

# The Impact of Sustainability



ESG-Strategie  
2022

# Inhalt

---

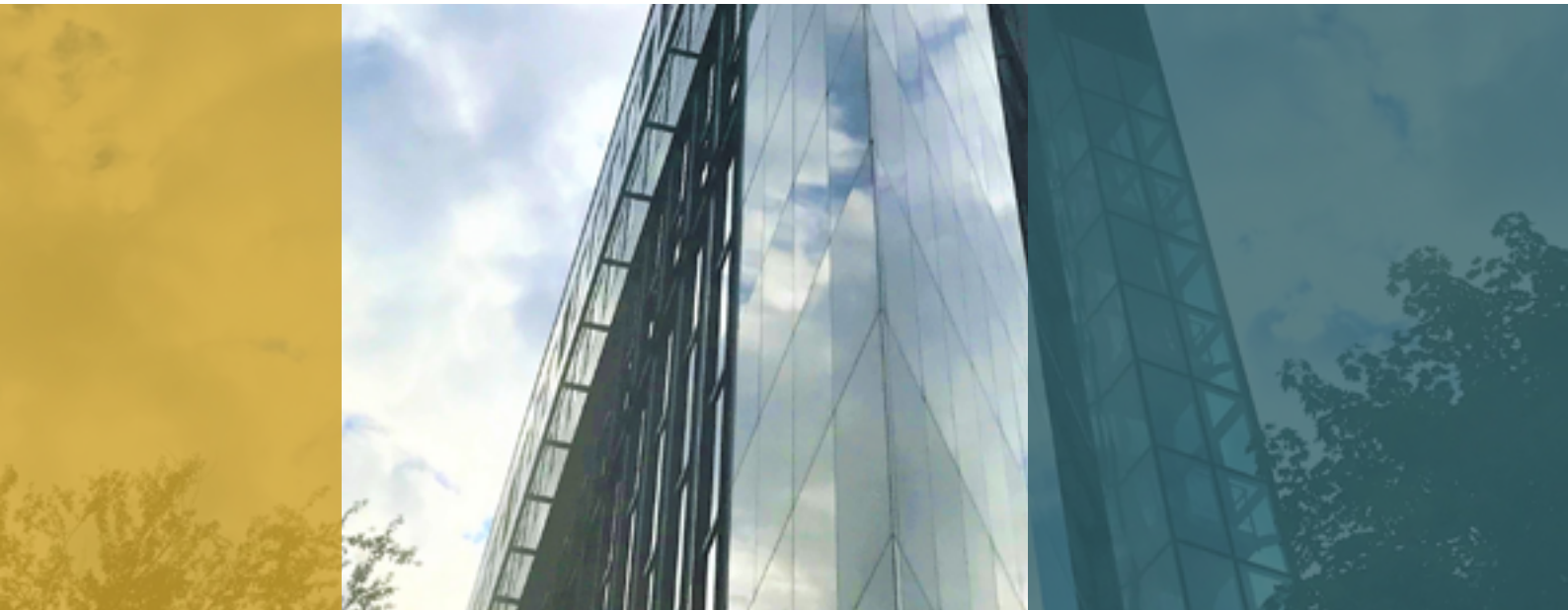
1.	Einleitung .....	03
	1.1. Eine neue Tradition	
	1.2. Auf ein Wort	
2.	Über 3PM Services GmbH .....	06
	2.1 Das ist 3PM	
	2.2 Leistungen	
	2.3 Mitgliedschaften & Zertifikate	
3.	Grundlage .....	11
	3.1 Nachhaltigkeit als Ziel	
	3.2 Vier Schritte zur Nachhaltigkeit	
	3.3 Wesentliche Handlungsfelder	
4.	3PM und seine Mitarbeitenden .....	14
5.	3PM für die Umwelt .....	19
6.	3PM und nachhaltige Leistungen .....	22
7.	3PM und nachhaltige Unternehmensführung .....	24
8.	Fazit und Ausblick / Kontakt .....	27

# I. Einleitung

---

## I.1 Eine neue Tradition

Nachhaltigkeit war uns schon immer wichtig - darüber zu berichten, ist für uns hingegen neu. Als inhabergeführtes Unternehmen, das zwar nicht direkt von der Taxonomie betroffen ist, aber trotzdem einen freiwilligen Beitrag leisten möchte, müssen wir uns daher zuerst die Frage stellen: Was möchten wir bezwecken und wen wollen wir mit diesem Bericht erreichen? Dabei mussten wir feststellen, dass eine reine Orientierung am Berichtsstandard GRI unseren Bedürfnissen nicht Genüge tut. Denn Nachhaltigkeit wird bei der 3PM Services GmbH nicht allein über Kennzahlen transportiert; genauso wichtig sind die handelnden Personen und ihre Motivation. Denn neben unseren bestehenden und möglichen neuen Kunden sehen wir als wichtigste Stakeholder unsere heutigen und zukünftigen Mitarbeitenden. Viele der folgenden Ziele und Maßnahmen entstanden aus Ideen und Denkanstößen, welche aus dem Unternehmen heraus entwickelt wurden. Denn Unternehmenskultur sollte nicht von oben herab diktiert, sondern im Team gemeinschaftlich entwickelt und implementiert werden. Auch für das Thema Nachhaltigkeit legen wir daher großen Wert darauf, Mitarbeitende einzubeziehen – schließlich (er)leben sie die Nachhaltigkeit bei der 3PM Services GmbH täglich im Arbeitsalltag.



Dieser Bericht enthält unsere strategische ESG-Ausrichtung, den Status Quo sowie definierte Maßnahmen zur Erreichung der von uns avisierten Ziele. Auf Basis unserer Unternehmenswerte haben wir in dem folgenden Strategiepapier einen Maßnahmenkatalog entwickelt, der sich an unseren Leitlinien von professioneller Unternehmenskultur sowie unserem Verständnis von verantwortungsvoller und nachhaltiger Unternehmensführung orientiert.

