

# Mehr als Begrünung und natürliche Belichtung: "Echtes" Quantifizieren der sozialen ESG-Komponente

ZIA Tag der Logistikimmobilie  
5. November 2024 | Berlin

Ausgangssituation

# "Echtes" Quantifizieren der sozialen ESG-Komponente

## GOVERNANCE (Aufsichtsstrukturen)

- Regelmäßiges Energie-Monitoring / Reporting
- Green Lease Verträge mit Verpflichtungsklauseln vor allem hinsichtlich Datentransparenz
- Prüfungsprotokolle und Wartungskalender
- Code of Conduct
- Nachhaltigkeitszertifikat

↕ reguliert & standardisiert

## ENVIRONMENT (Umwelt)

- Energieversorgung ohne Treibhausgasemissionen PV- und/oder Solarenergieanlage
- LED-Systeme
- Geringe Flächenversiegelung
- Konformität zur F-Gas Verordnung



## SOCIAL (Soziales)

Sicherheit

Miteinander von Menschen  
und Unternehmen

Gesundheit



Dank einer Vielzahl an Zertifikaten und Vorgaben unterliegen die Bereiche **E** und **G** strengen Regulierungen, während der soziale (**S**) Aspekt oft schwer zu definieren ist.

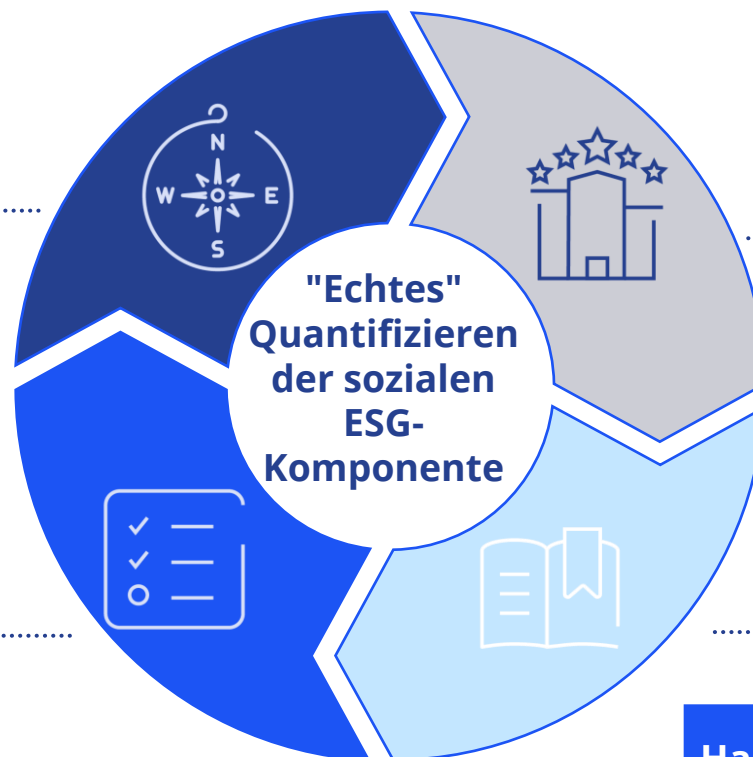
**Was bedeutet das S für die Logistikimmobilie?**



