

# Prof. Dr.-Ing. Ulrich Bogenstätter: Anforderungen an Zertifizierungen der Nachhaltigkeit

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: Anforderungen an Zertifizierungen der Nachhaltigkeit



Von der Energieschleuder zum Null-Energiehaus: vor und nach der Modernisierung [15]

Zertifikate schreiben einen Zustand zu einem Zeitpunkt fest und sind schwer anpassbar. Was zum Beispiel 1972 in Deutschland als energiesparendes Gebäude bezeichnet wurde, kann heute getrost als Energieschleuder bezeichnet werden (s. Abb. 5 und Abb. 6). Ebenso ist davon auszugehen, dass Zertifikate ständig fortgeschrieben werden (müssen), da wegen der Vorbild- und Vorreiterfunktion die Standards zunehmend erhöht werden. Zertifikate sind daher in ihrer Aussagekraft vergänglich, so auch das neueste Zertifikat der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) für neue Bürobauten aus dem Jahre 2009. Die Forderung nach einer regelmäßigen Wiederholung eines angepassten („update“) Zertifizierungsverfahrens ist in sich schlüssig.

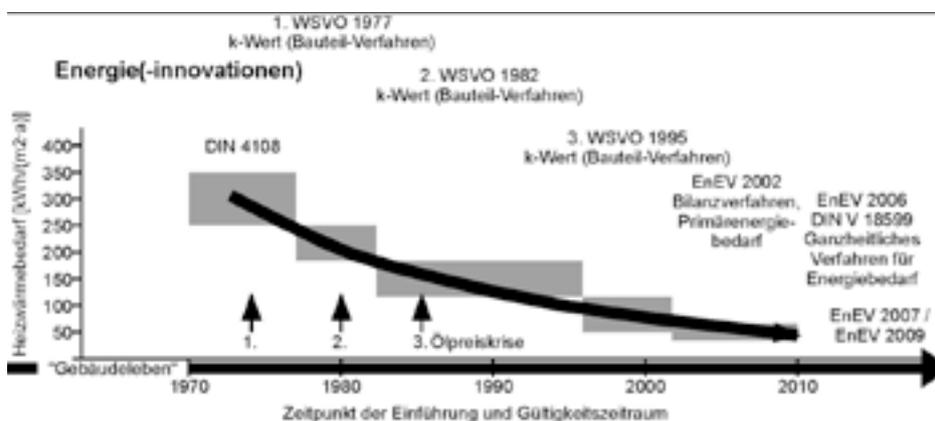
Nachhaltigkeit zeigt sich schon länger mit isolierten Themen in den Organisationsstrukturen und -abläufen eines Immobilienunternehmens. Der Vierkampf aus ökonomischer, ökologischer, sozialer und kultureller Nachhaltigkeit ist neu, anerkannte Methoden in den Einzeldisziplinen gibt es schon länger [16], nur ein gemeinsames „Dach“ hat bisher gefehlt.

Die ökonomische Disziplin liegt per Definition einer Unternehmung/den Unternehmern am „Herzen“. Auf Grundlage gesetzlicher Regelungen (z.B. HGB, KontraG, Aktiengesetz) ist es Aufgabe, mit anerkannten Managementsystemen (z.B. „Zustandsbewertung“, „Risikomanagement“, „Controlling“, „Portfolioanalyse“ und „Unternehmensplanung-Mehrjahresplanung“, „Balanced Scorecard“) dem Unternehmensziel gerecht zu werden. Um nachhaltig den Unternehmenserfolg sicherzustellen, gibt es ggf. einen Qualitätsmanagementbeauftragten, der mit anerkannten Managementsystemen (z.B. DIN ISO 9001 / DIN ISO E 9004) bei den Kunden und Verbrauchern die Qualität und Gebrauchsfähigkeit sicherstellt.

