

Logistikimmobilien
Deutschland

ESG Unternehmens- bericht

2024

Vorwort	03
LIP Invest	04
Nachhaltigkeitsstrategie	07
Nachhaltigkeitsstatement	08
Nachhaltigkeit in der Unternehmensstruktur	08
• Unternehmensführung	09
• Fondsmanagement	10
• Asset Management	10
• Kommunikation	10
Nachhaltigkeitsziele	11
E – Umwelt	12
Management	13
• Umweltmanagementsystem	14
• Management physischer und transistorischer Risiken	14
• Monitoring & Datenerfassung	15
• Due Diligence	15
Kennzahlen	16
• Verbrauchskennzahlen Unternehmen	16
• Verbrauchsdatenabdeckung LIP-Logistikimmobilien Portfolio	18
• Gebäudezertifizierungen & Energieausweise	20
• Biodiversität	21
S – Stakeholder Engagement	23
LIP-Team	25
Investoren	29
Mieter	30
Lieferanten & Dienstleister	31
Netzwerk	31
G – Verhaltensgrundsätze	32
Vermeidung von Interessenkonflikten	33
Korruptionsbekämpfung	34
Vertraulicher Umgang mit Daten	34
Beschwerdemanagement	35
Commitments & Richtlinien	35
Ausblick	36



Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Investoren,

das Jahr 2024 war geprägt von geopolitischen Unsicherheiten, den politischen Turbulenzen der Ampel-Koalition und einer spürbaren Zurückhaltung in vielen Bereichen der Wirtschaft. Die Auflösung der Regierungskoalition und die damit einhergehenden unklaren wirtschaftspolitischen Signale waren nicht nur kontraproduktiv für das deutsche Wirtschaftswachstum, sondern hatten auch konkrete Auswirkungen auf die Logistikbranche. In diesem Umfeld blieben Investitionsentscheidungen vieler Akteure aus, was sich unmittelbar auf die Marktaktivität der Logistikimmobilienbranche auswirkte.

Wir haben diese ruhigere Phase als Chance für unser Unternehmen genutzt, um uns sowohl strategisch als auch organisatorisch weiterzuentwickeln: Personell sind wir weiter gewachsen und haben insbesondere im Asset Management neue Talente für unser Team gewonnen. Mit Engagement und Expertise unterstützen sie uns dabei, unsere ESG-Ziele vorantreiben. Parallel dazu haben wir unsere Büroräume um angrenzende moderne Flächen erweitert, was sich sukzessive in den Verbrauchskennzahlen niederschlägt.

Eine weitere Neuausrichtung betraf unsere Geschäftsführung: Im Herbst 2024 kündigte unser langjähriger geschäftsführender Gesellschafter und Gründer Bodo Hollung offiziell seinen Abschied zum 30. Juni 2025 sowie die Staffelübergabe an seinen langjährigen Geschäftspartner Sebastian Betz an. Ein solcher Generationswechsel muss mit Bedacht und Weitsicht gestaltet werden. Es war bereits frühzeitig mit der

Nachfolgeregelung begonnen worden, um einen reibungslosen Übergang zu gewährleisten und die strategische Ausrichtung unseres Unternehmens für die Zukunft zu sichern.

Wir haben die Bereiche ‚Social‘ und ‚Governance‘ im Jahr 2024 stetig weiterentwickelt und auch in Bezug auf ‚Environmental‘ ging es mit großen Schritten voran: Neben der konsequenten Fortführung unserer Photovoltaikstrategie hat das Asset Management die ESG-Qualität mehrerer Logistikimmobilien durch Sanierungsmaßnahmen verbessert sowie die Einzelobjekt-betrachtung stärker auf physische Risiken ausgerichtet.

Letztendlich dokumentiert unser ESG-Bericht für das Jahr 2024 nicht nur unsere Fortschritte, sondern auch unsere unternehmerische Grundhaltung: Wir agieren aktiv, verantwortungsbewusst und zukunftsorientiert – auch wenn die Rahmenbedingungen herausfordernd sind.

Sebastian Betz

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "David Zimmermann".

Sebastian Betz
Geschäftsführender
Gesellschafter

David Zimmermann
Geschäftsführer

LIP
Invest



LIP Invest



Die LIP Invest GmbH mit Firmensitz in München ist ein inhabergeführtes Investmenthaus, das 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.

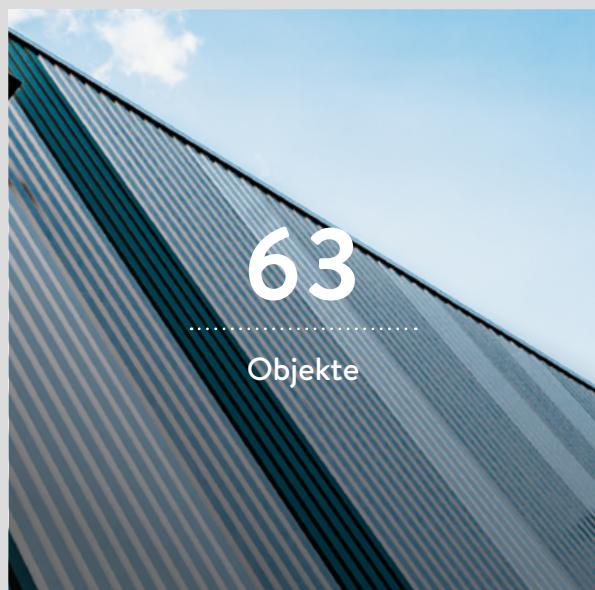
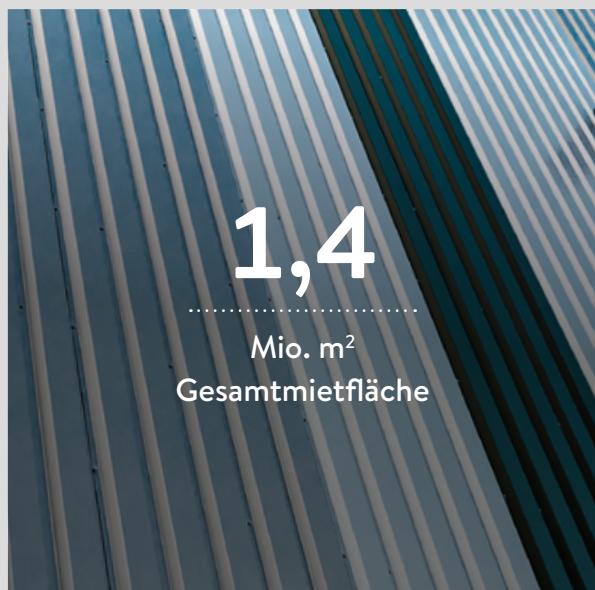
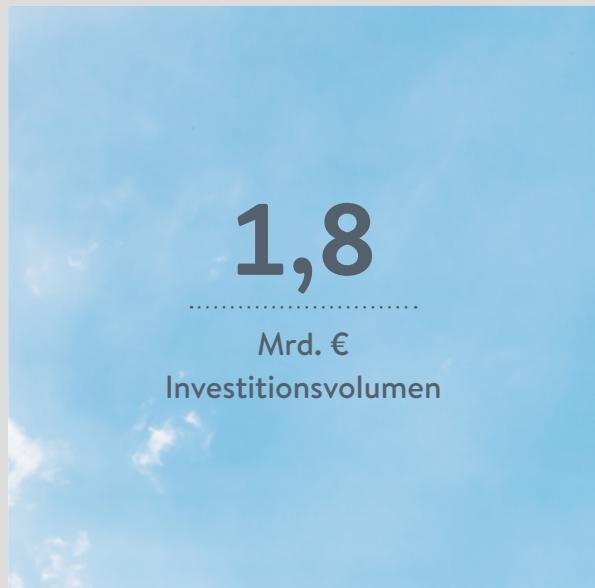
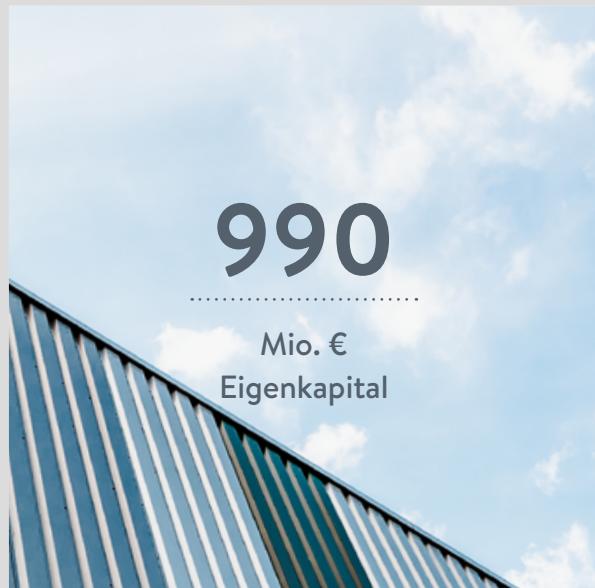
Mit einem großen Team aus Immobilien-, Investment- und Logistikspezialistinnen und -spezialisten sowie einer langjährigen Branchenerfahrung planen wir für unsere institutionellen Kunden werthaltungsorientierte Strategien mit im Branchenvergleich guten Renditen und Ausschüttungen. Bei der Fondsauflage sowie der Sicherung regulatorischer Anforderungen werden wir von der 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 deckt LIP alle Stufen der Wertschöpfungskette ab – angefangen bei eigenem Research, über die Akquisition und Transaktion, die Bestandshaltung bis hin zum Verkauf von Immobilien.

