

LB≡BW Immobilien

Gemeinsam für
eine nachhaltige
Zukunft



Raum für Zukunft. Werte für morgen. Die LBBW Immobilien stellt sich vor.

Transformativ, partnerschaftlich, nachhaltig – so entwickeln, gestalten und optimieren wir Immobilienprojekte. Dabei decken wir mit unserem ganzheitlichen Ansatz den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie ab.

Wir prägen seit vielen Jahrzehnten die Immobilienbranche in Deutschland und schaffen gemeinsam mit unseren Kunden, Partnern und Investoren attraktive Lebensräume und langfristige Werte, die dem Wohle aller dienen. So leisten wir als Teil der LBBW Familie einen wichtigen Beitrag für die nachhaltige Entwicklung der gebauten Umwelt.

Unsere Geschäftsfelder



Im **Development** entwickeln und realisieren wir anspruchsvolle Wohn- und Gewerbeimmobilien.



Im **Asset Management** bewirtschaften wir den eigenen Immobilienbestand und Bestände von Dritten.



Im **Investment Management** entwickeln wir individuelle Fondskonzepte und Anlagestrategien.



In der **Kommunalentwicklung** stehen wir Städten, Landkreisen und Gemeinden als Sanierungs-, Entwicklungs- und Erschließungsträger zur Seite.



Wir haben unsere Verantwortung für die Zukunft frühzeitig erkannt.

Klimawandel, Ressourcenknappheit, Wohnungsmangel – unsere Gesellschaft steht vor großen Herausforderungen. Nur wenn es uns gelingt, sie zu meistern, können wir unsere Lebensqualität langfristig sicherstellen.

Als Vorreiter unserer Branche kommt uns dabei eine Schlüsselrolle zu. Wir verfügen über das Know-how, Gebäude energieeffizient zu realisieren und emissionsfrei zu betreiben. Gleichzeitig optimieren wir unseren Eigenbestand sowie Immobilienportfolios mit Blick auf die Zukunft. Mit unserem Handeln prägen wir die gebaute Umwelt und das Zusammenleben von morgen – und schaffen nachhaltige Werte für unsere Stakeholder und kommende Generationen.

Diese Verantwortung haben wir frühzeitig erkannt und bereits 2010 ein Grundsatzpapier zum nachhaltigen Umgang mit Immobilien verfasst. Seitdem treiben wir das Thema kontinuierlich und leidenschaftlich voran. Um uns dabei einen verbindlichen Rahmen zu geben, haben wir sechs konkrete Nachhaltigkeitsziele definiert. Diese verfolgen wir nicht nur in unseren Geschäftsfeldern, sondern auch im täglichen Miteinander. Ganz gemäß unserem Anspruch, die Welt zum Positiven zu verändern.

Frank Berlepp
Sprecher der Geschäftsführung
der LBBW Immobilien-Gruppe

Mit unseren 6 Zielen
setzen wir Nachhaltigkeit
ganzheitlich um.

01



Wir werden
klimaneutral

02



Wir steigern
unsere Energieeffizienz

03

Wir bauen und betreiben
ressourcenschonender



04



Wir machen
Städte und
Gemeinden
lebenswerter

05



Wir
verbessern
uns
kontinuierlich

06

Good Governance ist
für uns entscheidend



01

Wir werden klimaneutral



- Umstieg auf **erneuerbare Energien**
- Einsatz von **Ökostrom** und **Ökogas**
- Bauen mit **CO₂-armen Materialien**
- Prozessoptimierung zur **Einsparung von Emissionen**
- **Laufende CO₂-Bilanzierung** für mehr Transparenz

02

Wir steigern unsere Energieeffizienz



- **Effizienzstandards** setzen, die über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehen
- **Modernisierung** von Gebäudehüllen, Dächern und Fassaden
- Laufende Datenanalyse, um **Energiesparpotenziale** zu identifizieren
- Fokussierung auf **Null-Energie- oder energiepositive Gebäude**

04

Wir machen Städte und Gemeinden lebenswerter



- **Flächenaufwertung** durch Baulandentwicklung, Stadtkernsanierung und Konversion
- Erarbeitung und Umsetzung zukunftsorientierter **Nahversorgungs- und Mobilitätskonzepte**
- Entwicklung **umweltschonender Ver- und Entsorgungskonzepte** für Energie, Wasser und Abfälle

05

Wir verbessern uns kontinuierlich



- Förderung von **Mitarbeiterzufriedenheit, Chancengleichheit** und **Diversität**
- Gestaltung einer **modernen und ansprechenden Arbeitsumgebung**
- **Ausbau der Kompetenzen** und des Know-hows der Mitarbeitenden
- **Zeitgemäße Arbeitskonzepte** wie flexible Arbeitszeiten, Corporate Benefits und Feedbackkultur

