

Logistikimmobilien
Deutschland

ESG Unternehmens- bericht

2022/2023

Vorwort der Geschäftsführung	03
LIP Invest	04
Nachhaltige Unternehmensführung & Strategie	07
Nachhaltigkeitsstatement	08
Nachhaltigkeitsziele	08
Nachhaltigkeitsansatz in der Unternehmensstruktur	09
GRESB-Bewertung	12
Stakeholder Engagement	13
Mitarbeiterinnen & Mitarbeiter	15
Investoren	19
Mieter	20
Lieferanten & Dienstleister	21
Gesellschaft	21
Verhaltensgrundsätze	23
Vermeidung von Interessenkonflikten	24
Korruptionsbekämpfung	25
Vertraulicher Umgang mit Daten	25
Beschwerdemanagement	25
Commitments & Richtlinien	26
Umwelt	27
Management	28
Performance	30
Energieverbrauch & CO ₂ -Emissionen	30
Wasserverbrauch	35
Abfallmanagement	35
Gebäudezertifizierung / Energieausweise	36
Biodiversität	37
Ausblick	38



Sehr geehrte Damen und Herren,

die vergangenen zwei Jahre waren eine volatile Zeit, in der so einige Veränderungen am Kapitalmarkt stattfanden. Die Inflation war in Deutschland zwischenzeitlich auf Rekordniveau, wodurch sich die EZB 2022 erstmals seit der Finanzkrise 2008 zu einer Leitzinserhöhung gezwungen sah. „Zinshammer – Wende am Logistikimmobilienmarkt?“ war die Frage, die wir diesbezüglich in einer Veranstaltungsreihe mit IMMOEBS aufgeworfen haben.

Tatsächlich hat das veränderte Zinsumfeld aufseiten der institutionellen Investoren für Zurückhaltung gesorgt. Viele Investoren mussten sich im Rahmen ihrer Asset Allocation strategisch neu ausrichten. Die ursprünglich für das Jahr 2023 geplante Fondsaufgabe unseres 5. Logistikimmobilien-Fonds haben wir daher zurückgestellt. Stattdessen haben die ruhigere Marktphase intensiv genutzt, um uns auf den Neustart vorzubereiten: Wir haben uns personell breiter aufgestellt, unsere Datengrundlage effizienter gestaltet und unsere Büroflächen auf das Doppelte erweitert. Mit dieser Stärkung in der Hinterhand nehmen wir dieses Jahr einen neuen Anlauf mit dem Logistik Fonds 5.

Unsere vier Bestandsfonds sowie unsere Nachhaltigkeitsbestrebungen haben sich in den vergangenen zwei Jahren weiter positiv entwickelt. In dieser Zeit haben wir insgesamt 19 Objekte mit einem Volumen von rund 532,4 Millionen Euro in unser Logistik-Portfolio übernommen. Bei einem Großteil davon handelt es sich um Neubauprojekte. Hier spiegelt sich die weiterhin vorhandene Nachfrage nach Logistikimmobilien wider. Langfristige Flächentreiber in den Bereichen Transport,

Automatisierung, der Ausrichtung von Lieferketten sowie Nachhaltigkeit bilden die Grundlage für die stabile Nachfrage.

2022 haben wir für all unsere Logistikimmobilien-Fonds eine Klassifizierung nach Artikel 8 der EU-Offenlegungsverordnung angestoßen. Artikel 8 Fonds berücksichtigen ökologische oder soziale Nachhaltigkeitskriterien in ihrer Anlagestrategie und richten sich bei ihrer Zielsetzung nach der Taxonomie-Verordnung. Im Logistikimmobilienbereich betreffen die Nachhaltigkeitskriterien in der Regel den Klimaschutz. Mittlerweile sind drei unserer vier Bestandsfonds von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) nach Artikel 8 klassifiziert.

Wir laden Sie herzlich ein, auf den folgenden Seiten mehr über LIP, unsere Zielsetzung und unsere Entwicklung nachzulesen.

Mit den besten Grüßen

Bodo Hollung *Sebastian Betz*

Bodo Hollung
Geschäftsführender
Gesellschafter

Sebastian Betz
Geschäftsführer

LIP
Invest

 **Hermes**

328

327

326

325

324

323

322

321

320

319

318

317

316

315

314

313

312

311

310

309

308

307

306

305

304

303

302

301

300

299

298

297

296

295

294

293

292

291

290

289

288

LIP Invest

Die LIP Invest GmbH mit Firmensitz in München ist ein inhabergeführtes Investmenthaus, welches auf Logistikimmobilien in Deutschland spezialisiert ist. Unser Unternehmen wurde im Juli 2017 gegründet und entwickelt als unabhängiger Fonds- und Asset Manager Investmentlösungen für institutionelle Investoren – maßgeblich aus den Bereichen Versicherungen, Versorgungswerke, Pensionskassen, Sparkassen, Banken und Stiftungen.

Mit einem großen Team aus Immobilien-, Investment- und Logistikspezialistinnen und -spezialisten sowie einer langjährigen Branchenerfahrung planen wir für unsere institutionellen Kunden werthaltungsorientierte Strategien mit im Branchenvergleich guten Renditen und Ausschüttungen. Bei der Fondsaufgabe sowie der Sicherung regulatorischer Anforderungen werden wir von unserer Service Kapitalverwaltungsgesellschaft IntReal unterstützt.



LIP managt ihre Immobilien ganzheitlich. Dazu arbeiten wir eng mit unseren Dienstleistern aus dem Property Management zusammen, die wir mit dem Gebäudemanagement unserer Immobilien beauftragen. So gewährleisten wir eine lange Lebensdauer der Logistikimmobilien. Lebenszyklus, Nachhaltigkeit und Exit stehen über alle Wertschöpfungsstufen im Vordergrund. Mit diesem ganzheitlichen Fonds- und Asset Management, welches eigenes Research, die Akquisition und Transaktion, die Bestandshaltung sowie den Verkauf von Immobilien umfasst, deckt LIP alle Stufen der Wertschöpfungskette inhouse und unabhängig ab.

Es werden sowohl Neubauten als auch Bestandsimmobilien erworben. Der Fokus liegt auf Objekten mit Mietwachstums- und Wertschöpfungspotenzial. Seit Auflage des ersten Logistikimmobilien-Fonds Mitte 2018 hat LIP Invest etwa 950 Mio. EUR Eigenkapital platziert und 61 Logistikimmobilien mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 1,8 Mrd. EUR angekauft.



LIP in Zahlen

Stand

30. Juni 2024

950

Mio. €
Eigenkapital

61

Objekte

1,8

Mrd. €
Investitionsvolumen

1,4

Mio. m²
Gesamtmietfläche

Bei all unseren unternehmerischen Tätigkeiten ist es unser Bestreben, wirtschaftlich wie gesellschaftlich verantwortungsvoll zu handeln und die ökologischen und sozialen Auswirkungen unseres Tuns dabei so gering wie möglich zu halten. Die Implementierung von ESG-Kriterien spielt daher eine große Rolle in all unseren Unternehmensprozessen.

100

Prozent
Vermietungsquote



Nachhaltige Unternehmensführung & Strategie

Nachhaltigkeitsstatement

Alle Entscheidungen, die wir als Investmentmanager treffen, haben ökologische, soziale und wirtschaftliche Auswirkungen. Nachhaltigkeitsaspekte sind Teil unserer Bewertung von Risiken und Chancen im Fonds und Asset Management. All unsere Aktivitäten verfolgen das Ziel, einen Mehrwert für unsere Investoren zu generieren und gleichzeitig einen positiven Wandel aktiv mitzugestalten. Unsere Anlagestrategien legen einen Schwerpunkt auf die Berücksichtigung von ESG-Kriterien. Wir sind davon überzeugt, dass unsere Anleger sich nicht zwischen einer attraktiven Rendite und der Nachhaltigkeit der Investments entscheiden müssen.

Nachhaltigkeitsziele

In Sachen Nachhaltigkeit verfolgen wir einen universellen Ansatz und orientieren uns daher an den Sustainable Development Goals der UN. Mit unseren Maßnahmen und Zielen streben wir insbesondere die Förderung von „Gesundheit & Wohlergehen“, „Gleichberechtigung“, „Menschenwürdige Arbeit & Wirtschaftswachstum“ sowie „Maßnahmen zum Klimaschutz“ an.

Insbesondere um letzterem Punkt gerecht zu werden, hat sich LIP Invest langfristige Ziele gesetzt, um die ESG-Performance der Fondsportfolien zukünftig weiter zu steigern. Wir streben an,

1. die Nutzung erneuerbarer Energien zu erhöhen,
2. Treibhausgasemissionen zu reduzieren und
3. die Biodiversität zu fördern.

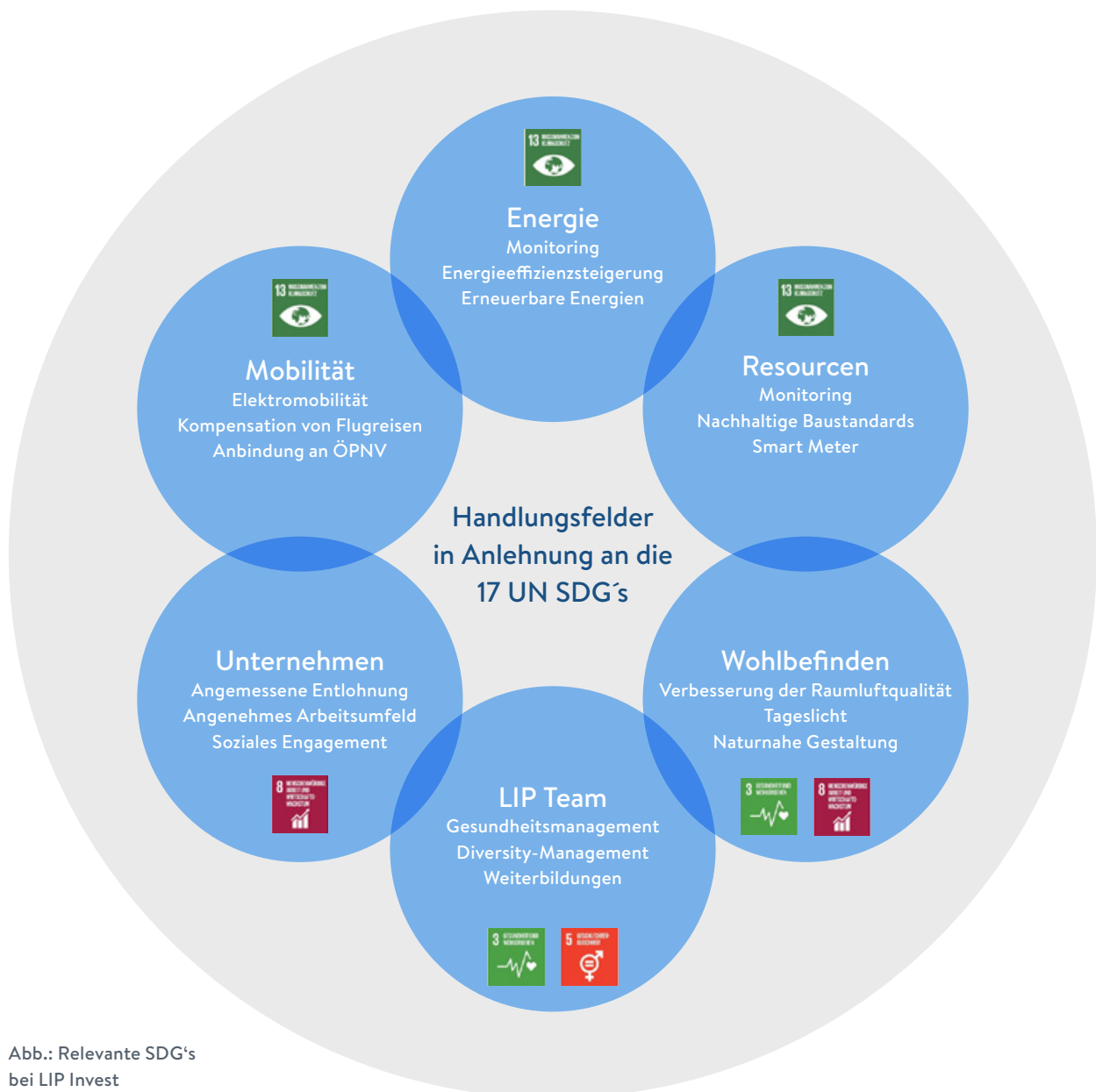


Abb.: Relevante SDG's bei LIP Invest

Des Weiteren haben wir uns die folgenden fortlaufenden Ziele gesetzt, um die Nachhaltigkeitsbestrebungen auf Unternehmensebene weiter voranzutreiben:

- Regelmäßige Überprüfung und Umsetzung unserer ESG-Richtlinien und -Ziele für alle Fonds
- Jährliche Berichterstattung über unsere ESG-Aktivitäten und Fortschritte
- Regelmäßige ESG-Workshops und Schulungen für die Mitarbeiterinnen & Mitarbeiter
- Moderne Arbeitsräume für unsere Mitarbeiterinnen & Mitarbeiter
- Reduzierung des Ressourcenverbrauchs
- Unterstützung von Wohltätigkeitsorganisationen und -projekten
- Datenerhebung auf Unternehmensebene und Implementierung im ESG-Bericht
- Förderung der Sichtbarkeit von Frauen im Logistikkonzepte- und Investmentbereich



Nachhaltigkeitsansatz in der Unternehmensstruktur

Um als Unternehmen einen wirkungsvollen und nachhaltigen Beitrag leisten zu können, ist eine stabile wirtschaftliche Entwicklung unseres Geschäfts unerlässlich. Aufbauend auf dieser Basis sind wir in der Lage, unser Unternehmensziel zu verwirklichen: Fonds mit führenden Nachhaltigkeitsstandards in der Assetklasse Logistik zu managen. Wir haben für unsere Fonds hohe Anforderungen an die Nachhaltigkeit definiert. Diese schützen vor potenziellen Ertragseinbußen, indem sie Resilienzen gegenüber verschärften regulatorischen Anforderungen, schwankenden Betriebskosten und sich ändernden Erwartungen der Nutzer und künftigen Käufer bieten.

