Insight

Grün kommt!

Europäische Nachhaltigkeitsstatistik 2015

Going for Green

Sustainable Building Certification Statistics Europe 2015

rics.org/sustainability

Vorwort

Nachhaltigkeit hat sich in der Immobilienwirtschaft etabliert. Und ist damit aus der Rolle der Zertifizierung bekannter Leuchtturmprojekte im Neubau längst hinausgewachsen.

Wirtschaftlich schlägt sich das in den Marktdaten nieder. Der Anteil der nachhaltigen Flächen am Vermietungsvolumen steigt an, insbesondere in den Großstädten Europas. Voraussetzung hierfür ist der Bestand an zertifizierten Flächen. In Frankfurt am Main beträgt der Anteil der zertifizierten Büroflächen am gesamten Büroflächenbestand inzwischen über 13 Prozent (JLL, Certification and Sustainability Radar, 2014).

Ursache ist die Verankerung von Corporate Sustainability Responsibility (CSR) in fast jedem internationalen Unternehmen. Ein häufiger Bestandteil der CSR-Richtlinien ist dabei die Verpflichtung zur vorrangigen Anmietung ‚grüner Flächen' – nachzuweisen über ein Zertifikat. Vermieter brauchen also zertifizierte Flächen, um die begehrten internationalen Unternehmen als Mieter zu gewinnen.

Diese Entwicklung spiegelt sich auch im Investmentmarkt wieder. 2014 wurde bei den Gewerbeimmobilien etwa jeder fünfte Euro, insgesamt ca. 5,3 Mrd. €, in nachhaltige Gebäude investiert. Es sind vor allem die großvolumigen Objekte in den Top-7 Standorten, die den Löwenanteil ausmachten; rund 80 % der gehandelten nachhaltigen Immobilien hatten ein Transaktionsvolumen von 50 Mio € und mehr. Besonders beliebt sind diese Investments bei eigenkapitalstarken Core-Anlegern. Die meisten Zertifikate fallen auf Neubauten, aber der Bestand holt auf. Ca. 30 % der in 2014 neu vergebenen Zertifikate entfieln auf Bestandsgebäude (BNP Paribas: Investmentmarkt green Buildings 2015).

Da die Immobilienwirtschaft Teil der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung ist, erhöht sich auch die Anzahl der Immobilienunternehmen, die CSR Richtlinien beschließen, einen Nachhaltigkeitskodex verankern und Grundlagen für ein Nachhaltigkeitsreporting schaffen. Die Bestände werden anhand von key performance indicators überwacht, mit Vergleichsportfolios abgeglichenund Maßnahmen zur Verbesserung der Nachhaltigkeitsperformance und insbesondere der Energieeffizienz aus der Analyse abgeleitet.

Nachhaltigkeit im Neubau wird, wie die Zahlen zeigen, vielfach umgesetzt. Wird sie aber während der Bewirtschaftungs- und Nutzungsphase nicht fortgesetzt, können ihre Potenziale nicht ausgeschöpft werden. Neben der Neubauzertifizierung rückt folgerichtig und zeitversetzt auch die Bewirtschaftung und Nutzung von Gebäuden in den Fokus. Gebäude werden aufgrund steigender gesetzlicher Anforderungen und Themen wie Nachhaltigkeit technisch

Foreword

Over the last few years sustainability moved to mainstream in the real estate industry with an emerging status exceeding the initial certification of only highlighted development projects with green building labels.

The economic impact is reflected in the marketplace. For major cities in the European Union the share of certified building space in the total letting statistics has increased rapidly, based on rising certification numbers within the durable building stock. For example in Frankfurt more than 13 % of the city's office space was certified by the end of 2014 (JLL, Certification and Sustainability Radar, 2014).

Main driver for the expansion of certified office space is the Corporate Sustainability Responsibility (CSR) agenda adopted in most international corporations. Based on CSR-guidelines the companies are committed to lease green office space – verified by a green building certificate. Therefore, landlords are seeking to certify their assets to fulfill the standards of international companies when acquiring them as tenants.

For the transaction market of commercial assets in Germany a total investment of 5.3bn Euro was observed in 2014 – indicating that approx. every fifths Euro was invested in sustainable real estate. As sustainable real estate is sought-after by core-investors with profound equity capital the large investment tickets of more than 50mn Euro account for ca. 80 % of the transacted sustainable assets in the Big-7 locations. Compared to certified real estate developments or new buildings the existing building stock accelerates in terms of certification with a share of approx. 30 % of all labels issued in 2014 (BNP Paribas: Investmentmarkt green Buildings 2015).

With regard to developments in the economic and social regime, the real estate industry faces more and more companies establishing CSR-guidelines, implementing a sustainability agenda and setting-up a sustainability reporting. The assets' performance and sustainability status are monitored via KPIs and benchmarked with other portfolios, hereby generating measures to improve sustainability performance and energy efficiency for further improvement.

Once sustainability is implemented with green labels for development projects and new construction but not followed by a sustainability strategy over the operational lifecycle of buildings the potentials benefits of sustainability will not fully achievable. In this respect the certification process is followed by operational expense and life cycle analysis with rising interest. Due to more restrictive energy efficiency regulation buildings are subject to new technical requirements and innovations – confronting financial and technical

anspruchsvoller. Dadurch steigen die Anforderungen, die sich nicht zuletzt auf Betreiber und Nutzer niederschlagen. In Fortentwicklung von Neubauzertifikaten bewerten Zertifizierungssysteme demzufolge in Bestandsobjekten nicht nur den baulichen Bestand, sondern vermehrt auch Kriterien der Bewirtschaftung und Nutzung. Insbesondere in der Bestandszertifizierung ist es zwingende Voraussetzung, aus einer Status-Quo-Bewertung hinaus Optimierungspotenziale zu identifizieren, Ziele zu definieren, entsprechende Maßnahmen umzusetzen und regelmäßig zu überprüfen, um die Performance sowohl des Gebäudes als auch der Bewirtschaftung und Nutzung zu steigern, um so den verschärften gesetzlichen Anforderungen an die Reduzierung der Treibhausgase, die Erhöhung der Energieeffizienz und weiterer Nachhaltigkeitsaspekte gerecht zu werden.

Der daraus folgende, sichtbare Zuwachs der Bestandszertifikate bildet aber die Gesamtheit der erfreulichen Entwicklungen zu mehr Nachhaltigkeit im Bestand kaum ab. Der gesamte Fortschritt wird eher über ein entsprechendes Nachhaltigkeitsreporting der Assetmanager und Bestandshalter abgebildet. Vor diesem Hintergrund ist aktuell auch das Nutzerverhalten insbesondere in Bürogebäuden in den Focus gerückt. Die entsprechenden Einsparpotenziale durch Nutzerverhalten werden bislang nicht umfassend in den Nachhaltigkeitsstrategien der Immobilienwirtschaft aufgegriffen.

