

INHALTSVERZEICHNIS

1.	GRÜNES PROPERTY MANAGEMENT – ZWISCHEN VERTRAG, ZERTIFIZIERUNG UND LEISTUNG	04
<hr/>		
2.	HINTERGRÜNDE UND ZIELSETZUNGEN	06
2.1	Bedeutung von Gebäudezertifikaten	06
2.2	Zertifikate der zweiten Generation	07
2.3	Nachhaltige Gebäudebewirtschaftung schließt die Lücke	07
2.4	Zertifizierungssysteme für nachhaltige Gebäudebewirtschaftung	08
2.5	Regelungs- und Handlungsempfehlungen	09
<hr/>		
3.	REGELUNGSEMPFEHLUNGEN	10
3.1	Vorbemerkung des Grünen Property Management-Vertrags	11
3.2	Nachhaltige Gebäudebewirtschaftung	12
3.3	Auszeichnung für Property Management-Leistungen	12
3.4	Bereitstellung, Verarbeitung und Löschung von Daten	17
3.5	Nachhaltige Nutzung durch Mieter	19
3.6	Nutzerhandbuch	25
3.7	Nachhaltigkeitsausschuss	26

3.8	Schadensersatz und Vertragsstrafe	27
3.9	Ausrichtung des Vertrags an zukünftige Zertifizierungssysteme	28
3.9.1	Zukünftige Zertifizierung der Property Management-Leistungen	28
3.9.2	Zukünftige Zertifizierung von Mietverträgen	30
<hr/>		
4.	HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN	32
4.1	Instandhaltung	32
4.2	Messung und Steuerung	34
4.3	Umweltschutz und Sicherheit	35
4.4	Beschaffung und bauliche Maßnahmen	35
4.5	Mieterbindung	36
<hr/>		
5.	AUSBLICK	39



3.2 NACHHALTIGE GEBÄUDEBEWIRTSCHAFTUNG

Es bietet sich an, an die Vorbemerkung des Vertrags direkt eine einleitende Programmklausel anzuschließen. Bei einer solchen Klausel handelt es sich um eine Absichtserklärung der Parteien. Sie hat insofern eine wichtige Bedeutung, als sie das gemeinsame Parteiverständnis des Begriffs der „nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung“ definiert und den Maßstab festlegt, nach dem die nachfolgenden Regelungen des Grünen Property Management-Vertrags einschließlich des Leistungsverzeichnisses auszulegen sind:

REGELUNGSEMPFEHLUNG 2:

*„Die Parteien beabsichtigen, dieses Vertragsverhältnis an möglichst nachhaltigen Kriterien auszurichten. Hierbei sollen ökologische, ökonomische und sozio-kulturelle Aspekte in gleichem Maße berücksichtigt werden („**Nachhaltige Gebäudebewirtschaftung**“). Insbesondere werden sie mit Ressourcen und Energie schonend und sparsam umgehen, regelmäßig konstruktiv zusammenarbeiten und auch innovative Wege zur Erreichung höherer Nachhaltigkeitsstandards in Erwägung ziehen. Hierbei werden sie das Gebot der Wirtschaftlichkeit beachten und sich um die größtmögliche Einbeziehung der Nutzer des Objekts bemühen.“*

Eine gesetzliche Definition des Begriffs der Nachhaltigkeit gibt es bislang nicht. Prägend für das derzeit vorherrschende Verständnis von Nachhaltigkeit ist nach Ansicht dieser Arbeitsgruppe der Nachhaltigkeitsleitfaden des Zentralen Immobilien Ausschusses e.V., welcher derzeit in der 3. Auflage, Stand März 2013, vorliegt. Danach sollen Aspekte der Umweltfreundlichkeit, der Wirtschaftlichkeit und der Sozialverträglichkeit zum Tragen kommen. Auch die hier vorgestellten Regelungsempfehlungen mit dem Ziel einer nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung sind daran ausgerichtet.

