

## Ein Label in der Anwendung

# „BREEAM In Use“ in use

### Das Label

Das Nachhaltigkeitslabel Building Research Establishment Environmental Assessment Method, oder kurz BREEAM, wurde 1990 in Grossbritannien entwickelt. Es ist das am weitesten verbreitete Bewertungssystem für Nachhaltigkeit für bestehende Gebäude. „BREEAM in USE“ oder „BREEAM Bestand“, wie es im deutschen Sprachraum genannt wird, bewertet Bauten, welche bereits 1 Jahr oder länger in Betrieb sind. Die Zertifizierung kann für die drei Teile Gebäude, Betrieb, und Nutzer erteilt werden. Teil 1 befasst sich mit der Konstruktion, der Gebäudetypologie und den technischen Anlagen der jeweiligen Bestandesliegenschaft und kann auch bei Leerstand bewertet werden. Teil 2 bewertet die Management-Richtlinien und die Prozesse sowie Verfahren, die für den Betrieb des Gebäudes angewendet werden. Teil 3 befasst sich hingegen mit den Nutzern des Gebäudes. Hierbei werden Richtlinien sowie Prozesse und Verfahren, die der Inhaber/Nutzer/Betreiber sich selbst erteilt hat, beurteilt.

Dabei können ein, zwei oder alle drei Teile zertifiziert werden. Bewertet werden für jeden Teil neun Kategorien (vgl. Tabelle 1) welche je nach Bereich verschieden gewichtet oder ausgeschlossen werden.

Energie	Wasser	Material
Transport	Abfall	Umwelt
Gesundheit	Management	Ökologie

Tabelle 1 Die neun Kategorien des Breeam in Use

Da alle Teile einzeln zertifiziert werden können, sind einzelne Bereiche deckungsgleich. Die Punktevergabe in den einzelnen Bereichen basiert auf erbrachten Nachweisen. Die Schlussbewertung wird von „unbewertet“ bis „herausragend“ in 0 - 6 Sternen erteilt (vgl. Tabelle 2).

Die Bewertung wird stets durch einen von BREEAM anerkannten Auditor durchgeführt und einen Associate begleitet. Der Associate prüft die Nachweise des Kunden und bewertet diese. Er fordert fehlende und ungenügende Nachweise nach und unterstützt die Beteiligten darin, die Unterlagen in der geforderten Qualität zusammenzutragen. Der Auditor hingegen beurteilt anschliessend die Ergebnisse vom Associate und erteilt auf Seiten DIFNI (Deutsche Zertifizierungsstelle für BREEAM) das endgültige Zertifikat. Ein erteiltes Zertifikat ist ein Jahr gültig und kann nach maximal zwei Jahren erneut ohne Audit zertifiziert werden. Für die Zertifizierung nach drei Jahren benötigt es ein erneutes Audit.



Gebäude „Ernst Nobs Platz 7“. Fotos: Milos Tasic

### Die Zertifizierung

Die Eigentümerin eines globalen Immobilienportfolios, welche nicht genannt werden möchte, wendet die Zertifizierung für Gebäude und deren Betrieb in einem Pilotprojekt an. Die Eigentümerin erhofft sich durch das Label eine einfache und pragmatische Bewertung der Nachhaltigkeitsperformance des geografisch- und bezüglich Nutzung diversifizierten Portfolios. Mit dem Ziel der Zertifizierung wird eine einfache und einheitlich anwendbare Strategie definiert.

Die Intep (Integrale Planung GmbH) unterstützt die Eigentümerin dabei als Associate. Um dafür geeignete Gebäude zu evaluieren, wurde zuerst ein Katalog mit über 700 Fragen an diverse Mieter, Verwalter und Betreiber der Eigentümerin gesendet. Eine erste

< 10%	UNBEWERTET	☆☆☆☆☆☆
> 10%	AUSREICHEND	★☆☆☆☆
> 25%	BEFRIEDIGEND	★★☆☆☆
> 40%	GUT	★★★☆☆
> 55%	SEHR GUT	★★★★☆
> 70%	EXZELLENT	★★★★★
> 85%	HERAUSRAGEND	★★★★★★

Tabelle 2 Schlussbewertung für die einzelnen Teile

Auswertung der Resultate zeigte der Eigentümerin die tendenziellen Potentiale von geeigneten Liegenschaften. Die Eigentümerin wählte für eine weiterführende Untersuchung das Bürogebäude am Ernst Nobs Platz 7 in Zürich. Single Tenant im Gebäude ist das Verlagshaus tamedia. Betrieben wird die Liegenschaft durch BOUYGUES E&S FM Schweiz AG. Das Verwaltungsmandat hält die Wincasa.

