



CredaRate ESG-Scoring Solution: Konformität mit ZIA und Praxisnähe der KPI

Über CredaRate

CredaRate Solutions GmbH (CRS) mit Sitz in Köln bietet moderne SaaS-Lösungen für komplexe Rating- und Scoringverfahren, die hohen Compliance-Anforderungen gerecht werden. Unser Ziel ist es, Transparenz über Bonitäts- und Nachhaltigkeitsrisiken zu schaffen. Diese Risiken können nachvollziehbar erfasst und bewertet werden, um eine valide Grundlage für die Kreditentscheidung und die weitere Kreditrisikosteuerung zu schaffen.

Das CredaRate ESG-Scoring unterscheidet nach den Assetklassen Corporates, Real Estate und Ships und ergänzt klassische Risikomodelle um entscheidende Nachhaltigkeitsfaktoren. Es unterstützt als zentrales Instrument der Risikosteuerung direkt die Kreditvergabeentscheidung. Umfangreiche, kundenübergreifende Datenpools ermöglichen dabei eine jährliche Validierung der Modelle. Die Digitalisierung der Kreditprozesse wird über flexible Schnittstellen unterstützt.

ESG-Scoring für die Immobilienfinanzierung

Innerhalb der Assetklasse Real Estate wird für das jeweilige Finanzierungsobjekt eine Segmentierung vorgenommen, um eine risikoadäquate Bewertung sicherzustellen.

Die Segmentierung erfolgt auf Basis von zwei zentralen Kriterien:

- der Art der Person des Eigentümers (natürliche Person vs. nicht-natürliche Person);
- dem Verwendungszweck der Immobilie.

Auf dieser Grundlage unterscheidet die Applikation systemgestützt zwischen den drei folgenden Real Estate Scorecards:

- Nicht-natürliche Personen (NNP)
- Natürliche Personen – gewerblich (NP-gewerblich)
- Natürliche Personen – privat (NP-privat)

Die Zuweisung der passenden Scorecards geschieht dabei vollautomatisiert. Dabei unterscheiden sich die zu erfassenden KPI je nach zugewiesener Real Estate Scorecard nur durch wenige fachliche Parameter. So gewährleistet CredaRate eine hohe Genauigkeit und Homogenität in der Bewertung bei minimalem Aufwand in der Anwendung.

CredaRate ESG-Scoring Real Estate: Überblick KPI

	KPI	Nicht-natürliche Person	Natürliche Person gewerblich	Natürliche Person privat
E	EPC (Energieausweis)	✓	✓	✓
	THG-Emissionen (Scope 1 + 2)	✓	✓	✓
	Klimarisiken	✓	✓	✓
	EU-Taxonomie-Konformität (E Aspekte)	✓	✓	✓
S	Soziale Nutzung	✓	✓	✗
	Standortqualität	✓	✓	✓
G	Instandhaltungsstrategie	✓	✗	✗
	Transparenz	✓	✓	✓
	Korruption	✓	✗	✗
A	Nachhaltigkeitszertifikate	✓	✓	✓

Hohe Konformität im Abgleich mit der ZIA-KPI-Liste: Ein Beweis für die praxisnahe Konzeption

Die Qualität unserer ESG-Applikation ist das Resultat ihrer praxisnahen Konzeption. In enger Zusammenarbeit mit unseren Partnerbanken konzipiert und konsequent auf die Praxis der Finanz- und Immobilienwirtschaft ausgerichtet, erfüllt sie in einem hohen Maß die Anforderungen von Finanzierern und Investoren.

Einen Beleg für die Konformität und Praxisnähe unserer ESG-Applikation wird durch den Abgleich mit der KPI-Basic-Liste des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) bestätigt (abrufbar unter <https://zia-deutschland.de/kpi-liste/>). Das Ergebnis: Die Übereinstimmung ist bemerkenswert hoch. Dies beweist, dass wir die wesentlichen Kennzahlen der Branche verstehen und praxistauglich umsetzen.

Darüber hinaus bilden wir in den entscheidenden KPI „Energieausweis, Wärme, Taxonomie und Treibhausgasemissionen“ alle ZIA-Basic-Datenpunkte 1:1 und lückenlos ab.

