

Pia Hoffmann

„ECORE – ESG Circle of Real Estate“ – Der ESG-Branchenstandard für die Immobilienwirtschaft

Energieeffizient, Grün, Nachhaltigkeit: Diese Begriffe sind längst seit vielen Jahren in der Immobilienbranche fest verankert. Doch seitdem der gesellschaftliche Druck von vielen Seiten auf das Thema Klimawandel immer größer wird und große, notwendige Ziele im Pariser Klimaschutzabkommen verabschiedet wurden, sind die drei Buchstaben „E“, „S“ und „G“ aus der Immobilienbranche nicht mehr wegzudenken. Immobilienfonds, Bestandhalter, Asset Manager, Projektentwickler und nicht zuletzt auch die Property Manager und Facility Manager sind dabei, ihr Handeln daran auszurichten.

Das „E“ steht für Environmental (Umwelt) und betrifft unter anderem die Faktoren Klima, Ressourcen oder Artenvielfalt. Das „S“ steht für Social (Soziales) und umfasst Punkte wie Mitarbeiter, Nutzerkomfort, Sicherheit und Gesundheit. Das „G“ steht für Governance (Unternehmensführung) und steht für Themenbereiche wie Risiko- und Reputationsmanagement, Aufsichtsstrukturen, Compliance und Antikorruptions-Maßnahmen.

Die Initiative Ecore ESG Circle of Real Estate

Ende 2019 hat sich die Immobilienbranche, allen voran die Fonds- und Asset Manager, auf den Weg gemacht, den Branchenstandard Ecore als neutrale Mess-, Steuerungs- und Koordinationseinheit zu entwickeln. Darüber hinaus soll das Ecore-Scoring Transparenz und Vergleichbarkeit in Richtung der unterschiedlichen Stakeholder,

bspw. Anleger oder Mieter sicherstellen. Das war die Geburtsstunde der Initiative Ecore ESG-Circle of Real Estate.

Heute umfasst die Initiative Ecore ein breites Feld von über 100 Teilnehmern und sechs Immobilienverbänden (siehe Abb.). Innerhalb Ecore agiert zudem die Gruppe der ESG-Solution Partner (20 Dienstleistungsunternehmen), die die Investorenseite auf dem Weg



zu klimaneutralen Gebäuden als beratende Sparrings-Partner und operative Umsetzer von Nachhaltigkeitsmaßnahmen unterstützen.

Das ECORE-Scoring

Mit dem ECORE-Scoring wurde ein Standard erarbeitet, der alle Regularien, Gesetze und Verordnungen sowie die ESG-Kriterien (u.a. die erforderlichen Taxonomie-Kriterien des Action Plan on Sustainable Finance der EU und die Ziele des Pariser Klimaschutzabkommens) abdeckt. Über ECORE wird eine Aussage zum gesamten Portfolio bzw. auf Produktebene möglich. Auch bereits durchgeführte Zertifizierungssysteme (bspw. DGNB, BREEAM und LEED) werden abfragt und entsprechend berücksichtigt.

Die Entwicklung der EU-Taxonomie wird auch in den kommenden Jahren sehr dynamisch sein und voraussichtlich noch anspruchsvoller werden, sollte der Gebäudesektor auch in den nächsten Jahren seine Klima-

ziele, wie bereits 2020, verfehlen. Das Scoring wird dementsprechend fortlaufend an die neuesten Anforderungen der EU-Taxonomie angepasst.

Den Immobilienfonds, Investoren, Bestandshaltern und Projektentwicklern ermöglicht das ECORE-Scoring über alle Asset Klassen die Möglichkeit, die ESG-Konformität der Objekte und der Portfolios zu erfassen. Ebenso wird es möglich sein auf individuell auswählbaren Ebenen ein Benchmarking zu anderen Objekten zu generieren. Von Beginn an wurde innerhalb von ECORE die Regulatorik interpretiert und diskutiert. Dazu gehörte neben der Implementierung der Taxonomie-Kriterien auch das Erlangen eines einheitlichen Branchenverständnisses zur Definition von Art. 6-, Art. 8- und Art. 9-Produkten.

