

VALUES.

Real Estate



ESG-BERICHT
2022

WIR GEBEN WERTEN RAUM.

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Geschäftsfreunde,

ESG prägt die Entwicklung unseres Unternehmens in den kommenden Jahren. Das Thema Nachhaltigkeit verändert uns genauso wie die gesamte Gesellschaft. Insbesondere der globale Klimawandel ist eine Realität, der wir uns stellen. Ebenso wie die Umwelt sind soziale Aspekte unserer Immobilienbewirtschaftung und -entwicklung essenziell für den Erhalt unseres Gemeinwesens und des inneren Friedens. Und nicht zuletzt fangen wir im Mikrokosmos unseres Unternehmens bei uns selbst mit guter Unternehmensführung an.

Entsprechend diesem ganzheitlichen Selbstverständnis von Nachhaltigkeit haben wir unsere internen Prozesse in den vergangenen Jahren neu ausgerichtet. Dies gilt für all unsere Unternehmensbereiche: Unser Team beschäftigt sich mit der Auflage neuer Impact-Fonds. Hier ist inzwischen eine ganze Themenpalette entstanden: von Ärzthäusern und Reha- über medizinische Ausbildungszentren, Universitäten, Schulen, Kitas bis hin zu Immobilien der öffentlichen Infrastruktur wie Bürgerämter, Jobcenter oder Ministerien. Weiteres ist in Planung: Aufgrund der demografischen Entwicklung werden wir dem Thema Pflege und in diesem Zusammenhang hybriden Wohnformen unsere Aufmerksamkeit widmen. Außerdem sehen wir es als unsere Aufgabe an, die von Bund und Ländern aufgelegten Förderprogramme für bezahlbaren Wohnraum aufzugreifen. Wir wollen

leistungsfähige Investmentprodukte in diesem Bereich und allen voran Wohnungen schaffen.

Im Asset und Property Management schauen wir nach Wegen, um unseren Bestand tagtäglich zu optimieren, das heißt, klimaschonender und inklusiver zu gestalten. Gemeinsam mit unseren Mieterinnen und Mietern. Denn allein können wir die Reise zur Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 nicht erfolgreich absolvieren. Es ist eine gesamtgesellschaftliche Anstrengung, die nur durch Offenheit, Kooperation, Willen und Neugier erreicht werden kann.

Der Geschäftsbereich Projektentwicklung sucht nach neuen Wegen des Bauens bzw. vor allem des Transformierens von Immobilien, die den vermeintlichen Spagat zwischen sozialen Fragestellungen und der Klimagerechtigkeit vereinen. Auch hier haben wir als Bauingenieure und Architekten keine fertigen Antworten auf alle Fragen. Aber wir wollen sie finden und täglich besser werden. Deshalb engagieren wir uns sehr stark im Austausch mit lokalen Communitys und Fachexperten. Ein Beispiel dafür ist die Teilnahme am europäischen Architektur- und Städtewettbewerb European 17, der in diesem Jahr unter dem Motto „Lebendige Städte“ danach fragt, wie dysfunktionale, stigmatisierte Räume zu klimaverträglichen und sozial inklusiven Quartieren transformiert werden können. Wir sind gespannt auf die Antworten, die in unser Transformationsprojekt am Helene-Wessel-Bogen im Münchener Norden einfließen werden.



Als übergreifende strategische Aufgabe steuern wir das Thema ESG auf Geschäftsführerebene. Ein Netz aus rund 20 ESG-Botschafterinnen und -Botschaftern aus unserem Unternehmen stellt sicher, dass wir auch in der operationalen Umsetzung das Thema bei jeder unserer Entscheidungen mitberücksichtigen. Außerdem unterstützt uns ein Team von externen Fachberaterinnen und -beratern.

Für unsere interne Entwicklung war die Implementierung eines bereichsübergreifenden HR-Managements im Jahr 2022 ein wichtiger Meilenstein. Die inzwischen drei Vollzeitkräfte begleiten die weitere Unternehmensentwicklung.

VALUES lebt das Thema Nachhaltigkeit. Seit vier Jahren stellen wir uns dem GRESB-Reporting, um uns stetig zu verbessern. Dabei orientieren wir uns an den von den Vereinten Nationen verabschiedeten 17 Sustainable De-

velopment Goals. Auf dieser Basis arbeiten wir täglich daran, unsere ESG-Performance weiterzuentwickeln.

Mit der Unterzeichnung der von den Vereinten Nationen unterstützten Principles for Responsible Investment (PRI) gehen wir ein klares Commitment in diesem Sinn ein. In diesem Nachhaltigkeitsbericht erfahren Sie mehr über unsere ESG-Strategie und die konkreten Maßnahmen.

Viel Spaß bei der Lektüre wünscht Ihnen

Dr. Thorsten Bischoff

Managing Partner / Chief Development Officer
VALUES. Real Estate

INHALTSVERZEICHNIS

06

**1. VALUES REAL ESTATE
DAS UNTERNEHMEN**

08

Geschäftsfelder und
Kompetenzen

10

Zahlen im Überblick

14

Geografische Allokation und
Nutzungsarten

16

**2. GOVERNANCE:
ESG-STRATEGIE**

18

ESG als Erfolgsfaktor der
Geschäftsstrategie

22

Unsere Ziele der Sustainable
Development Goals

26

3. ÖKOLOGIE

28

Datenbasis für Null-Emissions-
Strategie 2028 schaffen

30

Bienen-Gesumme auf
VALUES-Dächern

32

Klimaschutzfahrplan für
jedes Objekt

36

ESG-Kennzahlen

38

4. SOZIALES

40

„People Business“:
Die Menschen bei VALUES
fest im Blick

44

Unser Engagement für die
Gesellschaft

46

Institutionelles Kapital für die
soziale Infrastruktur

50

Impressum



1.

VALUES. REAL ESTATE
DAS UNTERNEHMEN



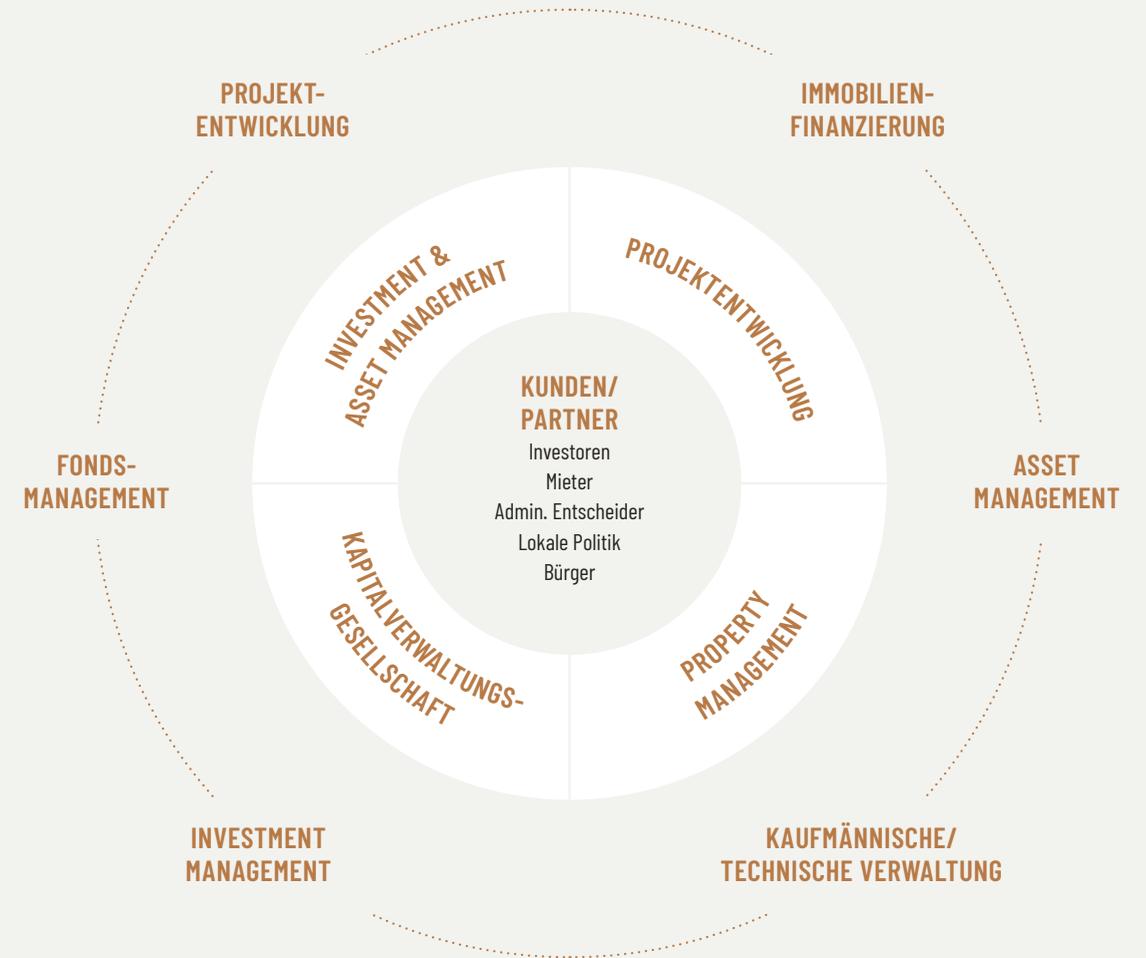
GESCHÄFTSFELDER UND KOMPETENZEN

VALUES Real Estate ist ein auf dem Immobilienmarkt tätiges Full-Service-Unternehmen. Mit den vier Geschäftsfeldern Investment & Management, Projektentwicklung, Property Management und Kapitalverwaltung decken wir alle Kernbereiche des Marktes ab. Damit verfügen wir über die komplette Datenautonomie. Diese stellt ein herausragendes Asset dar, um unsere ESG-Strategie mittels konsequenter Digitalisierung umzusetzen und stetig weiterzuentwickeln.

