

# GRÜNE MIETVER- TRÄGE BRAUCHT DAS LAND

Um die Klimaziele in der Schweiz zu erreichen, ist der aktive Einbezug der Verbraucher zwingend. «Green Lease» ist eine Möglichkeit, das Nutzerverhalten in eine nachhaltige Entwicklung des Gebäudesektors einzubeziehen.

TEXT – SAMUEL ESCHER\*



Die Farbe ist Programm: Grüne Mietverträge mit entsprechenden Nachhaltigkeitsklauseln sollen helfen, die Klimaziele 2050 zu erreichen.

BILDER: ZVG

## ► NACHHALTIGKEIT STEIGERT IMMOBILIENWERT

In grünen Mietverträgen «Green Leases» sind Massnahmen definiert, wie Mieter und Vermieter im Rahmen des Mietverhältnisses einen aktiven Beitrag zur Nachhaltigkeit beisteuern können. Diesbezüglich wird aktuell mit hohem technischem und finanziellem Aufwand versucht, den Gebäudesektor auf Nachhaltigkeit zu trimmen. Nachhaltigkeit hat viele Dimensionen – die messbarste davon ist der Energieverbrauch und die damit verbundenen Emissionen. Nicht zuletzt aufgrund dieser Tatsache zielen die weltweiten Nachhaltigkeits-Frameworks in erster Linie auf eine Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Im Gebäudebereich ist die Wärmeproduktion hauptverantwortlich dafür, insbesondere dann, wenn sie durch fossile Energieträger erfolgt.

Durch den Einsatz von Förderprogrammen und Subventionen wurden zahlreiche ökonomische Anreize für Immobilien-eigentümer geschaffen, damit sie in den ökologischen Betrieb investieren. Denn die nachgewiesene Nachhaltigkeit beim Bau und Betrieb von Immobilien hat auch einen positiven Einfluss auf den Wert der Immobilie. Weniger verbreitet ist hierzulande hingegen der umgekehrte Weg, nämlich die Sanktionierung nicht nachhaltiger Immobilien durch steuerliche oder sonstige finanzielle Nachteile.

Eigentümer haben also zahlreiche Anreize, die Nachhaltigkeit ihrer Immobilien zu erhöhen. Dennoch zögern viele, Investitionen in teure, aber klimafreundliche Technologien zu tätigen – wenigstens dann, wenn es sich nicht um Wohneigentum handelt. Der Eigentümer profitiert zwar von Subventionen, jedoch reichen

diese oft nicht aus, um die hohen Investitionskosten zu kompensieren. Aus diesem Grund sehen sie vielfach von Investitionen ab und nehmen hohe Betriebskosten in Kauf, da diese mittels Nebenkosten durch den Mieter getragen werden.

## NUTZER MITEINBEZIEHEN

Jenseits dieses Dilemmas liegt hinsichtlich der Reduktion von Treibhausgasemissionen riesiges Potenzial brach, was im Verhalten der Nutzer begründet ist. Hierzulande wohnen rund 60% der Bevölkerung zu Miete. Im Gegensatz zu den Eigentümern gibt es für die Nutzer von Immobilien heute aber kaum Möglichkeiten, an Fördergelder zu kommen.

Eine Möglichkeit, das Investor-Nutzer-Dilemma in Bezug auf Investitionen zu umgehen und gleichzeitig das unge nutzte Reduktionspotenzial zu mobilisie-

ren, ist der Einsatz von «Green Leases», die freiwillige Verpflichtung zur nachhaltigen Nutzung von Mietobjekten. Der Immobilien-Dienstleister Wincasa begleitet Immobilieneigentümer mit einer eigens dafür geschaffenen Fachstelle bei der Einführung von Green Leases auf Objekt- und Portfolioebene. Umgesetzt werden «Green Leases» in der Regel als Teil des Mietvertrages, wobei dies bei neu abzuschliessenden Verträgen deutlich einfacher ist als in laufenden Mietverhältnissen. Mittels «Green Leases» können Nachhaltigkeitsziele und Massnahmen definiert und ihre Umsetzung kontrolliert werden. Darüber hinaus können Anreize für eine erfolgreiche Umsetzung von Massnahmen geschaffen werden.

