

## Kriterien sind Lebenszyklus und Gesamtperformance

Nachhaltigkeitszertifikate gewinnen an Bedeutung

Vor gut einem Jahr führte die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. DGNB ein Zertifikat für Handelsimmobilien ein. DGNB-Geschäftsführerin Christine Lemaître über die Akzeptanz. Mit der Expertin sprach Rahel Willhardt.

**DIE WELT:** Welche Nachhaltigkeits-trends sind im Shoppingcenter-Markt aktuell erkennbar?

**Christine Lemaître:** Wir merken, dass Nutzer und Investoren nachhaltig geplante und gebaute Immobilien verlangen, die besonders umweltfreundlich sowie ressourcensparend, wirtschaftlich effizient und für den Nutzerkomfort optimiert sind.



DGNB-Expertin  
Christine Lemaître

**Und wie ist die Nachfrage nach den Zertifikaten Ihrer Gesellschaft?**

**Lemaître:** Sie ist bei Investoren und Bauherren anhaltend groß. Sechs Zertifikate und vier Zertifikate sind bereits ausgestellt worden. Fünf davon sind bereits an Shoppingcenter verliehen worden – allesamt mit dem höchsten Prädikat in „Gold“. Zehn weitere Handelsbauten befinden sich momentan im Zertifizierungsprozess.

Einige werden nächsten Monat während der Expo Real ausgezeichnet. Unsere mittlerweile über 900 Mitglieder aus Industrie, Bau- und Immobilienwirtschaft, darunter Unternehmen wie Lidl, Rewe, die Hafencity Hamburg oder der Flughafen München, zeigen, dass Nachhaltigkeit an Stellenwert gewinnt. Insgesamt hat die DGNB 120 Gebäude zertifiziert, mehr als 300 Mitglieder engagieren sich ehrenamtlich in der Systementwicklung.

**Das britische Breeam- und amerikanische Leed-Zertifikat sind Konkurrenten. Welche Vorteile bietet ein DGNB-Zertifikat?**

**Lemaître:** Unser Zertifizierungssystem ist völlig anders aufgebaut. Wir betrachten den vollständigen Lebenszyklus und die Gesamtperformance eines Gebäudes und beschränken uns nicht auf die Bewertung einzelner Maßnahmen. Das gewährleistet eine große Planungsfreiheit und fördert einen innovativen Technologieeinsatz. Und die Nutzungsprofile sind auch gut an unterschiedliche nationale Anforderungen anpassbar.

**Kritiker werfen Umwelt-Zertifikaten oft vor, dass sie die Nachhaltigkeit des Planens widerspiegeln, aber nicht mehr die des Betreibens berücksichtigen.**

**Lemaître:** Das ist natürlich nicht richtig. Solche Vorurteile resultieren leider auch aus einem fehlenden inhaltlichen Verständnis. Unsere „Lebenszyklusbetrachtung“ schließt selbstverständlich die Betriebsphase mit ein. Energie- und Wasserverbräuche werden bereits in der Planungsphase ermittelt, um diese noch optimieren zu können. Zahlreiche Studien belegen jedoch, dass eine detaillierte Planung die Gebäudeeffizienz steigert, wohingegen Planungsfehler im Nachgang oft nur geringfügig oder überhaupt nicht kompensierbar sind.

**Die DGNB-Zertifizierung hat den Ruf, deutsche Ingenieursqualität zu höheren Kosten anzubieten. Wie profitieren Auftraggeber?**

**Lemaître:** Ganz einfach: durch ein besseres Gebäude. Wie ausgeführt, ist Ingenieurs- beziehungsweise Architekten-Know-how für nachhaltige Konzepte essenziell. Die von Ihnen benannte deutsche Ingenieursqualität erfährt überall auf der Welt Anerkennung – sie auch beim nachhaltigen Bauen einzubringen liegt nahe. Dass höherer Aufwand und genaueres Prüfen einen monetären Gegenwert haben, ist in unserer Gesellschaft selbstverständlich und nichts Negatives.

**Wie sieht es mit den Zertifizierungskosten aus?**

**Lemaître:** Pauschal lässt sich das nicht beziffern. Oft werden der Zertifizierung Kosten zugeschrieben, die gar nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit ihr stehen. Wir haben schon Projekte mit „Gold“ bewertet, bei denen die Zertifizierung keinerlei höhere Baukosten verursacht hat. Wenn der Planungsaufwand steigt, dann aufgrund von Zusatzdokumentationen und Nachweisführungen. Unsere Erfahrung: Je früher man sich in der Planung für eine Zertifizierung entscheidet, umso größer ist die Wahrscheinlichkeit, dass die angestrebte Stufe erreicht wird.

