

Prof. Dr.-Ing. Ulrich Bogenstätter: Zertifikate als Werttreiber – Was bringt's?

BREAAAM, LLED, CASBEE, Green Star und HQE: Siegel oder Zertifikate der Nachhaltigkeit gibt es viele, auch internationale Zertifikate mit wachsender Bedeutung. Investitionen in Nachhaltigkeit erfolgen dennoch aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus. Aber sind dazu wirklich Siegel oder Zertifikate nötig. In der aktuellen wohnungswirtschaft-heute-Serie beschäftigt sich Prof. Dr.-Ing. Ulrich Bogenstätter, Fachhochschule Mainz, Technisches Gebäudemanagement und Leiter des "Institute for Building Operations Research" Mainz mit der Frage: Zertifikate als Werttreiber – Was bringt's?

Siegel oder Zertifikate der Nachhaltigkeit gibt es viele, auch internationale Zertifikate mit wachsender Bedeutung. Investitionen in Nachhaltigkeit erfolgen dennoch aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus. Eine Relevanz kann ein Zertifikat erhalten, wenn dieses Zertifikat in der Unternehmensführung eine Rolle spielt. Bedeutsam scheint es beim Verkauf von Immobilien. Indikatoren für die Relevanz für den Betrieb können Daten sein, die im Zertifizierungsprozess anfallen und in der Unternehmensführung tatsächlich verwendet werden. Ein Blick auf die Kriterien für neue Bürogebäuden der Gesellschaft für nachhaltiges Bauen unterstreicht die Vermutung, dass die Ergebnisse kaum eine Rolle für die Unternehmensführung des Immobilienbestandes spielen. Das trifft auch für das Energiemanagement zu. Eine fortschreibende Dokumentation hinsichtlich Unternehmensführung, Qualität, Umwelt, Energie, Arbeitsschutz, Sicherheits- und Gesundheitsschutz erscheint sinnvoll. Ein gemeinsames Dach, kann die „Nachhaltigkeit“ durch Koordination der fachlich Beteiligten bieten. Eine generelle Notwendigkeit eines Zertifikats, insbesondere für Immobilienbestandshalter wird allerdings vom Autor derzeit nicht erkannt.

Eine fortschreibende Dokumentation hinsichtlich Unternehmensführung, Qualität, Umwelt, Energie, Arbeitsschutz, Sicherheits- und Gesundheitsschutz erscheint sinnvoll

Ab sofort „gute“ Immobilien?

Qualitätsvolle Immobilien können nicht vorausgesetzt werden. So schreibt Jencks 1980, „Die moderne Architektur starb in St. Louis / Missouri am 15. Juli 1972 um 15:32 Uhr, als die berüchtigte Siedlung Pruitt-Igoe oder vielmehr einige ihrer Hochhäuser den endgültigen Gnadenstoß durch Dynamit erhielten. Vorher waren sie durch ihre (...) Bewohner verhandelt, beschädigt und entstellt worden. Und obgleich Millionen Dollar hineingepumpt worden waren bei dem Versuch, sie am Leben zu erhalten (für Reparatur der Aufzüge, Ersatz zerbrochener Fenster, Anstriche), wurde sie schließlich von ihren traurigen Dasein erlöst“ [1]. Der Toronto Star aus Kanada hält folgende Schlagzeile vor: „The ugliest building in Toronto ... is not alone. Too many boring, dull, uninspired edifices clutter our streetscape. Worse, the buildings being torn down to make way for the eyesores are often the older gems.“ (Schlagzeile des Toronto Star 20.8.2006 S. 1).

The ugliest building in Toronto ... is not alone

Qualität scheint nicht Standard zu sein. Angesichts der globalen Erwärmung haben sich die Regierungen zuerst im Kyoto-Protokoll zu Emissionsreduzierung verpflichtet. Angesicht steigender Energiepreise sind energetische Bedarfs- und Verbrauchs(kenn-)werte aus Sicht der Regierungen, der Immobilieneigentümer und Mieter von gemeinsamem Interesse. Keine Hausverwaltung freut sich über Mieter, die angesichts steigender Betriebskosten zahlungsunfähig geworden sind. Und Dynamit kann auch keine Lösung sein.