## 1.2 Auf ein Wort



Mit Antje Lubitz  
CEO 3PM Services GmbH

### **Was gab den Anstoß für die 3PM Services GmbH als nicht von der Taxonomie betroffenes Unternehmen eine ESG-Strategie zu veröffentlichen?**

„Es ist richtig, dass wir nicht unmittelbar von der Taxonomie betroffen sind, ich denke aber, dass es trotzdem wichtig ist für das eigene Unternehmen zu prüfen, wo und in welchen Bereichen wir bereits „nachhaltig“ unterwegs sind - und wo wir uns noch verbessern können. Nicht zuletzt ist ESG in der Branche auch ein wichtiges Merkmal für unsere Bestands- und Neukunden – als auch für die Suche nach neuen Teammitgliedern.“

### **Welche Veränderungen sind in der Branche durch ESG schon jetzt spürbar?**

„Aktuell sehen wir insbesondere durch von den Banken vorgegebene spezielle ESG-Richtlinien für Immobilienfinanzierungen schon die direkten Auswirkungen bei unseren Mandanten, bzw. den ihnen zuzuordnenden Immobilienportfolien. Dementsprechend steigern oder verlagern sich die Anforderungen auch an uns: unter anderem in den Bereichen „Nachhaltiges Bauen“ oder Sanierungen.“

### **Welche Vorteile wird es durch ESG langfristig geben – für Unternehmen, Kunden, aber auch Mieter?**

„Ein großer Vorteil wird sicherlich eine erreichte Transparenz für die Auswahl von Energieformen, Baustoffen oder Wiederverwendungsmöglichkeiten sein. Im Zuge dessen somit auch die Möglichkeit durch unsere Entscheidungen direkten Einfluss nehmen zu können.“

## Was werden die größten ESG-Herausforderungen für Unternehmen im Segment Immobilien-Management sein?

„Wir merken, dass der Ausbau eines Datenbestands unter Nachhaltigkeitsaspekten noch immer ein Thema ist. Zum anderen stellen wir fest, dass eine ESG-gerechte Umsetzung für aktuellen Projektentwicklungen - also Neubau - gut umzusetzen ist. Für bestehende Substanz mit unterschiedlich ausgeprägten Ausbaustandards wird es definitiv die eine oder andere Herausforderung geben - vor allem in der anfänglichen Status Quo-Feststellung.“

## ECORE, GRESP, BREEAM - Scorings & Zertifikate boomen. Wohin wird der Trend gehen?

„Ich würde mir wünschen, dass es sich zu einem einheitlichen Standard hinbewegen wird. Die Anforderungen der diversen Anbieter sind aktuell noch sehr unterschiedlich; und die Punktevergabe und das Ranking oft nicht nachvollziehbar. Hier wäre eine klare Linie in der Art der Bewertung von Vorteil - für alle Parteien, ob Käufer, Bank oder Eigentümer.“

## Welche Erwartungen und Hoffnungen verbindet die 3PM Services GmbH mit dem Thema ESG?

„Natürlich erhoffen wir uns durch unser zukunftsorientiertes Denken und Handeln gegenüber anderen Unternehmen einen Wettbewerbsvorteil. Vor allem aber möchten wir mit unserem Bericht ein Bewusstsein dafür schaffen, wie nachhaltiges Wirtschaften aussehen kann - dies natürlich immer im Hinblick auf den Rahmen unserer Möglichkeiten und ohne den ökonomischen Aspekt aus den Augen zu verlieren. Und wir freuen uns auf einen regen Austausch mit dem Team oder unseren Kunden zu den diversen Thematiken - wir sind aber auch gespannt auf Erfahrungswerte anderer Branchenteilnehmer.“



## 2. Profil

---

### 2.1 Das ist 3PM

Die 3PM Services GmbH ist ein 2016 in Berlin gegründetes Immobilien-Service-Unternehmen, das zusätzlich zum Fokusmarkt Deutschland in der gesamten EU agiert. Neben unserer Zentrale in Berlin bieten wir seit 2020 unsere Leistungen auch über eine Niederlassung in Frankfurt am Main an.

Mit unserem Leistungsspektrum decken wir den kompletten Lebenszyklus eines Objektes ab: Asset Management, Property Management, Projektmanagement und Accounting.

Zu unseren langjährigen Kunden zählen Unternehmen wie:  
**PGIM Real Estate Germany AG, AERMONT Capital LLP, xbricks** und **Fabrix London**.



**2**  
Standorte

**68**  
Mitarbeitende

**2,6 Mio.**  
verwaltete Gesamt-m<sup>2</sup>

**162 Mio.**  
Euro Mieteinnahmen

## 2.2 Leistungen

Ein unschätzbare Mehrwert für jeden Eigentümer.

**Axel Kochsiek**

Geschäftsführer Activum SG Advisory GmbH

## Die Infrastruktur verstehen. Unsere Tools dazu.

Nur wenigen in der Immobilienbranche gelingt es, die Komplexität der Immobilienwirtschaft vollständig zu verstehen und aus dem Potenzial zu schöpfen, das Accounting, Asset-, Property- und Projektmanagement bieten. Wir führen Ihre Projekte zu langfristigem Erfolg, weil wir alle Faktoren über die aktuelle Lebensphase Ihres Assets hinaus im Blick behalten. Für uns bedeutet Effizienz vor allem, mit Weitsicht zu handeln.

### Property Management

#### Langfristig rentabel durch erstklassige Bewirtschaftung

Ziel des Property Managements von 3PM ist es, eine vorgegebene Objektstrategie im Sinne des Investors effizient umzusetzen, wobei der Schwerpunkt auf der renditeoptimierenden Bewirtschaftung liegt. Das Aufgaben- und Leistungsspektrum umfasst Planung, Steuerung sowie Controlling, Reporting und Risikomanagement.

### Asset Management

#### Planung, Steuerung, Umsetzung und Kontrolle wertbeeinflussender Maßnahmen

Unsere Asset Manager zeichnen sich durch gezielte Handlungen entlang des gesamten Wertschöpfungsprozesses einer Immobilieninvestition aus. Auf der strategischen Objektebene arbeiten sie mit Hochdruck dafür, aus der laufenden Bewirtschaftung und der späteren Verwertung eine optimale Verzinsung des eingesetzten Kapitals zu erlangen.

## Accounting

### Genauigkeit und Transparenz bei Geld- und Güterströmen

Die Gesamtquadratmeterzahl, die von 3PM im Dezember 2021 verwaltet wurde, betrug etwa **2,6 Mio. QM** mit jährlichen Mieteinnahmen von ca. **162 Mio. EUR**.

Durch die Vielzahl der Kunden ist 3PM in den unterschiedlichsten IT Tools wie SAP, MRI, Yardi Voyager, Yard7S, Microsoft Dynamics, AX, CREM und Relax versiert.

## Project Management

### Professionelle, zielorientierte und effektive Projektorganisation

Unsere Projektmanager definieren Ziele, planen Teilprojekte und Arbeitsschritte, ermitteln Ressourcen, erstellen Kostentpläne, legen Handlungs- und Verantwortungsbereiche fest und steuern und überwachen den Verlauf, bis die angestrebten Ziele erreicht sind – egal ob Instandhaltung, Umbau, Ausbau oder Sanierung einer Immobilie.