Sowohl das Auflegen und Verwalten von Logistikkonzepte-Fonds als auch das Management der erworbenen Assets beinhalten per se langfristige Planungshorizonte. Logistikkonzepte-Fonds verfügen über eine Lebensdauer von rund 50 Jahren. Da sich Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen also dauerhaft rentieren müssen, wägen wir jede Investition eingehend ab. Bei diesen Investitionen handelt es sich insbesondere um Maßnahmen, die die Energieeffizienz unserer Immobilien verbessern – beispielsweise die Umrüstung der Beleuchtung

auf moderne LED-Technik oder der Austausch veralteter Heizsysteme. Somit wird zum einen die Wirtschaftlichkeit der Objekte erhöht und die Nebenkosten für unsere Mieter reduziert. Zum anderen leisten wir mit energieeffizienten und langfristig genutzten Logistikkonzepte-Fonds einen positiven Beitrag zur Senkung des Energieverbrauchs im gesamten Gebäudesektor und folglich zum Klimaschutz.

Unternehmerisches Handeln ist grundsätzlich nicht ohne gewisse Risiken möglich. Eine nachhaltige Unternehmensstrategie erfordert daher auch immer eine Risikoeinschätzung, um fundierte Entscheidungen treffen zu können. LIPs Risikomanagement ist in der entsprechenden Unternehmensrichtlinie definiert. Eine besondere Herausforderung beim Risikomanagement in der Immobilienwirtschaft ist die Tatsache, dass der komplette Lebenszyklus einer Immobilie abgedeckt werden muss: Das reicht vom Ankauf über Vermietung, Bewirtschaftung, Instandhaltung und Sanierung bis hin zum Verkauf oder Rückbau. Dabei bringt jede Phase eigene Risiken mit sich, die es systematisch zu überprüfen und zu steuern gilt. Diese Aufgabe obliegt in erster Linie der Unternehmensführung.

Unternehmensführung

Das Thema Nachhaltigkeit wird auf oberster Ebene von der Geschäftsführung der LIP Invest verantwortet, die diesbezüglich für die Einhaltung der Sorgfaltspflicht zuständig ist. Die Unternehmensführung ist eng in alle Prozesse und Entscheidungen eingebunden.

Im Rahmen von halbjährlichen und jährlich stattfindenden Anlageausschusssitzungen sowie mit regelmäßigen Schreiben und Reportings werden die Anleger über die Entwicklung des Unternehmens sowie der Fonds informiert. Dabei entsteht ein aktiver Austausch mit den Stakeholdern, sodass deren Anforderungen stets in unserer Nachhaltigkeitsstrategie berücksichtigt werden können.

Zur Weiterentwicklung der ESG-Aktivitäten wurde von der Unternehmensführung eine Projektgruppe gegründet, um Nachhaltigkeitskriterien weiter in die Geschäftsprozesse zu integrieren. Auf Basis der bisherigen GRESB-Ergebnisse und festgestellten Sachverhalte aus der ESG Due Diligence der jeweiligen Ankaufsobjekte wird die weitere Vorgehensweise in der Projektgruppe besprochen und anschließend in den bestehenden ESG-Aktionsplan integriert. Dieser Aktionsplan wird Schritt für Schritt umgesetzt. Zudem entscheidet die Projektgruppe über weitergehende Maßnahmen zur Verbesserung der gesamten ESG-Performance.

Unter Beteiligung der Leitung des Fonds Managements, des Asset Managements, Marketing sowie Unternehmenskommunikation finden regelmäßige ESG-Arbeitskreise statt. Die interdisziplinäre Zusammenstellung ermöglicht Input aus allen Bereichen. Die Projektgruppe berichtet die Fortschritte regelmäßig an die Geschäftsführung.

Die ESG-Projektgruppe trifft sich regelmäßig, um die Nachhaltigkeits-Reportings auf Unternehmens- und Fondsebene vorzubereiten und zu erstellen. Die schlussendliche Überprüfung und Freigabe des ESG-Unternehmensreports liegen bei der Geschäftsführung.

Umgesetzte Maßnahmen der Unternehmensführung

- Verantwortlichkeiten und Zuständigkeiten für ESG definiert
- Regelmäßige ESG-Arbeitskreise durchgeführt
- ESG-Leistungsziele für die Mitarbeiterinnen & Mitarbeiter definiert
- Weiterbildungsangebote für die Mitarbeiterinnen & Mitarbeiter ausgewählt

Erreichte Ziele 2022/2023

- Onlineportal zur Einbindung der Stakeholder erstellt

Fortlaufende Ziele

- Weiterbildung der Mitarbeiterinnen & Mitarbeiter intensivieren



Abb.: ESG-Projektgruppe mit ihren jeweiligen Aufgabenfeldern

Fonds Management

Für alle Fonds wurde eine Nachhaltigkeitsrichtlinie mit konkreten ESG-Verpflichtungen zur Erfüllung marktführender Nachhaltigkeitsstandards formuliert. Im Rahmen des Ankaufsprozesses wird für jedes Objekt eine ESG Due Diligence durchgeführt. Dabei werden Kriterien wie Energieeffizienz, CO₂-Fußabdruck, Wasserverbrauch und Abfallaufkommen, Material- und Ressourceneffizienz, Innen- und Außenraumqualität, natürliche Risiken und Resilienz, Mobilitätskonzept, Digitalisierungskonzept, Nachhaltigkeitszertifizierung, Stakeholdereinbindung, Mieter etc. geprüft. Zudem wurden die Fonds zeitweise im Rahmen des ESG-Bewertungssystems GRESB bewertet.

Die Anforderungen hinsichtlich Nachhaltigkeitskriterien steigen für institutionelle Anleger und somit auch für Logistikimmobilien-Fonds stetig. Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen, haben wir bereits 2021 eine Klassifizierung im Sinne des Artikel 8 der Offenlegungsvereinbarung (SFDR) für unsere Fonds angestoßen. Bei Fonds, die nach Artikel 8 eingestuft werden, handelt es sich um Finanzprodukte, die ökologische oder soziale Merkmale, bzw. eine Kombination der beiden, in ihren Anlageentscheidungen berücksichtigen. Inzwischen sind vier unserer fünf Logistikimmobilien-Fonds nach Artikel 8 klassifiziert. Das Fonds Management prüft und überwacht den Fortschritt hinsichtlich der jeweiligen Zielsetzungen der Anlagestrategie.

Umgesetzte Maßnahmen des Fonds Managements

- Nachhaltigkeitsrichtlinie formuliert und aktualisiert
- ESG Due Diligence als Standard in der Ankaufsprüfung eingeführt
- Mehrfache GRESB-Teilnahme
- ESG-Reportings auf Fondsebene

Erreichte Ziele 2022/2023

- Klassifizierung mehrerer LIP-Fonds nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung umgesetzt

Fortlaufende Ziele

- Weiterentwicklung der ESG-Reportings (Kennzahlen, etc.)
- Zielsetzung der Artikel 8 Anlagestrategie erfüllen

Asset Management

Auf Assetebene werden ESG-Risiken und -Chancen für jedes Objekt bewertet. Die daraus resultierenden Ergebnisse fließen in Asset-spezifische Budget- und Maßnahmenpläne ein. Diese Pläne in enger Abstimmung mit unseren Mietern konkret umzusetzen, ist Aufgabe des Asset Management Teams.

Zudem steht das Asset Management in direktem Austausch mit dem jeweiligen Property Management der Objekte und erfasst die Verbrauchsdaten der Logistikimmobilien.

Umgesetzte Maßnahmen des Asset Managements

- Sachverhalte aus der ESG Due Diligence umgesetzt
- Weiterleitung von Maßnahmen an das Property Management
- Verbrauchsdatenabfrage durchgeführt

Fortlaufende Ziele

- Verbleibende Objekte auf LED umrüsten
- Vollständigere Verbrauchsdatenerfassung
- Umsetzung weiterer identifizierter Maßnahmen

Marketing & Unternehmenskommunikation

Die ESG-Berichterstattung und Kommunikation soll dazu dienen, über die sozialen, ökologischen und unternehmerischen Aktivitäten von LIP Invest zu berichten. Dies schafft Transparenz für Investoren und andere Stakeholder. Eine glaubwürdige und transparente Kommunikation sorgt für Vertrauen und definiert verbindliche Ziele für die Zukunft.

Mithilfe von Pressemitteilungen, Fachartikeln und Veranstaltungen wird das Verständnis von ESG-Kriterien im Bereich Logistikimmobilien bzw. deren Investments gefördert.

Umgesetzte Maßnahmen im Bereich Marketing & Unternehmenskommunikation

- Veröffentlichung von Fachartikeln zum Thema ESG
- Erstellung eines ESG-Reportings
- Darstellung der ESG-Ziele und Aktivitäten auf der Website
- Überwachungsprozess für ESG-Vorfälle definiert

Erreichte Ziele 2022/2023

- Öffentliches Bekenntnis zu ESG-Initiativen oder Mitgliedschaften geprüft

Fortlaufende Ziele

- Regelmäßige Pressemeldungen und Artikel zu den ESG-Maßnahmen veröffentlichen

GRESB-Bewertung

Um die erreichten Fortschritte unserer Nachhaltigkeitsbestrebungen sowohl für uns als auch für unsere Stakeholder sichtbar und vor allem messbar zu machen, haben wir die LIP Logistikkimmobilien Fonds im Zeitraum von 2020 bis 2022 durch das Bewertungssystem GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) bewerten lassen. In die Bewertung fließen umfangreiche Informationen zum Management unseres Unternehmens, den Fonds und den Immobilien ein, darunter Strategien, Richtlinien und Prozesse sowie Verbräuche der einzelnen Objekte. Mit dem abschließenden Rating kann die Nachhaltigkeit von Portfolien quantifiziert und transparent ermittelt bzw. dargestellt werden.

Die „LIP Real Estate Investment Fund – LOGISTICS GERMANY I-III“ haben in den bisherigen GRESB-Bewertungen positiv abgeschnitten.

Nach der letzten Teilnahme im Jahr 2022 haben wir beschlossen, unsere Fonds vorläufig aus der GRESB-Bewertung zurückzuziehen. Unsere Fonds wurden bisher in einer sogenannten Peer Group bewertet, die aus reinen Logistikkimmobilien-Fonds besteht. Die Anzahl der Fonds in dieser Vergleichsgruppe war sehr gering. Mittlerweile würden wir allein vier Fonds in die Bewertung einbringen, sodass unsere Fonds praktisch gegeneinander konkurrieren würden.

Darüber hinaus möchten wir unser Bestreben auf ökologische Umsetzungsmöglichkeiten richten, da wir in Bezug auf Logistikkimmobilien hierin den größten Handlungsspielraum sehen. Ein Großteil der GRESB-Fragen zielt hingegen auf Governance-Aspekte ab. Um hier einen besseren Score zu erreichen, wäre ein hoher bürokratischer Aufwand nötig, dessen Kosten-Nutzen-Verhältnis fraglich ist.