In den LIP Fonds werden sowohl Neubauten als auch Bestandsimmobilien gemanagt. Aktuell ist die Investmentstrategie primär auf Neubauprojekte ausgerichtet. Der Fokus liegt auf Objekten mit Mietwachstums- und Wertschöpfungspotenzial. Seit Auflage des ersten Logistikimmobilien-Fonds Mitte 2018 hat LIP Invest etwa 990 Mio. EUR Eigenkapital platziert und 63 Logistikimmobilien mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 1,8 Mrd. EUR angekauft.

LIP in Zahlen

Stand
30. Oktober 2025



Nachhaltigkeitsstrategie



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.

Nachhaltigkeit 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: Attraktive 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.

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 von ESG-Reportings und festgestellter 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 Fortschritte der Nachhaltigkeitsstrategie sowohl auf Unternehmens- als auch Fondsebene zu verfolgen, neue Maßnahmen zu definieren und die Nachhaltigkeits-Reportings auf Unternehmens- wie Fondsebene vorzubereiten und zu erstellen. Die schlussendliche Überprüfung und Freigabe des ESG-Unternehmensreports liegen bei der Geschäftsführung.



Abb.: ESG-Projektgruppe mit ihren jeweiligen Aufgabenfeldern



Fondsmanagement

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 inklusive Stranding Zeitpunkt, Wasserverbrauch und Abfallaufkommen, Material- und Ressourceneffizienz, Innen- und Außenraumqualität, natürliche Risiken und Resilienz, Mobilitätskonzept, Digitalisierungskonzept, Nachhaltigkeitszertifizierung, Stakeholder-Einbindung, Mieter sowie regulatorische Anforderungen aus Offenlegungs- und Taxonomieverordnung geprüft.

Die regulatorischen 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 alle fünf LIP Logistikimmobilien-Fonds nach Artikel 8 klassifiziert. Das Fonds Management prüft und überwacht den Fortschritt hinsichtlich der jeweiligen Zielsetzungen der Anlagestrategie fortlaufend.

Asset Management

Das Management von Logistikimmobilien erfordert per se langfristige Planungshorizonte. Die Objekte verfügen über eine Lebensdauer von rund 50 Jahren. Da sich Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen also dauerhaft rentieren müssen, wägt das Asset Management jede Investition eingehend ab. Bei diesen Investitionen handelt es sich insbesondere um Maßnahmen, die die Energieeffizienz der

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 Logistikimmobilien einen positiven Beitrag zur Senkung des Energieverbrauchs im gesamten Gebäudesektor und folglich zum Klimaschutz.

Mögliche ESG-Risiken und -Chancen werden für jedes Objekt individuell bewertet. Die daraus resultierenden Ergebnisse fließen in Asset-spezifische Budget- und Maßnahmenpläne ein. Diese Pläne in enger Abstimmung mit unseren Mieter 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.

Kommunikation

Die ESG-Berichterstattung und Kommunikation dient dazu, 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 im Bereich Logistikimmobilien bzw. deren Investments gefördert.

Nachhaltigkeitsziele

In Sachen Nachhaltigkeit verfolgen wir einen ganzheitlichen Ansatz und orientieren uns 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:

Als verantwortliche Arbeitgeberin sieht sich LIP Invest verpflichtet, sich langfristig erfolgreich am Markt zu positionieren und ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern einen sicheren Arbeitsplatz zu bieten. Wir kommen den gültigen nationalen Arbeitsrechten nach und bekennen uns zur Einhaltung der ILO-Kernarbeitsnormen. Wir sind bestrebt, unser Gesundheitsmanagement stetig auszubauen, um die Förderung und den Erhalt einer gesunden und inklusiven Unternehmenskultur sicherzustellen.

Insbesondere um dem Ziel „Maßnahmen zum Klimaschutz“ gerecht zu werden, hat sich LIP Invest langfristige übergeordnete Ziele gesetzt, um die ESG-Performance der Fondspartfolien zu steigern. Wir streben an,

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

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
- Reduzierung des Ressourcenverbrauchs
- Unterstützung von Wohltätigkeitsorganisationen und -projekten
- Datenerhebung auf Unternehmensebene und Implementierung im ESG-Bericht
- Regelmäßige ESG-Workshops und Schulungen für die LIP Team-Mitglieder
- Modernes Arbeitsumfeld für das LIP-Team
- Förderung der Sichtbarkeit von Frauen im Logistikimmobilien- und Investmentbereich

