

Dienstleister müssen sich noch beweisen

Um die zunehmend strikteren ESG-Anforderungen der Politik zu erfüllen, setzen Investoren und Bestandshalter auf eine Vielzahl von Dienstleistern. Die Auswahl kann angesichts der Bandbreite der zu erledigenden Aufgaben jedoch schwierig sein. Hier möchte das Unternehmen Bell Management Consultants mit seinem nun erstmals veröffentlichten ESG-Report Abhilfe schaffen. Grundlage ist eine Befragung von Auftraggebern.

Auf Kundenbewertungen basierende Rankings aus den Bereichen Asset-, Property-, und Facility-Management veröffentlicht Bell Management Consultants (BMC) bereits seit mehr als zehn Jahren. Nun hat das Beratungsunternehmen sein bewährtes Modell erstmals auf ESG-Dienstleister angewendet. „Am Markt gibt es seit zwei bis drei Jahren einen Umbruch. Es entwickeln sich neue Geschäftsfelder“, erklärt BMC-Partner Thomas Wenzel die Motivation. Zu den Veränderungen beigetragen haben zum Beispiel die Taxonomie und die Offenlegungsverordnung. „Investoren und Bestandshalter suchen Dienstleister, die sie im Bereich ESG unterstützen können“, so Wenzel. Es müssen etwa Portfolios und Ankaufprofile verändert und Immobilien an neue Maßstäbe angepasst werden. Auch das Auflegen von Artikel-8- oder Artikel-9-Fonds sowie nachhaltige Finanzierungsanfragen erfordern spezielle Kompetenzen. Manche

Aufgaben werden Wenzel zufolge zwar von Facility-Managern übernommen. Jedoch drängen auch neue Anbieter auf den Markt.

Um festzustellen, wie zufriedenen Auftraggeber mit der Arbeit ihrer jeweiligen Dienstleister sind, hat BMC die Verantwortlichen von 68 Unternehmen interviewt. „Dabei haben wir offen gefragt und keine Namen vorgegeben“, betont Research-Analyst Simon Schneider. Ziel war es zunächst, festzustellen, welche Anbieter überhaupt am Markt vertreten sind. Die Dienstleister und Umsetzungs-partner hat BMC dann in drei Fachbereiche unterteilt. Dabei handelt es sich zum einen um klassische Beratung und Strategieplanung. Hinzu kommen Plattformen und Anbieter, die sich mit Datenmanagement, Sofwarescoringmodellen und Ratingsystemen befassen. Die dritte Kategorie umfasst Dienstleistungen mit Fokus auf der konkreten Umsetzung von Maßnahmen am Objekt. In künftigen Reports soll dieses

System laut Schneider noch verfeinert werden.

Im Rahmen der aktuellen Untersuchung konnten die Befragten unter anderem die Kompetenz der von ihnen beauftragten Dienstleister mit Schulnoten bewerten. Diese hat BMC in Punkte umgerechnet, wobei ein maximaler Wert von 850 möglich war. Davon entfallen jeweils 425 Punkte auf Mitarbeiterkompetenzen sowie auf Unternehmenskompetenzen.

Das Ranking Strategie/Berater führt Agradblue mit 729 Punkten an. Auf Platz 2 folgt Drees & Sommer mit 721 Punkten vor Argentus/Westbridge mit 710 Punkten. Im Ranking Daten/Software nimmt Quantrefy mit 751 Punkten die Spitzenposition ein, knapp vor Measurabl (746 Punkte) und Dabbel (744 Punkte). „Systeme wie Ecore und CRREM wurden hier absichtlich nicht aufgenommen, da sie für uns als Standard gelten“, erklärt Wenzel. Mit 761 Punkten steht Voltaro im Ranking Umsetzung auf Platz 1. Insgesamt weist das Unternehmen mit diesem Wert auch die höchste erreichte Punktzahl über alle Fachbereiche auf. Dahinter folgen in der Kategorie Umsetzung mit einigem Abstand Lins Recycling und Mainova mit 717 beziehungsweise 641 Punkten.

BMC hat für den ESG-Report auch die Bewertung der Kompetenzen mit Blick auf den Gesamtmarkt untersucht. Im Durchschnitt wurden die Mitarbeiterkompetenzen über alle drei Kategorien hinweg mit 1,92 Notenpunkten bewertet, die Unternehmenskompetenzen mit 1,95 Notenpunkten.