03

Wir bauen und betreiben ressourcenschonender



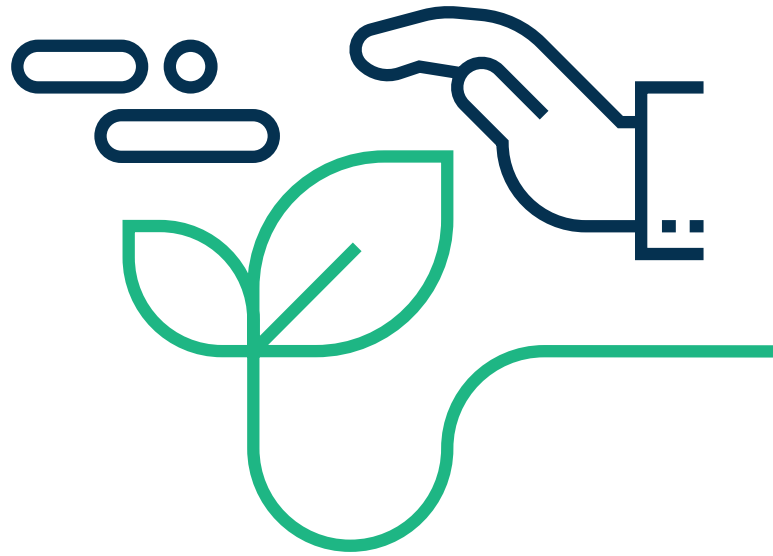
- Etablierung von **Kreislaufwirtschaftsprinzipien** wie bspw. Wiederverwendung, Recycling oder Umnutzung
- Betrachtung von Gebäuden als **Rohstoffbank**
- Konsequente **Abfallvermeidung**
- Nutzung **alternativer Rohstoffe**
- Einsatz von Zukunftstechnologien wie **Holzhybrid** und **Recyclingbeton**

06

Good Governance ist für uns entscheidend



- Ganzheitliche **Integration von Nachhaltigkeit** in unsere Prozesse
- Etablierung und Einhaltung von klaren **Compliance-Richtlinien**
- **Ausschluss** kritischer Branchen
- **Verantwortungsvolle Zusammenarbeit** mit Geschäftspartnern entlang der Lieferkette



6 Nachhaltigkeitsziele – eine Vision: gemeinsam **Raum für Zukunft** und **Werte für morgen** zu schaffen.

Unsere 6 Nachhaltigkeitsziele stehen im Einklang mit den Zielen der Agenda 2030 der Vereinten Nationen.

Mit der Agenda 2030 hat die Weltgemeinschaft 17 Sustainable Development Goals zur dauerhaften Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen für die kommenden Generationen verabschiedet. Mit unserer Nachhaltigkeitsstrategie leisten wir in ökologischer, sozialer und ethischer Hinsicht unseren Beitrag, sie erfolgreich umzusetzen.





Nachhaltigkeitsziele 01+02 Klimaneutralität & Energieeffizienz

**Bahnstadt Heidelberg. Eine der größten
Passivhaussiedlungen der Welt.**

Die Bahnstadt Heidelberg ist eines der bedeutendsten Stadtentwicklungsprojekte Deutschlands. Als Partner der Stadt hat die LBBW Immobilien die Konversionsfläche von Beginn an städtebaulich geplant und entwickelt. Zudem hat sie in Heidelbergs jüngstem Viertel in zentraler Lage vier urbane Wohnbauprojekte im Passivhausstandard realisiert.



Emissionsfreie Energieversorgung durch klimaneutrales Holzheizkraftwerk

**100% Deckung
des Strombedarfs** durch
Photovoltaik in öffentlichen Bereichen

Nachhaltiges Mobilitätskonzept durch
Ausbau ÖPNV- und Fahrradwegenetz



© LAITZ-PARTNER



100 % der Gebäude wurden in der hocheffizienten **Passivhausbauweise** hergestellt

Umfangreiche Arten- und Umweltschutzmaßnahmen zur Förderung der Biodiversität

75 % **effizientere Beleuchtung gegenüber** herkömmlichen Alternativen durch intelligente Straßenbeleuchtung und LED-Leuchtmittel

Weitere Beiträge zur Erfüllung unserer Nachhaltigkeitsziele

Ziel 03 Ressourcenschonung

- ✓ Minimierung der Entsorgungsmassen durch maximale Wiederverwertung der vorhandenen Böden und gezieltes Bodenmanagement
- ✓ Fokus auf Recycling- und Rückbaufähigkeit bei der Gebäudekonzeption
- ✓ Regenwasserbewirtschaftung mittels Wasserbecken und Dachbegrünung

