



Mehr Wert.
Mehr Vertrauen.

Impulspapier

ESG-Performance im Immobilien- portfolio messbar machen

Wie Asset Manager mit BREEAM Transparenz
schaffen, Risiken steuern und regulatorische
Anforderungen besser erfüllen

Inhalt

1. Marktanforderungen und regulatorische Bedingungen verändern die Spielregeln im Immobilienportfolio	3
2. Die zentrale Herausforderung: ESG ist vorhanden, aber nicht steuerbar	4
Fehlende Vergleichbarkeit	4
Regulatorischer Druck nimmt zu	4
3. Die Lösung: ESG-Performance im Portfolio strukturiert erfassen und steuern	5
Warum BREEAM hier relevant ist	5
Strukturierte Daten statt Einzellösungen	5
4. Anwendung im Portfolio: BREEAM systematisch nutzen und steuern	6
Asset-Ebene: Transparenz über einzelne Gebäude	6
Portfolio-Ebene: Vergleichbarkeit und Priorisierung	6
Vom Einzelobjekt zur strategischen Steuerung	6
5. EU-Taxonomie: Anforderungen im Portfolio mit BREEAM transparent machen und gezielt steuern	7
6. Konkreter Nutzen: ESG im Portfolio messbar und steuerbar machen	8
7. Einstieg: pragmatisch und skalierbar	9
8. Fazit: ESG wird mit BREEAM zur Managementaufgabe	11

TÜV SÜD Experte



Daniel Hädrich

**Programmkordinator BREEAM Bestand
TÜV SÜD Industrie Service GmbH**

Als Programmkordinator für das BREEAM Bestand System in Deutschland, Österreich und der Schweiz verantwortet er sowohl die Systemadaption des BREEAM Bestand Systems an den deutschsprachigen Markt als auch die Entwicklung und Durchführung der dazugehörigen Ausbildungskonzepte.

1. Marktanforderungen und regulatorische Bedingungen verändern die Spielregeln im Immobilienportfolio

Die Anforderungen an die Immobilienwirtschaft haben sich in den vergangenen Jahren grundlegend verändert.

ESG-Kriterien, regulatorische Vorgaben wie die EU-Taxonomie sowie steigende Erwartungen von Investoren und Finanzierungsgebern führen dazu, dass Nachhaltigkeit heute ein zentraler Bestandteil von Investitionsentscheidungen ist. Gleichzeitig steigt auch die Nachfrage aus dem Markt selbst: Mieter und Nutzer legen zunehmend Wert auf nachhaltige und energieeffiziente Gebäude.

Für Asset Manager, Fonds und institutionelle Investoren bedeutet das eine klare Verschiebung:

- Nachhaltigkeitsleistung wird zunehmend zur Voraussetzung für Investitionen
- Reporting-Anforderungen steigen in Umfang und Komplexität
- Risiken im Bestand müssen systematisch identifiziert und bewertet werden

Gleichzeitig verändert sich der Blick auf Immobilienportfolios. Während früher häufig einzelne Projekte im Fokus standen, rückt heute die Gesamtperformance eines Portfolios in den Vordergrund. Entscheidend ist nicht mehr nur, ob einzelne Gebäude nachhaltige Eigenschaften aufweisen. Vielmehr geht es darum, die Nachhaltigkeitsleistung über alle Assets hinweg nachvollziehbar, vergleichbar und steuerbar zu machen. Dabei zeigt sich im Markt zunehmend eine Verschiebung von einem „Green Premium“ hin zu einem „Brown Discount“: Während nachhaltige Gebäude früher zusätzliche Wertpotenziale erzielen konnten, geraten Objekte mit niedriger Nachhaltigkeitsqualität zunehmend unter Druck – sowohl bei Vermietung als auch bei Finanzierung und Bewertung.

Genau hier entsteht eine neue Herausforderung. Viele Marktteilnehmer verfügen bereits über ESG-Daten, Zertifizierungen oder Einzelbewertungen. Diese sind jedoch häufig nicht einheitlich strukturiert und lassen sich nur eingeschränkt auf Portfolioebene nutzen. Die Folge ist, dass Nachhaltigkeitsbemühungen zwar vorhanden sind, aber nur begrenzt steuerbar bleiben.

Hier setzt BREEAM an. **BREEAM** (Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology) ist ein international etabliertes Bewertungssystem und schafft eine strukturierte und nachvollziehbare Grundlage, um ESG-Performance nicht nur auf Gebäudeebene, sondern auch im Portfolio besser einzuordnen und weiterzuentwickeln.