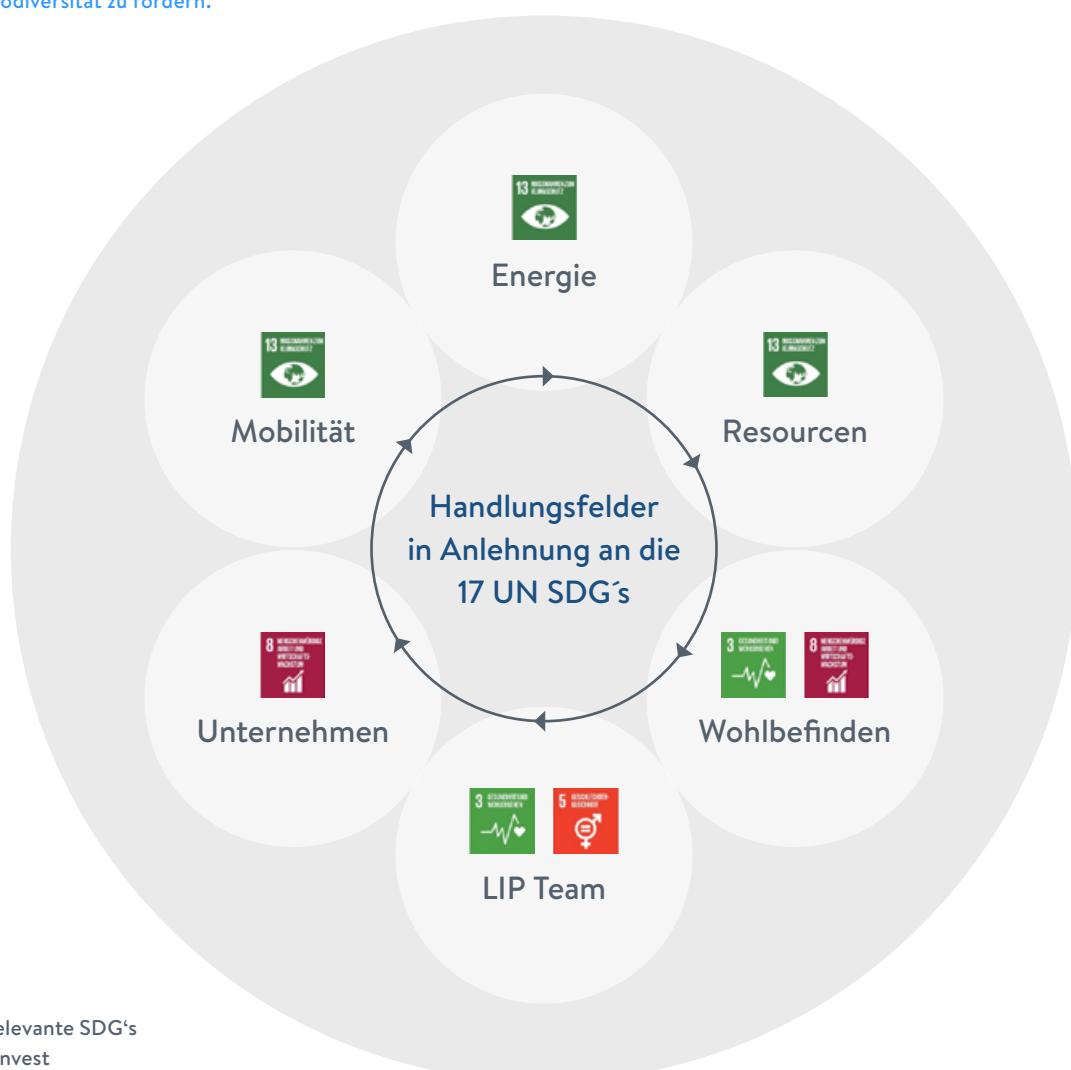


Abb.: Relevante SDG's
bei LIP Invest

E – Umwelt





Management

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 und 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 verbrauchen sowohl im Bau als auch im Betrieb Ressourcen. Neubauentwicklungen ziehen häufig weitere Flächenversiegelungen und Veränderungen von Lebensräumen von Flora und Fauna nach sich.

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.

Umwelt- managementsystem

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.

Im Rahmen eines umfassenden Umweltmanagementsystems, das sich an der internationalen Norm ISO 14001 orientiert, wurden gezielte Maßnahmenpläne zur Verbesserung der Nachhaltigkeit einzelner Assets entwickelt und umgesetzt. Dabei erfolgte eine systematische Erhebung der Verbrauchsdaten sowie die Identifikation und Implementierung von Effizienzmaßnahmen für die jeweiligen Fondsobjekte.

Management physischer & transistorischer Risiken

Sowohl auf Objekt- als auch auf Fondsebene werden Stranding Risk-Analysen durchgeführt, um die Übereinstimmung mit den Zielen des Pariser Klimaabkommens zu prüfen.

Im Jahr 2024 wurde die Berechnung des Dekarbonisierungspfades und des Stranding Zeitpunkts mit der CRREM-Version 2.05 deutlich verschärft, da die bisherigen Bestrebungen nicht ausreichen, um das 1,5 Grad Ziel des Pariser Klimaabkommens langfristig einzuhalten.

Die Ergebnisse dieser Analysen sowie die dokumentierten Ressourcenverbräuche, Reduktionsziele und Verbesserungsmaßnahmen fließen als integraler Bestandteil in unsere Asset Management-Strategie ein.

Physische Risiken werden sowohl auf Objekt- als auch auf Portfolio-Ebene regelmäßig geprüft und den Investoren in einem entsprechenden Reporting offengelegt. Für einige Logistikimmobilien haben wir bereits Vulnerabilitätsanalysen durchgeführt, um einschätzen zu können, ob die in der Risikoanalyse identifizierten Klimarisiken als wesentlich einzustufen sind. Sukzessive werden wir solche Analysen auch auf die restlichen Objekte erweitern.



Monitoring & Datenerfassung

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.

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. Die Datenlieferung lässt sich zum Beispiel über Green Lease Klauseln in den Mietverträgen regeln. Bei neuen Mietverträgen bzw. Nachträgen streben wir die Aufnahme von Green Lease Klauseln an.

Daneben können auch Smart Meter, also intelligente Zähler, zur Verbrauchsmessung eingesetzt werden. Im Jahr 2024 haben wir die ersten Neubauprojekte mit Smart Metern ausgestattet. Ziel ist es, über die nächsten drei bis fünf Jahre eine digitale Verbrauchsdatenerfassung für unser Logistikimmobilien-Portfolio einzurichten.

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 frühstmöglich 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 regelmäßig Maßnahmen in den Bereichen Energieeffizienz (Energieausweise, Stromverbrauch, LED-Beleuchtung), alternative Energieerzeugung (Photovoltaikanlagen, Solarthermie) sowie Asset Management (Reparaturen, Wartung, nachhaltige Capex-Maßnahmen) geprüft und umgesetzt.



Kennzahlen

Verbrauchskennzahlen Unternehmen

LIP ist in den vergangenen Jahren personell kontinuierlich gewachsen. Um diesem Wachstum Rechnung zu tragen, haben wir im aktuellen Berichtszeitraum 2024 unsere Büroflächen verdoppelt. Die notwendige Erweiterung wird sich künftig im Ressourcenverbrauch niederschlagen. Diesen erfassen wir anhand der Nebenkostenaufstellung unserer Hausverwaltung und stellen jeweils die zum Veröffentlichungszeitpunkt des vorliegenden Berichts verfügbaren vollständigen Verbräuche dar:

Gesamtwasserverbrauch in m³

● Kaltwasser ● Warmwasser



Für die Emissionsberechnung der Energieverbräuche unseres Unternehmens haben wir auf die Umrechnungsfaktoren der Stadtwerke München zurückgegriffen. 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 unter Management

	2020	2021	2022	2023
Scope 1 (in kgCO ₂ e)	295,49 ¹	8.481,16	10.795,46	12.191,27
Scope 2 (in kgCO ₂ e)	7.147,72	8.058,23	7.507,95	7.229,67
Scope 3 (in kgCO ₂ e)	6.765.040,00 ²	15.016.865,42	17.952.479,39	17.937.095,28
Emissionen der Portfolioobjekte ³ (in kgCO ₂ e/m ² a)	n.a.	54,88	78,97	78,97

Abb.: Treibhausgasemissionen nach Scopes in kgCO₂e

¹ ohne Emissionen der Fahrzeugflotte / ² ohne vorgelagerte, indirekte Emission / ³ auf Basis der Energieausweise

Die LIP-Logistikimmobilien verteilen sich über ganz Deutschland. Regelmäßige Besuche vor Ort sind unabdingbar. Oftmals erfordern die großen Entfernung 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.

Wir haben in der Vergangenheit kontinuierlich daran gearbeitet, die Emissions-Kennzahlen zu erfassen und die Scope-Darstellung zu verbessern. Die schrittweise Erweiterung der Daten hat dazu geführt, dass sich zwischen den Berichtszeiträumen 2020 und 2021 größere Differenzen ergeben, beispielsweise in der Betrachtung des Scope 1. Auch zukünftig werden wir die Verbrauchsdatenerhebung auf Unternehmensebene fortlaufend 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 gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen um. 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 beispielweise der Energieverbrauch reduzieren, indem alte Stromfresser ausgetauscht und durch eine moderne, energiesparende Ausstattung ersetzt werden.