Der Score-Wert wird anhand einer Punkteskala von 0 bis 100 ermittelt. In einer Vielzahl an Workshops mit den Experten der ECORE-Mitglieder wurden die Detailkriterien je Asset Klasse definiert, strukturiert, disku-

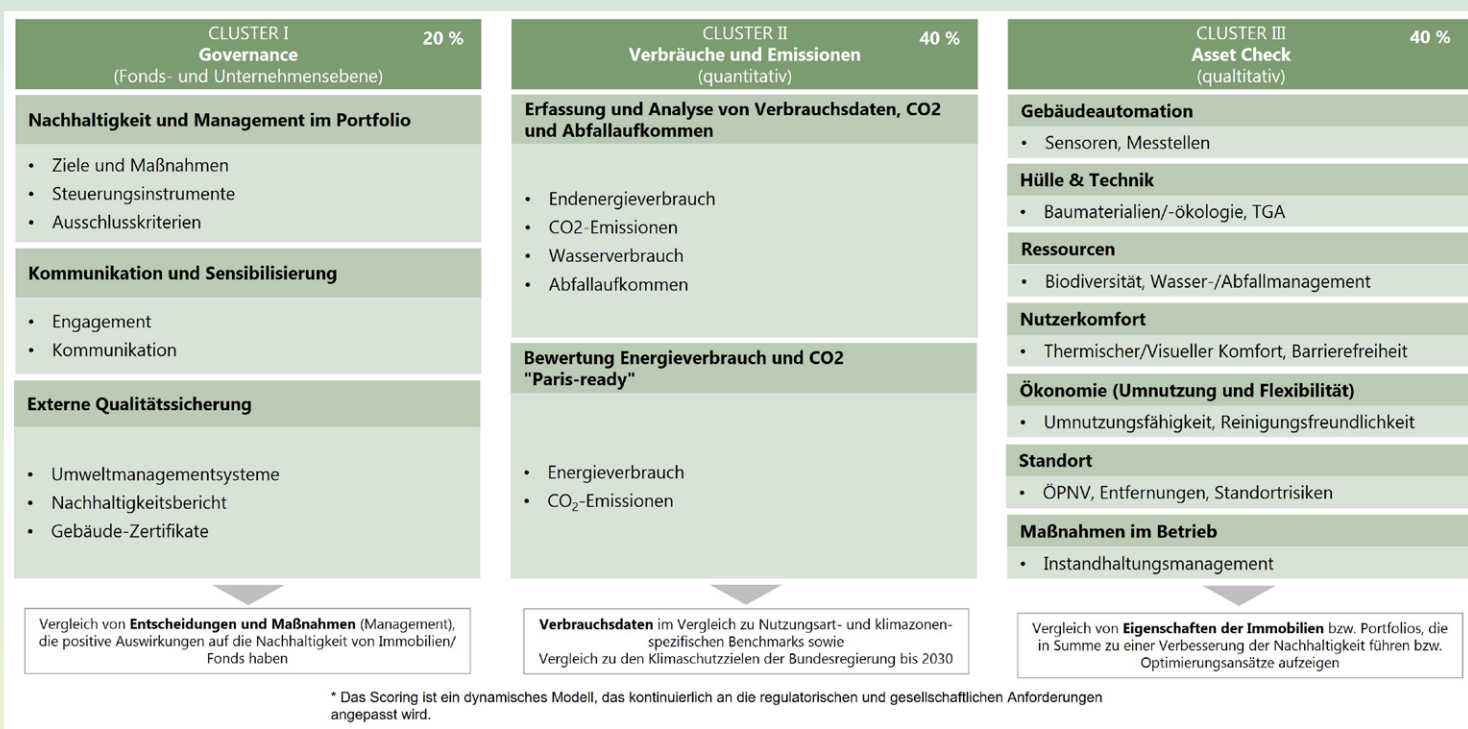
tiert und anschließend gewichtet. Ziel war es, ein operativ anwendbares Tool zu entwickeln, das bei hohem Qualitätsanspruch auf der einen Seite, trotzdem im Aufwand für kleine und große Unternehmen umsetzbar sein sollte.

ECORE wird für alle Asset Klassen anwendbar sein und verfolgt einen internationalen Anspruch, auch wenn es aus Deutschland heraus entwickelt wird. Ein großer Teil der ECORE-Mitgliedsunternehmen ist mindestens europaweit oder sogar weltweit investiert.

Das Scoring-Modell besteht aus drei Clustern, die unterschiedlich stark gewichtet sind.

1. **Governance,**
2. **Verbräuche und Emissionen, und**
3. **Asset Check (siehe Abb.).**

Die Oberkriterien gliedern sich nochmals in eine Vielzahl an relevanten Detailkriterien auf.



Bell

MANAGEMENT CONSULTANTS

DAS UNTERNEHMEN



Im „Cluster I - Governance“ stehen Nachhaltigkeit und Management im Portfolio, Kommunikation und externe Qualitätssicherung (z.B. Nachweise, Ratings) im Vordergrund. Analysiert wird hier u.a., 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 sowie Maßnahmen im Betrieb.