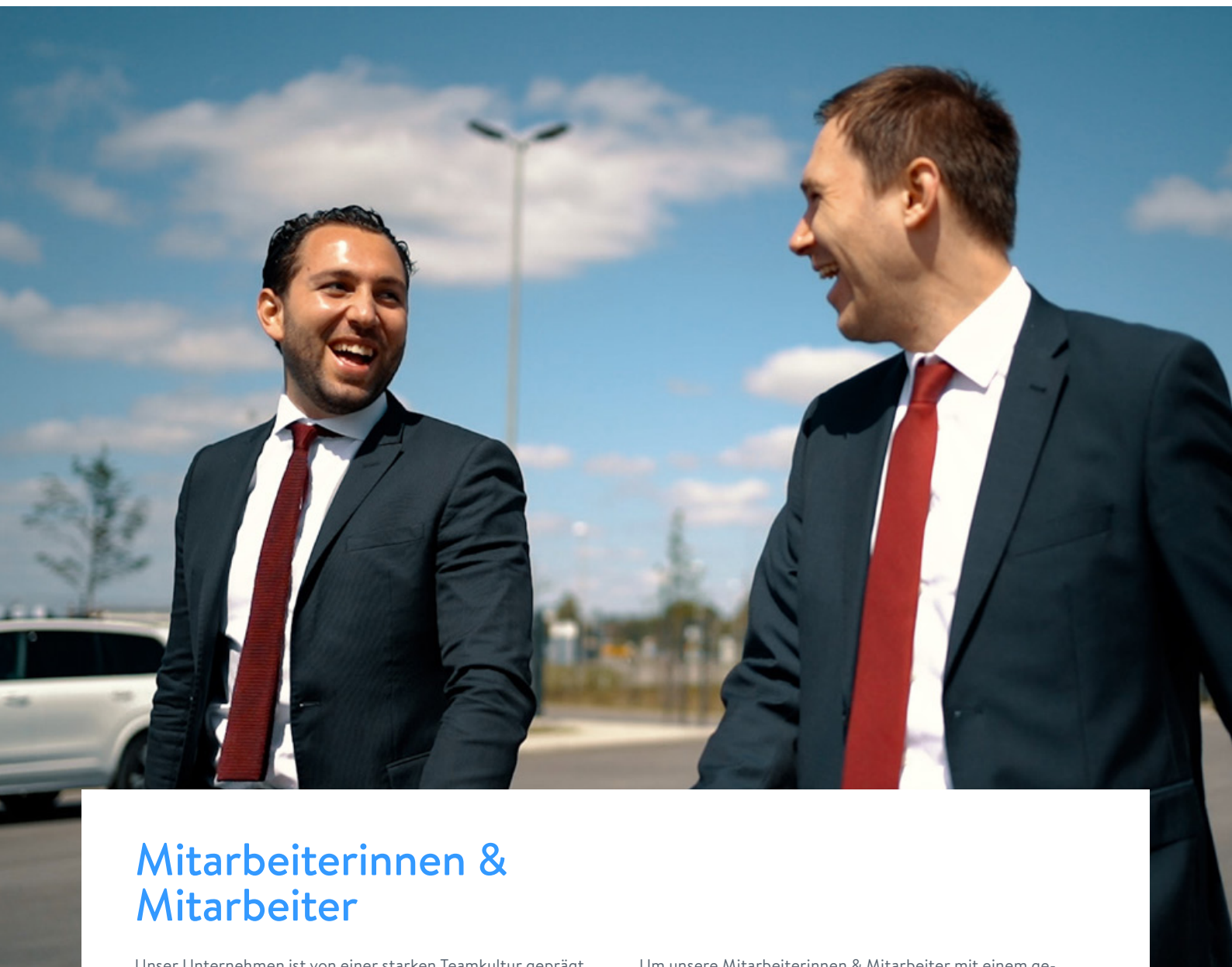
Stakeholder Engagement

Im Rahmen ihrer Geschäftsaktivitäten unterhält LIP Invest Beziehungen zu verschiedensten Akteuren – unseren Stakeholdern. Unter Stakeholder fassen wir Personen oder Interessengruppen, die einen Einfluss auf unser Geschäft haben können oder die wiederum von unserem Geschäft beeinflusst werden können. Ihre Sichtweisen und Belange beziehen wir bewusst in die Ausrichtung unseres Geschäfts sowie unsere Nachhaltigkeitsbestrebungen ein.

Zu unseren Stakeholdern zählen Investoren, Dienstleister und Mieter sowie die Mitarbeiterinnen & Mitarbeiter, aber auch die Gesellschaft als Ganzes. Allen Interessengruppen ist gemein, dass eine transparente und proaktive Kommunikation vonseiten unseres Unternehmens die Basis für jeden wertschöpfenden und konstruktiven Austausch bildet. Gleichzeitig wird durch die offene Gestaltung der Zusammenarbeit ein grundlegendes Vertrauen geschaffen, das dabei hilft, Maßnahmen gemeinsam konsequent umzusetzen.

Wir sind überzeugt, dass ein intensiver Dialog auf Augenhöhe sowohl mit internen als auch externen Stakeholdern dazu beiträgt, unsere Geschäftsaktivitäten langfristig und nachhaltig auszurichten. Daher gibt es in unserem Unternehmen für jede der folgenden Interessengruppen geeignete Ansprechpartner und Ansprechpartnerinnen.

Mitarbeiterinnen & Mitarbeiter • Interne Kommunikation • Gesundheitsprogramm • Weiterbildung	Investoren • Regelmäßiger Austausch • Definition von ESG-Anforderungen • Abstimmung von ESG-Maßnahmen • ESG-Reportings	Mieter • Regelmäßiger Austausch • Verantwortungsvolle und umweltfreundliche Nutzung der Immobilien • Green Lease Klauseln
Lieferanten & Dienstleister • Nachhaltiges Management der Immobilien • Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen • ESG-Klauseln in Verträgen	Gesellschaft • Öffentliche Berichterstattung • Nutzung sozialer Medien • Soziales Engagement	



Mitarbeiterinnen & Mitarbeiter

Unser Unternehmen ist von einer starken Teamkultur geprägt und lebt von intensiver Teamarbeit. Unsere Mitarbeiterinnen & Mitarbeiter tragen unmittelbar zum Erfolg der LIP bei, indem sie ihre Ideen und ihr Engagement tatkräftig einbringen. Durch die enge Zusammenarbeit können sowohl die Mitarbeiterinnen & Mitarbeiter als auch das Unternehmen von einem gemeinsamen, aber gleichermaßen individuellen Lernprozess profitieren und zu einem langfristigen Unternehmenserfolg beitragen. Die Sicherstellung sowie Förderung der Zufriedenheit, Leistungsfähigkeit und Produktivität der Mitarbeiterinnen & Mitarbeiter ist daher integraler Bestandteil der unternehmerischen Nachhaltigkeitsstrategie.

Als verantwortliche Arbeitgeberin sieht sich LIP Invest verpflichtet, sich langfristig erfolgreich am Markt zu positionieren und ihren Mitarbeiterinnen & Mitarbeitern somit einen sicheren Arbeitsplatz zu bieten. Darüber hinaus ist die aktive Einbindung der Mitarbeiterinnen & Mitarbeiter entscheidend für wichtige organisatorische Kennzahlen und Kriterien wie Fehlzeiten und Wohlbefinden, Produktivität und Sicherheit oder Kundenzufriedenheit.

Um unsere Mitarbeiterinnen & Mitarbeiter mit einem gesunden und offenen Arbeitsklima zu unterstützen, fördern wir folgende Maßnahmen:

- Flexible Arbeitszeiten
- Moderne Büroausstattung
- Ergonomische Arbeitsplätze
- Küche mit Esstisch für gemeinsame Mittagspausen und Sitzlounge für Gespräche
- Frisches Obst
- Angemessenes Festgehalt
- Zusätzliche leistungsbasierte Vergütung durch Bonussystem
- Fortlaufendes Monitoring HR-relevanter Indikatoren
- ESG-Schulung für Mitarbeiterinnen & Mitarbeiter
- Installation von Thermo-Hygrometern in den Büroräumlichkeiten zur Messung der Temperatur und Luftfeuchtigkeit

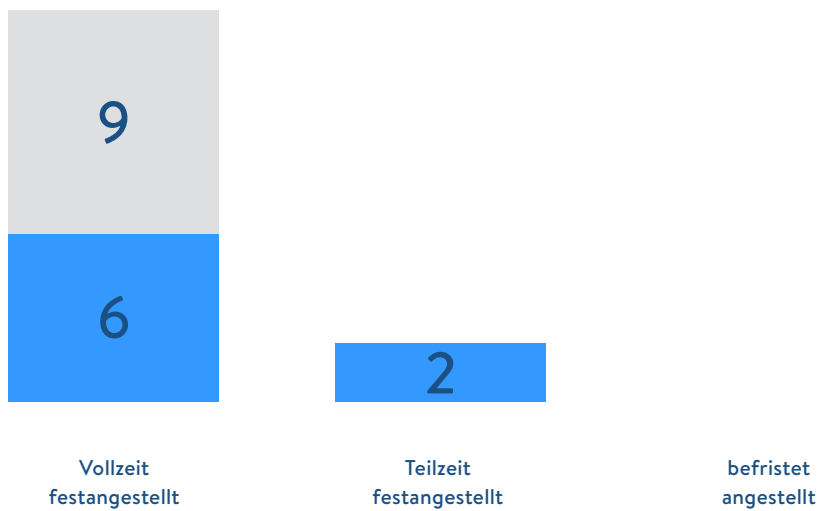
Fortlaufende Ziele:

- Weitere Maßnahmen für Gesundheit und Wohlbefinden identifizieren und umsetzen
- Regelmäßige Zufriedenheitsumfragen unter den Mitarbeiterinnen & Mitarbeitern durchführen, um Wirksamkeit der Maßnahmen abzufragen

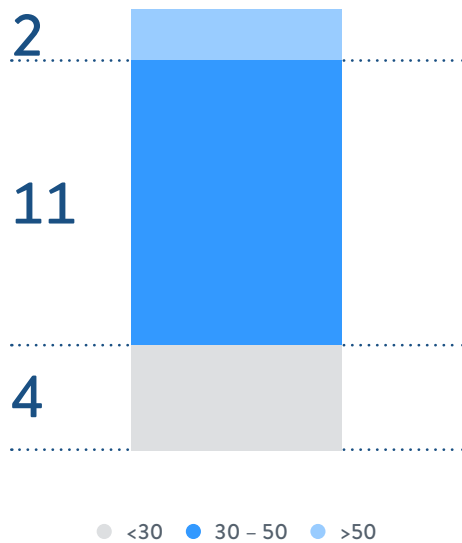
In den folgenden Grafiken sind einige Kennzahlen zur Beschäftigungsstruktur unseres Unternehmens für das Jahr 2023 dargestellt:

Anzahl der Mitarbeiterinnen & Mitarbeiter nach Art der Beschäftigung

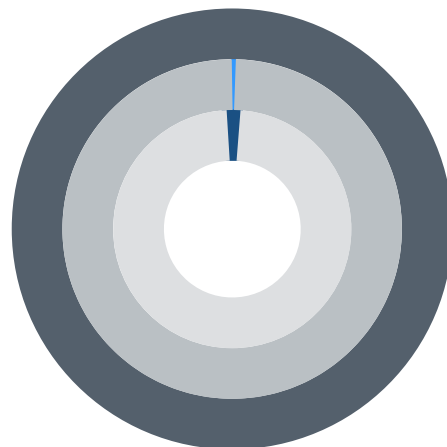
● männlich ● weiblich



Altersstruktur



Arbeitsplatzchecks 100 %
Ausfalltage durch Arbeitsunfall 0,1 %
Krankenstand 2,2 %



Förderung der Mitarbeiterinnen & Mitarbeiter

Die Förderung der Mitarbeiterinnen & Mitarbeiter ist bei LIP selbstverständlicher Bestandteil des Arbeitsalltags. Im Sinne der „Triple-A-Methode“ – Anerkennung, Anregung und Aufmerksamkeit – widmet sich die Unternehmensführung jedem Teammitglied persönlich. Auf diese Weise können Stärken wie Schwächen erkannt und die Angestellten mit individuellen Vereinbarungen gezielt gefördert werden.

Zudem werden regelmäßig interne und externe Schulungen zu Themen aus den unterschiedlichen Tätigkeitsbereichen der LIP angeboten. In den letzten zwei Jahren waren dies beispielsweise eine Fachtagung zur Erfüllung der Anforderungen nach Artikel 8 oder 9 für ESG-Fonds oder eine Schulung zu Gefahrostofflagerung. So wird allen Mitarbeiterinnen & Mitarbeitern die Möglichkeit geboten, sich über das eigene Fachgebiet hinaus zu informieren und weiterzubilden.

Seit Ende 2023 fördert LIP das Team mit dem fünfmonatigen Workshop „Emotionales Verhandlungstraining“.

Umgesetzte Maßnahmen

- Nachhaltigkeitsziele für Mitarbeiterinnen & Mitarbeiter geprüft und umgesetzt
- Individuelle Leistungsziele für Mitarbeiterinnen & Mitarbeiter definiert
- Regelmäßige Gespräche

Fortlaufende Ziele

- Regelmäßige ESG-Schulungen für alle Mitarbeiterinnen & Mitarbeiter durchführen
- Spezifische Schulungen für die einzelnen Mitarbeiterinnen & Mitarbeiter prüfen

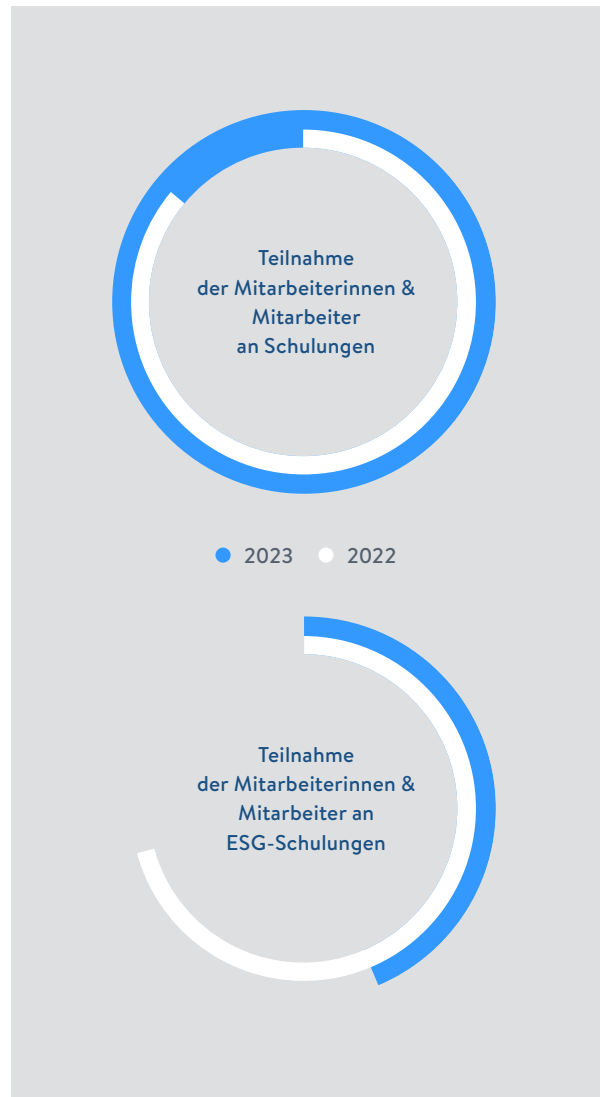


Abb.: Eduard Baier (m.) mit Geschäftsführer Sebastian Betz (l.) und Prokurist und General Counsel Daniel Pahl (r.)