*Lesen Sie auch Teil 1  
Prof. Dr.-Ing. Ulrich Bogenstätter: Zertifikate als Werttreiber – Was bringt's?*

*Lesen Sie auch Teil 2  
Prof. Dr.-Ing. Ulrich Bogenstätter: Zertifikate und die Bedeutung im Immobilienunternehmen*

Die anerkannten Managementsysteme spielen derzeit im Nachhaltigkeitszertifikat des DGNB eine untergeordnete Rolle. Nachhaltigkeitskriterien ihrerseits spielen bei Verkauf und Kauf von Immobilien nur dann eine Rolle, wenn sich das Siegel auf Miet- oder Verkaufspreise und die Wertermittlung durchschlägt. Dies ist derzeit noch nicht der Fall. Aus Sicht eines Bestandshalters sollten stattdessen im energetischen Bereich neben den Bedarfs- auch die Verbrauchswerte objektbezogen erhoben werden, die regelmäßig automatisch aus den operativen Systemen den Managementsystemen in aggregierter Form zur Verfügung gestellt werden. Der Energieausweis, insbesondere als Verbrauchsausweis, gibt dann einige Hinweise, wie in einem (strategischen) Regelkreis Optimierungspotenziale erkannt und genutzt werden können. Dies wird allerdings bereits unter den vorhandenen gesetzlichen Bestimmungen (EnEV) ermöglicht. Ein Zertifikat im Sinne des DGNB genügt nicht.



Von der Energieschleuder zum Null-Energiehaus: Energie(-innovationen)

Unter diesen Aspekten lassen sich in der Disziplin „Ökonomie“ folgende Forderungen für wiederkehrende Zertifizierungsverfahren aufstellen: Es sollte die Möglichkeit bestehen,

- die Ergebnisse in bestehende Organisationsstrukturen und -abläufe einzubinden,
- langfristige unternehmerische Risiken auf den Zertifizierer abzuwälzen (Risikomanagement, vgl. Abb. 7),
- eine Bestands(Zustands)bewertung der Immobilien als Grundlage für Investitionsentscheidungen vorzunehmen,
- Kostentreiber und Ertragstreiber zu erkennen und Ergebnisse auch in dem Controllingprozess zu verarbeiten (Controlling),
- strategische Weichen zu stellen (Portfolioanalyse, vgl. Abb. 7) und die Ergebnisse in der unternehmerischen Mehrjahresplanung (Unternehmensplanung) zu berücksichtigen,
- mittels anderer Zertifikate (insbesondere bei global agierenden Unternehmen) den Vergleich zur Güte der Immobilien und ihrer „Performance“ zu ermöglichen
- sowie die Kriterien in die bestehende Landschaft eines Immobilienunternehmens einzubinden, um die bereits genannten Anforderungen erfüllen zu können. Daten gibt's genug. Lasst uns Informationen daraus gewinnen.

Neben der Einbindung in die bestehenden Organisationsstrukturen und -abläufe und Managementsysteme „hakt's“ z.B. auch bei der Vergleichbarkeit. Die direkte Vergleichbarkeit ist u.a. wegen unterschiedlicher Standards in den Staaten der Anwender nur schwer möglich. In der Abb. 8 sind die wesentlichen Zertifizierungsverfahren in ihrer Zuordnung zueinander dargestellt. Es ergeben sich Verzerrungen. Erschwerend kommt hinzu, dass ein „Excellent“ (BREEAM), „Platinum“ (LEED), „Six Star“ (Green Star) oder ein „S“ (CASBEE) aus dem Jahr 2009 nicht mehr mit der höchsten Auszeichnung aus dem Jahr 2006 zu vergleichen ist. Vergleiche zum DGNB wurden bisher noch nicht gezogen. Merke: Gold ist nicht Gold.



EDV-gestützte Methode der Unternehmensführung am Beispiel von Portfolio- und Risikomanagement

Zertifizierungsverfahren der Nachhaltigkeit im Vergleich [17]

In der Disziplin „Ökologie“ gibt es schon länger Engagement der Unternehmen, indem z.B. spezielle Umwelt- und Energiebeauftragte auf Grundlage von gesetzlichen Bestimmungen (z.B. KrW- / AbfG, BImSchG, BBodSchG, UVP oder ENEC) nach anerkannten Managementsystemen (z.B. DIN EN ISO 14001, DIN EN ISO 14004, EMAS, „Grüner Gockel“) freiwillig oder normativ sich um die Belange der Bürger, Nutzer und Betreiber kümmern, um die Umweltbelastungen zu reduzieren, Ressourcen zu schonen oder den Energieverbrauch zu vermindern.