Damit wird deutlich, worum es künftig geht: nicht mehr nur um die Bewertung einzelner Gebäude, sondern um die systematische Steuerung von ESG-Performance im gesamten Portfolio.

Dieses Impulspapier zeigt, wie BREEAM dabei unterstützen kann, Transparenz zu schaffen, Risiken frühzeitig zu erkennen und fundierte Entscheidungen zu treffen.

2. Die zentrale Herausforderung: ESG ist vorhanden, aber nicht steuerbar



Viele Asset Manager und Investoren haben in den vergangenen Jahren begonnen, ESG-Aspekte in ihre Immobilienportfolios zu integrieren. Es existieren Daten, Einzelbewertungen und teilweise auch Zertifizierungen. Dabei umfasst ESG nicht nur Umweltaspekte wie Energie und Emissionen, sondern auch soziale Faktoren wie Nutzerkomfort und Gesundheit sowie Governance-Aspekte, etwa im Gebäudebetrieb und Management.

Dennoch zeigt sich in der Praxis ein wiederkehrendes Problem: Die vorhandenen Informationen reichen häufig nicht aus, um fundierte Entscheidungen auf Portfolioebene zu treffen.

Fehlende Vergleichbarkeit

Ein zentraler Grund dafür ist die fehlende Vergleichbarkeit. Unterschiedliche Bewertungsansätze, heterogene Datenquellen und uneinheitliche Methoden führen dazu, dass einzelne Assets nur eingeschränkt miteinander vergli-

chen werden können. Gleichzeitig fehlt es oft an einer durchgängigen Struktur, um ESG systematisch zu steuern. Bewertungen erfolgen punktuell, Daten liegen isoliert vor und lassen sich nur mit erheblichem Aufwand zusammenführen.

Für Asset Manager ergeben sich daraus konkrete Herausforderungen:

- Der tatsächliche ESG-Status des Portfolios ist nur eingeschränkt transparent
- Risiken lassen sich nicht konsistent identifizieren und priorisieren
- Maßnahmen können schwer bewertet und wirtschaftlich eingeordnet werden
- Reporting-Anforderungen erfordern einen hohen manuellen Aufwand

Regulatorischer Druck nimmt zu

Besonders deutlich wird diese Problematik im Kontext steigender regulatorischer Anforderungen und wachsender Erwartungen an Transparenz. Viele Marktteilnehmer

stehen vor der Aufgabe, ihre Assets entlang klar definierter Kriterien zu bewerten und entsprechende Nachweise zu erbringen.

In der Umsetzung entstehen dabei zentrale Fragen:

- Welche Immobilien erfüllen die Anforderungen bereits vollständig oder teilweise?
- Wo bestehen konkrete Lücken im Portfolio?
- Welche Maßnahmen sind notwendig und wirtschaftlich sinnvoll?

Ohne eine einheitliche Bewertungslogik lassen sich diese Fragen häufig nur mit großem Aufwand beantworten. Das führt zu einer Situation, in der ESG zwar dokumentiert wird, aber nur eingeschränkt als Steuerungsinstrument genutzt werden kann.

Die Konsequenz:

- Entscheidungen basieren nicht auf einer konsistenten Datenbasis
- Potenziale im Portfolio bleiben ungenutzt
- Risiken werden zu spät erkannt oder nicht klar priorisiert

Um ESG im Portfolio wirklich nutzbar zu machen, braucht es daher einen anderen Ansatz: nicht mehr isolierte Bewertungen einzelner Gebäude, sondern eine strukturierte und vergleichbare Systematik über alle Assets hinweg. Genau hier liegt die Relevanz von BREEAM für Asset Manager und Investoren.

3. Die Lösung: ESG-Performance im Portfolio strukturiert erfassen und steuern

Um ESG im Immobilienportfolio wirksam zu nutzen, reicht es nicht aus, einzelne Gebäude isoliert zu bewerten oder punktuelle Maßnahmen umzusetzen. Entscheidend ist ein Ansatz, der eine konsistente und vergleichbare Grundlage über alle Assets hinweg schafft.

Im Kern geht es darum, drei Anforderungen zu erfüllen:

- eine einheitliche Bewertungslogik für alle Gebäude
- strukturierte und nachvollziehbare ESG-Daten
- die Möglichkeit, Ergebnisse auf Portfolioebene auszuwerten und zu steuern

Warum BREEAM hier relevant ist

BREEAM setzt genau hier an. Als international etabliertes Bewertungssystem ermöglicht es, die Nachhaltigkeitsleistung von Immobilien entlang klar definierter Kriterien zu erfassen und zu bewerten, sowohl im Neubau als auch im Bestand. Gleichzeitig ist BREEAM für den DACH Markt aufbereitet und berücksichtigt nationale Rahmenbedingungen und Anforderungen.

