



**ECORE**  
ESG-Circle of Real Estate

# ESG Circle of Real Estate

ESG Score – Umsetzungs- und Kommunikations-Tool  
auf dem Weg zur CO<sub>2</sub>-Neutralität

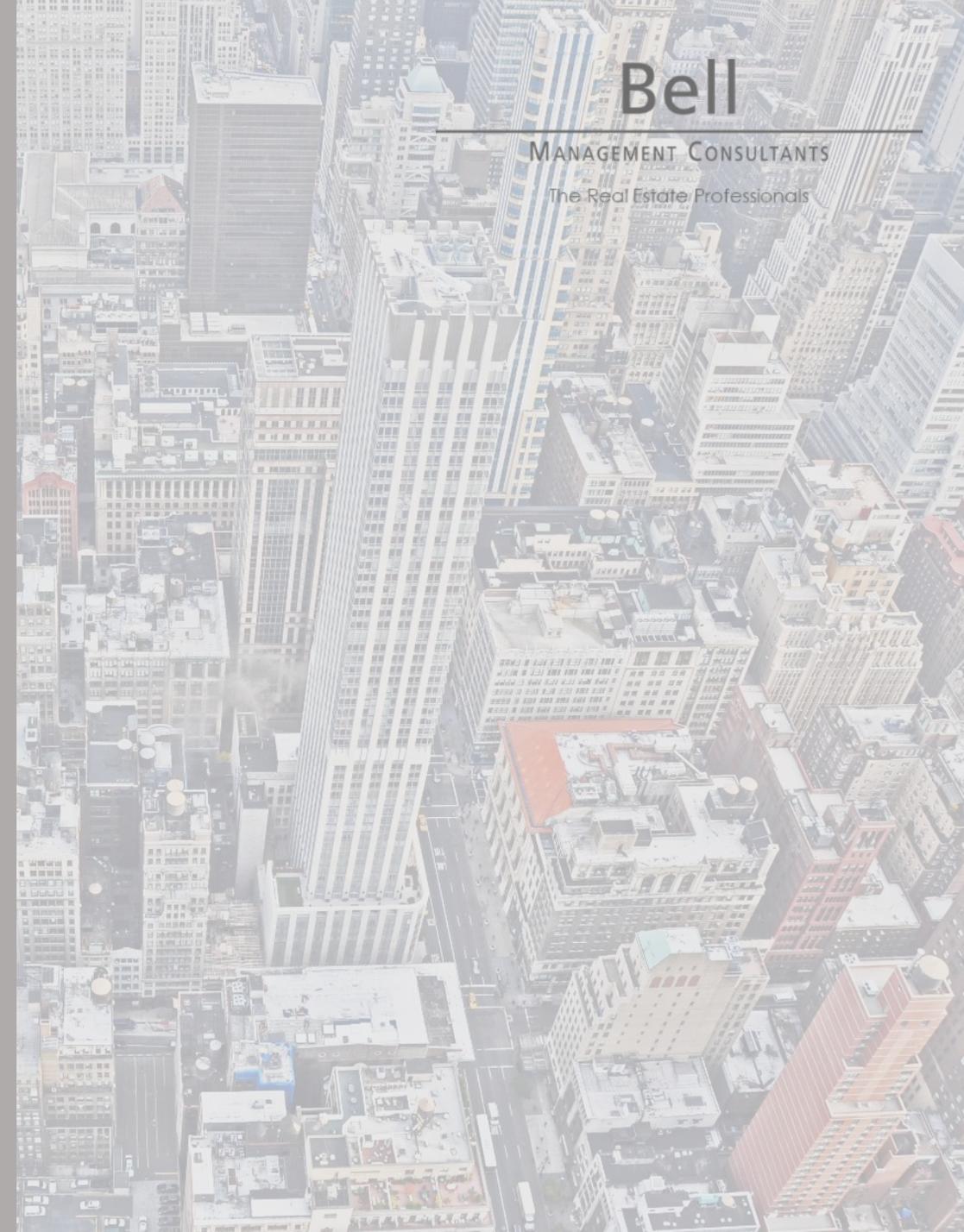
Pilotierung 2021

Köln, April 2021

**Bell**

MANAGEMENT CONSULTANTS

The Real Estate Professionals



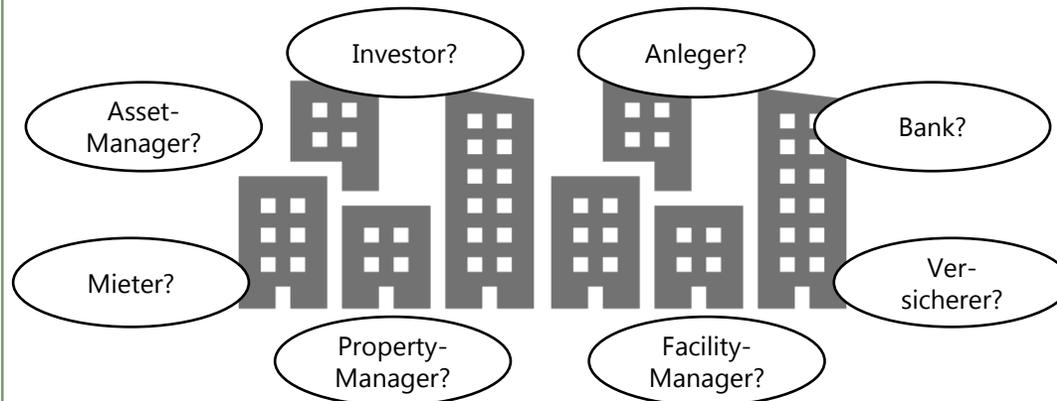
# Unser Ziel: Erarbeitung eines ESG-Scorings als Standard für den globalen/ europäischen Immobilienmarkt

## Allgemeines Ziel

Reduktion CO<sub>2</sub> und Sicherstellung ESG-Konformität in der Immobilienbranche

## Problem

Wo befindet sich das Objekt/ Portfolio auf dem Pfad zur CO<sub>2</sub>-Neutralität/ ESG-Konformität?



Wie soll die operative Optimierung bei Objekten erfolgen?

## Lösungsansatz

### ESG-Score

(ca. 100 Detailfragen, Taxonomie, Offenlegungsverordnung und Klimapfad-Berechnung)