Verständlich ist daher der Wunsch nach einem Prüfsystem für Institutionen und Personen, die in Immobilien investieren, um Risiken bei Immobilien zu reduzieren. Immobilien sollen „nachhaltig“ genutzt werden. Die Idee: ein Zertifikat der „Nachhaltigkeit“, das bescheinigt, dass es sich um eine vorbildliche Immobilie handelt, Leerstandsrisiken bei Eigentümern reduziert, den Mietern und Nutzern niedrigere Betriebskosten oder hohe Entgelte beschert, dem Klimaschutz gerecht wird und gleichzeitig den Vorreitern einen Marktvorteil verspricht.

Die Idee: ein Zertifikat der „Nachhaltigkeit“

In der Wissenschaft ist es weitgehend unstrittig, Nachhaltigkeit mit der ökologischen, ökonomischen, sozialen und kulturellen Dimension zu belegen. Die Aspekte der Nachhaltigkeit werden immer vielfältiger, es naht deshalb eine neue Zertifizierungswelle. Über die Wirkung wird diskutiert. Ist es Mehrwert im Sinne der Wertermittlung, der nach oben verschobenen Beleihungsgrenzen und / oder der gesteigerten Arbeitsproduktivität, der Reduktion der Emissionen? Ein Mehrwert, der sich in Mietspiegeln mittels ökologischer Kriterien niederschlägt? Was sind überhaupt gute Immobilien?

Zertifikate überall

Begreift man Zertifikate als Bescheinigungen oder Beglaubigungen, so sind Zertifikate nicht neu. Eine Vielzahl von Zertifikaten sind uns bereits heute bekannt und im Alltagsleben ein vertrauter Anblick. Ohne den Anspruch auf Vollständigkeit zu erheben, seien hier einige genannt: „test“-Ergebnisse der Stiftung Warentest auf Einrichtungsgegenständen, das Umweltschutzzeichen „Der blaue Engel“ auf Bauprodukten, „Prüfsiegel“ der technischen Überwachungsvereine an Aufzugsanlagen und Rolltreppen oder des Schornsteinfegers an Heizungsanlagen, „Eichsiegel“ an Messstellen, z.B. Strom-, Wasser- oder Gasmesseinrichtungen, „Urkunden“ durch Fachverbände, z.B. „unbehindert miteinander“, in Baden Württemberg gemeinsam von der Diakonie, dem Deutscher Hotel- und Gaststättenverband e.V. (DEHOGA), dem Einzelhandelsverband und der Lebenshilfe vergeben, „Auszeichnungen“ des ADAC „Das benutzerfreundliche Parkhaus“ oder „Klassifizierungen“ der DEHAGO. Zertifikate werden oft zeitlich befristet und hinsichtlich der Standards unabhängig vergeben. Ein deutsches Zertifikat zur Nachhaltigkeit von Immobilien gab es bis 2009 nicht.

Eine Vielzahl von Zertifikaten sind uns bereits heute bekannt

Der besondere Aspekt der Nachhaltigkeit wird in Deutschland seit ihrer Gründung 2007 durch die „Gesellschaft für nachhaltiges Bauen“ (DGNB) in Anspruch genommen. Im Fokus steht zunächst der Planungs- und Bauprozess von Neubaumaßnahmen. Der Standard des DGNB wird seit 2009 für neue Bürogebäude in einem unabhängigen Zertifizierungsverfahren durch den DGNB als Zertifizierungsstelle überwacht. Im Ausland sind Zertifizierungsverfahren zur Nachhaltigkeit von Immobilien schon länger bekannt und erfolgreich im Einsatz.