Schlussendlich ist es den Eigentümern, Betreibern und Nutzern von Immobilien überlassen, wie sie ihre Nachhaltigkeitsstrategie ausrichten. Instrumente wie Zertifizierungen, das Benchmarking von Nachhaltigkeitskriterien, ein Reporting nach GRI/CRESB Standards bieten Hilfestellungen und Bewertungsgrundlagen zur Dokumentation und Messung der Nachhaltigkeitsperformance, die z.T. durch Zertifizierinstitutionen unabhängig geprüft werden. Eine Konsolidierung von Systemen und Anbietern ist nicht zuletzt aus Gründen der Diversifizierung derzeit noch nicht in Sicht. Dennoch finden sich seit 2015 die ersten weltweiten Kooperationen wie sie z.B. CRESB mit dem USGBC und dem BRE eingegangen ist.

Professional Group Sustainability
RICS Deutschland

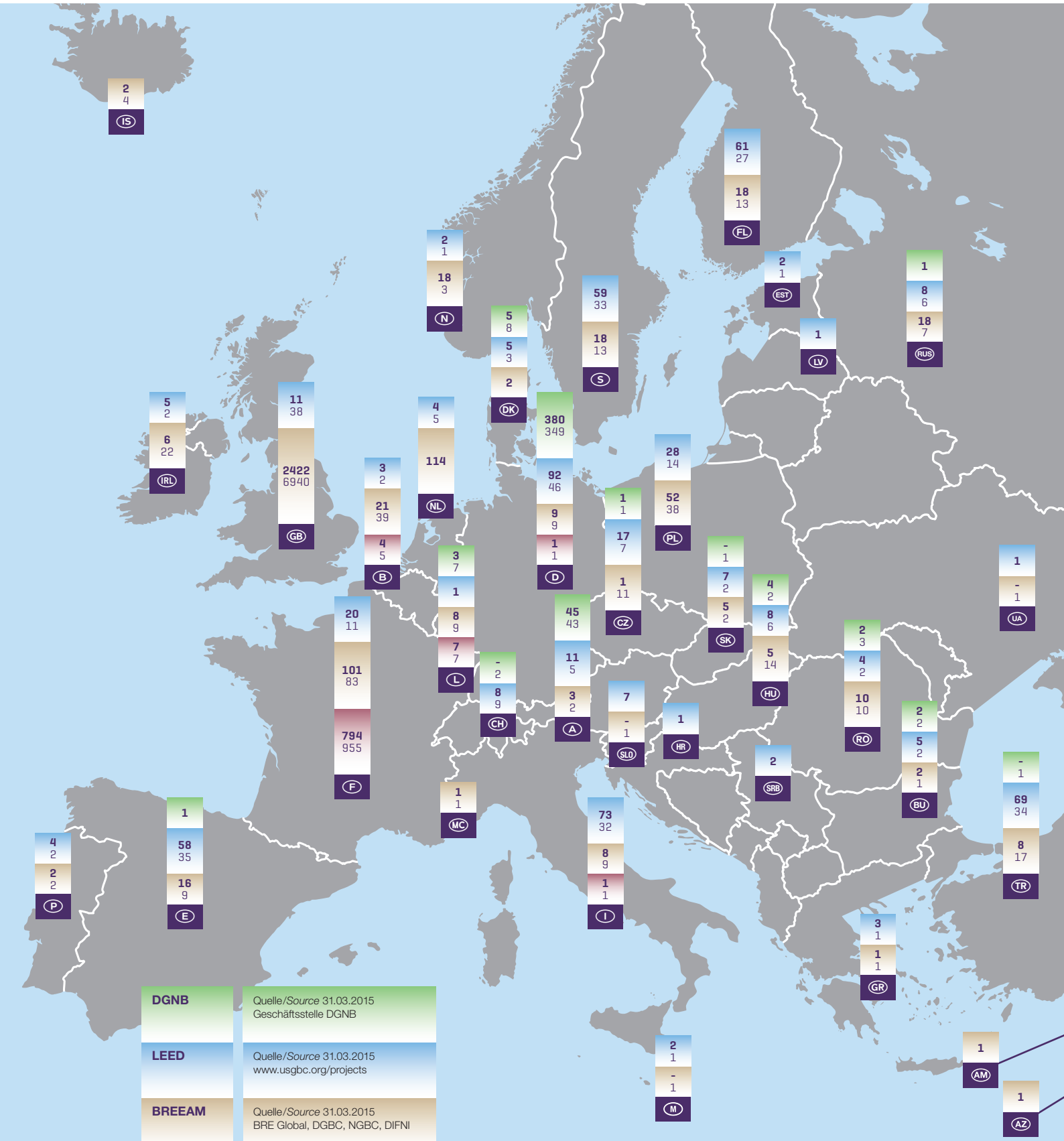
operations of the owner but also the occupiers. Addressing this issue, the evolution of certificates considers not only the current status of existing buildings rather than criteria of operational processes and usability. When certifying the existing building stock it is inevitable to identify optimisation potentials beyond evaluating the status quo. Moreover, the definition and monitoring of explicit targets is necessary for increasing the energy and further operational performance of buildings. This emphasis is heading to comply with the more restrictive energy efficiency regime to realise a decrement in carbon emissions through higher energy efficiency and sustainability measures.

When looking at the rise of certification for the existing building stock there is more activity to find. Asset management is adopting sustainability reporting standards as well as investors provide sustainability reports. The more, occupants' behaviour – especially in office buildings – was identified as a further driver. When looking at the tremendous influence of occupiers in office buildings the potential energy savings have not been realized in the real estate industry. This is yet to come.

After all, it is an emerging issue for investors, operational business and occupants to comply with sustainability strategies. Several methods, such as certification, sustainability reporting and/or benchmarking for instance with GRI or GRESB provide standards for measurement, evaluation and documentation of sustainability performance. Nevertheless that consolidation and harmonisation of such systems is not to be seen by now, the first worldwide cooperation between GRESB, USGBC and BRE are put in place in 2015.

