

NACHHALTIGKEIT UND GREEN SHOPPING

Warum werden TGA-Anlagen in Handelsimmobilien immer noch überdimensioniert?

12.04.2012



Siegmund Kuzmicki

In einer Befragung von Shopping-Center-Investoren durch die ECE im Herbst 2008 gaben 93% der Befragten an, sich mit dem Thema Nachhaltigkeit zu beschäftigen.⁽¹⁾ Als Hauptmotive werden die Einsparung von Nebenkosten (86%) und der Werterhalt der Immobilien (79%) genannt. Jedoch nur 5% der Befragten gehen davon aus, sich bisher ausreichend mit den Nachhaltigkeitskriterien und der Umsetzung auseinanderzusetzen. Offenbar ist der wirtschaftliche Druck des Marktes (Anleger, Mieter und Energieversorger) noch nicht groß genug, so dass die Ansätze für einen effektiven Energieverbrauch bisher nur in wenigen Vorzeigeprojekten und Supermärkten auf der grünen Wiese umgesetzt wurden.

Dabei ist offensichtlich und nachgewiesen, dass die Einsparung von Nebenkosten mittelfristig zu einer Erhöhung der Nettomiete führen kann. Bei einer Centergröße von 30.000 qm VK-Fläche und einer Kostenreduktion von nur 1,50 € pro qm sind dies immerhin jährlich 540.000 €. Bei einem Vervielfacher von 18 bedeutet das eine Wertsteigerung von fast 10 Mio. €.

Wo liegen die Einsparpotenziale?

Ein optimiertes Konzept für das Heizen und Kühlen in Verbindung mit einem Lüftungs- und Entrauchungskonzept, das die Besonderheiten des Gebäudes und die spezifischen Mieteranforderungen berücksichtigt:

- Intelligente und kreative Planungskonzepte werden frühzeitig mit den Mietern und dem Centermanagement entwickelt und auf die spezifischen Betriebsbedingungen (z.B. „Tagesganglinien“ der Kundenfrequenz, Beleuchtungsanpassungen, Wärmerückgewinnung) angepasst
- Eingänge, Dächer und Fassaden werden nicht nur unter architektonischen und funktionalen Gesichtspunkten geplant, sondern werden als integraler Bestandteil einer energieeffizienten Gesamt-Planung angesehen (Planungsfehler werden nicht mit Torluftschleiern „geheilt“)
- Planung und Konstruktion werden mit der Ausführung und Nutzung verzahnt. Investor, Mieter und GU werden von einem professionellen –technischen-Projektmanagement geführt. Mietverträge und Mieterbaubeschreibungen werden auf den Prüfstand gestellt und standortbezogen angepasst. Anwälte bleiben in den Kanzleien. Offene und partnerschaftliche Kommunikation wird gelebt, wirtschaftliche Optimierungen werden geteilt.

⁽¹⁾ Quelle: Dr. Ludwig Vogel, „Ökologische Nachhaltigkeit: Eine empirische Erhebung von Shopping-Center-Investoren“

Autor:

Dipl.-Ing. Siegmund Kuzmicki

Geschäftsführer

KPMC Kuster Projektmanagement und Consulting UG

<http://www.kpmc.ag>