In Großbritannien setzte sich nach der Gründung 1990 der „United Kingdom Green Building Council“ (UKGBC) mit dem Bewertungssystem „Building Research Establishment Environmental Assessment Method“ (BREEAM) durch, 1993 wurde in Nordamerika der „United States Green Building Council“ (USGBC) ins Leben gerufen, der das Gebäudebewertungssystem „Leadership in Energy and Environmental Design“ (LEED) 1998 einführte. Seit 1996 ist in Italien das Protokolle Itaca (Istituto per l'Innovazione e Trasparenza degli Appalti e la compatibilita Ambientale) verfügbar, in Japan stellt das „Japan Green Building Consortium“ seit 2003 das Zertifizierungssystem „Comprehensive Assessment System for Building Environmental Efficiency (CASBEE) zur Verfügung. In Australien wurde 2002 „The Green Council of Australia“ ins Leben gerufen, der seit 2003 den „Green Star“ vergibt. In Frankreich vergibt seit 2003 QUALITEL das Zertifikat „Habitat & Environnement“ für den Wohnbereich. die „Association pour la Haute Qualité Environnementale“ (Association HQE) ihr Zertifikat seit 2005 [23].

Im Ausland sind Zertifizierungsverfahren zur Nachhaltigkeit von Immobilien schon länger bekannt

Zuwachs ist erwünscht: Nach [23] hat BREAAAM bereits 116, LLED 1.823, CASBEE 2.011, Green Star 58, HQE 1.047 Gebäude zertifiziert. Unstrittig ist, dass weltweit Zertifizierungsverfahren zunehmen. Die Zuwachsraten sind jedoch davon abhängig, ob das Zertifizierungsverfahren verpflichtend vorgegeben ist oder freiwillig durchgeführt wird: Die Verbreitung von Zertifizierungsverfahren und die Verbindlichkeit der Zertifizierungssysteme ist in Abb. 1 dargestellt.

Bei Verpflichtung durch den Gesetzgeber werden die Folgen, z.B. die Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV), heftig diskutiert. Bei Freiwilligkeit sind die Vorbildfunktion (z.B. der Kommunen) und die Sicherstellung eines Wettbewerbsvorteils (z.B. in der Projektentwicklung) treibende Kräfte. Ein Zertifikat verspricht plakativ auch bei Verkauf oder Vermietung einen Mehrwert gegenüber anderen Immobilien. Das Zertifikat verwendet verpflichtende Teile (z.B. EnEV), ergänzt um freiwillige Elemente.

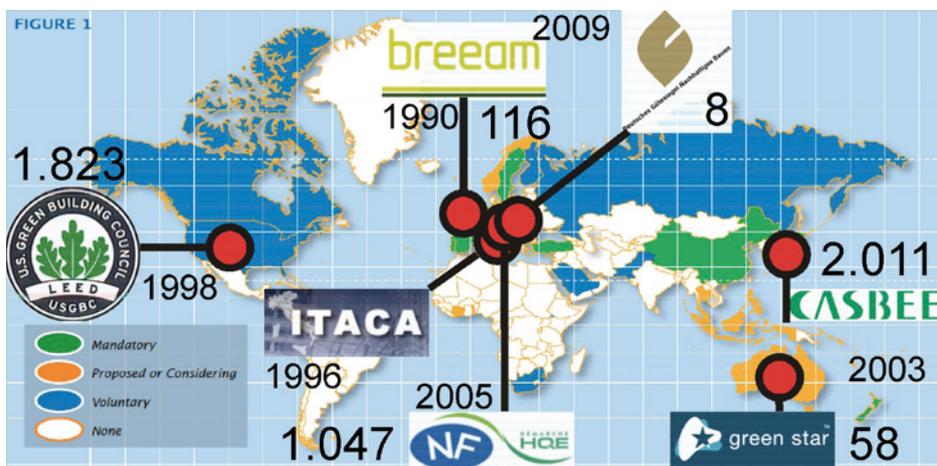


Abb. 1: Globale Verbreitung von Zertifizierungsverfahren im Hinblick auf freiwillige, vorgeschlagene, beabsichtigte, verpflichtende Standards von Bewertungssystemen der Nachhaltigkeit [2]