Generell hängt der Energieverbrauch von Logistikimmobilien 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.



444 Tsd

Quadratmeter Dachfläche
sind mit abgeschlossenen
PVA bebaut;
auf weiteren 60.000 m²
befinden sich PVA im Bau

16.655

Privathaushalte könnten
mit den bis zu 41.636.864,24 kwh
an grünem Strom,
die pro Jahr produziert werden,
versorgt werden

16.322

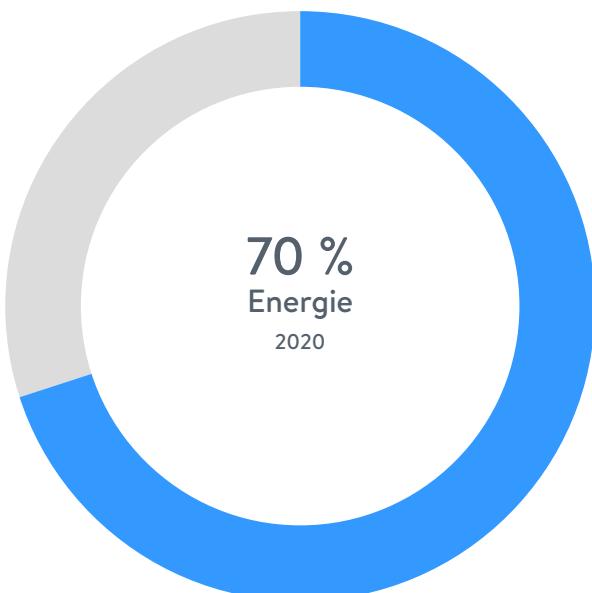
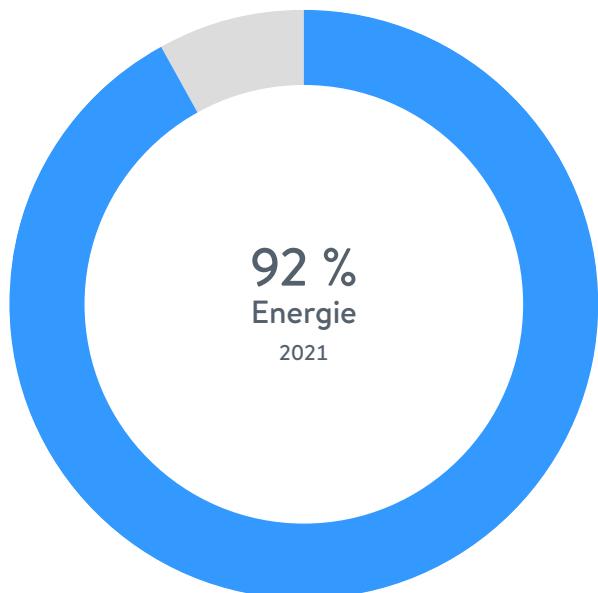
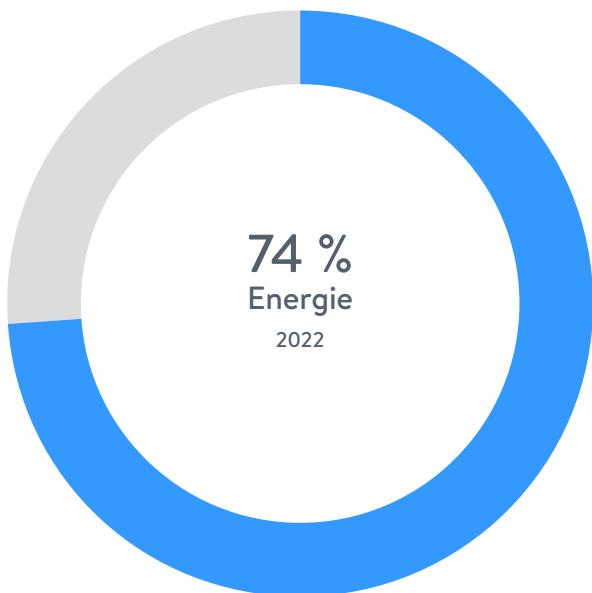
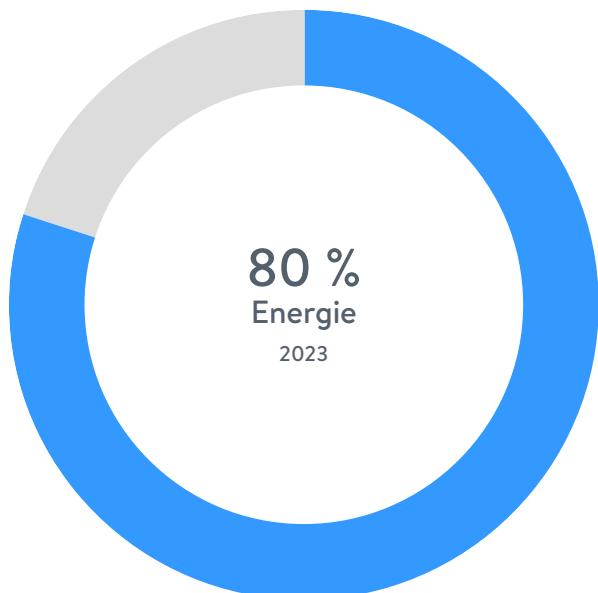
Tonnen CO₂ können pro Jahr*
mit unseren Photovoltaikanlagen
eingespart werden
*Berechnung im Vergleich zum
Emissionsfaktor für den Strommix
in Deutschland (2024)

Fortschritt im LIP-Portfolio Photovoltaikanlagen

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 Energie der CO₂-Fußabdruck des gesamten Logistikimmobilienportfolios.

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.

Verbrauchsdaten- abdeckung LIP-Logistikimmobilien Portfolio



Forschungsprojekt GRANERGIZE

Die energetische Optimierung von Logistikimmobilien in Deutschland wird durch fragmentierte und schwer zugängliche Verbrauchsdaten erschwert. Unterschiedliche Gebäudetypen und Nutzungsformen machen einen Vergleich zusätzlich komplex. Energiepreise und regulatorische Vorgaben erhöhen den Druck, Energieverbräuche systematisch zu erfassen und zu steuern.

Das Projekt GRANERGIZE setzt genau hier an. Das Fraunhofer-Institut für Integrierte Schaltungen IIS hat es sich zur Aufgabe gemacht, einen graphenbasierten Datenraum zu entwickeln, der:

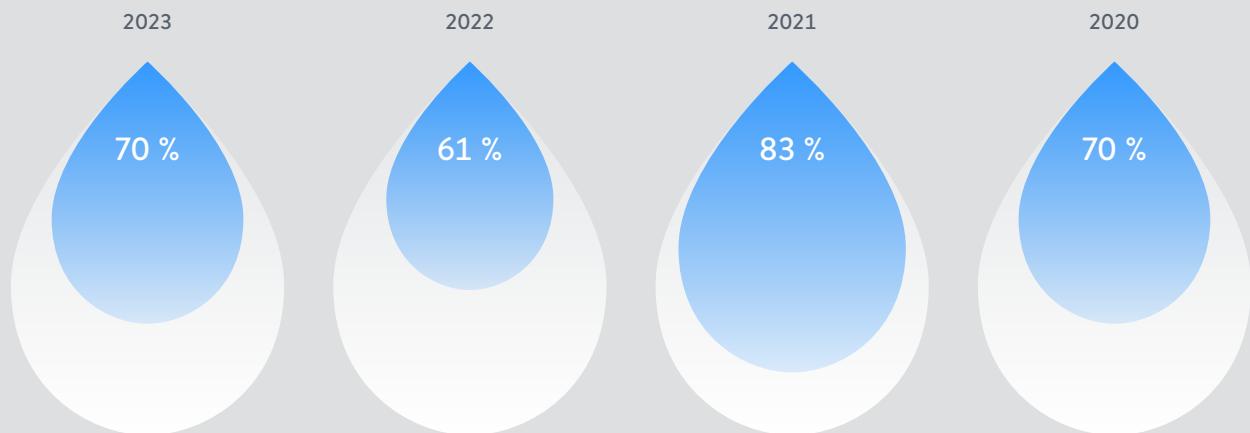
- Verbrauchsdaten strukturiert erfasst und speichert
- Auswertungen über mehrere Objekte und Zeiträume ermöglicht
- die Transparenz erhöht und regenerative Energiequellen berücksichtigt
- das Benchmarking von Nebenkosten unterstützt

LIP Invest unterstützt das Forschungsprojekt als aktiver Partner – denn wir können nicht managen, was wir nicht messen können. Mit GRANERGIZE setzen wir uns dafür ein, die Grundlage für messbare und wirksame ESG-Maßnahmen in der Logistikimmobilienbranche zu schaffen.