Und sinnvoll ist es daher auch, unter der Disziplin „sozialer und kultureller Nachhaltigkeit“ den Arbeitsschutz, Sicherheits- und Gesundheitsschutz aufzuzählen. Z.B. kümmert sich auf Grundlage von ArbSchG, ArbStättV, SGB III, GUV-V A1 oder BGB, SGB VII, BetrSichV) der Beauftragte des Arbeitsschutzes nach anerkannten Managementsystemen (BSI OHSAS 18001, BSI OHSAS 18002) um den Arbeitnehmer, den Nutzer, Kunden, Mieter oder Passanten.

Ungelöst ist vielfach das Verhältnis der Einzeldisziplinen untereinander: Wie viel Ökologie, Sozialwesen und Kultur verträgt Ökonomie? Zweifellos wird damit die Diskussion um den Stellenwert von sozialem Engagement, Kunst, Denkmalpflege, Gesellschaft, Kirche und Geld eröffnet. Unstrittig ist jedoch: Ohne „cash“ ist alles nichts. Für einen normativen Vergleich ist eine Festlegung der Gewichtungen unverzichtbar. Das DGNB Zertifikat geht hier einen kombinierten Weg: Die Dimensionen sind fest zueinander gewichtet. Die Gewichtung zwischen den Kriterien einer Dimension kann variieren, um den Ansprüchen der Anwender gerecht zu werden.



## Kultur trifft auf Ökonomie [18]

Aus Sicht der Unternehmensführung von Immobilien und Gesellschaft sind im Sinne der Nachhaltigkeit einfachste Fragen zu beantworten. Nur was sinnvoll genutzt wird oder im Gebrauch steht, freut beispielsweise den Hotelier (ökonomische Dimension) und schont die Ressourcen (ökologische Dimension). Leerstehende Bahnhöfe besitzen keinen sozialen Wert (soziale Dimension). Ungenutzte Kulturgüter erreichen allenfalls die Betrachter und liegen im Blick der Denkmalschützer (kulturelle Dimension). Bereits 1996 wurde in der Frankfurter Allgemeinen Zeitung (F.A.Z.) wegen des enormen Sparzwangs der Stadt Frankfurt a. M. die Bedeutung kultureller Gebäude für das Umland „populistisch“ auf den öffentlichen Prüfstand gestellt: Wie viel kulturelles Angebot benötigt eine internationale Stadt, und muss die Stadt das Umland mit seinem Kulturangebot subventionieren? Die Diskussion wurde so einfach wie bestechend geführt: Wie hoch ist der Zuschuss je Zuschauer, die Anzahl der Veranstaltungen, die Platzauslastung, die Anzahl der Zuschauer? Die Alte Oper erreichte eine breitere Publikumsschicht bei einem vergleichsweise günstigen Verhältnis aus Einnahmen und Ausgaben (s. Abb. 9 und Abb. 10).

Unter dem Gebot der Nachhaltigkeit lassen sich nach Ansicht des Autors die Dimensionen leicht zuordnen: Indikatoren der ökonomischen Nachhaltigkeit könnten Zuschüsse je Zuschauer, der ökologischen Nachhaltigkeit Veranstaltungen und Platzauslastung sowie der sozialen und kulturellen Nachhaltigkeit die Anzahl der Zuschauer sein. Derartige Zusammenhänge blendet das DGNB Zertifikat weitgehend aus.





**STOLPUNDFRIENDS** seit 1989

• Marketinglösungen für die Wohnungswirtschaft

***Der Köder muss dem Fisch schmecken  
und nicht dem Angler!***

Stolp und Friends ist eine der führenden Marketing-Gesellschaften und Vermietungsförderer in der Wohnungswirtschaft. Gemeinsam mit Ihnen werfen wir die Angel aus, um neue Mieter ins Boot zu holen!

Interesse? Rufen Sie an unter **0541 800493-0**, oder schicken Sie eine E-Mail an **info@stolpundfriends.de**. Wir freuen uns auf das Gespräch mit Ihnen.