Mit unseren Standorten in Hamburg, Berlin, Frankfurt am Main, Düsseldorf und Grünwald sind wir in allen Regionen Deutschlands mit Fachexpertinnen und Fachexperten vertreten.



Berliner Standort:
Aufenthaltsraum mit
Küche



ZAHLEN IM ÜBERBLICK

Assets under Management in Euro

5 Mrd.

Immobilien under Management

118

*Investmentvehikel/
Managementmandate*

12



Der historische Industriepalast im Graphischen Viertel von Leipzig mit Ankermieter Deutsche Bahn



Das ehemalige Fernmeldeamt in Hamburg-Rotherbaum wird nach erfolgter Projektentwicklung von der Universität Hamburg und weiteren Bildungs- bzw. Wissenschaftsinstitutionen genutzt.

Quadratmeter Mietfläche under Management

750.000

Realisierte Projektentwicklungen

14

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

114

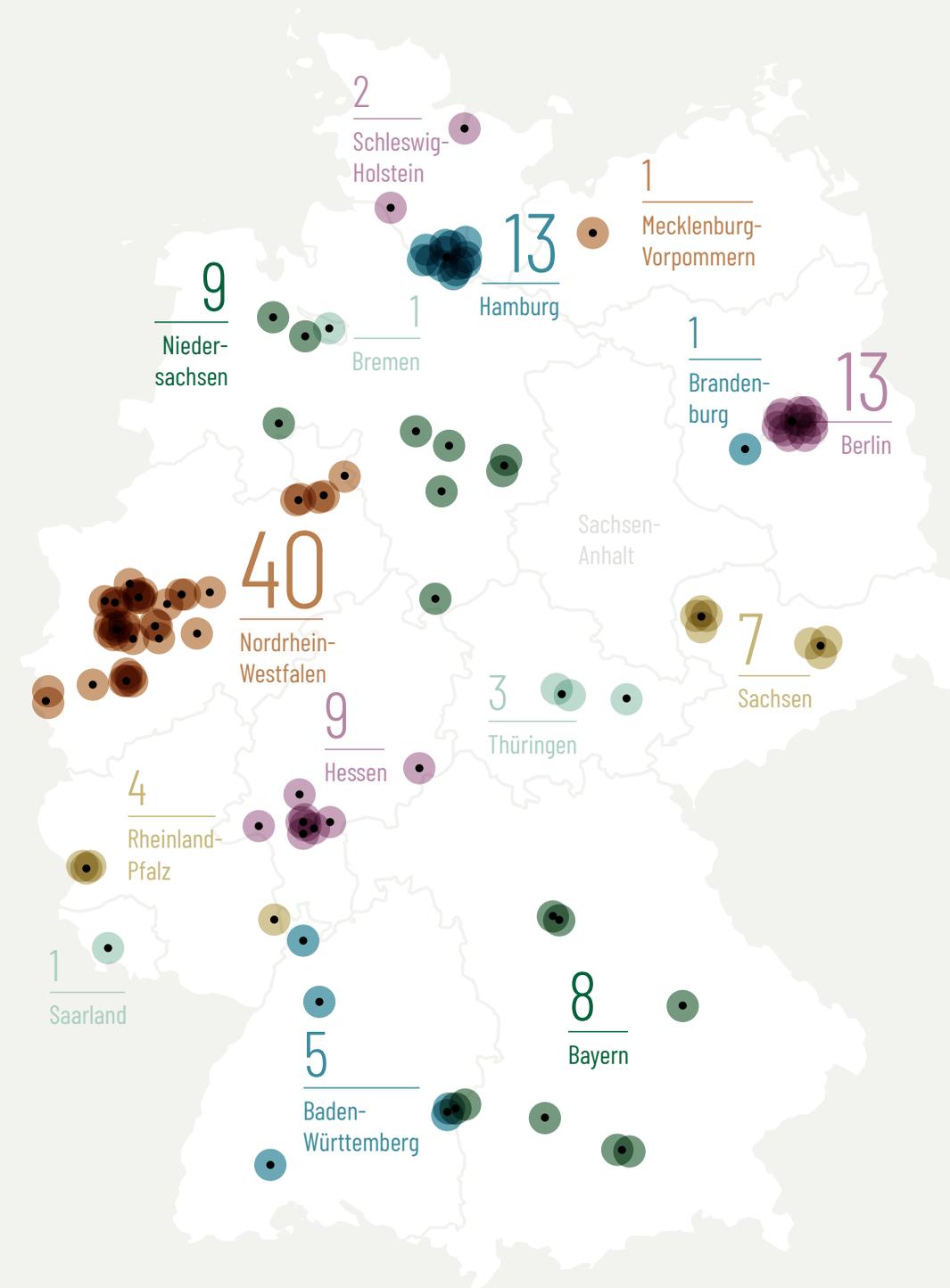
GEOGRAFISCHE ALLOKATION UND NUTZUNGSARTEN

Mit fachkompetenten Kolleginnen und Kollegen bilden wir die verschiedenen Assetklassen in unseren jeweiligen Geschäftsfeldern ab. Diese Fachkompetenz ergänzen wir mit fundierter Lokalexpertise in den wichtigsten deutschen Teilmärkten.



Nutzungsarten in Prozent, Anteil an Gesamtfläche.
Die verbleibenden 13 Prozent entfallen u. a. auf: Wohnen, Freizeit, Gastronomie, Hotel, Parken.

Stand: 31.12.2022



Geografische Verteilung der VALUES-Objekte nach Bundesländern

Stand: 31.12.2022

2.

**GOVERNANCE:
ESG-STRATEGIE**



ESG ALS ERFOLGSFAKTOR DER GESCHÄFTSSTRATEGIE

Mit einem Netzwerk aus ESG-Verantwortlichen in allen Unternehmensbereichen haben wir das Thema ESG strategisch in die Unternehmensprozesse integriert. Die wesentlichen Geschäftsbereiche arbeiten integriert an den verschiedenen Dimensionen der Nachhaltigkeit. Regelmäßige ESG-Schulungen stellen das dafür nötige Know-how bereit. Alle neuen institutionellen Fonds werden seit 2022 mindestens als Artikel-8-Fonds nach der EU-Offenlegungsverordnung konzipiert. Projektentwicklungen von VALUES erfüllen wesentliche Nachhaltigkeitskriterien.

Dringendes Handeln geboten

Die Klimakrise nimmt einerseits zwar weltweit weiter an Fahrt auf. Andererseits gerät sie aufgrund geopolitischer Verwerfungen oft aus dem Blickfeld. Steigende Bau- und Energiekosten, Lieferengpässe sowie steigende Finanzierungszinsen machen die Transformation der Immobilien und nachhaltiges Bauen nicht leichter.

Dennoch müssen wir uns in der Immobilienbranche den nüchternen Fakten stellen. Gebäude sind für rund 40 Prozent des Energieverbrauchs und 36 Prozent der CO₂-Emissionen in der EU verantwortlich. Damit wächst der Druck auf die Branche und die Ansprüche an Immobilien steigen sowohl von Investoren- als auch von der Nutzerseite. Das zeigt sich an der hohen Nachfrage von Investoren nach Artikel-9-Fonds, die aber so schnell gar nicht mit Objekten gefüllt werden können. Gleichzeitig entsprechen viele

Gebäude heute nicht mehr den Anforderungen, die die Nutzer an sie stellen. Wir stehen daher vor einem der größten Transformationsprozesse unserer Städte und urbanen Räume. Als etablierter Akteur in der deutschen Immobilienwirtschaft sehen wir es als oberste Priorität an, bei dieser funktionalen und ökologischen Transformation unseren Beitrag für ein nachhaltiges Wirtschaften, eine lebenswerte Gesellschaft und krisenresiliente und sozial inklusive, urbane Räume zu leisten. Wir wollen dauerhafte Werte schaffen: für unsere Kunden, Investoren, die Nutzer unserer Immobilien und die Bürgerinnen und Bürger vor Ort. Unsere Objekte sollen auch noch im Jahr 2045 auf der Höhe der Zeit und damit klimaneutral und lebenswert sein.