Dabei verfolgt BREEAM einen ganzheitlichen Ansatz: Neben Umweltaspekten wie Energie und Emissionen werden auch weitere Themen wie Nutzerkomfort, Gesundheit und Managementprozesse systematisch berücksichtigt. Gerade für die Finanzbranche ist relevant, dass dadurch eine strukturierte Datengrundlage entsteht, die über Einzelobjekte hinaus nutzbar wird. Der eigentliche Mehrwert von BREEAM entsteht nicht allein auf

Gebäudeebene, sondern in der Übertragbarkeit auf Portfolioebene. Durch die Anwendung einheitlicher Standards wird es möglich, unterschiedliche Assets systematisch miteinander zu vergleichen. Unterschiede in der ESG-Performance werden sichtbar und können gezielt adressiert werden.

Für Asset Manager bedeutet das konkret:

- ein klarer Überblick über den ESG-Status einzelner Gebäude
- Vergleichbarkeit innerhalb des Portfolios und über verschiedene Märkte hinweg
- eine fundierte Basis zur Priorisierung von Maßnahmen
- die Möglichkeit, Fortschritte strukturiert zu verfolgen

BREEAM wird heute international in zahlreichen Ländern angewendet und gehört zu den etablierten Systemen zur Bewertung von Immobilien. Aktuell wird BREEAM in über 90 Ländern genutzt, mit rund 52.000 zertifizierten Gebäuden weltweit. Für den DACH Raum sind derzeit etwa 2.100 Zertifikate gültig, insgesamt wurden rund 5.900 Zertifikate vergeben.

Die breite Anwendung unterstützt insbesondere international aufgestellte Portfolios dabei, eine konsistente Bewertungslogik über Ländergrenzen hinweg sicherzustellen.

Strukturierte Daten statt Einzellösungen

Gleichzeitig werden ESG-Daten durch die standardisierte Erfassung und Validierung belastbar und nachvollziehbar. Die Einbindung einer Drittprüfung ist ein zentraler Bestandteil des Systems und erhöht

die Glaubwürdigkeit der Ergebnisse gegenüber Investoren, Banken und weiteren Stakeholdern.

Das ist nicht nur für interne Steuerungszwecke relevant, sondern auch für externe Anforderungen wie Reporting, Finanzierung oder Kommunikation mit Investoren.

Besonders für international aufgestellte Portfolios ist dieser Aspekt entscheidend. Die internationale Anschlussfähigkeit von BREEAM ermöglicht es, Immobilien über Länder- und Kontinentgrenzen hinweg auf Basis einer einheitlichen Methodik zu bewerten und zu vergleichen. Das schafft eine konsistente Entscheidungsgrundlage über verschiedene Märkte hinweg und reduziert die Komplexität, die durch unterschiedliche nationale Standards und Bewertungslogiken entsteht. Für Asset Manager bedeutet das:

- einheitliche ESG-Bewertung über internationale Portfolios hinweg
- bessere Vergleichbarkeit von Assets in unterschiedlichen Ländern
- fundiertere Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen auf Portfolioebene

Gleichzeitig bleibt die Bewertung durch nationale Anpassungen marktspezifisch relevant.

Damit verändert sich die Rolle von ESG im Immobilienportfolio grundlegend. Mit BREEAM wird ESG nicht mehr nur dokumentiert, sondern aktiv als Steuerungsinstrument nutzbar gemacht.

4. Anwendung im Portfolio: BREEAM systematisch nutzen und steuern

Ein strukturierter ESG-Ansatz entfaltet seinen größten Mehrwert in der praktischen Anwendung im Portfolio. Wichtig ist, dass die Ergebnisse der Bewertung konsequent in Entscheidungen, Maßnahmen und Investitionsstrategien übersetzt werden.

Damit verschiebt sich der Fokus: weg von der Analyse, hin zur aktiven Steuerung des Portfolios.

Asset-Ebene: Maßnahmen ableiten statt nur bewerten

Auf Ebene einzelner Immobilien dient BREEAM vor allem als Grundlage für konkrete Entscheidungen im Asset Management.