Weiterempfehlungsquote liegt bei 85%

Die Ergebnisse sind damit zwar besser als etwa die des letzten PM-Reports. Bei einem Vergleich ist jedoch Vorsicht geboten, warnt BMC-Partner Wenzel. „Da es die neuen Aufgaben noch nicht so lange gibt, mussten noch nicht alle Dienstleister liefern. Es sind also eventuell auch Vorschusslorbeeren darunter.“

Bei den Mitarbeiterkompetenzen, die sich insgesamt aus zehn Teilfeldern zusammensetzen, schnitten die Kontinuität der Ansprechpartner und die Freundlichkeit mit jeweils Note 1,7 am besten ab. Die schlechteste Note (2,2) gab es für den Aspekt Proaktive Rückmeldung zum Status. Bei den Unternehmenskompetenzen wurden drei Teilfelder abgefragt. Dabei erhielt die Genauigkeit beziehungsweise Einhaltung des Budgets die Note 1,8, Transparentes Projektcontrolling sowie Vernetzung mit angrenzenden Dienstleistungsbereichen wurden jeweils mit 2,0 bewertet.

Über alle Fachbereiche hinweg liegt die Weiterempfehlungsquote bei 85%. Den höchsten Wert erreicht die Kategorie Strategie/Beratung mit 87%. Die Erwartungserfüllung liegt insgesamt bei 95%, wobei die Dienstleister, die den Fokus auf die Umsetzung legen, sogar 100% der Erwartungen erfüllen konnten.

Neben den Kompetenzbewertungen enthält der ESG-Report auch ein separates Ranking zur Markenstärke der Dienstleister. Diese setzt sich aus der Bekanntheit und dem Ruf eines Unternehmens zusammen. Dabei konnten für den ersten Aspekt zwischen 0 und +50 Punkte für den zweiten zwischen -50

und +50 Punkte vergeben werden. Die stärkste Marke hat demnach Argentus/Westbridge mit 43 von maximal 100 Punkten vor Quantrefy (35 Punkte) und Drees & Sommer (34 Punkte).

Zusätzlich enthält der ESG-Report noch verschiedene Ergebnisse zur Marktentwicklung. Von den befragten Unternehmen stehen 44% unter Aufsicht oder unterliegen der Kontrolle einer Regulierungsbehörde wie der Bafin. Von diesen Unternehmen haben wiederum 87% mehr als 1 Mrd. Euro Assets unter Management. Die Verbrauchsdatenerfassung, -erhebung, -beschaffung, -dokumentation stellt für 51% der Befragten die größte Herausforderung im Zusammenhang mit ESG dar. Danach folgen Unklare Anforderungen, fehlende Vorgaben (43%) und Umsetzung von Artikel-8- oder -9-Fonds/Regulatorik/Taxonomie (28%).

Bei der Häufigkeit, mit der Zertifizierungssysteme genutzt werden oder dies von den Unternehmen zumindest geplant ist, erreichte die DGNB Platz 1. Genannt wurde sie von 77% der Befragten. Danach folgen Breeam (52%) und Leed (50%). Letztere zwei kommen umso häufiger zum Einsatz, je höher die Assets unter Management der Unternehmen sind. 15% der Befragten planen wiederum überhaupt keine Zertifizierung. Bei der Nutzung von Scoringmodellen und Ratingsystemen belegt Ecore mit 91% den ersten Platz, gefolgt von Gresb (50%) und CRREM (37%).

Florian Hartmüller

Voltaro bekommt die meisten Punkte Bewertung der Kompetenz von ESG-Dienstleistern, 2022

Platz	Strategie/Berater		Fachbereich		Umsetzung	
	Dienstleister	Score*	Dienstleister	Score*	Dienstleister	Score*
1	Agradblue	729	Quantrefy	751	Voltaro	761
2	Drees & Sommer	721	Measurabl	746	Lins Recycling	717
3	Argentus/Westbridge	710	Dabbel	744	Mainova	641
4	Arcadis	708	Evora	727	Apleona	627

*Score: max. 850

© Immobilien Zeitung; ESG Report 2022