Langfristige Werte im Blick

Unseren langfristigen Erfolg in einem stabilen Wirtschaftssystem können wir nur dann sicher-

stellen, wenn wir auf das Wohl aller Menschen und auf die Unversehrtheit unserer Umwelt achten. In der gesamten Unternehmensführung legen wir größten Wert auf nachhaltige Standards und nehmen unsere Verantwortung gegenüber kommenden Generationen ernst. Managemententscheidungen richten wir auf eine langfristige Wertschöpfung zur Zufriedenheit unserer Geschäftspartner und der Stakeholder vor Ort aus. Die urbanen Communitys beziehen wir als wichtige Know-how-Träger mit in Projektentwicklungen und Transformationen von Immobilien ein.

ESG in der Unternehmensstrategie

Unser Nachhaltigkeitsengagement und unsere Ziele haben wir in einer ESG-Strategie beschrieben, die öffentlich und transparent auf unserer Website einsehbar ist. Somit erfüllen wir die Offenlegungspflichten gemäß der Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR). Ziel der Unternehmensstrategie ist die Integration von ESG-Themen in alle Geschäftsbereiche und -prozesse. Die Auswirkungen unseres unternehmerischen Handelns messen wir anhand verschiedener Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekte. Die Integration von ESG-Maßnahmen auf der Organisationsebene sehen wir als einen fortlaufenden Entwicklungsprozess unseres Unternehmens an, welchen wir an die aktuellen Herausforderungen anpassen und kontinuierlich verbessern. Bei unseren Maßnahmen betrachten wir Nachhaltigkeit im Gesamten und streben ein ausgeglichenes Kosten-Nutzen-Verhältnis an. In unseren Objekten setzen wir zum Beispiel auf effiziente Technologien, regenerative Energieversorgung und umweltfreundliche Bestandsbewirtschaftung.

Regenerative Energien als neues Geschäftsfeld

Wir haben uns als Unternehmensgruppe strategisch dazu entschlossen, die regenerative

Energieerzeugung als neues Geschäftsfeld zu erschließen und haben hierfür eine eigene Gesellschaft gegründet. Die Bestückung unseres Bestandsportfolios mit PV-Anlagen und die Arrondierung um weitere Dächer und Freiflächen bilden hierbei nur den ersten Schritt. Darüber hinaus sind in Zukunft auch andere Erzeugungsarten denkbar, wie etwa Windenergie, Blockheizkraftwerke oder Elektrolyse.

Digitales Datenmanagement essenziell

Zudem ist es uns als Investmentmanager wichtig, für unsere Anleger einen verantwortungsvollen Umgang mit den investierten Geldern durch ein bedarfsgerechtes Produkt- und Dienstleistungsangebot für unsere Investo-



„Als treuhänderisch tätiger Manager schaffen wir Werte für unsere Anleger sowie die Gesellschaft und leisten unseren Beitrag zum Umweltschutz.“

Dr. Henning Klöppelt
Managing Director

ren zu gewährleisten. Insbesondere die Anforderungen an die Dienstleistungen nehmen im Zuge der ESG-Regulierung immer mehr zu. Exzellente Datenqualität gewinnt eine herausragende Bedeutung. Hier sehen wir uns als Full-Service-Unternehmen mit unserem integrierten Property Management bestens gerüstet. Wir haben den Weg zum digitalen Full-Service-Unternehmen konsequent eingeschlagen – eine Grundvoraussetzung für optimale ESG- und Fondsreportings.

Außerdem haben die Einhaltung von Gesetzen sowie regulatorischen Vorgaben und der Schutz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für VALUES oberste Priorität. Für uns sind Partnerschaft, Unternehmensegeist, Kreativität und Verantwortung gegenüber der Gesellschaft

ESG

ESG steht für Environment, Social und Governance. Ziel ist es, Unternehmen neben rein finanziellen Kriterien auch nach weiteren Faktoren zu messen. Das „E“ steht hierbei für Environment und umfasst beispielsweise die effiziente Nutzung von Energie und Rohstoffen. Das „S“ steht für Social und bezieht sich auf soziale Themen wie die Gesundheit, Sicherheit und Diversität von Mitarbeitern und Nutzern der Gebäude. Der dritte Buchstabe „G“ steht für Governance, also Aspekte der Unternehmensführung, wie Unternehmensethik, Rechte der Anteilseigner und Vergütungsregelungen für Führungskräfte.

Eckpfeiler einer guten und vertrauensvollen Zusammenarbeit. Basierend auf diesen Werten haben wir ein Organisationshandbuch und eine interne Compliance-Richtlinie erstellt, in die ESG-Themen integriert wurden und an die sich alle Kolleginnen und Kollegen halten. Wir stellen so sicher, dass die geltenden Gesetze, Rechtsnormen und internen Richtlinien eingehalten werden und ermutigen unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, Verstöße oder Verdachtsmomente an ihre Vorgesetzten zu melden.

Das VALUES-Risikomanagement ergibt sich als Anforderung u. a. aus dem KAGB, den KAMaRisk und den BaFin-Rundschreiben. Es hat die wesentliche Aufgabe, die Interessen der Anleger und Eigentümer zu wahren und den ordnungsgemäßen Investitionsprozess sicherzustellen. Das Risikomanagement ist damit neben dem Portfoliomanagement ein weiterer, starker Partner der Anleger, der sich für deren Interessen stark macht. Risiken, die sich für Anleger und Gesellschaften ergeben, werden vom Risikomanagement quantifiziert, transparent dargestellt und gesteuert.

Sowohl die Offenlegungs- als auch die Taxonomieverordnung der EU geben den legislativen Rahmen vor, um die Klimaziele auch für Immobilieninvestmentprodukte zu erreichen. Entsprechend übernimmt das Risikomanagement diese Aufgaben ebenfalls für Nachhaltigkeitsrisiken, da diese einen weiteren Aspekt im Rahmen von Investitionsentscheidungsprozessen bilden. Darunter sind Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung zu verstehen, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von VALUES oder der von uns verwalteten Investmentvermögen sowie auf die Reputation der VALUES haben könnte.

Bei den Nachhaltigkeitsrisiken werden alle drei genannten Bereiche gleichermaßen be-

rücksichtigt. Nachhaltigkeitsrisiken aus dem Bereich Umwelt umfassen sowohl physische Risiken (wie Klimaveränderungen) als auch sogenannte transitorische Risiken, insbesondere hinsichtlich der erworbenen Vermögensgegenstände, die in Verbindung mit der Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft entstehen können. Physische Risiken können sich einerseits im Hinblick auf einzelne Extremwetterereignisse (z. B. Hitze- und Trockenperioden, Überflutungen, Stürme, Waldbrände) und andererseits aufgrund langfristiger Veränderungen klimatischer Bedingungen (z. B. Niederschlagshäufigkeit und -menge, Wetterunbeständigkeit, Meeresspiegelanstieg) ergeben und zu einer erheblichen Wertminderung, Beschädigung oder sogar vollständigen Zerstörung von Vermögensgegenständen führen.



„Wir kreieren für unsere Investoren leistungsfähige grüne Fonds mit sozialem Impact.“

Thomas Oebbeke
Managing Director

Zudem können im Zusammenhang mit der Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft sogenannte transitorische Risiken eintreten, wozu sich ändernde Regularien und Technologien wie auch ein geändertes Marktverhalten zählen. Risiken werden ganzheitlich auf KVG- und Produktebene gesteuert. VALUES hat ein umfassendes, vollintegriertes Management- und Risikoreporting entwickelt, das neben finanziellen auch die oben genannten ESG-Kriterien beinhaltet.

ESG-Risikomanagement über den gesamten Immobilienzyklus hinweg

Die Überwachung und Einhaltung der ESG-Anforderungen zum Beispiel hinsichtlich eines Artikel-8- oder Artikel-9-Fonds wird durch das gezielte Risikomanagement gewährleistet. Nachhaltigkeitsrisiken werden von der Auflage und Konzeption neuer Fondsprodukte, über den Ankaufs- und Investitionsprozess bis hin zur laufenden Bewirtschaftung einbezogen und berücksichtigt. Bei Ankaufsprüfungen achten wir darauf, dass eine Due Diligence hinsichtlich der ESG-Kriterien durchgeführt wird und werten diese aus.

In der laufenden Bewirtschaftung erheben und steuern wir die ESG-Risiken der Sondervermögen und Gesellschaften. Ein wesentlicher Teil der Strategie für den Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken ist also deren umfassende und laufende Berücksichtigung im gesamten Wertschöpfungsprozess einer Immobilie.