Nach vorgängiger Abklärung wurde bei der tamedia ein Kick Off Meeting mit allen Beteiligten zum Thema BREEAM In Use durchgeführt. Dabei wurde allen Beteiligten das Vorgehen erklärt, ein Terminplan definiert und die weiteren Schritte erläutert. Anschliessend folgt das Preassessment, in welchem die relevanten Dokumente, Abschnitte, Richtlinien, Pläne, Fotos, Bestätigungen etc. durch den Eigentümer, Mieter, Betreiber und Verwalter zusammengestellt wurden. Diese Dokumente wurden anschliessend durch den Associate Intep überprüft und fehlende oder ungenügende Dokumente nachgefordert. Bei der angehenden Begehung des Gebäudes durch den Auditor, den Associate und den Betreiber, wurden Dokumente gesichtet, welche aus Geheimhaltungsgründen nicht abgegeben werden dürfen und Fotodokumentationen zur Nachweisführung erstellt. Bei der Begehung konnten auch spezifische Fragen zum Betrieb beantwortet werden. Es wurde zum Beispiel ersichtlich, warum die Lüftungsanlagen überdurchschnittlich lange in Betrieb sind. Da es sich um ein Verlagshaus handelt, gibt es keine fixen Arbeitszeiten und die Anforderung an die Frischluft, weicht von üblichen Bürogebäuden ab.

Nach der Bewertung durch den Auditor erfolgte der Schlussworkshop. In diesem wurden die Audit-Ergebnisse dargestellt und ein Feedback zur Zusammenarbeit durch den Auditor abgegeben. Teil 1 wurde mit „sehr gut“ (4 Sterne) und Teil 2 mit „gut“ (3 Sterne) bewertet. Teil 3 wurde nicht bewertet. Des Weiteren wurden Optimierungsmassnahmen und Verbesserungspotentiale aufgezeigt, welche durch das Audit erkannt wurden. Im Falle des Ernst Nobs Platzes 7 gingen viele Punkte im Energie Monitoring verloren. Im Energiebereich liessen sich daraufhin weitere Ziele zur Performanceverbesserung definieren. So werden für das nächste Jahr sämtliche Energiezähler auf eine digitale Cloud geschaltet um diese besser auswerten zu können. Damit lassen sich wiederum Energiesparmassnahmen definieren. Diese Optimierung kann für die Rezertifizierung im nächsten Jahr angewendet werden. So lässt sich eine bessere Bewertung erreichen.

## Fazit

Die Zertifizierung ist mit einem hohen administrativen Aufwand verbunden. Insbesondere der Betreiber der Liegenschaft muss sich intensiv mit den Dokumenten und dem Gebäude auseinandersetzen. Aufgrund dessen ist eine jederzeit aktuelle und vollständige Betriebsdokumentation wichtig, damit diese für den Associate effizient und vollständig zur Verfügung gestellt werden können. Dank dem breiten Fragenkatalog ist der Betreiber gezwungen, seine Konzepte zu überdenken und sich mit Fragen zu befassen, welche im Tagesgeschäft weniger Priorität haben. Die Zertifizie-

rung verlangt Anforderungen, welche nicht für jedes Gebäude erfüllbar sind. So kommt es vor, dass einzelne Kriterien nicht bewertet werden können. Die Kosten sind mit 35'000.- relativ hoch. Diese umfassen die Vorstudie, den administrativen Aufwand und die Auditgebühren. Zusätzlich fallen Kosten für allfällige Optimierungsmassnahmen und die Plakette an.

„BREEAM In Use“ fördert einen Dialog zwischen sämtlichen Parteien. So müssen das Facility Management, der Verwalter, der Mieter und die Eigentümerin intensiv zusammenarbeiten und einen gemeinsamen Beitrag zum Erfolg der Nachhaltigkeit leisten. Durch den intensiven Austausch lernt man sich besser kennen und kann die Bedürfnisse der jeweiligen Partei besser verstehen. Durch die definierten Verbesserungsmassnahmen im Bereich des Energie-monitoring kann die Liegenschaft für den aktuellen Mieter attraktiver werden (Senkung Nebenkosten, Überprüfung der Instandhaltung etc.). Ziel des Audits ist es, die Attraktivität eines Gebäudes zu steigern und bei Wiedervermietung oder Verlängerung von Mietverhältnissen einen Mehrwert bieten zu können.

Das Label bietet eine Vielzahl an Nutzen für einen Immobilieneigentümer im Bereich Image und Gebäudeperformance. Eine Zertifizierung macht dann Sinn, wenn die Ergebnisse des Audits für eine Betriebsoptimierung, Steigerung der Attraktivität des Gebäudes und Senkung von Kosten genutzt wird. ■

Dieser Artikel entstand im Rahmen des MAS Immobilienmanagement an der Hochschule Luzern

