

Zulfukar Tosun

Nachhaltigkeitsklauseln für Mietverträge

Green-Lease-Verträge schnell und effektiv
umsetzen



Springer Gabler

Nachhaltigkeitsklauseln für Mietverträge

Zulfukar Tosun

Nachhaltigkeitsklauseln für Mietverträge

Green-Lease-Verträge schnell und effektiv
umsetzen

Zulfukar Tosun
Torvik Gruen AI UG (haftungsbeschränkt)
Bad Soden am Taunus, Deutschland

ISBN 978-3-658-44217-0 ISBN 978-3-658-44218-7 (eBook)
<https://doi.org/10.1007/978-3-658-44218-7>

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <https://portal.dnb.de> abrufbar.

© Der/die Herausgeber bzw. der/die Autor(en), exklusiv lizenziert an Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH, ein Teil von Springer Nature 2024

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlags. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Wiedergabe von allgemein beschreibenden Bezeichnungen, Marken, Unternehmensnamen etc. in diesem Werk bedeutet nicht, dass diese frei durch jede Person benutzt werden dürfen. Die Berechtigung zur Benutzung unterliegt, auch ohne gesonderten Hinweis hierzu, den Regeln des Markenrechts. Die Rechte des/der jeweiligen Zeicheninhaber*in sind zu beachten.

Der Verlag, die Autor*innen und die Herausgeber*innen gehen davon aus, dass die Angaben und Informationen in diesem Werk zum Zeitpunkt der Veröffentlichung vollständig und korrekt sind. Weder der Verlag noch die Autor*innen oder die Herausgeber*innen übernehmen, ausdrücklich oder implizit, Gewähr für den Inhalt des Werkes, etwaige Fehler oder Äußerungen. Der Verlag bleibt im Hinblick auf geografische Zuordnungen und Gebietsbezeichnungen in veröffentlichten Karten und Institutionsadressen neutral.

Planung/Lektorat: Guido Notthoff

Springer Gabler ist ein Imprint der eingetragenen Gesellschaft Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH und ist ein Teil von Springer Nature.

Die Anschrift der Gesellschaft ist: Abraham-Lincoln-Str. 46, 65189 Wiesbaden, Germany

Wenn Sie dieses Produkt entsorgen, geben Sie das Papier bitte zum Recycling.

Für Anastasia Maria

Vorwort

In Deutschland gibt es über 2,8 Mio. Unternehmen mit zehn oder weniger Mitarbeitern. Diese Gruppe stellt den Hauptanteil an gewerblichen Mietern in Deutschland. Gleichzeitig ist diese Gruppe nicht von den Regelungen der ESRS-Richtlinien betroffen. Auf der anderen Seite sind Immobilienunternehmen ab einer gewissen Größenordnung verpflichtet Nachhaltigkeitsberichte zu erstellen. Hierzu gehört auch Green Lease. Das Thema Green Lease ist für eine große Bandbreite von Akteuren in der Immobilienwirtschaft aktuell. Die dynamischen Veränderungen der Gesetzgebung setzen eine intensivere Auseinandersetzung mit dem Thema voraus.

Aus der Vielfalt der verfügbaren Informationen sind in diesem Buch die entscheidenden Themen zusammengefasst. Dieses Buch vermittelt auf der einen Seite die rechtlichen Grundlagen und die Prägung des Green Lease durch verschiedene Gesetze, Vorschriften und Akteure. Auf der anderen Seite dient es als Praxisbuch für die Implementierung von Green-Lease-Mietvertragsklauseln in bestehende Mietverträge. So unterschiedlich die Mietpartner sind, so vielfältig sind auch die vorgeschlagenen Green-Lease-Klauseln. Sie können je nach der Stärke der Verbindlichkeit eingesetzt werden.

