

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 CO₂-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