Soweit keine Kostenübernahme oder Förderung durch staatliche Stellen stattfindet, sind die Kosten von den Immobilienbesitzern direkt, von den Mietern und Nutzern indirekt zu bezahlen. Kurzum: Vor Kyoto kommt der Kassensturz im Immobilienunternehmen. Mehrheitlich ist Nachhaltigkeit bei den Entscheidern positiv besetzt. 64 Prozent von 256 institutionellen Investoren (Kreditinstitute, Versicherungen, Stiftungen/Kirchen, Altersversorger/Pensionskassen, Großunternehmen, Kapitalanlagegesellschaften, Sonstige) berücksichtigen Nachhaltigkeitskriterien bei ihren Anlageentscheidungen [3]. Die Motive für die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien variieren nach Art der institutionellen Anleger. Besonders wichtig ist für Versicherungen, Sonstige, Kreditinstitute und Stiftungen die Optimierung des Risikomanagements. Nahezu bedeutsam für alle sind die Verbesserung des Images und größere Chancen für Marketing und Pressearbeit (50-83%). Große Nachfrage von Kunden, Versicherten oder Mitgliedern ist bei Kapitalanlagegesellschaften, Stiftungen/Kirchen und Sonstigen ein wesentliches Motiv (>70%). Eine bessere Renditerwartung war demgegenüber lediglich für 50 Prozent derjenigen, die nachhaltig investiert sind, ausschlaggebend, aber mit 78% für Stiftungen/Kirchen ein wesentliches Motiv. Was mit „Nachhaltigkeit“ gemeint ist, bleibt diffus. Die nachfolgend aufgeführten Initiativen der Investoren zur Nachhaltigkeit sind es auch nicht: Carbon Disclosure Project (CDP) 4,3%, Enhanced Analytics Initiative (EAI) 1,6%, Principles for Responsible Investment (UN-PRI) 1,2%, Institutional Investors Group on Climate Change (IIGCC) 0,4%, Pharmaceutical Shareowners' Forum (PSF) 0,4%, Sonstige (hier Eurosif) 0,4%, Climate Risk Disclosure Initiative 0,0%. Lediglich Kapitalgesellschaften bilden bei CDP (25%) und EAI (17%) mit den Großunternehmen bei CDP (12%) eine Ausnahme. Nicht jeder versteht unter nachhaltiger Kapitalanlage auch gesellschaftliche Verantwortung.

Möglicherweise kann eine Zertifizierung zum nachhaltigen Bauen das Interesse der institutionellen Investoren (Käufer) locken und nach den Gesetzen von Angebot und Nachfrage zu höheren Marktwerten der Gebäude führen. Dies würde zumindest die durch Zertifizierung verursachten höheren Kosten rechtfertigen. Diese schwanken je nach Autor zwischen 3-15% der Investitionskosten. Marktwerte basieren weitgehend auf der Auswertung von bereits abgeschlossenen Transaktionen und dem Drittvergleich. Angesichts der in Deutschland kaum vorhandenen Gebäude mit Zertifizierung ist es derzeit nicht möglich, sinnvolle Erkenntnisse auf diesem Wege zu sammeln. Auch hier kann nur auf eine Befragung von 128 Fach- und Führungskräften der Immobilienwirtschaft, insbesondere Investoren (48%), Entwickler und Planer (33%), in Interviews zurückgegriffen werden [4].