Kurzvorstellung

Bell Management Consultants (BMC) ist ein führendes Beratungshaus im deutschen Immobilienmarkt, das für Transparenzschaffung in Form von großen Benchmark-Initiativen unter Investoren und Property Managern steht. Sowohl die jährliche Erstellung von Marktreports zu den Playern im AM, PM und FM als auch die Mieteranalysen, die für über 50 Investoren in ganz Europa durchgeführt wurden, unterstützen den datenbasierten Beratungsansatz. Zudem hat BMC seit Beginn an mit der Initiierung von Brancheninitiativen dafür geworben, große Themen als Branche gemeinsam anzugehen.

USPs des Unternehmens

Bell Management Consultants (BMC) versteht sich seit jeher als Bindeglied der relevanten Management-Disziplinen in der Immobilienbranche. Vor diesem Hintergrund denken wir nicht nur prozessübergreifend sondern vor allem auch daran, wie man als Branche gemeinsam Herausforderungen angehen und entsprechende Lösungen erarbeiten kann. Dieser Ansatz spiegelt sich seit Jahren in unseren Brancheninitiativen wider.

Initiative für ESG-Konformität in Immobilien- portfolios



ECORE

ESG-Circle of Real Estate

Frühzeitige Einbindung von Lösungspartnern

Ergänzt wurde der Kreis der Ecore-Investoren und Projektentwickler um die Gruppe der ESG-Solution Partner. Diese setzen sich aus führenden Beratungs- und Dienstleistungsunternehmen des Immobiliensektors zusammen. Innerhalb der Initiative Ecore verstehen sie sich als Enabler, die mit Expertise und Realisierungskompetenz die Erreichung der Nachhaltigkeitsziele gemeinsam mit den Immobilieninvestoren vorantreiben wollen. Für den fortlaufenden Dialog zwischen Ecore-Investmenthäusern und -Umsetzungspartnern wurde ein regelmäßiges Meetup-Format mit einer Vielzahl an Nachhaltigkeitsthemen ins Leben gerufen. Im Vordergrund stehen der konkrete Austausch zur Hebung von Optimierungspotentialen sowie die gemeinsame Arbeit an Strategien hinsichtlich der Klimaziel-Erreichung bis 2030/2045.

Einbindung weitere Marktakteure

Auch die finanzierenden Banken müssen zukünftig neben neuen Finanzierungsanfragen auch ihren bestehenden Kreditbestand nach ESG-Gesichtspunkten bewerten. Vor diesem Hintergrund war es naheliegend sich an der Weiterentwicklung des Ecore-Standards zu beteiligen und diesen für die eigenen Anforderungen entsprechend auszubauen. Ebenso wird die Gutachter-Seite eingebunden.

Erster Fokus auf Bestandsimmobilien, nun auch Development/ Neubau

Das bisherige Scoring ist für Bestandsimmobilien konzipiert, da hier mit Blick auf die CO₂-Neutralität die großen Herausforderungen der Branche liegen. Aber auch für Projektentwicklungen ändern sich

derzeit die Anforderungen von Investorensseite. Zudem haben viele Projektentwickler haben aktuell noch keine umfassende Kenntnis darüber, welche neuen Kriterien und Dokumentationsanforderungen für die Immobilienkäufer zukünftig relevant sind. Vor diesem Hintergrund wurde neben den bestehenden Fachausschüssen „Regulatorik“, „Nachweisführung“ und „Bewertung“ auch der Fachausschuss „Development“ gegründet.

Ausblick

Nachdem die Konzeptions- und Pilotierungsphase EXCEL-basiert erfolgte, wird derzeit mit Hochdruck an einer webbasierten Lösung gearbeitet, um in Zukunft die Anwendung des Ecore-Scorings für alle Nutzer so einfach wie möglich zu gestalten. Parallel steht die weitere Internationalisierung als auch die Positionierung dieses ESG-Standards gegenüber regulatorischen Gremien im Fokus. Ab 2022 wird das Scoring als nutzbarer Standard für den Markt verfügbar sein. ■

DIE AUTORIN



Pia Hoffmann

Seit über 11 Jahren sind Nachhaltigkeit und ESG Faktoren, sowohl in meiner Rolle als Auditorin/Assessorin für BREEAM DE Bestand und Neubau, sowie meiner aktiven Rolle als Projektleiterin der Initiative Ecore, täglicher Bestandteil. Nur wenn wir alle gemeinsam etwas verändern, erreichen wir etwas in Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und daraus resultierend dem Klimaschutz und der CO₂ Reduktion.

Bell Management Consultants

Von-Werth-Str. 15, 50670 Köln, Deutschland

T: +49 221 690 480 93, pia.hoffmann@bell-consultants.com