In regelmäßigen Update-Calls und ESG-Meetings prüfen wir, ob wir auf dem richtigen Weg sind. Gemeinsam mit unserem strategischen Berater evaluieren wir den Fortschritt und definieren die nächsten Schritte. Durch eine zentrale Koordination behalten wir immer alle Themen über alle Geschäftsfelder hinweg im Blick.

UNSERE ZIELE DER SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

Die Diversifizierung unserer Produktpalette im Bereich der sozialen Infrastruktur, das Eingehen gezielter Partnerschaften und der verstärkte Fokus auf Nachhaltigkeit im Unternehmen selbst haben unser Tätigkeitsfeld im Bereich ESG stark erweitert. Inzwischen beschäftigen wir uns bei VALUES mit 15 der von den Vereinten Nationen formulierten 17 Nachhaltigkeitszielen.

Ziel 1: Keine Armut

- Zusammenarbeit mit und Unterstützung von gemeinnützigen Organisationen

Ziel 3: Gesundheit und Wohlergehen

- Förderung eines gesunden Lebensstils: Kooperation mit Urban Sports Club, JobRad und Zuschussung von Beiträgen für Sportvereine für alle Mitarbeiter
- Mehrmals wöchentlich Bereitstellung von Bio-Obst und -Gemüse sowie Getränken
- Verpflichtung zur Verwendung umweltfreundlicher Materialien bei der Renovierung und Instandhaltung von Immobilien zur Verbesserung der Raumluftqualität

Ziel 4: Hochwertige Bildung

- Förderung von Bildungseinrichtungen (z. B. Fonds VALUES Daycare Invest)

- Beschäftigung von Azubis & Werkstudenten mit Übernahmeperspektive
- Bereitstellung von kostenlosen oder vergünstigten Bildungsmöglichkeiten für Mitarbeiter (berufsbegleitendes Studium)

Ziel 5: Geschlechtergleichheit

- Förderung von Geschlechtergleichstellung in der Arbeitsumgebung durch Chancengleichheit und gleiche Bezahlung

Ziel 6: Sauberes Wasser und Sanitäreinrichtungen

- Verwendung von umweltfreundlichen Technologien und Verfahren zur Reduzierung des Wasserverbrauchs in Immobilien
- Schaffung von Recyclingmöglichkeiten für Wasser in Immobilien zur Verbesserung der Nachhaltigkeit (Grauwasseraufbereitung)



Sustainable Development Goals

Die Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung, welche im Jahr 2015 von den Mitgliedsstaaten der Vereinten Nationen verabschiedet wurde, umfasst 17 Ziele (Sustainable Development Goals, SDGs) für eine sozial, wirtschaftlich und ökologisch nachhaltige Entwicklung. Diese Ziele stellen den Rahmen zur Verwirklichung einer weltweit nachhaltigen Gesellschaft dar und sind damit ein Zukunftsvertrag der Weltgemeinschaft für das 21. Jahrhundert. Die Themen reichen vom Ende des Welthungers und der Armut, über saubere Energien bis hin zu sauberem Trinkwasser und Geschlechtergerechtigkeit.



Ziel 7: Bezahlbare und saubere Energie

- Ausbau von erneuerbaren Energiequellen wie Solarenergie, um die Umweltbelastung zu reduzieren und den Energiesektor zu entlasten
- Förderung von energieeffizienten Technologien in Immobilien, um den Energieverbrauch zu reduzieren (Smart Metering)
- Ökostrom als Standard für alle Allgemeinflächen und Aufnahme in Form von Green-Lease-Klauseln für Mieterstrom

Ziel 8: Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum

- Verpflichtung zur Schaffung fairer Arbeitsbedingungen für alle Mitarbeiter sowie für Dienstleister und Lieferanten

- Förderung von Aus- und Weiterbildungsprogrammen für Mitarbeiter, um ihre Fähigkeiten zu verbessern und ihre Karrierechancen zu erhöhen

Ziel 9: Industrie, Innovation und Infrastruktur

- Stetige Fortbildung zu innovativen Technologien und Konzepten zur Verbesserung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilien
- Verwendung von umweltfreundlichen Baumaterialien bei der Konstruktion von Projektentwicklungen und größeren Sanierungsmaßnahmen

Ziel 10: Weniger Ungleichheit

- Förderung der Schaffung von barrierefreien Immobilien für Menschen mit Behinderungen
- Förderung von Projekten zur sozialen Integration von benachteiligten Gruppen (Kooperation mit Behindertenwerkstätten, z. B. bei Stadtbienen e.V.)

Ziel 11: Nachhaltige Städte und Gemeinden

- Förderung von umweltfreundlichen Transportmöglichkeiten in der Umgebung von Immobilien (z. B. durch den Ausbau von E-Ladesäulen)
- Verpflichtung zur Schaffung von Grünanlagen und öffentlichen Plätzen in Immobilien zur Verbesserung der Lebensqualität der Bewohner (Dachbegrünung, Spielplätze bei Quartieren)

Ziel 12: Nachhaltige/r Konsum und Produktion

- Förderung von Initiativen zur Mülltrennung und zum Müllrecycling in Immobilien zur Reduzierung des Abfallaufkommens in den eigenen Büroflächen
- Information der Mieter zur nachhaltigen Bewirtschaftung der Immobilien

Ziel 13: Maßnahmen zum Klimaschutz

- Verpflichtung zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen von Immobilien durch aktives Management und Monitoring der Emissionen
- Mitarbeiterschulungen zum Thema ESG
- Elektrifizierung der Firmenwagenflotte
- Dienstreisen-Policy mit Vorgaben zum klimafreundlichen Reisen
- Ausbau erneuerbarer Energien

Ziel 15: Leben an Land

- Förderung von Initiativen zur Wiederherstellung von Ökosystemen und zur Verbesserung der Biodiversität durch Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Organisationen (Stadtbienen, Dachbegrünungen)

Ziel 16: Frieden, Gerechtigkeit und starke Institutionen

- Verpflichtung zur Förderung von Menschenrechten und der Gleichbehandlung von allen Mitarbeitern und Bewohnern in Immobilien gemäß den 10 Prinzipien des UN Global Compact
- Optimierung von Gebäuden mit öffentlichen Mietern zur Förderung von Rechtsstaatlichkeit und der Stärkung dieser Institutionen (Public Funds)

Ziel 17: Partnerschaften zur Erreichung der Ziele

- Zusammenarbeit mit anderen Unternehmen, Regierungen und gemeinnützigen Organisationen zur Förderung von nachhaltiger Entwicklung (Unterzeichnung UN PRI, Partnerschaft concular)
- Entwicklung digitaler Reportinginstrumente zum Monitoring der ESG-Ziele mit externen Partnerunternehmen

3.

ÖKOLOGIE



DATENBASIS FÜR NULL-EMISSIONS-STRATEGIE 2028 SCHAFFEN

Trotz der vielen Bemühungen, unseren CO₂-Fußabdruck so klein wie möglich zu halten, verursachen unsere Geschäftstätigkeiten immer noch eine Restmenge an CO₂-Emissionen, z. B. durch Dienstreisen oder Produkte oder Dienstleistungen in der Lieferkette, die häufig (noch) nicht CO₂-frei erbracht werden können.

Durch gezielte Maßnahmen konnten wir unseren CO₂-Fußabdruck im Unternehmen schon senken. So haben wir beispielsweise damit begonnen, Zeitschaltstecker für Beleuchtungen in den eigenen Büroräumen zu implementieren. Hier haben wir auch Mülltrennung etabliert. Wasser gibt es nur noch aus Glasflaschen. In Hamburg und Berlin bieten wir Mineralwasser auch über eine Aufbereitungsanlage an.

Umweltschonende Mobilität

Wir elektrifizieren sukzessive unsere Firmenwagenflotte. Neue Firmenwagen sind in der Regel rein elektrisch. In begründeten Ausnahmefällen nutzen wir noch Hybrid-Modelle. Mit der Förderung des ÖPNV haben wir bereits begonnen. Im Laufe des Jahres 2023 wird es dazu eine übergreifende Förderung für alle Kolleginnen und Kollegen geben. Auf Wunsch können Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter künftig auch mit dem Dienstfahrrad ins Büro fahren. Außerdem haben wir unseren Rechnungs-Workflow weitestgehend digitalisiert.

Auf dem Weg in die Treibhausgasneutralität

Im Jahr 2022 haben wir entschieden, uns ein konkretes Bild über die entstehenden Emissionen zu verschaffen und uns dafür mit der ConClimate GmbH einen professionellen Partner an die Seite geholt.