**Rückblickend auf ein Jahr Zertifizierungspraxis – was würden Sie heute anders machen?**

**Lemaître:** Innerhalb kürzester Zeit wurde das DGNB-Zertifikat für Nutzungsprofile verschiedener Gebäudetypen entwickelt: Angefangen bei Neubauten und Modernisierungen von Büro- und Verwaltungsgebäuden bis hin zu Neubauten für Handel, Industrie, Bildung, Hotel sowie Wohnen. Nutzungsprofile, etwa für Bürobestand oder Stadtquartiere, sind ebenfalls in Vorbereitung.

Wir bekommen von Bauherren, Planern und Auditoren sehr viel Zuspruch, Anregungen und Vorschläge, die dann in den entsprechenden Arbeitsgruppen ausgewertet werden. Das sind wertvolle Hinweise für die stetige Weiterentwicklung des DGNB-Systems. Dadurch können wir Aktualität und die optimale Abbildung von Gebäuden gewährleisten.

**Wie wird sich das DGNB-Zertifikat weiterentwickeln?**

**Lemaître:** Wir werden im In- und Ausland weiter an Bekanntheit und neue Mitglieder gewinnen. Unser Kernsystem ermöglicht eine rasche und transparente Adaption an die Anforderungen anderer Länder und deren Baukultur. Aktuell arbeiten wir bereits mit Partnerorganisationen in Österreich, Bulgarien und China zusammen. In fünf Jahren werden wir sicher eine Reihe internationaler Gebäude zertifiziert und ein europäisches oder vielleicht sogar weltweit vergleichbares und akzeptiertes System für eine Vielzahl von Nutzungsprofilen geschaffen haben.

# Suche nach dem grünen Gral

Investoren lassen sich für Neubauten Umweltsiegel geben, in der Hoffnung, dass diese sich auszahlen

Von Rahel Willhardt

**G**leich fünfmal Gold verlieh die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) den erstzertifizierten Shoppingcentern. Ein guter Auftakt für ihr neues Prüfverfahren für Handelsimmobilien. Nachhaltigkeit scheint in den Köpfen der Planer angekommen zu sein. Bei der „Ernst-August-Galerie“ (ECE) in Hannover etwa fielen die natürliche statt elektronischer Be- und Entlüftung, Fotovoltaik und energieeffiziente Beleuchtung positiv ins Gewicht, was 85 Tonnen

mit dem International Council of Shopping Centers (ICSC) entwickelte Zertifikat hebt seit 2006 auf europäische Standards ab. 15 Center quer durch Europa sind bereits zertifiziert, 40 im Prozess. Zwischen 2500 und 5000 britischen Pfund zahlen Firmen für das Siegel. „Leed“ wiederum nennt sich der American Way of Sustainability-Certification, nach dem etwa die Investment-Nummer-eins, Tishman Speyer, Immobilien bewerten lässt.

Das junge DGNB-Zertifikat für Handelsimmobilien gilt als deutsches Ingenieursprädikat, das die Konkurrenz in Komplexität und Messbarkeit toppt und selbst die Aufenthaltsqualität berücksichtigt. Doch steckt der Teufel oft im Detail. Professionelle Berater sollten wissen, mit welchem Siegel ein Center mit seinen baulichen Gegebenheiten am besten steht und welches Zertifikat der Markt bevorzugt, taxiert Hermann Horster, Head of Sustainability bei BNP Paribas Real Estate Consult. Solide geplant, hätte man die Grundzertifizierung zwar in der Tasche; jede weitere Stufe kostete ein bis zwei Prozent mehr Grundinvest, wie eine Auswertung amerikanischer Daten ergab. Die Praxis zeigt laut Horster, wer sich zur Zertifizierung entschließt, wolle mindestens Silber. „Im Büromarkt ist der Trend eindeutig: kein Neubau ohne Zertifizierung.“ Ob das DGNB-Zertifikat für Shoppingcenter Ähnliches bewirkt, sei noch nicht absehbar.



Die Ernst-August-Galerie in Hannover wurde streng nach ökologischen Kriterien errichtet

Kohlendioxid jährlich vermeidet. Münchens „Pasing Arcaden“ mit Mitbewerber mfi punktet mit einem Geothermiekonzept, das 237 Tonnen Kohlendioxid einspart.