#### Steuerungstool

für Asset, Property u. Facility-Manager auf Objekt-/ Portfolioebene

#### Kommunikationstool

in Richtung der Anleger, Mieter, Investoren

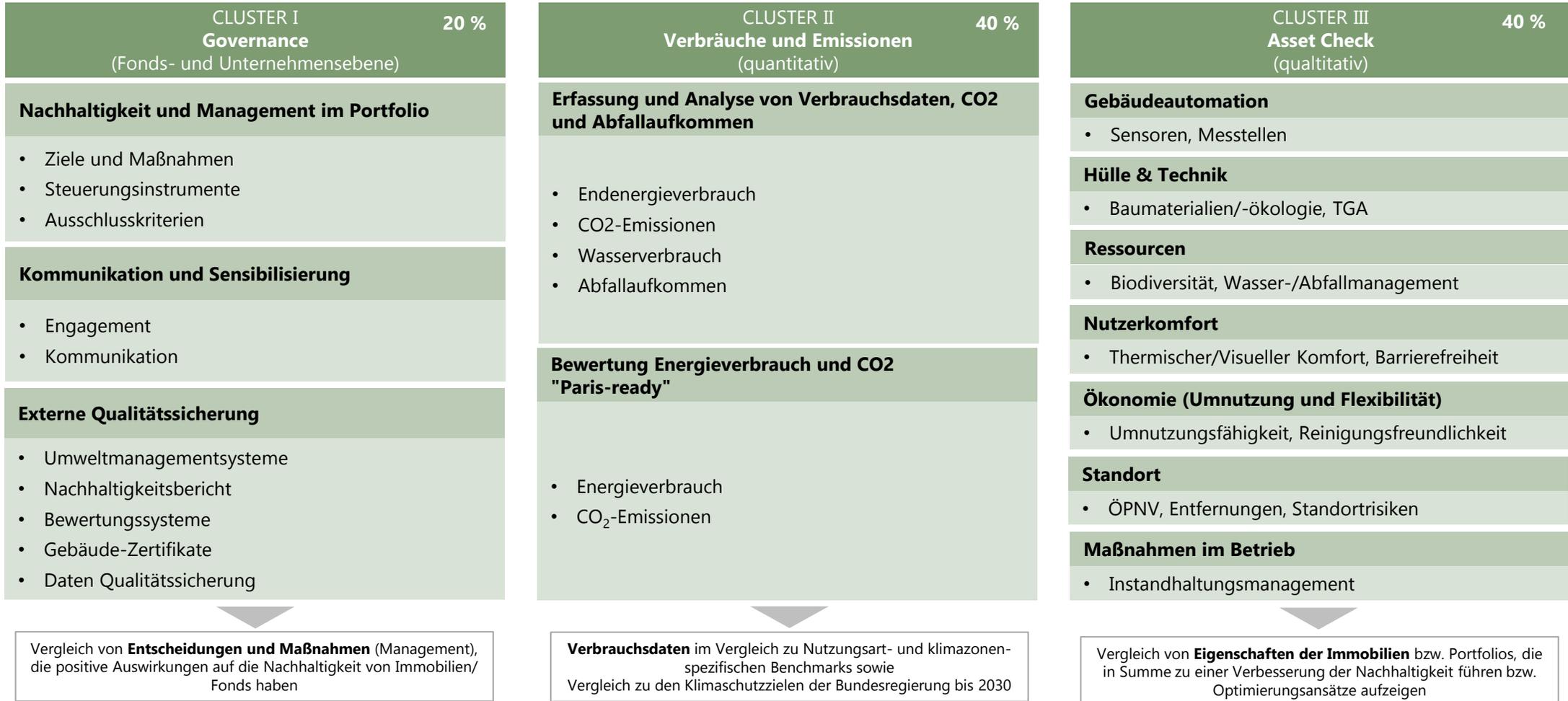
#### Benchmarkingstool

für Potentialerkennung im Vergleich und Best Practice

# Die Teilnehmer: Ein breites Feld von aktuell 75 Teilnehmern



# Die Logik: Das Scoring enthält alle relevanten Aspekte von Environment, Social und Governance



\* Das Scoring ist ein dynamisches Modell, das kontinuierlich an die regulatorischen und gesellschaftlichen Anforderungen angepasst wird.

# Auszug Cluster I : Governance (Fonds-/ Unternehmensebene)

CLUSTER I Governance (Fonds- / Unternehmensebene)				erreichte Punktzahl	maximale Punktzahl
Gewichtung: 20%				2,5	78,5
CLU I 1.	Nachhaltigkeit und Management im Portfolio	10%	Gesamt:	1,5	43
Ziele und Maßnahmen				0	29
Nr.	Frage	Antwortmöglichkeiten	Anmerkungen	erreichte Punktzahl	maximale Punktzahl
CLU I 1.1	<b>Basisfrage:</b> Ist Nachhaltigkeit ein Bestandteil der Unternehmensstrategie?	keine Angabe		0	4
CLU I 1.2	<b>Basisfrage:</b> Ist Nachhaltigkeit ein Bestandteil der Fondsstrategie/ Immobilienprodukt-Strategie?	keine Angabe		0	4
CLU I 1.3	<b>Detailfrage:</b> Gibt es konkrete und messbare Ziele im Unternehmen für die im Folgenden genannten Themen?  <b>Mehrere der unten aufgeführten Antworten sind möglich:</b>	<b>Bitte schreiben Sie nur bei den zutreffenden Antworten ein X in diese Spalte!</b>  <b>Mehrere Antworten sind möglich:</b>			
	keine Angabe			0	14
	keine			0	
	Energieverbrauch (kWh/m²)			0	
	CO2-Emissionen			0	
	Impact Investments auf SDG's (sustainable developments goals)			0	
	Impact Investments ökologisch			0	
	Wasserverbrauch (m³/a)			0	
	prozentualer Anteil Zertifikate			0	
Vorgaben aus den Nachhaltigkeitsdaten auf die Investitions- und Sanierungsentscheidungen			0		