3.3 AUSZEICHNUNG FÜR PROPERTY MANAGEMENT-LEISTUNGEN

In Abwesenheit eines Zertifizierungssystems für Property Management-Leistungen besteht – wie zuvor in Kapitel 2.4 erläutert – die Möglichkeit Property Management-Leistungen in Anlehnung an Gebädezertifizierungssysteme auszeichnen zu lassen. Sofern das Property Management seine Leistungen entsprechend hat auszeichnen lassen, sollte dies im Grünen Property Management-Vertrag berücksichtigt werden.

Weiterhin kann ein an das Property Management zu leistender Bonus bei nachgewiesener erhöhter Mieterzufriedenheit vereinbart werden:

REGELUNGSEMPFEHLUNG 15a):

„Der Auftragnehmer führt jährlich Mieterumfragen zur Ermittlung der Nutzerzufriedenheit gemäß des hier als **Anlage** [◆] beigefügten Erhebungsbogens durch. Ergibt dieser eine erhöhte Nutzerzufriedenheit um [◆] % im Vergleich zum Vorjahr, ist der Auftragnehmer zu einem Bonus in Höhe von EUR [◆] berechtigt. Der Bonus ist vom Auftraggeber innerhalb von 30 Tagen nach Erhalt einer Rechnung des Auftragnehmers zu leisten.“

Schließlich hat eine höhere Motivation der Mitarbeiter beim Property Management entscheidenden Einfluss auf die Mieterzufriedenheit. Hier schafft die Vereinbarung der folgenden Regelungsempfehlung weitere Anreize:

REGELUNGSEMPFEHLUNG 15b):

„Der Auftragnehmer ist verpflichtet, [◆] % des Bonus an seine Mitarbeiter nach billigem Ermessen anteilmäßig auszuzahlen.“



4. HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Dieses Kapitel liefert Empfehlungen, wie ein Leistungsverzeichnis mit dem Ziel einer nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung erstellt und umgesetzt werden kann. Das Leistungsverzeichnis bildet das Kernstück der nachhaltigen Gebäudebewirtschaftungsleistungen, die das Property Management zu erbringen hat. Es ist Bestandteil des Grünen Property Management-Vertrags und wird diesem als Anlage beigelegt.

Ebenso wie bei der Erstellung der Regelungsempfehlung hat die Arbeitsgruppe auch bei Entwicklung dieser Handlungsempfehlungen besonderen Wert darauf gelegt, dass die Aspekte der Nachhaltigkeit möglichst gleichmäßig zum Tragen kommen. Nur wenn im Leistungsverzeichnis neben der Umweltfreundlichkeit und der Sozialverträglichkeit Aspekte der Wirtschaftlichkeit berücksichtigt werden, hat das Produkt nachhaltige Gebäudebewirtschaftung langfristig Erfolg.

Die nachfolgenden Handlungsempfehlungen der Arbeitsgruppe gliedern sich in die folgenden fünf Kategorien, die derzeit den Rahmen für eine nachhaltige Gebäudebewirtschaftung darstellen:

- Instandhaltung,
- Messung und Steuerung,
- Umweltschutz und Sicherheit,
- Beschaffung und bauliche Maßnahmen sowie
- Mieterbindung.

In jeder dieser Kategorien sind zahlreiche Einzelanforderungen der nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung erforderlich. Diese werden im Folgenden beispielhaft vorgestellt:

4.1 INSTANDHALTUNG

Aufgabe des Property Managements ist es, das Gebäude instand zu halten, um den Wert von Flächen und Liegenschaften zu erhalten. Die Parteien sollten daher im Leistungsverzeichnis präzise Qualitätsstandards in räumlicher, technischer und zeitlicher Hinsicht vereinbaren. Hierfür ist das Property Management regelmäßig darauf angewiesen, auf Objektunterlagen zuzugreifen