



# Environmental Social Governance

„Ein Leitfaden für den I&L Alltag“



## Definition

Der Leitgedanke für ESG basiert auf dem Pariser Klimaschutzabkommen aus dem Jahr 2015 sowie der UN-Agenda 2030. Eines der Hauptziele ist es, die Erderwärmung bis Ende 2100 auf 1,5 Grad zu beschränken. Darauf aufbauend wurde 2019 der „Green Deal“, eine nachhaltige Wachstumsstrategie der EU, verabschiedet mit den Primärzielen: Klimaneutralität bis 2050, von der Ressourcennutzung entkoppeltes Wirtschaftswachstum und Integration in der gesamten Wirtschaft der EU. Das Aktionspaket „Fit for 55“ sieht u.a. eine Reduzierung der Treibhausgasemissionen bis 2030 um mindestens 55 % im Vergleich zu 1990 vor. Eine nicht zu vernachlässigende Rolle haben in diesem Kontext auch die CSRD\* und die EU-Taxonomien sowie weitere Regularien, die der Zielerreichung dienen. Die EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) ist neben der Energieeffizienzrichtlinie eines der wichtigsten Instrumente zur Förderung der Stärkung der Gesamtenergieeffizienz

von Gebäuden. Die Nachhaltigkeitsanforderungen an Neubau und Bestand haben sich weiter erhöht. Auch wenn aufgrund knapper Flächen in begehrten Lagen für viele Mietgesuche der Standort und der Nutzwert der Immobilie weiterhin an erster Stelle stehen, kann die regulatorische Entwicklung nicht mehr ignoriert werden. Da zum einen ein großer Anteil der Treibhausgasemissionen und des Ressourcenverbrauchs von Unternehmen der Nutzung von Immobilien zugewiesen werden kann und zum anderen die Kosten für Energie und Treibhausgasemissionen (CO2-Steuer und -Emissions-scheine) weiter steigen werden, ist dies bei der Anmietung neuer Flächen zu berücksichtigen. Zu häufig wird dabei nur auf die gängigen Gebäude- und Gebäudeausstattungs-zertifikate geschaut, die aber im Prüfungsprozess nur ein erster Indikator für mehr Nachhaltigkeit sein können.

## ESG-Zertifizierungen im Überblick



**Unsere Einschätzung:** Logistik- und Industrieimmobilien können mit einem Gebäudezertifikat mit einem hohen Zertifizierungsgrad „Platin“ oder „Herausragend“ sowie einem hohen Maß an Transparenz einen Wettbewerbsvorteil bei der Akquise von Kontrakten erreichen.

## ESG – Umsetzungspotentiale für Logistik- und Industrieunternehmen

### Erstprüfungsmöglichkeiten

- Aktueller Energiebedarfsausweis auf Basis der derzeitigen Gebäudestruktur
- ESG-Roadmap (Manage to Green) bei Bestandsimmobilien
- Energieträger mit null oder geringen Treibhausgasemissionen
- „Green Lease“ Klauseln, die den Umgang mit der weiter steigenden CO2-Steuer, zukünftiger Kosten hinsichtlich energetischer Sanierungen und Transparenz bezüglich Energieträger und Verbräuche (Energie-Monitoring) zwischen Mieter und Vermieter regeln

### Wichtige Ausstattungsmerkmale

- LED-Beleuchtungssystem
- Konformität zur aktuellen F(luorierten)-Gase-Verordnung
- Elektromobilitätsinfrastruktur (Leitung und Ladepunkte)
- Gut getakteter ÖPNV-Anschluss
- Modernes Sicherheitskonzept für die Nutzer
- Wohlbefinden-Ansatz für die Nutzer (Innen- und Außenflächen)
- Recyclingfähige Baumaterialien bzw. Verwendung von recycelten Materialien (Materialausweis)

## Handlungsoptionen

### Neubau:

- Emissionsarmes Baustellenmanagement
- Formaldehyd/VOC/CE-Kennzeichnung
- Klimarisikoanalyse
- Schadstoffmessung in Innenräumen

### Bestand:

- Umstellung auf regenerative Energiequellen prüfen
- Thermografie-Messung
- Klimarisikoanalyse
- Reduktion Frischwasserverbrauch
- Biodiversitätskonzepte



Zukünftig erwarten wir, dass Nutzer proaktiv ihre eigene ESG-Performance tracken werden müssen. Neubau- und Bestandsimmobilien werden weiterhin in direkter Konkurrenz zueinander um die Gunst der Nutzer buhlen. Die Erfüllung von ESG-Kriterien wird daher zunehmend wichtiger, um auch mit älteren Gebäuden den steigenden Nachhaltigkeitsansprüchen der Kunden zu genügen.



**Till McCourt CREA**  
Director  
Head of ESG Services | Germany  
Till.McCourt@colliers.com



**Steffen Sauer**  
Managing Director  
Head of Industrial & Logistics Letting  
Steffen.Sauer@colliers.com

Copyright © 2024 Colliers International Deutschland GmbH. | Die Informationen in dieser Broschüre/diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einen Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. Die Auswirkungen des Ukrainekrieges und die globalen Reaktionen darauf wie unter anderem die Volatilität der Öl-, Gas- und Aktienmärkte sowie die Inflations- und Zinsentwicklung geben Anlass zur Unsicherheit hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung. Es ist unseres Erachtens ungewiss, wie diese Themen den Immobilienmarkt in Deutschland weiter beeinflussen können. Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Die Broschüre ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International Deutschland GmbH. | © 2024. Alle Rechte vorbehalten.