Ziel 04 Lebensqualität

- ✓ Neugestaltung einer 116 ha großen Konversionsfläche mit Aufbau einer zukunftsorientierten Konzeption
- ✓ Bau von rund 3.700 Wohnungen für ca. 6.800 Menschen - mit Fokus auf junge Familien
- ✓ Schaffung von ca. 6.000 Arbeitsplätzen und 9 Kinderbetreuungseinrichtungen
- ✓ Ansiedlung eines Wissenschaftsstandorts und Schaffung ökologisch wertvoller Außenbereichsflächen



Nachhaltigkeitsziel 03 Ressourcenschonung

Schlossgartenquartier Stuttgart.
Zirkuläres Bauen am Tor zur Stadt.

Mit dem Schlossgartenquartier gestaltet die LBBW Immobilien das repräsentative Entrée zur Innenstadt Stuttgarts. Das durchlässige und großzügige Ensemble verbindet die grüne Parkanlage mit der Haupteinkaufsstraße der Stadt.



Zirkuläres Bauen
Baumaterialien werden der
Kreislaufwirtschaft zugeführt

Verbesserung des Stadtklimas und
der Biodiversität bspw. durch begrünte
Schrägdächer



DGNB-Zertifizierung in Gold
geplant





Bis zu **45.000 t CO₂**
können als graue Energie
durch den Erhalt der Bausubstanz
eingespart werden



70 Jahre würde ein
dicht mit Buchen bepflanzter
Schlossgarten brauchen, um
dieses CO₂ in Sauerstoff umzu-
wandeln

Nachhaltige **Revitalisierung**
der Königstraße 1-3 und des Hotels am
Schlossgarten

Weitere Beiträge zur Erfüllung unserer Nachhaltigkeitsziele

Ziel 01 Klimaneutralität

- ✓ Fernwärmeanschluss stellt Klimaneutralen Betrieb in der Zukunft sicher
- ✓ Photovoltaikanlagen dienen der Herstellung erneuerbarer Energie
- ✓ Reduzierter Gebäudeenergiebedarf durch Umsetzung von Low-Tech-Konzepten

Ziel 02 Energieeffizienz

- ✓ Taxonomiekonformität mit einer sehr hohen Energieeffizienz geplant
- ✓ Reduzierter Energiebedarf durch funktionale Gestaltung der Grundrisse und der Fassade
- ✓ Gebäudehülle aus nachhaltigen und leistungsfähigen Materialien
- ✓ Hocheffiziente Gebäudetechnik

Ziel 04 Lebensqualität

- ✓ Zukunftsweisende und nachhaltige Quartiersentwicklung
- ✓ Einberufung einer unabhängigen, interdisziplinär besetzten Baukommission zur optimalen Lösungsfindung und Qualitätssicherung
- ✓ Wiederbelebung des unteren Schlossgartens



Nachhaltigkeitsziel 04 Lebensqualität

3 Höfe in Berlin. Wohnen und Arbeiten
trifft auf Berliner Höfekultur.

Mit dem Gebäudeensemble 3 Höfe mitten im Herzen des Berliner Szenebezirks Tiergarten zeigt die LBBW Immobilien, wie durch nachhaltige Quartiersentwicklung ein harmonisches Miteinander von Wohnen und Arbeiten ermöglicht werden kann.



Hohe Aufenthaltsqualität

durch begrünte, kunstvoll
gestaltete Innenhöfe

Ausgewogener Mix aus Büro-
und Wohnstandort auf ca. 31.600 m²

501 Fahrradstellplätze



DGNB-Zertifizierung in Gold





Nachhaltige Quartiersentwicklung

mit Stadtbausteinen Wohnen und Arbeiten



Weitläufige
Spielplatzbereiche
für Familien

Inklusives Konzept

2022 fertiggestellt

Neubelebung der **Berliner Höfekultur**

Weitere Beiträge zur Erfüllung unserer Nachhaltigkeitsziele

Ziel 01 Klimaneutralität

- ✓ Fernwärmeanschluss stellt zukünftig klimaneutralen Betrieb sicher
- ✓ Nachhaltiges Kühl- und Belüftungskonzept reduziert Gebäudeenergiebedarf

Ziel 02 Energieeffizienz

- ✓ Energieeffiziente Außenhüllkonzeption mit hoher Wärmeschutzqualität
- ✓ Energieeffiziente Beleuchtungskonzeption mit intelligenter Lichtsteuerung
- ✓ Extensive Begrünung von Dächern sorgt für natürliche Dämmung

Ziel 03 Ressourcenschonung

- ✓ Ressourceneinsatz mit Fokus auf umweltverträgliche Materialgewinnung
- ✓ Schonender Umgang mit natürlicher Ressource Wasser

Wir leben und arbeiten nachhaltig.