Bei diesem Personenkreis sind Schadstoffemissionen, Flächeninanspruchnahme, Lebenszykluskosten, Wertstabilität, Umnutzungsfähigkeit, Standort und technische Aspekte die Einzelkriterien, die am meisten mit dem Thema Nachhaltigkeit verbunden werden (>70%). Auch wenn nahezu alle angeben, mit Nachhaltigkeit beruflich in Verbindung zu stehen, kennen nur etwa 50% eines der Zertifizierungssysteme LEED, BREAM oder DGNB. Anlass und Grund für eine Zertifizierung könnten danach Energieeinsparung und Umweltschutz sein (>70%). Der Bedeutung eines Zertifikats wird von heute 41% auf 74% in fünf Jahren im Wachsen gesehen. Immerhin gibt es grundsätzlich eine Bereitschaft, höhere Planungs- und Realisierungskosten in Kauf zu nehmen (75%). Immerhin 74% der befragten Personen sind bereit, einen 10% höheren Kaufpreis zu zahlen, wenn sie eine 10% höhere Miete erzielen könnten, oder im Umkehrschluss sind beinahe drei Viertel der Umfrageteilnehmer nicht bereit, einen 10% höheren Kaufpreis zu zahlen, wenn sie im Gegenzug keine höhere Miete erzielen können. Ein ähnliches Bild zeichnet sich ab aus Sicht des Mieters: Mehr als zwei Drittel der Umfrageteilnehmer sind bereit, 10% mehr Kaltmiete zu zahlen, wenn sie den Mehrbetrag durch niedrigere Bewirtschaftungs-/Energiekosten einsparen können. Aber: 84% der Teilnehmer akzeptieren keine höhere Kaltmiete, wenn sie im Gegenzug keine Bewirtschaftungs-/ Energiekosten einsparen können. Wenn ein höherer Nutzerkomfort sowie niedrigere Krankenstände bei den Mitarbeitern erzielt werden können, dann wären demnach 51% der Teilnehmer bereit, eine 10% höhere Kaltmiete zu zahlen. Es verwundert daher nicht, dass die deutliche Mehrheit der Befragten der Meinung ist, dass Immobilien langfristig auch ohne Nachhaltigkeitszertifikat vermarktbar sind, dennoch sind viele der Auffassung, dass neben dem Energiepass eine Nachhaltigkeitszertifizierung notwendig sei (73%), auch wenn gesetzliche Initiativen mehrheitlich abgelehnt werden (73%).

Ob tatsächlich mehr aus gesellschaftlicher Verantwortung heraus für Nachhaltigkeit investiert wird, ist daher fraglich. Kurzum: Nachhaltigkeit muss sich in einem Immobilienunternehmen rechnen. Dafür stehen verschiedene Methoden zur Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Verfügung. Die Bedeutung von Investoren in Neubauprojekten muss angesichts sinkender Neubaumaßnahmen und steigender Investitionen in den Bestand in jedem Fall relativiert werden.

Prof. Dr.-Ing. Ulrich Bogenstätter

Quellen

- [1] s. Jencks, Charles: Die Sprache der postmodernen Architektur: Die Entstehung einer alternativen Tradition, 2., erw. Aufl.; Stuttgart: Deutsche Verlagsanstalt 1980, S. 9
- [2] s. Boschi, Nadia: Comparison of real estate evaluation systems: a summary of opportunities offered by BREEAM, GBTool and LEED, in: Retail Space Europe (2008), S. 415
- [3] s. Union Asset Management Holding (Hrsg.): Nachhaltiges Vermögensmanagement institutioneller Anleger 2009: Ergebnisse der Studie: Ausgewählte Charts, 28.4.2009, S. 14f
- [4] vgl. Roux Deutschland (Hrsg.): Der Einfluss von Nachhaltigkeitszertifikaten auf den Marktwert von Immobilien: Ergebnisse einer Marktstudie, 9.2008

Sie lesen in der nächsten Folge.

Die Bedeutung im Immobilienunternehmen

Auch wenn die Wirtschaftlichkeit für ein Immobilienunternehmen ein wesentliches Ziel ist, handelt ein verantwortungsvolles Immobilienunternehmen nicht losgelöst von seiner gesellschaftlichen Verantwortung: Negatives Image ist nicht förderlich für das Geschäft. Positives Image ist sicher erstrebenswert, insbesondere dann, wenn das Firmenimage bereits beschädigt worden ist. Ohne Kunden ist kein nachhaltiger Geschäftserfolg zu erzielen

*Fachhochschule Mainz, Technisches Gebäudemanagement – www.fh-mainz.de
Leiter des "Institute for Building Operations Research" – www.ifBOR.eu/ Mainz*