Aber Technik allein reicht zur DGNB-Goldzertifizierung nicht aus. Die Gebäude müssen ökologisch, soziokulturell und ökonomisch hilfreich und gut sein. Denn „wie andere gewerbliche Bereiche stehen auch Einzelhandelsimmobilien aktuell vor der Herausforderung, diese drei Aspekte zu vereinen, um langfristig erfolgreich zu sein“, so der mfi-Vorstandsvorsitzende Matthias Börning. Die Null-Energie-Mall ist aber nichts wert, wenn sie keinen Umsatz generiert. Deshalb spielen etwa verkehrsgünstige und innerstädtische Lagen, hohe Aufenthaltsqualität oder auch frequenzbringende Mischung wie Kultur, Wohnen oder Gesundheit eine wichtige Rolle im Bewertungsprozess. Und zwar nicht nur beim deutschen Label, sondern international. Härtester Mitbewerber des DGNB ist die Breeam-Zertifizierung für Shoppingcenter. Das

Derzeit wird die Zertifizierungsnachfrage federführend von großen Entwicklern bestritten, die ihre Malls klassifizieren und in Nachhaltigkeitsgremien fleißig Bewertungskriterien mitentwickeln lassen. „Noch gibt es kaum Beweise, aber es existiert die Erwartung, dass umweltgerecht konzipierte und als solche zertifizierte Einkaufszentren für Investoren wie Projektentwickler höheren Profit abwerfen und natürlich auch Umwelt sowie Gemeinschaft zugutekommen“, sagt Peter Bull, Retail Business Leader bei Arup. ECE-Vermietungschef Klaus Striebig identifiziert zwei Nachfragetreiber: „Für immer mehr Investorenkunden sind Zertifikate Garant besserer Immobilien-Assets. In der Vermietung sind sie wichtig, weil sich Marken zunehmend zur nachhaltigen Geschäftspolitik verpflichten.“

## Bewertungssysteme

■ **Bei Investitionen** in Einzelhandelsimmobilien spielt die Ökobilanz eine wachsende Rolle. Hilfe bieten Bewertungssysteme. Zertifikate stammen von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) oder werden nach amerikanischem Leed- oder britischem Breeam-System erstellt. Studien zu Leed-zertifizierten Gebäuden zeigen: Die Baukosten liegen zwei bis fünf Prozent höher als bei anderen Gebäuden, die Mieten fallen um bis zu sechs Prozent höher aus. Für das seit 2009 vergebene DGNB-Zertifikat werden Statistiken erstellt.

■ **Bei der Senkung** von Kohlendioxid-Emissionen spielt die Bau- und Immobilienwirtschaft eine Schlüsselrolle. Laut einer Umfrage der Beratungsfirma Roland Berger sind mehr als 70 Prozent der Bauherren und Investoren bereit, für nachhaltige Immobilien höhere Investitionskosten zu akzeptieren. Auch Mieter würden durchschnittlich 4,5 Prozent mehr Miete ausgeben. Befragt wurden mehr als 40 Unternehmen aus Deutschland, Österreich und der Schweiz.

■ **Auf Anklang stoßen** auch „grüne Mietverträge“, die eine umweltfreundliche Nutzung der Immobilie durch den Ver- und durch den Mieter garantieren. **MPo**



Shoppingcenter werden grün, und das nicht nur von außen. Moderne Handelsimmobilien setzen zunehmend auf nachhaltige Technik, um weniger Energie zu verbrauchen. Umweltzertifikate spielen auch in der Vermietung eine wichtige Rolle

## Im Forum Duisburg wird die Hitze ausgesperrt

Ansprechende Architektur, außergewöhnliche Nutzungen und moderne Energiekonzepte brachten dem Haus zwei Branchen-Oscars

Von Rahel Willhardt

Was belebt die Stadt, sieht auch noch gut aus und spart bis zu 25 Prozent Energie? Duisburgs Forum, derzeit Europas nachhaltigste und schönste Großmall.

Spielende Sandkastenkinder und Pflanzen sind kein gewöhnlicher Anblick auf dem Dach eines Shoppingcenters. Gottesdienst in der Mall und Caritasmitarbeiter, die gehbehinderten Einkäufern Rollstuhl- und Einkaufsgeleit bieten, auch nicht wirklich. Doch im Forum Duisburg ist manches anders.

„Ob sozial, ökonomisch oder ökologisch, das Forum sticht nicht nur in einem Bereich besonders hervor, sondern ist in allen Bereichen bemerkenswert gut aufgestellt“, erinnert sich Derek Barker, Haskoll Architects und damaliger Juryvorsitzender des Europäischen Council of Shopping Centers Awards (ECSCA), an den sich schnell abzeichnenden Favoriten. Der Interessenverband bedachte das Forum beim diesjährigen Vergleich gleich mit zwei Branchen-Oscars: In der Kategorie Große Center

darf sich das Forum Duisburg schönste, wegen des Sonderpreises „Ressourcen Award“ nachhaltigste Mall Europas nennen.

