

ENRESO 2020

Qualität und Immobilie: Was wird zertifiziert?

Vortrag am 1.4.2008 in Frankfurt

Univ.-Prof. Dr. Hans-Dietrich Haasis, Universität Bremen, haasis@uni-bremen.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

herzlichen Dank für die Einladung, diesen Vortrag heute abend halten zu dürfen. Um nur annähernd an die hervorragende Rede von Herrn Friedemann vor einigen Wochen heran zu kommen, habe ich mir erlaubt, meinen Beitrag in vier Teile zu strukturieren. Die Abschnittsthemen lauten: „Motivation“, „Qualität einer Immobilie?“, „Warum wird und was wird zertifiziert?“ sowie „Bedeutung für ENRESO 2020“. Von Hause aus Wirtschaftsingenieur, werde ich auch die Betrachtungsgrenze über das Thema Energie hinaus ziehen, und teilweise technische, teilweise betriebswirtschaftliche Aspekte – wie üblich als Professor konstruktiv kritisch - beleuchten. Im Vordergrund steht die Qualität, beziehungsweise das Thema: Qualität und Immobilie: Was wird zertifiziert?

Nehmen wir zunächst eine Anleihe an dem sehr guten Essen heute abend: Wie beurteilen wir die Qualität des Essens? Ist die Qualität für jeden gleich? Was ist uns wichtig? Konzentrieren wir uns auf den Geschmack, auf die Optik, auf den Service, auf das Preis-Leistungsverhältnis oder auf die Zutaten? Oder sogar auf den Energiebedarf? Wahrscheinlich wird jeder einzelne von uns die Frage ganz unterschiedlich beantworten. Was sagt uns dann ein Zertifizierungssystem? Oder gar die Sterne eines Restaurants? Und schon zeigt sich die Vielfalt des Themas, mit welchem wir uns heute und morgen auseinandersetzen möchten.

Also, zurück zum eigentlichen Thema. Meine **Motivation** für die Formulierung dieses Vortragsthemas ist vielschichtig. Einerseits liegt die Motivation natürlich im Workshop-Thema selbst begründet: Zertifizierungssysteme für Immobilien. Andererseits lässt sich Energieeffizienz als ein Teil von Qualität einer Immobilie verstehen. Und der Qualitätsbegriff selbst ist schillernd? Was bedeutet Qualität? Alle reden von Qualität, aber es werden unterschiedliche Sachverhalte darunter verstanden. In der Vorlesung gibt man Erklärungsversuche über mehrdimensionale Kriterienkataloge. Und Qualität wird definiert: im allgemeinen als Produktqualität (also output-orientiert) und als Prozessqualität (also throughput-orientiert). Betrachtet man Energieeffizienz, so würde sich ergänzend eine in Veröffentlichungen weniger verfolgte, aber in diesem Fall umso wichtigere Input-Orientierung anbieten. Das heißt eine stärkere Fokussierung auf Faktoreinsatzqualität oder Ressourcenqualität wird notwendig. Letztlich ist Immobilie auch nicht gleich Immobilie. Bekanntlich unterscheidet man aus guten Gründen etwa zwischen Wohnimmobilien, Büroimmobilien, Handelsimmobilien, Hotelimmobilien, Produktionsimmobilien und Logistikimmobilien. Im Moment ist ein starker Boom auf Logistikimmobilien beobachtbar.

Deren Bedeutung zeigt etwa die Expansion 2008, die größte Fachmesse für Gewerbeimmobilien im Norden im Juni 2008 in Hamburg mit den Schwerpunkten Energieeffizienz und Seehäfen. Die Nachfrage steigt: Logistikimmobilien werden Renditeobjekte. Hierfür wesentlich ist jedoch neben deren Drittverwendungsfähigkeit insbesondere auch deren Einbindung in Infrastruktur, das heißt deren Erreichbarkeit. Mehr denn je zeigt sich gerade hier, das Denken in Gebäuden allein reicht nicht, es bedarf eines Denkens in (Logistik-)Systemen, das heißt in Strukturen und Prozessen. Logistikimmobilien vereinen das Zusammenspiel zwischen Mobilität und Immobilie, gerade auch bezüglich Energieeffizienz.

Betrachten wir nun im zweiten Abschnitt die Frage nach der **Qualität einer Immobilie** näher. Die Qualität soll die Zweckangemessenheit zum Ausdruck bringen. Sie ist, schaut man auf die Definition von Qualität beispielsweise bei ISO 9000, der Grad, in dem ein Satz inhärenter Merkmale Anforderungen erfüllt. Diese Beschreibung ist nicht nur sehr leblos, sondern auch sehr allgemein. Sie resultiert in der Erarbeitung von Merkmalskatalogen. Einzelne Merkmale sind dabei unter Verwendung von Methoden der Datenanalyse bekanntlich auch bei Vorliegen nicht-quantitativer Datenskalen aggregierbar. Qualitätskriterien einer Logistikimmobilie sind ungeordnet unter anderem Lage, (modulare) Bauart, Eigentümerstruktur, Risiken, Drittverwendungsfähigkeit (da die Laufzeit der Outsourcing-Verträge i.a. kleiner als der Abschreibungszeitraum), Verkehrsanbindung, Stand der Technik, Image, bautechnische Lösungen (Hallenhöhe, Stockwerke, Bodentragfähigkeit), Rückbaubarkeit, Be-/Entladezonen, Helligkeit, Bebauungsdichte, Stromversorgung, Heizung/Kühlung, Förder-/Lagertechnik, Layout, baulicher Zustand, Ausstattung, Außenanlagen, Wohlfühlfaktor, Energiebedarf/Energieeffizienz. Für unser Thema interessant ist nun wiederum, dass analyse-relevante Abhängigkeiten zwischen Energieeffizienz und anderen Qualitätskriterien existieren. Und natürlich interessiert, ob diese bei einer Zertifizierung – beispielsweise bei der Ausstellung eines Energiepasses - auch beachtet werden. Im Hinblick auf die Zweckangemessenheit interessiert so bei einer Logistikimmobilie die Produktqualität, die Prozessqualität, die Ressourcenqualität und die Kapitalqualität. Bei der Produktqualität ergeben sich beispielsweise Abhängigkeiten zur Energieeffizienz durch die Immobiliennutzung, bei der Prozessqualität über die Interdependenz zur Ablauforganisation und zur Verkehrsanbindung. Für die Ressourcenqualität ist der Energiebedarf pro Produktmenge oder pro Serviceeinheit – und nicht pro Fläche – relevant. Die Kapitalqualität drückt sich über die Wirtschaftlichkeit aus, das heißt etwa über die erreichte Energieeinsparung pro eingesetztem Budget.