Für Asset Manager wird nutzbar:

- welche Maßnahmen kurzfristig sinnvoll umsetzbar sind
- welche Investitionen notwendig sind, um ESG-Anforderungen zu erfüllen
- welche Risiken im operativen Betrieb bestehen und adressiert werden müssen

Im Mittelpunkt steht nicht die Bewertung selbst, sondern die direkte Ableitung von Handlungsoptionen für jedes einzelne Asset.

Portfolio-Ebene: Investitionen gezielt steuern

Werden die Ergebnisse über mehrere Assets hinweg genutzt, entsteht eine neue Steuerungslogik im Portfolio.

Investitionen und Maßnahmen können gezielt dort eingesetzt werden, wo sie die größte Wirkung entfalten.

Das ermöglicht:

- Priorisierung von CapEx Maßnahmen im Portfolio
- Identifikation von Assets mit hohem Risiko oder hohem Entwicklungspotenzial
- strategische Allokation von Budgets statt verteilter Einzelmaßnahmen

ESG wird damit Teil der Investitionsstrategie und nicht nur des Reportings.

Vom Einzelobjekt zur Portfoliostrategie

Durch die Nutzung der Ergebnisse auf Portfolioebene entsteht ein durchgängiger Steuerungsansatz.

Asset Manager können Entscheidungen systematisch und datenbasiert treffen, statt isoliert auf Einzelobjekte zu reagieren.

Ein zentraler Vorteil des Portfolioansatzes:

- Maßnahmen lassen sich über mehrere Assets hinweg bündeln und effizient umsetzen
- Investitionen können langfristig geplant und besser kalkuliert werden
- An- und Verkaufsentscheidungen werden durch ESG-Daten fundierter

Damit wird BREEAM zu einem Instrument für die strategische Weiterentwicklung des Portfolios und nicht nur für die Bewertung einzelner Gebäude.



„Aroundtown setzt den BREEAM-In-Use-Portfolioansatz erfolgreich über sein gesamtes europäisches Portfolio hinweg ein. Dazu zählen derzeit mehr als 320 zertifizierte Gebäude in Deutschland, das vollständig BREEAM-zertifizierte Büro-Portfolio in den Niederlanden sowie Hotelimmobilien quer durch Europa. Der konsequente Portfolioansatz ermöglicht es uns, Nachhaltigkeitsmaßnahmen über den gesamten Bestand hinweg gezielt zu steuern, Fortschritte transparent messbar zu machen und Entwicklungen bis zur Rezertifizierung nachvollziehbar zu dokumentieren. Gleichzeitig schafft die internationale Vergleichbarkeit eine belastbare Grundlage für die Einordnung von Nachhaltigkeitsleistungen über unterschiedliche Assetklassen und Länder hinweg.“

Marlene Balonier, Benjamin Betzl Lopez | BREEAM-Experten bei AROUNDTOWN

5. EU-Taxonomie: Anforderungen im Portfolio mit BREEAM transparent machen und einordnen

Die EU-Taxonomie ist für viele Asset Manager, Fonds und institutionelle Investoren ein relevanter Referenzrahmen im Kontext von ESG-Reporting und regulatorischen Anforderungen geworden. Sie definiert Kriterien dafür, wann wirtschaftliche Aktivitäten als nachhaltig gelten, und dient damit als Orientierung für Investitionsentscheidungen und Offenlegungspflichten.

Gleichzeitig zeigt sich in der Praxis, dass ihre Bedeutung nicht isoliert betrachtet werden kann. Interpretationsspielräume, regulatorische Weiterentwicklungen und unterschiedliche Anwendungsfälle führen dazu, dass die Taxonomie häufig nur einen Teil der tatsächlichen ESG-Bewertung abbildet.

Damit entsteht eine zentrale Herausforderung: Die Anforderungen sind vorhanden, liefern aber allein noch keine ausreichende Grundlage für fundierte Entscheidungen im Portfolio.

Viele Marktteilnehmer stehen daher vor ähnlichen Fragen: Welche Immobilien erfüllen relevante Anforderungen bereits, wo bestehen Lücken und welche Maßnahmen sind sinnvoll, um die ESG-Performance gezielt weiterzuentwickeln?

Diese Fragen lassen sich nur dann belastbar beantworten, wenn eine strukturierte und konsistente Datengrundlage vorhanden ist.

Genau hier liegt die Rolle von BREEAM.