Als spezialisiertes Unternehmen im Bereich Klimaschutzberatung unterstützt er uns bei der Analyse und Bewertung unseres CO₂-Fußabdrucks. Durch fundierte Messverfahren und wissenschaftliche Expertise werden wir eine genaue Bewertung unserer Emissionen erhalten, die als Grundlage für zukünftige Maßnahmen zur CO₂-Reduzierung dienen. Der somit ermittelte Status quo ist zwingend notwendig, um Einsparungspotenziale aufzudecken und den unvermeidbaren Emissionsanteil zu ermitteln, den es durch geeignete Maßnahmen zu reduzieren gilt.

Erste Gespräche mit ConClimate haben folgende Stellschrauben für 2023 und die Folgejahre ergeben:

- Papierfreies Büro: Sensibilisierung aller Kolleginnen und Kollegen, den Ausdruck auf Papier auf ein Minimum zu senken und dabei auch Recycling-Papier einzusetzen; Einsatz digitaler Unterschriften, digitale Dokumentenablage; digitale Mietverträge (erstes Beispiel: Google)
- Energiearmer Betrieb der Büros: Weitere Zeitschaltgeräte Licht
- Sensorik für Fenster und Heizung: Installieren auf Büroflächen, um gleichzeitiges Lüften und Heizen auszuschließen
- E-Firmenflotte: Auslaufende Firmenwagenverträge mit Verbrennermotoren nicht verlängern; nur noch Fahrzeuge mit alternativen, klimafreundlichen Antrieben durch Firmenwagen-Policy erlauben
- Verbindliche Dienstreisen-Policy: Einsatz des Zuges vor Flug und Auto; Inlandsflüge nur unter massiver Zeitersparnis erlauben; bei Flügen Kompensationsbeiträge zahlen; Dienstreisen nur wenn nötig, Einsatz von Videokonferenzen wenn möglich

ConClimate

ConClimate ist ein Unternehmen, das sich auf Klimaschutzberatung spezialisiert hat und den CO₂-Fußabdruck von Unternehmen und Institutionen ermittelt. Das Unternehmen unterstützt Organisationen dabei, den eigenen ökologischen Fußabdruck besser zu verstehen und konkrete Schritte zur Reduzierung ihres CO₂-Ausstoßes zu unternehmen. Durch eine Analyse verschiedener Emissionsfaktoren, zu denen beispielsweise Energieverbrauch der Büroflächen, Anzahl der Mitarbeiter, Firmenwagenflotte und Dienstreisen zählen, ermittelt ConClimate den individuellen CO₂-Fußabdruck der jeweiligen Institution. Basierend auf den Ergebnissen entwickelt ConClimate individuelle Lösungen, die den CO₂-Ausstoß verringern. Kunden erhalten detaillierte Berichte über ihren CO₂-Fußabdruck sowie die empfohlenen Maßnahmen.



Strategien für die Kompensation

Da es jedoch auch immer Emissionen gibt, die in der Realität nicht zu vermeiden sind, unterstützt ConClimate auch hier mit geeigneten Strategien zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen. Diese sollen vor allem einen tatsächlichen positiven Impact auf das Klima generieren. Transparenz und Nachverfolgbarkeit sind uns dabei besonders wichtig. ConClimate wird uns detaillierte Berichte über unseren CO₂-Fußabdruck sowie den Fortschritt bei der Umsetzung unserer CO₂-Reduktionsmaßnahmen liefern. Dies ermöglicht es uns, unsere Fortschritte zu überwachen, Erfolge zu feiern und bei Bedarf Anpassungen vorzunehmen.

BIENEN-GESUMME AUF VALUES-DÄCHERN

Der Schutz von Bienen und anderen Bestäubern ist von zentraler Bedeutung für die Erhaltung der biologischen Vielfalt und die Sicherung unserer Lebensgrundlagen. Stadtbienen e.V. ist ein gemeinnütziger Verein, der sich für den Schutz von Bienen in Städten einsetzt. Er ermöglicht es Unternehmen, auch in urbanen Gebieten Bienenvölkern ein Zuhause zu geben. Dabei setzt der Verein auf verschiedene Aktivitäten wie die Aufklärung der Bevölkerung über die Bedeutung von Bienen, die Förderung von bienenfreundlichen Lebensräumen und die Unterstützung von Bienenzüchtern.

Als Teil unseres Engagements für Nachhaltigkeit und Umweltschutz haben wir uns dazu entschlossen, unsere Zusammenarbeit mit dem Stadtbienen e.V. aus dem vergangenen Jahr weiter auszubauen. Bereits im Frühjahr 2022 wurden in Hamburg auf dem Großen Burstah die ersten beiden VALUES-Stadtbienen-Völker angesiedelt. Der zuständige Imker hat bei seinen regelmäßigen Besuchen erfreulicherweise festgestellt, dass sie den Winter sehr gut überstanden haben. Dies ist ein ermutigendes Zeichen für uns und all diejenigen, die daran interessiert sind, die Bienenpopulation in Städten zu erhöhen und zu erhalten.

So haben wir für die Projektentwicklung Berlin-Neukölln, Karl-Marx-Straße, und den Umbau des Warenhauses C&A gegenüber der Dortmunder Reinoldikirche zwei weitere Standorte positiv evaluiert. Auf den Dächern werden wir zur Schwarmzeit im Jahr 2023 jeweils zwei weitere Bienenvölker ansiedeln. Des Weiteren werden wir unseren Mitarbeitern Informationen zu unseren Völkern bereitstellen, um das Bewusstsein für deren Bedeutung zu stärken und aufrecht zu halten. Durch unsere Zusammenarbeit mit dem Stadtbienen e.V. möchten wir nicht nur einen Beitrag zum Schutz von Bienen leisten, sondern auch ein Beispiel für nachhaltiges Handeln in der Wirtschaft setzen. Wir sind der festen Überzeugung, dass Nachhaltigkeit und wirtschaftlicher Erfolg Hand in Hand gehen können und müssen.

Und schon bald haben wir vielleicht noch einen direkten Nutzen: Die Chancen für den ersten VALUES-Honig stehen hoch, denn bei der ökologischen Bienenzucht, die die Imker des Stadtbienen e.V. betreiben, darf erst ab dem zweiten Jahr und nur bei ausreichendem Honigüberschuss geerntet werden.



KLIMASCHUTZFAHRPLAN FÜR JEDES OBJEKT

Um bis 2045 einen klimaneutralen Betrieb unserer Gebäude zu erreichen, betrachten wir alle Objekte einzeln. In Green-Capex-Plänen evaluieren wir den Status quo des Gebäudes hinsichtlich seines CO₂-Fußabdrucks aktuell und im zeitlichen Verlauf. Wir können klar erkennen, wann ein Objekt aus dem Klimaschutzfahrplan herausfällt und durch welche Maßnahmen wir das verhindern können. Die Green-Capex-Pläne geben uns so ein Instrument an die Hand, um unsere Objekte und somit unser gesamtes Portfolio zu steuern. Bislang haben 44 unserer Objekte einen solchen Klimaschutzfahrplan. Das entspricht einer Quote von etwa 37 Prozent.

Dabei setzen wir auf einen ganzheitlichen Managementansatz. Dieser besteht aus den Tools Planen, Umsetzen, Prüfen und Weiterentwickeln mit neuen Maßnahmen.

Für die Erstellung von Klimaschutzfahrplänen haben wir zunächst Objekte aus zwei Fonds priorisiert: aus einem Büro- und einen Gesundheitsimmobilienfonds. Beide Fonds richten wir bereits nach konkreten ESG-Kriterien aus. Der Büroimmobilienfonds nimmt nun schon zum vierten Mal am GRESB-Rating teil, der Gesundheitsimmobilienfonds ist als Art. 8-Produkt nach der EU-Offenlegungsverordnung klassifiziert. Er hat auch schon die ersten Objekte erfolgreich angekauft.

Austausch mit Stakeholdern

Um die ökologische Performance zu verbessern, suchen wir auch den Kontakt mit unseren Mieterinnen und Mietern, um Green-Lease-Klau-

seln zu vereinbaren. Wir stellen die Lichtmedien in unseren Gebäuden sukzessive auf LED-Beleuchtung um. Darüber hinaus identifizieren wir fossile Heizmedien im Gesamt-Portfolio und entwickeln eine Strategie zur sukzessiven Umstellung auf Fernwärme oder andere Heizmedien, die die Verbrennung von fossilen Rohstoffen wie Öl und Gas senken bzw. ausschließen.

Eine wichtige Rolle spielt auch der enge Austausch mit unseren Facilitymanagement-Dienstleistern, um sie für das Thema ressourcenschonender Betrieb zu sensibilisieren. Ziel sind weitere Umsetzungen von Maßnahmen wie der bedarfsorientierten Nutzung von Beleuchtung, Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage.

