
Inhaltsverzeichnis

Vorwort	11
Abkürzungsverzeichnis	13
A Green Leases in der Immobilienwirtschaft	15
1 Hintergrund	17
2 Zielsetzung und Ursprung	21
3 Green Leases in der Praxis	25
3.1 Einsatzbereiche und Limitierungen	25
3.2 Aufbau	26
3.3 Internationale Anwendung	27
3.3.1 Australien	27
3.3.2 Vereinigtes Königreich	28
3.3.3 Schweden	29
3.3.4 Niederlande	29
3.3.5 Frankreich	30
3.4 Nationale Anwendung	31
4 Mehrwert für Vermietende und Mietende	33
4.1 Klimaziele und 17 SDGs	33
4.2 Regulatorik	37
4.3 Berichtswesen	41
4.4 Energiepreise und CO ₂ -Steuer	42
4.5 Verfügbarkeit von Verbrauchsdaten	46
4.6 Gebäudezertifizierungen	48
4.7 GRESB	54
4.8 Mietpreise	58
4.9 Verkaufspreise	60
4.10 Leerstandsdaten	61
4.11 Gesundheit und Wohlbefinden	61
4.12 Reputation	62

B	Anwendungsbereiche von Green Leases	65
5	Einleitendes Statement	69
5.1	Zielsetzung	69
5.2	Revision der Zielsetzung	73
5.3	Green-Lease-Formulierungsvorschlag	73
6	Energie	77
6.1	Verbrauchsreduktion	77
6.2	Technische Ausstattung	82
6.3	Nutzerverhalten	84
6.4	Verbrauchsdatenerfassung	84
6.5	Erneuerbare Energien	86
6.6	Green-Lease-Wirkungsfelder auf Gebäudezertifizierungen	87
6.7	Green-Lease-Formulierungsvorschlag	88
7	Wasser	93
7.1	Wasserverbrauch reduzieren	94
7.2	Wassermonitoring	96
7.3	Green-Lease-Wirkungsfelder auf Gebäudezertifizierungen	96
7.4	Green-Lease-Formulierungsvorschlag	97
8	Abfall und Recycling	99
8.1	Abfall- und Recyclingmanagement	99
8.2	Green-Lease-Wirkungsfelder auf Gebäudezertifizierungen	100
8.3	Green-Lease-Formulierungsvorschlag	101
9	Ausbaumaßnahmen	103
9.1	Umweltfreundliche und nutzerorientierte Materialien	103
9.2	Green-Lease-Wirkungsfelder auf Gebäudezertifizierungen	104
9.3	Green-Lease-Formulierungsvorschlag	104
10	Beschaffung und Bewirtschaftung	105
10.1	Beschaffung	105
10.2	Bewirtschaftung	107
10.3	Wirtschaftlichkeitsgebot	107
10.4	Green-Lease-Wirkungsfelder auf Gebäudezertifizierungen	108
10.5	Green-Lease-Formulierungsvorschlag	109

11	Reinigung	111
11.1	Umweltfreundliche Reinigungsmittel	111
11.2	Green-Lease-Wirkungsfelder auf Gebäudezertifizierungen	112
11.3	Green-Lease-Formulierungsvorschlag	113
12	Biodiversität	115
12.1	Biodiversitätsverlust	115
12.2	Green-Lease-Wirkungsfelder auf Gebäudezertifizierungen	118
12.3	Green-Lease-Formulierungsvorschlag	118
13	Mobilität	121
13.1	Nachhaltige Mobilität	121
13.2	Mobilitätsmanagement	121
13.3	Elektromobilität	122
13.4	Green-Lease-Wirkungsfelder auf Gebäudezertifizierungen	126
13.5	Green-Lease-Formulierungsvorschlag	126
14	Gesundheit und Wohlbefinden	129
14.1	Innenraumqualität	129
14.1.1	Gesundheitsschädigende Materialien	129
14.1.2	Gesundheitsschädigende Raumfeuchtigkeit	130
14.1.3	Gesundheitsschädigende Störfaktoren	131
14.2	Außenraumqualität	132
14.3	Beschwerdemanagement	133
14.4	Green-Lease-Wirkungsfelder auf Gebäudezertifizierungen	133
14.5	Green-Lease-Formulierungsvorschlag	135
15	Mieterkommunikation	139
15.1	Mieterengagementprogramme	139
15.2	Mietergespräche	139
15.3	Green-Lease-Wirkungsfelder auf Gebäudezertifizierungen	140
15.4	Green-Lease-Formulierungsvorschlag	141
16	Mitwirkung an Gebäudezertifizierungen	143
16.1	Einbindung der Mietenden	143
16.2	Green-Lease-Formulierungsvorschlag	143
17	Nachweisführung	147
17.1	ESG-Berichtswesen	147
17.2	Green-Lease-Formulierungsvorschlag	148

18	Mieterseitige monetäre Partizipation an Nachhaltigkeitsmaßnahmen	151
18.1	Split-Incentive-Problem	151
18.2	Möglichkeiten zur Kostenaufteilung	152
18.2.1	Anteilige Umnutzung von Mieterausbaukostenzuschüssen/ mietfreien Zeiten	152
18.2.2	Anteilige Umnutzung von Mieterhöhungen	153
18.2.3	Direkte Beteiligung an Nachhaltigkeitsmaßnahmen	154
18.2.4	Anteilige Umlage der Energiekosteneinsparung	154
18.3	Förderungen	155
18.4	Green-Lease-Formulierungsvorschlag	156
19	Soziale Kriterien	159
20	Vertragsbruch	161
21	Ausblick	163
C	Green Leases – Beispiele	165
22	Gewerbemietverträge	167
23	Wohnmietverträge	179
24	Anhang	187
24.1	Wirkungsfelder der Green Leases anhand der DGNB-Gebäude-im-Betrieb-Kriterien (Version 2020)	187
24.2	Wirkungsfelder Green Leases anhand der BREEAM-In-Use-International-Commercial-Kriterien (Version 6.0)	194
	Literaturverzeichnis	199
	Der Autor	205
	Stichwortverzeichnis	207