Professional Group Sustainability
RICS Deutschland

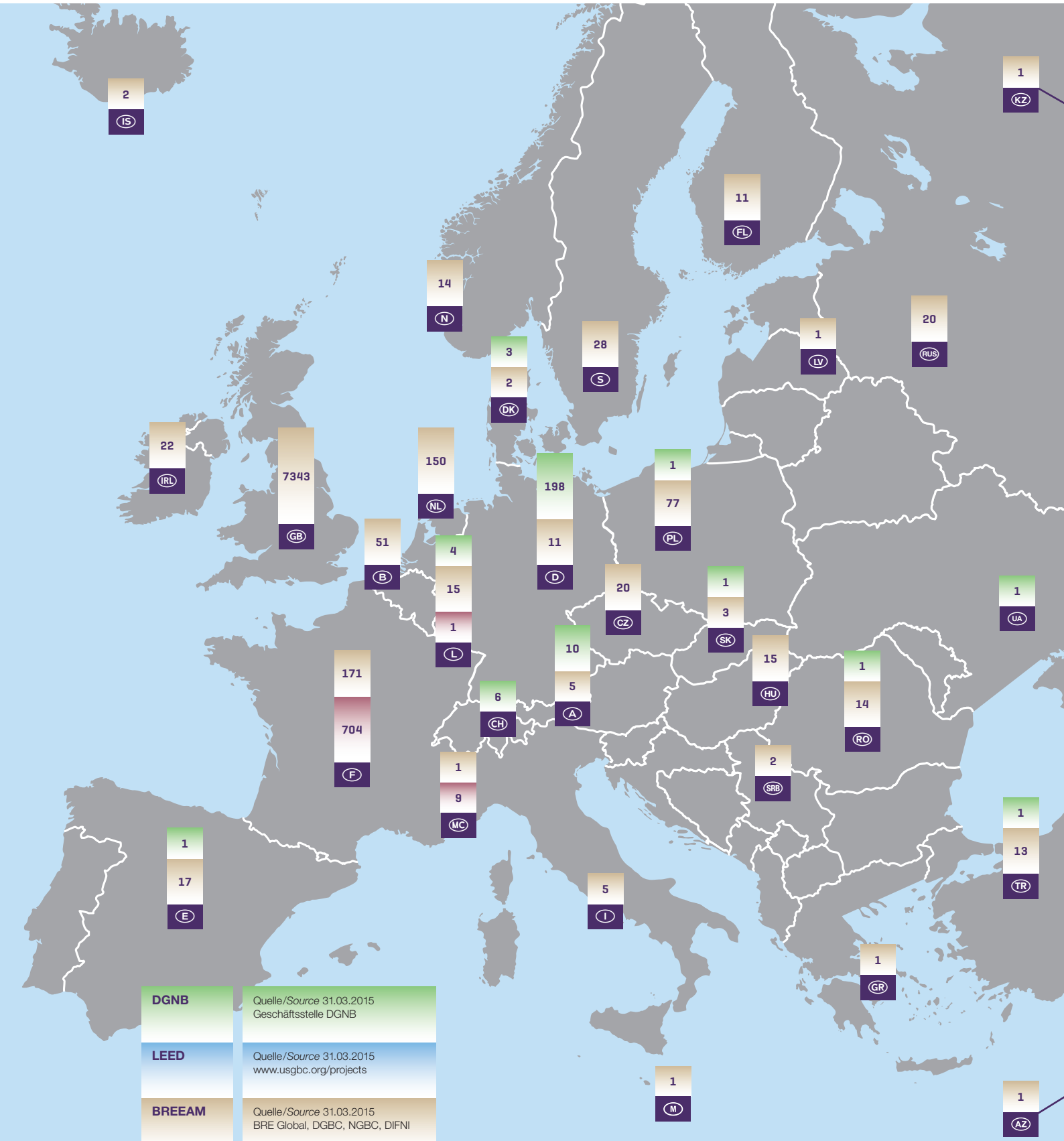
Zertifizierte Gebäude in Europa (Sanierung und Neubau) 2015
Certified buildings in Europe (Retrofit and New Build) 2015



DGNB	Quelle/*Source* 31.03.2015 Geschäftsstelle DGNB
LEED	Quelle/*Source* 31.03.2015 www.usgbc.org/projects
BREEAM	Quelle/*Source* 31.03.2015 BRE Global, DGBC, NGBC, DIFNI
HQE	Quelle/*Source* 31.03.2015 CERTIVEA www.certivea.fr CERWAY www.behqe.com

Gezählt werden alle Zertifikate gewerblicher Immobilien. Die fett gedruckten Zahlen beziehen sich auf 2015, die dünn gedruckten Zahlen beziehen sich auf 2013.
The survey covered both certificates and pre-certificates of commercial buildings. The figures in bold font refer to 2015, the figures in regular font refer to 2013.

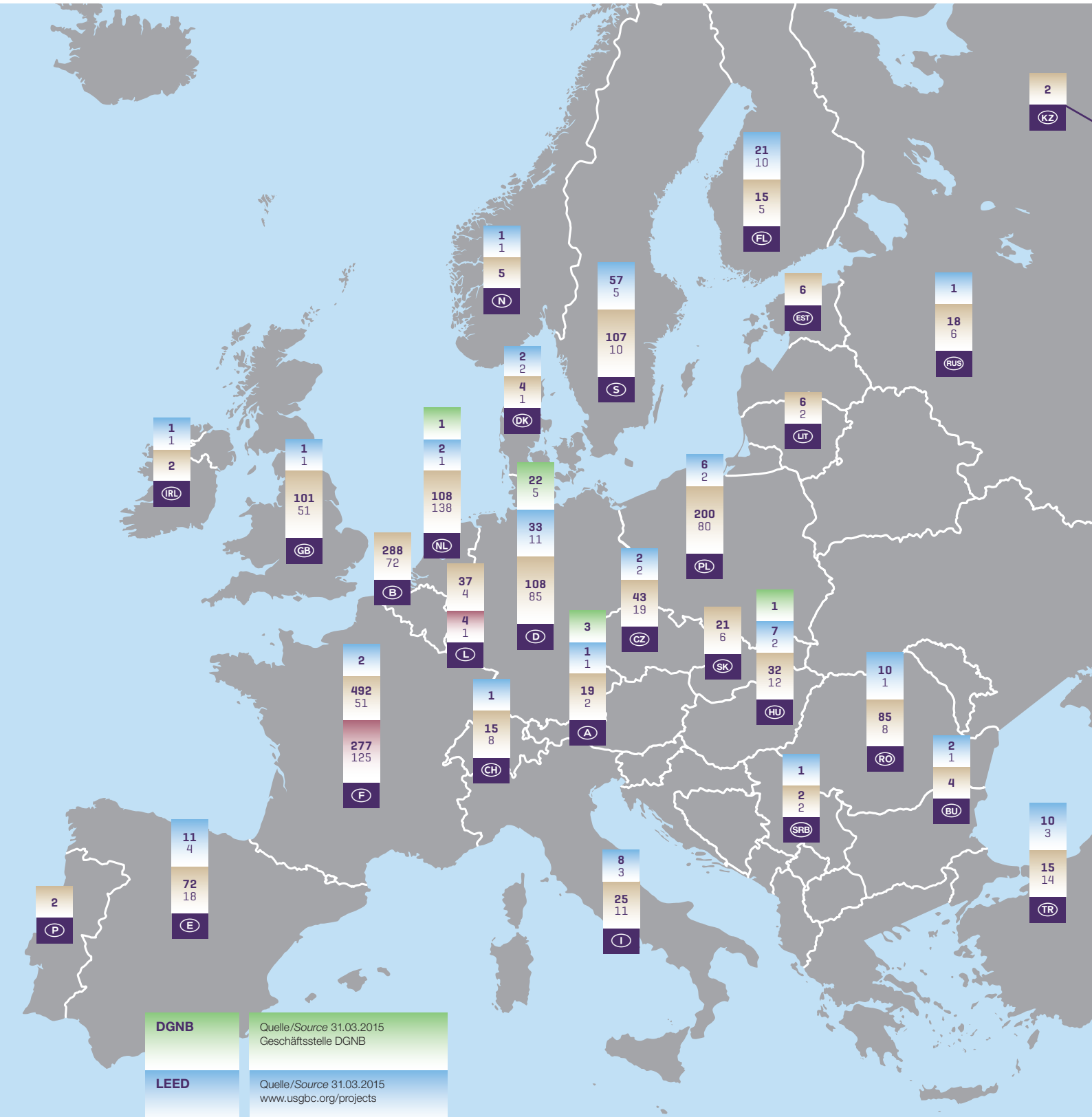
Vorzertifizierte Gebäude in Europa (Sanierung und Neubau) 2015
Pre-certified buildings in Europe (Retrofit and New Build) 2015



