

Energieeffizienz in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft - inkl. Arbeitshilfen online

Nachhaltige Objektentwicklung nach der EnEV 2014

Bearbeitet von
Michaela Hellerforth

1. Auflage 2014 2014. Taschenbuch. 360 S. Paperback
ISBN 978 3 648 05049 1

[Wirtschaft > Wirtschaftssektoren & Branchen: Allgemeines > Immobilienwirtschaft](#)

Zu [Leseprobe](#)

schnell und portofrei erhältlich bei



Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	13
1 Grundlagen und Einführung	15
1.1 Energieeffizienz	15
1.1.1 Allgemeine Definition	15
1.1.2 Begriffsverständnis auf der EU-Ebene	16
1.1.3 Begriffsverständnis auf nationaler Ebene	18
1.1.4 Probleme durch das unterschiedliche Begriffsverständnis	19
1.2 Energieeinsparverordnung	19
1.2.1 Einführung	19
1.2.2 Die wichtigsten Begriffe im Rahmen der EnEV	21
1.2.3 Berechnungsverfahren der EnEV	22
1.2.4 EnEV 2007	23
1.2.5 EnEV 2009	23
1.2.6 EnEV 2014	25
1.3 Weitere gesetzliche Grundlagen	42
1.3.1 Wärmeschutzverordnung	42
1.3.2 Heizungsanlagenverordnung	43
1.3.3 Gesetz zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmebereich	43
1.3.4 Energieeinsparungsgesetz (EnEG)	44
1.4 Vorhaben im Zusammenhang mit der Energieeinsparung	48
1.4.1 EU-Green-Building-Programm	48
1.4.2 Normen zur Nachhaltigkeit und Energieeffizienz der deutschen und europäischen Bauindustrie	49
1.5 Nachhaltigkeit im Überblick	56
1.5.1 Definition, Einführung und Entwicklung	56
1.5.2 Nachhaltigkeit und Immobilien	63
1.6 Nachhaltigkeitsagenturen und Indizes: Messen von Nachhaltigkeit	78
1.7 Ökobilanzierung	79
2 Zertifizierungssysteme: Vor- und Nachteile/Kosten-Nutzen	91
2.1 Einführung	91
2.2 LEED	91
2.2.1 Grundlagen	91
2.2.2 Das Bewertungssystem	93

Inhaltsverzeichnis

2.2.3	Der Zertifizierungsablauf	96
2.2.4	LEED und deutsche Vorschriften	97
2.3	BREEAM	106
2.3.1	Grundlagen	106
2.3.2	Das Bewertungssystem	109
2.3.3	Der Zertifizierungsprozess	114
2.4	DGNB	114
2.4.1	Grundlagen	114
2.4.2	Das Bewertungssystem	115
2.4.3	Der Zertifizierungsprozess	123
2.4.4	Nutzungsprofile	126
2.4.5	Beurteilung	127
2.4.6	Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen	129
2.5	Die drei Zertifizierungssysteme im Vergleich	131
2.5.1	Überblick	131
2.5.2	Weitere Besonderheiten	134
2.6	Weitere Zertifizierungen	137
2.6.1	Einführung	137
2.6.2	Schweiz: Minergie	137
2.6.3	Österreich: ÖGNI, ÖGNB, Klima aktiv	138
2.6.4	Frankreich: Haute Qualité Environnementale	140
2.6.5	Australien: Green Star	140
2.6.6	Japan: Comprehensive Assessment System for Building Environmental Efficiency (CASSBEE)	140
2.6.7	Weitere Zertifizierungen	141
2.7	Qualitätssiegel zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau (NaWoh)	142
2.8	Weitere Ansätze für Gütesiegel, Labels oder Energieausweise in Deutschland	148
2.8.1	Dena	148
2.8.2	Energieausweis	149
2.8.3	Umweltzeichen der Hamburger HafenCity	150
2.9	Resümee	151
3	Green Lease („Grüner Mietvertrag“): Inhalte, Klauseln, Standards, Trends	153
3.1	Einführung	153
3.2	Was ist ein „Green Lease“?	155
3.3	Beispielklauseln für gewerbliche Mietverträge	157
3.3.1	Einführung	157
3.3.2	Präambel und angestrebte Zertifizierung	158
3.4	Gebäudebezogene grüne Klauseln	160
3.4.1	Einführung	160
3.4.2	Renovierung/Modernisierung	161