Es ist nicht notwendig Ihre alten Mietverträge zu entsorgen. Die im Buch vorgestellten Green-Lease-Klauseln lassen sich in Ihren vorhandenen Mietvertragsentwurf einfügen. Sie können die Green-Lease-Klauseln auch in Nachträge zum Mietvertrag nutzen. Ohne Green-Lease-Klauseln wird es in Zukunft nicht mehr gehen. Das bestätigen sowohl Banken und Investoren. Grüne Immobilienkredite werden in Zukunft nur dann vergeben, wenn die Taxonomieperformance der Immobilie stimmt. Die Anforderungen an investierbaren Immobilien und Portfolios werden mit jeder Gesetzes- oder Verordnungsnovelle steigen.

Die in diesem Buch vorgestellten Green-Lease-Klauseln sind für den Einsatz im gewerblichen Bereich geeignet. Eine Nutzung für Wohnraummietverträge ist ausgeschlossen. Neben den allgemeingültigen Regelungen gibt es eine Auswahl für die am meisten vorkommenden Mietzwecke in gewerblichen Mietverträgen. Somit soll dieses Buch so gut wie möglich für die Praxis des Green-Lease-Vertrags nutzbar sein. Die Unterscheidung nach Mietzweck ist eine notwendige Änderung des Gewerbemietvertrags.

Ein One-Size Fits-All wie es in der Vergangenheit praktiziert wurde, wird es in der Zukunft nicht mehr geben. Zukünftig wird der gewerbliche Mietvertrag feiner auf den Mieter abgestimmt werden. Diese Entwicklung soll nicht zur Frustration der Juristen führen. Es ist notwendig da hierdurch der Dialog zwischen Vermieter und Mieter, welcher unter anderem durch die Verordnungen der CSRD, gefordert wird aktiv geführt wird. Beide Seiten müssen hier aufeinander zugehen.

Zum Schluss gibt es für die Vermieter von Wohnräumen eine „Grüne Hausordnung“. Diese deckt die Themen Environmental (E) und Social (S) ab. Es ist bewusst als Hausordnung gehalten und nicht als Textbaustein für den Mietvertrag. Das Themengebiet Governance wird aus nachvollziehbaren Gründen nicht zur Anwendung gebracht.

Bad Soden am Taunus, Deutschland

Zulfukar Tosun

Inhaltsverzeichnis

1	Regulatorik	1
1.1	EU-Taxonomieverordnung	2
1.2	Greenhouse Gas Protocol	4
1.2.1	CREEM	6
1.2.2	Fokus auf CO ₂ -Fußabdruck	6
1.3	Offenlegungsverordnung	7
1.4	Green Washing und Green Claims Directive	7
1.5	Greenwashing im Immobiliensektor	8
1.5.1	Green Claims Directive	9
1.5.2	Greenwashing nur bedingt möglich	10
1.6	CSRD/ESRS	11
1.6.1	ESRS 2 im Detail	13
1.6.2	ESRS E1 Klimawandel	14
1.6.3	ESRS E2 Umweltverschmutzung	14
1.6.4	ESRS E3 Wasser- und Meeresressourcen	15
1.6.5	ESRS S1 Eigene Belegschaft	15
1.6.6	ESRS S2 Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette	15
1.6.7	ESRS S3 Betroffene Gemeinschaften	15
1.6.8	ESRS S4 Verbraucher und Endnutzer	16
1.6.9	ESRS G1 Unternehmenspolitik	16
1.6.10	ESRS G1-3 bis G1-6	16
	Literatur	19
2	Begriff „Green Lease“	21
2.1	Zielsetzung von Green Lease	22
2.2	Vorteile von Green Lease	23
2.3	Nutzerverhalten	25
2.4	Allgemeine Regelungen/Präambel	26
	Literatur	28
3	Datenschutz	29