DGNB	Quelle/*Source* 31.03.2015 Geschäftsstelle DGNB
LEED	Quelle/*Source* 31.03.2015 www.usgbc.org/projects
BREEAM	Quelle/*Source* 31.03.2015 BRE Global, DGBC, NGBC, DIFNI
HQE	Quelle/*Source* 31.03.2015 CERTIVEA www.certivea.fr CERWAY www.behqe.com

Gezählt werden alle Vorzertifikate gewerblicher Immobilien. Die fett gedruckten Zahlen beziehen sich auf 2015, die dünn gedruckten Zahlen beziehen sich auf das 2013.
The survey covered pre-certificates of commercial buildings.
The figures in bold font refer to 2015, the figures in regular font refer to 2013.

Zertifizierte Gebäude in Europa (Bestand) 2015
Certified Buildings in Europe (Existing Stock) 2015



DGNB	Quelle/*Source* 31.03.2015 Geschäftsstelle DGNB
LEED	Quelle/*Source* 31.03.2015 www.usgbc.org/projects
BREEAM	Quelle/*Source*: 31.03.2015 BRE Global, DGBC, NGBC, DIFNI
HQE	Quelle/*Source* 31.03.2015 CERTIVEA www.certivea.fr CERWAY www.behqe.com

Gezählt werden alle Zertifikate gewerblicher Immobilien. Die fett gedruckten Zahlen beziehen sich auf 2015, die dünn gedruckten Zahlen beziehen sich auf 2013.
The survey covered both certificates and pre-certificates of commercial buildings. The figures in bold font refer to 2015, the figures in regular font refer to 2013.

Zertifizierinstitutionen

BRE (Building Research Establishment) – Vereinigtes Königreich

BRE Group

BRE ist ein weltweit führendes Wissenschafts- und Forschungszentrum für die gebaute Umwelt. Ergebnis der Forschung sind Produkte, Werkzeuge und Standards, die zu positiven Entwicklungen der gebauten Umwelt führen. BRE unterstützt die Regierung und Kunden der Privatwirtschaft, ökologische, soziale und ökonomische Anforderungen in den Bereichen des Wohnungsbaus, gewerblicher Immobilien und der Entwicklung von Stadtquartieren zu erfüllen.

BRE gehört dem BRE Trust, einer eingetragenen Stiftung. Die Stiftung verwendet die Gelder, die von den Unternehmen des BRE eingenommen werden, um Forschung und Ausbildung rund um die gebaute Umwelt zu fördern. Der BRE Trust ist die größte britische Stiftung, deren Zweck die Forschung und Ausbildung rund um die gebaute Umwelt ist. Sie wurde gegründet mit dem Ziel, Wissen, Innovation und Kommunikation im öffentlichen Interesse zu fördern. Die Stiftung nutzt alle Gewinne der BRE Group, um neue Forschungs- und Bildungsprogramme zu finanzieren und seine wohltätigen Ziele zu fördern.

BRE Global

Als Teil der BRE Group ist BRE Global Limited (unter Einbezug von LPCB (Loss Prevention Certification Board) und BREEAM) eine unabhängige Prüfstelle und Vergabestelle von Zertifikaten für Brand, Sicherheit, nachhaltige Produkte und Dienstleistungen für den internationalen Markt. Produktprüfungen und Zulassungen von BRE Global werden von anerkannten Experten in ihren weltweit renommierten Testlaboren durchgeführt. BRE Global verwaltet eine Reihe weltweit führender Marken, darunter:

LPCB für die Prüfung von Produkten und Dienstleistungen für Brandschutz und Sicherheit, aufgeführt im Red Book

BREEAM die weltweit führende Umweltbewertungsmethode für Gebäude, die Standards für best practice in nachhaltigem Design und Bewertung von umweltbezogener Performance von Gebäuden setzt.

LPCB
LPCB (Loss Prevention Certification Board) ist eine weltweit anerkannte Zulassungsstelle für Produkte und Dienstleistungen rund um Brandschutz und Sicherheit. LPCB erstellt das Red Book – ein Nachschlagewerk für Planer, Behörden, Planer und Endanwender von LPCB zugelassenen Produkten und Dienstleistungen für Brandschutz und Sicherheit. LPCB gehört der BRE Group.

BREEAM
BREEAM ist ein international anerkanntes Bewertungssystem für Nachhaltigkeit von Gebäuden. Es basiert auf den neuesten wissenschaftlichen Erkenntnissen und wird regelmäßig in Übereinstimmung mit Gesetzgebung und Rückmeldung von Anwendern weiterentwickelt. BREEAM gehört der BRE Group.

Institution for certification schemes

BRE (Building Research Establishment) – United Kingdom	
BRE Group	BRE is a world leading building science centre that generates new knowledge through research. This is used to create products, tools and standards that drive positive change across the built environment. BRE helps its government and private sector clients meet the significant environmental, social and economic challenges they faces in delivering homes, buildings and communities. BRE is owned by the BRE Trust, a registered charity. The Trust uses the profits made by the BRE companies to fund research and education that advances knowledge of the built environment. The Trust is the largest UK charity dedicated to research and education in the built environment. It was set up to advance knowledge, innovation and communication for public benefit. The Trust uses all profits made by the BRE Group to fund new research and education programmes and to promote its charitable objectives.
BRE Global	Part of the BRE Group, BRE Global Limited (incorporating LPCB & BREEAM) is an independent third party approvals body offering certification of fire, security and sustainability products and services to an international market. BRE Global's product testing and approvals are carried out by recognised experts in our world renowned testing laboratories. BRE Global Limited is custodian of a number of world leading brands including: LPCB for the approval of fire and security products and services, listed in the Red Books. BREEAM the world's leading environmental assessment method for buildings, sets the standard for best practice in sustainable design and has become the de-facto measure of a building's environmental performance. **LPCB** LPCB (Loss Prevention Certification Board) is a world renowned approval body for fire and security products and services. LPCB produces the 'Red Book' – an essential reference for specifiers, regulators, designers and end users of LPCB approved fire and security products and services. LPCB is owned by BRE Group. **BREEAM** BREEAM is an internationally recognised sustainability rating scheme for buildings. It is based on the latest scientific knowledge and is regularly updated in line with new development, evolving legislation and feedback from users. BREEAM is owned by BRE Group.

