

D.i.i. ist Pionier beim Green Lease für Wohnräume

von Jutta Ochs



Das Green-Lease-Mietobjekt der D.i.i. in der Straße Reembroden in Hamburg. Quelle: d.i.i.

Geht Green Lease, also der grüne Mietvertrag, auch beim Wohnen? Viele Wohnungsvermieter belassen es derzeit lieber bei guten Absichten, als komplizierte Verträge auszuhandeln. Das Wohnunternehmen D.i.i. hat lange an dem Thema gearbeitet und ist nun Pionier bei der rechtsverbindlichen Nachhaltigkeit.

Green Lease, also der grüne Mietvertrag, ist vornehmlich für das Büro, gerade unter dem Blickpunkt E wie Environment, in aller Munde. Mieter und Vermieter vereinbaren per Green-Lease-Vertrag, wie sie besonders klimafreundlich mit dem Gebäude umgehen. Das umfasst Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjekts im laufenden Betrieb, das Reduzieren von Abfällen, Verbräuchen und Emissionen sowie ökologisch – möglichst – unbedenkliche Erhaltungs-, Modernisierungs- und sonstige Baumaßnahmen. Und das eben nicht nur per Absichtserklärung, sondern verbindlich vereinbart. Unter der Ägide des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) und der Kanzlei Freshfields Bruckhaus Deringer haben sich Branchenvertreter von Alstria über BNP Paribas Real Estate, Dekra, ECE, Savills, Union Investment und weitere Gedanken über rechtsverbindliche Green-Lease-Verträge gemacht und eine Art Leitfaden zusammengestellt.

Was dabei bislang völlig fehlt, ist der große Sektor des Wohnens. Der galt nach Expertenmeinung als „besser nicht anzupacken“. Die Gründe: Hoher rechtlicher Schutz für Wohnungsmieter gegen Mietvertragszusätze. Erschwerend hinzu kommt: Der Eigentümer hat es, anders als im Gewerbesektor, nicht nur mit einem oder wenigen Mietern in einem Gebäude zu tun, sondern mit 20, 30, 50 und mehr.

Das Immobilienunternehmen D.i.i. hat sich dennoch an das Thema Green Lease beim Wohnen gewagt. Federführend hat Vanessa Jung, Leiterin operatives Asset-Management bei D.i.i., gemeinsam mit der Kanzlei GSK Stockmann den „grünen Mietvertrag“ fürs Wohnen umgesetzt. Ein langer Prozess der Überlegungen und Prüfungen ging dem voraus. „Im Grunde seit der Expo Real 2021, als Green Lease für Gewerbe überall diskutiert wurde“, berichtet Vanessa Jung. D.i.i. fühlte sich besonders motiviert. Mit der eigenen Sozial-Charta, mit der sich das Unternehmen ohnehin zu einem nachhaltigen und Nebenkosten reduzierenden Betrieb selbst verpflichtete, hatte D.i.i. schon seit längerem gearbeitet und geworben. Daran mit einem Green Lease anzuknüpfen, bot sich ideal an, so die Managerin.

Die Struktur von D.i.i.: Das Unternehmen legt sowohl für private als auch institutionelle und professionelle Investoren wie Family-Offices Wohnfonds für Bestand und Neubau auf und managt bundesweit 14.000 Wohnungen – stetige Zukäufe an bereits insgesamt 65 Standorten inbegriffen. Das bedeutet den Umgang mit einer Masse von bestehenden Mietverträgen, die ein Kauf der Wohnungen ja nicht bricht.

Die meisten wollen den Standard und keine langen Zusatzklauseln

Green Lease hat sich D.i.i. ausschließlich für Neuvermietungen vorgenommen. Neben dem klassischen Standard-Mietvertrag gibt es nun einen langen Extrapassus, den Vermieter und Neumieter zusätzlich vereinbaren. Ein wesentlicher Punkt darin sind die Änderungen beim Wirtschaftlichkeitsgebot für die Betriebskosten. Letztere müssen eigentlich so niedrig wie möglich gehalten werden. Nachhaltigkeit im Green Lease gilt aber nicht nur für die energetische Versorgung. Es bedeutet auch, mit Materialien und Putzmitteln zu arbeiten, die umwelt- und klimafreundlich sind, und dabei die Lieferketten zu beachten. Ebenso gehört dazu, die Reinigungskräfte oder den Hausmeister fair zu entlohnen. Das alles kann die Nebenkosten verteuern. Maximal 10% einer möglichen Teuerung müssen laut Vertrag die Mieter tragen. Wobei Vanessa Jung davon ausgeht, dass sich die Zusatzkosten im Lauf der Zeit stetig verringern werden, wenn in diesem Bereich nachhaltige Lösungen zunehmend zum Standard werden.

In seiner Wohnung verpflichtet sich der Mieter mit Hilfe eines Nachhaltigkeitsleitfadens im Vertragszusatz, den Energieverbrauch gering zu halten und möglichst Müll zu vermeiden. Die Zusatzklausel im Mietvertrag besagt, dass die Verbräuche der Mieter regelmäßig erfasst werden. Ein grundsätzlich schwieriger Punkt mit Blick auf die Datenschutzgrundordnung. Die lässt eigentlich nur das Nachfragen nach den Daten einmal im Jahr zu. Mit Hilfe von Smart Metering ist aber nun im Green-Lease-Vertrag eine kontinuierliche Kontrolle möglich.