4	Energie	33
4.1	Energiesparende Geräte	34
4.2	Erfassung der Verbrauchsdaten	36
4.3	Green-Lease-Klauseln Energie	37
	Literatur	38
5	Wasser	39
5.1	Nutzerverhalten	40
5.2	Geräte	40
5.3	Datenerfassung	41
5.4	Green-Lease-Klauseln Wasser	42
	Literatur	42
6	Abfallwirtschaft	45
6.1	Abfallhierarchie	46
6.2	Abfallwirtschaft ist nicht nur Mülltrennung	47
6.3	Green-Lease-Klauseln Abfallwirtschaft	48
	Literatur	49
7	Ausbaumaßnahmen	51
7.1	Materialien	51
7.2	Cradle to Cradle	52
7.3	Entsorgung	52
7.4	Green-Lease-Klauseln Ausbaumaßnahmen	53
	Literatur	53
8	Mobilität	55
8.1	Mietermobilität	57
8.2	Kundenmobilität	58
8.3	Dienstleistungsmobilität	58
8.4	Green-Lease-Klauseln Mobilität	59
	Literatur	59
9	Nachhaltigkeitsdialog	61
9.1	Nachhaltigkeitsdialog im Lichte von ESRS	62
9.2	Green-Lease-Klausel Nachhaltigkeitsdialog	62
	Literatur	63
10	Social- und Governance-Aspekte	65
10.1	Gemeinsame, gemeinnützige Aktivitäten	65
10.2	Untervermietung an bedürftige Mieter	66
10.3	Barrierefreie Bauausführung	66
10.4	Pflicht zur Beauftragung lokaler Fachbetriebe	67
10.5	Förderung sozialen Dialogs	67
10.6	Bildungsangebote für Mitarbeiter	67
10.7	Sicherstellung von gesundem Arbeitsumfeld	68

11	Verbindlichkeit von Green Lease	69
12	ESG-Lease & Finanzierung	73
12.1	BaFin-Aussicht Prüfspektrum	74
12.2	Finanzierung	75
12.3	Green Lease Due Diligence	76
	Literatur	78
13	Fallstricke bei Green Lease	79
13.1	Sonstige Anlagen zum Mietvertrag	80
13.2	Sanktionen	80
13.2.1	Anreizsysteme	82
13.2.2	Imagegewinn	82
13.2.3	Erleichterte Vertragsbedingungen	82
13.2.4	Green Lease-Games	83
13.2.5	Monetäre Anreize	83
13.3	Vertragsverhandlungen	83
13.4	Verhandlungstipps	85
13.4.1	Meldungsintervalle	86
13.4.2	Vermieterbeteiligung	86
	Literatur	87
14	Praxisbeispiele anhand unterschiedlicher Mietzwecke	89
14.1	Büro	89
14.2	Textilhandel	91
14.3	Bäcker	94
14.4	Lebensmittelhändler	96
14.5	Friseur	97
14.6	Optiker	99
14.7	Arzt (allgemein)	101
14.8	Lotto/Toto und Tabak	101
14.9	Apotheke	102
	Literatur	103
15	Zertifizierungen	105
15.1	DGNB	106
15.1.1	Innovationsräume	107
15.1.2	Agenda 2030 Bonus	107
15.1.3	Digitalisierungsbonus	108
15.1.4	Kriterienkatalog DGNB-Gebäude im Betrieb	109
15.1.4.1	ENV1-B Klimaschutz und Energie	109
15.1.4.2	ENV2-B Wasser	111
15.1.4.3	ENV3-B Wertstoffmanagement	112
15.1.4.4	ECO1-B Betriebskosten	114
15.1.4.5	ECO2-B Risikomanagement und Werterhalt	116

15.1.4.6	ECO3-B Beschaffung und Bewirtschaftung	117
15.1.4.7	SOC1-B Innenraumkomfort.	119
15.1.4.8	SOC2-B Nutzerzufriedenheit	120
15.1.4.9	SOC3-B Mobilität	122
15.2	BREEAM.	123
15.2.1	Teil 1 Die Qualität des Gebäudes	124
15.2.1.1	Gesundheit und Wohlbefinden	125
15.2.1.2	Energie	126
15.2.1.3	Transport	126
15.2.1.4	Wasser	126
15.2.1.5	Material	128
15.2.1.6	Widerstandsfähigkeit	128
15.2.1.7	Boden & Ökologie und Emissionen.	129
15.2.2	Teil 2 Die Qualität des Gebäudebetriebs	129
15.2.2.1	Management.	130
15.2.2.2	Gesundheit und Wohlbefinden	130
15.2.2.3	Energie	131
15.2.2.4	Wasser	132
15.2.2.5	Sonstige	132
	Literatur	134
16	Green-Lease-Mustervertrag	135
17	Wohnimmobilien – Grüne Hausordnung	143
17.1	Anlage Erfassungsbogen	146
17.2	Anlage Nutzerfragebogen DGNB-Gebäude im Betrieb	146
	Literatur	148
	Stichwortverzeichnis.	149