Zertifizierinstitutionen

US Green Building Council – United States of America

USGBC

1993 gründeten Rick Fedrizzi, David Gottfried und Mike Italiano das US Green Building Council. Ihre Mission: Förderung der Nachhaltigkeit im Bauwesen.

Im März 2000 wurde das LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) Green-Building-Zertifizierungssystem an den Markt gebracht und seit dem zeichnet das USGBC gewerbliche und institutionelle Projekte sowie Wohnprojekte sowohl in den Vereinigten Staaten als auch außerhalb aus, die eine herausragende Qualität und Performance in Bezug auf Umweltverträglichkeit und Gesundheit aufweisen. LEED ist ein Zertifizierungsprogramm für Gebäude, Wohnungen und Quartiere mit Leitlinien für Planung, Bau, Betrieb und Instandhaltung.

Heute ist USGBC ist eine Mitgliedschafts-basierende gemeinnützige Organisation. Unter den USGBC Mitgliedern finden sich Bauherren und Umweltschützer, Unternehmen und gemeinnützige Organisationen, Funktionäre und Bürger, Lehrer und Schüler [...], [...], die die gleiche Vision einer nachhaltigen bebauten Umwelt mit Blick auf die nächste Generation haben.[...] USGBC verfügt derzeit über 76 Verbände, 13.000 Unternehmen und Organisationen sowie mehr als 181.000 Fachleute mit LEED-Akkreditierung.

Für Fachleute aus allen Bereichen des Bauwesens bietet USGBC Green Building Weiterbildungsprogramme auch zur LEED-Akkreditierung in einer Vielzahl von Formaten an. [...]

Auf staatlicher Ebene, unterstützt USGBC Politiker und Funktionären mit Hilfsmitteln, Strategien und Ressourcen um das Handeln für eine nachhaltig gebaute Umwelt anzuregen.

Durch das flächendeckende Netz von Verbänden und Unternehmen, öffentlichen politischen Initiativen und robuster Weiterbildungsangebote (einschließlich der jährlichen Greenbuild International Conference & Expo), realisiert USGBC kostengünstige und energiesparende grüne Gebäude im ganzen Land.

GBCI

Das im Jahr 2008 gegründete Green Business Certification Inc. (GBCI) ist zuständig für die Projektzertifizierungen und Akkreditierungen von Fachleuten nach dem LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) Green-Building-Zertifizierungssystem des USGBC als auch z. B. für die GRESB Benchmarks, die von institutionellen Investoren verwendet werden, um die Nachhaltigkeitsperformance im Immobilienbranche weltweit zu verbessern.

Institution for certification schemes

US Green Building Council – United States of America	
USGBC	In 1993, Rick Fedrizzi, David Gottfried and Mike Italiano established the U.S. Green Building Council. Their mission: to promote sustainability in the building and construction industry. […] In March 2000, the LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) green building certification system [was unveiled and since than USGBC] has singled out commercial, institutional and residential projects noteworthy for their stellar environmental and health performance in both the United States and abroad. LEED is a certification program for buildings, homes and communities that guides the design, construction, operations and maintenance. Today, [USGBC is a membership-based non-profit organization]. USGBC's constituency includes builders and environmentalists, corporations and nonprofits, elected officials and concerned citizens, and teachers and students […], […] that share the same vision of sustainable built environment for all within the next generation. [...] USGBC currently boasts 76 chapters, 13,000 member companies and organizations, and more than 181,000 professionals who hold LEED credentials. USGBC provides green building educational programs in a variety of formats for professionals from all sectors of the building industry. […] support[ing] the LEED professional credentials. At every level of government, USGBC provides policymakers and community leaders with the tools, strategies and resources they need to inspire action toward a sustainable built environment. Through its nationwide network of chapters and affiliates, public policy initiatives and robust educational offerings (including the annual Greenbuild International Conference & Expo), USGBC is making cost-efficient, energy-saving green buildings a reality across the country.
GBCI	Established in 2008, [the Green Business Certification Inc.] (GBCI) is the only group to administer project certifications and professional credentials and certificates within the framework of the U.S. Green Building Council's Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) Green Building Rating Systems as well as […i..e] the GRESB benchmark, which is used by institutional investors to improve the sustainability performance of the global property sector.

Zertifizierinstitutionen

Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauern e.V. – Deutschland

DGNB e.V.

Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e.V. wurde 2007 mit dem Ziel gegründet, nachhaltiges Bauen zu fördern. Heute zählt der Verein über 1.200 Mitgliedsorganisationen – Wissenschaftler wie Praktiker – und stellt eine zentrale nationale und internationale Plattform für den Know-how-Transfer im Bereich nachhaltigen Bauens dar.

Die DGNB versteht Nachhaltigkeit als Verpflichtung der gesamten Gesellschaft, Verantwortung für gegenwärtige Probleme wie Klimawandel und Ressourcenverknappung zu übernehmen, anstatt sie kommenden Generationen zu überlassen.

Zur Förderung nachhaltigen Bauens hat die Non-Profit- und Non-Governmental-Organisation ein Zertifizierungssystem zur Bewertung besonders umweltfreundlicher, ressourcensparender, wirtschaftlich effizienter und für den Nutzerkomfort optimierter Gebäude und Quartiere entwickelt – das DGNB Zertifikat. Die hohen Qualitätsansprüche bei der Erstellung und Nutzung von Gebäuden und Stadtquartieren zielen darauf ab, positive Effekte für Gesellschaft und Natur zu verstärken und negative zu minimieren.

Die DGNB will die Öffentlichkeit durch systematischen Know-how-Transfer über Veranstaltungen, Medien und die Weiterbildung der beteiligten Akteure zu Nachhaltigkeitsexperten dafür sensibilisieren, dass eine nachhaltige Bauweise notwendig und vor allem möglich ist.

DGNB System

Das DGNB Zertifizierungssystem bewertet Gebäude, Stadt- und Gewerbequartiere und Industriestandorte, die Nachhaltigkeitskriterien in herausragender Weise erfüllen. Es betrachtet durchgängig alle wesentlichen Aspekte des nachhaltigen Bauens. Diese umfassen die sechs Themenfelder Ökologie, Ökonomie, soziokulturelle und funktionale Aspekte, Technik, Prozesse und Standort. Es bewertet damit stets die Gesamtperformance. Auf Basis einer einheitlichen Systematik kann es präzise auf unterschiedliche Gebäudenutzungen und länderspezifische Anforderungen angepasst werden und wird daher auch international angewendet.