Das System ist nicht darauf ausgelegt, einzelne regulatorische Anforderungen vollständig abzubilden. Vielmehr bietet es einen übergeord-

neten Bewertungsrahmen, der die ESG-Performance von Immobilien ganzheitlich erfasst und vergleichbar macht. Ziel ist es dabei, eine breite und konsistente Grundlage für die Bewertung von Nachhaltigkeitsaspekten zu schaffen.

Innerhalb dieses Rahmens können auch taxonomierelevante Aspekte sinnvoll eingeordnet werden. Dadurch wird die EU-Taxonomie nicht isoliert betrachtet, sondern als Bestandteil eines umfassenderen ESG-Ansatzes genutzt.

Der entscheidende Unterschied liegt dabei in der Perspektive: Nicht die Erfüllung einzelner Kriterien steht im Mittelpunkt, sondern die Fähigkeit, Zusammenhänge im Portfolio zu verstehen und darauf aufbauend fundierte Entscheidungen zu treffen.

In der praktischen Anwendung bedeutet das, dass regulatorische Anforderungen wie die EU-Taxonomie von einer reinen Reporting-Pflicht zu einem Bestandteil der Portfolio-Steuerung werden können. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass sie in eine konsistente Bewertungslogik eingebettet sind.

BREEAM unterstützt diesen Ansatz, indem ESG-Daten strukturiert erfasst, in einen Portfolio-Kontext gestellt und für unterschiedliche Anwendungsfälle nutzbar gemacht werden. Dazu zählen sowohl Reporting- und Disclosure-Anforderungen als auch Investitionsentscheidungen, Risikobewertungen und die strategische Weiterentwicklung von Immobilienportfolios.

Ein weiterer relevanter Aspekt ist die kontinuierliche Weiterentwicklung

des Systems. BREEAM wird regelmäßig aktualisiert und an neue technische Standards sowie regulatorische Anforderungen angepasst. Dadurch bleibt das System langfristig anschlussfähig an sich verändernde Rahmenbedingungen und unterstützt eine nachhaltige Weiterentwicklung von Portfolios.

Damit verändert sich die Rolle der EU-Taxonomie grundlegend: Sie ist nicht länger das zentrale Steuerungsinstrument, sondern ein Referenzrahmen innerhalb eines umfassenderen Systems.

Der Mehrwert entsteht erst durch die Kombination aus regulatorischer Einordnung und strukturierter ESG-Bewertung. Genau diese Verbindung ermöglicht es Asset Managern, Transparenz zu schaffen, Handlungsfelder zu identifizieren und Entscheidungen auf einer belastbaren Grundlage zu treffen.

6. Konkreter Nutzen: ESG im Portfolio messbar und steuerbar machen

Ein strukturierter ESG-Ansatz im Immobilienportfolio liefert vor allem eine belastbare Grundlage für Entscheidungen im Asset Management. Im Mittelpunkt steht dabei nicht die Dokumentation einzelner Nachhaltigkeitsaspekte, sondern die Fähigkeit, ESG systematisch in die Portfolio-Steuerung zu integrieren.

Vergleichbarkeit im Portfolio

Durch die einheitliche Bewertungslogik von BREEAM lassen sich Immobilien konsistent einordnen und im Kontext des Gesamtportfolios bewerten. Unterschiede in der ESG-Performance werden sichtbar und können gezielt berücksichtigt werden.

Für Asset Manager entsteht dadurch eine fundierte Basis, um einzelne Assets nicht isoliert zu betrachten, sondern ihre Performance im Gesamtportfolio einzuordnen und daraus Prioritäten abzuleiten.

BREEAM ist dabei ein international etabliertes System mit breiter Anwendung in der Praxis. Aktuell sind rund 2.100 Zertifikate aktiv und jährlich kommen mehrere hundert neue Zertifizierungen hinzu. Gerade im Bereich Bestandsgebäude hat sich BREEAM damit als relevanter Standard im Markt etabliert.

Transparenz und belastbare Datengrundlage

Ein zentraler Mehrwert liegt in der Qualität und Nachvollziehbarkeit der Daten. Der Zertifizierungsprozess basiert auf einer strukturierten Bewertung und einer unabhängigen Prüfung der eingereichten Nachweise.

Dadurch entsteht eine konsistente und belastbare Datengrundlage, die sowohl für interne Entscheidungen als auch für die Kommunikation mit Investoren, Banken und weiteren Stakeholdern genutzt werden kann.

Steuerbarkeit von Maßnahmen

Auf Basis dieser Daten können Maßnahmen gezielt geplant, priorisiert und umgesetzt werden. Investitionen lassen sich strukturierter steuern, Fortschritte nachvollziehen und Ressourcen effizient einsetzen.

Damit wird ESG zu einem festen Bestandteil der operativen Steuerung im Portfolio und nicht nur zu einer nachgelagerten Reporting-Anforderung.

Risikominimierung

Durch die systematische Bewertung lassen sich ESG- und regulatorische Risiken frühzeitig erkennen. Potenzielle Auswirkungen auf Wertentwicklung, Finanzierung oder Vermietbarkeit werden sichtbar und können entsprechend berücksichtigt werden.

Im Kontext langfristiger Portfolioentwicklung betrifft dies insbesondere Immobilien, die durch steigende Anforderungen an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit an Attraktivität verlieren könnten („stranded assets“).

Entscheidungsgrundlage

Eine konsistente ESG-Datenbasis verbessert die Qualität von Entscheidungen über den gesamten Lebenszyklus hinweg. Investitionen, Maßnahmen im Bestand sowie An- und Verkaufsentscheidungen können auf einer vergleichbaren und belastbaren Grundlage getroffen werden.

BREEAM wird damit zu einem Instrument, das es ermöglicht, ESG strukturiert zu erfassen, einzuordnen und in die aktive Steuerung von Immobilienportfolios zu integrieren.

» Als einer der führenden deutschen Bestandshalter von Büro- und Logistikimmobilien sind wir überzeugt: ESG entscheidet heute über die Zukunftsfähigkeit ganzer Portfolios. Neben anderen Maßnahmen nutzen wir mit BREEAM einen international anerkannten, belastbaren Standard, um unsere eigenen Immobilien und Fondsportfolios transparent vergleichbar zu machen, unsere Nachhaltigkeitsziele zu erreichen und Investitionen gezielt zu priorisieren. So identifizieren wir Risiken frühzeitig, erfüllen regulatorische und Marktanforderungen effizient und investieren Kapital dort, wo es den größten Hebel auf Wertentwicklung und Dekarbonisierung hat.«

Kai Tepe | Senior ESG Manager bei Branicks

7. Einstieg: pragmatisch und skalierbar

Der Einstieg in einen strukturierten ESG-Ansatz im Portfolio muss nicht komplex sein. In der Praxis hat sich ein schrittweises Vorgehen bewährt, das sich flexibel an die jeweilige Ausgangssituation anpassen lässt.

Schritt 1

Kostenloses Pre-Assessment

Sie können mit dem BREEAM Bewertungstool die Nachhaltigkeitsleistung Ihres Portfolios überprüfen. Erstellen Sie dazu ein kostenloses Benutzerkonto und führen Sie beliebig viele Pre-Assessments oder Audits durch, um eine erste Einschätzung darüber zu gewinnen, wie gut Ihre Gebäude die Kriterien für eine BREEAM-Zertifizierung erfüllen.

Schritt 2

Registrierung des Audits

Sobald Sie sich darüber bewusst sind, welche nachhaltigen Ambitionen Sie für Ihre Projekte anstreben, können die Projekte über das Online-Tool registriert werden, um mit dem Zertifizierungsprozess zu beginnen. Dies erfolgt in Zusammenarbeit mit einem vorab ausgewählten Projektteams – bestehend aus einem oder mehreren BREEAM-Experten.

Schritt 3

Nachweisdokumentation

Für ein BREEAM-Audit ist eine vollständige Nachweisdokumentation erforderlich. Wichtige Schritte:

1. Relevante BREEAM-Kriterien identifizieren – Bestimmen Sie die für Ihr Projekt relevanten Anforderungen und die gewünschte Zertifizierungsstufe.
2. Erforderliche Nachweise sammeln – Stellen Sie alle notwendigen Dokumente zusammen.
3. Dokumente strukturiert aufbereiten – Erstellen Sie eine Checkliste und organisieren Sie die Nachweise übersichtlich.
4. Qualitätssicherung durchführen – Prüfen Sie die Dokumentation intern und lassen Sie die Nachweise durch einen externen BREEAM Auditor validieren und einreichen.

Schritt 4

Durchführung des Audits

Um die eingereichte Nachweisdokumentation anhand der tatsächlichen Gegebenheiten zu überprüfen, führt der lizenzierte BREEAM Auditor im Rahmen des Audits verschiedene Workshops sowie eine Vor-Ort-Begehung durch.