**www.stolpundfriends.de**

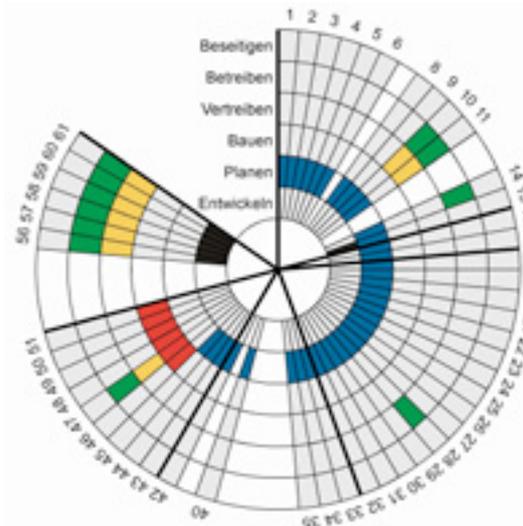
Indikatoren	Ökonomische Nachhaltigkeit		Ökologische Nachhaltigkeit		Soziale / kulturelle Nachhaltigkeit
	Zuschuss je Zuschauer [EUR]	Einnahmen / Ausgaben [%]	Veranstaltungen	Platzauslastung [%]	Zuschauer
Alte Oper	13,80	54	o.A.	o.A.	500.000
Ballett	142,29	22	90	93	40.061
English Theater	5,11	68	244	77	51.518
Fritz-Rémond-Theater	10,48	60	265	58	51.013
Komödie	7,67	66	279	72	63.554
Mousonturm	48,26	26	371	81	50.102
Oper	341,84	9	112	77	95.649
Schauspiel	162,07	8	440	66	91.580
Theater am Turm	150,11	8	135	81	28.107
Volkstheater	5,88	54	244	92	90.604

Nachhaltigkeit bei Kulturgebäuden etwas populistisch: Theater in Frankfurt am Main 1995 [19]

## Das DGNB-Zertifikat

Um die Relevanz der Kriterien eines Zertifizierungsverfahrens feststellen zu können, wurde von der Annahme ausgegangen, dass die wichtigen Kriterien Bestandteil der Managementsysteme eines Immobilienunternehmens sind und als Daten und Informationen in der EDV-Landschaft eines Immobilienunternehmens fortgeschrieben werden. Anhand der tatsächlichen Verwendung lässt sich danach auch feststellen, welche Relevanz die Kriterien im Tages- und Jahresgeschäft eines Immobilienunternehmens je nach Geschäftsmodell bzw. im Lebenslauf eines Gebäudes besitzen. Der Lebenslauf einer Immobilie beginnt mit der Projektentwicklung (Entwickeln einer Idee), gefolgt von dem Planen, dem Bauen, dem Vertrieb, dem Betreiben und endet mit der Beseitigung des Objektes. In den Fällen von Instandsetzungen, Modernisierungen, Umbauten oder Erweiterungen wird der Prozess vom Planen bis zum Betrieb mehrfach durchlaufen. In Abb. 11 wurden die Kriterien des Gütesiegels für nachhaltiges Bauen „Neubau Büro und Verwaltung, Version 2008“ [20] in diesen Phasen näher betrachtet.

Die Kriterien 10 und 11 (Primärenergieverbrauch nicht erneuerbarer/erneuerbarer Energien) sind als möglicherweise verkaufs- und vermietungsrelevant eingestuft. Beide können ggf. als Grundlage für ein Energiemanagement ebenso wie Kriterium 14 (Frischwasserverbrauch Nutzungsphase) in der Betriebsphase dienen. Für Projektentwicklung, Vertrieb und Betrieb (Portfoliomanagement) sind auch die Standortdaten 56 bis 61 (Risiken am Standort, Verhältnisse am Standort, Image und Zustand von Standorten und Quartier, Verkehrsanbindung, Nähe zu nutzungsrelevanten Objekten und Einrichtungen, Anliegende Medien-Erschließung) von besonderem Interesse. Das Kriterium 28 (Umzugsfähigkeit) kann bei Unternehmen mit häufigen organisatorischen Änderungen von Interesse sein.



