

Immobilien-Zertifizierungen Label Landschaft

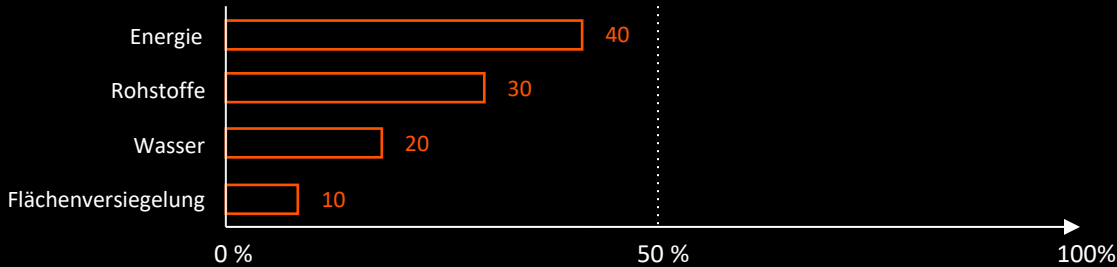
22. Januar 2026 | Swissbau Focus

Christoph Dewald | Managing Partner
www.re-x.ch

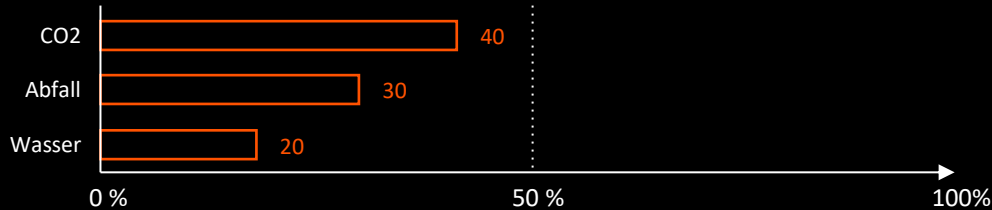


Anteil des Immobiliensektors am
Ressourcenverbrauch und an Emissionen

Anteil an Ressourcenverbrauch



Anteil an Emissionen



The Limits to Growth
1972

Our Common Future
1987

4. IPCC Report
2007

UN SDGs
2015

2015
Paris Agreement

1960

1970

1980

1990

2000

2010

2020

Instrumente zur Messung der Umweltleistung

Building Environmental Assessment Method (BEAM)

*A building environmental assessment method is a way to evaluate the environmental performance of a building against an explicit set of criteria and typically consists of **three major components**:*

- a declared set of **environmental performance criteria** organized in a logical fashion – **the STRUCTURE**.
- the assignment of a **number of possible points or credits for each performance issue** that can be earned by meeting a given level of performance – **the SCORING**.
- a means of showing the **overall score of environmental performance** of a building or facility – **the OUTPUT**.

Building Environmental Assessment Methods (BEAMs) entstanden Anfang der 1990er-Jahre, um die Umweltleistung von Gebäuden messbar zu machen.