Abkürzungsverzeichnis

Abschn.	Abschnitt
BREEAM	Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology
CO ₂	Kohlenstoffdioxid
CRREM	Carbon Risk Real Estate Monitor
CSRD	Corporate Social Responsibility Directive
DGNB	Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen
DSGVO	Datenschutz-Grundverordnung
ESG	Environmental, Social and Corporate Governance (Umwelt, Soziales und Unternehmensführung)
ESRS	European Sustainability Reporting Standard
EU	Europäische Union
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GHG	Greenhouse Gas (Treibhausgase)
GRESB	Global Real Estate Sustainability Benchmark
Kap.	Kapitel
KrWG	Kreislaufwirtschaftsgesetz
kWh	Kilowattstunde
LED	Light Emitting Diode
LEED	Leadership in Energy and Environmental Design
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
SBTi	Science Based Targets Initiative
SDG	Sustainable Development Goals
UN	Vereinte Nationen
ZIA	Zentraler Immobilienausschuss

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1.1	EU-Taxonomieziele. (Quelle: eigene Darstellung)	3
Abb. 1.2	Wesentlichkeitsmatrix. (dm Nachhaltigkeitsbericht 2022)	13
Abb. 4.1	EU-Energielabel. (Quelle: www.stromspiegel.de Grafik: www. co2online.de)	35
Abb. 8.1	Destatis Erwerbstätige, Entfernung, Zeitaufwand, Verkehrsmittel 2020	56
Abb. 8.2	Emissions-Einsparpotenzial Homeoffice, Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung	58
Abb. 11.1	Abfallhierarchie in entsprechenden Green-Lease-Stufen. (Quelle: eigene Darstellung)	70
Abb. 12.1	Mietereinbindung zu ESG Lease. (Quelle: eigene Darstellung)	74
Abb. 12.2	Übersicht aktuelle Beurteilungskriterien BaFin. (Quelle: eigene Darstellung)	75
Abb. 13.1	Umweltauswirkungen nach Mietern	81
Abb. 14.1	Eingesammelte Altkleider private Haushalte, Destatis, 2024	92

Tabellenverzeichnis

Tab. 1.1	Scope 3 Upstream/Downstream Übersicht, Tosun 2023. (Eigene Darstellung)	5
Tab. 1.2	CO2-Fußabdruck nach CarGlass Nachhaltigkeitsbericht 2022. (Eigene Darstellung)	6
Tab. 1.3	ESRS Standards Überblick, Tosun 2024. (Eigene Darstellung)	18
Tab. 1.4	Übersicht regulatorische Verordnungen und Direktiven. (Eigene Darstellung)	19
Tab. 2.1	Quelle: DIN EN 13779. (Eigene Darstellung)	26
Tab. 4.1	Quellen: österreichische Energieagentur/Energieagentur NRW/Sächsische Energieagentur. (Eigene Darstellung)	34
Tab. 4.2	Energiesparmöglichkeiten Druckerei Quelle: Energieinstitut der Wirtschaft (Österreich). (Eigene Darstellung).	36
Tab. 5.1	EU-Taxonomie Compass. (Eigene Darstellung)	41
Tab. 12.1	Risiko Analyse Tabelle. (Quelle: Tripp 2013).	76
Tab. 12.2	Risiko Analyse Tabelle für Green-Lease-Klauseln, angelehnt an Tripp, eigene Darstellung	77
Tab. 13.1	Klassifizierung der Mietergruppen, eigene Darstellung	86
Tab. 13.2	Schema Green-Lease-Klausel Darstellung im Gespräch	87
Tab. 14.1	Energieverbrauch Bürogeräte, eigene Darstellung	90
Tab. 14.2	Quelle: Energieinstitut der Wirtschaft, eigene Darstellung.	92
Tab. 14.3	Energieverbrauch Bäcker, Quelle Österreichische Wirtschaftsagentur. (Eigene Darstellung)	94
Tab. 14.4	Energiesparen beim Friseur. (Quelle: Österreichische Energieagentur (eigene Darstellung)).	98
Tab. 15.1	Gewichtung Kriterien, DGNB Gebäude im Bestand, 2020	106
Tab. 15.2	Kriterium Klimaschutz und Energie, DGNB Kriterienkatalog Gebäude im Betrieb, 2020.	111

