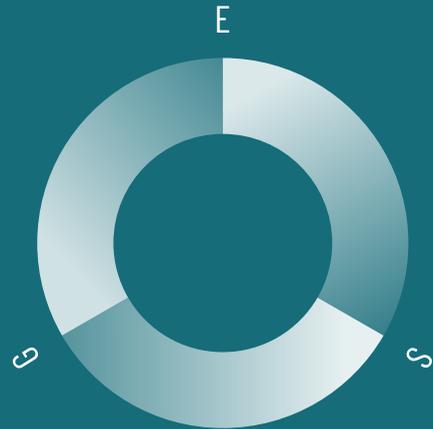


# VALUES.

Real Estate



## ESG-BERICHT 2023



## WIR GEBEN WERTEN RAUM.

Sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Geschäftsfreunde,

wir freuen uns sehr, Ihnen unseren 3. ESG-Bericht vorstellen zu dürfen. Wir haben uns im Jahr 2023 das Ziel gesetzt, das Thema ESG auf den nächsten Level zu heben. Dazu haben wir eine Qualitäts- und Digitalisierungsoffensive gestartet. Wir laden Sie zum Lesen des Berichtes ein und geben Ihnen gern Einblicke, mit welcher Strategie und welchen Maßnahmen wir unser Unternehmen darauf fokussiert haben, die Klima- und weiteren Nachhaltigkeitsziele zu erreichen.

ESG ist der Transformationstreiber für unser Unternehmen, um unsere Geschäftsprozesse konsequent zu digitalisieren. Denn digitale Daten sind Voraussetzung für substanzielle ESG-Reportings und ein professionelles ESG-Management. Inzwischen konnten wir alle unsere inzwischen mehr als 120 Objekte in unserem ESG-Performance- und Finanztool erfassen. Von diesen Daten ausgehend können wir für jedes Objekt konkrete Ziele formulieren, die sich an den Zielpfaden gemäß Pariser Klimaschutzabkommen ausrichten.

Vom hauseigenen Property Management bis zum Fondsmanagement sind die Daten im Unternehmen für jede Immobilie lückenlos verfügbar. Die Verbrauchsdaten, vor allem von Wasser, Strom und Fernwärme aus unserem derzeit ausgerollten digitalen Smart-Metering-System fließen zunehmend über eine hausinterne Schnittstelle direkt in das ESG-Tool ein. Unsere Datenqualität verbessert sich stetig, die Prozesse werden zunehmend automatisiert.

Ein weiterer wichtiger Handlungsstrang ist die Optimierung des Betriebs unserer Gebäude. Mit Condition Monitoring mindern wir Betriebsrisi-

ken und mögliche Schäden an Technik und Objekten. Sensoren zeigen hohe Verbräuche durch Verschleiß oder Falschnutzung sowie Unregelmäßigkeiten frühzeitig an. Außerdem können wir mittels der erfassten Daten Energie- und Kostenverbräuche gezielt verringern und somit die Energieeffizienz in den Bereichen Heizung, Kälte und Lüftung verbessern. Weiterhin testen wir gerade den Einsatz von verschiedenen Tools für Gebäudeautomationen, die auch mithilfe von KI den Betrieb der Immobilien optimieren sollen. Die gewonnenen Erkenntnisse werden wir zukünftig in unseren Portfolien zielgerichtet und effizienzorientiert einsetzen.

Auch das eigene Unternehmen betreffend haben wir uns im Jahr 2023 auf eine solide Datenbasis gestellt. Wir kennen nun den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck unseres Unternehmens und die wichtigsten Stellschrauben, um diesen zu vermindern. Etwa ein Viertel machte zuletzt noch das tägliche Pendeln zur Arbeit aus. Deshalb fördern wir das berufliche Deutschlandticket genauso wie das Dienstfahrrad – beide erfreuen sich zunehmender Beliebtheit.

Unser ESG-Botschaftersystem wollen wir auf einen neuen Level heben. Aus sensibilisierten Kolleginnen und Kollegen, die das Thema Nachhaltigkeit intern vertreten, sollen durch Fortbildung operativ handelnde ESG-Fachkräfte werden. Künftig werden jene ESG umsetzen, die vor Ort die Objekte bzw. die Immobilien in den Fonds verantwortlich betreuen. Dazu planen wir eine Fortbildungsoffensive, die unser strategisches ESG-Management gezielt steuert.

Neben der internen Qualität schauen wir aber auch, welche neuen Märkte wir uns erschließen können. So haben wir mit der Eröffnung unseres Wiener Büros zum ersten Mal in unserer Unter-



nehmensgeschichte den Weg über Deutschland hinausgewagt. Wir wollen weiterwachsen und unsere Tätigkeitsfelder diversifizieren. Somit leisten wir einen Beitrag für die wirtschaftliche Nachhaltigkeit der VALUES-Gruppe. Dazu zählt auch das neue Geschäftsfeld der erneuerbaren Energien, welches wir im Jahr 2023 begründet haben. Wir wollen günstigen und grünen Mieterstrom selbst produzieren und unseren Mietern bereitstellen. Somit leisten wir einen Nachhaltigkeitsbeitrag für die Energiewende in Deutschland, für unsere Objekte und die Wirtschaftlichkeit unserer Mieterinnen und Mieter.

Sowohl im Kontext unserer Geschäftstätigkeit als auch außerhalb dieses Feldes sind uns der Zusammenhalt und die Stabilität unseres Gemeinwesens sehr wichtig. Wir engagieren uns daher weiterhin sehr stark im Bereich der Immobilien für die soziale Infrastruktur – von Gesundheit über Bildung bis zu öffentlichen Mietern. Ebenso wird uns das Thema Wohnen künftig stärker beschäftigen.