#### «GREEN LEASE» IN EUROPA UND IN DER SCHWEIZ

Obschon das Thema «Green Lease» seit mehr als 15 Jahren bekannt ist, gibt es in Europa bisher keine einheitliche Handhabung. Im Rahmen der EU Taxonomy Regulation ist jedoch zu erwarten, dass verbindliche Regelungen durch entsprechende Rechtsvorschriften einen Schub erhalten – bei institutionellen Immobilieneigentümern ist die Vorwegnahme dieser Rahmenbedingungen bereits in vollem Gang. Es gibt jedoch eine Reihe von Fragen zu klären: Wie stark kann dem Immobiliennutzer sein Verhalten vorgeschrieben werden? Wie wird die Einhaltung der «Green Lease»-Vereinbarung gemessen? Welche Konsequenzen können bei Nichteinhalten zugemutet und durchgesetzt werden? Wie wird das Einhalten der Vorgaben in der Praxis überwacht? Diese und weitere Fragen haben die Hemmschwellen für die Wirksamkeit von bisherigen Ansätzen von «Green Leases» in der Schweiz und Europa erhöht.

#### POTENZIALENTFALTUNG AM MIETMARKT

Bisher wurden «Green Leases» in der Praxis fast ausschliesslich mit gewerblichen Mietern umgesetzt, da dort nach bisherigem Verständnis genügend Ressourcen für die Umsetzung vorhanden waren. Zudem werden solche Verträge oftmals nur da eingesetzt, wo neue, auf Nachhaltigkeit ausgelegte Immobilien oder dafür ausgelegte Gebäudetechnik zum Messen der Nachhaltigkeitsperformance bereits



Grüne Mietverträge werden meist in neuen, auf Nachhaltigkeit ausgelegten Immobilien eingesetzt.

vorhanden ist. Als Aushängeschilder für die Wirtschaft werden regelmässig solche Vorzeigeprojekte ohne einen signifikanten Einfluss auf das Potenzial des «Green Leases» genutzt. Dies führt zu einem Missverständnis bezüglich der eigentlichen Bedeutung von «Green Lease» und schadet einer sinnvollen und zeitgemässen Entwicklung. Erst in der breiten Anwendung auch auf dem Markt für Mietwohnungen wird «Green Lease» sein volles Potenzial entfalten können. Die Pädagogik lehrt, dass Belohnen und Loben von Verhalten und Bemühungen nachhaltiger zu guten Leistungen führt als die reine Bewertung erreichter Ergebnisse. Aktuell wird dieses Prinzip bei «Green Leases» nicht angewendet. Solange frei zugängliche technische Mittel und angemessene Anreize für die breite Bevölkerung zu nachhaltigem Verhalten fehlen, wird das Erreichen der Energieziele des Bundes bis 2050 erschwert.

Darum braucht es zwingend ein neues Verständnis von «Green Lease». Es ist nicht nur ein Vertrag, ein Anhang zum Mietvertrag oder eine Vertragsklausel. «Green Lease» ist ein Prozess, der es erlaubt, im gemeinsamen und koordinierten Vorgehen von Mietern und Immobilieneigentümer das Nachhaltigkeitsniveau einer Liegenschaft zu erhöhen. Zu regeln sind dabei vor allem die gemeinsamen Ziele der Vertragspartner und der Datenaustausch, der zur Kontrolle dieser Ziele notwendig ist. Sowohl wirtschaftlich wie auch politisch und gesellschaftlich ist die Zeit für eine «Green Lease»-Revolution nie besser gewesen. ■



\*SAMUEL ESCHER

Der Autor ist Senior Projektleiter Facility Management, bei Wincasa.