Tab. 15.3	Kriterium Wasser, DGNB Kriterienkatalog Gebäude im Betrieb, 2020	112
Tab. 15.4	Kriterium Wertstoffmanagement, DGNB Kriterienkatalog Gebäude im Betrieb, 2020.	114
Tab. 15.5	Kriterium Betriebskosten, DGNB Kriterienkatalog Gebäude im Betrieb, 2020	115
Tab. 15.6	Kriterium Risikomanagement und Werterhalt, DGNB Kriterienkatalog Gebäude im Betrieb, 2020	117
Tab. 15.7	Kriterium Beschaffung und Bewirtschaftung, DGNB Kriterienkatalog Gebäude im Betrieb, 2020	119
Tab. 15.8	Kriterium Innenraumkomfort, DGNB Kriterienkatalog Gebäude im Betrieb, 2020.	120
Tab. 15.9	Kriterium Nutzerzufriedenheit, DGNB Kriterienkatalog Gebäude im Betrieb, 2020.	121
Tab. 15.10	Kriterium Mobilität, DGNB Kriterienkatalog Gebäude im Betrieb, 2020	123
Tab. 15.11	Gebäudeperformancekategorien, BREEAM In-Use V6.0 Commercial, TÜV Süd	124
Tab. 15.12	Kategorie Gesundheit und Wohlbefinden, BREEAM In-Use V6.0 Commercial, TÜV Süd	125
Tab. 15.13	Kategorie Energie, BREEAM In-Use V6.0 Commercial, TÜV Süd	127
Tab. 15.14	Kategorie Transport, BREEAM In-Use V6.0 Commercial, TÜV Süd	127
Tab. 15.15	Kategorie Wasser, BREEAM In-Use V6.0 Commercial, TÜV Süd	128
Tab. 15.16	Kategorie Material, BREEAM In-Use V6.0 Commercial, TÜV Süd	128
Tab. 15.17	Kategorie Widerstandsfähigkeit, BREEAM In-Use V6.0 Commercial, TÜV Süd	128
Tab. 15.18	Kategorie Boden & Ökologie, BREEAM In-Use V6.0 Commercial, TÜV Süd	129
Tab. 15.19	Kategorie Emissionen, BREEAM In-Use V6.0 Commercial, TÜV Süd	129
Tab. 15.20	Qualität des Gebäudes Kategorien, BREEAM In-Use V6.0 Commercial, TÜV Süd	129
Tab. 15.21	Kategorien Management, BREEAM In-Use V6.0 Commercial, TÜV Süd	130
Tab. 15.22	Kategorien Gesundheit und Wohlbefinden, BREEAM In-Use V6.0 Commercial, TÜV Süd	131
Tab. 15.23	Kategorien Energie, BREEAM In-Use V6.0 Commercial, TÜV Süd.	132
Tab. 15.24	Kategorien Wasser, BREEAM In-Use V6.0 Commercial, TÜV Süd	132
Tab. 15.25	Kategorien Materialien, Widerstandsfähigkeit, Boden und Ökologie, Emissionen BREEAM In-Use V6.0 Commercial, TÜV Süd	133