Ausgangssituation

# Motivation der gif Kompetenzgruppe

Schaffung einheitlicher  
Standards/Transparenz



"Social TÜV" für die  
Logistikimmobilie

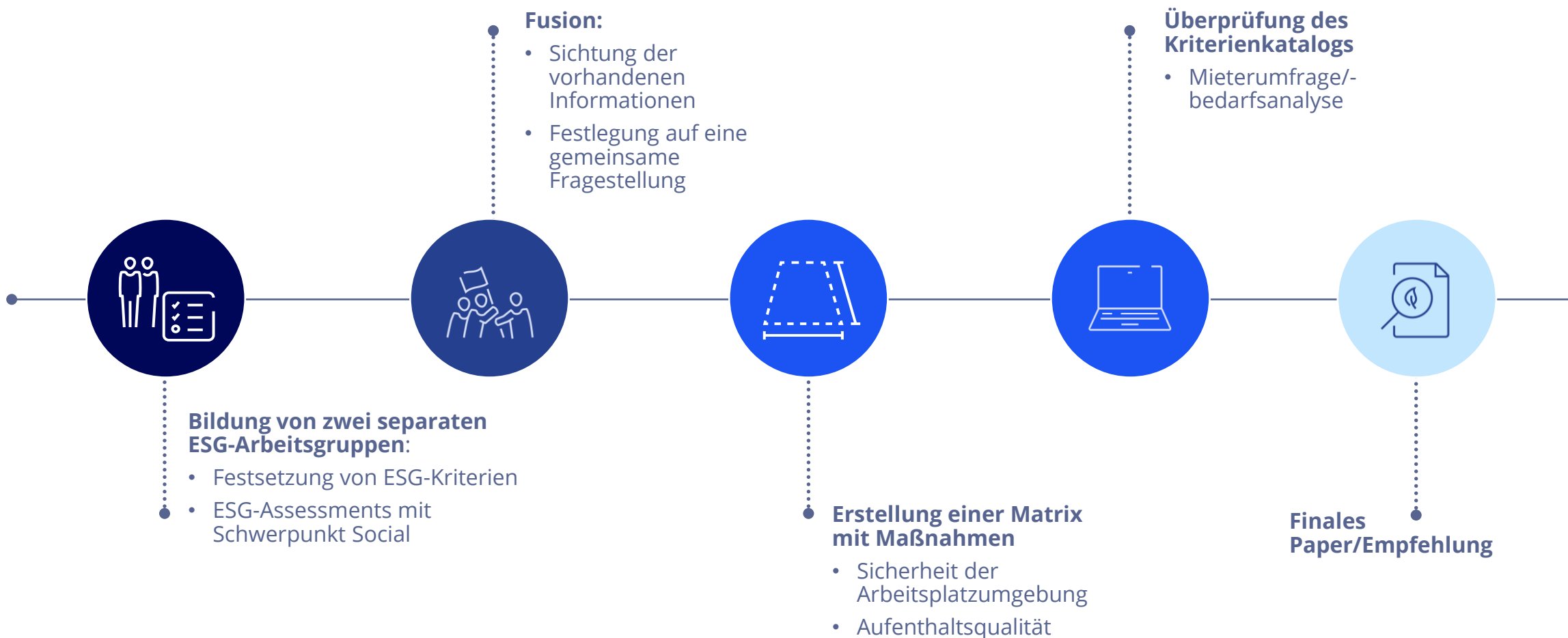
Standardisierungen  
von  
Begrifflichkeiten

Hilfestellung für  
die Bewerter

**Hauptfragestellung:** Was und wie kann der Vermieter dazu beitragen, dem Mieter/Nutzer eine sichere, funktionierende Immobilie bereitzustellen?

Vorgehensweise

# Von der Fragestellung zum Ergebnis



Vorgehensweise

# Kriterienkatalog



## Erstellung einer Matrix mit Maßnahmen

- Sicherheit der Arbeitsplatzumgebung
- Aufenthaltsqualität

## Maßnahmenbereiche:

- Sicherheit am Objekt
- Aufenthaltsqualität
- Versorgungsmöglichkeiten
- Erreichbarkeit
- Maßnahmen der Verwaltung

## Auszug aus dem Fragenkatalog der Arbeitsgruppe

Beschreibung	Maßnahme	Pro	Con	Impact (gering/mittel/hoch)	Aufwand/Kosten	Datenherkunft	Zuständigkeit /
Wie trägt die Immobilie zur Sicherheit der Arbeitsplatzumgebung / Sicherheit am Arbeitsplatz bei?	Luftqualität messen				gering	Sensoren (wie Heizung)	
	Fahrradstellplätze						
	Wirksamkeit und Betriebssicherheit "Scheckheft gepflegte Immobilie"	Erfüllung der Vorschriften	Risiko Verlust der Versicherungsdeckung, rechtliche Konsequenzen/Haftung	hoch	mittel (Standardanforderung an PM/FM)	PM/FM	klare Regelung im Mietvertrag klare Regelung im PM und FM-Vertrag
	Brandmeldeanlage						
	Sicherheitsbeleuchtung						
	Sprinkleranlage						
	Rauch-Wärmeabzug Lüftungsanlagen						

