

GRÜNER SHOPPEN. Auch Handelsflächen werden nachhaltig. Voraussetzung: Die Zahlen müssen stimmen.

Mit gutem Gewissen Geschäfte machen

VON CHRISTIAN LENOBLE

Ökologisch korrekt produzierte T-Shirts, fair gehandelter Kaffee, Teppiche, an die kein schlechtes Gewissen geknüpft sein muss: In den Verkaufslökalen hat sich das Thema „Nachhaltigkeit“ längst schon breitgemacht. In Zeiten knapper fossiler Energiereserven und steigender Preise für dieselben kommt dem Schlagwort aber auch bei den Geschäftsflächen immer größere Bedeutung zu. „Nachhaltigkeit ist bereits bei der Entwicklung von Immobilien ein wichtiges Thema, insbesondere bei Einkaufszentren. Und sie wird in Zukunft einen noch höheren Stellenwert haben“, sagt Ekazent-Geschäftsführer Kurt Schneider. Die Wirtschaftskrise werde dazu beitragen, Projekte diesbezüglich zu optimieren. Denn wenn die Ressourcen für Errichtung und Betrieb von Gebäuden weniger und teurer werden, richtet sich der Fokus auf die Bewirtschaftungskosten.

„Schnelles Umdenken und Handeln sind erforderlich. Steigende Rohstoffpreise beeinflussen die sogenannte zweite Miete, die Betriebskosten, erheblich“, erklärt Jens Glöggler, Geschäftsführer von ATP sustain, einer Forschungsgesellschaft der ATP-Gruppe. Gründe, nachhaltig zu bauen, liefern also nicht nur ökologische Motive, sondern – ökonomisch betrachtet – die Auswirkungen auf die Ertragslage der Unternehmen.

Wenig Ressourcen, viel Komfort

„Nachhaltigkeit aus meiner Sicht heißt bei einem Minimum an eingesetzten Ressourcen ein Maximum an Komfort – und zwar zu geringsten Kosten – zu bewerkstelligen. Geringere Bewirtschaftungskosten dank höherer Investments wirken sich langfristig ertragssteigernd sowie werterhaltend und -er-



Die Immobilienwerte für nachhaltige Handelsflächen sind höher als für herkömmliche. Ein guter Grund für Entwickler und Investoren, auf „Green Buildings“ zu setzen.

Foto: Bart Sadowski/Stockphoto.com

höhend aus“, erläutert Schneider. Es gehe um den effizienten Einsatz von Luft, Wasser, (Erd-)Wärme, Sonne und Strom, die mit hochintelligenten Technologien verbunden sind. Die spezifischen Probleme in Einkaufszentren ergeben sich dabei nicht bei der Beheizung, sondern bei der Kühlung. „In der Planung sollte ein Maximum an Tageslicht eingesetzt werden, bei möglichst minimaler Aufheizung des Gebäudes durch Sonneneinstrahlung“, so Schneider. Auch neue Beleuchtungssysteme wie LEDs tragen zu geringeren Kosten bei.

Laut einer kürzlich veröffentlichten RICS-Umfrage unter Immobilienexperten attestieren in Deutschland knapp 65 Prozent der Befragten dem Thema Nachhaltigkeit einen

wichtigen bis sehr wichtigen Stellenwert. Vergleichbare Werte kommen aus Studien über den österreichischen Markt.

Was lockt, sind insbesondere in Einkaufszentren nachgewiesenermaßen höhere Immobilienwerte, geringere Mieterfluktuation, höhere Nutzerzufriedenheit sowie eine positive Unternehmensdarstellung. „Der direkte Zusammenhang eines nachhaltigen Gebäudes mit dessen Immobilienwertsteigerung sowie die Nachfrage der Mandanten nach zertifizierten Geschäftsflächen erzeugen hier zusätzliche Anreize“, weiß Glöggler.

Speziell die steigende Bedeutung der Zertifizierungen scheint den Markt anzukurbeln (siehe auch Seite F3). Eine häufig

AUF EINEN BLICK

■ **Trend:** Dem Thema Nachhaltigkeit wird seitens der Entwickler und Investoren wachsende Bedeutung beigemessen. Auch in der Retailbranche beginnen immer mehr Unternehmen, nicht nur ökonomisch, sondern auch ökologisch und sozial verträglich zu bauen.

■ **Motive:** Höhere Immobilienwerte, geringere Mieterfluktuation, höhere Nutzerzufriedenheit, Anforderungen von Mandanten sowie eine positive Unternehmensdarstellung.

angewandte Green-Building-Zertifizierung stellt der in England entwickelte Breeam-Standard dar, der mit „Breeam Europe Retail 2008“ ein speziell auf die Retailbranche abgestimmtes System entwickelt hat.

„Einen Nutzen muss es bieten“

„Generell wird das Thema von den Marktplayern – also den Entwicklern, Mietern, Einzelhändlern und Investoren – dann aufgegriffen, wenn es letztendlich einen individuellen Nutzen bietet“, bringt es Regioplan-Geschäftsführer Wolfgang Richter auf den Punkt. Das heißt: Umgesetzt werden die Ansätze, in diesem Fall die nachhaltigen, eben nur, wenn sie sich rechnen.

„Durch nachhaltiges und energieeffizientes Bauen lassen sich etwa bei Einkaufszentren rund 75 Prozent der Heizkosten einsparen, bei Ventilation und Kühlung etwa 50 Prozent. Alles ohne Qualitätsverlust“, berichtet Richter, der davon ausgeht, dass die abflauende Wirtschaftskrise das Thema weiter in den Vordergrund rücken wird. „Wenn wieder mehr Projekte auf den Markt kommen, wird ein Unterscheidungskriterium besonders wichtig sein: jenes der Nachhaltigkeit.“