Ablauf:

- Auftaktgespräch mit dem Kunden zur Klärung des Auditumfangs
- Verifizierung der Nachweise aus dem Pre-Assessment und Kontrolle der Dateneingaben
 - Gebäudebegehung zur Überprüfung der Nachweise und der Nachhaltigkeitsleistung
 - Abschlussgespräch zur Besprechung der Bewertung und der vergebenen Punkte
 - Beantragung der Zertifizierung im Namen des Kunden

Schritt 5

Einreichung des Audits

Die Einreichung des BREEAM-Audits ist der letzte formale Schritt im Zertifizierungsprozess.

Wichtige Punkte:

- Der lizenzierte BREEAM-Auditor überprüft die vollständige Dokumentation und übermittelt diese über das Online-Tool an die Zertifizierungsstelle.
- Alle unterstützenden Nachweise müssen strukturiert und nachvollziehbar eingereicht werden.



Schritt 6

Qualitätsprüfung (QA)

Alle lizenzierten Auditoren und ihre Audits unterliegen einer Qualitätssicherungsprüfung (QA) durch das BREEAM NSO D-A-CH-Team.

- QA-Audits stellen sicher, dass Zertifizierungen korrekt durchgeführt werden und schützen die Glaubwürdigkeit des Systems.
- Die Überprüfung erfolgt stichprobenartig nach einem risiko-basierten Ansatz.
- Besteht ein Audit das QA nicht, muss es korrigiert und erneut eingereicht werden.
- BREEAM NSO D-A-CH bietet technische Unterstützung, gibt jedoch keine Beratung zur Einhaltung der Kriterien.

Schritt 7

Vergabe der Zertifikatsurkunde

Sobald der QA-Prozess erfolgreich abgeschlossen werden konnte, stellt die BREEAM-Zertifizierungsstelle das finale Zertifikat aus, das die Nachhaltigkeitsleistung des Gebäudes bestätigt.

- Zertifizierte Gebäude werden auf www.breeam.de und www.greenbooklive.com gelistet, sofern keine Vertraulichkeitsgründe dagegensprechen.

Schritt 8

Re-Zertifizierung der Projekte

Bei einer BREEAM-Bestand Zertifizierung ist nach drei Jahren eine Re-Zertifizierung erforderlich, um die Einhaltung der nachhaltigen Betriebs- und Umweltstandards sicherzustellen.

Warum ist eine Re-Zertifizierung wichtig?

- Kontinuierliche Nachhaltigkeitsprüfung – Gewährleistet, dass die Gebäude weiterhin den BREEAM-Standards entspricht.
- Aufrechterhaltung der Zertifizierung – Ohne Re-Zertifizierung verliert ein Projekt seine Gültigkeit.
- Optimierungsmöglichkeiten – Identifizierung von Verbesserungspotenziale zur Steigerung der Bewertung.
- Erfüllung regulatorischer & ESG-Anforderungen – Relevant für Investoren, Mieter und Nachhaltigkeitsberichte.

Typischerweise erfolgt der Einstieg in drei Schritten.

1. Ersteinschätzung

Zu Beginn steht die Analyse von Zielen, Portfolioumfang und Datenverfügbarkeit. Dabei entsteht ein erster Überblick über den aktuellen Status und mögliche Handlungsfelder. BREEAM kann hier als strukturierende Grundlage dienen, um den Ausgangspunkt belastbar einzuordnen.

2. Priorisierung

Darauf aufbauend wird festgelegt, welche Assets zuerst betrachtet werden sollten. Gleichzeitig werden relevante Maßnahmen identifiziert

und hinsichtlich ihrer Wirkung und Wirtschaftlichkeit eingeordnet.

3. Umsetzung und Weiterentwicklung

Im dritten Schritt erfolgt die strukturierte Bewertung der ausgewählten Assets, die Umsetzung definierter Maßnahmen und die kontinuierliche Überprüfung der Ergebnisse. Das Portfolio wird schrittweise weiterentwickelt.

Durch die regelmäßige Re-Zertifizierung in definierten Zyklen, typischerweise alle drei Jahre, wird der Status quo systematisch überprüft, dokumentiert und fortgeschrieben. Dadurch wird sichergestellt, dass Fortschritte nicht nur einmalig erzielt,

sondern langfristig nachvollziehbar gesteuert werden.

Im Zentrum steht dabei ein klarer Gedanke: klein starten, gezielt vorgehen und skalieren. Der Ansatz lässt sich schrittweise auf weitere Gebäude und schließlich auf das gesamte Portfolio ausweiten. So entsteht ein pragmatischer und gleichzeitig nachhaltiger Prozess, der sich in bestehende Strukturen integrieren lässt und langfristig Wirkung entfaltet.

