



Zertifizierung

Ein internationales System für den deutschen Markt

Ein Zertifizierungssystem, das in der Bewertung zwischen Gebäude, Betrieb und Nutzern unterscheidet. Was international funktioniert, wurde speziell auf den deutschen Markt und die deutsche Energiegesetzgebung angepasst: BREEAM DE.

Dr. Kati Herzog ist Mitglied der Geschäftsleitung der Bildinger Bauperformance GmbH und Leiterin Business Development und Key Account Management. Die studierte und promovierte Bauingenieurin ist außerdem auch zertifizierte Auditorin für das Deutsche Gütesiegel Nachhaltiges Bauen (DGNB) und für BREEAM DE Bestand. Welche Zertifizierung sinnvoll ist und was BREEAM DE so besonders macht, erklärt sie im Interview.

Frau Herzog, warum wurde BREEAM in Deutschland eingeführt und auf wessen Initiative geht dies zurück?

Kati Herzog: In Deutschland werden schon seit einigen Jahren Neubauten und Bestandsbauten unterschiedlicher Nutzung nach BREEAM zertifiziert – allerdings anhand der internationalen Systeme des BRE Global vom „Building Research Establishment“ (BRE) mit Sitz in Watford und somit in Englisch.

Die Einführung von BREEAM DE in deutscher Sprache für den deutschen Markt geht auf die Initiative des Deutschen Privaten Institutes für Nachhaltige Immobilienwirtschaft GmbH & Co. KG (DIFNI) zurück. Aktuell wird allerdings nur die Zertifizierung für gewerbliche Bauten im Bestand durchgeführt. Weitere Systeme sollen in nächster Zeit folgen. Das Institut hat sich im Februar 2012 gegründet und ist der „National Scheme Operator (NSO)“ für BRE Global und somit der alleinige Siegelhalter und Lizenznehmer für BREEAM im deutschsprachigen Raum.

Seit wann kann man in Deutschland Gebäude BREEAM-zertifizieren lassen?

Herzog: Die Pilotphase für die ersten Zertifizierungen nach BREEAM DE Bestand startete im Mai 2012. Die ersten Zertifikate für Bestandsprojekte wurden auf der Expo Real im Oktober 2012 vergeben.

Wie mussten das System und seine Kriterien beziehungsweise seine Anforderungen an deutsche Gegebenheiten angepasst werden?

Herzog: Die deutsche Variante BREEAM DE Bestand baut auf dem internationalen Zertifizierungssystem BREEAM In-Use International auf, dessen Ziel es ist, möglichst viele Kriterien weltweit anwendbar zu machen.

Die Anforderungen basieren zum großen Teil auf ISO-Normen, beziehungsweise sind die Fragen so allgemein formuliert, dass sie weltweite Anwendung ohne einen konkreten Normenbezug finden. Die Anpassungen an die deutschen Anforderungen sind gering und beziehen sich insbesondere auf die deutsche Energiegesetzgebung.

Welche Art von Investoren fragt das Label vorwiegend nach und für welche Gebäudetypen?

Herzog: In Deutschland ist BREEAM besonders im Bestand nachgefragt; hier in erster Linie bei Bürogebäuden. Anwendung findet das System BREEAM DE Bestand auch im Einzelhandel/Retail, bei Hotels oder etwa in der Logistik. Aber auch vor Sportstätten wird nicht Halt gemacht. Bilfinger Bauperformance hat im Dezember 2014 in der Funktion des Auditors die COMMERZBANK ARENA sogar als erste Bestandsstation in Europa zum BREEAM DE Bestands-Zertifikat geführt.

Warum entscheiden sich Investoren in Deutschland für BREEAM, statt für andere Zertifizierungssysteme wie Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) oder das System der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB), aus Ihrer Sicht?

Herzog: Als Vorteil bei Investoren wird gesehen, dass das System BREEAM DE Bestand die Trennung der Bewertung nach Gebäude, Betrieb und Nutzer vornimmt und somit eine unterschiedliche Betrachtung und Einzelzertifizierung möglich ist.

Nach BREEAM lassen sich Bestandsgebäude auch mit einem hohem Leerstand zertifizieren – anders als bei LEED und DGNB – und die Trennung der Bewertung nach Gebäude(-qualität), Betrieb und Nutzer legitimiert dieses Vorgehen. Investoren nutzen zum Beispiel die Zertifizierung gerne, um nachhaltige Bestandsgebäude, die einen hohen Leerstand aufweisen, wieder am Markt zu platzieren.

