

## Vermieter rücken ESG in den Mieterfokus

Die Lage und die Höhe der Miete haben laut einer Umfrage für viele Mieter bei der Auswahl einer Immobilie immer noch die höchste Priorität. Vermieter möchten sie aber dazu bewegen, die nachhaltige Bewirtschaftung stärker in den Blick zu nehmen.



Die Anbindung an den ÖPNV ist vielen Mietern inzwischen wichtiger als das Parkplatzangebot. Dennoch spielt auch der letztgenannte Aspekt bei der Auswahl einer Immobilie weiterhin eine wichtige Rolle. Das ist eines der Ergebnisse einer Mieterbefragung durch Bell Management Consultants im Auftrag von Hansainvest Real Assets. Angeschrieben wurden dafür 90 Mieter, von denen 50 antworteten. Dabei ging es zum einen um die Priorität verschiedener Themen, zum anderen um die Bewertung von Vermietern und Dienstleistern. „Die Befragung ist ein Pulsmesser für uns“, erklärt Martina Averbeck, eine von drei Geschäftsführern von Hansainvest Real Assets und unter ande-

rem zuständig für das Property-Management. Als Konsequenz der Umfrageergebnisse hat das Unternehmen zum Beispiel beschlossen, einen Dienstleister für das technische Gebäudemanagement zu wechseln. Er hatte zu schlechte Bewertungen erhalten.

An der Spitze einer Rangliste von Mieterbedürfnissen, die die Teilnehmer der Umfrage mit Schulnoten bewerten konnten, steht die Lage der Immobilie mit einem Schnitt von 1,68. Knapp dahinter landet die Höhe der Nettomiete mit 1,70. Danach folgen mit etwas Abstand die Höhe der Nebenkosten (Note 2,06), die Objektausstattung und -qualität (2,43) sowie die Betreuungsqualität in der Immobilienverwaltung (2,85). Auf dem letzten Platz landet die individuelle Mieterbetreuung mit regelmäßigem Kontakt zum Vermieter (3,12), was Averbeck „etwas irritierend“ findet. „Ich hätte Bedarf, in einem guten Austausch zu sein.“ Als Teil der Umfrage war zudem eine detailliertere Bewertung von vier weiteren Aspekten gefordert. Dabei handelte es sich um das Gebäude beziehungsweise die Mietfläche an sich, die Rahmenbedingungen, den Standort und die nachhaltige Bewirtschaftung. Hier konnten die Mieter ebenfalls Schulnoten vergeben.

Beim ersten Aspekt liegt Flexibilität bei der Gestaltung von Raum und Fläche mit der Durchschnittsnote 1,7 klar vor dem repräsentativen Charakter der Mietflächen (2,7) beziehungsweise des Gebäudes (2,7). Laut Averbeck spielt hier der Umstand eine Rolle, dass Büros aufgrund des Infektionsrisikos wäh-

rend der Corona-Krise oft anders aufgeteilt werden müssen, damit die Mitarbeiter den notwendigen Abstand von 1,5 bis 2 m zueinander einhalten können. Ebenfalls in einem Zusammenhang mit der Pandemie beziehungsweise dem größeren Anteil der Mitarbeiter im Homeoffice sieht Averbeck das sehr gute Abschneiden der Geschwindigkeit des Internets (1,2) bei den Rahmenbedingungen. Erst in einigem Abstand folgen das gastronomische Angebot (2,5) und die Mieterstruktur (2,8).

Ein besonderes Ziel der Umfrage war es laut Averbeck, mehr über die Einstellung der Mieter zu Environmental Social and Nachhaltigkeit zu erfahren. Daher wurde anders als bei früheren Untersuchungen erstmals nach einer Bewertung von Aspekten der nachhaltigen Bewirtschaftung gefragt. Mit einem Schnitt von 1,6 landet Strom aus erneuerbaren Energiequellen dabei auf dem ersten Platz, gefolgt von Maßnahmen zum Einsparen von Energie (1,9) und Wasser (2,3). Auf einen gewissen Bedeutungsgewinn des Themas Nachhaltigkeit deuten auch die eingangs erwähnten Prioritäten in Bezug auf den Standort hin. Die Anbindung an den ÖPNV liegt mit der Note 1,5 an erster Stelle, allerdings gefolgt vom Parkplatzangebot mit 2,0 und der Autobahnanbindung mit 2,4.

Ein weiterer Teil der Umfrage ergibt, dass 89% der Antwortenden bereit wären, ihrem Vermieter Verbrauchsdaten zur Verfügung zu stellen. Allerdings ist zum Beispiel die Zertifizierung von Gebäuden, etwa nach DGNB,

Leed oder Breeam, nur für 7% der Mieter außerordentlich wichtig und für 14% sehr wichtig. 34% stehen dem Thema immerhin neutral gegenüber. Für die anderen ist es weniger wichtig oder unwichtig.