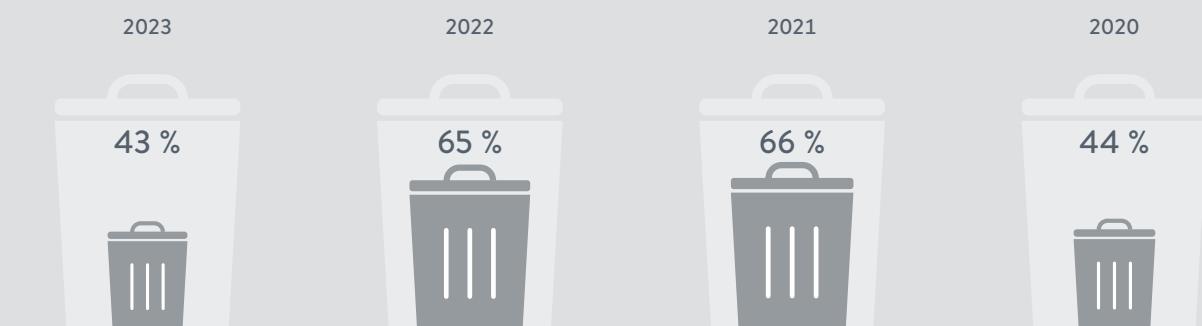


Abb.: Alexander Decker (3. v. l.) mit Projektpartnern von GRANERGIZE

Abdeckung Wasser



Abdeckung Abfall





Gebäudezertifizierungen & Energieausweise

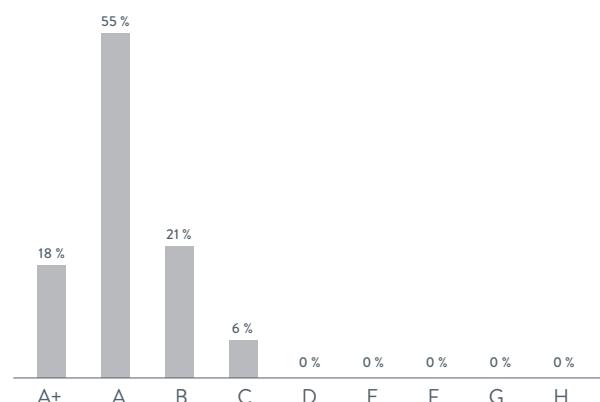
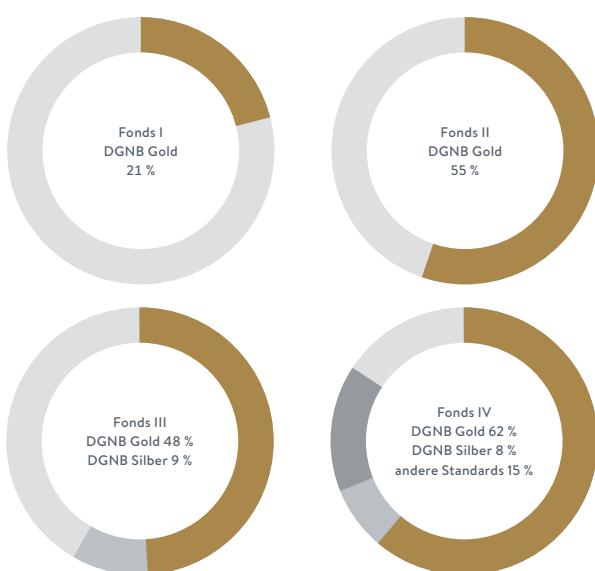
In der Immobilienbranche haben sich verschiedene Zertifizierungssysteme etabliert, um die Nachhaltigkeit von Gebäuden messen und vergleichen zu können. In Deutschland ist das Zertifizierungssystem der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) weit verbreitet, in welches bis zu 40 Kriterien 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.

Energieeffizienz nimmt nicht zuletzt in der Berichterstattung einen immer höheren Stellenwert ein. Wir haben Energieeffizienz daher konsequenterweise als Bestandteil in unsere Artikel-8-Strategie integriert. Bei der Optimierung unserer Bestandsimmobilien stehen u.a. energetische Sanierungen, der Einsatz effizienter Gebäudetechnik sowie die sukzessive Umstellung auf erneuerbare Energiequellen im Fokus. Ziel ist es, den CO₂-Fußabdruck zu reduzieren und gleichzeitig den langfristigen Wert der Logistikimmobilien zu sichern.

Für Logistikimmobilien als ‚Nicht-Wohngebäude‘ besteht bisher keine Klassifizierung gemäß der Effizienzklassen A-H, wie man sie von Wohnimmobilien kennt. Die Einordnung erfolgt daher anhand des Primärenergiebedarfs gemäß Energieausweis, der ins Verhältnis zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) gesetzt wird, analog zum Energieausweis von Wohngebäuden.

Demnach besteht das LIP-Portfolio zu 92 Prozent aus energieeffizienten Logistikimmobilien:





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.

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.

Update Forschungsprojekt Gründach Obernburg

Können Gründächer CO₂ binden und auf diese Weise einen effektiven Beitrag zum Klimaschutz leisten? Mit dieser Fragestellung startete eine Forschungsgruppe der Technischen Universität Braunschweig 2021 mit einer umfangreichen Messstudie auf dem 71.000 Quadratmeter großen Dach unserer Logistikimmobilie in Obernburg.

Konkret besteht das Forschungsziel darin, den Wärme-, Wasserdampf- und Kohlenstoffdioxidaustausch zwischen dem Gründach und der Atmosphäre zu bestimmen. Unter Verwendung einer mikrometeorologischen Methode misst die Projektgruppe die Austauschrate (z. B. Verdunstung oder CO₂), ohne Annahmen über den Zustand der Atmosphäre treffen zu müssen. Das Team erfasst dazu zahlreiche Daten wie die Luftfeuchte, die Feuchtigkeit der Substratschicht des Gründachs oder die Windrichtung.

Noch ist das Forschungsprojekt nicht abgeschlossen, die Messungen werden voraussichtlich bis zum Frühjahr 2026 fortgesetzt. Sicher ist bereits jetzt: Das extensive Gründach ist ein „Nettosenker“, es nimmt über Photosynthese mehr CO₂ auf, als es veratmet. Der lange Zeithorizont der Messungen ermöglicht es außerdem, zu untersuchen, ob unterschiedliche Jahreszeiten die Aufnahmeraten beeinflussen.

