

## ESG-Scoring Ecore ist in der Pilotphase

**MÄRKTE** AUS IZ06/2021, S. 11  
Von Lars Wiederhold | 11.02.2021



In Frankfurt gibt es besonders viele Green Buildings. Ein neues ESG-Scoring soll mehr Vergleichbarkeit bieten als die bisherigen Zertifikate.

Quelle: Pixabay, Urheber: Leonhard Niederwimmer

**Ecore, der Nachhaltigkeitsstandard, den Bell Management Consultants gemeinsam mit der Immobilienbranche entwickelt hat, ist in der Pilotphase. Derzeit werden Daten von 500 Immobilien erhoben. Der Initiative haben sich mittlerweile über 40 Mitglieder angeschlossen.**

Im vergangenen Jahr hat Bell Management Consultants (BMC) viele digitale Mammutsitzungen geführt. Die mehr als 40 Mitglieder, die Ecore inzwischen umfasst, waren allesamt eingeladen, um die einzelnen Kriterien des Nachhaltigkeitsstandards und deren jeweilige Gewichtung zu diskutieren. Zu Beginn lagen die Meinungen unter den Teilnehmern teils weit auseinander. "Wir sind bewusst den steinigen Weg gegangen", erklärt Markus Franz, verantwortlicher Projektleiter für Ecore bei BMC. Es habe zuvor auch die Überlegung gegeben, sich in kleineren Untergruppen zu den verschiedenen vertretenen Assetklassen auszutauschen. "Dabei hätte aber die Gefahr bestanden, dass wir uns zu sehr auseinanderbewegen", ergänzt Franz. Im Ergebnis habe sich die aufwendige Herangehensweise gelohnt. Ecore sei dadurch ein "Werk aller" geworden.

Die Initiative ESG Circle of Real Estate, kurz Ecore, hatte sich vor etwa einem Jahr gegründet. Einer der Hauptinitiatoren war damals Union Investment. Mittlerweile deckt Ecore aber fast das ganze Alphabet der Immobilienwirtschaft ab, von AEW bis Wealthcap. Zu Asset-Managern gesellten sich Bestandshalter und Projektentwickler. Die Unternehmen stehen zusammen für ein Immobilienvermögen von rund 800 Mrd. Euro. Der Zentrale Immobilien Ausschuss und der Bundesverband Investment und Asset Management haben sich ebenfalls angeschlossen.

"In diesem Jahr sollen weitere Teilnehmer gewonnen werden, wenngleich die kritische Größe für Deutschland erreicht ist", berichtet BMC-Geschäftsführer Markus Bell. Die Etablierung von Ecore auf europäischer Ebene sei auf den Weg gebracht und bilde den Schwerpunkt der weiteren Arbeit.

Zudem ist die Datenerhebung bei insgesamt 500 Gewerbeimmobilien angelaufen. Deren Manager füllen derzeit Templates auf Basis des gemeinsam entwickelten Kriterienkatalogs aus, die von BMC ausgewertet werden. Zur Jahresmitte sollen dann genügend Informationen vorliegen, um das ESG-Scoring für den breiten Markt auszurollen. Dieses deckt verschiedene Cluster ab.

Unter dem Cluster Governance verortet Ecore unter anderem Punkte wie grüne Mietverträge oder Mieterausschlusskriterien. Im zweiten Cluster geht es um Verbräuche und Emissionen und im dritten, dem sogenannten Asset-Check, werden z.B. Fragen zur Gebäudetechnik, zum Nutzerkomfort und zum Betrieb der Immobilie thematisiert. Dabei berücksichtigt das Open-Source-Modell auch regulatorische Neuerungen wie z.B. die EU-Taxonomie und soll fortlaufend aktualisiert werden. Im Laufe des Jahres soll ergänzend die Assetklasse Wohnimmobilie in die Untersuchung aufgenommen werden.

Wie gut ein Gebäude oder Portfolio im Scoring abschneidet, wird in einer Punkteskala von null bis 100 angegeben. Das soll Immobilien - unter anderem als Geldanlage - besser vergleichbar machen. Diese Vergleichbarkeit begrüßt der Projektentwickler Aurelis, der sich Ecore angeschlossen hat. "Das hilft allen Beteiligten - sowohl bei einer Weiterentwicklung der eigenen Nachhaltigkeitsstrategie als auch bei der Bewertung des Erfolgs derselben", kommentiert eine Sprecherin. Beim Asset-Manager Commerz Real, ebenfalls Ecore-Mitglied, sieht man Vorteile "in einem permanenten Scoring abseits der Nachhaltigkeitszertifikate". "Es ist das erste Mal, dass mehrere Unternehmen bei so etwas zusammenarbeiten", sagt ein Sprecher.

Ecore will über das bloße Aufzeigen des ESG-Status hinausgehen. Deshalb hat BMC die Parallelinitiative ESG Solution Partners gegründet, die sich aus Softwareunternehmen, Mieterausbau-Experten, Gebäude- und Energietechnikern, Ingenieurbüros und Betriebskostenoptimierern zusammensetzt. "Es hat sich schnell gezeigt, dass wegen der vielen ESG-Anforderungen eine externe Unterstützung sinnvoll ist", erläutert Thomas Wenzel, Partner von BMC. Er versteht die Gebäudedienstleister als "Sparringspartner" der Ecore-Mitglieder. Sie könnten Lösungskonzepte vorstellen, wie sich das ESG-Potenzial von Immobilien heben und sich die Maßnahmen umsetzen lassen.