

---

## Abstract

Nachhaltigkeit ist neben der Globalisierung einer der Megatrends in der Immobilienwirtschaft. In dieser Arbeit erfolgt eine Betrachtung nachhaltiger Aspekte bei Einzelhandelsimmobilien, wobei der Fokus hierbei auf der nachhaltigen Planung und Betreibung von Shopping Centern liegt. Trotz negativer Umsatzentwicklungen im Einzelhandel finden stetig neue Centeröffnungen statt, was sich vor allem in einem professionellen Centermanagement und hieraus resultierenden hohen Flächenproduktivitäten begründet. Aufgrund wachsender gesetzlicher Restriktionen sieht sich auch der Einzelhandel in der Pflicht, aktuellen ökologischen Anforderungen zu entsprechen. Dies spiegelt sich u.a. in der zunehmenden Zahl neuer Centerobjekte wider, die Umweltzertifizierungen aufweisen. Zudem führt die aktuelle Diskussion um die Stärkung der Innenstädte zu einer Fokussierung auf ökologische und soziokulturelle Aspekte im Rahmen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Es ist somit erforderlich, eine detaillierte Auseinandersetzung mit den einzelnen Zielgruppen bezüglich ihrer Motivationshaltung sowie Anreizen und Auswirkungen einer nachhaltig integrierten Planung bzw. Betreibung von Einkaufszentren vorzunehmen. Ein nachhaltiges Center besitzt ein langfristiges Wertsteigerungspotential und weist zukünftig eine höhere Wettbewerbsfähigkeit auf. Eine adäquate Umsetzung entsprechender Konzepte kann nur durch die gleichrangige Betrachtung aller Nachhaltigkeitsdimensionen erfolgen. Da Einkaufszentren einen wichtigen Teil der Stadt darstellen und einen wesentlichen Einfluss auf dessen nachhaltige Entwicklung haben, ist es von hoher Bedeutung, eine detaillierte Analyse der geeigneten städtebaulichen Integration durchzuführen. Es sollen Trends und Tendenzen bei der Neuplanung, aber auch Hemmnisse und Chancen von nachhaltig integrierten Shopping Centern berücksichtigt werden. Aktuell herrscht ein zunehmender Verdrängungswettbewerb zwischen bestehenden Shopping Centern. Aufgrund der hohen Anzahl von Einkaufszentren älterer Generationen, die vor allem soziokulturelle und ökologische Defizite aufweisen, gewinnt die Revitalisierung von Bestands-Centern verstärkt an Bedeutung. Der als notwendig empfundene Wandel soll zugleich als ökonomische Chance für die gesamte Immobilienwirtschaft herausgestellt werden. Dies impliziert, dass vorhandene Vorurteile gegenüber der Unvereinbarkeit von Ökonomie und Ökologie wissenschaftlich widerlegt werden können.

Die gewonnenen theoretischen Erkenntnisse und Kriterien sind anhand ausgewählter Praxisbeispiele zu hinterfragen. Hierfür werden Center aus dem Bestand und der Neuplanung herangezogen. Zudem findet eine Kombination mit den Aspekten des integrierten innerstädtischen Centers auf der einen Seite sowie Einkaufszentren in der Stadtrandlage auf der anderen Seite statt. Auf diese Weise wird es möglich, die praktische Relevanz von Nachhaltigkeit über die wesentlichen Lebenszyklusphasen eines Shopping Centers für die beiden Standorte zu betrachten. Da sich ost- und westdeutsche Stadtstrukturen historisch bedingt unterschiedlich entwickelten, wurden außerdem Center ausgewählt, die sowohl in den alten als auch in den neuen Bundesländern bestehen bzw. geplant sind. Hieraus ergeben sich unterschiedliche Voraussetzungen und Bedingungen für ein nachhaltiges Shopping Center.