BREEAM DE Bestand nimmt auch den Zwang, gleich beste Performance zu liefern, denn die Re-Zertifizierung erfolgt jährlich und ermöglicht eine kontinuierliche Verbesserung. Hierin sehe ich einen klaren Vorteil im System. Es lässt sich somit mit verhältnismäßig geringem Aufwand transparent machen, dass man zum Beispiel die Nachhaltigkeitsperformance steigert oder ein hohes Nachhaltigkeitsniveau beibehält. Dagegen fordern DGNB und LEED eine Re-Zertifizierung erst nach drei beziehungsweise fünf Jahren. Da kann viel passieren.

Wie benutzerfreundlich ist das System?

Herzog: Investoren entscheiden sich für BREEAM DE Bestand, da die Zertifizierung anhand eines Fragen- und Antworten-Kataloges erfolgt, der auch den Nicht-Experten oder zum Beispiel Mitarbeitern aus dem Asset- und Property Management eine erste Nachhaltigkeitsabschätzung ermöglicht. Selbstverständlich muss das finale Audit durch einen offiziell akkreditierten Auditor mit anschließender Konformitätsprüfung durch die DIFNI erfolgen.

Wie geht es dann weiter?

Durch die Vorbewertung erfolgt eine Sensibilisierung für das Thema Nachhaltigkeit, zudem lassen sich Schwachstellen im Sinne der Nachhaltigkeit im Gebäudebestand konkret identifizieren und ermöglichen die Initiierung von Maßnahmen. Dies ist nicht nur für ein Gebäude, sondern auch für ein ganzes

Portfolio möglich. BREEAM DE Bestand ist das einzige Label bisher, dass eine Portfolio-Zertifizierung (bei mehr als zehn Gebäuden) ermöglicht und darüber hinaus international vergleichbar ist.

Wie viel Zeit muss man für die Zertifizierung mit BREEAM DE einplanen?

Herzog: Zertifizierung bedeutet neben der Bewertung des IST-Zustandes auch die Nachweisführung des Status Quo durch Dokumente. Mit BREEAM DE Bestand liegt ein System vor, dass bei der Bewertung auf vorhandene Dokumente zurückgreift. Somit ist eine Zertifizierung in einem kurzen Zeitraum von bis zu drei Monaten möglich. Bei LEED beginnt der Betrachtungszeitraum, die „Performance Period“ erst mit der Anmeldung des Systems und dauert mindestens zwölf Monate.


Wird BREEAM in Deutschland nur für die Bestandszertifizierung angeboten bzw. wurde seitens der DIFNI bewusst der Schwerpunkt darauf gelegt?

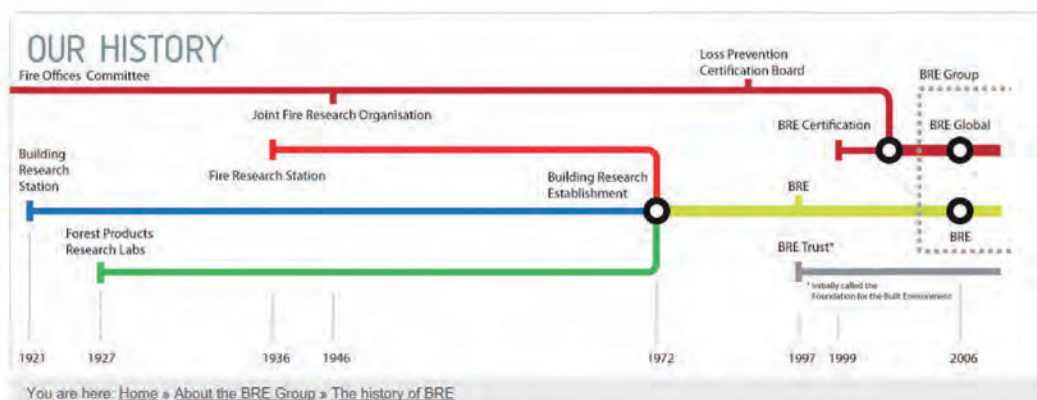
Herzog: Die Entscheidung der DIFNI mit der Zertifizierung im Bestand zu beginnen, war bewusst. Das größte Potenzial für eine nachhaltige Entwicklung liegt im Gebäudebestand. Hier ist die Masse und hier liegt auch der Hebel für Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche.

Bei LEED und DGNB wird üblicherweise alle paar Jahre eine neue Systemversion aufgelegt (zum Beispiel LEED v4, DGNB 2015). Ist das bei BREEAM auch der Fall, in welchem Zeitrhythmus geschieht es üblicherweise und wann ist in etwa mit

der nächsten neuen Systemversion zu rechnen?

Herzog: Ja, das ist auch bei BREEAM der Fall. Der übliche Turnus beträgt drei bis fünf Jahre. Die nächste Aktualisierung von BREEAM DE Bestand erfolgt voraussichtlich in 2016.

Vielen Dank, Frau Herzog für das interessante Gespräch. 



Grafik: Quelle: Bre Group