DGNB Akademie

Die DGNB Akademie gliedert sich in drei Bereiche. Zum einen vermittelt sie dem breiten Fachpublikum allgemeines Grundlagenwissen über die für das nachhaltige Bauen relevanten Themen. Des Weiteren wird das Wissen für die nationale und internationale Anwendung des DGNB Systems angeboten. Zudem bietet die DGNB Akademie auf die Anforderungen von DGNB Mitgliedsorganisationen speziell zugeschnittene Vor-Ort-Schulungen zu Spezialthemen des nachhaltigen Bauens an. Auch mit Hochschulen und Architektenkammern kooperiert die DGNB in den Bereichen Aus- und Weiterbildung.

DGNB Navigator

Bauprodukte tragen maßgeblich zur Nachhaltigkeit eines Gebäudes bei. Mit dem DGNB Navigator hat die DGNB eine einzigartige Online-Plattform entwickelt, die alle am Produktauswahlprozess Beteiligten – von Herstellern über Architekten, Planern bis hin zu Auditoren – unterstützt und die erforderlichen Informationen transparent bereitstellt. Dabei sorgen die standardisierten, auf das DGNB System abgestimmten, Datenabfragen für eine zuverlässige Orientierung bei der Bereitstellung und Suche der relevanten Informationen. So bringt der DGNB Navigator das Informationsangebot von Herstellern mit der Nachfrage von Planern auf einer Plattform zusammen und stellt eine wichtige Brücke zwischen Bauprodukten und dem DGNB Zertifizierungssystem für Gebäude her. Der DGNB Navigator ist international anwendbar.

Institution for certification schemes

The German Sustainable Building Council (DGNB – Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V.)

DGNB e.V.

The German Sustainable Building Council (DGNB – Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V.) was founded in 2007 by 16 initiators from various subject areas within the construction and real-estate sectors. The aim was to promote sustainable and economically efficient building even more strongly in future.

Today the association has more than 1,200 members – scientists, as well as practical workers – offering a central German and international knowledge platform about topics relevant to sustainable construction.

The DGNB understands sustainability as the obligation of the whole of society to shoulder responsibility for current problems such as climatic change and resource depletion instead of merely leaving them for future generations to deal with.

To support sustainable building, the non-profit and non-governmental organization developed a Certification System to describe and assess buildings and districts that are exceptionally environmentally friendly, resource-efficient, economical and offer user optimized comfort – the DGNB Certificate. The high quality standards for the design and usage of buildings are aimed at increasing the positive effects for society and nature as a whole and to minimise the negative ones.

We want to make the general public aware that a sustainable form of building is necessary and, above all, is possible. We attain this goal with a systematic transfer of know-how through events, media and the training of construction professionals to turn them into sustainability experts.

DGNB System

The DGNB Certification System assesses buildings, as well as business, urban and industrial districts that fulfill the sustainability criteria in an exceptional manner. It covers all of the six key aspects of sustainable building: environmental, economic, sociocultural and functional aspects, technology, processes and site. As a standardized system it can be adapted precisely in order to match a wide range of use types and country-specific requirements, thus it is also being used internationally.

DGNB Academie

The DGNB Academy comprises three sections. For a broad professional public, it provides general knowledge about topics relevant to sustainable construction. Furthermore it provides the requisite knowledge to use the DGNB System nationally and internationally. Additionally the DGNB Academy can provide our members with a wideranging expertise on specialist topics relating to sustainable construction through in-house training seminars tailored specifically to their requirements.

DGNB Navigator

Construction products make a considerable contribution to the sustainability of a building. With the DGNB Navigator we have therefore developed a unique online platform to support all those involved in the product sourcing process – ranging from manufacturers and architects to planners and auditors. The required information is provided in a transparent manner, and the standardised data queries which are aligned with the DGNB System provide reliable guidance when preparing and searching for relevant information. The DGNB Navigator therefore unites the wealth of manufacturers' information with designers' enquiries on a single platform and provides an important link between construction products and the DGNB Certification System for buildings. The DGNB Navigator can be used internationally.

Zertifizierinstitutionen

HQE – Haute Qualité Environnementale

HQE

1992 wurde ein Think Tank für die Entwicklung eines Nachhaltigkeitsansatzes für die Baubranche durch öffentliche und private Stellen initiiert. Dies führte zur Gründung des Vereins HQE (Association pour la Haute Qualité Environnementale) als Nicht-Regierungsorganisation zur Einführung von HQE als Empfehlung für nachhaltiges Bauen.

Mehrere Zertifizierungsstellen wurden von der ASSOCIATION HQE beauftragt, den HQE-Ansatz in Zertifizierungssystemen zu transkribieren. Sie sind verantwortlich für Durchführung von Zertifizierungen und die Verifizierung der Konformität von Geschäftstätigkeiten im Immobilienbereich mit den HQE-Anforderungen. Die Zertifizierungsstellen sind verantwortlich für die Systementwicklung im Dialog mit den Beteiligten.

Die Zertifizierungsstellen für HQE in Frankreich sind CERQUAL (für Wohngebäude) und CERTIVEA (für Nicht-Wohngebäude).

CERQUAL und CERTIVEA arbeiten eng zusammen und leiteten die Entwicklung von HQE weltweit mit einer eigenen gemeinsamen Partnerschaft: CERWAY, jetzt aktiv in mehr als zehn Ländern auf vier Kontinenten.

Französische Verordnungen erlauben Zertifizierungsstellen, ihre Aktivitäten in andere Bereiche zu erweitern, vor allem deshalb, um völlig unabhängig vom Geschäft ihrer Kunden zu bleiben. Darum werden für Aktivitäten, die sich auf nachhaltiges Bauen begründen, andere Mitglieder der HQE Bewegung unter dem Motto „BeHQE“ gefunden werden.

ASSOCIATION HQE

Der Verein ASSOCIATION HQE ist verantwortlich für den Schutz der Marke „HQE“, und konzentriert sich auf Schulungen und Forschung im nachhaltigen Planen und Bauen.

CSTB

CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment), Muttergesellschaft der CERTIVEA, ist eine öffentliche und eine der weltweit führenden Organisationen, die die Herausforderungen der nachhaltigen Entwicklung im Bauwesen erfüllen. Die Fachgebiete gehen über Bauprodukte bis hin zur Stadtplanung, einschließlich Regierungsberatung (Frankreich, Mittlerer Osten, Afrika, China ...) sowie Forschung, Know-how, Ausbildung und Bewertung.

QUALITEL

QUALITEL, Muttergesellschaft der CERQUAL, ist eine unabhängige, gemeinnützige Organisation, die die Qualität von Wohnungsbau und die Umsetzung von Nachhaltigkeit fördert, insbesondere in Wohngebäuden, nicht nur durch die Zertifizierung, sondern auch Forschung und Zusammenarbeit.

CSTB, ASSOCIATION HQE, CERTIVEA und CERQUAL, sowie einige der Gründungsmitglieder, die mit vielen französischen Immobilieninvestoren und Bauträgern verbunden sind, schließen sich zusammen, um gemeinsam unter dem Banner des Französischen Green Building Councils aufzutreten; das heute ein etabliertes Mitglied des World Green Building Councils ist; das Französische GBC unterstützt HQE als internationales Zertifizierungssystem.

Diese Organisationen gehören zu den Gründungsmitgliedern der SBA (Sustainable Building Alliance), einer internationalen Allianz der Zertifizierungsstellen, Forschungszentren im Bauwesen und sind Interessensvertreter eines gemeinsamen ganzheitlichen Ansatz der Nachhaltigkeitsbewertung auf der Grundlage der Koexistenz von spezifischen Zertifizierungsinstrumenten, die einen Kern gemeinsamer Indikatoren teilen.

Institution for certification schemes

HQE – Haute Qualité Environnementale	
HQE	In 1992 was initialized by French public and private bodies a think tank to develop a sustainability approach in the construction sector. This caused the founding of the ASSOCIATION HQE (Association pour la Haute Qualité Environnementale) as a NGO and the adoption of HQE as a recommendation for sustainable construction. Several certification bodies have been mandated by ASSOCIATION HQE to transcribe HQE approach in certification systems. They are responsible to deliver certifications and to verify the conformity of real estate operations with the HQE principles. Certification bodies have the responsibility to set-up the schemes in dialogue with the stakeholders. On the domestic market, the referring HQE certification bodies are CERQUAL (for residential buildings) and CERTIVEA (for the non-residential real estate market). CERQUAL and CERTIVEA work closely together and initiated the development of HQE worldwide with their own common partnership: CERWAY, now active in more than ten countries on four continents. French regulation does not allow certification bodies to really expand their activities in other areas, mostly to stay completely independent of their clients' business. So activities related to green building construction are likely to be found with other members of the HQE movement under the motto "BeHQE".
ASSOCIATION HQE	ASSOCIATION HQE has the responsibility to protect the use of the name „HQE", now a trademark, and focus its activities on training and research on sustainable construction and planning.
CSTB	CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment), CERTIVEA's mother company is a public organization and one of the world leading organizations trying to satisfy sustainable development challenges in the world of construction. Its fields of expertise go from construction products to urban planning, including governments advising (France, Middle East, Africa, China…) and cover research, expertise, assessment and training.
QUALITEL	QUALITEL, CERQUAL's mother company is an independent, non for profit body that promotes the quality of dwelling and the implementation of sustainability, specifically in residential buildings, not only through certification but also with research and cooperation.
	Actually, CSTB, ASSOCIATION HQE, CERTIVEA and CERQUAL, as some of the founding members, associated with many French real estate investors and property developers have join their forces to speak as a lone voice, under the banner of France GREEN BUILDING COUNCIL ; now an established member of WGBC, France GBC supports HQE as an international certification system. In the same time, those bodies were among the founding members of SBA (Sustainable Building Alliance) an international alliance of certification bodies, building research centers and stakeholders following a common holistic approach of sustainability evaluation based on the coexistence of specific certification tools sharing a core of common indicators.

Methodik

Welche Zertifikate werden erfasst?

Gegenstand der Erhebung sind gewerblich genutzte Immobilien wie Büro, Handel, Logistik, Hotels etc. Erfasst werden Vorzertifikate und Zertifikate für Neubauten sowie Zertifikate für Bestandsgebäude. Zertifikate für Wohngebäude werden nicht berücksichtigt. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit und keine Gewähr für die Richtigkeit.

Methodik

Die Daten wurden zum Stichtag 31.03.2015 erhoben und beruhen auf den Informationen der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB), Building Research Establishment (BRE Global), Deutsches Privates Institut für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (DIFNI), Dutch Green Building Council (DGBC), Norwegian Green Building Council (NGBC), Istituto Tecnológico de Galicia (ITG), U.S. Green Building Council (USGBC), der und Certivéa. Dies ist jeweils in der Legende vermerkt.

Die Erhebung unterscheidet zwischen Neubau und Bestandsgebäuden. Die Definition von Neubau- und Bestandszertifikat erfolgt gem. der Anforderungen der Zertifizierungssysteme: Neubauzertifikate sind Zertifikate für Gebäude, die für Projektentwicklungen bis zur Inbetriebnahme gelten und durch die Bewertung von Prozessen auf Modernisierungen miteinschließen. Befindet sich ein Projekt in der (Um-) Bauphase, kann hierfür sowohl im Neubau als auch in der Modernisierung ein Vorzertifikat vergeben werden. Dieses verfällt, sobald die Baufertigstellung/Inbetriebnahme erfolgt. Vorzertifizierungen, also die Bewertung der Planung, werden aus Gründen der Vergleichbarkeit mit früheren Studien auch weiterhin erhoben.

Die Bewertung anhand des Zertifikats erfolgt im Neubau nach Baufertigstellung / Inbetriebnahme und bewertet das realisierte Gebäude. Bestandszertifikate (BREEAM-In Use, LEED B&OM, DGNB Bestand, HQE Exploitation) sind das Ergebnis der Zustandsbewertungen von Gebäuden, die je nach System mindestens 1–3 Jahre in Betrieb sind und regelmäßigen Re-Zertifizierungszyklen zur Bestätigung der Bewertung unterliegen.

Hinweis: Alle Zertifizierungsinstitutionen listen Vor- und Zertifikate für Neubauten und Modernisierungen sowie für Bestandsgebäude. Dies kann es im Einzelfall dazu führen, dass ein Gebäude mehrere Zertifikate hat (z. B. ein zertifizierter Neubau wird nach einer gewissen Betriebsphase mit einem Bestandszertifikat ausgezeichnet). Die zur Zertifizierung angemeldeten Objekte (registrierte Objekte) werden wegen angelnder Aussagekraft bzgl. einer zukünftigen Zertifizierung nicht mitgezählt.

Methodology

What certificates are included?

The survey is focusing on commercial real estate as office, retail, logistics, hotels, etc. It covers pre-certificates (or design-stage certificates) and final certificates (post-construction certificates) for new buildings as well as certificates for existing buildings. Certificates for residential buildings are not considered. We do not claim completeness and do not guarantee the correctness of data and information issued by third parties.

Methodology

The cut-off date of the survey is March 31, 2015. Data was submitted by Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB), Building Research Establishment (BRE Global), Deutsches Privates Institut für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (DIFNI), Dutch Green Building Council (DGBC), Norwegian Green Building Council (NGBC), Istituto Tecnológico de Galicia (ITG), U.S. Green Building Council (USGBC) and Certivéa as noted in the legend.