Vorgehensweise

# Überprüfung des Kriterienkatalogs



## Überprüfung des Kriterienkatalogs

- Mieterumfrage/-bedarfsanalyse

## Next Steps:

- Fragebogen mit konkreten Fragen an die Nutzer zur Bedeutung der einzelnen Maßnahmen wird finalisiert
- Befragungszeitraum von mehreren Wochen
- Auswertung der Ergebnisse

Wellbeing-Befragung 2024

# GARBE

Industrial Real Estate

Für wie wichtig empfinden Sie persönlich die folgenden Angebote im Gebäude an Ihrem Arbeitsort?

	Ganz und gar nicht wichtig									Sehr wichtig
Umkleidekabine	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sanitäranlagen (in der Nähe)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kantine	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Snackautomat	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
at										
Küche (mit Mikrowelle etc.)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Vorgehensweise

# Finales Paper/Empfehlung

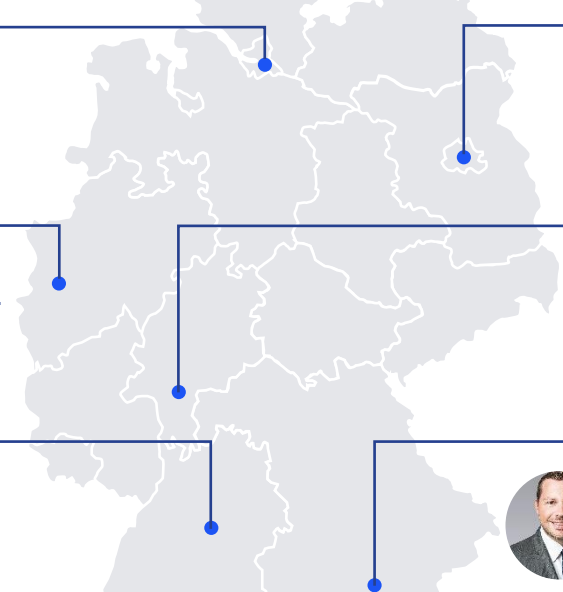
- Whitepaper
- Bewertungsmodell (Rating, Matrix o. ä.)










**Ziel:** Schaffung eines gif-Standards, um einen Vergleich von Objekten und eine quantitative Bewertung der Aspekte innerhalb von Immobilienbewertungen ermöglichen zu können.

Team

# Market Intelligence & Foresight

<b>DEUTSCHLAND</b>			<b>EINZELHANDEL/B&amp;C-STÄDTE</b>		<b>INDUSTRIE &amp; LOGISTIK</b>	
 <b>ANDREAS TRUMPP FRICS</b> Head of Market Intelligence & Foresight	 <b>DR. TOBIAS DICHTL</b> Co-Head of Market Intelligence & Foresight	 <b>SUSANNE KIESE</b> Director	 <b>PHILIPP ALLROGGEN</b> Consultant	 <b>ANNA OWCZAREK</b> Associate Director		
<b>GIS ANALYSE</b>		<b>RESIDENTIAL INVESTMENT</b>				
 <b>Benjamin Jung</b> Associate Director GIS	 <b>DR. ELKE HÄNßLER</b> Senior Consultant GIS	 <b>EMANUEL ECKEL</b> Director	 <b>MARION THUN</b> Consultant	 <b>REBECCA LOHNER</b> Senior Consultant	 <b>MAXIMILIAN SCHMIDLE</b> Consultant	



<b>- HAMBURG -</b>	 <b>CHRISTIAN DOEGE</b> Senior Consultant	<b>BERLIN -</b>	 <b>PAUL PAPE</b> Consultant		
<b>- DÜSSELDORF/KÖLN/NRW -</b>	 <b>LARS ZENKE</b> Director	 <b>SVEN MISMAHL</b> Consultant	<b>FRANKFURT/RHEIN-MAIN -</b>	 <b>DOMINIK FELLBAUM</b> Consultant	
<b>- STUTTGART -</b>	 <b>ALEXANDER RUTSCH</b> Associate Director	 <b>TOBIAS SEILER</b> Director	 <b>ALEXANDER DE OLIVEIRA KAEDING</b> Director	<b>MÜNCHEN/NÜRNBERG -</b>	 <b>ROUVEN HELFENBEIN</b> Senior Consultant