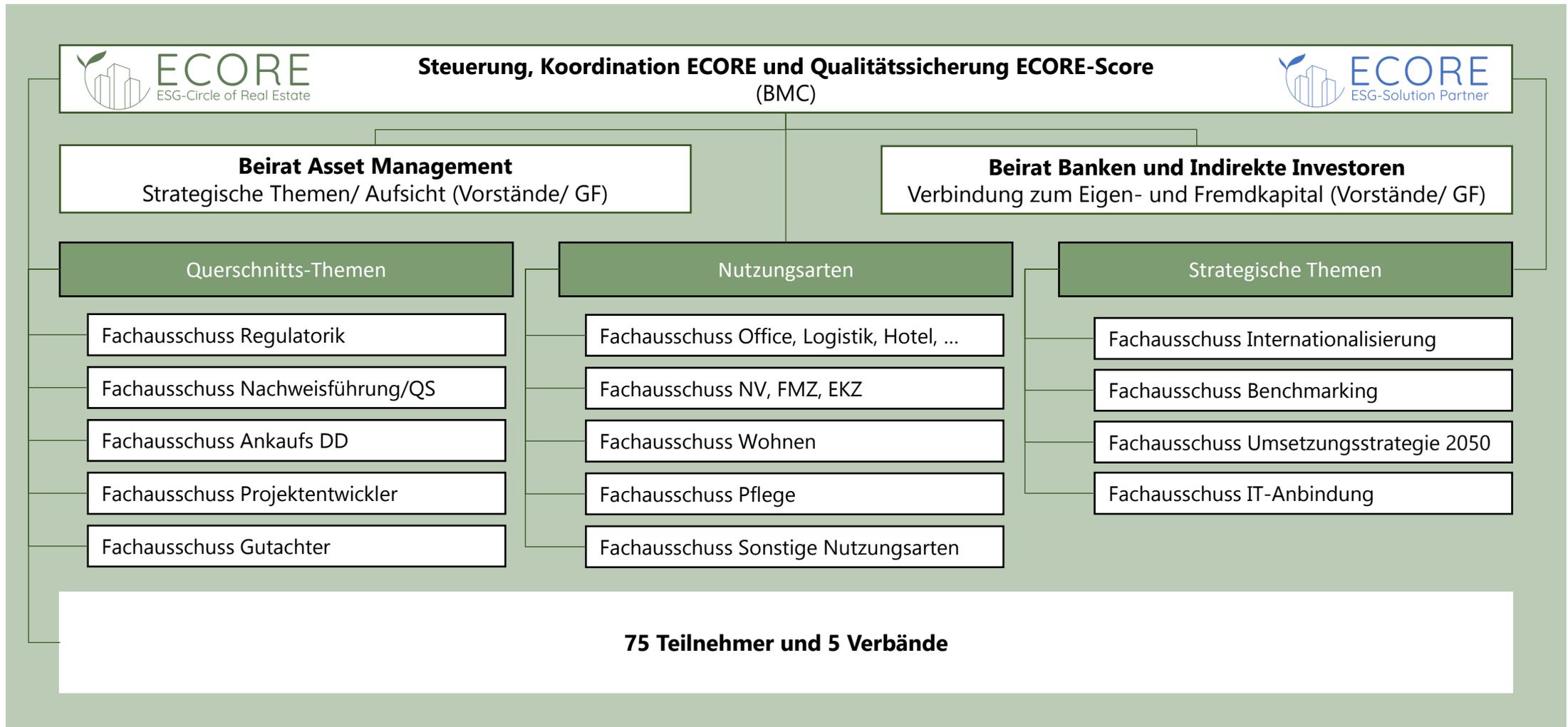
# Auszug Cluster II : Verbräuche und Emissionen (quantitativ)