Praxissemester bei LIP

Von September 2022 bis Februar 2023 unterstützte uns Eduard Baier im Rahmen eines Praxissemesters für sein Studium „Immobilienwirtschaft“ an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen Geislingen. Wir haben Eduard im Zuge unseres Lehrauftrags an der Universität kennen gelernt.

Während seiner Zeit bei LIP war Eduard insbesondere Teil des Transaktionsteams und unterstützte uns tatkräftig bei unseren Ankäufen. Außerdem erhielt er grundlegende Einblicke in das Fonds- und Assetmanagement.

Um neben diesem inhaltlichen Input den wichtigen Praxisbezug herzustellen, durfte Eduard mit unserem Asset Management an diversen Objektbegehungen teilnehmen und unser Unternehmen auf der Messe ExpoReal vertreten.

Mit Praxissemestern und Praktika ermöglicht LIP Studierenden, interessante Einblicke in den Praxisalltag eines Investmenthauses zu gewinnen und verschiedene Aufgabenbereiche kennenzulernen.



Abb.: Natalie Weber während ihres Vortrags beim Euroforum 2022

Der Immobilien- und Investmentsektor ist noch immer eine männlich dominierte Branche.

Unserer Meinung nach sollte diesbezüglich weiteres Umdenken stattfinden. Daher setzen wir uns für Chancengleichheit ein. Dies gilt insbesondere auch im Bereich der Vergütung.

Umgesetzte Maßnahmen

- Vergütungsrichtlinie formuliert
- Förderung einer offenen Unternehmenskultur

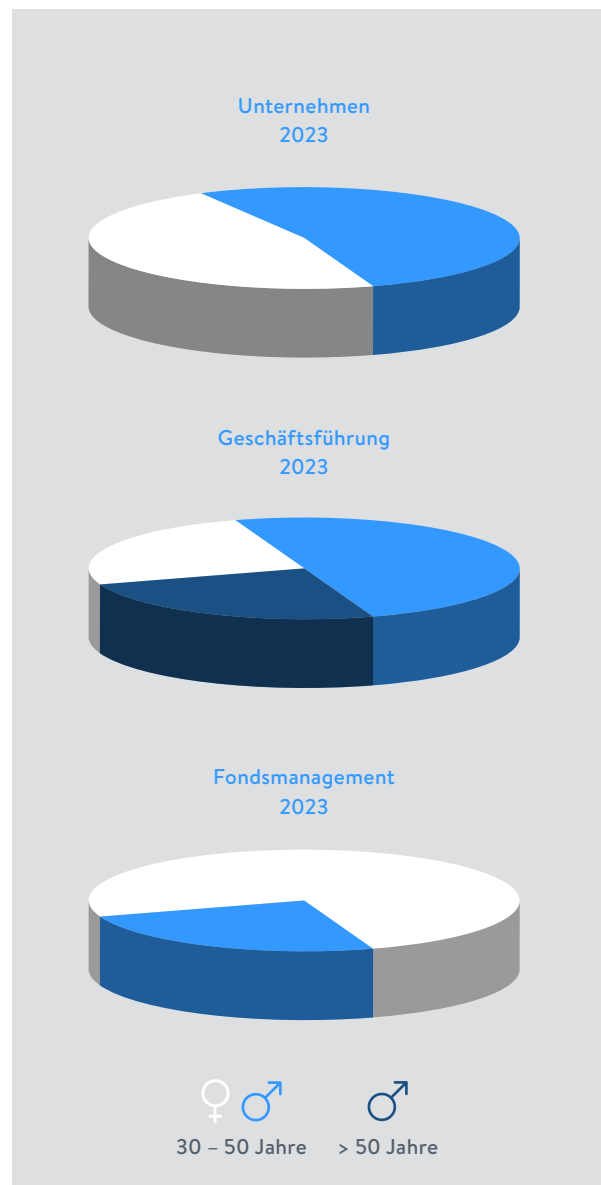
Fortlaufende Ziele

- Förderung der Sichtbarkeit von Frauen im Logistikimmobilien- und Investmentbereich

Logistik ist weiblich

Uns ist bewusst, dass unser gesetztes Ziel schwierig zu messen ist. Nichtsdestotrotz bemühen wir uns, die Sichtbarkeit von Frauen in der Logistikimmobilien- und Investmentbranche zu fördern. Dazu achten wir bei den von uns mitorganisierten Veranstaltungen beispielsweise darauf, die gehaltenen Vorträge divers zu besetzen und Fachartikel von unterschiedlichen Autorinnen und Autoren aus dem Team zu veröffentlichen.

Im Jahr 2023 wurde unsere Kollegin Natalie Weber, Prokuristin und Head of Fund Management von der Initiative „Logistik ist weiblich“ nominiert. Mit diesem Preis zeichnet die Logistik Initiative Bayern gemeinsam mit dem Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr Menschen, Unternehmen sowie Engagement oder Projekte aus, die die Branche „weiblicher“ machen.





Investoren

In regelmäßigen Anlageausschusssitzungen wird den Investoren ein Überblick über den Logistik- und Logistikimmobilienmarkt im Allgemeinen sowie die Fondsperformance im Speziellen gegeben, sodass sie Entwicklungen, Maßnahmen und (Markt-) Auswirkungen nachvollziehen können. Im Austausch mit den Investoren legen wir viel Wert darauf, nicht lediglich eine formale Zustimmung einzuholen, sondern die Anleger auch aktiv bei strategischen Maßnahmen in die Entscheidungsprozesse einzubeziehen.

2023 haben wir ein Portal zum digitalen Datenaustausch mit unseren Stakeholdern eingerichtet. Damit stehen unseren Investoren alle relevanten Dokumente wie Ankaufsvorlagen oder Reportings auf einen Klick jederzeit zur Verfügung.

Umgesetzte Maßnahmen

- Information und Austausch bei der Umsetzung von strategischen Maßnahmen
- Ausführliche Information und Abstimmung zu allen Ankaufsprüfungen und Objektankäufen
- Regelmäßige Informationen über Quartals-Reportings und Anlageausschusssitzungen
- Jährliches ESG Reporting auf Fonds-Ebene

Erreichte Ziele 2022/2023

- Investorenportal zum Datenaustausch eingerichtet

Fortlaufende Ziele

- Zufriedenheit der Investoren regelmäßig abfragen
- Investoren in die ESG-Berichterstattung einbeziehen

Mieter

Um die individuellen Bedürfnisse unserer Mieter zu kennen, zu verstehen und dementsprechend zu handeln, stehen wir in kontinuierlichem Dialog mit den jeweiligen Ansprechpartnern und Ansprechpartnerinnen unserer Mieter.

Die bei dieser regelmäßigen Kommunikation aufkommenden Themen werden dokumentiert, um die Maßnahmen des Asset Managements auf die jeweiligen Anliegen auszurichten und die Mieterzufriedenheit zu steigern.

Umgesetzte Maßnahmen

- Regelmäßiger Austausch mit Mietern telefonisch und vor Ort im persönlichen Gespräch
- Regelmäßige Einholung von Feedback bei den Mietern
- Besprechung von Mieterausbauten und Renovierungen sowie deren nachhaltige Durchführung bzw. Nutzung nachhaltiger Materialien
- Durchführung einer Mieterzufriedenheitsumfrage
- Maßnahmen für Gesundheit und Wohlbefinden, z. B. thermischer und akustischer Komfort, Beleuchtungssteuerung und/oder Tageslicht und Wasserqualität
- Gespräche zu ESG-Themen
- Berücksichtigung von Green Lease Klauseln in Mietverträgen

Erreichte Ziele 2022/2023

- Weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Mieterzufriedenheit definiert und umgesetzt
- ESG-Anhang für bestehende Verträge in Betracht gezogen
- Anteil der Green Lease Klauseln in Mietverträgen erhöht

Ziele

- Zufriedenheit der Mieter regelmäßig abfragen
- Mieterleitfaden erstellen
- Anteil der Green Lease Klauseln weiter erhöhen

Green Lease Vereinbarungen

Den Mietern unserer Logistikimmobilien fällt hinsichtlich des Einsparungspotenzials von Strom und Wärme eine entscheidende Rolle zu. Das spezifische Nutzerverhalten unserer Mieter fragen wir jährlich ab. Der Bereitstellung dieser Informationen liegt in den meisten Fällen eine Green Lease Vereinbarung in den Mietverträgen zugrunde. Mithilfe der Green Lease Klauseln halten wir mit den jeweiligen Mietern das gegenseitige Einverständnis fest, das gemeinsame Mietverhältnis an möglichst nachhaltigen Kriterien auszurichten. Neben der Verbrauchsdatenerfassung können die Klauseln unter anderem auch Regelungen zu effizienzsteigernden Maßnahmen enthalten.

Bei Mietverträgen, die wir neu abschließen, nehmen wir stets Green Lease Klauseln in die Verhandlung auf. Im LIP Fonds III haben wir 2023 ein vermietetes Objekt angekauft, für das mietvertraglich noch keine Green Lease Klauseln fixiert waren, sodass sich der Anteil im Fonds gegenüber dem Vorjahr leicht verringert hat.

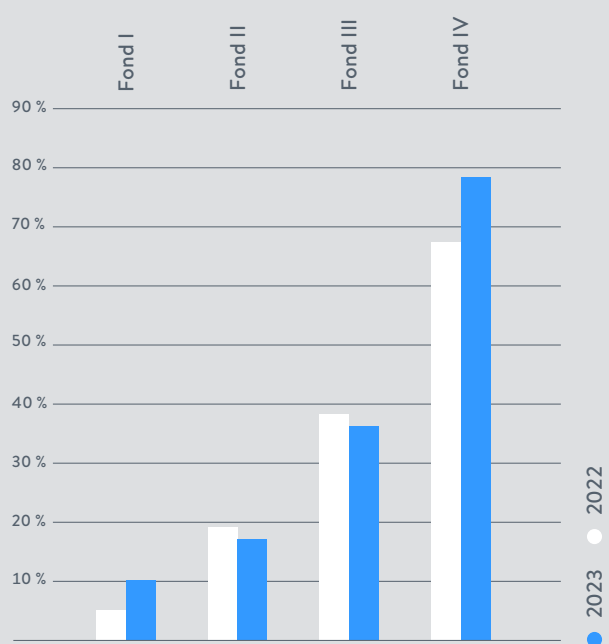


Abb.: Anteil der Mietverträge mit Green Lease-Klauseln pro Fonds



Lieferanten & Dienstleister

Im Umgang mit unseren Lieferanten und Dienstleistern setzen wir auf eine klare und transparente Kommunikation, um eine möglichst reibungslose Zusammenarbeit aller Beteiligten zu gewährleisten. Dabei arbeiten wir nur mit solchen Anbietern zusammen, die unser Werteverständnis teilen und bereit sind, ESG-Maßnahmen gemeinsam konsequent umzusetzen.

Umgesetzte Maßnahmen

- Regelmäßige Treffen mit den externen Property Managern
- Kontrolle des Property Managements durch LIP
- Entwicklung eines einheitlichen Verbrauchsdatenerfassungsprozesses
- Aufnahme von ESG-Kriterien in das Leistungsverzeichnis des Property Managers
- Property Management-Teams sowie Instandhaltungsunternehmen werden angehalten, ihre Beratung über den laufenden Betrieb des jeweiligen Gebäudes und seiner technischen Anlagen hinaus auszudehnen und Vorschläge zur Verbesserung der Nachhaltigkeit zu unterbreiten (inkl. Implementierung entsprechender Vertragsklauseln)
- Strukturierter Übergabeprozess an das Asset und Property Management, um sicherzustellen, dass die Nachhaltigkeitsmerkmale des jeweiligen Gebäudes im täglichen Betrieb angemessen berücksichtigt werden

Erreichte Ziele 2022/2023

- Integration von ESG-Themen in Standardprotokolle und -berichte des Property Managements
- Portal für den Datenaustausch eingerichtet (z.B. DD-Reports, Objektunterlagen)

Ziele

- Erwägung einer Bewertung für Property Manager

Gesellschaft

Als Finanzmarktteilnehmer ist uns bewusst, dass wir durch verantwortungsvolles und nachhaltiges Handeln zu einer diversen und gleichberechtigten Gesellschaft beitragen können und müssen. Um Nachhaltigkeitsbemühungen auch jenseits unseres Kerngeschäfts voranzutreiben, fördern wir Chancengleichheit und Toleranz gezielt durch Spenden und Veranstaltungen.

Wir informieren umfangreich über unsere Tätigkeiten, unter anderem durch Pressemitteilungen und über soziale Medien. Außerdem befassen wir uns intensiv mit Research-Themen, veröffentlichen Artikel und Marktberichte und halten Lehrveranstaltungen, um die Wahrnehmung und Transparenz der gesamten Logistikimmobilienbranche zu erhöhen.

Umgesetzte Maßnahmen

- Transparente Kommunikation durch Pressemitteilungen, Social Media-Posts, Artikel und Marktberichte
- Veröffentlichung eines ESG-Berichts
- Teilnahme an Charity Golf Turnier zugunsten trauernder Kinder

Erreichte Ziele 2022/2023

- Mitarbeiterinnen & Mitarbeiter durch Vorschläge in Spendenwahl einbezogen

Fortlaufende Ziele

- Soziales Engagement fortführen und ausbauen

Mitgliedschaften & akademisches Engagement



Abb.: LIP & ImmoEbs Veranstaltung mit LPA in München

LIP Invest bemüht sich bereits seit Jahren, die essenzielle Bedeutung der Logistik- und Logistikimmobilienbranche sichtbar zu machen. Dafür engagieren wir uns im Rahmen von Lehraufträgen an mehreren Universitäten und Bildungseinrichtungen, wie der IREBS Immobilienakademie, der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt (HfWU) in Nürtingen-Geislingen und der Technischen Hochschule Aschaffenburg.

2022 haben wir beispielsweise in einer Veranstaltungsreihe zum Thema „Purzelnde Preise, steigende ESG-Anforderungen – wie geht es weiter?“ gemeinsam mit dem Alumni-Netzwerk IMMOEBS sowie gastgebenden Anwaltskanzleien in verschiedenen Städten die Auswirkungen des raschen Zinsanstiegs auf den Investmentmarkt für Logistikimmobilien beleuchtet und anhand von Praxisbeispielen Umsetzungsmöglichkeiten von ESG-Kriterien vorgestellt.

Neben IMMOEBS ist LIP in weiteren Gremien und Branchenverbänden (Bundesvereinigung Logistik BVL, HypZert, RICS) aktiv und arbeitet an den zukünftigen Anforderungen an Logistikimmobilien sowie der Immobilienbewertung. Im Rahmen dieser Zusammenarbeit werden regelmäßig Veranstaltungen mit aktuellen und marktorientierten Fachvorträgen durchgeführt sowie wissenschaftliche Studien erstellt.

Umgesetzte Maßnahmen

- Lehrtätigkeit an verschiedenen Hochschulen und Bildungseinrichtungen
- Forschungsbeiträge in Zusammenarbeit mit der HypZert
- Engagement für den neuen Studiengang Transaction Management der IREBS
- Fachaufsätze als Beitrag zum Handbuch Immobilienwirtschaftsrecht
- Beteiligung am Praxishandbuch Logistik

Fortlaufende Ziele

- Fortführung und Erweiterung des Engagements in Verbänden, Arbeitsgruppen und Ähnlichem
- Fortführung der Lehrtätigkeit

BVL Initiative Power of Logistics

Seit 2023 sponsort LIP die BVL Fokusgruppe „Power of Logistics“. Die Initiative beschäftigt sich mit der Frage, wie Logistikimmobilien energieautark gestaltet werden können. Im Fokus stehen die Themen Ausbau regenerativer Energien und die Optimierung des Verbrauchs von Logistikimmobilien, beispielsweise durch Batteriespeicher. Das übergeordnete Ziel ist es, gemeinsam einen Standard für nachhaltige Objekte zu definieren.

Bei den regelmäßigen Treffen der Fokusgruppe treffen Nutzer, also Logistiker und Verlager, auf Akteure aus der Immobilienbranche. Dadurch entsteht ein wertvoller Austausch. Für LIP als Investor und Bestandshalter von Logistikimmobilien ist es wichtig, die Sicht der Nutzer zu kennen und gleichzeitig die Interessen der institutionellen Anleger zu vertreten. Die Fachgruppe besichtigt am Rande ihrer Treffen häufig ein „Best-Practice“-Beispiel, wie hier die Logistikimmobilie von „HelloFresh“ in Barleben:



Abb.: LIP ist Hauptsponsor der Initiative Power of Logistics (v.l.n.r.: Sebastian Weber, Jonas Tiggemann, Kuno Neumeier und unser Kollege Alexander Decker)



Verhaltens-
grundsätze



Vermeidung von Interessenkonflikten

Situationen, aus denen Interessenkonflikte entstehen können, werden grundsätzlich vermieden.

Die Geschäftsführung von LIP Invest hat Systeme, Kontrollen und Verfahren implementiert, mit denen die Identifizierung, Überwachung und Lösung von Interessenkonflikten geregelt werden. Der Compliance-Beauftragte und die Rechtsabteilung von LIP unterstützen dabei die Identifizierung und Überwachung tatsächlicher und potenzieller Interessenkonflikte.

Sollten Konflikte zwischen persönlichen Interessen und den Interessen von LIP Invest oder der Anleger entstehen, sind diese umgehend offenzulegen. Im Konflikt zwischen LIP oder ihren Mitarbeiterinnen & Mitarbeitern auf der einen und den Anlegern auf der anderen Seite haben die Interessen der Anleger stets Vorrang.

Die Geschäftstätigkeit von LIP Invest umfasst die treuhänderische Verwaltung von Investorengeldern. LIP verpflichtet sich, die aufgelegten Investmentvermögen nach dem Prinzip der treuhänderischen Sorgfalt und der Gleichbehandlung zu verwalten. Bestimmte Investmentvermögen und Anleger werden nicht zu Lasten anderer bevorzugt. Die Entscheidungsprozesse und organisatorischen Strukturen sind entsprechend ausgerichtet.

Bei der Beauftragung von Dritten wird ein neutraler und unabhängiger Ausschreibungsprozess durchgeführt. Potenzielle Interessenkonflikte und der Umgang mit diesen sind in der Unternehmensrichtlinie Interessenkonflikte geregelt und werden den Stakeholdern offengelegt.

Korruptionsbekämpfung

Unsere Geschäftsaktivitäten basieren auf dem Vertrauen unserer Geschäftspartner. Korruption und Bestechung lehnen wir bei LIP strikt ab. Alle von LIP aufgelegten Fonds unterliegen den Rechtsgrundlagen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht BaFin. Wir unterliegen dementsprechend strengen Kontrollen und Regulierungen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft IntReal führt Geldwäscheprüfungen und Sanktionslistenprüfungen potenzieller Anleger und Geschäftspartner durch. Darüber hinaus holt die IntReal Informationen über die Identität der Vertragspartner ein.

Im alltäglichen Geschäft ist ein funktionierendes Netzwerk von essenzieller Bedeutung für unser Unternehmen. In der Immobilienbranche ist es üblich, dass das Unternehmen Kunden einlädt oder wiederum Mitarbeiterinnen & Mitarbeiter von Kunden bzw. Dienstleistern eingeladen werden. Hierbei gilt der absolute Grundsatz der Verhältnismäßigkeit: Ausgesprochene und angenommene Einladungen stehen stets in einem für ein geschäftliches Treffen adäquaten Verhältnis. Über die Gepflogenheiten hinausgehende Ausgaben werden unterlassen.



Umgesetzte Maßnahmen

- Richtlinie Compliance formuliert und aktualisiert
- Merkblatt Compliance von allen Mitarbeiterinnen & Mitarbeitern unterzeichnet
- Transparenter Umgang mit Zuwendungen

Fortlaufende Ziele

- Kontinuierliche Sensibilisierung zum Thema Korruptionsbekämpfung

Vertraulicher Umgang mit Daten

Im Rahmen unserer Tätigkeit obliegen uns das Handling von Investorengeldern, Bonitätsprüfungen infrage kommender Mieter sowie das Anlegen von Kontaktdaten sämtlicher Stakeholder – sprich der Umgang mit sensiblen Unternehmens- und Finanzdaten sowie personenbezogenen Informationen. Durch fahrlässige Handlung oder den Verlust dieser Daten könnte unseren Stakeholdern potenziell Schaden entstehen.

Daher achtet LIP Invest streng auf den Schutz vertraulicher Daten. Hierzu gehören insbesondere Angaben zu den Mitarbeiterinnen & Mitarbeitern, zum Unternehmen, zu Geschäftspartnern sowie sonstige personenbezogenen Daten. Die Verarbeitung personenbezogener Daten, beispielsweise des Namens, der Anschrift, E-Mail-Adresse oder Telefonnummer erfolgt im Einklang mit der Datenschutz-Grundverordnung und in Übereinstimmung mit den für LIP geltenden landesspezifischen Datenschutzbestimmungen. Der Umgang mit personenbezogenen Daten ist in der Datenschutzerklärung erläutert. LIP hat zahlreiche technische und organisatorische Maßnahmen umgesetzt, um einen möglichst lückenlosen Schutz der verarbeiteten personenbezogenen Daten sicherzustellen.

Umgesetzte Maßnahmen:

- Datenschutzerklärung implementiert
- Notfallplan mit IT-Dienstleister aktualisiert
- Sensibilisierung der Mitarbeiterinnen & Mitarbeiter in Bezug auf Spam und Fishing-Mails

Beschwerde-management

Als Investmenthaus steht LIP im direkten Kontakt mit Investoren und Mietern. Daher ist es uns besonders wichtig, Offenheit und Verbindlichkeit zu vermitteln, damit sich unsere Ansprechpartner auch im Falle von Unzufriedenheit oder Bedenken bezüglich unserer Geschäftsaktivitäten nicht scheuen, an uns heranzutreten. Jeder Beschwerde wird unvoreingenommen und unverzüglich nachgegangen.

Umgesetzte Maßnahmen

- Beschwerden können direkt an die Geschäftsführung gerichtet werden, sowohl telefonisch als auch per E-Mail

Ziele

- Einführung eines transparenten Beschwerde-management-Prozesses

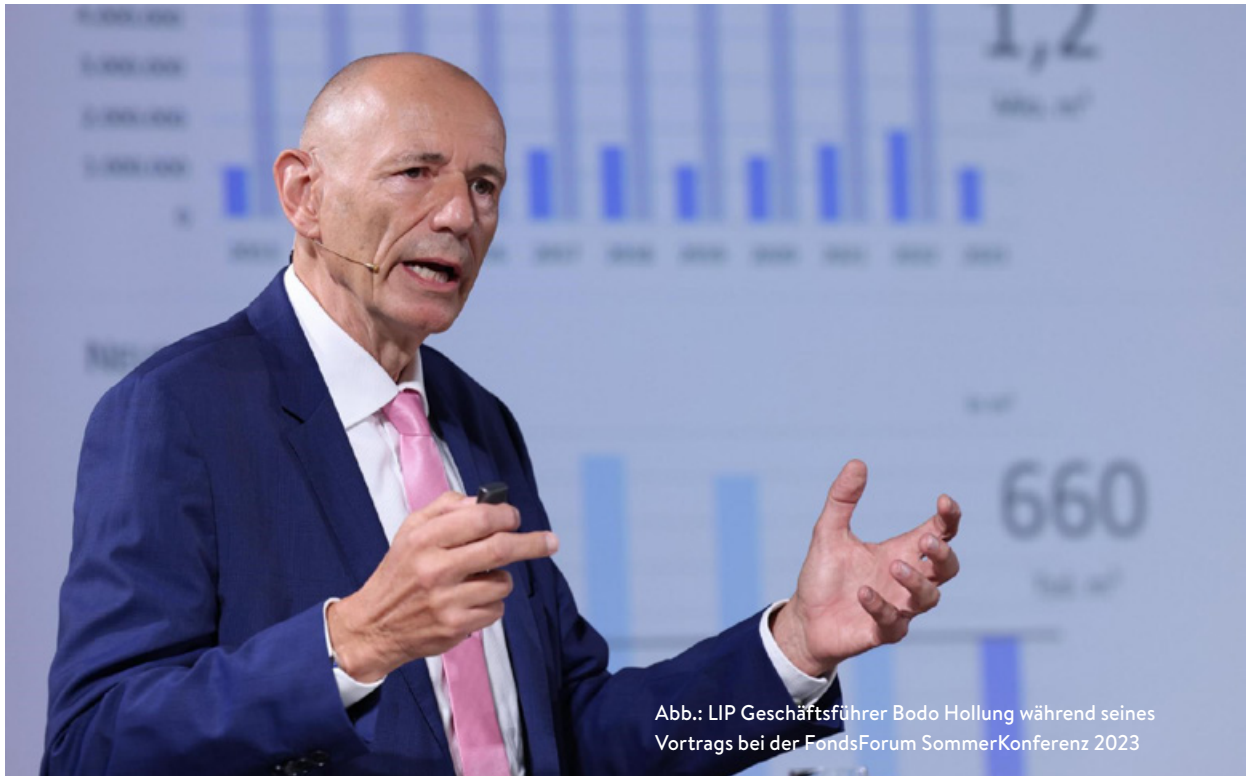


Abb.: LIP Geschäftsführer Bodo Hollung während seines Vortrags bei der FondsForum SommerKonferenz 2023

Commitments & Richtlinien

LIP Invest ist Regulated by RICS und hat sich durch ihren Geschäftsführer Herrn Bodo Hollung, der persönliches Mitglied der RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors bzw. Registered Valuer) ist, verpflichtet, stets nach den ethischen Standards der RICS zu handeln.