The survey considers a differentiation only between certificates for new and existing buildings. The definition of certificates for new and existing buildings is carried out in accordance with the requirements of the certification systems: certificates for new buildings apply for project development with commissioning including the assessment of processes on modernisation. A pre-certificate can be issued both for new construction and modernisation projects during in the (re-) construction phase. This pre-certificate is valid until the building completion commissioning is carried out. Pre-certificates (assessment of the planning) have been taken into account in order to maintain comparability with previous surveys and added to the certificates for new buildings.

The certificate for new buildings is issued after completion/commissioning and assesses the building after the construction stage. Certificates for existing buildings (BREEAM In Use, LEED EB & OM, DGNB Existing Buildings, HQE Exploitation) are the result of a status-quo assessment of buildings, with at least 1–3 years of operations depending on the system and with periodic recertification cycles to confirm the evaluation.

Please note: All certification bodies list the pre- and certificates for new buildings, modernisations as well as for existing buildings. This may result in individual cases to the fact that a building has multiple certificates (e.g. a certified new building will awarded with an in-use certificate after a certain period in operation). Properties only registered for certification have not been considered due to a lack of explanatory power for future certification.

Qualitätsprüfung

Es erfolgt eine Plausibilitätsprüfung durch ein mit dem jeweiligen System vertrautes Mitglied der Professional Group Sustainability der RICS Deutschland.

Haftungsausschluss

Der Inhalt dieser Publikation darf in keiner Weise ohne die ausdrückliche Genehmigung der RICS Deutschland reproduziert werden. Im Falle einer Weitergabe von darin enthaltenen Informationen ist dafür Sorge zu tragen, dass dies in einer Form geschieht, die die in der vorliegenden Publikation dargestellten Informationen genau widerspiegelt. Obwohl die RICS in der Überzeugung handelt, dass die dargestellten Informationen zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Publikation korrekt sind, kann jedoch keine Garantie oder Gewährleistung der Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben gegeben werden. Die RICS übernimmt weiter keinerlei Haftung gegenüber Mittelspersonen oder Endnutzern für jedwede Handlungen, die infolge der dargestellten Informationen getätigt werden.

Urheberrecht

Die in dieser Publikation wiedergegebenen Inhalte unterliegen dem deutschen Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechts bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der RICS.

Quality Control

A validation process of each certification system was conducted by a member of the RICS Deutschland Professional Group Sustainability acquainted with the respective system.

Legal Disclaimer

The content of this publication may not be reproduced in any manner without the express permission of RICS Deutschland. In the event the information contained herein is disclosed, it must be ensured that this is done in a way that precisely reflects the information presented in this publication. Although RICS is acting under the presumption that the information presented was correct at the time this publication was prepared, RICS makes no guarantee or warranty for the correctness or completeness of the content of this survey. RICS adheres no liability whatsoever with respect to intermediaries or end users in any case of action taken as the result of the information presented.

Copyright

The content of this publication is subject to German copyright law. Any reproduction, revision, distribution, and any type of commercial exploitation beyond the limits set by copyright law require the prior written consent of RICS.

Compiled by Professional Group Sustainability
RICS Deutschland

Herausgeber / Editor

RICS Deutschland Ltd.
Junghofstraße 26
DE-60311 Frankfurt am Main
t +49 (0)69 65 00 75 0
f +49 (0)69 65 00 75 19
ricsdeutschland@rics.org

Kontakt / Contact:
Christine Ciampa Marketing & Member Services

Gestaltung / Design:
rahlwespietz - Büro für Gestaltung, Frankfurt am Main

Stand / Copy date: März 2015

Confidence through professional standards

RICS promotes and enforces the highest professional qualifications and standards in the development and management of land, real estate, construction and infrastructure. Our name promises the consistent delivery of standards – bringing confidence to the markets we serve.

We accredit 118,000 professionals and any individual or firm registered with RICS is subject to our quality assurance. Their expertise covers valuation and commercial property practice; property finance and investment; project management, planning & development; quantity surveying as well as facilities management.

From environmental assessments to real estate transactions, if our members are involved the same professional standards and ethics apply.

We believe that standards underpin effective markets. With up to seventy per cent of the world's wealth bound up in land and real estate, our sector is vital to economic development, helping to support stable, sustainable investment and growth around the globe.

With offices covering the major political and financial centres in the world, we are ideally placed to influence policy and embed professional standards. We work at a cross-governmental level, delivering international standards that will support a safe and vibrant marketplace in land, real estate, construction and infrastructure, for the benefit of all. We are proud of our reputation and sustain it, so clients who work with an RICS professional can have confidence in the quality and ethics of the services provided.

United Kingdom RICS HQ
Parliament Square, London
SW1P 3AD United Kingdom

t +44 (0)24 7686 8555
f +44 (0)20 7334 3811
contactrics@rics.org

Media enquiries
pressoffice@rics.org

Ireland
38 Merrion Square, Dublin 2,
Ireland

t +353 1 644 5500
f +353 1 661 1797
ricsireland@rics.org

Europe
(excluding UK and Ireland)

Rue Ducale 67,
1000 Brussels,
Belgium

t +32 2 733 10 19
f +32 2 742 97 48
ricseurope@rics.org

Middle East
Office G14, Block 3,
Knowledge Village,
Dubai, United Arab Emirates

t +971 4 446 2808
f +971 4 427 2498
ricsmenea@rics.org

Africa
PO Box 3400,
Witkoppen 2068,
South Africa

t +27 11 467 2857
f +27 86 514 0655
ricsafrica@rics.org

Americas
One Grand Central Place,
60 East 42nd Street, Suite 2810,
New York 10165 – 2811, USA

t +1 212 847 7400
f +1 212 847 7401
ricsamericas@rics.org

South America
Rua Maranhão, 584 – cj 104,
São Paulo – SP, Brasil

t +55 11 2925 0068
ricsbrasil@rics.org

Oceania
Suite 1, Level 9,
1 Castlereagh Street,
Sydney NSW 2000. Australia

t +61 2 9216 2333
f +61 2 9232 5591
info@rics.org

North Asia
3707 Hopewell Centre,
183 Queen's Road East
Wanchai, Hong Kong

t +852 2537 7117
f +852 2537 2756
ricsasia@rics.org

ASEAN
10 Anson Road,
#06-22 International Plaza,
Singapore 079903

t +65 6635 4242
f +65 6635 4244
ricssingapore@rics.org

Japan
Level 14 Hibiya Central Building,
1-2-9 Nishi Shimbashi Minato-Ku,
Tokyo 105-0003, Japan

t +81 3 5532 8813
f +81 3 5532 8814
ricsjapan@rics.org

South Asia
48 & 49 Centrum Plaza,
Sector Road, Sector 53,
Gurgaon – 122002, India

t +91 124 459 5400
f +91 124 459 5402
ricsindia@rics.org

Europe/July 2015/rahlwespietz/Grün kommt/Deutschland