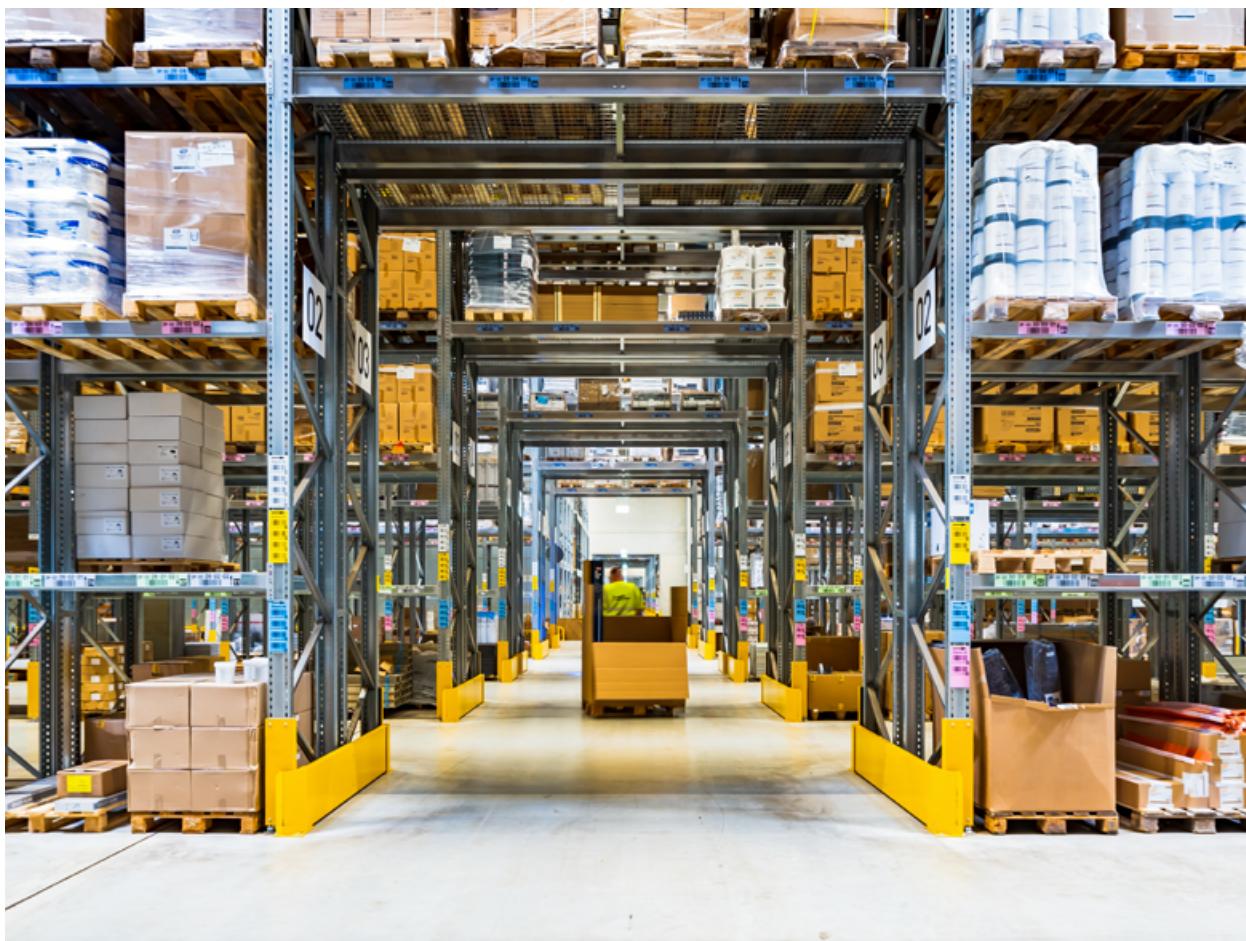
Die Messdaten werden schlussendlich in einen Vergleich mit einem ähnlich großen Gründach in Berlin einfließen und in einem wissenschaftlichen Bericht veröffentlicht.





S - Stakeholder
Engagement

Im Rahmen ihrer Geschäftsaktivitäten unterhält LIP Invest Beziehungen zu verschiedenen 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 Team-Mitglieder, 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 Interessengruppe zuständige Ansprechpartner und Ansprechpartnerinnen.



LIP-Team

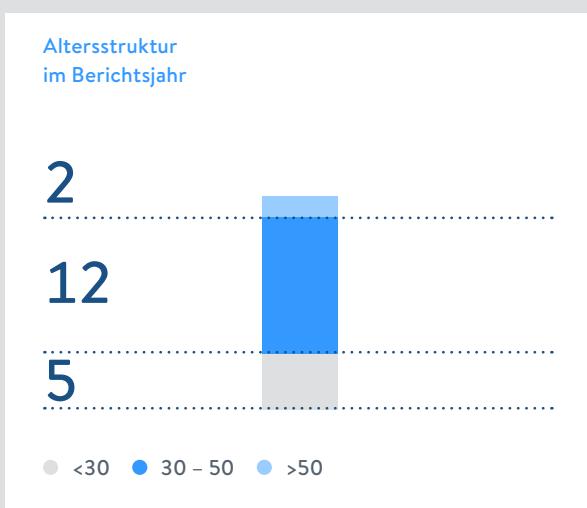
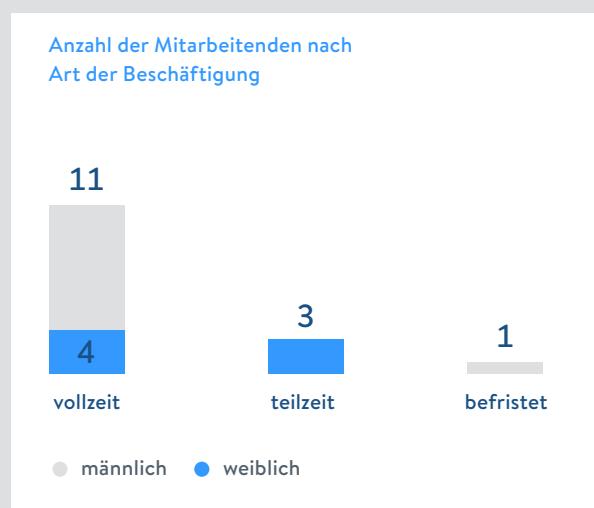
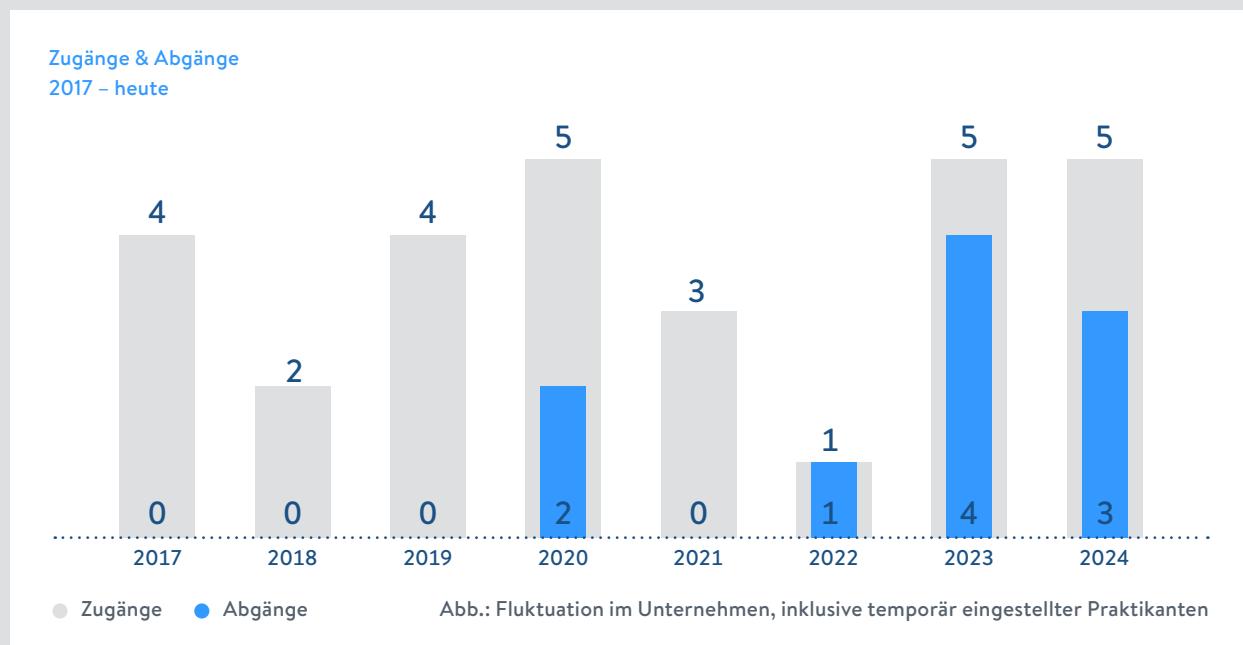
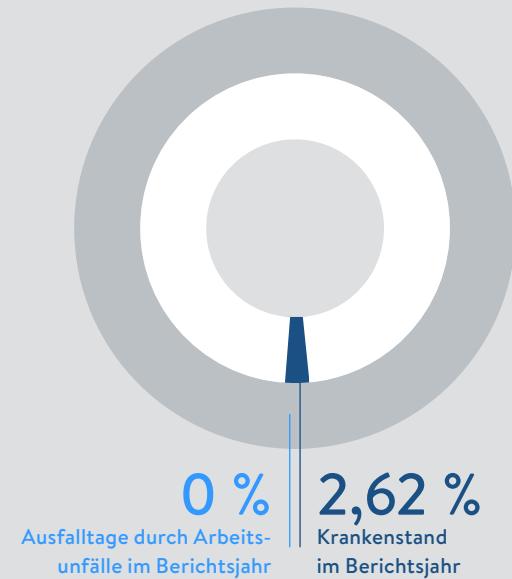
Unser Unternehmen ist von einer starken Teamkultur geprägt und lebt von intensiver Teamarbeit. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter tragen unmittelbar zum Erfolg der LIP bei, indem sie ihre Ideen und ihr Engagement tatkräftig einbringen. Durch die enge Zusammenarbeit können sowohl die Mitarbeiterinnen und 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 und 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 und Mitarbeitern somit einen sicheren Arbeitsplatz zu bieten. Darüber hinaus ist die aktive

