa das Verbot von unangemessenen Benachteiligungen. Dies ist insbesondere bei der Kostenverteilung zu beachten.
- Die Klauseln müssen bei Abschluss eines Mietvertrages mit einer Festlaufzeit von mehr als einem Jahr schriftlich festgelegt werden. Bei Schriftformmängeln gilt der Vertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen und ist mithin jederzeit durch die Parteien (unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften) kündbar.

Referenzen

- 1 BUNDESMINISTERIUM FÜR ARBEIT UND SOZIALES (BMAS) - REFERAT "CSR" – GESELLSCHAFTLICHE VERANTWORTUNG VON UNTERNEHMEN, „Nachhaltigkeit und CSR“, zu finden unter [CSR - Nachhaltigkeit und CSR \(csr-in-deutschland.de\)](https://www.csr-in-deutschland.de), 2023.
- 2 DLA PIPER, „Grüne Mietverträge. Regelungs- und Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Gebäudenutzung“, zu finden unter <https://docplayer.org/28446047-Gruene-mietvertraege-regelungs-und-handlungsempfehlungen-fuer-eine-nachhaltige-gebaeudenutzung.html>, 2015.
- 3 PAULUS, J/ NITSCHKE, N/ BARCKHAUSEN, A/ MATUßEK, M/ ERBACHER, A: „Energieeffizienzmaßnahmen für Mieter/-innen im Einzelhandel“, zu finden unter [Klimaschutzoffensive Studie Energieeffizienzmaßnahmen fuer MieterInnen im Einzelhandel.pdf](https://www.hde-klimaschutzoffensive.de/Klimaschutzoffensive_Studie_Energieeffizienzmaßnahmen_fuer_MieterInnen_im_Einzelhandel.pdf) ([hde-klimaschutzoffensive.de](https://www.hde-klimaschutzoffensive.de)), 2022.
- 4 ZIA, ZENTRALER IMMOBILIEN AUSSCHUSS E. V., „Der Grüne Mietvertrag für Deutschland“, zu finden unter https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2021/04/zia_broschuere_green_lease_web_optimiert1.pdf, 2018.
- 5 VEITH, T/ CONRADS, C/ HACKELBERG, F (HRSG.), „ESG in der Immobilienwirtschaft“, zu finden unter https://shop.haufe.de/prod/esg-in-der-immobilienwirtschaft?chorid=04451837&em_src=kw&em_cmp=google/lead_pmax/pmax_lead_allg_04451837&akttyp=sea&med=google&aktnr=90200&wnr=04451837&cmp=pm_ax_lead_allg_04451837&utm_source=kw&utm_medium=google&utm_campaign=pmax_lead_allg_04451837&gclid=Cj0KCQjw_5unBhCMARIsAC-ZyzS0w2RfgvkOgRE4cYsLC44pmVIP752Px4hLxbCMx7Q-wjcvMBALzGqsaAqy6EALw_wcB, 2022.

Impressum

Klimaschutzoffensive des Handels

Handelsverband Deutschland e. V.
Am Weidendamm 1A
10117 Berlin
T +49 (30) 726250-68

Erstellung des Leitfadens durch den Projektpartner adelphi

adelphi research gemeinnützige GmbH
Alt-Moabit 91
10559 Berlin
T +49 (30) 8900069-0

Redaktion Handelsverband Deutschland

Jelena Nikolic
Patrick Schütz

Redaktion adelphi

Milan Matušek
Sophia Stock

Layout

undstoffers Designbüro

 klimaschutz@hde.de

 <https://www.linkedin.com/company/klimaschutzoffensive>

 [@hde_klimaschutzoffensive](https://www.instagram.com/hde_klimaschutzoffensive)

 [@hde_klimaschutz](https://twitter.com/hde_klimaschutz)

www.HDE-Klimaschutz.de

Oktober 2023

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Wirtschaft
und Klimaschutz



NATIONALE
KLIMASCHUTZ
INITIATIVE

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages



www.HDE-Klimaschutz.de