CLUSTER II Verbräuche & Emissionen (quantitativ)				erreichte Punktzahl	maximale Punktzahl
Gewichtung: 40%				15,5	38
CLU II 1.	Erfassung und Analyse von Verbrauchsdaten, CO <sub>2</sub> und Abfallaufkommen	20%	Gesamt:	1,5	28
Endenergieverbrauch				2	18
Nr.	Frage	Antwortmöglichkeiten	Anmerkungen	erreichte Punktzahl	maximale Punktzahl
CLU II 1.1	<b>Basisfrage:</b> Liegen die Verbrauchsdaten für Wärme vollständig vor?  (Info: Vollständigkeit bezieht sich in diesem Zusammenhang sowohl auf die Verbräuche in allen Mietflächen als auch auf eine vollständige Periode (z.B. Kalenderjahr) – beides muss gegeben sein.)	keine Angabe		0	2
CLU II 1.2	<b>Basisfrage:</b> Liegen die Verbrauchsdaten für Strom vollständig (inkl. Mieterdaten) vor?  (Info: Vollständigkeit bezieht sich in diesem Zusammenhang sowohl auf die Verbräuche in allen Mietflächen als auch auf eine vollständige Periode (z.B. Kalenderjahr) – beides muss gegeben sein.)	keine Angabe		0	4
CLU II 1.3	<b>Basisfrage:</b> In welchem Turnus werden die Daten für Wärme erhoben?	keine Angabe		0	4
CLU II 1.4	<b>Basisfrage:</b> In welchem Turnus werden die Daten für Strom erhoben?	keine Angabe		0	4

# Auszug Cluster III – Asset Check (qualitativ)

CLUSTER III Asset Check (qualitativ)				erreichte Punktzahl
Gewichtung: 40%				15,0
CLU III 1.	Gebäudeautomation	15%	0	
Nr.	Frage	Antwortmöglichkeiten	Anmerkungen	erreichte Punktzahl
CLU III 1.1	<b>Basisfrage: Verbrauchs-/ Datenerfassung</b> Welche Anlagengruppen sind mit einer separaten Verbrauchsmessung ausgestattet?  <b>Mehrere der unten aufgeführten Antworten sind möglich:</b>	Bitte schreiben Sie nur bei den zutreffenden Antworten ein <b>X</b> in diese Spalte!  Mehrere Antworten sind möglich!		
	keine Angabe			0
	keine			0
	Lüftungsanlagen			0
	Kälteanlagen			0
	Beleuchtung			0
	Heizungsanlagen			0
	Sonderverbraucher			0
	Wasser			0

# Die Projektorganisation: Breite Einbindung der Themen und Teilnehmer



# Der Nutzen: Gesellschaftliche Verpflichtung und gesetzliche Anforderungen verlangen Engagement

**Für die Gesellschaft:** Die Immobilien-Branche muss ihren Beitrag zum Schutz vor den negativen Auswirkungen des Treibhauseffektes leisten!

**Für die Branche:** Die Branche kommt im Eigeninteresse nur durch einen gemeinschaftlichen Ansatz, durch ein einheitliches Verständnis von Spielregeln voran.

**Für das Unternehmen:** Relevanten Playern am Markt sollte es ein Anliegen sein, bei der Konzeption der Spielregeln Ihren Beitrag zu leisten und im darauf folgenden Schritt Transparenz über ihr Portfolio zu erhalten.

**Für die Mitarbeiter:** Der ESG Circle of Real Estate ist eine wichtige Plattform für Best Practice und den Austausch unter ESG-Profis auf dem Weg der permanenten Verbesserung.

**Für Investoren, Anleger, Mieter:** Nur ein einheitliches und anerkanntes Verständnis ermöglicht den Stakeholdern einen Vergleich der Objekte oder Produkte.

# Bell

---

MANAGEMENT CONSULTANTS

The Real Estate Professionals

Bell Management Consultants  
Von-Werth-Str. 15 · D - 50670 Köln · Phone: +49 221 690 480 93  
E-Mail: [markus.bell@bell-consultants.com](mailto:markus.bell@bell-consultants.com)  
Web: [www.bell-consultants.com](http://www.bell-consultants.com)