



JONES LANG
LASALLE®

Real value in a changing world

ENRESO
2020

Eine Initiative der
RWE Energiedienstleistungen GmbH

Grundlagen nachhaltiger Mietverträge in der Immobilienwirtschaft

Green Leases



Tajo Friedemann
15.11.2012

„Grüne“ Mietverträge – Namen & Themen

06/2012	greenLease – Regelungsempfehlungen zu Nutzung & Bewirtschaftung
03/2012	IVG etabliert Green Lease Standard
12/2011	Zertifizierung vertraglich vereinbaren
11/2011	Axa Real Estate führt Green Leases ein
05/2011	Green Lease – Anreiz zur nachhaltigen Gebäudetechnik
10/2009	Deutsche Bank fordert Grüne Mietverträge
08/2009	Practical Law Company - Green Leases: A Global Perspective
07/2009	IVD fordert Änderung des Mietrechts
04/2008	Hermes Pension Fund lays down Green Lease Gauntlet

Zertifikate vs. „Grüne“ Mietverträge

	Zertifikat	Green Lease
Wann?	<ul style="list-style-type: none">• Planung / Errichtung	<ul style="list-style-type: none">• Nutzung / Bewirtschaftung
Warum?	<ul style="list-style-type: none">• Vermarktung / Transaktion• Inzentivierung• Werterhalt• Reputation	<ul style="list-style-type: none">• kostengünstige Vorteile• Mieterbindung• Mitarbeiterproduktivität• Nebenkostenreduktion
Aufwand?	<ul style="list-style-type: none">• hoch• One-off bei Transaktion	<ul style="list-style-type: none">• gering• fortlaufend

greenLease – Definition

- auf Nachhaltigkeit gerichteter Miet**vertrag**
- Ggf. durch **Zertifizierung** flankiert
- Mieter: Verpflichtung zu nachhaltiger **Nutzung**
- Vermieter: Verpflichtung zu nachhaltiger **Bewirtschaftung**

greenLease – Motivation und Ziele

Wer?

Kaufleute, Ingenieure, Juristen,
Wissenschaftler, Interessensverbände

Was?

50 Regelungsempfehlungen zu Nutzung &
Bewirtschaftung

Warum?

Referenzrahmen für nachhaltige Mietverträge
im gewerblichen Bereich



greenLease – Inhalte

I Nachhaltigkeitskodex

II Zertifizierung

III Allg Nutzung & Bewirtschaftung	Allgemeine Bewirtschaftung
IV Reinigung & Abfall	
V Ausstattung & Baumaßnahmen des Mieters	Bauliche Änderungen
VI Baumaßnahmen des Vermieters	
VII Schönheitsreparaturen	
VIII Elektrische Energie, Beleuchtung, Elektrogeräte, Kühlung und Wärme	Verbrauchsmanagement
IX Verbrauch und Emissionen	
X Betriebs- & Nebenkosten	Betriebs- & Nebenkosten

XI Nachhaltigkeitshandbuch

XII Nachhaltigkeitsausschuss

XIII Schadensersatz und Sanktionen

greenLease – Basket Cluster



Korb #1

Erfassung
(to measure)

- 1 Abrechnungswesen
- 2 Verbrauchserfassung, Datenerhebung
- 3 Energieausweis
- 4 Energetisch-technische DD



Korb #2

Betrieb
(to operate)

- 1 Betriebskontrolle
- 2 Bewirtschaftung durch 3te
- 3 Beschaffung (Energie)
- 4 Bauliches- / Betriebliches Mgt



Korb #3

Aufwertung
(to change)

- 1 Governance
- 2 Gezielte Investitionen
- 3 Cost-Benefit Allokation

Fazit – greenLease für gemeinsame Ziele

- Inhaltliche Überschneidung zw. Green Leases und herkömmlichen Mietverträgen
- Beseitigung von Problemen noch vor Nutzung & Bewirtschaftung
- Keine zeitliche Verzögerung von Verhandlungen
- Verständnis für gemeinsame Ziele
- Juristische Detailfragen erst *nach* gemeinsamer Zielsetzung



Real value in a changing world

Kontakt

Tajo Friedemann
Senior Consultant
Jones Lang LaSalle GmbH
Wilhelm Leuschner Strasse 78
D-60329 Frankfurt
+ 49 (0)69 2003 1337
tajo.friedemann@eu.jll.com

This publication is the sole property of Jones Lang LaSalle IP, Inc. and must not be copied, reproduced or transmitted in any form or by any means, either in whole or in part, without the prior written consent of Jones Lang LaSalle IP, Inc. The information contained in this publication has been obtained from sources generally regarded to be reliable. However, no representation is made, or warranty given, in respect of the accuracy of this information. We would like to be informed of any inaccuracies so that we may correct them. Jones Lang LaSalle does not accept any liability in negligence or otherwise for any loss or damage suffered by any party resulting from reliance on this publication.