Dennoch sind die Antworten für Averbeck ein Signal. Hansainvest nimmt das Thema Nachhaltigkeit deshalb verstärkt in den Blick. Mit neuen Mietvertragsabschlüssen sind zum Beispiel oft Light-Green-Leases verbunden. Das heißt, dass beide Seiten Absichtserklärungen unterzeichnen, etwa mit dem Ziel, dass nachts überall die Lichter ausgeschaltet werden. Harte Vereinbarungen, deren Nichteinhaltung mit Sanktionen bewehrt wären, finden sich allerdings noch nicht in den Verträgen. Außerdem verwendet Hansainvest einen Newsletter an die Mieter, in dem Maßnahmen für mehr Nachhaltigkeit vorgestellt werden. Dazu zählen zum Beispiel Sensoren, die vermeiden sollen, dass nicht genutzte Teile von Großraumbüros unnötig künstlich beleuchtet werden. Auf ihren eigenen Flächen müssen die Mieter solche Maßnahmen allerdings selbst umsetzen. Hansainvest kann das nur für die Gemeinschaftsflächen tun.

Ähnlich ist die Situation bei Advenis Germany, wie Geschäftsführerin Eva Welzenbach berichtet. Sie sieht bei vielen Immobilienutzern noch Potenzial bei ESG und Nachhaltigkeit. Die Immobilienbranche müsse hier „Druck“ aufbauen, auch auf andere Akteure wie Dienstleister und Handwerker oder sogar Anwaltskanzleien. Advenis verwaltet in Deutschland knapp 40 Immo-

Ein Beitrag zu mehr Nachhaltigkeit kann schon sein, Licht und Rechner im Büro auszuschalten, wenn sie nicht genutzt werden. Quelle: stock.adobe.com, Urheber: denissmaglior

### Anforderungen an Immobilien Relevanz aus Sicht der Mieter

Note	Mieterbedürfnis
1,68	Lage der Immobilie
1,70	Höhe der Nettomiete
2,06	Höhe der Nebenkosten
2,43	Objektausstattung/-qualität
2,85	Betreuungsqualität in der Immobilienverwaltung
3,12	individuelle Mieterbetreuung mit regelmäßigem Kontakt zum Vermieter

Gewichtung nach Schulnoten von 1 (sehr wichtig) bis 6 (unwichtig).

© Immobilien Zeitung; Quelle: Bell Management Consultants

### Green-Lease-Klauseln gewinnen an Bedeutung

Aspekten der nachhaltigen Bewirtschaftung gefragt. Mit einem Schnitt von 1,6 landet Strom aus erneuerbaren Energiequellen dabei auf dem ersten Platz, gefolgt von Maßnahmen zum Einsparen von Energie (1,9) und Wasser (2,3). Auf einen gewissen Bedeutungsgewinn des Themas Nachhaltigkeit deuten auch die eingangs erwähnten Prioritäten in Bezug auf den Standort hin. Die Anbindung an den ÖPNV liegt mit der Note 1,5 an erster Stelle, allerdings gefolgt vom Parkplatzangebot mit 2,0 und der Autobahnanbindung mit 2,4.

Ein weiterer Teil der Umfrage ergibt, dass 89% der Antwortenden bereit wären, ihrem Vermieter Verbrauchsdaten zur Verfügung zu stellen. Allerdings ist zum Beispiel die Zertifizierung von Gebäuden, etwa nach DGNB,

### Großes Interesse an E-Lademöglichkeiten

Die Assets under Management belaufen sich auf 1,2 Mrd. Euro. Das Unternehmen will seine Mieter ebenfalls bald befragen. Welzenbach hat aber schon zuvor regelmäßig Anfragen der Mieter zum Thema ESG erhalten. Das größte Interesse auf Nutzerseite besteht demnach an E-Lademöglichkeiten auf Pkw-Stellflächen.

Seit etwa einem halben Jahr setzt Advenis ebenfalls auf Green-Lease-Elemente, die sich in allen neuen Mietverträgen finden und in alten Kontrakten gegebenenfalls ergänzt werden. So wird zum Beispiel vereinbart, dass abends immer die Computer ausgeschaltet werden. Auf FM-Dienstleister wird indirekt eingewirkt, indem in den Verträgen beispielsweise geregelt ist, welche Putzmittel in den Gebäuden verwendet werden sollen. Verstöße sind wie bei Hansainvest nicht mit Sanktionen bewehrt, aber es werden Ziele formuliert, über die man sich von Zeit zu Zeit in Gesprächen austauscht, erklärt Welzenbach. Dabei gibt es auch immer wieder interessante Ideen der Nutzer. „Ein Mieter hat zum Beispiel Schilder im Treppenhaus aufgestellt, mit denen er seinen Mitarbeitern empfiehlt statt des Aufzugs die Treppe zu nehmen.“

Florian Hartmüller