Für Betreiber von Büro- und Gewerbeimmobilien ist die breeam-zertifizierung mehr als ein grünes Label; sie wirkt direkt auf Energieverbrauch, Betriebskosten, Mieterzufriedenheit und Marktwert. Dieser Leitfaden erklärt den operativen Nutzen, ordnet relevante BREEAM-Varianten für Bestands- und Neubauprojekte ein und liefert einen praxisorientierten Schritt-für-Schritt-Plan. Sie erhalten konkrete To-dos, notwendige Nachweise, typische Zeitrahmen und eine Checkliste zur CAFM-gestützten Vorbereitung, Durchführung und Nachverfolgung.

BREEAM Varianten und Relevanz für Betreiber

Kernaussage: Nicht alle BREEAM-Pfadvarianten bringen Betreibern denselben praktischen Nutzen; *BREEAM In Use* ist in den meisten Betriebsfällen die effizienteste Option, während *New Construction* und *Refurbishment* auf Planungs- und Umbauentscheidungen zielen.

Kurz erläutert: *BREEAM New Construction* bewertet Entwurf und Ausführung bei Übergabe; es ist relevant, wenn Sie Bauentscheidungen, Materialien und Gebäudetechnik steuern. *BREEAM Refurbishment* fokussiert auf Sanierung und Nachrüstung bestehender Gebäudekörper. *BREEAM In Use* bewertet laufenden Betrieb, Nutzerverhalten und Managementprozesse und ist deshalb für Betreiber am unmittelbarsten wirksam.

Wann welche Variante wählen

- BREEAM In Use: Betreiber von Bestandsobjekten, wenn der Hebel in Betriebskosten, Metering und Nutzerzufriedenheit liegt; praktikabel ohne großen baulichen Aufwand.
- BREEAM Refurbishment: Betreiber, die strukturelle Modernisierungen oder Energieeffizienz-Nachrüstungen planen und die Zertifizierung als Werttreiber beim Verkaufs- oder Vermietungsprozess nutzen wollen.
- BREEAM New Construction: Asset Owner oder Developer bei Neubauprojekten, die bereits in Planungsphase Einfluss auf Materialwahl, Gebäudetechnik und Stadtintegration nehmen können.

Wichtiger Tradeoff: BREEAM In Use erfordert belastbare, laufende Daten und organisatorische Disziplin – Metering, Wartungsprotokolle und Nutzerbefragungen. Es ist kosteneffizient, liefert

schnelle operative Verbesserungen, aber es kann nicht die Punkte ersetzen, die nur durch konstruktive Maßnahmen beim Neubau erreichbar sind.

Praktische Einschränkung: Wenn Ihr CAFM nicht sauber Meter- und Wartungsdaten liefert, werden Sie bei In Use schnell an Grenzen stoßen. In der Praxis ist die größte Verzögerung nicht das Assessment, sondern die Nachweisorganisation.

Konkretes Beispiel: Ein Betreiber eines 10.000 m2 Bürogebäudes entschied sich für *BREEAM In Use*. Er verknüpfte CAFM-Meterpunkte mit dem Energie-Dashboard, standardisierte Prüfprotokolle und zentralisierte Dokumente im DMS. Innerhalb von sechs Monaten waren Nachweise für mehrere Bewertungsbereiche vorhanden, was die Zertifizierung ermöglichte und Grundlage für grüne Mietklauseln schuf.

Praxisurteil: Starten Sie mit *BREEAM In Use* dort, wo Betriebseinfluss möglich ist; planen Sie Refurbishment oder New Construction nur wenn bauliche Änderungen oder Marktanforderungen den Aufwand rechtfertigen. Für technische Details siehe BREEAM Technical Standards und unsere Hinweise zur CAFM-Vorbereitung unter CAFM-Blog.

Takeaway: Für Betreiber ist BREEAM In Use meist der praktischste Hebel – aber nur, wenn Datenhaltung und Verantwortlichkeiten vorher geklärt sind.

Operativer Nutzen für Immobilienbetreiber

Kernaussage: Eine erfolgreiche breeam-zertifizierung liefert keine abstrakte Reputation – sie verändert operative Abläufe und Kennzahlen, wenn die Organisation die Daten- und Prozessanforderungen dauerhaft integriert.