3.5	Nutzungsbezogene Klauseln	165
3.5.1	Einführung	165
3.5.2	Reinigung und Abfall	166
3.6	Nutzerverhalten	166
3.7	Sonstige Klauseln	168
3.8	Übernahme von Green Leases aus dem Ausland?	169
3.9	Selbst nutzendes Non-Property-Unternehmen und private Eigennutzer	170
3.10	Wohnungsmietverträge	172
3.10.1	Einführung	172
3.10.2	Energetische Sanierung	172
3.11	Exkurs: Jenseits des Mietrechts - Arten von Modernisierungen und Sanierungen	193
3.11.1	Einführung	193
3.11.2	Möglichkeiten der Bestandsweiterentwicklung	196
3.11.3	Das Mieter-Vermieter-Dilemma	201
3.11.4	Erreichen der Klimaschutzziele durch Bestandssanierungen?	202
4	Weitere rechtliche Aspekte	205
4.1	Wärmecontractingverträge: Ein Schritt in Richtung Nachhaltigkeit?	205
4.1.1	Einführung	205
4.1.2	Contracting im Spiegel des Mietrechts	212
4.1.3	Handlungsempfehlungen für den Vermieter	218
4.1.4	Gewerbemietrecht	219
4.1.5	Ablauf eines Contractingprojekts: Was ist vor und nach der Vertragsunterzeichnung zu tun?	220
4.1.6	Wirtschaftliche Betrachtung	221
4.1.7	Resümee	223
4.2	Betroffene Ebenen und organisatorische Aspekte	224
4.3	Beispiele aus Verträgen, die die unterschiedlichen Ebenen betreffen	226
4.3.1	Einführung	226
4.3.2	Beispiel: Grüne Reinigung und andere betroffene Verträge	227
4.4	Umweltmanagement	233
4.4.1	Einführung	233
4.4.2	Die juristische Dimension	234
4.4.3	Umweltmanagementsysteme vor dem Hintergrund der Normen	237
4.4.4	Beispiele zum Umweltmanagement und zu Umweltmanagementsystemen	248
5	Bautechnik (Dietmar Half)	251
5.1	Technische Aspekte der Nachhaltigkeit	251
5.1.1	Ein globales Dilemma	251
5.1.2	Lösungsansatz 1: Regulierung durch den Staat	253
5.1.3	Lösungsansatz 2: Ökonomisierung durch den Markt	256

Inhaltsverzeichnis

5.1.4	High Energy Performance	257
5.1.5	Best Practice: Neubau DIAL, (D) Lüdenscheid 2013	268
6	Nachhaltigkeit im Lebenszyklus einer Immobilie	273
6.1	Einführung	273
6.2	Gebäudebezogener Life-Cycle-Costing-Ansatz	275
6.2.1	Einführung	275
6.2.2	Das allgemeine Lebenszyklusmodell	276
6.2.3	Der erweiterte Life-Cycle-Costing-Ansatz	279
6.3	Modelle der Lebenszykluskostenberechnung im Vergleich	282
6.4	Nachhaltigkeit im Facility Management	286
6.4.1	Einführung	286
6.4.2	Besonderheiten der Nachhaltigkeit im Rahmen des Facility Managements	287
6.5	Nachhaltigkeit bei der Ankaufentscheidung	290
6.5.1	Einführung	290
6.5.2	Nachhaltige Immobilieninvestments	290
6.5.3	Angesprochene Teilbereiche der Due Diligence	292
6.5.4	Nachhaltige Investitionen bzw. Transaktionsstandards	295
6.5.5	Beispiel für die Umsetzung der Erkenntnisse der Due Diligence beim Vorliegen eines Zertifikats	296
6.5.6	Haftungsprobleme bezüglich Energieeffizienz und Nachhaltigkeit?	297
7	Nachhaltigkeit in Immobilienorganisationen	299
7.1	Einführung	299
7.2	Corporate Social Responsibility im Allgemeinen und in der Immobilienwirtschaft	301
7.2.1	Definition: Was versteht man unter Corporate Social Responsibility?	301
7.2.2	Deutscher Nachhaltigkeitskodex	302
7.2.3	Corporate Social Responsibility im Licht der DIN ISO 26000	304
7.2.4	Unterstützung im Facility Management	308
7.2.5	Bisherige Implementierung von CSR-Strategien in die Immobilien- wirtschaft und Erstellung von Nachhaltigkeitsberichten	311
7.3	Nachhaltigkeitsberichterstattung	312
7.3.1	Einführung	312
7.3.2	Form der Berichterstattung	313
7.3.3	GRI-Leitfaden – Guidelines	314
7.3.4	Nachhaltigkeitsberichterstattung in der Wohnungswirtschaft	319
7.3.5	Nachhaltigkeitskodex des Zentralen Immobilien Ausschusses	324
7.3.6	Einige weitere Normen für die Berichterstattung	326
7.3.7	Nachhaltigkeitsbewertung – Kennzahlen	327

7.3.8	Praxisbeispiele zur Nachhaltigkeitsberichterstattung und zu angewandten Kennzahlen	329
7.3.9	Greenwashing: Alles nur Marketing?	332
7.4	Weitere Einzelthemen für die Immobilienwirtschaft im Überblick	333
7.4.1	Wertermittlung und Nachhaltigkeit	333
7.4.2	Nachhaltigkeit und Immobilienfinanzierung	335
8	Projektbeispiel/Fallstudie: Nachhaltigkeitsstrategie der IZ-Gruppe in Regensburg (Prof. Michael Bosch/Thomas Dietlmeier)	339
8.1	Vorstellung des Unternehmens	339
8.2	Umfeldanalyse und Ableitung strategischer Ziele	340
8.3	Nachhaltigkeitskategorien der IZ-Gruppe	343
8.4	Quartiersentwicklung „Grüne Mitte“ in Regensburg	344
Literaturverzeichnis		347
Stichwortverzeichnis		357