Dies sind

- Integrität
- Vertraulicher Umgang mit Informationen
- Nachhaltigkeit
- Kundenorientierung
- Professionalität
- Disziplin
- Partnerschaft
- Respekt
- Verantwortung übernehmen
- Vermeidung von Interessenkonflikten
- Keine Vorteilsnahme

Außerdem halten wir die BVI-Leitlinien (Bundesverband für Investment und Asset Management) für nachhaltiges Immobilien-Portfoliomanagement ein:

1. Nachhaltigkeit im Immobilien-Portfoliomanagement
2. Nachhaltigkeitszertifikate für Gebäude
3. Nachhaltigkeitsrelevante Verbrauchs- und Gebäudedaten
4. Ratings
5. Grüne Mietverträge
6. Nachhaltigkeitsberichterstattung

Die Mitarbeiterinnen & Mitarbeiter von LIP sind angehalten, den von der Geschäftsführung vorgegebenen ethischen Standards für verantwortungsvolles Geschäftsgebaren zu folgen.

Die Unternehmensführung hat zudem zahlreiche Richtlinien formuliert, die den Rahmen für die Geschäftstätigkeit bilden.

Vorhandene Richtlinien

- Nachhaltigkeitsrichtlinien für alle Fonds
- Unternehmensrichtlinie Interessenkonflikte
- Unternehmensrichtlinie Compliance
- Merkblatt Compliance für Mitarbeiterinnen & Mitarbeiter mit Anlage 1 RICS Rules of Conduct
- Vergütungsrichtlinie
- Unternehmensrichtlinie Risikomanagement
- Unternehmensrichtlinie Geschäftskontinuitätsplan
- Datenschutzerklärung

Umgesetzte Maßnahmen

- Vertragliche Bindung der Mitarbeiterinnen & Mitarbeiter an die Einhaltung der Unternehmensrichtlinie Compliance
- Laufende Überprüfung der Einhaltung der Richtlinien
- Regelmäßiger Review der Richtlinien und Anpassung bei Bedarf
- Freigabe von Zuwendungen durch die Geschäftsleitung und Dokumentation
- Verpflichtung der geltenden beruflichen und ethischen Standards der RICS
- Transparentes Management von Interessenkonflikten
- Laufende Risikoüberwachung und Prüfung durch das Auslagerungs-Controlling der Kapitalverwaltungsgesellschaft
- Abwicklung der standardmäßigen betrieblichen Vorgänge und Freigabe von Dokumenten im Vier-Augen-Prinzip
- Modernste EDV-Ausstattung und hohe Datensicherheit
- Neutraler und unabhängiger Ausschreibungsprozess zur Vergabe von externen Dienstleistungen

Umwelt



MANAGEMENT

Schutz der Umwelt

LIP Invest fühlt sich dem Schutz der Umwelt und dem Erhalt natürlicher Ressourcen verpflichtet. Wir sind bemüht, die negativen Auswirkungen auf die Umwelt durch unsere Geschäftstätigkeit so gering wie möglich zu halten. Alle Mitarbeiterinnen & Mitarbeiter tragen Verantwortung dafür, schonend mit den natürlichen Ressourcen umzugehen und damit einen individuellen Beitrag zum Schutz der Umwelt und des Klimas zu leisten.

Gleichzeitig sind wir uns bewusst, dass die Immobilienbranche trotz großer Fortschritte einen 40-prozentigen Anteil am gesamten CO₂-Ausstoß in Deutschland hat, Logistikimmobilien sowohl im Bau als auch im Betrieb Ressourcen verbrauchen und dass Neubauentwicklungen häufig weitere Flächenversiegelungen und Veränderungen von Lebensräumen von Flora und Fauna nach sich ziehen.

Bei all diesen Aspekten haben wir in unserer Schnittstellenfunktion zwischen Logistik-, Immobilien- und Investmentbranche einen großen Handlungsspielraum, um Nachhaltigkeitsmaßnahmen zu implementieren und uns so für einen klimaschonenderen Gebäudesektor zu engagieren. Darin sehen wir eine unserer Pflichten als Asset und Fonds Manager von Logistikimmobilien.

Umweltmanagementsystem

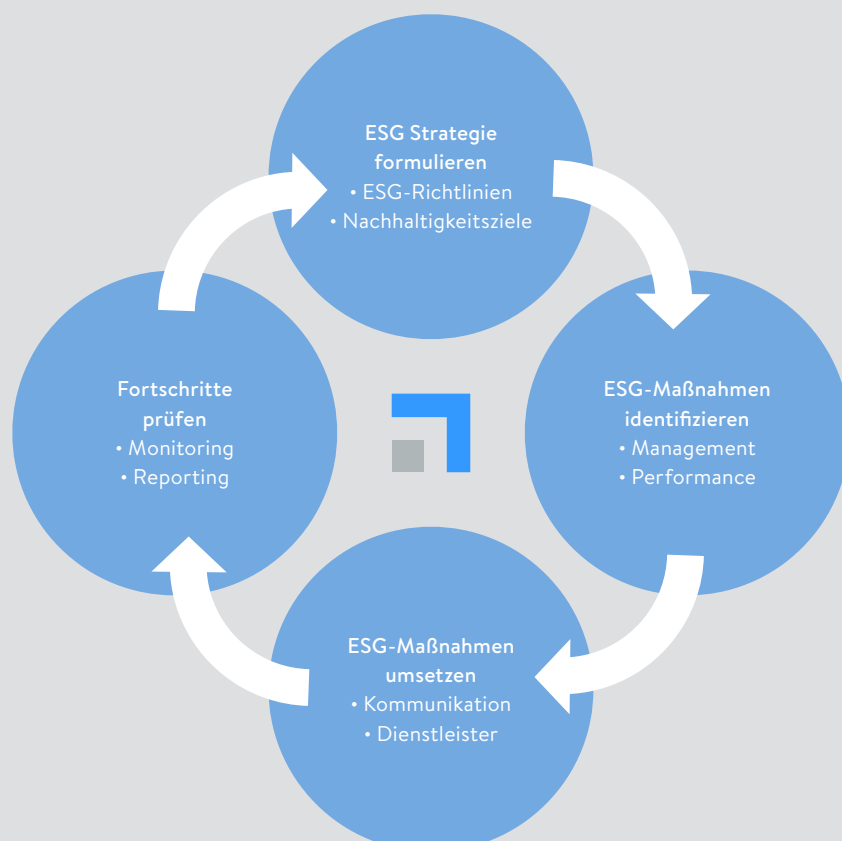
Wir haben ein Umweltmanagementsystem in Anlehnung an die ISO 14001 implementiert, um die Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsziele sicherzustellen. Das Umweltmanagementsystem umfasst die Planung von Maßnahmen, die Analyse von Nachhaltigkeitsrisiken sowie die Definition von Zuständigkeiten und Prozessen.

Umgesetzte Maßnahmen

- Anwendung eines Umweltmanagementsystems in Anlehnung an die internationale Norm ISO 14001, einschließlich Maßnahmenplänen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit der einzelnen Assets
- Verbrauchsdaten und Effizienzmaßnahmen der Fondsobjekte erhoben
- Stranding Risk-Analysen zur Einhaltung des Pariser Klimaabkommens
- Dokumentation von Ressourcenverbräuchen, Reduktionszielen, Verbesserungsmaßnahmen etc. als Teil des ESG-Reportings

Fortlaufende Ziele

- Jährliche Nachverfolgung der Zielerreichung auf Basis der auf Assetebene erhobenen Daten
- Sicherstellung der Einhaltung der Energiereduktions- und Dekarbonisierungspfade auf Fonds- und Assetebene gemäß Pariser Klimaabkommen
- Jährliche Verbesserung der ESG-Performance auf Fonds- und Assetebene





Due Diligence

Im Ankaufsprozess wird eine umfangreiche Due Diligence durchgeführt, welche die Bereiche Technik, Steuern, Recht und ESG abdeckt. Die ESG Due Diligence ist ein obligatorischer Bestandteil der Ankaufsprüfung und wird von einem unabhängigen Dienstleister erstellt. Bei Neubauten wird idealerweise eine Zertifizierung des Objekts sowie die Installation einer Photovoltaikanlage während der Bauphase angestrebt. Eine nachhaltige und energieeffiziente Bauweise, Maßnahmen zur Imageverbesserung der Logistik sowie die Identifikation mit dem Standort und eine nachhaltige Strategie zur CO₂-Vermeidung werden frühestmöglich erfragt und gemeinsam mit dem Projektentwickler besprochen. Auch die Themen Altlasten, Begrünung der Flächen, Energieeffizienz (Energieausweis), Umweltrisiken (z.B. Hochwasser) und ÖPNV-Anbindung werden frühzeitig im Investmentprozess überprüft, ebenso wie die Ausstattung mit E-Ladestationen für LKW oder PKW.

Bei Bestandsimmobilien wird frühzeitig abgeklärt, ob die Dachstatik eine nachträgliche Errichtung einer Photovoltaikanlage zulässt. Zudem werden regelmäßige Maßnahmen in den Bereichen Energieeffizienz (Energieausweise, Stromverbrauch, LED-Beleuchtung), alternative Energieerzeugung (Photovoltaikanlagen, Solarthermie) sowie Asset Management (Reparaturen, Wartung, nachhaltige Capex-Maßnahmen) geprüft und umgesetzt.

Umgesetzte Maßnahmen

- Technische Due Diligence bei jedem Ankauf
- Legal Due Diligence bei jedem Ankauf
- Tax Due Diligence bei jedem Ankauf
- ESG Due Diligence bei jedem Ankauf
- Jährliche Verkehrswertgutachten
- Regelmäßige Prüfung der Zins-/Marktveränderungen durch die finanzierenden Banken
- Regelmäßige Objektprüfung durch die Versicherung
- Regelmäßige Bonitätsprüfung der Mieter

Erreichte Ziele 2022/2023

- Formulierung von Ausschlusskriterien bei Anlageentscheidungen (z.B. Mieter/Branchen)

Ziele

- Aktualisierung der ESG Due Diligence

Monitoring

Um eine Nachhaltigkeitsberichterstattung wie das vorliegende ESG-Reporting zu ermöglichen, ist eine regelmäßige und möglichst vollständige Datenerhebung unerlässlich. Gleichzeitig müssen fortwährend Ziele gesteckt und überprüft werden, anhand derer sich abgleichen lässt, inwiefern ein tatsächlicher Fortschritt in der ESG-Performance der Fonds erreicht werden konnte.

Umgesetzte Maßnahmen

- Verbrauchsdatenabfrage durchgeführt
- Teilnahme an der GRESB-Bewertung
- Berücksichtigung der Themen Energie, Wasser und Abfall im Rahmen der ESG Due Diligence
- ESG-Leistungsziele formuliert

Erreichte Ziele 2022/2023

- Ausrichtung der CAPEX-Planung an identifizierten ESG-Maßnahmen
- Effizienzmaßnahmen als Bestandteil des Berichtswesens im Property Management hinzugefügt

Ziele

- Entwicklung eines Prozesses für ESG-Risikobewertungen für Assets im Bestand

Datenerfassung

Auf Grundlage von Energieausweisen und Verbrauchsdaten erfassen wir die Nachhaltigkeitsperformance unserer Logistikimmobilien. Darüber hinaus werden durchgeführte Effizienzmaßnahmen in diesen Bereichen erfasst. Wir streben zwar eine möglichst hohe Datenabdeckung an, sind bei der Abfrage allerdings auf die Zusammenarbeit mit unseren Mietern angewiesen. Wie zuvor beschrieben, lässt sich die Datenlieferung zum Beispiel über Green Lease Klauseln in den Mietverträgen regeln.

Daneben können auch Smart Meter, also intelligente Zähler, zur Verbrauchsmessung eingesetzt werden. 2023 haben wir ein Pilotprojekt zur Nachrüstung mit Smart Metern angestoßen. Wir werden dazu in eine exemplarische Ausschreibung mit drei unserer Bestandsimmobilien gehen. Dies dient unter anderem dazu, die Bereitschaft der Mieter sowie die gesetzliche Grundlage abzuklären. Ziel ist es, eine digitale Verbrauchsdatenerfassung für unsere Logistikimmobilien einzurichten.

Umgesetzte Maßnahmen

- Externe Datenchecks auf Grundlage der DIN EN ISO 14064-3 und anderer einschlägiger Richtlinien
- Datenverifizierung durchgeführt

Ziele

- Datenabdeckung in allen Fonds erhöhen, soweit möglich
- Ausbau von Smart Meter

PERFORMANCE

Im Sinne der Erhaltung einer lebenswerten Umwelt ist es essenziell, die vorhandenen Ressourcen zu schonen, deren Verbrauch zu erfassen und soweit möglich zu reduzieren. Im Folgenden werden relevante Verbrauchsdaten unseres Unternehmens abgebildet.

Energieverbrauch & CO₂-Emissionen

Wir erfassen den Energieverbrauch unseres Bürostandorts anhand der Aufstellung unserer Hausverwaltung.