Konkrete operative Effekte

- Energieeinsparung: Messbare Reduktionen im Verbrauch entstehen durch strukturierte Meterung und Energieoptimierungsprojekte (siehe BREEAM Technical Standards).
- Betriebskosten senken: Standardisierte Wartungs- und Prüfprozesse reduzieren

ungeplante Ausfälle und verlängern Asset-Lebenszyklen, was die Total Cost of Ownership mindert.
- Mieterbindung erhöhen: Dokumentierte Umwelt- und Komfortstandards reduzieren Fluktuation; Mieterakquise wird einfacher, weil Nachweise vorliegen.
- Finanzierungszugang verbessern: Zertifizierte Objekte erreichen leichter grüne Kreditlinien oder ESG-bewusste Investoren, vorausgesetzt die Bewertung ist belegbar und aktuell.
- Prozessdisziplin erzwingen: BREEAM verlangt Verantwortlichkeiten und Dokumentation – das schafft operative Klarheit, auch wenn es anfänglich Mehrarbeit bedeutet.
- Transparenz über Lebenszykluskosten: Die systematische Erfassung von Verbrauch, Wartung und Materialflüssen ermöglicht bessere Budgetprognosen und Priorisierung von Investitionen.

Wichtiges Urteil: Der Nutzen entsteht nicht allein durch das Label, sondern durch die laufende Nutzung der während des Zertifizierungsprozesses aufgebauten Datenströme. Ohne Nachführung verkommt die Zertifizierung schnell zur reinen Marketingaussage.

Tradeoff: Investitionen in Metering, Prozessanpassung und CAFM-Datenbereinigung sind erforderlich; kleinere Portfolios sehen langsamere Amortisation. Entscheidend ist, ob Sie die Daten danach für Operations, Reporting oder Mietverhandlungen weiterverwenden.

Konkretes Beispiel: Ein Betreiber eines Einzelhandelscenters konsolidierte 120 Zähler in seinem CAFM-System, automatisierte Ableseprozesse und standardisierte Prüfprotokolle. Innerhalb eines Jahres reduzierte sich der Stromverbrauch an Spitzenstundenspitzen, die Abrechnungsstreitigkeiten mit Mietern fielen spürbar; die BREEAM-Einreichung war danach routinemäßig belegbar.

Operativer Nutzen	Messgröße / KPI	CAFM-Funktion
Niedrigerer Energieverbrauch	kWh/m2 Jahr; Lastspitzen kW	Energiemetering, Dashboarding
Geringere Instandhaltungskosten	Instandhaltungskosten €/m2; Ausfallzeiten	Wartungspläne, Prüfprotokolle

Operativer Nutzen	Messgröße / KPI	CAFM-Funktion
Bessere Vermietbarkeit	Leerstandsrate; Mietvertragsdauer	Dokumentenmanagement, KPI-Reporting

Praktische Empfehlung: Priorisieren Sie Maßnahmen, die sich direkt in CAFM-KPIs abbilden lassen und nutzen Sie die Zertifizierung als Anlass, Datenhoheit und Verantwortlichkeiten zu klären (siehe unsere Hinweise zur CAFM-Software Auswahl).

Nächster Schritt: Legen Sie drei operativ messbare Ziele fest (z. B. kWh/m2, CO2/Monat, Ausfallstunden) und prüfen Sie, welche Datenquellen im CAFM fehlen, bevor Sie den Assessor benennen.

BREEAM Bewertungsfelder und welche Nachweise Betreiber liefern müssen

Kurz vorweg: Für den Assessor zählen nicht Absichtserklärungen, sondern nachvollziehbare, datierte Nachweise. Betriebsteams müssen deshalb für jedes Bewertungsfeld konkrete Dateien oder verknüpfte Messdaten liefern, die zuverlässig mit dem CAFM dokumentiert sind.

Bewertungsfelder und typische Betreibernachweise

- Management: Betriebsorganisation, Verantwortlichkeitsmatrix und interne Audit-Protokolle. Nachweis: organigrammierte Rollen, Wartungs-SLA, Audit-Logs aus dem CAFM und Notfallpläne. CAFM-Quelle: Dokumentenmanagement + Aufgabenhistorie.
- Health and Wellbeing: Raumluftdaten, Tageslichtanalyse, Nutzerbefragungen. Nachweis: CO2- und Temperaturhistorie, Ergebnisprotokolle aus Nutzerumfragen, Reinigungspläne. CAFM-Quelle: Sensoranbindung, CAFM-Formulare für Nutzerfeedback.
- Energy: Zählerdaten, Energieaudits, Verbrauchsveränderungen. Nachweis: zeitserielle Meterdaten mit Meterkalibrierungszertifikaten, Energieverbrauchsberichte. CAFM-

