

## RICS-Umfrage zur Umsetzung von ESG-Maßstäben

# Ein Prozess mit vielen Hürden

Beim Thema ESG gilt es, viele Hürden in Sachen Datenverfügbarkeit, Personal, Standards und Prozesse zu überwinden.

So das Ergebnis der Umfrage „Wie geht ESG im Asset Management?“, die die Professional Group Asset Management (PGAM) der RICS Deutschland vorgestellt hat. Für die Studie wurden 50 Teilnehmer aus den Bereichen Investment, Asset- und Property Management sowie Dienstleistung, Projektentwicklung und Beratung in der Zeit von Januar bis April 2022 strukturiert befragt. Demnach beklagen 52 Prozent der Befragten die mangelhafte Verfügbarkeit von Verbrauchsdaten der Mieter, gefolgt von der Verfügbarkeit und fehlenden einheitlichen Standards für Gebäudedaten (12 %). Die Verfügbarkeit von Vergleichsdaten und deren Definition stellt die Branche ebenfalls vor große Herausforderungen.

Bei der Umsetzung definierter ESG-Strategien schätzen 46 Prozent der Umfrageteilnehmer den Implementierungsstand als „fortgeschritten“ ein. 40 Prozent der Befragten geben an, mit der Umsetzung begonnen zu haben. Wenig überrascht, dass dem ‚E‘ die größte Bedeutung beigemessen wird. In der detaillierten Betrachtung wird dies sehr klar mit den Themengebieten CO<sub>2</sub>-Reduzierung, Energieeffizienz und Abfallvermeidung beantwortet. Themen wie Biodiversität oder

Wasser haben derzeit noch eine geringere Priorität.

Hervorzuheben ist, dass auch der Aspekt ‚S‘ im Fokus der Befragten steht. Zwei Drittel der Teilnehmer schätzen seine Bedeutung als hoch oder sehr hoch ein. Als strategische Prioritäten werden vermehrt die Zufriedenheit von Mietern und Mitarbeitern sowie die Kommunikation und das Engagement mit Stakeholdern genannt.

Auf die Frage, welche Projekte im Fokus stehen, geben die Teilnehmer die Bereiche Datenerfassung, ESG-Berichterstattung sowie die Berücksichtigung von ESG-Aspekten in Kernprozessen an. Letztgenannter Punkt umfasst unter anderem die Erstellung von ESG-Roadmaps, die Berücksichtigung von ESG-Kriterien in Investitions- und Ankaufprozessen sowie die Umsetzung von Projekten zur Energieeffizienzsteigerung.

Bei der Überprüfung der ESG-Strategien und der angewandten Tools geben die Teilnehmer an, dass umfassende Benchmarking-Systeme bereits weite Unterstützung finden, gefolgt von eigenen Tools und individuellen Analysemethoden. Von 35 Prozent der Teilnehmer werden umfassende Benchmarking-Systeme zum ESG-Monitoring verwandt.

Hiervon haben ECORE oder GRESB einen merklichen Anteil (18 %). Ein großer Teil der Befragten ist noch in der Findungsphase (18 %) oder arbeitet mit MS-Excel-basierten Lösungen, „händischen Prozessen“ oder mit selbsterstellten Lösungen (26 %).

Große Herausforderungen in der Umsetzung der ESG-Strategie sehen die Studienteilnehmer in der Verfügbarkeit erfahrener Partner, in passenden Lösungen und der Verfügbarkeit von Ressourcen. In allen Bereichen wird die Situation mehrheitlich als sehr schwierig bis schwierig beurteilt.

Auf dem Weg zu einer transparenten und effizienten Umsetzung der ESG-Vorgaben sehen sich die Befragten einer Reihe von Herausforderungen gegenüber. Es besteht eine große Unsicherheit bei sich verändernden Vorgaben in den Bereichen Gebäudeeffizienz und Nachhaltigkeit, aber auch hinsichtlich der weiteren Konkretisierung der EU-Taxonomie, der Reporting-Vorgaben, der Social-Taxonomie sowie im Bereich Governance. Es ist offen, welche Datenstandards, Zertifizierungssysteme oder ESG-Scorings sich durchsetzen werden. Bestandhalter bemängeln die Benachteiligung älterer Gebäude in der ESG-Bewertung, da der ökologische und ökonomische Aufwand für Abriss, Entsorgung und Neubau nicht ausreichend berücksichtigt werde. In der Praxis kann im Rahmen einer energetischen Sanierung von Bestandsobjekten mit angemessenen Mitteln meist kein Neubaustandard erreicht werden. Dennoch ist die Sanierung in der Gesamtbetrachtung (Stichwort: graue Energie) nicht selten die bessere Alternative. Dies sollte in den EU-Vorgaben Berücksichtigung finden.

### Welche Daten fehlen Ihnen in der Umsetzung und im Monitoring von ESG-Standards?

(in % der Teilnehmer)

Informationen zur Mieterzufriedenheit

Sonstiges

Emissionsdaten

Abfall

6 %

Daten vorhanden, Abrufbarkeit schwierig

11 %

Vergleichsdaten

11 %

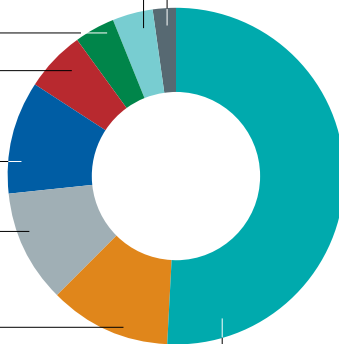
Gebäudedaten

(Gebäudesubstanz und Technik)

12 %

Verbrauchsdaten der Mieter

52 %



QUELLE: RICS / GRAFIK: PETRA RICHTER

### Das Fazit der Autoren

„Unsere Studie zeigt, dass sich ESG durch den kompletten Lebenszyklus der Immobilie zieht. Während viele Marktteilnehmer CO<sub>2</sub>-Reduzierungs- und Energieeffizienzsteigerungsmaßnahmen implementieren, gewinnt das Thema Social-Taxonomie weiter an Bedeutung. Die Forderung nach einheitlichen Datenstandards, klaren regulatorischen Vorgaben und Erleichterungen in der Umsetzung von ESG-Maßnahmen bleiben bestehen. Die positive Nachricht: Nahezu alle Umfrageteilnehmer haben sich in Sachen ESG-Strategie auf den Weg gemacht.“, so die Autoren abschließend. (Red.)

**RICS**, die Royal Institution of Chartered Surveyors, ist ein Ende des 19. Jahrhunderts in Großbritannien gegründeter international agierender Berufsverband von Immobilienfachleuten und Immobiliensachverständigen.