## Center Management

### Starke Positionierung im Einzelhandel

Ziel des Center Managements ist eine fortlaufende Analyse des jeweiligen Einzelhandelskonzepts und des Mietermixes, sowie das Umsetzen der Kundenbedürfnisse am Standort. Mieterbetreuung vor Ort, Übernahme der Centerorganisation, Budgetplanung, Marketing und PR, Versicherungs-, Datenmanagement und Vermietung sind elementare Bestandteile des Center Managements.

## Vermietung

### Markt- und Mieterperspektive für den stabilen Cashflow

Unsere Vermietungsmanager identifizieren die Bedürfnisse des Marktes und der Mieter und Mietinteressenten unter Berücksichtigung des optimalen Mietermixes und Sicherstellung des Cashflows für unsere Kunden. Optimierung von Bestandsverträgen und Abschluss von rechtssicheren und langfristigen Neuverträgen stehen hierbei im Vordergrund.



## 2.3 Mitgliedschaften und Zertifikate

Zertifizierung nach ISAE 3402



Durch einen unabhängigen Wirtschaftsprüfer sind wir bereits mehrfach nach ISAE 3402 für die folgenden Bereiche und damit verbundene Prozesse zertifiziert:

- Mietvertragsabschluss
- Mieteinnahmen Management
- Betriebskostenabrechnungen
- Instandhaltungen
- Rechnungsbearbeitung
- Reporting

Bedingt durch unser stetiges Wachstum weisen wir nach, dass unsere Prozesse und Strukturen den Risikoprüfungen und Anforderungen gemäß ISAE 3402 standhalten. Unser Ziel ist es, stets die enormen Sicherheits- und Qualitätsstandards unserer Kunden zu erfüllen und deren Effizienzgewinn langfristig zu sichern.

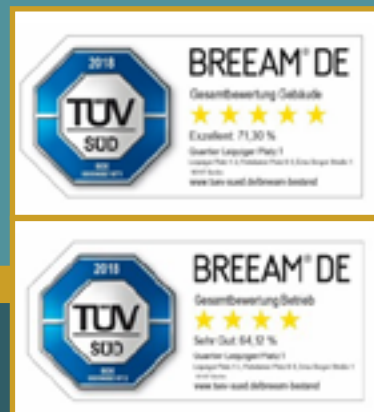
## Standort Frankfurt am Main LEED

**(Leadership in Energy and Environmental Design)** ist ein US-amerikanisches Green-Building-Zertifizierungsverfahren. Es wurde vom US Green Building Council (USGBC) entwickelt. Die Beurteilung nach LEED eignet sich für alle Gebäudetypen und Bauphasen und erfolgt unter Berücksichtigung von acht Themenfeldern: infrastrukturelle Einbindung des Standorts, Grundstücksqualität, Wassereffizienz, Energie und globale Umweltauswirkungen, Materialkreisläufe und Ressourcenschonung, Innenraumluftqualität, Innovationen und Boni für Kriterien mit standortbedingt besonderer Bedeutung. Je nach Erfüllungsgrad der Beurteilungskriterien erhält das Bauwerk eine von vier LEED-Zertifizierungsstufen: Platinum, Gold, Silber und Zertifiziert. Am Standort in Frankfurt konnte eine Gold-Zertifizierung erreicht werden.



## Standort Berlin BREEAM

**(Building Research Establishment Environmental Assessment Method)** ist das älteste und am weitesten verbreitete Zertifizierungssystem für nachhaltiges Bauen. Es wurde 1990 in Großbritannien entwickelt und bewertet den gesamten Lebenszyklus von Gebäuden anhand von mehreren Kategorien und vergibt anschließend eine Gesamtnote. Es bestehen Systemvarianten für eine Vielzahl von Gebäudekategorien wie Bürogebäude, Verkaufsstätten, Industriebauten, Schulen, Gesundheitseinrichtungen, u.v.m. Die BREEAM-Bewertungsschemata werden laufend nationalen bzw. regionalen Besonderheiten angepasst. Für den Standort in Berlin konnte 2018 das Zertifikat ‚Exzellent‘ für das Gebäude sowie das Zertifikat ‚Sehr Gut‘ für den Betrieb erreicht werden.



# 3. Grundlage

---

## 3.1 Nachhaltigkeit als Ziel

Die Energie- und Klimawende ist ein Jahrhundertprojekt, denn es geht um nicht weniger als die Bewahrung der Lebensgrundlagen künftiger Generationen. Das ist die Verantwortung, der wir uns jetzt als Unternehmen stellen müssen. Und hier sehen wir uns in der Pflicht, die Energiewende zu ermöglichen und auch unsere Kunden auf ihrem Weg zu Net Zero zu unterstützen. Ein schonender Umgang mit Ressourcen, nachhaltige, effiziente und digitale Energielösungen sowie die gezielte Reduzierung von Treibhausgasemissionen – diese Zielsetzungen haben wir uns zur Mission gemacht. So wollen wir einen Unterschied für die Generationen, die nach uns kommen, machen. Denn mit unserem heutigen Handeln gestalten wir die Arbeits- und Lebensräume von morgen: Jede Entscheidung, die im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung einer Immobilie getroffen wird, hat Auswirkungen auf das globale Klima der nächsten Dekaden. Nachhaltigkeit sollte daher als zentraler Aspekt in unsere Entscheidungsfindung einfließen.

Nachhaltigkeit und soziale Verträglichkeit sind die Faktoren, denen im Rahmen heutiger Investitionen durch ESG immer stärkere Bedeutung zukommt - diese Kriterien münden seit kurzem nun auch in Gesetze und Verträge. Durch den so festgelegten Regulierungsprozess hat sich das Verständnis von Nachhaltigkeit auch in der Immobilienbranche von Grund auf gewandelt. Spielte es sich früher lediglich auf Objektebene ab, wo Zertifikate für Immobilien noch immer eine sehr wichtige Rolle einnehmen, ist ESG heute ganzheitlich zu betrachten – es konzentriert sich nicht mehr nur auf einzelne Gebäude, sondern zusätzlich auf alle Ebenen des Managements, auf vielfältige Prozesse und ganze Portfolios. Daher haben wir unsere Maßnahmen in zwei Segmente geclustert: unternehmensbezogene sowie kunden- oder leistungsspezifische Maßnahmen. Denn welche Rolle ESG in einer Immobilie einnehmen kann, ist doch größtenteils noch immer durch den Assetplan des Kunden oder Investoren bestimmt.