Besonders erwähnenswert erscheint Kriterium 47 (Schaffung von Voraussetzungen für eine optimale Nutzung und Bewirtschaftung), das eine strukturierte Dokumentation der eingebauten Produkte beinhaltet. Sie ist wesentlich für den Bau, Verkauf und Betrieb einer Immobilie, z.B. in Hinblick auf die Verkehrssicherungspflichten. Die Dokumentation kann daher die Grundlage einer technischen Due Diligence (TDD) aus Sicht des Käufers (Buyer) oder Verkäufers (Vendor) sein. Nur hatte bisher kein Verkäufer ein Interesse, seine TDD an den

Relevanz der Kriterien nach DGNB für die Unternehmensführung unter dem Aspekt der Lebensdauer eines Gebäudes [21]

Käufer weiterzugeben. Insofern verhilft das Gütesiegel zur „Waffengleichheit“. Nach Angaben des DGNB sind jedoch 80% der Dokumente bereits vorhanden, „lediglich Dokumente einer Ökobilanz oder die Lebenszyklusbetrachtung (...) müssen extra für die Zertifizierung erstellt werden.“ [22]

Die Kriterien 43 bis 51 beschäftigen sich mit der Qualität der Planung und Bauausführung und sind für den Betrieb eines Gebäudes weniger relevant.

Der Schwerpunkt der Kriterien ist tatsächlich im Planungsprozess zu sehen. Tatsächlich ergibt sich durch die Gesamtschau ein Urteil ggf. zur Überschreitung des üblichen Standards über die Qualität des Planungs- und Bauprozesses zu einem Stichtag. Kriterien, die für den Betrieb relevante Informationen (keine Modellrechnungen) liefern, um die Instandhaltungskosten oder durch den Einsatz neuer Funktechnologie (z.B. Radio Frequency Identification, RFID) die Verwaltungskosten und Wartungskosten zu senken, sind nicht erkennbar. Der primäre Fokus liegt auf den Bedarfswerten. Ohne direktes Controlling der Verbrauchswerte in einem aktiven Energiemanagement während der Nutzungszeit bleibt wahrscheinlich wesentliches Optimierungspotenzial unerschlossen, wie es sich z.B. durch intelligente Messung des Betriebes („Smart-Metering“) ergeben kann. Der Autor kommt daher zu dem Schluss, dass das DGNB Gütesiegel Vorteile bieten kann bei

- der Definition eines Qualitätsstandards für (Neu-)Bauprojekte,
- dem Qualitätsmanagement für Bauprojekte,
- dem Dokumentenmanagement für die Vertriebs- und Betriebsphase,
- als Verkaufsargument in volatilen Märkten hinsichtlich niedriger Betriebskosten.

Wesentliche Vorteile sind bei dem Großteil der Immobilien, dem Immobilienbestand, nicht erkennbar. Derzeit scheint es dem Verfasser schwer vorstellbar, dass Angaben aus dem DGNB-Zertifikat für Bürogebäude eine Relevanz in der Unternehmenssteuerung auf der Objektebene aufweisen, um mittels Controlling, Unternehmensplanung, Risikomanagement Trends abzubilden.

## Was tut Not?

Nachhaltigkeit kann nur dann gegeben sein, wenn die Dimensionen der ökonomischen, ökologischen, sozialen und kulturellen Nachhaltigkeit über den Lebenslauf von Gebäuden begleitet werden. Es ist schade, wenn die Nachhaltigkeit nicht Bestandteil der Unternehmensführung wird. Dennoch, in den einzelnen Phasen wird bereits heute umfassend geprüft: Stempel, Siegel, Zertifikate belegen Konformität hinsichtlich Qualität, Umwelt, Energie, Arbeitsschutz, Sicherheits- und Gesundheitsschutz u.a. Hier greift eine große Zahl von Gesetzen, Verordnungen des Gesetzgebers und Richtlinien vieler (Fach-)Verbände (s. Abb. 12). Was bereits heute fehlt, ist ein gemeinsames Dach, das die „Nachhaltigkeit“ durch Koordination der fachlich Beteiligten bieten kann.