BEAM
1990

The Limits to Growth
1972

Our Common Future
1987

4. IPCC Report
2007

UN SDGs
2015

2015
Paris Agreement

1960

1970

1980

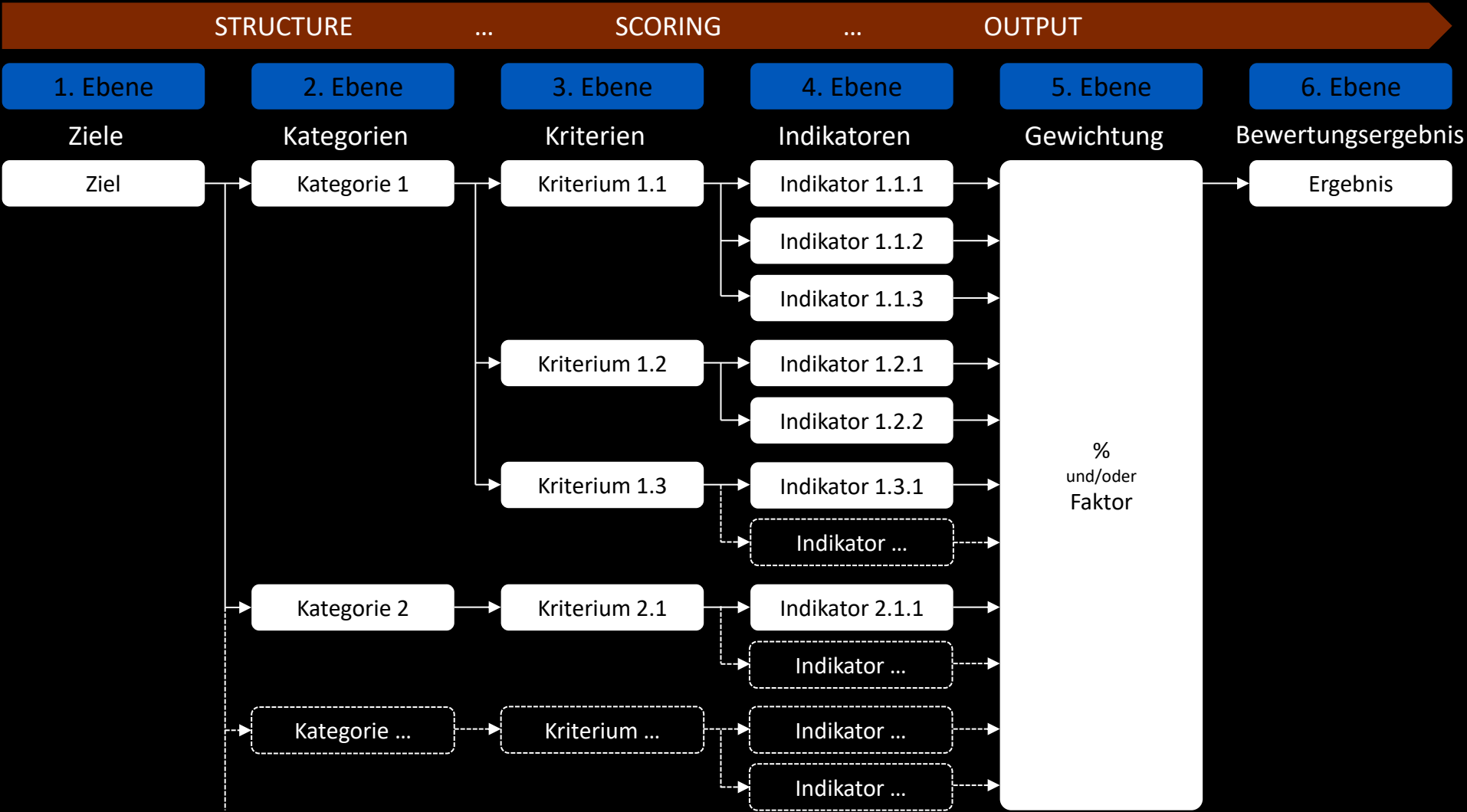
1990

2000

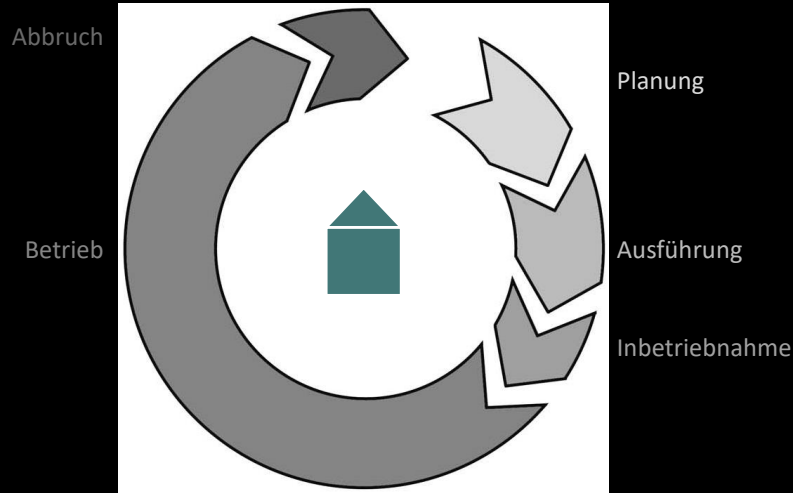
2010

2020

Struktur von Nachhaltigkeits-Zertifizierungssystemen

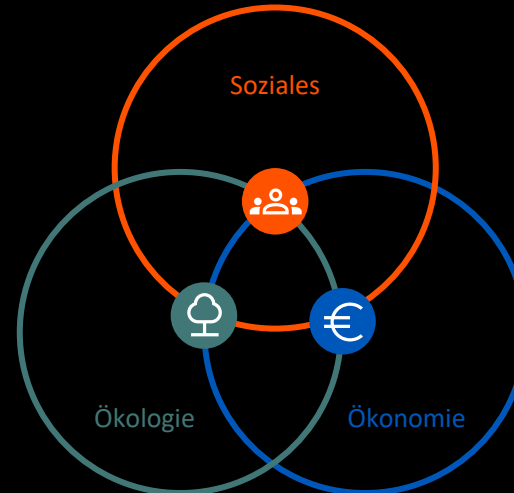


Nachhaltigkeitsleistung über den Gebäudelebenszyklus



Lebenszyklus

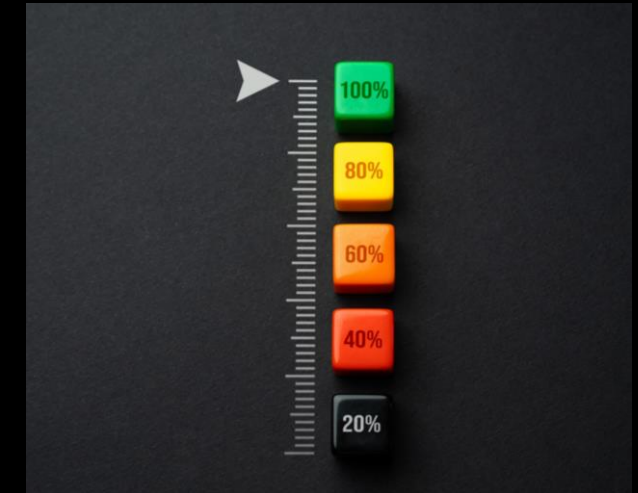
Heute bewerten Labels in der Regel die Nachhaltigkeitsleistung über den gesamten Lebenszyklus des betreffenden Projektes



