



Foto: Sonae Sierra

BIRGIT STALLMANN

Von Umweltschutz und Wertzuwachs

Nachhaltiges Shoppingcenter-Management bedeutet, für Werterhalt und Wertzuwachs der Immobilie zu sorgen und gleichzeitig gesellschaftliche – und damit auch ökologische – Verantwortung zu übernehmen. Beide Ziele müssen Teil der Unternehmensstrategie des Betreibers sein.

▷ **Ökologische Zielsetzungen**, die auch den Wert des Einkaufszentrums steigern, lassen sich am ehesten mit einem Umweltmanagement-System (UMS) umsetzen, das für den gesamten Lebenszyklus der Immobilie gilt – von der Planung über den Bau bis zum Betrieb. Es empfiehlt sich eine Zertifizierung des UMS nach dem internationalen Standard ISO 14001. Das UMS sollte mindestens die wichtigsten Bereiche Energie und Klima, Ressourcen und Abfall umfassen. Damit es richtig angewendet und stetig verbessert wird, muss es auch die Aufgaben des Facility Managements exakt definieren. Das beste Umweltmanagement-System nützt nichts, wenn die Menschen, die es anwenden sollen, es nicht anwen-

den können. Daher ist es ratsam, für Mitarbeiter, Mieter, Lieferanten und Dienstleister regelmäßige Umwelt-Schulungen durchzuführen.

Zur Umsetzung der Energie- und Umweltziele benötigt das Center-Management Dienstleister, die sich ebenfalls dem Umweltschutz verpflichtet haben. Insbesondere die mit Facility-Management-Unternehmen geschlossenen Verträge sollten klare Umweltrichtlinien enthalten. Die dazu notwendige Kompetenz eines Facility-Management-Unternehmens kann durch Ausschreibungen abgesichert werden, die eine Zertifizierung des Bewerbers nach dem Umweltstandard ISO 14001 vorschreiben. Dann kennen alle beteiligten Partner ein verlässliches Instrumentarium,

das die Planung von Umweltmaßnahmen ebenso regelt wie deren Umsetzung und Überwachung. Wichtig für einen umweltschonenden Betrieb von Einkaufszentren ist ein integriertes Konzept. Einzelne Umweltmaßnahmen dagegen „verpuffen“ in ihrer Wirkung.

Umweltschutz muss messbar und transparent sein, damit Marktteilnehmer beurteilen können, ob ein Wertzuwachs der Immobilie durch gezieltes Umweltmanagement erreicht wurde. Daher ist ein an internationalen Standards ausgerichtetes Berichtswesen – wie etwa das der Global Reporting Initiative (GRI) – ein unerlässlicher Bestandteil eines überzeugenden Umweltmanagements. Anhand von sogenannten Leistungsindika-

◀ **Glasdächer mit Fenstern, die sich öffnen lassen, machen Sinn**

toren wird die jährliche „Umweltleistung“ mit den Zielen, die das Unternehmen sich gesetzt hat, abgeglichen. Dies zeigt auf, ob diese erreicht wurden und wo es zusätzlicher Anstrengungen bedarf.

Welche Bereiche spielen beim Betrieb von Shoppingcentern eine wichtige Rolle, wenn es um Umweltschutz und eine Verkleinerung des ökologischen Fußabdrucks geht? An erster Stelle steht der Energieverbrauch des Centers. Dieser kann gewaltig sein. Ein permanentes Monitoring der Verbrauchskennziffern ist ein absolutes Muss. Alle Systeme wie Belüftung, Beleuchtung, Heiz- und Kühlsysteme sollten mit einem „Building Management System“ verbunden sein, das den Energieverbrauch lückenlos überwacht. Aus den erhobenen Daten ergeben sich laufend Ansatzpunkte für Optimierungen des Energieverbrauchs. Abweichungen vom normalen Energieverbrauch lassen sich besonders gut im Vergleich mit anderen Centern erkennen. Neben dem Monitoring von Verbräuchen sind Energie-Audits sinn-

voll, die Energieeinsparpotenziale aufzeigen wie etwa die Reduzierung von Energieverbrauchs-Spitzen oder der Einsatz energieeffizienterer Leuchtmittel.