Vor dem Hintergrund dieser Zusammenhänge stellt sich nun im dritten Abschnitt die Frage, **warum wird** dann überhaupt **und was wird zertifiziert**. Zertifiziert wird, um es kurz zu machen, um für die jeweiligen Interessenten oder Anspruchsgruppen Vergleichbarkeit von Immobilien(angeboten) zu erzielen, Hinweise auf Verbesserungspotentiale zu erhalten, eine Klassifizierung von Immobilien (zum Beispiel Standard, Komfort, Exklusiv) durchführen zu können und eine Bewertung der Immobilie sowie damit möglichst eine Verbesserung der Marktposition der Immobilie zu erreichen. Die Zertifizierung gibt dabei ein Urteil über die Qualität und den Gebrauchswert einer Immobilie ab. Dieses ist unter anderem für Investoren und für Banken, denken wir etwa an Immobilien-Finanzierungsrisiken, wesentlich. Bezüglich Energieeffizienz sind mehrere Zertifizierungsmethoden bekannt, so etwa – aber auf dieses

werden wir sicherlich morgen noch näher eingehen – LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) oder BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method). Weitere Beispiele sind das Immobilien-Siegel des TÜV Thüringen oder das Umweltzeichen für Nachhaltigkeit der Hafencity Hamburg GmbH. Gerade für Deutschland ist der Energieausweis wesentlich, welcher als das Zertifikat über die Energieeinsparverordnung verankert ist. Im Vordergrund steht die Verbesserung energetischer Eigenschaften. Dieser Ausweis ist – erlauben Sie mir diese Anmerkung – auch Ausdruck für die Technikverliebtheit der Entwickler. Diffusion von Zertifikaten im Immobilienmarkt setzt auch Transparenz und einfache Durchsetzbarkeit voraus; dieses mag kritisch beim Energieausweis hinterfragt werden.

Die Diskussionen um ein Supply Chain Energy Management - also um ein Energiemanagement entlang der gesamten kundenorientierten Versorgungskette -, der Realisierung kooperativer Lösungen zur Erhöhung des Ausnutzungsgrades von Logistikimmobilien oder bezüglich dem CO₂-Emissionshandel entlang der logistischen Kette zeigen, dass sich über das im Energieausweis abgebildete Effizienzpotential hinaus gerade bei Logistikimmobilien („Immobilie trifft Mobilität“) für die Immobilienwirtschaft zumindest drei Gestaltungsbereiche ergeben und berücksichtigt werden müssen: Energieeffizienz im Zusammenhang mit der Immobilie selbst, Energieeffizienz durch Optimierung der Beschaffungs- und Entsorgungsstrukturen und -prozesse, Energieeffizienz durch kooperative Ansiedlungs- und Nutzungsmodelle. Damit zeigt sich erneut die Bedeutung der Sichtweise: Wird Produktqualität zertifiziert, Prozessqualität oder Ressourcenqualität?

Damit komme ich zum abschließenden vierten Teil meines Vortrags: Was lernen wir hieraus und welche **Bedeutung** haben diese Überlegungen für **ENRESO 2020**? Zusammenfassend zeigt sich zunächst: Qualität ist unscharf, subjektiv, abhängig vom Blickpunkt oder der Systemgrenze, vielfältig und voller Abhängigkeiten. Dennoch: Zertifizierung wird benötigt für Vergleichbarkeit, Identifizierung von Verbesserungspotentialen, Bewertung (investitionsrechnerisch und risikoorientiert) sowie für Benchmarks oder Preisvergaben. Wir sollten uns jedoch jeweils unseres Blickwinkels bewusst sein und sensitiv auf die scheinbare Exaktheit quantitativer Daten reagieren. Es kann sich lohnen, bewusst die Betrachtungsgrenze zu überschreiten. Technische Gebäude-Energieeffizienz ist (nur) ein Teil der Qualität von Immobilien. Ich bin überzeugt, dass die morgigen fünf Statements sich jeweils ihres Blickwinkels bewusst sind.

Erlauben Sie mir, mit drei Zitaten abzuschließen: Qualität ist mehr als Messbarkeit: „Man sieht nur mit dem Herzen gut. Das Wesentliche ist für die Augen unsichtbar“ (*Antoine de Saint Exupéry*). Lassen Sie uns nach Verbesserungen suchen: „Wenn es einen Weg gibt, etwas besser zu machen, finde ihn“ (*Thomas Alva Edison*). Bringen wir Energieeffizienz noch stärker auf die TO DO-Liste: „Es ist nicht genug zu wissen, man muss es auch anwenden. Es ist nicht genug zu wollen, man muss es auch tun“ (*Johann Wolfgang von Goethe*). Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.