Wir verfolgen unsere Nachhaltigkeitsziele durch konsequentes Handeln im Berufsalltag und gesellschaftliches Engagement. Verschaffen Sie sich einen Überblick, wie wir als Unternehmen ökologische, soziale sowie organisatorische und ethische Themen mit Leidenschaft und Überzeugung angehen.

Environment

Reduzieren, optimieren und vorausdenken

Etablierung eines hausinternen **Umweltbeauftragten**

-23% Senkung des **Energieverbrauchs** im Geschäftsbetrieb — seit 2017

Durchführung **regelmäßiger Energie-Audits** von **eigegenutzten Immobilien**



Senkung des CO₂-Footprints durch hybrides Arbeiten, zentrale Lage unserer Standorte und Förderung von klimaneutraler Mobilität (Job-Bike, ÖPNV-Firmenticket etc.)

DGNB-Mitglied seit 2011

-47% Reduktion des geschäftlichen **Reiseaufkommens** mit Pkw und Flugzeug — seit 2017

-72% Sukzessive Senkung des **Papierverbrauchs** — seit 2017

Development

- Implementierung neuer **Effizienzhausklassen**
- Fokus auf **energieeffizientes, schadstoffarmes** Bauen
- Erprobung **nachhaltiger** Bauweisen

Asset Management

- Umstellung auf **klimaneutrale Energieversorgung**, seit 2015 Ökostrom und seit 2018 Ökogas
- Implementierung von **Green Lease**
- Sukzessiver Einbau von **Smart Metern**

Investment Management

- **Ganzheitliche** Betrachtung der Bestandsportfolios
- **Harmonisierung von ökologischen und sozialen Aspekten** mit wirtschaftlichen Anforderungen
- **Nachhaltige Fonds- und Portfolio-lösungen**

Kommunalentwicklung

- Planung und Umsetzung nachhaltiger Maßnahmen bei **Standortrevitalisierungen**
- Nachhaltiges **Flächen- und Bodenmanagement**



Social

Anpacken, mitwirken
und unterstützen



Förderung sozialer Projekte
mit Fokus auf Kinder und
Mitmenschen
— z. B. Kinderhospiz Stuttgart

Nachhaltige Engagements in den Bereichen
Kultur und Bildung



Unterstützung von
Non-Profit-Organisationen
im Bereich ESG

Jährliche Durchführung eines **Social Days**

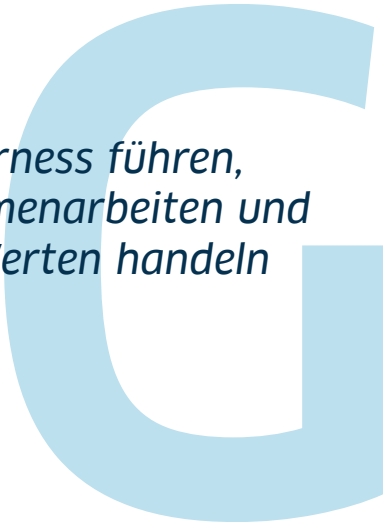
170 **ÖPNV-Tickets** an Mitarbeitende
vergeben

75 **Job-Bikes** werden von
Mitarbeitenden genutzt



Governance

*Mit Fairness führen,
zusammenarbeiten und
nach Werten handeln*



ICG

Unterstützung des **Instituts für Corporate Governance (ICG)** als Gold Partner

Etablierung eines internen **Compliance Management Systems** sowie eines Geldwäsche- und Datenschutzbeauftragten



Implementierung von ethischen Grundsätzen wie Diversität, Chancengleichheit, Integrität, Toleranz, Objektivität, Vertrauen und Verantwortung im

Code of Conduct

Partnerschaftliche
und transparente Zusammenarbeit mit
unseren Stakeholdern

„Durch unser zielgerichtetes, nachhaltiges Handeln haben wir schon viel erreicht. Dennoch hören wir nicht auf, uns zu hinterfragen, unsere Strategie weiterzuentwickeln und nach vorn zu denken. Nur so können wir unserer Vorreiterrolle in Sachen Nachhaltigkeit gerecht werden.“

Frank Berlepp
Sprecher der Geschäftsführung
der LBBW Immobilien-Gruppe

Diese Broschüre wurde umweltfreundlich auf FSC®-zertifiziertem Papier klimaneutral gedruckt. Das Papier trägt die Umweltzeichen EU Ecolabel und Blauer Engel. Scannen Sie den QR-Code und erfahren Sie mehr darüber, was wir für eine nachhaltige Zukunft tun.



LBBW Immobilien

LBBW Immobilien-Gruppe
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart
www.lbbw-immobilien.de
Telefon 0711 2177-0