2022	36.469 kWh
2021	39.123 kWh
2020	36.237 kWh

Abb.: Energieverbrauch unseres Bürostandortes

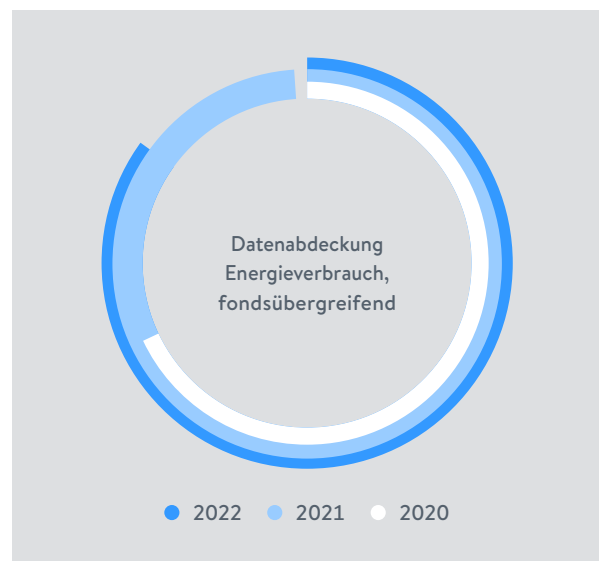
Umgesetzte Maßnahmen auf Unternehmensebene

- Sensorgesteuerte Beleuchtung an allen Arbeitsplätzen

Ziele

- Bezug von Ökostrom am Bürostandort
- Datenerfassung verbessern

Der Energieverbrauch von Logistikimmobilien hängt stark vom jeweiligen Objekttyp sowie von der spezifischen Nutzung durch den Mieter ab. Dennoch haben wir als Asset Manager Handlungsspielräume, beispielsweise bezüglich Allgemeinflächen oder mithilfe von Green Lease Klauseln, um energiesparende Maßnahmen umzusetzen.



Umgesetzte Maßnahmen im Asset Management

- Upgrades / Austausch Gebäudeleittechnik
- Upgrades / Austausch Gebäudemanagement
- Installation von erneuerbarer Energie

Erreichte Ziele 2022/2023

- Ausbau von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen

Ziele

- LED-Beleuchtung in unserer Logistikimmobilie Braunschweig umgesetzt

Case Study Braunschweig

Wir haben uns als ein Ziel gesetzt, die restlichen alten Beleuchtungsanlagen in unseren Bestandsimmobilien auf LED-Technik umzurüsten. Im Jahr 2023 sind wir diesem Ziel wieder einen Schritt nähergekommen, als die LED-Modernisierung in unserer Logistikimmobilie Braunschweig abgeschlossen wurde.

LIP hatte die Distributionshalle 2018 als erstes Fondsobjekt erworben. Die Immobilie wurde 2006/2008 errichtet und damals mit Halogen-Leuchten ausgestattet. Diese haben einen vergleichsweise hohen Energieverbrauch, der entsprechende Kosten nach sich zieht. Durch die LED-Umrüstung spart der Mieter nun jährlich 58 Prozent an Betriebskosten für die Beleuchtung ein.

Die lichtbezogenen CO₂-Emissionen der alten Beleuchtungstechnik beliefen sich auf etwa 405.000 Kilogramm. Durch die Modernisierungsmaßnahme reduziert sich der Ausstoß um 58 Prozent auf nunmehr 87.000 Kilogramm pro Jahr.

Abb.: Die LIP Logistikimmobilie in Braunschweig vor der Modernisierung



Abb.: Die LIP Logistikimmobilie in Braunschweig nach der Modernisierung



Treibhausgasemissionen

Für die Emissionsberechnung der Energieverbräuche unseres Unternehmens stützen wir uns auf die Umrechnungsfaktoren unserer Nebenkostenabrechnung. Bei der Berechnung externer Dienstleistungen, wie beispielsweise IT oder Reinigung, wurde mit der Annahme von 70 Kilogramm CO₂ pro Person kalkuliert. Der CO₂-Ausstoß des Pendelverkehrs unseres Unternehmens wurde auf Grundlage des „Transport Emission Model“ (Tremod) des Umweltbundesamtes berechnet. Den Emissionsberechnungen der LIP Fahrzeugflotte liegen die Werksangaben der jeweiligen Fahrzeuge zu Grunde. Der CO₂-Ausstoß der Logistikimmobilien basiert auf den Angaben der Energieausweise.

Folgende Indikatoren fließen in die Berechnung der Scopes ein:

Scope 1 = direkte Emissionen aus Stromnutzung im Büro & der eigenen Fahrzeugflotte

Scope 2 = indirekte Emissionen aus dem Bezug von Strom und Heizung für den Bürostandort

Scope 3 = vorgelagerte, indirekte Emissionen: Pendelverkehr, Firmenreisen (Flüge), Einkauf von Produkten und Dienstleistungen / nachgelagerte, indirekte Emissionen: CO₂-Ausstoß der Assets under Management

Wir haben in der Vergangenheit kontinuierlich daran gearbeitet, die Emissions-Kennzahlen zu erfassen und die Scope-Darstellung zu verbessern. Die Daten nach und nach zu erweitern, hat dazu geführt, dass sich zwischen den Berichtszeiträumen 2020 und 2021 größere Differenzen ergeben, beispielsweise in der Betrachtung des Scope 1. Wir wollen die Verbrauchsdatenerhebung auf Unternehmensebene auch zukünftig optimieren.

Den größten Anteil der Treibhausgasemissionen machen unsere Produkte aus, sprich die Logistikimmobilien. Bei all unseren Objekten prüfen wir, inwiefern der Energieverbrauch sowie die CO₂-Emissionen gesenkt werden können und setzen entsprechende Maßnahmen um.

Umgesetzte Maßnahmen auf Unternehmensebene

- Sensorgesteuerte Beleuchtung an allen Arbeitsplätzen
- Papierlose Gehaltsabrechnung
- Lokale Lieferanten & Einkäufe
- Verwendung von CO₂ sparsamem Papier

Erreichte Ziele 2022/2023

- Kompensation der Geschäftsreisen per Flugzeug
- Verwendung von Zero CO₂ Papier
- Angebotssichtung für Jobtickets und Diensträder

Ziele

- Datenerfassung verbessern

Die LIP Logistikimmobilien verteilen sich über ganz Deutschland. Regelmäßige Besuche vor Ort sind unabdingbar. Oftmals erfordern die großen Entfernungen sowie der Zeitfaktor Geschäftsreisen per Flugzeug und Firmenwagen. Wir sind bemüht, so viele Objekte wie möglich mit einer Reise abzudecken, um zusätzliche Wege zu reduzieren.

Logistikimmobilien verursachen sowohl im Bau (z. B. bei der Herstellung von Beton) als auch im Betrieb CO₂-Emissionen. Auf Letzteres können wir bei unseren Fondsobjekten im Besonderen Einfluss nehmen. So lässt sich beispielsweise der Energieverbrauch reduzieren, indem alte Stromfresser ausgetauscht und durch eine moderne, energiesparende Ausstattung ersetzt werden.

Umgesetzte Maßnahmen im Assetmanagement

- LED-Umrüstung in Bestandsimmobilien
- Erhöhung der Datenabdeckung für Wärme- und Stromverbräuche
- Installation von hocheffizienten Geräten und Anlagen
- Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen
- Nutzung von erneuerbarer Energie vor Ort
- Zusammenarbeit mit Nutzern / Informationstechnologien

Erreichte Ziele 2022/2023

- Ausbau von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen
- Technische Lebensdauer von Öl- und Gasheizsystemen prüfen und alternative Lösungen in Betracht ziehen, z. B. Kombination von Wärmepumpen mit Photovoltaik

Ziele

- Weiterer Ausbau mit Photovoltaikanlagen
- Dekarbonisierungsstudien für ausgewählte Assets in Betracht ziehen
- Prüfung von Fernwärmeversorgung (falls Anschluss möglich)

	Einheit	2020	2021	2022
Scope 1	kgCO ₂ e	295,49 ¹	8.481,16	10.795,46
Scope 2 (standortbasiert)	kgCO ₂ e	7.147,72	8.058,23	7.507,95
Scope 3 (inkl. Portfolio Objekte)	kgCO ₂ e	6.765.040,00 ²	15.016.810,54	17.952.400,42
Scope 3 Portfolio- Objekte	kgCO ₂ e	6.764.200,00	14.633.000,00	17.931.031,26
Emissionen der Portfolio-Objekte	kgCO ₂ /m ² a	n.a.	54,88	78,97

Abb.: Treibhausgasemissionen nach Scopes in kgCO₂e / ¹ohne Emissionen der Fahrzeugflotte; ²ohne vorgelagerte, indirekte Emissionen

Nutzung erneuerbarer Energien & Installation von Photovoltaikanlagen



72

Fußballfeldern entspricht die mit PV-Modulen bebaute Dachfläche von 511.435 m²

15.710

Privathaushalte könnten mit den bis zu 39.275.801 kWh an grünem Strom, die pro Jahr produziert werden, versorgt werden

18.831

Tonnen CO₂ können pro Jahr mit unseren Photovoltaikanlagen eingespart werden

In Ergänzung zur Ressourcenschonung verschreiben wir uns der Gewinnung und Nutzung erneuerbarer Energien. Dachflächen von Logistikimmobilien bieten ein großes Potenzial für die Installation von Photovoltaikanlagen. Zum einen können bereits bebaute Flächen genutzt und so weitere Flächenversiegelungen vermieden werden. Zum anderen verbessert sich durch die Gewinnung erneuerbarer Energien der CO₂-Fußabdruck des gesamten Logistikimmobilienportfolios.

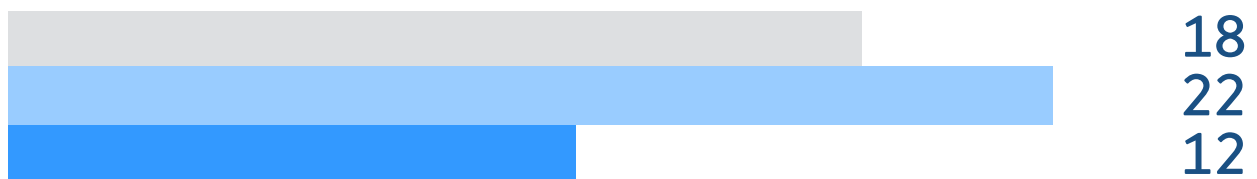
Unsere Photovoltaikprojekte sind in den vergangenen zwei Jahren gut vorangeschritten. Mittlerweile sind 42 Prozent unserer Logistikimmobilien mit Solarmodulen ausgestattet.

Beim Ausbau unseres Portfolios mit Photovoltaikanlagen legen wir den Fokus auf Eigenverbrauchsanlagen.

Dadurch besteht die Möglichkeit, dass die Mieter unserer Logistikimmobilien die produzierte Energie direkt als grünen Strom beziehen können. Den Unternehmen kommen dadurch sowohl Nebenkosteneinsparungen als auch eine Verbesserung der eigenen CO₂-Bilanz zugute.



Gesamtportfolio 2022 – 52 Objekte



Gesamtportfolio 2023 – 57 Objekte



Abb.: Fortschritt Photovoltaik Ausbau, fondsübergreifend

● Objekte in Bau / Planung ● Objekte ohne PV ● ausgestattete Objekte

Wasserverbrauch

Die Wasserknappheit wird auch in Deutschland mittlerweile spürbarer. Um einer verschärfenden Entwicklung entgegenzuwirken, gehen wir mit dieser Ressource verantwortungsbewusst um.

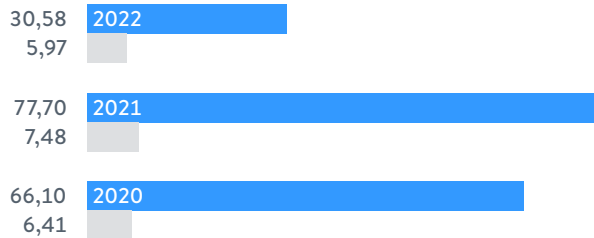
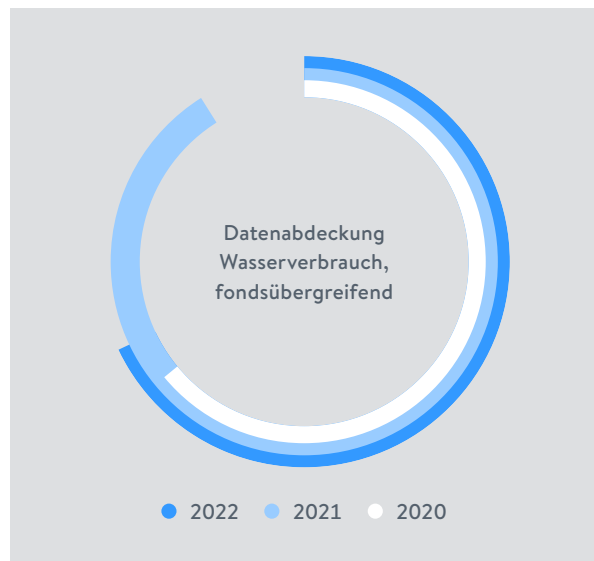


Abb.: Wasserverbrauch in m³ Unternehmensstandort

● Warmwasser ● Kaltwasser

Auch für unsere Fondsobjekte werden Daten zum Wasserverbrauch erfasst. Außerdem achten wir bei Projektentwicklungen darauf, Rigolen oder Retentionsflächen einzuplanen, auf denen das Regenwasser versickern und dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden kann.