8. Fazit: ESG wird mit BREEAM zur Managementaufgabe

Die Anforderungen an die Immobilienwirtschaft werden weiter steigen. ESG, regulatorische Vorgaben sowie steigende Erwartungen von Investoren, Finanzierungsgebern und zunehmend auch von Marktteilnehmern wie Mietern und Nutzern werden die Entwicklung von Immobilienportfolios langfristig prägen.

Für Asset Manager bedeutet das, bestehende Ansätze weiterzuentwickeln. ESG kann nicht mehr ausschließlich als Reporting-Anforderung betrachtet werden, sondern muss als integraler Bestandteil der Portfolio-Steuerung verstanden werden.

Ein strukturierter Ansatz schafft dafür die notwendige Grundlage. BREEAM kann dabei unterstützen, Transparenz über den aktuellen Status zu gewinnen, Risiken frühzeitig zu erkennen und Maßnahmen gezielt zu steuern.

Asset Manager, die ESG frühzeitig systematisch in ihre Prozesse integrieren, schaffen sich klare Vorteile:

- bessere und belastbare Daten als Entscheidungsgrundlage
- höhere Transparenz im Portfolio
- gezieltere Steuerung von Maßnahmen und Risiken

Gleichzeitig wird ESG zu einem Faktor, der aktiv zur Wertentwicklung von Immobilien beiträgt und die Positionierung gegenüber Investoren, Finanzierungsgebern und weiteren Stakeholdern stärkt.

Am Ende steht ein Perspektivwechsel: ESG ist nicht mehr nur eine Pflicht im Reporting, sondern ein Instrument zur aktiven Steuerung und Weiterentwicklung des Portfolios. BREEAM kann hierfür die strukturierte Grundlage liefern.

Haftungsausschluss

Wir haben uns bemüht die Inhalte auf Qualität, Zuverlässigkeit und Korrektheit hin zu überprüfen. Trotz sorgfältiger Bearbeitung bleibt eine Gewährleistung oder Haftung für die Richtigkeit der in der Publikation verwendeten Informationen ausgeschlossen, soweit uns kein vorsätzliches oder grob fahrlässiges Handeln nachgewiesen werden kann. Unser Angebot enthält unter Umständen Links zu externen Webseiten Dritter, auf deren Inhalte wir keinen Einfluss haben. Für die Inhalte der verlinkten Seiten ist stets der jeweilige Anbieter oder Betreiber der Seiten verantwortlich. Für die Inhalte und die Richtigkeit der Informationen verlinkter Websites fremder Informationsanbieter wird keine Gewähr übernommen. Die vorliegende Publikation beinhaltet allgemeine Informationen zu einem bestimmten Thema bzw. zu bestimmten Themen und hat nicht den Anspruch vollständig zu sein. Dementsprechend können die Informationen aus dieser Publikation keine Beratung oder fachliche Empfehlung darstellen. Wenn Sie eine Beratung zu bestimmten Inhalten der Publikation wünschen, dann sollten Sie uns – wenn möglich – direkt mit Ihrem Anliegen kontaktieren oder den Rat eines Fachmanns suchen. Die Inhalte auf diesen Seiten unterliegen dem deutschen Urheberrecht. Die Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtes bedürfen der schriftlichen Zustimmung des jeweiligen Autors bzw. Erstellers. Streitigkeiten in Zusammenhang mit der Nutzung der in dieser Publikation enthaltenen Informationen unterliegen der ausschließlichen Gerichtsbarkeit der Gerichte in München sowie den Gesetzen der Bundesrepublik Deutschland. Alle Rechte vorbehalten. © 2026 TÜV SÜD.

Profitieren Sie von unserer Expertise. Jetzt ein unverbindliches Erstgespräch vereinbaren.

breeam.de

breeam.nso@tuvsud.com

linkedin.com/in/daniel-hädrich

Mehr Info



TÜV SÜD Industrie Service GmbH

TÜV SÜD Industrie Service GmbH unterstützt Investoren und Betreiber mit unabhängigen Prüf-, Inspektions- und Zertifizierungsleistungen entlang des gesamten Lebenszyklus von Immobilien. Als nationale Systemvertretung für BREEAM in der D-A-CH-Region schaffen wir eine objektive und international vergleichbare Grundlage zur Bewertung der ESG-Performance - für transparente Daten und fundierte Entscheidungen im Portfolio.

TÜV SÜD Industrie Service GmbH

Westendstr. 199
80686 München
breeam.de