Ein weiterer zentraler Punkt im grünen Mietvertrag ist die rechtliche Absicherung für alles, was an künftigen Auflagen für den Klimaschutz im Gebäudebetrieb noch kommen mag. Neue Zertifizierungen etwa könnten umfangreichere Verbrauchsmeldungen nötig machen. „Da sind wir abgesichert.“



„Als der Vertrag endlich stand, waren wir so richtig happy.“
Vanessa Jung, Leiterin Asset-Management
Quelle: d.i.i.

Einen langen Weg sind Vanessa Jung und ihre Mitarbeiter gemeinsam mit den Anwälten gegangen, um einen effektiven und rechtssicheren grünen Mietvertrag fürs Wohnen vorlegen zu können. Kein Vorbild konnte kopiert werden. Nicht nur die genannten großen rechtlichen Probleme wie die Vereinbarkeit mit dem Mietrecht, die Datenschutzgrundverordnung und das Wirtschaftlichkeitsgebot mussten bewältigt werden. Auch skeptische Makler und Property-Manager mussten erst einmal überzeugt werden. Gedauert hat der gesamte Prozess bis zum Jahresende 2022. „Da waren wir so richtig happy“, erinnert sich Vanessa Jung. Und so ziemlich die Einzigen weit und breit.

Christiane Conrads, Global Real Estate ESG Leader des Wirtschaftsprüfungs- und Beratungshauses Pricewaterhouse Coopers (PwC) und bereits seit mehr als zehn Jahren mit dem Thema Nachhaltigkeit bei Immobilien befasst, sieht gerade einen erheblichen Nachholbedarf beim Wohnen. Derzeit herrsche auf dem Sektor im großen und ganzen eine Art „Schockstarre“. Die habe mit den gestiegenen Finanzierungskosten insgesamt zu tun, aber auch mit der Regulatorik auf verschiedenen Ebenen, EU-weit und national. Unternehmen müssten sich den vielen Aspekten der Nachhaltigkeit erst einmal „annähern“. Einige größere seien da zwar schon weit. Viele aber seien noch mit der Analyse befasst. „Eine Implementierung, also die Umsetzung der vielen verschiedenen Maßnahmen, ist meist ein sehr langwieriger Prozess.“ Obgleich eigentlich alle irgendwie wüssten, dass es schnell gehen muss.

Nicht sehr schnell, aber zielstrebig hat D.i.i. gearbeitet. Im Februar 2022 ist das Unternehmen mit dem Green Lease erstmals „live gegangen“. Mittlerweile wurden bereits 200 solcher Mietverträge unterzeichnet. Ziel sind zum Jahresende 900. D.i.i. hat im Schnitt knapp 1.200 Neuvermietungen pro Jahr.

Wie haben die potenziellen Neumieter bislang auf die Vorlage eines solchen Green-Lease-Vertrags reagiert? Vanessa Jung sagt: „Gar nicht kritisch.“ Die Reaktionen reichten von „neutral bis interessant“. Keiner habe den Vertrag wegen der Nachhaltigkeitsklauseln nicht unterzeichnet. Geschätzt worden sei von den Mietern die Transparenz. „Alle Mieter wissen genau, was auf sie zukommt. Es ist sehr wichtig, das Warum genau zu erklären“, sagt Jung. Also Klarheit statt nebulöser guter Absichten, die es auf dem Sektor Nachhaltigkeit ja sehr viele gibt.

Neben dem Mietrecht hemmt auch die soziale Frage der Kosten

Könnte ein solcher Green-Lease-Vertrag bei Neuvermietung von Wohnraum nun schnell Schule machen? Expertin Christiane Conrads ist da etwas vorsichtig. Sie sieht weitere Gründe, die Green Lease für Wohnungsvermieter noch problematisch machten. So sei es beim Wohnen weitaus schwieriger, zusätzliche Kosten dem Mieter aufzubürden. Das liege an den Vorgaben des Mietrechts, aber auch an der „sozialen Komponente, dem Thema bezahlbares Wohnen für Mieter“. Die Frage der Kosten und wie diese zu bewältigen sind, wenn nicht viel abgewälzt werden kann, wird die Wohnungsunternehmen also voraussichtlich stark beschäftigen.

Doch gebe es gerade auf dem Sektor Wohnen „tolle Hebel“, um Soziales mit Nachhaltigem zu vereinbaren. Etwa eine feste Bruttowarmmiete, die Strom- und Heizkosten umfasse. Conrads sieht dabei „große Herausforderungen auf das Facility-Management beim Wohnen zukommen“, um Aufklärung, aber auch mehr Service zu bieten. Darauf müssten sich die Unternehmen vorbereiten – und investieren. Für die Zukunft sieht sie aber eine lohnende Investmentchance in nachhaltiges Wohnen, da Ziele wie Klimaschutz und gesellschaftliches Engagement „ideal verbunden werden“ könnten. E und S kann also gleichzeitig bedient werden.

Bleibt aber noch die große Anzahl der bestehenden Mietverträge. Ein Green-Lease-Konzept nun auch auf Bestandsmietverträge zu übertragen, hat D.i.i. zunächst nicht vor. Alle bestehenden Verträge vorbehaltlich der Zustimmung der Mieter noch einmal neu zu schließen, wäre „ein zu dickes Brett“, sagt Vanessa Jung.