Ziele 2023

Im Jahr 2023 wollen wir portfolioübergreifend Smart Metering einführen. Somit lassen sich Verbrauchsdaten besser steuern. Im Datenmanagement werden wir ein standardisiertes Tool einsetzen. Mit einer speziellen ESG-Software wollen wir anhand von Modellvorausberechnung der Auswirkungen von bestimmten ESG-Maßnahmen unser ESG-Management weiter verfeinern.

Spezifische Energieaudits für Objekte sollen zudem helfen, unsere Green-Capex-Pläne zu optimieren. Auf der Objektebene werden wir die jeweiligen Potenziale für Photovoltaik und E-Ladestandorte evaluieren. Im Investmentproduktbereich legen wir im Jahr 2023 unsere ersten beiden Artikel-9-Fonds auf.

Wie wird ESG umgesetzt?

Wie erreichen wir unsere Ziele auf der Objektebene?



STRANDING-RISK-ANALYSEN ALS STEUERUNGSMITTEL



Kurfürstendamm 38, Berlin

Hauptnutzung:	Office
Gesamtfläche:	6.121 m ²
Wärmeerzeugung:	Fernwärme
Baujahr/letzte Modernisierung:	2005
Risikoklasse:	Core+
Anzahl Mieter:	17

Das Stranding-Risiko beschreibt das Risiko des Ausfalls der Immobilie aufgrund der Nichteinhaltung von zeitbezogenen, nutzungsspezifischen Benchmarks, wie sie sich aus dem Pariser Klimaschutzabkommen ableiten.

Die relevante Kenngröße für die Bewertung der Immobilie im Rahmen des Klimaschutzfahrplans sind die Emissionen von CO₂-Äquivalenten in kg CO₂-Äquivalent oder vereinfacht kg CO₂. Ziel ist es, die CO₂-Emissionen des Gebäudes bilanziell auf nahezu null kg CO₂ zu reduzieren und damit einen klimaneutralen Betrieb des Gebäudes zu realisieren.

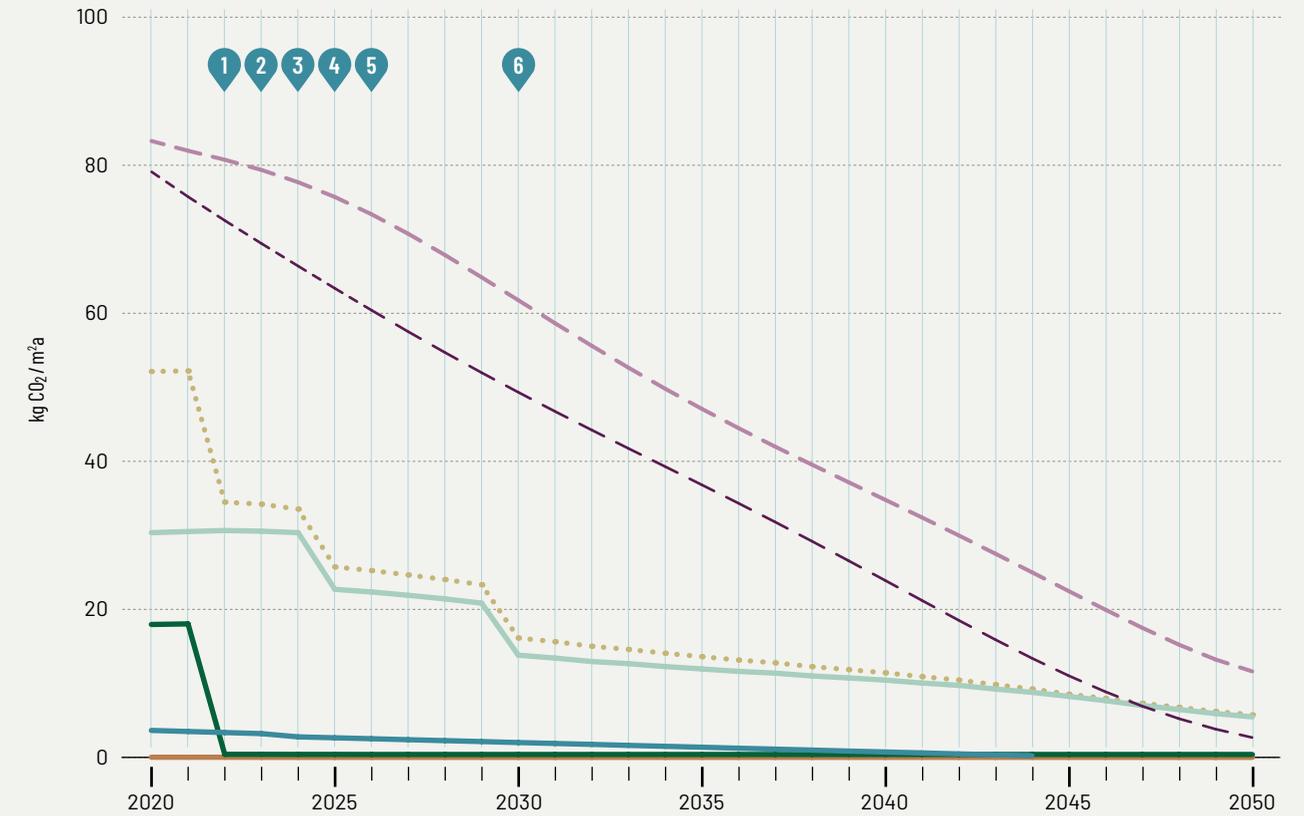
Im Hinblick auf die Energieeffizienz des Gebäudes wird ebenfalls der Endenergieverbrauch [kWh] zur Bewertung herangezogen.

Ausgehend von den übergeordneten Zielen des Pariser Klimaabkommens lassen sich für verschiedene Gebäudetypologien und Gebäudestandorte Benchmarks hinsichtlich der relevanten Parameter ableiten (siehe hierzu *Carbon Risk Real Estate Monitor [CRREM; www.crrem.eu]*).

Um den Stranding-Zeitpunkt für unsere Objekte zu identifizieren, haben wir bereits für einen Teil unserer Portfolios (44 Objekte) sogenannte Klimaschutzfahrpläne erstellt - weitere Objekte werden im nächsten Jahr folgen.



Geplanter CO₂-Entwicklungspfad für Asset Berlin Kurfürstendamm



Optimierungsmaßnahmen im Szenario

1	Umstellung auf Ökostrom auf den Allgemeinflächen	2022	--- Zielpfad CO ₂ -Emissionen für 1,5°C-Ziel gemäß CRREM
2	Installation PV-Anlage	2023	--- Zielpfad CO ₂ -Emissionen für 2°C-Ziel gemäß CRREM
3	Hydraulischer Abgleich	2024	... Gesamtemissionen CO ₂
4	Ökostromanteil Mieterstrom 50 %	2025	— Fernwärme
5	LED im Allgemeinbereich	2026	— Allgemeinstrom
6	Ökostromanteil Mieterstrom 75 %	2030	— Mieterstrom
			— CO ₂ -Senke durch erneuerbare Energien gesamt

Stranding-Risk-Zeitpunkte in Bezug auf die CO₂-Emissionen

Progn. Stranding-Risk Szenario 1,5°C-Ziel	2046
Progn. Stranding-Risk Szenario 2°C-Ziel	kein Stranding

ESG-KENNZAHLEN

Ökostrom

65 %

ÖKOSTROM*
sukzessive Umstellung
in Verhandlung



35 %

ÖKOSTROM*
umgestellt bis 31.12.2022

*Stand per 31.12.22 bezogen auf alle Allgmeinflächen.

Heizmedien

1% Andere*

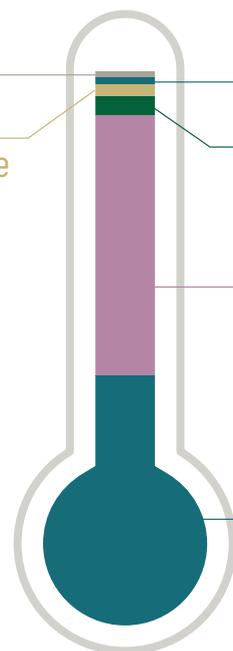
2% Wärmepumpe

1% Heizöl

3% Wärmepumpe
und Gasheizung

42% Erdgas

51% Fernwärme



*Zum Beispiel Holzpellets, Solarthermie, Biogas, Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.

Beispielhafte Verbrauchsdaten auf Fondsebene

Büroimmobilien-
fonds

Logistikimmobilien-
fonds

45,2

16,0

CO₂-Intensität
in kg CO₂-
Äquivalent/m²
pro Jahr

78,0

77,0

Energie-Intensität in kWh/m² pro Jahr

Die Zahlen beruhen auf Verbrauchsdaten, Energieausweisen, und wissenschaftlich basierten Hochrechnungen.

4.

