



Mengus gröna hyresavtal ger tydliga fördelar



Alla talar om gröna hyresavtal, men än så länge är det få som kan erbjuda dem. Mengus, ett svenskt riskkapitalbolag som investerar i kommersiella fastigheter, tillhörde de allra första som bröt vällen i Sverige och man kan erbjuda avtal som baseras på det amerikanska certifieringssystemet LEED. Genom att teckna ett grönt hyresavtal uppnår både hyresgäst och fastighetsägare värdefulla fördelar.

"Våra kontorsfastigheter Solna Gate, Solna One och Core Stockholm representerar ett nytt tänkande. Den debatt som funnits i Sverige beträffande miljöcertifiering har till 100 % gällt nya hus. Nu börjar miljöklassning slå genom på allvar för nyproducerade kommersiella fastigheter, men med tanke på det fåtal nya kontorshus som byggs upplever vi det som minst lika viktigt att göra en insats genom att utveckla befintliga hus - att göra ett fult hus fint", förklarar **Hansi**

Danroth, en av Mengus grundare och partners. "Om det inte finns några direkta byggfel och stommen och takhöjden är tillräckliga känns det inte miljömässigt rätt att schacka ner gamla hus för att bygga nytt. Mengus investerar i befintliga hus med en frisk kärna men med nuvarande eller kommande vakanser. Sedan uppgraderar vi dem till en modern miljö- och energistandard och bevarar husets själ och tidstypiska arkitektoniska uttryck."

Hansi säger att man på Mengus börjar märka en annan attityd hos företagen.

"Förr kom man med en ritning och krävde att allt befintligt rivs ut för att ersättas med nytt. Det innebär att mycket användbart material hamnade i en container. I dag samråder vi om vad som kan bevaras - vi kan till exempel föreslå att man lackerar om vackra dörrar i ädelträ eller att man bevarar ett serverrum i sin ursprungliga funktion i stället för att tömma lokalen helt innan den åter byggs upp igen."

Viktigt för de yngre

Det finns enligt Mengus tre anledningar till att alla kan vinna på ett grönt hyresavtal.

"Den första är att man minskar sitt koldioxidavtryck. Fastighetssektorn står enligt Förenta Nationerna för 40 % av energianvändningen, 30 % av



koldioxidutsläppen och en fjärdedel av vattenförbrukningen. I stadsmiljö är andelarna ännu större. Som fastighetsägare har Mengus ett uttalat mål att sänka förbrukningen med 30 % för varje fastighet vi förvärvar eller att ligga minst 25 % under 2009 års normer för nyproduktion."

Den andra anledningen kan krasst skrivas Pengar. "Både vi och hyresgästerna kan spara pengar om vi samarbetar. Genom ett grönt hyresavtal får hyresgästen alltid merparten av nettoinsparingen efter avdrag för investeringar."

Det tredje handlar om ett gott samvete. "Vi vill sova gott genom att göra vad vi kan för att

inte fördärva den värld vi fått till låns. Den nya generationen väljer sin arbetsgivare med omsorg. Miljövärden är viktigt för de yngre - en 25-åring brinner för miljön medan en femtioåring inte har samma engagemang och kunskap. Gröna fastigheter lockar företag med ett grönt tänkande, som kan höja attraktiviteten som arbetsgivare för framtidens multikompetenta unga", konstaterar Hansi Danroth.

Kraven finns också internt

Mengus ställer inget annat krav på hyresgästen

än att man skall teckna ett grönt elavtal.

"Vi försöker göra det enkelt att börja leva grönt. Men, vi strävar hela tiden framåt. Tanken är att man vid varje revision skall skriva litet på kraven. Det är viktigt att vi delar med oss av våra erfarenheter och konkreta fakta som t ex driftsstatistik. Och, miljöinventeringen som ingår ger hyresgästerna kunskap som sparar både energi och pengar. Det är ännu tidigt på resan mot ett hållbart samhälle; enskilda detaljer är inte specifikt viktiga som t ex antalet återvinningskärl, men t ex laddstationer för elbilar är en viktig symbol."

Mengus är också medlem i Sweden Green

Building Council, som driver frågor kring miljöcertifiering av fastigheter. Ett standardiserat grönt hyresavtal är på väg.

"Men, det är uppenbart att kraven finns också internt. Vi tecknade nyligen ett grönt hyresavtal på 11.000 m² med Axfood i Solna Gate. Under ledning av Åsa Domeij, f d riksdagsledamot för Miljöpartiet, driver Axfood ett ambitiöst miljöprogram med till exempel utbildning av chaufförerna i miljösmart körning och solkraft för sina logistikläggningar. Vi har också hyreskontrakt med utländska läkemedelsföretag som i sin upphandlingsdokumentation numera



måste redovisa miljöaspekter. De som förlagt huvudkontoret i en grön byggnad med ett grönt hyresavtal plockar gratispoäng och ökar möjligheterna att ta hem beställningen."

Hansi Danroth säger att man inom den närmaste framtiden kommer att få se olika typer av fastighetsägare med olika engagemang i gröna frågor.

"Vi vill att flera fastighetsbolag i Sverige ansluter sig till tanken med gröna hyresavtal eftersom de främjar den sak vi driver. Det är en annan sak vad incitamentet är. Kan man tänka sig att betala mer för en grön lokal eller skall man få rabatt för en fastighet som inte är grön?"

Kanske blir det så att priset är detsamma, men att det blir lättare att hyra ut eller sälja gröna hus, att marknaden efterfrågar gör att det blir en automatisk styrning mot certifierade hus?"

Vad kommer då Mengus att göra den närmaste tiden för att driva utvecklingen?

"Mengus första fond som lanserades 2005 är nu fullinvesterad och vi har startat fond nummer två med avsikten att köpa kontorsfastigheter i Stockholm med samma ambitiösa miljömål som hittills." ■

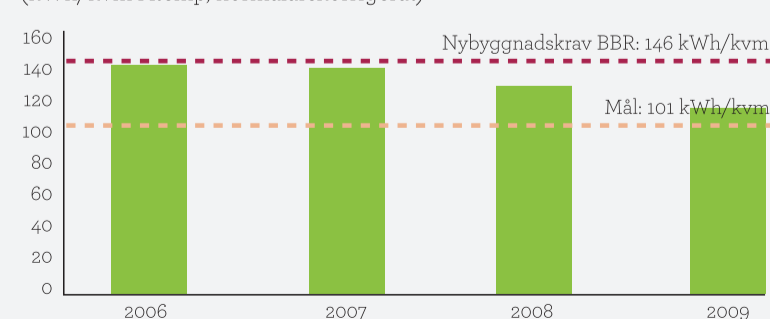
Tage Erikson



Hansi Danroth

Energiförbrukning Solna Gate*

(kWh/kvm Åtemp, normalårskorrigerat)



Källa: WSP, 2010 (med underlag från Norrenergi, Vattenfall, Energimyndigheten och Svensk Energi)

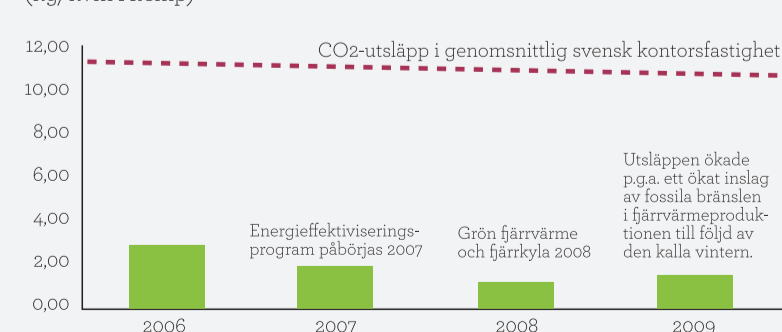
* Energiförbrukning från värme, kyla och el

Lägre energiförbrukning än i en genomsnittsfastighet

Energiförbrukningen i Solna Gate är klart lägre än nybyggnadskraven och lägre än den genomsnittliga kontorsfastigheten

CO₂ utsläpp Solna Gate

(kg/kvm Åtemp)



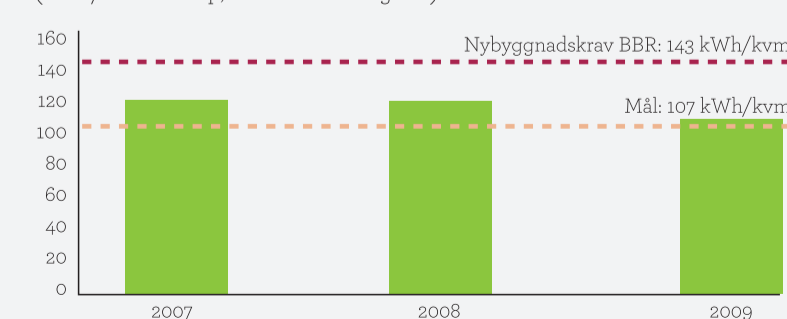
Källa: WSP, 2010 (med underlag från Norrenergi, Vattenfall, Energimyndigheten och Svensk Energi)

Mycket låga CO₂-utsläpp

CO₂-utsläppen från Solna Gate är mycket låga, tack vare låg energiförbrukning och en miljövänlig energimix i produktionen av fjärrvärme, fjärrkyla och el.

Energiförbrukning Solna One*

(kWh/kvm Åtemp, normalårskorrigerat)



Källa: WSP, 2010 (med underlag från Norrenergi, Vattenfall, Energimyndigheten och Svensk Energi)

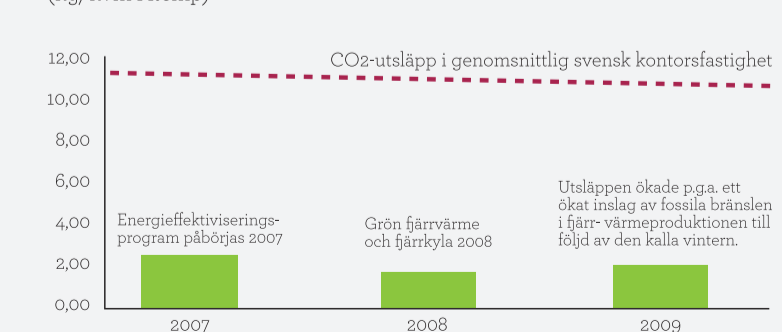
* Energiförbrukning från värme, kyla och el

Lägre energiförbrukning än i en genomsnittsfastighet

Energiförbrukningen i Solna One är klart lägre än nybyggnadskraven och lägre än den genomsnittliga kontorsfastigheten

CO₂ utsläpp Solna One

(kg/kvm Åtemp)



Källa: WSP, 2010 (med underlag från Norrenergi, Vattenfall, Energimyndigheten och Svensk Energi)

Mycket låga CO₂-utsläpp

CO₂-utsläppen från Solna One är mycket låga, tack vare låg energiförbrukning och en miljövänlig energimix i produktionen av fjärrvärme, fjärrkyla och el.