Quelle: Meter-Module, Schnittstelle zum BMS/Smart-Meter-Gateway.
- Transport: Fahrradstellplätze, Ladeinfrastruktur, ÖPNV-Erreichbarkeit. Nachweis: Pläne, Nutzerzertifikate, Ladepunkt-Betreibungsnachweise. CAFM-Quelle: Asset-Register für Infrastruktur, Mietermanagement-Dokumente.
- Water: Wasserverbrauchsreporte, Leckagemanagement, Einsparmaßnahmen. Nachweis: Zählerauswertungen, Reparaturprotokolle, Messreihen. CAFM-Quelle: Wasserzähler-Integrationen, Workorder-Historie.
- Materials: Nachweise über verbauten Materialeinsatz und Recyclingquote. Nachweis: Lieferdokumente, EPDs, Gefährdungsbeurteilungen. CAFM-Quelle: Stammdaten für Materialien und Lieferantendokumente im DMS.
- Waste: Abfallbilanzen, Trennkonzepte, Entsorgungsnachweise. Nachweis: Wiegebelege, Verträge mit Entsorgern, Trennquoten. CAFM-Quelle: Vertrags- und Workorder-Module, Abfallbuchungseinträge.
- Land Use and Ecology: Ökologische Maßnahmen, Pflegepläne, Monitoring. Nachweis: Pflegeprotokolle, Biotoppläne, Fotodokumentation. CAFM-Quelle: Instandhaltungspläne, Fotobelege archiviert im DMS.
- Pollution: Emissionsminderungs-maßnahmen, Kühlmittelmanagement. Nachweis: Schadstofflisten, Wartungsnachweise für Kälteanlagen, Prüfberichte. CAFM-Quelle: Prüfprotokolle, Asset-Compliance-Felder.

Praktische Einschränkung: Viele Betreiber liefern PDFs ohne Metadaten oder ohne Verknüpfung zum Messwert. *Das führt in der Auditphase regelmäßig zu Nachfragen und Mehrarbeit.* Zeitgestempelte Messreihen, Kalibrierzertifikate und Workorder-Historien sind deutlich wertvoller als einzelne Excel-Schnappschüsse.

Tradeoff: Feinere Metergranularität erhöht Punktchancen in Energy und Water, kostet aber in Installation, Kalibrierung und Betrieb. Entscheiden Sie auf Portfolioebene, welche Gebäude technisch nachrüstbar sind und wo Prozessnachweise effizienter Punkte bringen.

Konkretes Beispiel: Ein Betreiber eines 8.200 m2 Verwaltungsgebäudes stellte die erforderlichen Energy-Points, indem er innerhalb von drei Monaten 48 Zähler über ein Gateway im CAFM integrierte, Prüfprotokolle digitalisierte und Nutzerfeedback über standardisierte CAFM-Formulare sammelte. Die Kombination aus laufenden Messreihen und auditierbaren Workorder-Logs brachte mehrere Energie- und Management-Punkte, ohne große bauliche Eingriffe.

Praktischer Tipp: Bevor Sie Dokumente hochladen: fügen Sie Datum, verantwortliche Person

und Prüfungsvermerk in die Datei-Metadaten ein und verlinken Sie die Datei im CAFM mit der zugehörigen Asset-ID. Assessoren fordern oft genau diese Traceability.
Wichtiges Urteil: Betreiber unterschätzen, wie sehr BREEAM auf Prozess-Kontinuität prüft. Ein einmal hochgeladenes Dokument reicht selten; Assessoren erwarten Nachweise, die laufend aktualisiert und nachvollziehbar sind. Priorisieren Sie daher Daten-Governance vor dem Sammeln einzelner Belege.

Nächster Schritt: Identifizieren Sie die drei Bewertungsfelder, in denen Ihr Gebäude am schnellsten Punkte gewinnt, und erstellen Sie eine Evidence-Map im CAFM mit konkreten Dateitypen, Besitzern und Zeitstempeln. Das reduziert Audit-Rework und verkürzt die Zertifizierungszeit spürbar.

Wie hilfreich war dieser Beitrag?

Klicke auf die Sterne um zu bewerten!

Bewertung Abschicken
Durchschnittliche Bewertung / 5. Anzahl Bewertungen:

Verwandte Artikel

- Keine verwandten Artikel