



Praxistipps und Lösungen für den Bauleiter-Alltag!

Praxis-Lösungen für alle Architekten, Ingenieure und Bauleiter.
Komplett aktualisiert in der 3. Auflage.



Pilotphase des ESG-Scoring-Modells Ecore gestartet

Ein Jahr nach Gründung des "ESG Circle of Real Estate", kurz Ecore, veröffentlicht die Branchen-Initiative ihren europäischen Nachhaltigkeitsstandard.

Ecore, im Februar 2020 durch Bell Management Consultants und namhafte Immobilien-Bestandshalter ins Leben gerufen, umfasst heute circa 40 Mitglieder, die ein Immobilienvermögen von insgesamt rund 800 Milliarden Euro auf sich vereinen. „Das Ziel, die Erarbeitung und Etablierung eines belastbaren und marktfähigen Branchenstandards zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilien und Portfolios, ist erreicht. Zahlreiche Gremiensitzungen unter den Nachhaltigkeitsexperten und Entscheidern der teilnehmenden Häuser, dem BVI und ZIA haben dies möglich gemacht,“ sagt **Dr. Markus Bell**, Geschäftsführer von Bell Management Consultants. „Diese Methodik ist eine Chance auf mehr Transparenz in der Branche, die man im Sinne der Anleger und Mieter nicht verstreichen lassen darf.“

ESG-Scoring mit klarem USP unter Einbindung bestehender Instrumente und Kriterien

Das ESG-Scoring-Modell der Initiative ist ein ganzheitlicher Kriterienkatalog. Über die ESG-Kriterien hinaus werden die erforderlichen Taxonomie-Kriterien des Action Plan on Sustainable Finance der EU und die Ziele des Pariser Klimaschutzabkommens (über z.B. CRREM) abgebildet. Das Scoring wird fortlaufend mit den neuen Instrumenten der EU aktualisiert. Anhand einer Punkteskala von null bis 100 können alle Stakeholder, wie zum Beispiel Mieter, Anleger und Investoren, erkennen, inwieweit eine Immobilie oder ein Portfolio die Klima-Ziele und ESG-Kriterien abbildet. Daraus leitet sich im Detail das operative Optimierungspotenzial einer Liegenschaft ab. Das Modell (Open-Source) liefert einen konkreten Fahrplan, mit welchen Maßnahmen die ESG-Ziele erreicht werden können. Neben der breiten

Marktabdeckung sind der operative Nutzen für jeden Investor/Anleger und die Vergleichbarkeit in seiner Peer-Group bei adäquatem Aufwand zentraler Bestandteil dieses ESG-Scorings.

Das Scoring-Modell besteht aus den drei Clustern, Governance, Verbräuche und Emissionen sowie Asset Check. Im „Cluster I - Governance“ stehen Nachhaltigkeit und Management im Portfolio, Kommunikation und externe Qualitätssicherung (z.B. Nachweise, Ratings) im Vordergrund. Analysiert wird hier unter anderem, ob Mieterausschlusskriterien angewendet oder grüne Mietverträge abgeschlossen wurden. Im „Cluster II - Verbräuche und Emissionen“ sind die zentralen Themen Energieverbrauch, CO₂-Emissionen, Wasserverbrauch und Abfallaufkommen und die Bewertung „Paris-Ready“ (Abgleich mit den Zieldaten für 2030) zu nennen. Das „Cluster III - Asset Check“ umfasst acht qualitative Themenfelder: Gebäudeautomation, Hülle und Technik, Ressourcen, Nutzerkomfort, Ökonomie, Lage, Maßnahmen im Betrieb sowie Zukunftsfähigkeit.

Start der Pilotierung in großem Umfang

Die Erhebung im ersten Jahr mit rund 500 Objekten aus den weltweiten Mitglieder-Immobilienportfolios wurde bereits eingeleitet. Die teilnehmenden Häuser liefern die erforderlichen Informationen in den nächsten Monaten und können so ihren Status je Objekt erfahren. Mitte 2021 werden die Erkenntnisse aus der Pilotierung aufgenommen und das Scoring für den breiten Markt freigegeben. Geplant ist zudem ein Benchmarking über mehrere Länder und Asset Klassen.

Bedeutung und Notwendigkeit von Ecore

Die Relevanz von Ecore erschließt sich auch aus den wachsenden regulatorischen Anforderungen an Finanzmarktteilnehmer aus dem Action Plan for Sustainable Finance hinsichtlich der Erfüllung der Offenlegungs- sowie Steuerungspflichten von Nachhaltigkeitsrisiken und -chancen. Im Ecore-Scoring sollen durch eine ganzheitliche Sichtweise Immobilien und Portfolios unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten vergleichbar gemacht werden.

Ausblick – Basis verbreitern

„In diesem Jahr sollen weitere Teilnehmer gewonnen werden, wengleich die kritische Größe für Deutschland erreicht ist. Die Etablierung von Ecore auf europäischer Ebene wurde bereits auf den Weg gebracht und wird Schwerpunkt der weiteren Arbeit sein“, sagt Dr. Markus Bell. Ebenso wie der Klimarat im Rahmen des Klimaschutzgesetzes jährlich den Entwicklungsstand aufzeigen wird, soll durch eine jährliche Messung bei Ecore überprüft werden, ob die Bemühungen und Maßnahmen greifen. Allen ist bewusst, dass die Feststellung des Ist-Zustandes auf Basis des ESG-Scorings nur der Ausgangspunkt sein kann. Damit einher geht die Frage, wer bei der

Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen hilft. Eine eigenständige Initiative, die "ESG Solution Partners", hat sich diesbezüglich bereits gegründet, um bei dem aufkommenden Umsetzungsbedarf zu unterstützen.

Who's Who deutscher und europäischer Investmenthäuser und Projektentwickler

Die Mitglieder der Ecore-Initiative unter der Projektleitung von Bell Management Consultants sind: AEW, Allianz Real Estate, Alstria, Ampega Real Estate, Arminius, Art Invest, Aurelis, Bayerische Hausbau, BNP Paribas Reim, CA Immo, Catella Real Estate, Commerz Real, Conren Land, Corestate, Credit Suisse, Deka Immobilien, DWS Real Estate, Edge, Erste Group Immorent, Generali Real Estate, Habona Invest, Hamburg Team, Hamburg Trust, Hansainvest Real Assets, Hansemerkur Grundvermögen, Kanam Grund Group, Landmarken, LaSalle, LHI Gruppe, Meag, Patrizia, Real I.S., RLI Investors, Savills Investment Management, UBS Real Estate, Union Investment Real Estate, Verifort Capital, Warburg HIH-Invest und Wealthcap.

11.02.2021