Dass ihr Projekt umweltfreundlich ist, bekam das Betreiber- und Entwicklerkonsortium von Multi Corporation bereits im Herbst des

Jahres 2008 bestätigt. Das Gebäude wurde als erstes Center in Kontinentaleuropa mit dem britischen Label für nachhaltiges Bauen – BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) – klassifiziert und erhielt das Prädikat „sehr gut“.

„Center haben mehr Kühl- als Wärmelasten zu tragen. Nachhaltiger ist es, Wärme gar nicht erst reinzulassen, als ein dummes Haus technisch perfekt zu sanieren“, lobt ECSCA-Jurymitglied Prof. Christoph Achammer, Vorsitzender ATP Architekten und Ingenieure, das außerordentlich interessante Energiekonzept: Die Steinfassade lässt 30 Prozent weniger Wärme ins Forum als von der Energieeinsparverordnung gefordert; ein eigenes Blockheizkraftwerk erzeugt Strom; eine Absorptionskältemaschine nutzt die Abwärme zur Kühlung; Gleiches tun die Rückkühltürme mit der Abluft. Die Rolltreppen passen den Energiebedarf dem Passantenaufkommen an, abwärmearme LED spenden Licht. All dies und einiges mehr summiert sich – zentral gesteuert – zu einem Viertel weniger Energie als 60 000 überdachte Handelsquadratmeter üblicherweise verbrauchen.

Aber auch wirtschaftlich punktet die Einkaufsstätte. Im Herbst 2008 in Duisburgs konsumlahmer City eröffnet, belebte sie den Kommerz. Bereits im darauffolgenden Jahr

war die Kaufkraftkennziffer laut Lüthmann City Report von 93,7 auf 98,4 geklettert. In unmittelbarer Nähe zum Bahnhof kann die Lage kaum zentraler, die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel kaum besser sein. Fast wie natürlich gewachsen, reiht sich linksseitig der Sandstein-, rechtsseitig der Ziegelbau in die Fußgängerzone ein.

Wer durchs gläserne Entree eintritt, wähnt sich eher in einer überdachten Straße: Der nahezu unzerstörbare Meerestgesteinsboden (aus der Zeit des Jura) wirkt wie Asphalt, Ladenfronten stilisieren mit Sandstein, Ziegeln und zurückgesetzten Fensterfronten Hausfassaden; Tageslicht fällt durchs Glasdach von oben ein – und alle verbauten Materialien stammen aus Deutschland, wenn nicht gar aus der Region. „Die großzügige Gestaltung kostet zwar Mietfläche, bringt aber besonders hohe Aufenthaltsqualität – von der letztlich alle profitieren“, pointiert Multi Development Projektleiter Peter Knopf die Vorteile des überdachten Straßenimplantats. „Nachhaltigkeit heißt für uns

auch, soziale Verantwortung zu übernehmen“, begeistert sich Centermanager Lutz Müller. Eine Haltung, die das Eventprogramm prägt,

Handelskammer informierte über Ausbildungschancen. Auch der hier veranstaltete Welt-Aidstag war der erfolgreichste Deutschlands. **Mitt-**



Ein großes Glasdach lässt viel Tageslicht ins Duisburger Center. Alle verbauten Materialien stammen aus Deutschland – weite umweltbelastende Transporte wurden vermieden

**„Im Zweifelsfalle für den Schweizer Franken“**  
**Investieren Sie in Schweizer Shoppingcenterprojekt**  
Langjähriger Mietvertrag mit Konzerngesellschaft  
Nachhaltige steigende Rendite (steuerungsangepasst)  
Anfangsrendite: 5% netto p.a.  
Absicherung im Grundbuch  
Volle Transparenz, keine Vermittlung  
Beschränkte Zahl von Anlegern  
Beteiligung ab 1 Mio. Euro  
Anfragen an: Postfach 3263 · CH-4002 Basel

das sich nicht bloß mit Klassikern wie Rennwagen aus den 30er-Jahren, Modenschau oder der Einbindung lokaler Vereine und Künstler begnügt. Auch gesellschaftlich aktuelle Probleme kommen auf die Agenda: Duisburgs Polizei klärte auf, wie „Tempo tötet“; die Suchthilfe zeigte Jugendlichen Alkohollimits auf und die Industrie- und

lerweile hat das Forum Duisburg in der Region einen Bekanntheitsgrad von beachtlichen 98 Prozent erreicht. Aber das vielleicht markanteste Zeichen für die Nachhaltigkeit des Handelsstandortes bleibt von Awards und Zertifikaten unbewertet: „Mein“ Forum Duisburg hört man im lokalen Sprachgebrauch – nicht immer, aber immer öfter.