## 3.2 Vier Schritte zur Nachhaltigkeit

Wir orientieren uns bei unseren Zielsetzungen an der Agenda 2030 der UN und ihren 17 Sustainable Development Goals.

Grund hierfür:  
Die UN PRI (**Principles for Responsible Investment**) oder die **SDGs** dürften für lange Zeit die globale Benchmark bleiben, wohingegen die EU-Taxonomie als europäische Verordnung nur Adressaten in der EU haben kann.



1.

Wir werden ESG-Themen in die Analyse- und Entscheidungsprozesse einbeziehen.

2.

Wir werden die Akzeptanz und die Umsetzung der Prinzipien in der Immobilienbranche vorantreiben.

3.

Wir werden zusammenarbeiten, um unsere Wirksamkeit bei der Umsetzung der Prinzipien zu steigern.

4.

Wir werden über unsere Aktivitäten und Fortschritte bei der Umsetzung der Prinzipien Bericht erstatten.

## 3.3 Wesentliche Handlungsfehler

Anhand unserer Markenwerte konnten die folgenden Handlungsfelder aufgezeigt werden, in denen mögliche Maßnahmen entweder bereits definiert wurden oder in Zukunft definieren werden sollen.



PERSÖNLICH

MITARBEITENDE



INNOVATIV

RESSOURCEN  
UND EMISSIONEN



QUALITÄT

EXPERTISE



VERTRAUEN

INTEGRITÄT

## 4. Mitarbeitende

---



### Gemeinsam Werte schaffen

Als treibende Kraft unseres Unternehmens stehen unsere Mitarbeitenden stets im Fokus. Wir fördern ihren Werdegang und unterstützen sie dabei, sich kontinuierlich weiterzuentwickeln. Dies erreichen wir mit einer klaren Verankerung unserer Führungs- und Unternehmenskultur im täglichen Handeln. Wie stark unser Zusammengehörigkeitsgefühl bereits ist, hat uns zuletzt die Covid-19-Pandemie deutlich aufgezeigt. Die Doppelbelastung durch die Vereinbarung von Home Office und Privatem hat unsere Mitarbeitenden und das Unternehmen allerdings auch vor große Herausforderungen gestellt und manchen an seine Belastungsgrenze gebracht. Neben Remote-Lösungen und einer realen „Work-Life-Balance“, stand daher vor allem das mentale Wohlergehen unserer Mitarbeitenden im Fokus.

1.

(Weiter-) Bildung

2.

Gesundheit

3.

Recruiting

4.

Diversität & Chancengleichheit

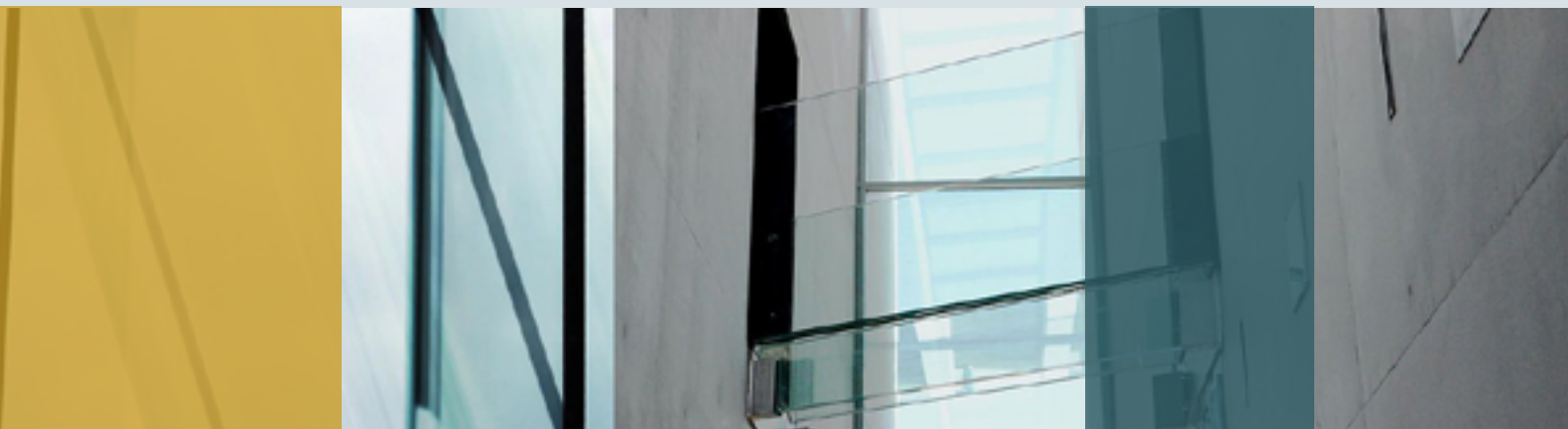
## (Weiter-) Bildung

Das kontinuierliche Training und die Weiterbildung der Mitarbeitenden und die gezielte Förderung von Talenten sind dynamischer Bestandteil der Unternehmensstrategie und -philosophie. Mit themenspezifischen Schulungen und internen Entwicklungsprogrammen soll eine hierarchieübergreifende Weiterentwicklung der Fähigkeiten und Kompetenzen aller Mitarbeitenden im Unternehmen sichergestellt werden.

Hier bietet die 3PM Services GmbH ein breites Angebot an Workshops und Teamcoachings, aber auch Einzelschulungen an – je nach Position und Bedarf. Diese werden von expertisierten Mitarbeitenden, aber auch von externen Coaches vorbereitet und durchgeführt. Neben leistungsbezogenen Themenkomplexen wie ‚Holz als Baustoff‘ oder ‚Brandschutz‘, sind viele Schulungen unternehmensbezogen und/oder Team-fördernd und fordern alle Mitarbeitenden von der 3PM Services GmbH dazu auf, an der Gestaltung der Unternehmenskultur aktiv mitzuwirken. Maßnahmen und Inhalte, die sich z. B. aus den Workshops ‚Wertschätzende Kommunikation‘ oder ‚Führungsleitbild‘ heraus entwickelten, wurden gemeinsam verarbeitet, als Ziele definiert und in interne Prozesse und Strukturen integriert.

Bei der 3PM Services GmbH können Schulabsolventinnen und Schulabsolventen mit Abitur oder mittlerem Schulabschluss in verschiedene Ausbildungsberufe einsteigen. Im Geschäftsjahr 2021 haben zwei Schulabsolventinnen und Schulabsolventen ihre Ausbildung im Segment Immobilienkaufmann/-frau bei uns begonnen.

