Führung und Kommunikation

"greenLease": Deutsche Immobilienwirtschaft setzt Marktstandard für grüne Mietverträge – 50 Regelungsempfehlungen

"greenLease - Der grüne Mietvertrag für Deutschland": Die 50 Regelungsempfehlungen hier per KLICK als PDF

Mieter und Vermieter von Gewerbeimmobilien stehen vor neuen Herausforderungen für die nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung ihrer Büros und Geschäftsräume. Erstmals haben deshalb führende Unternehmen der Immobilienwirtschaft in Deutschland mit "greenLease" -Der grüne Mietvertrag für Deutschland" einen gemeinsamen Referenzrahmen für nachhaltige und ökologische Mietverträge im gewerblichen Bereich geschaffen.

Eine Arbeitsgruppe aus Kaufleuten, Ingenieuren und Juristen der alstria office REIT-AG, Daimler Real Estate GmbH, Deutsche Bank AG, EPM Assetis GmbH, Ernst & Young Real Estate GmbH, Freshfields Bruckhaus Deringer LLP, dem IRE | BS Institut für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg, Jones Lang LaSalle GmbH, Union Investment Real Estate GmbH und des ZIA - Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. hat 50 Regelungsempfehlungen formuliert, die Mieter und Vermieter zu einer nachhaltigen und umweltschonenden Nutzung und Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien verpflichten und sich zum künftigen Marktstandard und allgemein akzeptierten Referenzrahmen entwickeln sollen.

Dr. Johannes Conradi, Leiter der weltweiten Praxis Immobilienwirtschaftsrecht bei Freshfields Bruckhaus Deringer und Initiator der Projektgruppe "greenLease": "Grüne Mietverträge werden sich auch im deutschen Markt durchsetzen, denn Mieter und Vermieter von Gewerbeimmobilien wollen ihr Engagement für den Umwelt- und Klimaschutz beweisen. Es ist erwiesen und sollte auch Konsens sein, dass an Nachhaltigkeitskriterien orientierte Mietverträge langfristig nicht nur einen Beitrag zum Umweltschutz leisten, sondern auch spürbare wirtschaftliche Vorteile bringen können. Ich freue mich, dass bei diesem wichtigen Thema so viele wichtige Akteure der deutschen Immobilienwirtschaft an einem Strang gezogen haben, und ich bin sicher, dass der Referenzrahmen neue Standards setzen wird."

Die 50 Regelungsempfehlungen bestehen aus einer umfangreichen Palette von Vorschlägen für Klauseln mit konkreten Rechten, Pflichten und Handlungsaufforderungen an Mieter und Vermieter von Gewerberaum zu unterschiedlichen Themen wie zum Beispiel dem Einsatz umweltschonender Materialien bei Baumaßnahmen und Schönheitsreparaturen, Maßnahmen zur Energieeinsparung, Vorgaben für einen maximalen Energie- und Wasserverbrauch und besonderen Nebenkostenregelungen, die nachhaltiges Verhalten fördern. Weitere Klauselvorschläge beziehen sich auf eine bereits vorhandene oder für die Zukunft angestrebte grüne Zertifizierung des Gebäudes. Obwohl grüne Zertifizierungen von Gebäuden zunehmend verbreitet sind, fehlen in Mietverträgen meist Regelungen wie etwa zu den Folgen des Wegfalls der Zertifizierung oder der die Zertifizierung gefährdender Handlungen einer der Parteien.

Andreas Wende, Leiter der Niederlassung Hamburg von Jones Lang LaSalle: "Investoren, Betreiber und Nutzer sind in zunehmendem Maße auf juristisch eindeutige Handlungsvorgaben sowohl zur Schaffung und Sicherung, wie auch bei Bewirtschaftung und Nutzung nachhaltiger Immobilien angewiesen. 'green Lease' entspricht den deutlichen

Forderungen seitens nationaler und internationaler Marktteilnehmer zur Schaffung eines entsprechenden Referenzrahmens für nachhaltige Mietverträge."

Dr. Johannes Conradi: "Die neuen Standards verbessern die Ökobilanz und helfen Unternehmen, ihre Nachhaltigkeitsziele zu erreichen. Auch steigert die neue Mietvertragsgestaltung die Attraktivität einer Immobilie auf dem Angebotsmarkt."

Christian von Eickstedt, Immobilienexperte bei Ernst & Young in Berlin: "Nach 'green building' ist auch 'green Lease' nur die logische Folge einer auf Nachhaltigkeit orientierten modernen Gesellschaft und ein Muss für alle Beteiligten."

Die Regelungsempfehlungen wurden in Zusammenarbeit mit repräsentativ ausgewählten Mietern und Vermietern entwickelt, die jeweils gleichermaßen vertreten waren, um einen praxisgerechten Interessenausgleich zu schaffen. Sie sind so ausgestaltet, dass sie weitgehend nach dem Baukastenprinzip dem Einzelfall entsprechend zusammengestellt und in einen konventionellen Mietvertragstext eingefügt werden können. Sie können dabei sowohl in neu abzuschließenden Mietverträgen vereinbart als auch der Modernisierung bestehender Mietverhältnisse dienen.

jan.bessling@freshfields.com

Jan Beßling