



© Siwakorn - stock.adobe.com

# Rückt der Mensch nun „neu“ in den Fokus bei Logistikimmobilien?

Von **Thomas Schellhorn**,  
Catella Real Estate

Was noch vor wenigen Jahren ein Nischendasein fristete, gewinnt immer deutlicher an Präsenz bei der Entwicklung von neuen Logistikimmobilien – die Arbeitsplatzumgebung und somit die Arbeitsplatzqualität. Wer hätte bis vor kurzem gedacht, dass Projektentwickler aus eigenem Antrieb einen höheren Gebäude- und Planungsstandard auch bei spekulativ entwickelten Logistikimmobilien ansetzen werden?

Mittlerweile werden Gebäude geplant, die mehr als die erforderliche Funktionalität einer Box mit Toren erfüllen. Die Begriffe „Nutzerorientierte-, betriebskostenoptimierte“ Planung kennt man im Facility Management seit Jahrzehnten. Nun festigt sich dieser Gedanke auch außerhalb von Corporates in der Immobilienwirtschaft. Tolle Ideen entstehen, um Räume zu schaffen, die inspirieren – im Innen- und Außenbereich. Logistikimmobi-

lien bieten dafür ausreichend Platz – vom Sitzpavillon, über Kräuterbeete, Streuobstwiesen, Park- und Teichanlagen bis hin zu Outdoor-Fitnessanlagen und Laufstrecken. Manche technischen Lösungen entwickeln sich noch, andere sind in den letzten Jahren zum Standard geworden. Nachhaltigkeit ist am wirkungsvollsten, wenn sie bereits in der Planungsphase beginnt und man über den Tellerrand der Fertigstellung hinaus bis weit in die Bewirtschaftungsphase, sogar in die mögliche Umnutzung, weiterdenkt. Die Logistikimmobilie ist dafür perfekt geeignet, auch da sich die Interessen der einzelnen Parteien rund um die Immobilie zur Zeit in die gleiche Richtung bewegen.

Aber: Immobiliennutzer müssen für Mitarbeiter und Fahrer mehr bieten als bisher, um sie in einem stark umkämpften Arbeitsmarkt für sich gewinnen zu können.

Es reicht nicht mehr aus, die LKWs Just-in-Time ans Tor zu holen und sofort wieder auf die Straße zu schicken. Aufenthaltsräume, Toiletten, eventuell sogar Duschen, Umkleiden, Versorgungsstationen in Ergänzung zu Ruhezeiten-Parkplätzen mit Elektroladeanschlüssen etc. erhöhen die Wertschätzung gegenüber denjenigen, die im Primärprozess tätig sind. Auch das Standortpersonal, an das in Zeiten der Digitalisierung immer mehr Qualifizierungsanforderungen gestellt werden, haben höhere Ansprüche an ihren Arbeitsplatz als „trocken und warm“.

Immobilien Eigentümer bzw. Investmenthäuser müssen sich spätestens seit der Offenlegungsverordnung die Aufgabe anheften, ihren Beitrag zur Nachhaltigkeit ihrer Immobilien zu leisten. Wer schon vor Jahren den Eigenanspruch an eine langfristig funktionierende Immobilie stellte, konnte den absehbaren Trend zur Nachhaltigkeit schon früh erkennen.

Immobilien Dienstleister wie Property- und Facility Manager warten seit langem auf diese Erkenntnis „von oben“. Property Manager wird es sicher freuen, dass Reporting Anforderungen nicht mehr nur das Papier wert sind, sondern eine klare und möglichst digitale Daten-



**Thomas Schellhorn** ist seit 2020 als Senior Asset Manager im Logistikteam der Catella Real Estate AG in München. Seit 18 Jahren ist er in verschiedenen Positionen im Facility-, Property- und Asset Management tätig und verfügt damit über profunde Erfahrungen im nachhaltigen Management von Immobilien, seit mehr als 13 Jahren speziell im Logistikimmobilienbereich.



© JFeglistock - stock.adobe.com

bereitstellung für den Auftraggeber einen tatsächlichen Mehrwert darstellen können. Facility Manager wundern sich sowieso seit mindestens 15 Jahren, warum die Investmentmanager nicht einmal die Verbrauchsdaten der eigenen Immobilien abfragen.

Auf einmal haben Energieverbrauchsdaten einen Wert, Energiemanagementkonzepte werden gehört. Möglicherweise war es sehr lange zu einfach die Wertentwicklung zu erreichen und Immobilien gewinnbringend verkaufen zu können ohne einen ganzheitlichen Managementansatz umsetzen zu müssen.

Vielleicht ergeben sich neue, nun langfristige Partnerschaften in der Bewirtschaftungsphase und auch der

Wert von langjährigen, mit der Immobilie vertrauten Mitarbeitern nimmt wieder zu.