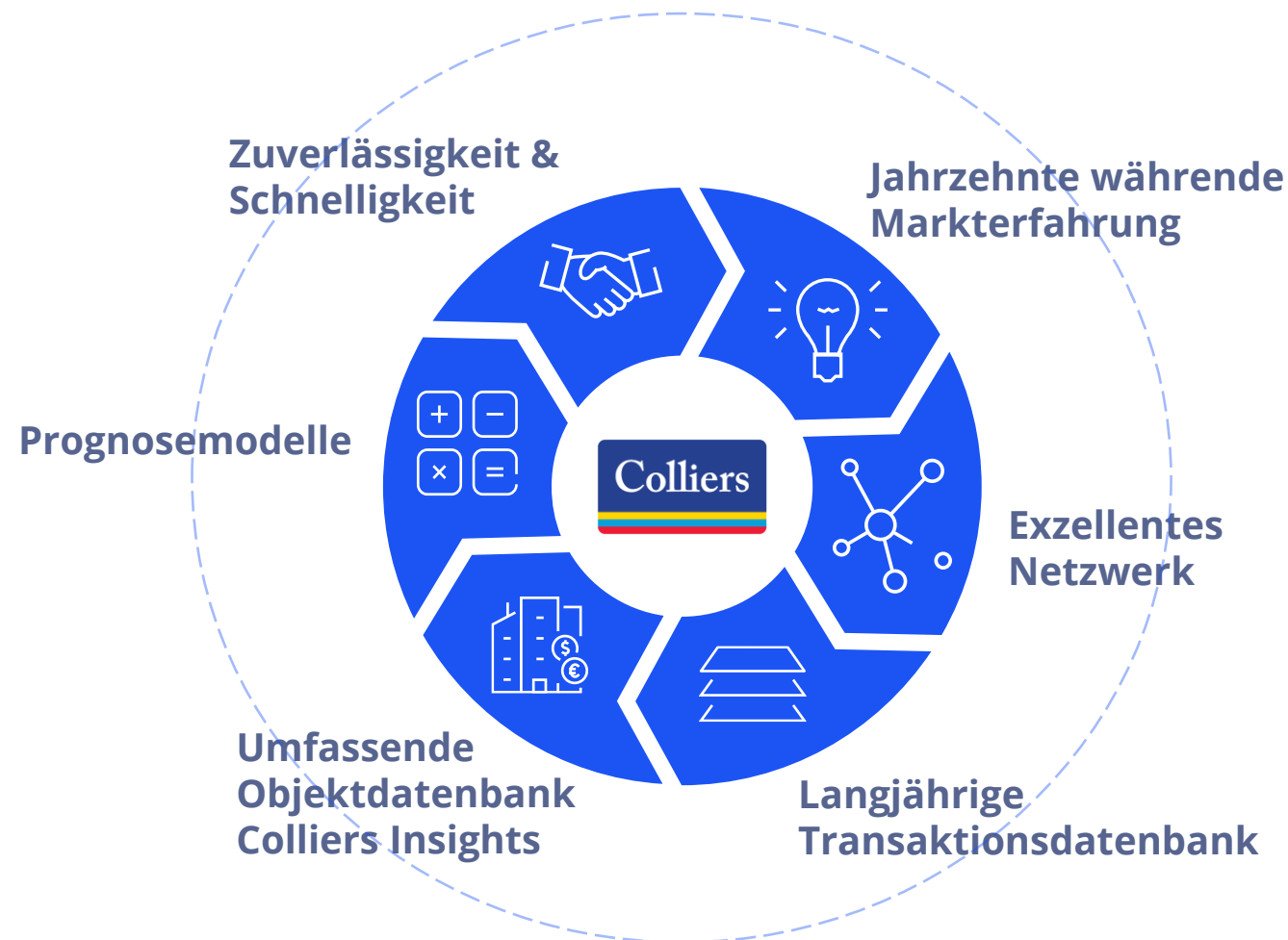
Stand: Oktober 2024



Ausgangssituation

# Research Services: Erstklassige Beratung

- Markt- und Standortanalysen
- Market Due Diligence
- Buy-Side-Advisory
- Mietpreisindikation
- Zielgruppenanalyse
- Potentialanalyse
- Wettbewerbsanalyse