Einbindung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter entscheidend für wichtige organisatorische Kennzahlen und Kriterien wie Fehlzeiten und Wohlbefinden, Produktivität und Sicherheit oder Kundenzufriedenheit.

Um unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit einem gesunden und offenen Arbeitsklima zu unterstützen, fördern wir verschiedene Maßnahmen, wie beispielsweise ergonomische Arbeitsplätze mit höhenverstellbaren Schreibtischen, flexible Arbeitszeiten oder Sitzgelegenheiten zum geselligen Austausch.

In den folgenden Grafiken sind einige Kennzahlen zur Beschäftigungsstruktur unseres Unternehmens für das Jahr 2024 dargestellt:



Förderung der Team-Mitglieder

Die Förderung der Mitarbeiterinnen und 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 sowie 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. So wird allen Team-Mitgliedern die Möglichkeit geboten, sich über das eigene Fachgebiet hinaus zu informieren und weiterzubilden.

Im Jahr 2024 haben alle LIP Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an der fünfmonatigen Schulung „Emotionales Verhandlungs-training“ teilgenommen, die uns auch als Team enger zusammen geschweißt hat. In den Workshops hat uns die Trainerin beispielweise gezeigt, wie wir einander anhand von Typologie-Konzepten besser verstehen können – ohne dabei jemanden in eine Schublade zu stecken. Stattdessen helfen uns diese Konzepte, die unterschiedlichen Reaktionen unserer Kolleginnen und Kollegen im Stress zu deuten und besser darauf einzugehen. Mit diesem Handwerkszeug fördern wir ein starkes Miteinander im Team und können zu unseren Kunden noch vertrauensvollere Beziehungen aufbauen.



Abb.: Bei LIP werden Praktikanten auf Händen getragen!

Praxissemester bei LIP

Über die vergangenen Jahre haben wir uns nicht nur als spezialisierter Investmentmanager für Logistikimmobilien etabliert, sondern auch als Ausbildungsstätte. Wir vergeben jährlich mindestens zwei Praktikumsplätze an Studierende mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt. Damit ermöglichen wir Studierenden, interessante Einblicke in den Praxisalltag eines Investmenthauses zu gewinnen und verschiedene Aufgabenbereiche kennenzulernen. Auf diese Weise leisten wir einen Beitrag zur Qualifizierung des Branchennachwuchses und fördern den Wissenstransfer zwischen Theorie und Praxis.

Im Winter 2023/2024 hat uns Bennet Müller sechs Monate lang für sein Praxissemester begleitet. Als Teil unseres Teams hat er tiefe Einblicke in die Arbeit rund um Logistikimmobilien bekommen – sei es im Austausch mit unseren Investoren, dem kaufmännischen Asset Management oder der Akquise neuer Logistikobjekte. Neben dem Büroalltag hat er unsere Kolleginnen und Kollegen auf Objektbesichtigungen, Veranstaltungen und Messen wie etwa die Expo Real begleitet. Bennet studiert Immobilienökonomie an der Hochschule Nürtingen Geislingen.



Diversität

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

Der Immobilien- und Investmentsektor ist noch immer eine männlich dominierte Branche. Uns ist bewusst, dass diesbezüglich sowohl in der Branche als auch innerhalb unserer Organisation weiteres Umdenken stattfinden muss. Daher setzen wir uns für Chancengleichheit ein. Dies gilt insbesondere auch im Bereich der Vergütung.

LIP Invest ist davon überzeugt, dass Diversität zu einer vielfältigen Struktur an Mitarbeitenden und damit auch zum Erfolg des Unternehmens beiträgt. Alle Mitarbeitenden werden unabhängig von ihrer Herkunft und Kultur, Alter, Geschlecht und geschlechtlicher Identität, sexueller Orientierung und Identität sowie Glaubensrichtungen und Weltanschauung ausgewählt.

Im Bewerbungsprozess und bei der Personalauswahl wird stets auf ein faires und diskriminierungsfreies Vorgehen geachtet. LIP Invest lebt eine offene und wertschätzende Unternehmenskultur. Die personelle Vielfalt wird gefördert, um Mitarbeitende mit unterschiedlichen Hintergründen und Erfahrungen im Team zusammenzubringen. Zudem profitiert das Team von den Fähigkeiten und Kenntnissen der Mitarbeitenden unterschiedlichen Alters.



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.

Kapitalanlage zum Anfassen

Wir bieten unseren Anlegern stets die Möglichkeit einer persönlichen Besichtigung und haben 2024 gemeinsam mehrere Logistikimmobilien besucht. Dabei kam zum Beispiel das Foto von unserem Kollegen David Zimmermann zustande, der den kreativen Anfahrschutz in einem Reifenlager bewundert hat. Während der Führung wurden u.a. die Besonderheiten der Reifenlagerung erläutert und erörtert wie sich die E-Mobilität und der Trend zum Fahrrad fahren auf das Geschäft auswirken.

Natalie Weber hat unsere Investoren mit auf eine Tour durch den DHL Express Standort Erlangen genommen. Pro Tag können dort 42.000 Pakete sortiert und innerhalb kürzester Zeit an ihren Zielort geliefert werden.

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.

Die angespannte Konjunkturlage geht auch an unseren Mieter nicht spurlos vorbei. Um ihnen die Planbarkeit zu erleichtern, gehen wir bei auslaufenden Mietverträgen sehr frühzeitig auf die jeweiligen Ansprechpartner zu und versuchen stets, die benötigte Flexibilität, beispielsweise in Bezug auf die Laufzeit, in unseren Angeboten abzubilden.



Green Lease Vereinbarungen

Den Mietern unserer Logistikimmobilien fällt beim Einsparungspotenzial von Strom und Wärme eine entscheidende Rolle zu. Das spezifische Nutzerverhalten unserer Mieter fragen wir jährlich ab. In den meisten Fällen liegt der Bereitstellung dieser Informationen 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.

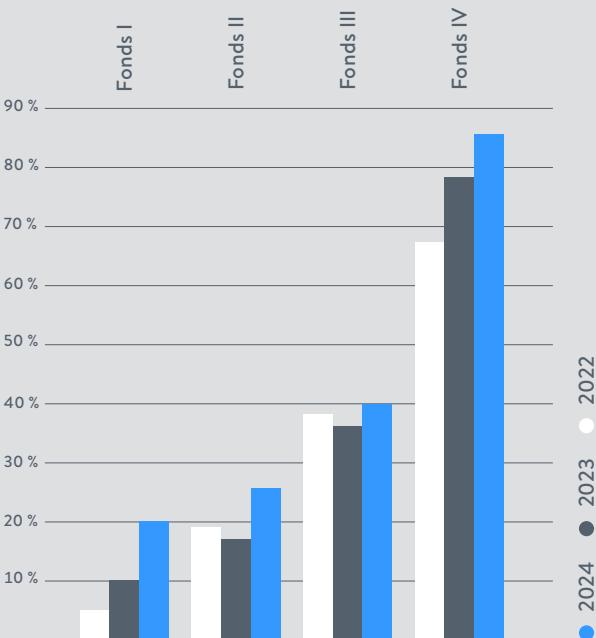


Abb.: Anteil der Mietverträge mit Green Lease-Klauseln pro Fonds



Abb.: LIP beim BVL Themenkreis Treffen 2024 mit Besichtigung der Hyperloop-Teststrecke

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.

Netzwerk

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.

Mitgliedschaften & akademisches Engagement

LIP Invest bemüht sich bereits seit Jahren, die essenzielle Bedeutung der Logistik- und Logistikimmobilienbranche sichtbarer zu machen. So sind wir unter anderem in dem Alumni-Netzwerk IMMOEBS, in Gremien und Branchenverbänden wie der Bundesvereinigung Logistik BVL, der Zertifizierungsstelle für Immobiliengutachter und -gutachterinnen HypZert oder der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif)

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.

Im Jahr 2024 haben wir unser Engagement an der IREBS Immobilienakademie mit mehreren Lehraufträgen fortgeführt. Unsere Geschäftsführung unterrichtet in den Studiengängen Immobilienökonomie und Real Estate Transaction Management. Außerdem fördern wir das Jahrgangsbeste Team des Intensivstudiums Transaction Management mit einer Auszeichnung sowie einem Geldpreis. Vergangenes Jahr lautete das Motto der Abschlussfeier „Kluge Köpfe für kluge Gebäude“, bei der unser Kollege David Zimmermann die Jahrgangsbesten gewürdiggt hat.



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 Mitarbeitenden 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 Investorenengeldern. LIP verpflichtet sich, die aufgelegten Investmentvermögen nach dem Prinzip der treu-

händerischen Sorgfalt und der Gleichbehandlung zu verwahren. 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 Mitarbeitende 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.

Vertraulicher Umgang mit Daten

Im Rahmen unserer Tätigkeit obliegen uns das Handling von Investorengeldern, Bonitätsprüfungen infrage kommender Mieter sowie das Anlegen von Kontaktdata 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 Mitarbeitenden, 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.

Beschwerdemanagement

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.

Commitments & Richtlinien

LIP Invest verpflichtet sich, stets nach den ethischen Standards der RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors bzw. Registered Valuer) zu handeln.

Diese 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 und Mitarbeiter von LIP sind angehalten, den von der Geschäftsführung vorgegebenen ethischen Standards für verantwortungsvolles Geschäftsgeschehen 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 mit Anlage 1 RICS Rules of Conduct**
- **Vergütungsrichtlinie**
- **Unternehmensrichtlinie Risikomanagement**
- **Unternehmensrichtlinie Geschäftskontinuitätsplan**
- **Datenschutzerklärung**
- **Verhaltenskodex**



Ausblick



Der Blick nach vorn wirft eine Frage auf, die Investoren, Projektentwickler und Bestandshalter gleichermaßen beschäftigt: Wie machen wir Logistikimmobilien fit für die Zukunft? Zwei Stichworte werden unsere ESG-Bemühungen dabei auf absehbare Zeit dominieren: Datenerfassung und Energie.

Beim Thema Datenerfassung sind wir bereits relativ gut aufgestellt. Da wir seit mehreren Jahren regelmäßig die Ressourcenverbräuche bei unseren Mietern abfragen, erreichen wir mittlerweile eine hohe Rücklaufquote und entsprechend belastbare Daten. Ergänzt wird diese Abfrage mit der anlaufenden Smart Meter Ausstattung unserer Logistikimmobilien. In diesem Zusammenhang wird sich auch die Zusammenarbeit mit Forschungsprojekten wie GRANERGIZE auszahlen. Denn nur, was man messen kann, kann man auch managen!

Das bringt uns zum Thema Energie: Das Energiemanagement ist bei der Logistikimmobilie von morgen von zentraler Bedeutung. Ziel ist es, nicht nur weniger Energie zu verbrauchen, sondern sie auch selbst zu erzeugen, zu speichern und zu steuern. Unsere Photovoltaikstrategie bildet hierbei die Basis und der nächste Schritt heißt Batteriespeicher. Ein Speicher macht die Logistikliegenschaft resilient. Dadurch kann die Energie dann bereitgestellt werden, wenn sie gebraucht wird – und nicht nur, wenn die Sonne scheint.

In der Kombination mit Photovoltaik und intelligentem Energiemanagement kann das volle Potenzial einer Logistikimmobilie ausgeschöpft werden. Damit sind die Objekte bestens gerüstet für einen Trend, der den Energiebedarf grundlegend verändern wird: Die Mobilität von morgen fährt mehrheitlich

elektrisch. Allein bei der Nutzung von fünf E-LKW wäre die drei- bis vierfache Trafoleistung notwendig. Darauf wollen wir vorbereitet sein – „weiter denken, näher dran“!

Gleichzeitig wird die Energieeffizienz im Bestand weiter in den Fokus rücken. Um Logistikimmobilien diesbezüglich zu optimieren, gibt es eine Vielzahl an Möglichkeiten: Dachaufdämmung, zusätzliche Fassadendämmung, LED-Umrüstung, Heiztechnik, etc. Wir werden unser Portfolio dahingehend prüfen, welche Sanierungsmaßnahmen einen tatsächlichen Einfluss auf die Energieeffizienz der einzelnen Gebäude haben und gleichzeitig in einem wirtschaftlichen Verhältnis stehen.

Daneben dürfen auch physische Risiken nicht aus der Acht gelassen werden, zumal Starkwetterereignisse in den kommenden Jahren laut Klimaforschern zunehmen werden. Daher werden wir unsere Logistikimmobilien in Vulnerabilitätsanalysen sukzessive auf Herz und Nieren prüfen.

Die Berücksichtigung dieser und weiterer Nachhaltigkeitskriterien ist für uns als Investmentshaus von essentieller Bedeutung, um langfristig zukunftsfähige Logistikimmobilien zu managen.



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

Fiona Hill
Leiterin Kommunikation
& ESG
+49 162 1660 064
f.hill@lip-invest.com

LIP Invest GmbH
Rosental 6
80331 München