Nachhaltigkeit

Bewertung der drei Säulen der Nachhaltigkeit

- Ökologie
- Soziokultur & Funktionalität
- Ökonomie



Performance

Leistungsfähigkeit des gesamten Projekts steht über der Performance einzelner Nachhaltigkeitsmassnahmen

Nachhaltigkeitszertifizierung ist Qualitätssicherung

Eine Nachhaltigkeitszertifizierung ist ein ...

... Qualitätsmerkmal, Prüf- oder Gütesiegel einer unabhängigen Organisation über die Erreichung einer vorher definierten Qualität eines Projektes

Qualitätssicherung



Leistungs- & Zertifizierungsphasen (idealisiert)



Das passende Label?

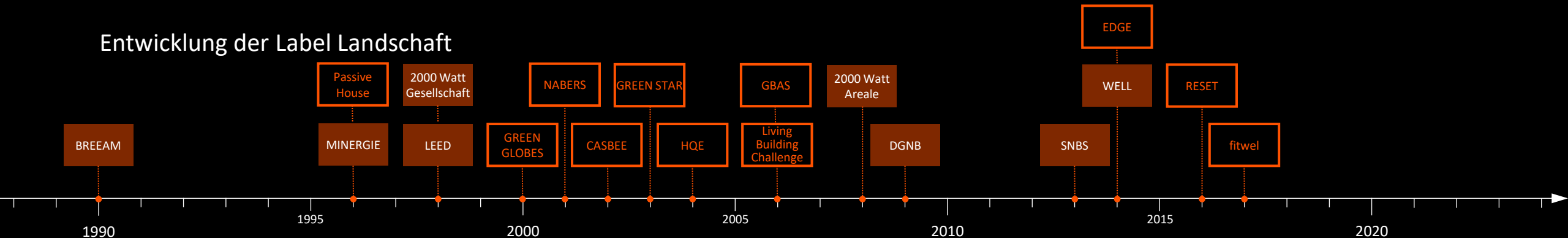


Vergleichbarkeit von Green Building Labels

- komplexe Systeme
- signifikante Unterschiede bei der Nachhaltigkeitsmessung
- implizite und explizite Themenabdeckung
- seriöse Leistungsvergleiche sind sehr anspruchsvoll

Die Auswahl des passenden Labels hängt unmittelbar von den spezifischen Anforderungen, Bedürfnissen und Zielen der Bauherrschaft ab.

Entwicklung der Label Landschaft



Weshalb so viele?

Mögliche Klassifizierungen

Dimensionalität	Anwendungsregion	Bewertungsart	Typologie	Ausbauform	Lebenszyklus
Eindimensional	National	Endorsement	Gebäude	Gesamtausbau	Neubau
themenspezifisch z.B. - Energie (MINERGIE) - Gesundheit & Wohlbefinden (WELL) - ...	- MINERGIE (CH) - SNBS (CH) - SGNI/DGNB (CH/D) - HQE (F) - ...	erfüllt/nicht erfüllt - MINERGIE (j/n) - ...	- Büro - Wohnen - Hotel - Labor - ...	- BREEAM NC - LEED NC - SNBS - SGNI/DGNB - ...	- BREEAM NC - LEED NC - DGNB Neubau - MINERGIE - ...
Multidimensional	International	Comparative	Areal	Grundausbau	Sanierung
			Infrastruktur	Mieterausbau	Bestand/Betrieb
holistisch - BREEAM, LEED, DGNB - ... (versucht Nachhaltigkeit in seinen Dimensionen abzudecken)	- BREEAM - LEED - DGNB - WELL - ...	unterschiedliche Bewertungen (Vergleich mit anderen Gebäuden) - BREEAM, LEED, DGNB - ...	- BREEAM communities - LEED ND - DGNB Stadtquartiere - SNBS Areale - ... - BREEAM infrastructure - SNBS infrastruktur - DGNB industriestandorte - ...	- BREEAM Shell & Core - LEED Core & Shell - ... - LEED Commercial Interiors - DGNB Innenräume - ...	- BREEAM Refurbishment & fit-out - LEED Major Renovation - DGNB Sanierung - ... - LEED EBOM - BREEAM in Use - DGNB GiB - MINERGIE-Betrieb - SNBS

Quelle:
eigene Darstellung

Zertifizierungssystemfamilien

Beispiel DGNB



Vielen Dank

Christoph Dewald
www.re-x.ch