SOZIALES





„PEOPLE BUSINESS“: DIE MENSCHEN BEI VALUES FEST IM BLICK

Ob Verhandlungen mit Mietern über geeignete Flächen, mit Investoren über die richtige Dekarbonisierungsstrategie oder mit lokalen Entscheidern über das geeignete Urbanisierungskonzept vor Ort: Unser tägliches Geschäft ist „People Business“. Unser wichtigstes Kapital sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Ein Interview mit dem HR-Trio von VALUES Real Estate.

Philipp, Du bist im Sommer des vergangenen Jahres von einer renommierten deutschen Fondsgesellschaft zu VALUES gekommen, um den Personalbereich strategisch aufzubauen. Schildere uns Deinen ersten Eindruck: In was für ein Unternehmen bist Du bei VALUES gekommen?

Philipp: Auch wenn es verschiedene Standorte gibt, habe ich einen Geist der Gemeinschaft und des Zusammenhalts vorgefunden. Diesen Geist haben wir trotz unseres schnellen Wachstums bewahrt – und das über die inzwischen fünf Standorte hinweg. Dabei ist hervorzuheben, dass die Zusammensetzung der Kolleginnen und Kollegen aufgrund der verschiedenen Tätigkeitsfelder sehr unterschiedlich ist. Ein Projektentwickler tickt anders als ein Investmentmanager. Das tut aber dem Teamspirit bei uns keinen Abbruch.

Auf welche Aspekte wird es künftig im Personalmanagement ankommen?

Philipp: Die zwei wichtigsten Schlagworte sind für mich Unternehmenskultur und Digitalisierung. Die Ansprüche an die Arbeitsplätze steigen. Wir

haben einen Arbeitnehmermarkt. Unternehmen bewerben sich heute bei den potenziellen Kolleginnen und Kollegen. Insbesondere die junge Generation schaut auf den Sinn der eigenen Arbeit und des Unternehmens, in dem sie arbeiten. Deshalb ist auch eine gute Unternehmenskultur die Basis dafür, im „War for talents“ zu bestehen und sich bestenfalls vom Wettbewerb abzusetzen. Eine weitere wichtige Aufgabe ist die Digitalisierung des HR-Managements – angefangen vom Recruiting bis hin zur Beantragung von Urlaubstagen und Fortbildungen. Hier gilt es, smarte Infrastrukturen zu schaffen und die Kolleginnen und Kollegen aller Altersgruppen mitzunehmen.

Lisette, als Du im Jahr 2019 zu VALUES gekommen bist, hieß das Unternehmen nicht nur anders, es war auch anders. Wie hat sich VALUES aus Deiner Sicht seitdem verändert?

Lisette: Als ich im November 2020 wegen der bevorstehenden Geburt meines ersten Kindes mit meiner Arbeit aussetzte, waren wir rund 40 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und gehörten noch zu einer anderen Unternehmensgruppe.

Etwa ein Jahr später kam ich zurück, aber nun in ein eigenständiges Headquarter von VALUES und in ein Unternehmen mit einer neuen Corporate Identity. Ich hatte einerseits das Gefühl, in einem neuen Unternehmen anzufangen. Die Mitarbeiterzahl hatte sich mehr als verdoppelt, neue Geschäftsbereiche waren entstanden. Plötzlich beschäftigte sich das Unternehmen mit Ärztehäusern und Kitas. Andererseits atmeten die neuen Kolleginnen und Kollegen den Geist des Unternehmens wie jene, die ich schon kannte. Es war faszinierend und ist es immer noch.

Du bist seit November 2021 als Personalreferentin bei VALUES tätig, hast aber im Jahr 2019 zunächst als Assistentin der Geschäftsführung angefangen. Wie kam es dazu, dass Du den Personalbereich für Dich entdeckt hast?

Lisette: Mich hat schon immer die Kombination der beiden Faktoren Wirtschaftlichkeit und Persönlichkeit bei unternehmerischen Entscheidungen interessiert. Nach meinem Bachelor in Betriebswirtschaft habe ich deshalb unter der Bedingung bei VALUES begonnen, dass ich nebenher meinen Master in Wirtschaftspsychologie erwerben kann. Dabei hat mich das Unternehmen sehr unterstützt. Und ich habe schon ein bisschen darauf spekuliert, dass sich bei VALUES der HR-Bedarf entwickeln könnte, wenn das Unternehmen weiterwächst, was dann auch der Fall war.

Christin, Du hast es Lisette gleichgetan und bist gerade erst von der Geschäftsführungsassistentin in das Personalmanagement gewechselt. Wie kam es dazu?

Christin: Als ich als Assistentin der Geschäftsführung bei VALUES im Januar 2020 begonnen habe, hatte ich auch immer schon ein bisschen mit Personalthemen zu tun. Denn einen übergreifenden Personalbereich gab es damals nicht. Nach und nach habe ich bemerkt, dass

mir die HR-Themen liegen und ich viel Freude dabei empfinde. Und so konnte ich mich weiterentwickeln und bin seit April dieses Jahres im HR-Team. Das Unternehmen unterstützt mich dabei. Ich erhalte einen Einarbeitungs- und Fortbildungsplan.

Was wurde 2022 im HR-Management erreicht?

Philipp: Das Wichtigste war, in einem stark wachsenden Unternehmen ein übergreifendes zentralisiertes HR-Management mit gleichen Standards zu schaffen. Dabei sind wir auf

Zahlen, Daten, Fakten

114 Mitarbeiter/-innen

53 Männlich

61 Weiblich

99 Vollzeit

15 Teilzeit

36 Jahre Durchschnittsalter

7 Krankheitstage
Mitarbeiter/Jahr

Mitarbeiterstruktur

11 Geschäftsführer/-innen

11 Führungskräfte

82 Mitarbeiter/-innen

10 Young Professionals:
(Werkstudenten, Praktikanten und Azubildende)



*Philipp Meindl, Head of Human Resources,
Lisette Pörschke-Kaeding, HR Business Partner,
Christin Anders, Junior HR Business Partner
(v. l. n. r.)*

dem Weg. Wir haben inzwischen einheitliche Arbeitsvertragsmuster, eine einheitliche Lohnbuchhaltung und die Recruiting-Aktivitäten kommen nun von uns aus einer Hand. Ebenso waren mir klare Regeln bei unserer Feedbackkultur wichtig. Darüber hinaus stellt die erste Mitarbeiterumfrage des vergangenen Jahres einen Meilenstein des HR-Managements dar.

Lisette: Ein weiterer Meilenstein war auch der Strategietag in Scharbeutz. Hier haben wir uns über die Unternehmenskultur und auf unsere Unternehmenswerte verständigt. Nicht zu unterschätzen sind Incentivierungen wie After-Work-Treffen. Hier in Hamburg ist dabei unsere eigene Bar nicht zu unterschätzen.

Christin: Wir haben uns auch bei den weiteren Incentivierungen auf den Weg gemacht. So haben wir mit der Förderung von Urban-Sports-Mitgliedschaften und ÖPNV-Tickets begonnen. Diese Förderungen werden nun im Jahr 2023 für alle vereinheitlicht. Ob Urban-Sports-Mitgliedschaft oder Sportverein: Wir fördern sportliche Aktivitäten, weil uns die Gesunderhaltung unserer Kolleginnen und Kollegen am Herzen liegt. Und alle bekommen das 49-Euro-Deutschlandticket von VALUES. Unsere Kooperation mit JobRad wird einen weiteren Baustein unseres Gesundheitsmanagements bilden. Außerdem spart Radfahren den Ausstoß von CO₂.

Ihr habt schon einen kleinen Ausblick auf 2023 gegeben. Was wollt ihr noch anpacken?

Philipp: Ein sehr zentrales Projekt ist die Einführung eines digitalen HR-Managements mit Schnittstelle zum Recruiting. Künftig beginnt der Kontakt mit potenziellen Kolleginnen und Kollegen über die Website auf dem Karriereportal. Die Daten werden erfasst und nach Einstellung in das interne HR-Management überführt. Außerdem möchte ich ein zentrales Personalentwicklungskonzept bei VALUES implementieren.

Was soll sich bei VALUES nicht verändern?

Lisette: Unser Teamspirit, unsere Kollegialität mit den vielen Freundschaften. Unsere Werte bei VALUES, die vor allem auf Menschlichkeit beruhen.

Christin: Dazu gehören auch unsere vielen gemeinsamen Erlebnisse auf der Dachterrasse in Hamburg: bei Grillabenden, Sommerfesten und vielem mehr.

UNSER ENGAGEMENT FÜR DIE GESELLSCHAFT

Kulturelle Zwischennutzung: POSTOST Ukraine

Seit über einem Jahr führt Russland einen Angriffskrieg in der Ukraine. Millionen Menschen sind geflüchtet. Ein Ende ist leider immer noch nicht absehbar. Um Positionen ukrainischer Künstlerinnen und Künstler zu präsentieren, hat die Stiftung Neue Kunst Berlin-Brandenburg (SNKBB) die Ausstellung „POSTOST: Україна / Ukraine“ ins Leben gerufen. Alle Einnahmen der Ausstellung wurden direkt an die Ukrainian Cultural Community (UCC) in Berlin gespendet.