Stärkenorientierte Entwicklung und wertschätzendes Feedback sind wesentliche Elemente unserer Führungs- und Unternehmenskultur. Wir bieten unseren Mitarbeitenden mit unserer Entwicklungslandschaft eine individuelle Karriereplanung nach Maß. Entscheidend ist dabei der Fokus auf die individuellen Stärken. Hierfür halten wir regelmäßige Feedbackgespräche ab, in denen nur bedingt die eindimensionale Messung der Arbeitsleistung thematisiert wird. Vielmehr handelt es sich um einen Dialog, in dem die persönliche Weiterentwicklung ebenso im Fokus steht wie das Feedback zur Verbesserung von Prozessen, Strukturen und der Unternehmenskultur.



## Gesundheit

Unsere Standorte in Berlin und Frankfurt am Main liegen zentral und bieten eine gute Anbindung zum ÖPNV. Neben Grünflächen und einer guten kulinarischen Infrastruktur sind unsere Räumlichkeiten auch für Menschen mit körperlichen Einschränkungen ausgelegt und einfach zu erreichen.

Neben ergonomischen Arbeitsplätzen mit höhenverstellbaren Tischen und Stühlen, bieten wir unseren Angestellten Tageslichtlampen sowie Luftbefeuchter und -reiniger an. Über ein Online Tool können Plätze gebucht werden, was wieder vermehrt in Anspruch genommen wird - auch wenn sich durch die Corona-Pandemie eine Machbarkeit des Home Offices bewähren konnte. Zusätzlich bieten wir unseren Angestellten die Möglichkeit, längerfristig ‚remote‘ aus dem Ausland zu arbeiten.

Am Berliner Standort können neben zwei vollausgestatteten Küchen auch zwei Terrassen mit Blick über den Potsdamer Platz und die City West genutzt werden. Diese sind zusätzlich zum gemeinsamen Mittag auch für Grillabende und andere Team Events ausgelegt, verfügen sie doch über einen Profigrill und ausreichend Sitzmöglichkeiten. Waterlogic Wasserspender spenden Mitarbeitenden gekühltes, ungekühltes, mit Kohlensäure versetztes und heißes Wasser. Bei unserem Kaffee wurde seit Beginn an Wert auf faire und nachhaltige Herkunft gelegt: nur Kaffee aus Bohnen mit dem Rainforest Alliance-Siegel finden den Weg in unsere Tassen.

Während der Corona-Pandemie in den Jahren 2020 und 2021 versammelte sich in den Abendstunden eine virtuelle Laufgemeinschaft, in der die Mitarbeitenden ‚gemeinsam‘ laufen und dann online ihre Ergebnisse und Strecken teilen konnten. Dies stärkte den Zusammenhalt und verbesserte zum einen die physische - aber durch Interaktion außerhalb der eigenen vier Wände auch die psychische Gesundheit. Ziel war es, in einem Monat so viele Schritte zu generieren, die zuerst eine Strecke nach Kopenhagen und später sogar bis nach Griechenland ergaben.

## Recruiting

Bedingt durch persönliche Bedürfnisse, technologischen Wandel oder wechselnde Anforderungen hat das Recruiting von Mitarbeitenden in den letzten Jahren einen starken Wandel durchgegangen - nicht nur bei der 3PM Services GmbH, sondern auf dem gesamten Arbeitsmarkt. Dies betrifft zum einen die Anforderungen der Bewerbenden an den Arbeitgeber, aber auch Berufsprofile mit neuen Qualifikationen. Daher richten wir unser Augenmerk während des Bewerbungsprozesses vom Employer Branding bis hin zum Onboarding auf die Bedürfnisse der Bewerbenden aus. Wir wollen



den Prozess so einfach wie möglich, aber trotzdem informativ genug gestalten, um mögliche neue Teammitglieder langfristig an uns zu binden. Denn unsere geringe Fluktuation sehen wir als das größte Kompliment unserer Angestellten an unser Unternehmen.

Zudem setzen wir seit 2019 auf Foxio als starken Partner, der bei der aufwändigen Akquise professionell unterstützt. Neben detaillierten Prognosen zu Besetzbarkeit, Gehaltsgefüge und Suchdauer können anhand eines vorab festgelegten Auswahlprozesses geeignete Kandidaten eingeladen werden – die nicht nur von ihrer fachlichen Kompetenz zum Unternehmen passen, sondern auch aufgrund ihrer sozialen Kompetenzen zum Werteverständnis des Unternehmens beitragen.

## Diversität und Chancengleichheit

Die 3PM Services GmbH ist ein serviceorientiertes Dienstleistungsunternehmen, wir arbeiten „nah am Menschen“ – und somit am Querschnitt der Gesellschaft. Diese Gesellschaft ist über Landesgrenzen hinweg „bunt“. Das spiegeln wir auch in unserer Unternehmensphilosophie wider. Vielfalt ist eine enorme Stärke, die wir aktiv nutzen, um einen diversitätsbasierten Unternehmenswert zu schaffen. Deshalb findet sich Diversity als strategisch wichtiger Anspruch mit zwei messbaren Zielen – Geschlechtergleichstellung und Internationalität – in unserer Nachhaltigkeitsstrategie wieder. Der Diversity-Schwerpunkt ist eine der Hauptsäulen unserer Personalstrategie, die als strategische Priorität der Führungskompetenzen definiert wurde. Schon jetzt besteht diese mit zwei Geschäftsführerinnen zu 100 % aus Frauen, in den darunter liegenden Ebenen können wir eine Quote von 50/50 aufweisen – Geschlechtergleichstellung ist für uns daher eine Selbstverständlichkeit. Wir beobachten dennoch laufend Diversitätskriterien unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, um eine faire Behandlung und Chancengleichheit auf allen Karrierestufen auch in Zukunft zu gewährleisten.

Genauso effektiv muss sich die 3PM Services GmbH dem Fach- und Führungskrätemangel stellen. Der Einsatz von Mitarbeitenden mit der richtigen Qualifikation und Kompetenz auf den richtigen Positionen ist – auch angesichts des Wachstumskurses des Unternehmens – die größte Herausforderung. Zugleich bietet sich durch Diversität sowohl in der internen Entwicklung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern als auch bei externer Rekrutierung eine große Chance, qualifizierte Fach- und Führungskräfte mit breitem Background zu gewinnen und fördern. Diskreditierung und Diskriminierung jeglicher Art wird bei der 3PM Services GmbH schon seit Unternehmensgründung ausgeschlossen, daher möchten wir auch in Zukunft die notwendige gesellschaftliche Entwicklung durch Stärkung von Minderheiten nachhaltig unterstützen sowie eine Organisationskultur prägen, die von gegenseitigem Respekt und Wertschätzung getragen wird.

## Ziele

Ab 2023 soll der Zugang zu einem standortübergreifenden Intranet angeboten werden. Grundsätzlich soll dort die 3PM Services GmbH-Struktur gespiegelt werden, jedoch mit dem Ziel, die aktuell verschiedenen Kommunikationskanäle zu zentralisieren, klarer zu gestalten und damit die interne Kommunikation zu beschleunigen und zu verbessern. Mitarbeitende, welche an unterschiedlichen Standorten sitzen, remote und im Home-Office arbeiten, soll es ermöglicht werden, miteinander themenbezogen zu interagieren und so angeregt werden sollen in den Austausch zu gehen. Workflows und Prozesse sollen mit Hilfe eines Wikis dauerhaft dokumentiert und gemeinsam erarbeitetes allen Mitarbeitenden zur Verfügung gestellt werden. Um alle Unternehmensbereiche, die differenzierten Projektteams und damit verbunden die unterschiedlichen Wünsche und Anforderungen an ein Intranet abzufragen, haben wir mittels Kick-Off-Veranstaltung viele Ideen, Wünsche und Notwendigkeiten der einzelnen Bereiche gesammelt, um sie dann in die Entwicklung einfließen zu lassen.

Die Gleichbehandlung eines jeden einzelnen, unabhängig von Nationalität, Geschlecht, kultureller Prägung, sexueller Orientierung, etc. wird auch weiterhin eines unserer Fokusthemen bedeuten. Eine ganzheitliche Integration von Diversität bedeutet aber auch kontinuierliches Neudenken und die aktive Einbeziehung des Teams. Die Kunst besteht darin, ein Gleichgewicht zwischen dem Grad an Heterogenität und Individualität der Belegschaft einerseits und der Einheit des Unternehmens andererseits zu finden. Eine gemeinsame Sprache und unser einheitliches Wertesystem fördern die Umsetzung und Kommunikation von Ideen. Wir sehen Diversität als kontinuierlichen Prozess, den wir weiterhin in unsere Aktivitäten wie Weiterbildungen, Recruiting, soziales Engagement etc. einbinden werden.



# 5. Ressourcen und Emissionen

---



## Mit weniger mehr erreichen

Unsere Verantwortung als Unternehmen bezieht auch die Verantwortung für die kommenden Generationen mit ein und ist damit unweigerlich mit dem Schutz der Umwelt verbunden. Daher definieren wir vor allem effiziente Maßnahmen, die aber auch langfristig einen nachhaltigen Beitrag zur Verbesserung unserer Umwelteinwirkung leisten sollen. Dazu gehören insbesondere die Reduktion klimaschädlicher CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie ein ressourcenschonender Umgang in unserem Arbeitsalltag. Darüber hinaus sind wir mit unserer Expertise zu Umwelt- und Nachhaltigkeitsthemen auch gegenüber unseren Kunden beratend tätig – z. B. bei der Erfassung von Objekten nach ECORE oder der Umstellung auf Smart Metering.

1.

Nachhaltiger Arbeitsplatz

2.

Umweltfreundliche Mobilität

## Umweltbewusster Arbeitsplatz

Wir betrachten den Klimawandel als eine der derzeit größten globalen Herausforderungen und bekennen uns zu den Zielen des Pariser Klimaschutzabkommens. Um unseren CO<sub>2</sub>-Fußabdruck langfristig zu verringern, wurden im Rahmen unserer Möglichkeiten Maßnahmen entwickelt, mit denen wir Emissionen und den Verbrauch von Ressourcen auf ein Minimum reduzieren wollen. Durch die nachhaltigere Ausrichtung von Büromanagement, Mobilität und Einkauf von Verbrauchsgütern können wir entsprechend dazu beitragen.

Schon jetzt kann ein Großteil von Projektabwicklung, Datenübertragung und Rechnungswesen digital abgewickelt werden. Der Ausdruck von haptischen Unterlagen wurde weitestgehend reduziert – somit auch die Anzahl der benötigten Drucker auf insgesamt zwei Geräte pro Standort.

An den Trinkwasserspendern von Waterlogic verwenden unsere Mitarbeitenden vom Unternehmen gestellte Mehrwegtrinkflaschen aus BPA-freiem Kunststoff.

In beiden Standorten leuchten bereits energiesparende Leuchtmittel – in Frankfurt via Bewegungsauslöser, um unnötigen Verbrauch zu reduzieren. Dies ist unter anderem der LEED-Zertifizierung geschuldet. Was zusätzlich bedeutet, dass neben energetischen Gesichtspunkten wie Wasserverbrauch und Materialkreislauf auch Spezifikationen wie Standort oder gesundheitliche Aspekte wie Innenraumluftqualität in die Bewertung einfließen.

Zudem legen wir Wert auf ein grünes Büro, welches mit einer sorgfältig gewählten und auf unsere Mitarbeitenden abgestimmten Auswahl an Pflanzen aufwerten. Neben der Verbesserung der Luftraumqualität wird auch der Arbeitsraum optisch aufgewertet und angenehm gestaltet.

Die von uns beauftragten Reinigungsfirmen verwenden nachhaltige Putzmittel, frei von Mikroplastik und weiteren unnötigen Schadstoffen. Zudem sind die Reinigungsmittel insofern nachhaltig, als ihr Einsatz auch mit kaltem Wasser gleich effektiv ist.



## Umweltfreundliche Mobilität

Unsere Standorte in Berlin und Frankfurt am Main liegen zentral und sind mit dem ÖVPN schnell und einfach erreichbar. Aber gerade während der Pandemie wollten und konnten wir unseren Mitarbeitenden den Arbeitsweg in einem öffentlichen Verkehrsmittel nicht zumuten.

Um die Anfahrt mit dem Auto und die damit verbundene mühsame Parkplatzsuche in der Innenstadt zu vermeiden, bieten wir unseren Mitarbeitenden ein E-Bike-Leasing über JobRad an. Und so funktioniert's: Wunschrads aussuchen, 3PM Services GmbH leaset das JobRad und überlässt es den Angestellten. Die fahren es, wann immer sie wollen: zur Arbeit, im Alltag, in den Ferien oder beim Sport.

Der einzige Firmenwagen ist ein Plug-in-Hybrid, dessen Akku sowohl über den Verbrennungsmotor als auch mit einem Stecker am Stromnetz geladen werden kann. Sollten in Zukunft weitere Fahrzeuge erworben werden, sollen auch diese mindestens mit einem Hybridantrieb ausgestattet sein.

## Ziele

Die Standorte der 3PM Services GmbH sollen sukzessive immer nachhaltiger werden. Zusätzlich zu den bereits bestehenden Zertifikaten möchten wir daher weitere Maßnahmen zur Reduktion von Emissionen und Ressourcenverbrauch angehen. Zur nächstmöglichen Gelegenheit wird am Berliner Standort der Stromanbieter gewechselt – oder beim bestehenden Anbieter ein neues Produkt gewählt, das Strom aus regenerativen Energien anbietet. Zudem wird ein Müllkonzept erarbeitet, das beide Standorte betrifft und unter Einbeziehung der Gegebenheiten vor Ort eine sinnvolle Trennung der verschiedenen Stoffe beinhaltet.

In der Immobilienbranche sind Vor-Ort-Termine ein Teil des Tagesgeschäfts. Als international agierendes Unternehmen sind viele der von uns betreuten Objekte oder Kundenstandorte nur mit dem Flugzeug, Auto oder Zug zu erreichen - Geschäftsreisen sind für uns daher unabdingbar. Um in Zukunft nicht nur Emissionen einzusparen, sondern dies auch aktiv zu tracken, wurde zusätzlich zur Reisekostenabrechnung ein Screening implementiert. Dies misst Faktoren wie: Zurückgelegte km, Art des Transports, Emissionsausstoß der genutzten Transportmöglichkeiten, etc. Darauf basierend werden für die Zukunft Richtlinien definiert, die in Verbindung mit praktikablen Faktoren den Weg mit dem geringstmöglichen CO<sub>2</sub>-Ausstoß präferieren.

# 6. Expertise

---



## Kompetenz schafft Sicherheit

Als Unternehmen sind Stabilität und Langfristigkeit für uns von entscheidender Bedeutung. Wir sind ständig bemüht, auch in unseren Service-Produkten vorausschauend zu agieren und neben ökonomischen auch ökologische und soziale Herausforderungen mitzuberücksichtigen. Damit kommen wir zudem den Ansprüchen unserer Kunden entgegen und fördern langfristig unseren wirtschaftlichen Erfolg.

# 1.

## Nachhaltige Leistungen

## Nachhaltige Leistungen

Bei der 3PM Services GmbH stehen Immobilien im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit. Daraus ergibt sich unsere besondere Verantwortung für den Klimaschutz, denn Immobilien sind für rund ein Viertel des Treibhausgasausstoßes verantwortlich. Um unsere Ziele zu erreichen, wollen wir nicht nur unser eigenes Unternehmen optimieren, sondern auch die Portfolios unserer Kunden. Als beratender Service-Dienstleister können wir unser Leitungsspektrum noch nachhaltiger auslegen und proaktiv beratend auf unsere Kunden zugehen, um den Lebenszyklus einer Immobilie voll auszuschöpfen. Ob erneuerbare Energien, Sanierungszyklen, die Berücksichtigung technologischer Fortschritte

wie Smart Metering oder Zwischennutzungs- und Müllkonzepte – die Optimierungspotenziale sind vielfältig. Unsere Mitarbeitenden sind bereits auf die gängigen Scoring-Initiativen wie GRESB oder ECORE geschult und setzen dies objektbezogen um.

Mit unseren Impulsen wollen wir für unsere Kunden Energieverbrauch und Treibhausgasausstoß in den Liegenschaften senken. Durch unsere Expertise können wir unsere Leistungen dementsprechend nach Artikel 9-Fondskriterien anbieten. Auch in der Zukunft wollen wir unser Leistungsspektrum sukzessive um weitere nachhaltige Produkte ergänzen. Zum einen, um auf die sich wandelnden Bedürfnisse unserer Kunden einzugehen, aber auch aus einem eigenen Selbstverständnis heraus, wollen wir in Zukunft den Fokus auf nachhaltige Produkte und Services richten.

## Ziele

Bei Vertragsverlängerungen oder Neubeauftragung werden wir unseren Kunden spätestens ab Beginn 2023 neben den bestehenden Leistungs- und Kostenaufstellungen eine zusätzliche, auf Nachhaltigkeit ausgelegte Alternative anbieten. Diese auf jedes Objekt zugeschnittene Alternative ist möglicherweise mit höheren Kosten verbunden, zahlt im besten Fall aber auf die bereits bestehenden Nachhaltigkeitsbestrebungen unserer Kunden ein.



# 7. Integrität

---



## Verantwortung übernehmen und Vertrauen bilden

Unternehmen stehen heute sowohl als Marktteilnehmer als auch als Teil der Gesellschaft im Fokus der Öffentlichkeit. Aufgabe von Corporate Governance ist es, das ethische Verhalten des Unternehmens sicherzustellen, aber auch seine Reputation zu schützen. Wir bei der 3PM Services GmbH wollen rechtlich und ethisch korrektes Handeln auf allen Ebenen sicherstellen und fördern. Denn für uns ist es unerlässlich, unsere Dienstleistungen mit einem Höchstmaß an Integrität, Qualität und Unabhängigkeit zu erbringen. Die 3PM Services GmbH bietet ein Arbeitsumfeld, in dem integriertes Handeln an erster Stelle steht, was den Rahmen für unser tägliches Arbeitsumfeld bildet. Unsere Mitarbeitenden leben unsere Werte und unseren Code of Conduct. Hierfür haben wir klare Richtlinien und Kodizes aufgestellt, die das Unternehmen, unsere Mitarbeitenden, aber auch unsere Kunden und Partner schützen soll.

1. Corporate Social Responsibility (CSR)

2. Soziales Engagement



## Antikorruption

Wir bewerten das Korruptionsrisiko in der Immobilienbranche als mittelhoch. Die 3PM Services GmbH lehnt jegliche Form der Korruption kompromisslos ab – gleichgültig ob öffentlich oder privat, aktiv oder passiv. Geschäfte und Projekte, die mit unseren Werten und Normen unvereinbar sind, werden abgelehnt. Für Erfolgshonorarvereinbarungen gelten sehr strenge Voraussetzungen, sie werden stetig kontrolliert und wo immer es geht, vermieden. Gleiches gilt für jegliche Form von Kompensationsvereinbarungen. Für Geschenke und Einladungen gelten für alle Mitarbeitenden die gleichen, klar definierten Richtlinien.

