

## FAKTENBLATT ZUM NACHHALTIGEN IMMOBILIENMANAGEMENT

### 2. WIRTSCHAFT / 2.3 Verursacherprinzip

Letzte Änderung:  
27.11.2017

### 2.3.10 Verursacherprinzip

#### Zielsetzung

Die Kosten für bauliche, betriebliche und organisatorische Massnahmen werden weitgehend von den Verursachern getragen

#### Wirkungen

Die Verursacher von Massnahmen sollen in die Verantwortung für das nachhaltige Immobilienmanagement eingebunden werden. Voraussetzung dafür ist die Transparenz über die Kosten und über die ökologischen und sozialen Wirkungen einer Massnahme. Das Prinzip kommt besonders bei Mietverhältnissen zum Tragen. Beispielsweise setzt die verursachergerechte Verrechnung der Nebenkosten (z.B. Energiebezug, Entsorgung, Reinigung) Anreize zu einem umweltschonenden Verhalten. Bei Bauprojekten bildet ein detaillierter Kostenteiler die Grundlage für Investitionsentscheide des Mieters, zusätzlich kann der Eigentümer ökologische und soziale Rahmenvorgaben vertraglich festlegen, die der Mieter berücksichtigen muss. Das Verursacherprinzip wird auch rückwirkend angewendet, wenn durch Mieter oder Dritte ein wirtschaftlicher, ökologischer oder gesellschaftlicher Schaden entstanden ist. Beispiele dazu sind Altlasten, Lärmklagen, Sachbeschädigungen oder Gewährleistungen. Die Durchsetzung des Verursacherprinzips muss gegebenenfalls gerichtlich erkämpft werden.

#### Verwandte Faktenblätter

2.1.10 Lebenszykluskosten

SIA 112/1:2017

[–]

SNBS 2.0

[–]

### Einfluss / Aufgaben der Akteure

#### INVESTOR / EIGENTÜMER / PORTFOLIOMANAGER

- Grundsätze gegenüber Bauherr und Facility Manager / Bewirtschafter festlegen
- Verursacherprinzip in Verträgen mittels geeigneter Bestimmungen verankern

#### BAUHERR

- Bauliche Voraussetzungen für Umsetzung des Verursacherprinzips gegenüber Mietern schaffen (z.B. verbrauchsabhängige Erfassung)
- In Verträgen mit Drittfirmen Haftung regeln

#### FACILITY MANAGER / BEWIRTSCHAFTER

- Relevante Verbrauchsgrössen und Kosten erfassen
- Betriebs- und Unterhaltskosten verursachergerecht verrechnen
- Bei Investitionsentscheiden mit direkter Folge auf die Mietkosten vorgängig Mieter konsultieren

#### NUTZENDE

- Bei Mieterausbau Nachhaltigkeitskriterien berücksichtigen
- Nachhaltiges Verhalten im Alltag pflegen

#### Leistungsniveau

- ★ **Basis:** Verrechnung der Energiekosten nach effektivem Verbrauch
- ★★ **Gute Praxis:** Verursachergerechte Verrechnung aller Nebenkosten
- ★★★ **Vorbild:** Verankerung des Verursacherprinzips in der Strategie, Konsultation der Mieter / Nutzenden bei sie betreffenden Investitionsentscheiden

#### Messgrössen

Anteil nach Verbrauch abgerechneter Nebenkosten an gesamten Nebenkosten

#### Mögliche Synergien / positive Wirkungen

- Kostenwahrheit
- Erhöhte Sensibilität für Nachhaltigkeit bei einbezogenen Parteien (z.B. Mietern)

#### Mögliche Zielkonflikte / negative Wirkungen

- Erhöhter Aufwand für Erfassung und Verrechnung der Nebenkosten
- Komplexerer Planungsablauf bei Einbezug der zukünftigen Mieter

#### Beispiele

##### Umsetzungshilfen

- Ratgeber Verbrauchsabhängige Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung. EnergieSchweiz 2004 ([Link](#))
- Modell zur verbrauchsabhängigen Energie- und Wasserkostenabrechnung (VEWA). EnergieSchweiz 2017 ([Link](#))

##### Weiterführende Informationen

- Schnittstellenpapier / Baukostenteiler GAB / MAB, Europaallee, Baufeld H - Retailflächen. SBB Immobilien 2015 ([Link](#))

#### Änderungsnachweis