Energieverbrauch senken

Im Bereich Abfall hilft ein UMS, die Recyclingrate zu erhöhen und Abfälle zu vermeiden. Besonders effizient sind Systeme, die die Abfallmenge jedes Mieters nach Art und Umfang getrennt wiegen, dann pressen und mietergenau abrechnen. Der Erfolg des Abfallmanagements hängt in hohem Maße von der Umsetzung durch die Mieter und das Centerpersonal ab. Daher empfehlen sich regelmäßige Schulungen unter Beteiligung des Facility Managements. Schulungen dienen unter anderem dazu, Mieter zu einem umweltbewussteren Verhalten zu motivieren. Anreiz für eine sortenreine Mülltrennung kann zum Beispiel die Information der Mieter darüber sein, dass sie Betriebskosten sparen, wenn

sie Papier getrennt sammeln, sodass es nicht mit dem teuren Restmüll zusammen gewogen und berechnet wird.

Food Courts und großzügige Malls können schnell viel Energie verschlingen. Daher ist es zum Beispiel sinnvoll, Glasdächer mit Solarschutz einzubauen sowie Fenster, die sich öffnen lassen: Die Zufuhr von frischer Luft senkt den Energieverbrauch der Klimaanlage. Auch die Ausstattung des Centers sollte möglichst energieeffizient angelegt sein. Sparsame Boiler, Klimaanlage und Beleuchtungssysteme mit Energiesparlampen sowie energiesparende Rolltreppen senken den Energieverbrauch deutlich. Auch Strom aus erneuerbaren Energiequellen verkleinert den CO₂-Fußabdruck. Um den Wasserverbrauch in den Centern zu optimieren, sollten die Waschbecken der Sanitäranlagen mit Sensorkontrollhähnen sowie wassersparenden Spülungen versehen werden.

Kontakt:

redaktion@ehi.org

INTERVIEW



„Rendite durch Nachhaltigkeit“

Steffen Beine, Operations Manager Germany beim Centerentwickler und -betreiber Sonae Sierra, über den Wandel von „Rendite oder Nachhaltigkeit“ zu „Rendite durch Nachhaltigkeit“ bei Shoppingcentern.

s+s: Welchen Stellenwert hat Nachhaltigkeit für das Unternehmen Sonae Sierra?

BEINE: Wir sind davon überzeugt, dass unternehmerische Verantwortung entscheidend zum Geschäftserfolg beiträgt. Daher arbeiten wir kontinuierlich daran, innovative und nachhaltige Konzepte für Entwicklung und Betrieb von Einkaufszentren zu entwickeln. Alle unsere Center werden nach unserem eigenen Umweltmanagement-System gebaut und betrieben sowie nach ISO 14001 zertifiziert. Seit fünf Jahren veröffentlichen wir einen Corporate Responsibility-Bericht nach internationalen Reporting-Richtlinien, der unsere Umweltziele und -leistungen aufzeigt. Wir betrachten Nachhaltigkeit als Schlüsselstrategie, da sie zunehmend wichtig wird für die Bewertung von Einkaufszentren. Galt

früher die Devise „Rendite oder Nachhaltigkeit“, heißt es heute zunehmend „Rendite durch Nachhaltigkeit“.

s+s: Welchen Beitrag können hierbei Dienstleister des Facility Managements leisten?

BEINE: Zur Umsetzung einer Nachhaltigkeits-Strategie spielt das Facility Management eine so wichtige Rolle, dass wir bei der Ausschreibung von Aufträgen nur solche Unternehmen zulassen, die über ausgewiesene Umweltmanagement-Expertise verfügen und selbst nach ISO 14001 zertifiziert sind. Energieeffizienz und Umweltschutz sind anspruchsvolle Aufgaben, die wir nur mit bestens aufgestellten externen Partnern erledigen und weiterentwickeln können.

s+s: Wie lassen sich die Mieter einbeziehen?

BEINE: In unseren Einkaufszentren mit bis zu 180 Mietern funktioniert Umweltschutz nur, wenn alle an einem Strang ziehen und gemeinsame Anstrengungen unternehmen. Daher führen wir regelmäßig Umweltschulungen für unsere Mieter durch. Die allermeisten Mieter legen auch Wert darauf, denn durch umweltbewusstes Verhalten senken sie ihre eigenen Betriebskosten. Wir wiegen zum Beispiel Abfallmengen nach Art und Umfang für jeden Mieter einzeln. Der Mieter erhält eine Rechnung nur über den Abfall, den er selbst verursacht hat. Das spornt an. Und wenn uns auffällt, dass jemand eine kontinuierlich sehr niedrige Recyclingquote hat, dann versuchen wir, mit ihm gemeinsam für eine höhere Quote zu sorgen.