## Datenschutz

Datenschutz ist in Zeiten fortschreitender Digitalisierung eine zentrale Anforderung. Dabei steht der Schutz personenbezogener Daten vor Missbrauch im Mittelpunkt. Das Datenschutzrecht erfordert von Unternehmen die Einhaltung verschiedenster Bestimmungen, sobald personenbezogene Daten verarbeitet werden. Zum Datenschutz zählt bei der 3PM Services GmbH aber nicht nur das Befolgen gesetzlicher Regeln, er ist vielmehr auch Ausdruck eines moralisch einwandfreien und sehr bewussten Umgangs mit den Mitarbeitenden und Geschäftspartnern. Daher haben wir eine Vielzahl von Maßnahmen implementiert, die den Schutz von vertraulichen Informationen vor Missbrauch und Verlust in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorgaben gewährleisten. Dazu zählen beispielsweise vertragliche Regelungen, Richtlinien und verschiedene Kontrollprozesse sowie eine regelmäßige Modernisierung der technischen Infrastruktur. Zum Thema Datenschutz findet bereits eine jährliche Schulung für alle Mitarbeitenden statt.

## Code of Conduct

Unabhängig von Standort, Position im Unternehmen oder Geschäftsbereich: Für alle Mitarbeitenden der 3PM Services GmbH gilt der gleiche Code of Conduct als grundlegender Werte- und Ethikkatalog. Den Mitarbeitenden stehen die Unternehmenswerte und der Verhaltenskodex bald auch via Intranet zur Verfügung. Er legt die allgemeinen Rechte und Pflichten fest und definiert verbindliche Grundregeln für die interne Zusammenarbeit. Die 3PM Services GmbH stellt konsequent ihre Mitarbeitenden ins Zentrum aller Compliance-Aktivitäten. Denn umfassende Integrität kann nur erreicht werden, wenn jeder einzelne seinen Beitrag leistet. Um dies fortwährend zu garantieren, absolvieren alle unsere Mitarbeitenden regelmäßig Compliance-Schulungen zur Einhaltung von Gesetzen und Vorschriften, zu berufsrechtlichen Standards und zum Code of Conduct der 3PM Services GmbH.

## Gemeinnütziges Engagement

Die 3PM Services GmbH unterstützte im Jahr 2021 den ‚Muddy Angel Run‘. Das in ganz Deutschland ausgetragene Sport-Event ist mit über 100.000 Teilnehmerinnen eine der größten Frauenlaufserien Europas und spendet mit jedem gekauften Ticket und Merchandising-Artikel einen Euro an unterschiedliche Organisationen, die sich der Aufklärung und Forschung von Brustkrebs verschrieben haben. Auf diese Weise konnten bisher über 200.000 Euro gesammelt werden. Beim ‚Muddy Angel Run‘ können sich Frauen jeden Alters anmelden und die 15 Hindernisse, verteilt auf eine 5 km lange und schlammige Laufstrecke, bewältigen. Dabei ist es kein Zufall, dass durch einen Lauf Aufmerksamkeit auf das Thema gelenkt werden soll, denn wer regelmäßig joggt, beugt aktiv Erkrankungen wie Krebs vor. Beim ‚Muddy Angel Run‘ geht es vorrangig um Teamgeist - viele unserer Mitarbeiterinnen nehmen aktiv teil und laufen mit Spaß im Team für einen guten Zweck. Hier übernahm die 3PM Services GmbH die Startgebühr.

## Ziele

Bereits bestehende Einzeldokumente zu den internen Abläufen und Kodizes sollen bis Ende 2022 um mögliche fehlende Inhalte ergänzt und zu einem einheitlichen und themenübergreifenden Code of Conduct zusammengestellt werden. Dieses Handbuch gibt neben einem Einblick in das Wertesystem der 3PM Services GmbH den Mitarbeitenden nützliche Informationen und Hilfestellungen zu internen Abläufen und dem Tagesgeschäft. Wie schon bei der Entwicklung des Intranets, wird das Team in die Erstellung aktiv einbezogen. Dessen Insights und Erfahrungswerte machen dieses Dokument unter anderem für Onboarding-Prozesse zu einem hilfreichen Instrument für neue Angestellte, um sich durch ein neues Umfeld zu navigieren. Mithilfe des Wikis im Intranet wird dieses Dokument stetig überarbeitet und aktuell gehalten.

Auch in Zukunft möchten wir uns unserer Verantwortung stellen und ein soziales Projekt oder eine gemeinnützige Organisation unterstützen. Da im letzten Jahr mit dem ‚Muddy Angel Run‘ der Fokus auf den weiblichen Mitarbeitenden lag, möchten wir im kommenden Projekt alle Mitglieder unseres Unternehmens einbeziehen können. Daher wollen wir das gesamte Team dieses Mal aktiv einbeziehen und mitbestimmen lassen. Da dieser Prozess der Findung bei Berichterstellung noch nicht abgeschlossen ist, werden wir die Ergebnisse und Erfahrungen im kommenden Bericht bekannt geben.

# 8. Fazit und Ausblick

---

Dieser erste Nachhaltigkeitsbericht soll einen Grundstein für die zukünftige Berichterstattung über unser Verständnis von nachhaltigem Wirtschaften legen. Mitarbeitende aller Standorte und Hierarchien haben dabei geholfen, die Informationen aus allen Teilen unseres Unternehmens zusammenzutragen. Dafür sagen wir Danke.

Trotz sorgfältiger Zusammenstellung und Prüfung kann nicht garantiert werden, dass die in diesem Bericht enthaltenen Informationen in jedem Detail vollständig und korrekt sind.

Zugunsten der Lesefreundlichkeit sprechen wir im Bericht durchgängig von Mitarbeitenden oder Angestellten. Damit meinen wir sowohl unsere weiblichen und männlichen als auch diversen Beschäftigten.

Der vorliegende Bericht entspricht dem Status Quo zum Abschluss der Berichterstellung. Im Einzelfall wird davon abgewichen. Redaktionsschluss war im Juni 2022. Der separat veröffentlichte, aber unabhängig von der nicht-finanziellen Konzernklärung stehende Nachhaltigkeitsbericht erscheint jährlich.

Im kommenden Jahr wollen wir über unsere Erfolge berichten.

## Kontakt

---

### Standort Berlin

3PM Services GmbH  
Leipziger Platz 3  
10117 Berlin  
Tel.: +49 (0)30 275 70 79 0

### Standort Frankfurt am Main

3PM Services GmbH  
Stichlingstraße 1  
60327 Frankfurt am Main  
Tel.: +49 (0)30 69 95 93 20 41 62



[info@3pm-services.com](mailto:info@3pm-services.com)

<https://3pm-services.com/>