Dieser temporären Ausstellung gab VALUES vom 19. Juni bis Ende Oktober eine Heimat in der Karl-Marx-Straße 84 in Berlin-Neukölln. Ab 2024 soll dann das Projekt zum ESG-konformen Um- und Ausbau des Geschäftshauses direkt gegenüber dem Rathaus Neukölln beginnen. Die Ausstellung versammelte vorrangig Positionen ukrainischer Künstlerinnen und Künstler. So entstand ein prismatischer Blick auf eine Gegenwart im Krieg, Alltag in Bedrohung und Geschichten um Identifikation, Zusammenhalt und Zugehörigkeit.

Sponsoring Vereine

Neben solchen Kunstprojekten fördert VALUES auch verschiedene soziale und gemeinnützige Projekte. So spendet das Unternehmen an das Deutsche Kinderhilfswerk, die Freunde Arche Frankfurt am Main, das Kinderhospiz Sternenbrücke, Hamburg, und die Stiftung Mittagskinder, Hamburg.



INSTITUTIONELLES KAPITAL FÜR DIE SOZIALE INFRASTRUKTUR

Immobilien im Bereich der sozialen Infrastruktur berühren wichtige gesellschaftliche Themen. Ob Kitas, Schulen, Ärztehäuser, Rehakliniken oder fachmedizinische Bildungseinrichtungen sowie Büroobjekte mit Mietern der öffentlichen Hand: Wir von VALUES Real Estate leisten mit dem Erwerb und dem Management dieser Objekte sowie der Bündelung in attraktiven Anlageprodukten für institutionelle Investoren einen Beitrag für den gesellschaftlichen Zusammenhalt in Deutschland. Wir lenken das eingezahlte Kapital der Sparerinnen und Sparer in wichtige Themenfelder, die eine übergeordnete Bedeutung haben. So erwirtschaften die Beiträge nicht nur die nötigen Renditen für die Altersvorsorge des eingezahlten Kapitals. Sondern sie leisten zudem einen Beitrag, dass für die jeweiligen Bereiche hochqualitative Immobilien bereitgestellt werden.

So verzeichnete der Fonds VALUES Public Sector sieben Objektzugänge mit einem Investmentvolumen von rund 200 Millionen Euro. Dazu zählen so bedeutsame Objekte wie das Liegenschaftskarree Kiel, die beiden Thüringischen Landesministerien für Inneres und Wirtschaft sowie das Stadthaus der Landeshauptstadt Schwerin. Mit dem Erwerb des ehemaligen Fernmeldeamtes in Hamburg-Rotherbaum gelang VALUES Real Estate nicht nur die größte Einzeltransaktion im mittleren dreistelligen Millionen-Euro-Bereich. Das Investment stellt auch einen Meilenstein für die Freie und Hansestadt Hamburg dar, ihre universitäre Bildungs- und Forschungsinfrastruktur zukunftsfähig zu gestalten. So werden nach dem Umbau die Universität Hamburg, das Leibniz-Infra-

tionszentrum Wirtschaft (ZBW), das German Institute for Global and Area Studies (GIGA) sowie das Studierendenwerk Hamburg hier eine neue Heimat finden.

In Berlin ging an der Landsberger Allee der Neubau mit dem Mieter Jobcenter Friedrichshain-Kreuzberg an VALUES über. Zudem startete VALUES mit dem VALUES Health Invest II seinen ersten Artikel-8-Fonds. Dieser fokussiert sich u. a. auf die Breite sowohl ambulanter als



Das Ärztehaus „Haubrichforum“ am Neumarkt in Köln (oben) und das Thüringische Landesministerium für Inneres und Kommunikation in Erfurt (unten).



Kita in Hamburg, Bergstätter Straße

auch stationärer gesundheitswirtschaftlicher Immobilien. Dazu gehören hybride Wohn- und Pflegekonzepte genauso wie Immobilien für Betreutes Wohnen und Ärztehäuser, aber auch ausgewählte stationäre Gesundheitsimmobilien wie Pflegeheime oder Rehakliniken. Hinzu kommt der Blick auf Immobilien gesundheitswirtschaftlicher Nutzungen, etwa Büros von medizinischen Unternehmen oder Krankenkassen sowie Bildungseinrichtungen, medizinisch ausgerichteter Einzelhandel, Labore und der Bereich Life Science. Erste Objekte wie etwa die Rehaklinik in Glückstadt bei Hamburg konnten bereits angekauft werden.

Der VALUES Daycare Invest erreichte mit insgesamt 37 Kitas und 170 Millionen Euro Fondsvolumen sein endgültiges Fondsvolumen. Wir wissen um die hohe Verantwortung, die mit dem Management dieser Objekte einhergeht. Schließlich geht es um nichts weniger als das Heranwachsen unserer nächsten Generationen. Inzwischen konnten wir diesen Fonds auch als Artikel-8-Fonds aufwerten.

Transformation von Immobilien: Urbane Räume wiederbeleben

Im Jahr 2022 konnte VALUES die Projektentwicklung „Rosi“ gegenüber den Hackeschen Höfen in Berlin-Mitte abschließen und veräußerte dieses neu entstandene Mixed-Used-Ensemble an den für die BVK gemanagten Fonds BVK-VALUES-Immobilienfonds-CBD. Projektentwicklung und Veräußerung stehen beispielhaft dafür, wie VALUES nachhaltige Werte durch Transformation urbaner Räume für die Menschen vor Ort und den Investmentmarkt schafft.

Zwei weitere innerstädtische Projektentwicklungen von VALUES Real Estate erzielten mit ihrem Richtfest im Jahr 2022 jeweils Meilensteine. In Düsseldorf entsteht am Joachim-Erwin-Platz ein Hotel- und Einzelhandelskomplex mit dem künftigen Hauptmieter Motel One für die Alte Leipziger. In Dresden transformiert VALUES das ehemalige Kaufhaus Wöhl in der Prager Straße in eine Hotel- und Einzelhandelsnutzung mit dem künftigen Hauptmieter Premier Inn um.

Ziel 2023: Zwei Artikel-9-Fonds fest im Blick

Das 2022 gesetzte Ziel für einen neuen Impact-Fonds im Gesundheitsbereich hat VALUES Real Estate fest im Visier. Hier geht es uns vor allem um neue Formen des Betreuten Wohnens im Alter. Ein Aspekt dabei ist zum Beispiel, dass pflegebedürftige Kinder und ihre nunmehr durch Alter auch pflegebedürftig gewordenen Eltern in einer tragfähigen Umgebung gemeinsam weiterleben können.

Ein weiteres Thema hat sich durch die gesellschaftliche Debatte über fehlenden bezahlbaren Wohnraum in Deutschland ergeben. So suchen wir nach Wegen, um Investments in gefördertes Wohnen in Deutschland wieder attraktiv zu gestalten. Denn die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum leistet einen Beitrag, um die Gesellschaft zusammenzuhalten.

Mieterumfrage

Erstmals als Pilot hat VALUES für alle Mieterinnen und Mieter der Objekte des BVK-VALUES-Immobilienfonds-CBD eine Mieterumfrage aufgesetzt. Einmal jährlich sollen alle Mieter die Gelegenheit erhalten, sich zu ihrem jeweiligen Objekt zu äußern. Die Umfrage gibt dem Asset Management wichtige Hinweise für Verbesserungen. Sie soll daher ab dem Jahr 2023 als Umfrage für alle Objekte implementiert werden.



Impressum

Herausgeber

VALUES. Real Estate
Mattentwiete 8
D-20457 Hamburg
t +49 40 334661-0
f +49 40 334661-199
info@values-realestate.de

Information im Internet

Den Nachhaltigkeitsbericht 2022 der VALUES Real Estate finden Sie auf unserer Website www.values-realestate.de/nachhaltigkeit in deutscher und englischer Sprache

Konzeption und Redaktion

VALUES. Real Estate
Heide Kommunikation, Berlin
ES EnviroSustain GmbH, Berlin

Designkonzept und Gestaltung

Susann Ihlenfeld, Designstudio für
Markenentwicklung

Bildquellen

VALUES. Real Estate
inframe, Berlin (S. 06/07, 08)
Andreas Heller Architects & Designers (S. 12/13)
Victoria Pidust and Volo Bevza (S. 44/45)
iStock (S. 24, 38/39, 48/49)
Unsplash (S. 26/27, 30/31), Pexels (S. 28)

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit werden nicht in jedem Fall die Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) genutzt. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten im gesamten Bericht für alle Geschlechter.

Unsere Partner



Signatory of:

