

**„Wenn Ordnung zum Selbstzweck wird (...), wird es pathologisch.“**

FOTO: PRIVAT



## Die Zertifikate-Industrie

**DER STREITBARE PROFESSOR** ■ Statt sich selbst einen Eindruck zu verschaffen, ist es heute en vogue, auf eindrucksvolle Zertifikate zu starren und sich auf diese zu verlassen.

**W**eltweit gilt Deutschland als das Land mit einer der am besten funktionierenden Verwaltungen. Für alles gibt es eine Vorschrift und einen Vordruck. Ohne Antrag kein Vorgang und ohne Vorgang keine Genehmigung oder Ablehnung. Gegen beides wiederum kann man aber auch wieder vorgehen. Und so hat alles seine deutsche Ordnung.

Auch bei uns in der Bauwirtschaft ist alles vorbildlich organisiert und geordnet. Da gibt es DIN-Vorschriften. Wo die DIN nicht mehr weiterhilft, gibt es die VOB. Und ganz am Ende der Kette helfen schließlich die anerkannten Regeln der Baukunst.

Ordnung ist hilfreich. Erst wenn Ordnung zum Selbstzweck wird und das Ganze in einem Kontrollwahn endet, wird es pathologisch. Damit sind wir auf dem besten Weg zu einem Kontrollstaat. Das ist aber ein Widerspruch in sich, denn der Staat, das sind WIR. Aber wir lassen es zu, dass wir uns den von uns gewählten Repräsentanten selbst ausliefern, so wie wir uns auch gegenüber den Googles und den sozialen Netzwerken ausliefern und prostituieren.

Für jede neue Vorschrift und jedes neue Gesetz müssten ein, wenn nicht gar zwei alte außer Kraft gesetzt werden! Das wäre ein echtes Baukonjunkturprogramm! Und

auch die Immobilienwirtschaft blieb und bleibt vom Zwang, alles und jedes regeln zu müssen nicht verschont. Mitte der 1990er Jahre wurde die ISO 9001 aus dem Hut gezaubert. Jeder Bauträger sah sich gezwungen, sich zertifizieren zu lassen. Kurioserweise wurden Organisationsstrukturen analysiert und bewertet. Nicht aber das Ergebnis. Wenn ein Bauträger immer alles nach Organisationshandbuch richtig machte, wurde er zertifiziert, auch, wenn seine Produkte, in dem Fall seine Häuser, Mängel ohne Ende aufwiesen und fast zusammenstürzten.

Der Aufwand, sich zertifizieren zu lassen, war enorm. Mitarbeiter wurden abgestellt, Dienstleister beauftragt und so weder Kosten noch Mühen gescheut, um das begehrte Zertifikat zu erhalten – heute spricht keiner mehr davon.

Besonders beliebt sind heute das LEED, die BREEAM-Zertifizierung oder auch das Zertifikat der DGNB. Alle Edelmetallfarben sind ergatterbar. Selbstverständlich ist es schon eine Wissenschaft für sich, welche Anforderungen man erfüllen muss, um so geadelt zu werden. Und weil alles so kompliziert ist, damit

auch nicht jeder „Tünnes“ sich mit dem so begehrten Zierrat umgeben kann, bedarf es auch hier natürlich der externen Berater. Für geringes Entgelt berät der selbst ernannte Berater seine Kundschaft zunächst darin, welches Zertifikat für sein Immobilienprojekt das sinnvollste sei. Je nach Kundschaft, der man die Immobilien vermieten oder verkaufen will, ist da eher eine internationale „Segnung“ sinnvoller als das biedere deutsche Prädikat, wengleich letzteres sich offenkundig einen herausragenden Ruf erarbeitet hat.

Dann geht es ins Detail. Die Themenfelder, die der Bauherr bedienen muss, ähneln sich: Es geht um Standort- und Prozessqualitäten sowie um technische, ökologische, ökonomische, soziokulturelle und funktionale Aspekte. In jedem Bereich gilt es Mindeststandards zu erfüllen, um insgesamt in allen Kategorien so viele Punkte oder Prozente wie möglich zu holen, damit man am Ende aufs Treppchen darf und mit Edelmetall geschmückt wird. Das alles hört sich sehr vernünftig an. Jeder Zertifizierer hat so seine eigenen Schwerpunkte, sodass es tatsächlich sinnvoll sein kann, sich genau zu überlegen, welche Zertifizierung man anstrebt, um mit möglichst wenig Aufwand möglichst viel Lametta zu bekommen.

Tatsächlich beeindruckt es dann, wenn eine Immobilie so mit Platin oder Gold ausgezeichnet wird. Aber Sie merken schon: Wird es nur Silber, würde der Bauherr diese „Auszeichnung“ schon gar nicht mehr erwähnen, sondern schamhaft schweigend über das Thema hinweggehen.

Nur zu gerne verlassen sich gerade professionelle Investoren auf die Zertifikate. Wenn ein Immobilienobjekt auf diese Art ausgezeichnet wurde, muss dann nicht alles passen? Und Hand aufs Herz: Die Kernkompetenz von internationalen Investoren ist es nun wirklich nicht mehr, sich mit der Immobilie und womöglich gar mit deren technischen und planerischen Details auseinanderzusetzen. Was die Due Diligence an Fragen offen lässt, beantwortet die Zertifizierung. So kann sich der professionelle Immobilieninvestor darauf konzentrieren, seine Excel Tabellen zu pflegen, um seine Cashflows zu optimieren und sein Portfoliomanagement zu perfektionieren. Schade nur dann, wenn es sich zwar immer rechnen, aber nur selten zählen lässt.

Auch Mieter setzen große Hoffnung in zertifizierte Immobilien. Mit Platin oder Gold ausgezeichnete Immobilien, so die

vermeintliche Aussicht, seien günstiger zu bewirtschaften, wiesen also entsprechend niedrigere Nebenkosten auf als ihre vergleichbaren „nackten“, nicht zertifizierten Immobilien.

Bleibt die Frage „Cui bono?“ Nun, es schadet auch nicht, dass Projektentwickler und Bauträger sich ins Zeug werfen. Und es schafft Arbeitsplätze! Je komplizierter es wird (und mit der Zeit wird alles immer komplexer und reglementierter), umso mehr Leute braucht man, um diesen Dschungel zu durchblicken.

Wer sich allerdings so ganz auf eine Zertifizierung verlässt, kann auch schnell verlassen sein. Manche Sachen sind einfach nur schön, aber nicht immer praktisch.

Auch in anderen Bereichen hat eine Zertifizierung nicht gehalten, was sie im konkreten Fall Kapitalanlegern zumindest suggerierte. So hat der TÜV Süd Finanzprodukten der S&K bestückt mit Immobilien quasi ein Gütesiegel gegeben, von dem der TÜV Süd dann später sagte, dass man nur eine Vollständigkeitsprüfung vorgenommen habe. Derzeit stehen die beiden Firmengründer in Frankfurt vor ihren Strafrichtern. Sie sind des Betrugs angeklagt. Rund 10.000 Anleger verloren einen dreistelligen Millionenbetrag.

Zur Zertifikate-Industrie gehören auch die Rating-Agenturen, die mit ihren Urteilen über das Ach und Weh ganzer Nationen entscheiden, wie wir in der Eurokrise gelernt haben. Dass es mit deren Urteilsfähigkeit und Objektivität nicht weit her ist, konnte man in der amerikanischen Hypothekenkrise leidvoll erfahren: Da wurden Hypothekenfinanzierungen auf amerikanische Familienhäuser in immer wieder neuen Konstellationen zu großvolumigen Anlageprodukten konfiguriert, denen die Rating-Agenturen Bestnoten gaben und sie so im Markt pushten, bis die Blase schließlich platzte.

Der Schein trägt oft. Ein Zertifikat kann ein Hinweis auf die Qualität eines Produktes sein, muss aber nicht. Mitdenken ist nicht nur nicht verboten, sondern geradezu geboten!

**Professor Dr. Jürgen Erbach lehrt Immobilienprojektentwicklung an der HAWK in Holzminden. Gegenrede ist nicht nur erwünscht, sondern geradezu herausgefordert. [www.der-streitbare-professor.de](http://www.der-streitbare-professor.de)**



## immobilienmanager online

### IM APP/eMAGAZINE

Diese Ausgabe finden Sie in unserer App für iPad und iPhone sowie in unserem eMagazine für PC und Laptop:



Die aktuelle Ausgabe:

– als eMagazin direkt unter [www.immobilienmanager.de/immobilienmanager/emagazine.html](http://www.immobilienmanager.de/immobilienmanager/emagazine.html)

– oder in der immobilienmanager App direkt auf Ihrem iPhone oder iPad.

Wer die App noch nicht hat: Einfach im AppStore nach „immobilienmanager“ suchen und App downloaden.

### AKTUELLE NACHRICHTEN

In unserem Newsletter und auf [www.immobilienmanager.de](http://www.immobilienmanager.de) bieten wir täglich News zu Running Deals und Köpfen, Projektentwicklung und Finanzierung.

### IMMOBILIENMANAGER AWARD

Informationen zum Gala-Abend finden Sie auf <http://www.immobilienmanager.de/award/informationen/galaabend.html>

### WIR TWITTERN

Sie finden uns unter den Namen **immomanager** und **mediaberatung**.