Augenfällig sinnvoll erscheint daher ein (elektronisches) „Raum- und Gebäudebuch“ oder (elektronisches) „Liegenschafts- und Gebäudebuch“, das ein Gebäude über seine Lebensdauer hinweg begleitet, damit Käufer und Nutzer gleichermaßen sicher sind, ein „werkstattgepflegtes“ Gebäude zu besitzen. Die Daten hierfür werden darin automatisch gesammelt. Analog zum Autohandel ist ein „werkstattgepflegtes“ Gebäude ein „wertvolleres Gebäude, das höhere Verkaufspreise erzielen kann. Dieses Raum- und Gebäudebuch ist bei weitem nicht auf die Planungs- und Bauphase beschränkt. Auch eine TDD wäre zu kurz „gesprungen“. Der Patientenpass für Gebäude - was für Patienten gilt, gilt auch für Gebäude: Der Raum- und Gebäudepass hilft Diagnosen zu erstellen und Therapien auszuwählen. Anstatt gläserner Patienten gläserne Gebäude? Aber vielleicht gilt auch hier: Transparenz nur bei den Anderen, nicht bei den eigenen Gebäuden.



Zertifikate unter dem Aspekt der Lebensdauer eines Gebäudes und Zuordnung nach Dimensionen der Nachhaltigkeit

Zertifikate als Werttreiber – Was bringt's? Die Zielsetzung der Nachhaltigkeit ist ernst zu nehmen. Verfolgungswürdige Idee? Der DGNB gibt einige Hinweise, worauf zu achten ist. Tatsächlich notwendig ist ein integratives „Datenhaus“ für die Unternehmensführung, das im Tagesgeschäft die Steuerung unserer Immobilien im Sinne der Nachhaltigkeit ermöglicht. Als Unternehmen Geld zu verdienen und Gutes zu tun, muss kein Widerspruch sein. Die Wertermittlung wird im Verkaufsfalle dann zeigen, was marktgerechte („gute“) Immobilien sind, mit und ohne Zertifikat.

**Prof. Dr.-Ing. Ulrich Bogenstätter**

## Quellen

[15] s. LUWOGÉ: Das Null-Energiehaus, <http://www.luwoqe.de/null-heizkostenhaus.html> (15.5.2009)

[16] vgl. [BOGENSTÄTTER, U. 2008] Bogenstätter, Ulrich: Property Management und Facility Management; München: Oldenbourg Wissenschaftsverlag 2008, S. 11ff

[17] vgl. Braune, Anna; Sedlbauer, Klaus; Kittelberger, Siegrun; Kreissig, Johannes: Potenziale des Nachhaltigen Bauens in Deutschland: Analyse der internationalen Strukturen; Kurzstudie, 3.2007

[18] vgl. o.V.: Die Bühne der Bürgerlichkeit, in: Merian, Nr. 8-38, S. 23-24; Magistrat der Frankfurt am Main, Dezernat Bau, Hochbauamt (Hrsg.): Bockenheimer Depot Schauspiel Frankfurt am Main; Frankfurt a.M. 1988, S. 8f

[19] vgl. Markgraf, Hendrik: Schrumpfende Zuschüsse, steigende Kosten: Zehn Theater kämpfen ums Überleben, in: Frankfurter Allgemeine Zeitung; (1996), Nr. 125, S. 63

[20] vgl. Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (Hrsg.): Das deutsche Gütesiegel nachhaltiges Bauen: Aufbau - Anwendung - Kriterien, Nr. 1, 1. Aufl., 2009, [http://www.dgnb.de/fileadmin/downloads/DGNB\\_Systembeschreibung\\_online\\_20090112a.pdf](http://www.dgnb.de/fileadmin/downloads/DGNB_Systembeschreibung_online_20090112a.pdf) (21.01.2009)

[21] eigene Zuordnung, Quelle der Ziele, Methoden, Datenerfassung aus [20]

[22] s. Lemaitre, Christine: Jetzt geht's an den Bestand: DGNB, in: Facility Manager (2009) Heft 6, S. 14-15

[23] vgl. Lowe, Clare; Ponco, Alfonso: UNEP-FI / SBIC's financial & sustainability metrics report: An international review of sustainable building performance indicators & benchmarks, S. 40

[24] Alles, Roland; Guder, Renate; Knissel, Jens; Malottki, Christian von: Die ortsüblichen Vergleichsmieten in Darmstadt 2008: Gutachten zur Erstellung eines Mietspiegels nach §558 d BGB; Gutachten, 12.2008



Imelda formt ihre

# Ziegel

mit der Familie. Sie baut ihr Haus in Selbsthilfe. Sie können helfen.

[www.deswos.de](http://www.deswos.de)



DESWOS

Deutsche Entwicklungshilfe  
für soziales Wohnungs- und  
Siedlungswesen e.V.