 Sprechen Sie uns  
unverbindlich an

# Kontakt



Anna Owczarek

Associate Director | Market Intelligence & Foresight

Industrial & Logistics

+49 151 41448524

[anna.owczarek@colliers.com](mailto:anna.owczarek@colliers.com)

Colliers International Deutschland GmbH

Dachauer Straße 63

80335 München

# Über uns

## Colliers International

Colliers International ist einer der führenden Immobiliendienstleister weltweit – geprägt durch seinen Unternehmergeist. Durch eine Kultur höchster Dienstleistungsqualität und Eigeninitiative führen wir die Ressourcen von Immobilienspezialisten weltweit zusammen, um den Erfolg unserer Kunden zu steigern. Als unser Kunde arbeiten Sie nicht nur mit Colliers-Mitarbeitern zusammen, die ausgewiesene Experten auf ihrem jeweiligen Fachgebiet sind, sondern ihren Beruf mit Leidenschaft ausüben. Denn Ihr Erfolg steht im Mittelpunkt unseres Handelns.

Dieser Grundsatz spiegelt sich auf allen Ebenen unseres Unternehmens wider – angefangen von der Colliers University, unserer unternehmenseigenen Aus- und Weiterbildungsplattform, über unseren Ansatz der Kundenbetreuung, der die bereichsübergreifende Integration von Dienstleistungen umfasst, bis hin zu unserer Kultur der sozialen Verantwortung. Uns verbinden gemeinsame Werte, die ein partnerschaftliches Umfeld formen, das ganz Colliers prägt und in der Immobilienwirtschaft seinesgleichen sucht.

## Unsere Dienstleistungen

Basis aller unserer Dienstleistungen ist das Know-how und die Expertise unserer Immobilienexperten. Unsere Mitarbeiter verfügen über umfassendes Know-how und höchste Kompetenz. Auf unsere jahrelange unmittelbare Erfahrung auf den lokalen Märkten können Sie jederzeit bauen – wir kennen die Regionen und Branchen wie unsere eigene Westentasche.

Unabhängig davon, ob Sie ein lokal, national oder global agierendes Unternehmen sind – Wir bieten kreative Lösungen für Ihre Immobilienentscheidungen.

Colliers International bietet Immobiliennutzern, Eigentümern, Investoren und Projektentwicklern ein umfangreiches Leistungsspektrum auf lokaler, nationaler und internationaler Ebene. Zusätzlich zu diesen Bereichen bieten wir spezialisierte Beratungsdienstleistungen für bestimmte Branchen an, wie zum Beispiel für Rechtsanwälte, das Gesundheitswesen und die IT-Branche.

66 Länder

4,5 €

Mrd. Umsatz

186

Mio. Quadratmeter unter Verwaltung

19.000

Mitarbeiter



## Haftungsausschluss

Diese Präsentation wurde ausschließlich zum **internen Gebrauch** erstellt.

Die Offenlegung oder Verbreitung der in dieser Präsentation enthaltenen Informationen an Dritte ist untersagt. Weder die gesamte Präsentation noch einzelne Bestandteile dürfen zu anderen als den genannten Zwecken ohne schriftliche Zustimmung der Colliers International Deutschland GmbH genutzt werden.

Die Informationen in dieser Präsentation beziehen sich auf den Zeitpunkt, zu dem die Präsentation erstellt wurde. Änderungen bleiben vorbehalten. Bei der Erstellung der Präsentation hat Colliers International Deutschland GmbH die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen aus öffentlichen oder anderen uns zur Verfügung gestellten Quellen unterstellt und keine weitere Prüfung vorgenommen.