Gleichzeitig steht aber ein effizienter Workflow im Mittelpunkt. Lediglich zwei Datenpunkte („Datum der vollständigen Einreichung des Bauantrags“, „Nutzung für Gewinnung, Lagerung, Beförderung oder Herstellung fossiler Brennstoffe“) aus der ZIA-KPI-Basic-Liste werden nicht als eigene Felder abgefragt, können aber bei Bedarf einfach in einem Kommentarfeld ergänzt werden. Das gleiche pragmatische Prinzip gilt für die Gebäudefläche. Hier wird in der ESG-Applikation die „Gesamte Nutz- bzw. Wohnfläche des Gebäudes“ abgefragt. Eine detailliertere Flächenaufschlüsselung kann bei Bedarf jederzeit im dazugehörigen Kommentarfeld hinterlegt werden, die verwendete Flächendefinition ist aber immer zu nennen.

Gegenüberstellung Datenpunkte der ZIA-KPI-Basic-Liste zum CredaRate ESG-Scoring:

KPI-NR	Datenpunkt aus der ZIA-KPI-Basic-Liste	Datenpunkt in der CRS ESG-Applikation
Stammdaten		
1-1	Datum der vollständigen Einreichung des Bauantrags	Kommentarfeld
1-2	Fertigstellungsjahr	Baujahr
3-1	Hauptnutzung des Gebäudes	Objekttyp
4-1	Nutzung für Gewinnung, Lagerung, Beförderung oder Herstellung fossiler Brennstoffe	Kommentarfeld
Flächenmaß		
5-1	Nutzungsfläche (NF) (beheizt oder gekühlt)	Gesamte Nutz- bzw. Wohnfläche des Gebäudes
5-2	Nettogrundfläche (NGF) (beheizt oder gekühlt)	Gesamte Nutz- bzw. Wohnfläche des Gebäudes
5-3	Bruttogrundfläche (BGF)	Gesamte Nutz- bzw. Wohnfläche des Gebäudes
5-4	Bruttoinnenfläche (IPMS 2)	Gesamte Nutz- bzw. Wohnfläche des Gebäudes
5-5	Mietfläche	Gesamte Nutz- bzw. Wohnfläche des Gebäudes
Taxonomie		
6-1	Objekt/Aktivität ist taxonomiekonform	Das Objekt oder die immobilienbezogene(n) Aktivität(en) ist taxonomiekonform
Energieausweis		
7-1	Energieausweis	EPC vorhanden? Applikative Erfassung, kann per Schnittstelle in die ESG-Applikation eingespielt werden
7-2	Energieausweis: Energieeffizienzklasse	Klasse der Energieeffizienz (Endenergie)
7-3	Energie(verbrauchs)ausweis: Primärenergieverbrauch	Primärenergieverbrauch
7-4	Energie(bedarfs)ausweis: Primärenergiebedarf	Primärenergiebedarf
7-5	Energie(verbrauchs)ausweis: Endenergieverbrauch	Endenergieverbrauch
7-6	Energie(bedarfs)ausweis: Endenergiebedarf	Endenergiebedarf
7-7	Energieausweis: Gültigkeitsdatum	Ablaufdatum
7-8	Energieausweis: Art	EPC vorhanden?
Energie und Emissionen		
8-1	Heizmedium	Energieträger
9-1	Direkte Treibhausgasemissionen am/im Gebäude/Liegenschaft	THG-Emissionen (Scope 1 + 2) (davon Scope 1)
9-2	Indirekte Treibhausgasemissionen aus Energienutzung am/im Gebäude/Liegenschaft	THG-Emissionen (Scope 1 + 2) (davon Scope 2)

Fazit

Das CredaRate ESG-Scoring erfasst und bildet **nahezu alle Datenpunkte** der **ZIA-KPI-Basic-Liste** ab. Liegt die ZIA-KPI-Basic-Liste vor, die den zukünftigen Marktstandard bilden wird, ist in jedem Fall das **marktführende ESG-Scoring** durchführbar, das durch zahlreiche Kreditinstitute, Versicherer und Beratungsgesellschaften genutzt wird.

Sprechen Sie uns gerne an!

**Markus Küppers**

Leiter Produktmanagement Retail und ESG

markus.kueppers@credarate.de

+49 221 846468 25

CredaRate Solutions GmbH