Mit unserem Logistikimmobilienfonds „Catella Logistik Deutschland Plus“ haben wir bereits im Produktaufbau darauf geachtet, dass der Nachhaltigkeitsfokus fest mit verankert ist. Catella als langjähriger Pionier mit etabliertem Nachhaltigkeitsansatz kann das – zusammen mit umfangreichen Erfahrungen in der Logistikimmobilienbewirtschaftung – optimal weiterentwickeln.

Wir setzen stark darauf, Immobilien ständig weiterzuentwickeln, zu verbessern und anzupassen, sodass diese die Menschen an ihren Arbeitsplätzen und die Klimaziele bestmöglich unterstützt.

# ESG: Kommt jetzt (endlich) das Lebenszyklusdenken?

Von Prof. Dr. Thomas Beyerle, Catella Research

Die Gretchenfrage in Sachen Nachhaltigkeit lautet aktuell: Interessiert nachhaltige Bewirtschaftung einen Investor oder einen Investmentmanager mittelfristig auf 10 – 15 Jahre? Formal, auch wenn er es wahrscheinlich nicht öffentlich äußern würde, wird der Hinweis auf die CAPEX erfolgen. Mit anderen Worten: in den Rückstellungen sind diese Aspekte im Asset Management zumindest finanziell abgedeckt. Doch gleichzeitig hat er ein ungutes Gefühl, denn er sieht eine dynamische Entwicklung auf sich zukommen unter den Vorzeichen der Nachhaltigkeitsrevolution welche in den aktuellen Prognosen und Wertmaßstäben nur schwer abgebildet werden können. Primär ist es ein Prozess, dann ein Produkt.

Deshalb eine klare Position: Ja, da sind wir uns sicher. In 10 – 15 Jahren ist die digitale Transformation, die daraus resultierende Transparenz und die zusätzlich zu erwartenden gesetzlichen Vorgaben so weit fortgeschritten, dass unstrukturierte, in die Jahre gekommene Immobilien ohne „Scheckheft“ einen Wettbewerbsnachteil haben werden. Interessanterweise hat die Finanzbranche

hier schon einen Namen gefunden, die sog. „stranded assets“. Noch ist es zwar nicht so weit, denn tatsächliche Nachhaltigkeit kommt dann, wenn Konzepte aufeinander abgestimmt sind, Wissen geteilt wird und der Shareholder Value nicht das Maß aller Entscheidungen ist. Das mag provokant sein, darf aber gerne zu einem Weiterdenken und Handeln führen.

Im Sinne der Nachhaltigkeit sollte keine Immobilie verkaufbar sein, die keine „HU (Hauptuntersuchung)“, also den Nachweis sämtlicher Erst- und Wiederholungsprüfungen für sicherheitsrelevante Anlagen durch Sachkundige bzw. Sachverständige, auf Basis des Baurechtes, der Prüfverordnungen, Baugenehmigungen oder Brandschutzkonzepten vorweisen kann. Soweit die nüchterne Analyse.

In der Praxis zeigt sich leider ein anderes Bild: viele Eigentümer kennen ihre Pflichten („Eigentum verpflichtet“) und Haftungsrisiken nicht oder schätzen das Risiko als gering ein. Vorteil ist, dass meistens nichts passiert.

Wenn allerdings Personen- oder Sachschäden passieren, aufgrund nicht wirksamer sicherheitstechnischer Anlage, wird jede Versicherung versuchen die Deckung zu reduzieren – zum Schaden des Eigentümers. Bei Personenschäden haftet der jeweilige Geschäftsführer. Das ist vielen leider immer noch nicht bewusst oder wird verharmlost.

Diese Punkte werden wichtiger, je mehr das „S“ aus ESG an Gewichtung gewinnt, je mehr Arbeitgeber auf ihre Mitarbeiter und ein arbeitsfreundliches sowie sicheres Arbeitsumfeld achten müssen (oder wollen) um dem Fachkräftemangel entgegenzuwirken.

Prof. Dr. Thomas Beyerle ist seit 2014 Managing Director und Group Head of Research bei der Catella AB in Frankfurt/Stockholm. Seit über 22 Jahren ist er in verschiedenen immobilienwirtschaftlichen Managementfunktionen tätig. Er ist Dozent und hat einen Lehrstuhl an der Hochschule Biberach HBC für Immobilienresearch inne. Als Präsident der gif e.V. und als Ausschussvorsitzender beim ZIA Zentraler Immobilienausschuss e.V. „Transparenz & Benchmarking“ engagiert er sich in der Branche.



Die-Logistikimmobilie in Feuchtwangen ist ein Bestandsobjekt der Catella Real Estate AG

