



ESG – Environment – Social - Governance

Nachhaltige Immobilien-Investments mit der LHI Gruppe

Nachhaltigkeit und Rendite schließen sich nicht aus, ganz im Gegenteil. Nachhaltige Investmentstrategien haben einen positiven Einfluss auf die Performance der Investments

Als Mitglied des Zentralen Immobilienausschusses (ZIA) orientieren wir uns an den Vorgaben des Verbands. Zudem hat die LHI einen Nachhaltigkeitsbeirat. Dieser setzt sich aus Mitarbeitern des Unternehmens sowie einem externen Beiratsmitglied zusammen.

Nachhaltigkeit bedeutet für uns verantwortungsbewusst und gewissenhaft zu investieren und negative Effekte auf Umwelt und Gesellschaft zu minimieren.

Ökologische, ökonomische und soziale Einflussfaktoren bestimmen die Nachhaltigkeit der Immobilie.

Nicht nur Worte sondern Taten

Bei unseren Immobilien, die wir als Assetmanager verwalten, wurde bereits soweit möglich auf eine nachhaltige Energieversorgung (Strom und Wärme) umgestellt. Die energetische und ökologische Optimierung erfolgt z.B. bei anstehender Dachsanierung durch die Ausbildung eines extensiven Gründachs. Im Rahmen eines Refurbishment wird z.B. auf LED-Beleuchtung umgestellt und die Betriebssteuerung durch Änderung der Regelungszyklen oder durch den Einsatz von Zeitschaltuhren/Bewegungsmeldern, optimiert.

Auch unsere Unternehmenszentrale, die bereits eine DGNB-Zertifizierung in Platin hat, optimieren wir darüberhinausgehend. Bei unseren Leasingbeständen stellen wir unser Know-how zielgerichtet zur Verfügung, so dass der Nutzer (Leasingnehmer) fundiert entscheiden kann, welche Gebäudeoptimierungen vorgenommen werden sollten.

In Zusammenarbeit mit einer von der TU München betreuten Masterarbeit, wurde für ausgewählte Immobilien eine Betriebskostenanalyse erstellt. Dadurch konnten wir das Einspar-/Optimierungspotential identifizieren. Durch die Beteiligung an der OSCAR-Büronebenkostenanalyse war ein Benchmarking für unsere Immobilien möglich.

Neue Objekte durchlaufen einen Prüfungsprozess. Neben der üblichen Due Diligence erfolgt eine erweiterte Ankaufsprüfung unter ESG-Kriterien. Diese Prüfung bezieht sich u.a. auf Energieeffizienz, Wasserverbrauch, CO₂-Emissionen, Baumaterialien, Gebäudeausstattung, Betriebskosten, Mieterkomfort und Konnektivität.

In der laufenden Bewirtschaftung der Objekte arbeiten wir mit den von uns beauftragten Property- und Facilitymanagern an Analyse- und Aktivitätsplänen zur weiteren Optimierung der Immobilien. Dies ist keine einmalige Aktion, sondern eine permanente Aufgabe aller Beteiligten.

Der LHI-ESG-Kriterienkatalog

Auf Grundlage marktgängiger Zertifizierungssysteme wie DGNB, ZIA Nachhaltigkeitsleitfaden wurde der LHI-ESG-Kriterienkatalog entwickelt.

Bei potentiellen Ankaufsobjekten erfolgt neben der Standort-/Marktanalyse, eine Prüfung auf die ESG-Dimensionen. Diese sind:

- Ökologische Dimension: Energie-/Wasserverbrauch, Flächen-/Ressourceninanspruchnahme, Abfallaufkommen
- Ökonomische Dimension: Werthaltigkeit & Wertstabilität, Wirtschaftlichkeit
- Soziale Dimension: Nutzerumfeld, Objektqualität

Daraus ergibt sich der LHI-ESG-Score. Damit die Detailschärfe sichergestellt und die Objektivität gewährleistet ist, wurde der LHI-spezifische ESG-Kriterienkatalog geprüft. Dies erfolgte in Zusammenarbeit mit Drees & Sommer, Bereich Advanced Building Technologies. Der LHI-ESG-Kriterienkatalog wurde ferner einem Qualitäts- und Verifizierungscheck unterzogen und von der ISS-oekom, zertifiziert. ISS-oekom ist eine der weltweit führenden ESG-Research- und Ratingagenturen, mit einer hinsichtlich Nachhaltigkeitskriterien etablierten Ratingmethodik.

Und es geht weiter

Zukünftig werden Gebäude dann nachhaltig sein, wenn man neben den vorgenannten Kriterien auch die Möglichkeiten der Digitalisierung berücksichtigt. Deshalb hat sich die LHI an der BCI Built. Ing. Consultants + Innovators GmbH beteiligt, die sich u.a. mit der vorausschauenden Steuerung der Gebäudetechnik beschäftigt. Mit diesem Know-how wollen wir unseren Immobilienbestand weiter optimieren und damit den Wert der Immobilien halten bzw. steigern.

Wo wir es als sinnvoll sehen, werden wir LHI-Standard-Green-Lease-Elemente bei Anschluss- und Neuvermietungen sowie Nachhaltigkeitsaspekte bei Dienstleisterverträgen (insbesondere Property Management) implementieren.