Umgesetzte Maßnahmen

- Automatische Zählerablesungen
- Dürretolerante / einheimische Landschaftsgestaltung
- Leckage-Erkennungssystem

Erreichte Ziele 2022/2023

- Wasserverbrauch am Bürostandort reduziert

Ziele

- Erhöhung der Datenabdeckung
- Erhöhung der automatischen Zählerablesung (Smart Metering)
- Ausbau mit wassersparenden Armaturen, wenn möglich

Abfallmanagement

Nicht nur der Umgang mit Ressourcen, sondern ebenso der Umgang mit Abfällen beeinflusst die Umwelt. Um ein möglichst umweltverträgliches Abfallmanagement zu gewährleisten, richten wir uns nach den Vorgaben des Gesetzgebers bezüglich des Recyclings und der Entsorgung.

Umgesetzte Maßnahmen auf Unternehmensebene

- Verwendung von Glas- statt Plastikflaschen

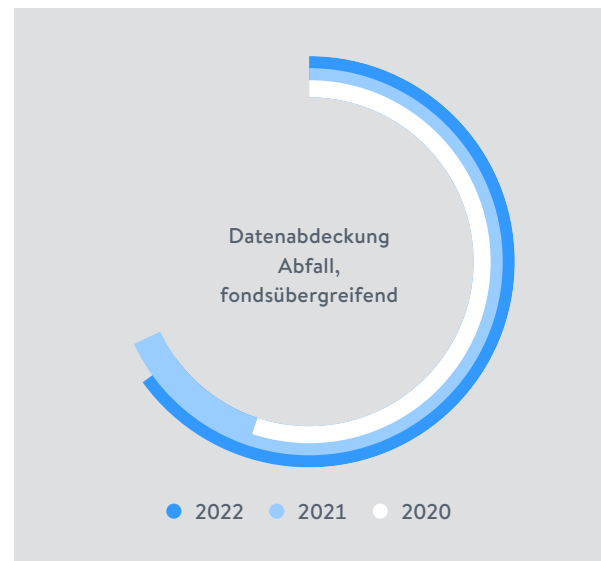
Erreichte Ziele 2022/2023

- Papierverbrauch reduzieren
- Nutzung von Mehrwegsystemen bei ausgewählten Mittagslokalen

Ziele

- Abfallmenge erfassen
- Digitale Visitenkarten

Alle Fondsobjekte verfügen über eine ausgewiesene Müllsammelstelle, wo Abfälle getrennt entsorgt werden können.



Umgesetzte Maßnahmen im Assetmanagement

- Laufende Überwachung der Abfallentsorgung
- Recycling
- Abfallstrom-Management / Audits
- Datenabdeckung erhöht

Ziele

- Weitere Erhöhung der Datenabdeckung



Gebäudezertifizierungen / Energieausweise

In der Immobilienbranche haben sich verschiedene Zertifizierungssysteme etabliert, um die Nachhaltigkeit von Gebäuden messen und vergleichen zu können. In Deutschland ist das Zertifizierungssystem der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) weit verbreitet, in welches bis zu 40 Kriterien einfließen. Die Zertifikate werden je nach Erfüllung der Kriterien in Platin, Gold, Silber und Bronze vergeben.

Energieausweise geben Auskunft über die Energieeffizienz der Immobilien. In den Fonds „LIP Real Estate Investment Fund – Logistics Germany I - IV“ liegen für alle Logistikimmobilien Energieausweise vor.

Umgesetzte Maßnahmen

- Aktualisierung der Energieausweise
- DGNB Zertifikate

Erreichte Ziele 2022/2023

- Zertifizierung für weitere Assets in Kombination mit Audits/ Dekarbonisierungsstudien in Betracht gezogen

Ziele

- Anteil zertifizierter Objekte im Portfolio erhöhen



Abb.: Zertifizierte Objekte
pro Fonds



Biodiversität

Neuansiedlungen von Logistikimmobilien finden häufig auf der grünen Wiese, sogenannten Greenfields, statt. Die Bundesregierung will die Flächenversiegelung bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag reduzieren. LIP ist bestrebt, zur Reduzierung der Flächenversiegelung beizutragen und den Anteil der Brownfield-Entwicklungen am gesamten Portfolio zu erhöhen sowie gegebenenfalls Ausgleichsflächen zu erwerben.

Bei Bauvorhaben kann es notwendig sein, vorgefundene Populationen umzusiedeln, beispielsweise Zauneidechsen. Die Reptilien werden bisher nicht auf der „Roten Liste“ aufgeführt, zählen in Deutschland aber zu den geschützten Arten. Der Umgang mit ihnen unterliegt strengen Auflagen. LIP achtet sorgfältig darauf, dass diese Auflagen bei der Errichtung von Ausweichhabitaten eingehalten werden.

In der Regel befinden sich Logistikimmobilien in explizit ausgewiesenen Gewerbe- oder Industriegebieten. Bei Brownfield-Ansiedlungen kann es vereinzelt möglich sein, dass die ausgewiesenen Flächen an geschützte Gebiete angrenzen. Unsere Logistikimmobilie in Kitzingen grenzt beispielsweise an ein FFH-Gebiet (Flora, Fauna, Habitat-Schutzgebiet) an. In der folgenden Case-Study wird deutlich, dass sich Logistikansiedlungen und Umweltschutz nicht ausschließen.

Logistikimmobilien und die dazugehörigen Außenanlagen bieten zahlreiche Möglichkeiten für eine naturnahe Gestaltung, die Lebensraum für heimische Tiere und Pflanzen schaffen kann und die Biodiversität fördert. Hierzu gehören Maßnahmen wie die Umwandlung von Grünflächen zu Blumenwiesen, die Errichtung von Nistplätzen, die Pflanzung von

Hecken und Bäumen als Brutstätten, die Nutzung der Dachflächen als Gründach oder das Aufstellen von Bienenstöcken und Insektenhotels.

Auch für unsere Fondsobjekte werden Daten zum Wasserverbrauch erfasst. Außerdem achten wir bei Projektentwicklungen darauf, Rigolen oder Retentionsflächen einzuplanen, auf denen das Regenwasser versickern und dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden kann.

Umgesetzte Maßnahmen

- Erwerb von Ausgleichsflächen
- Einrichtung von Ausweichhabitaten
- Erwerb von Brownfield-Liegenschaften
- Natürliche Gestaltung der Außenanlagen
- Gründach als Lebensraum und Regenretentionsfläche
- Aufstellen von Bienenstöcken und Insektenhotels
- Errichtung von Nistplätzen

Erreichte Ziele 2022/2023

- Erhöhung des Brownfield-Anteils am Gesamtportfolio
- Weitere Nistplätze errichtet (z. B. für Turmfalken) zur Förderung der Biodiversität

Ziele

- Kombination von Gründächern mit Photovoltaikanlagen prüfen
- Weitere Nistplätze errichten

Ausblick





In den vergangenen zwei Jahren konnten wir im Hinblick auf unsere langfristigen Ziele – die Nutzung von erneuerbarer Energie zu erhöhen, Treibhausgasemissionen zu reduzieren und die Biodiversität zu fördern – mehrere effektive Maßnahmen umsetzen.

Anteil erneuerbarer Energien

Die Erneuerbare-Energie-Richtlinie (Renewable Energy Directive) gibt als verbindliches Ziel für das Jahr 2030 vor, einen Anteil von 32% an erneuerbaren Energien zu erreichen. Wir wollen hier mit gutem Beispiel vorangehen und streben einen Anteil von 40% für unsere Fonds bis zum Jahr 2030 an. Zu diesem Zweck statten wir unsere Logistikimmobilien sukzessive mit Photovoltaikanlagen aus und sind damit in den vergangenen zwei Jahren gut vorangeschritten.

Um unsere Photovoltaikstrategie weiter voranzutreiben, möchten wir unsere Bestandsobjekte einer weiteren Prüfung hinsichtlich einer möglichen Installation von Solarmodulen unterziehen. Bestehende Gebäude mit der entsprechenden Technik auszustatten, erfordert mitunter eine andere Herangehensweise als bei Neubauten, bei denen die Solaranlagen von Beginn an in die Planung und vor allem die Dachstatik integriert werden können. Wir stehen daher mit unterschiedlichen Fachleuten im Austausch, um alternative Lösungen wie zum Beispiel Leichtbaumodule zu ergründen.



Reduzierung von Treibhausgasemissionen

Deutschland hat sich das Ziel gesetzt, den Treibhausgasausstoß bis zum Jahr 2030 um 55 % zu reduzieren (im Vergleich zum Jahr 1990). Der Klimazielpfad gibt vor, dass der Immobiliensektor bis zum Jahr 2030 eine Reduktion der Treibhausgasemissionen von 40 % erreichen muss gegenüber dem Jahr 2020. Da sich das LIP Logistikimmobilien-Portfolio fortlaufend erweitert und neue Immobilien hinzukommen, gestaltet sich die Abbildung der Emissionsreduktion über das gesamte Portfolio hinweg sehr komplex. Dennoch orientieren wir uns mit folgenden Maßnahmen an dem Ziel des Klimazielpfades:

Die Verbrennung von Heizöl setzt CO₂ frei; dementsprechend gelten Ölheizungen als umweltschädlich. Aus diesem Grund schließen wir den Ankauf von Logistikimmobilien mit Ölheizungen aus. Zeitgleich möchten wir den Anteil an fossilfreien Heizungen im Portfolio erhöhen.

Auch erfolgt unsererseits keine Vermietung an Unternehmen für den primären Zweck der Extraktion, der Lagerung, der Herstellung oder dem Transport von festen, flüssigen oder gasförmigen fossilen Brennstoffen.

Förderung der Biodiversität

Innerhalb der Logistikimmobilienbranche steht die Gewinnung von Energie und die Reduzierung von CO₂-Emissionen derzeit stark im Fokus. Insbesondere Projektentwicklungen, die einen CO₂-neutralen Betrieb ermöglichen und bereits im Bau ressourcenschonend umgesetzt werden, gelten als zukunftsfähige Investments. Dabei darf jedoch der Blick auf die biologische Vielfalt der Logistikliegenschaften nicht vernachlässigt werden.

Auf einigen unserer Logistikimmobilien ist die Dachfläche daher aufgeteilt für ein Gründach und eine Photovoltaikanlage. Ein Gründach verlängert die Lebensdauer der Dachhaut, hilft die Folgen des Klimawandels zu dämpfen und liefert einheimischen Wildbienen, Schmetterlingen und Vögeln einen Lebensraum. In Kombination mit einer Photovoltaikanlage kann zusätzlich auch noch grüner Strom produziert und ein aktiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

Doch wir wollen noch einen Schritt weiter gehen! Derzeit prüfen wir die Möglichkeit, ob über dem Gründach unserer Logistikimmobilie Obernburg – das größte Gründach Bayerns auf 72.000 Quadratmetern Dachfläche – ergänzend eine Photovoltaikanlage installiert werden könnte.

Regulatorik

Die Anforderungen hinsichtlich Nachhaltigkeitskriterien steigen für institutionelle Anleger und somit auch für Logistikimmobilien-Fonds stetig. Mittlerweile haben wir für alle Fonds eine Anlagestrategie im Sinne des Artikel 8 der EU-Offenlegungsverordnung verfasst und drei unserer vier Bestandsfonds erfolgreich umgewandelt. Unser neuer „LIP Real Estate Investment Fund – Logistics Germany V“ ging als erster von Beginn an als Artikel 8 Fonds an den Start.

Das damit einhergehende ESG-Reporting soll zukünftig auch Angaben zu den Taxonomie-Quoten enthalten. Seit Anfang 2024 sind Versicherungen und Banken durch die europäische Taxonomie-Verordnung verpflichtet, die Taxonomie-Quoten für all ihre Kapitalanlagen offenzulegen. Die Verordnung legt ein einheitliches System von Kriterien fest, um zu bestimmen, ob eine wirtschaftliche Tätigkeit als ökologisch nachhaltig einzustufen ist.

Dazu wird im Rahmen der Berichterstattung u.a. für jedes Objekt eine sogenannte Vulnerabilitätsanalyse abgefragt. Hier fließen Angaben zu physischen Risiken – wie beispielsweise Flutrisiken, Dürre oder Waldbrände – und den entsprechenden Umgang mit solchen ein. Durch die fehlenden gesetzlichen Vorgaben werden diesbezüglich jedoch noch zahlreiche Fragen aufgeworfen.

Wir wollen unserem Anspruch, Fonds mit führenden Nachhaltigkeitsstandards in der Assetklasse Logistik zu managen, auch in dieser Hinsicht gerecht werden und haben gemeinsam mit unserer Service-Kapitalverwaltungsgesellschaft IntReal ein Testprojekt zur Erhebung der Taxonomie-Quoten und insbesondere für die Vulnerabilitätsanalyse gestartet.

Unsere Ziele werden regelmäßig überprüft. Wir bewerten jährlich die Angemessenheit der Zielsetzungen und informieren transparent über eine mögliche Anpassung oder Ergänzung der Ziele. Wir sind der Meinung, dass dies essenziell ist, um die Verpflichtung zu mehr Nachhaltigkeit aufrechtzuerhalten und gegebenenfalls die Messlatte im Hinblick auf die Verbesserung der ESG-Performance höher zu legen.



Natalie Weber
Prokuristin
Head of Fund Management
+49 162 1660 010
n.weber@lip-invest.com



Fiona Nitschke
Referentin
Unternehmenskommunikation
+49 162 1660 064
f.nitschke@lip-invest.com

LIP Invest
Rosental 6
80331 München