Zudem sorgen wir bei neuen Projekten mit Zwischennutzungskonzepten dafür, dass sich lokale Communitys für die künftige Immobiliennutzung schon während der Planungsphase herausbilden können. Außerhalb unserer unmittelbaren Geschäftstätigkeit unterstützen wir über die Gesellschaft tomoni mental health Menschen mit psychischen Erkrankungen – ein Thema, das unsere Gesellschaft noch weitgehend unterschätzt bzw. dessen Betroffene von ihr noch allzu häufig stigmatisiert werden.

Viel Spaß bei der Lektüre wünscht Ihnen

**Dr. Thorsten Bischoff**

Chief Developing Officer / Managing Partner  
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

Werttreiber Nachhaltigkeit

20

Unsere Ziele der Sustainable  
Development Goals

22

**3. ÖKOLOGIE**

24

Den CO<sub>2</sub>-Ausstoß im  
Unternehmen managen

26

Manage-to-green-Ansatz  
für das gesamte Portfolio

28

ESG-Kennzahlen

30

**4. SOZIALES**

32

Die Weiterentwicklung der  
Kolleginnen und Kollegen  
fördern

34

Unsere sechs Kernwerte für  
eine wertschätzende Unter-  
nehmenskultur

36

Neue soziokulturelle Räume:  
Unser Engagement am  
Candidplatz in München

38

Institutionelles Kapital für die  
gesellschaftliche Daseins-  
vorsorge

39

Transformation von Immobilien:  
Urbane Räume wiederbeleben

40

Ziele 2024: Das Thema Wohnen  
fest im Blick

42

Impressum



## KAPITEL 1

# VALUES. REAL ESTATE DAS UNTERNEHMEN

*Susanne Lübke sorgt bei VALUES dafür, dass im Büro alles läuft, wichtige Daten richtig abgelegt sind und neue Kolleginnen und Kollegen sich schnell zurechtfinden. Sie ist außerdem Sicherheitsbeauftragte und koordiniert unsere Ersthelferinnen und Ersthelfer.*



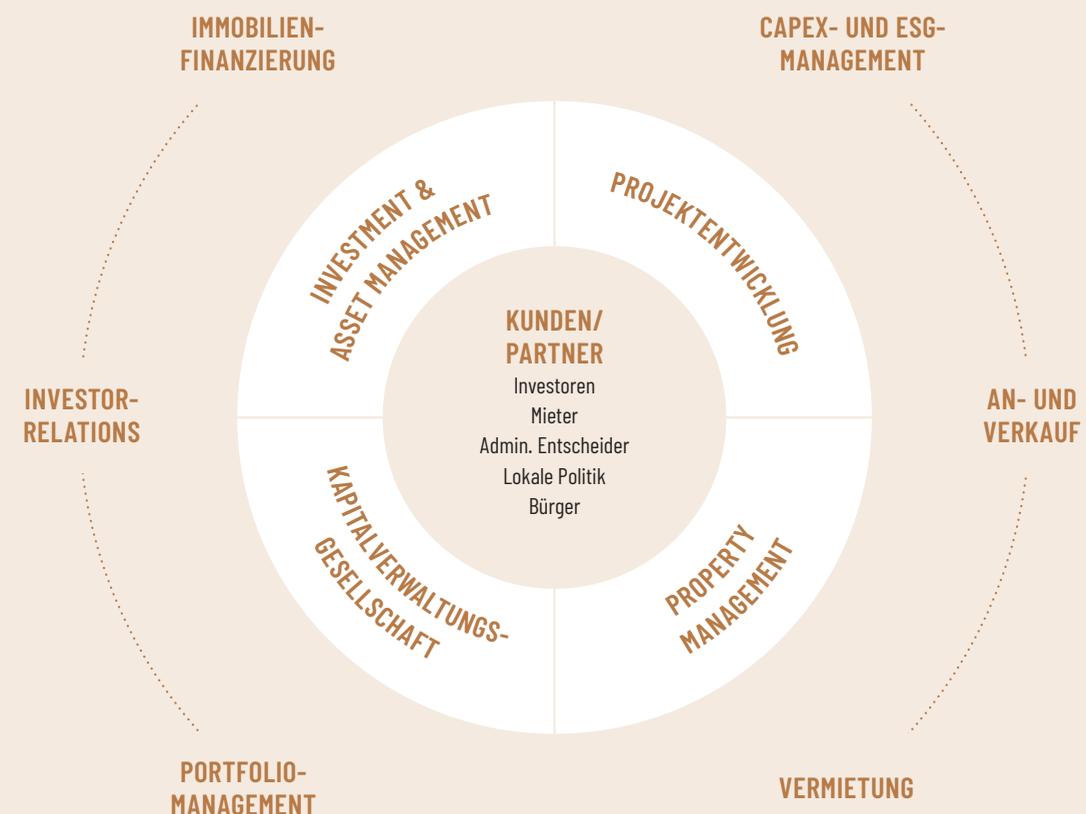
# GESCHÄFTSFELDER UND KOMPETENZEN

VALUES Real Estate ist ein auf den Immobilienmärkten in Deutschland und Österreich tätiges Full-Service-Unternehmen. Mit den vier Geschäftsbereichen Investment & Asset Management, Projektentwicklung, Property Management und Kapitalverwaltung decken wir alle Kernbereiche des Marktes ab. Damit verfügen wir über die komplette Datenautonomie ohne externe Schnittstellen zu Dritten. Dieser Umstand stellt ein Asset dar, um mit einer exzellenten Datenqualität das Thema ESG strategisch implementieren und operativ sehr effizient steuern zu können. VALUES hat sich auf den Weg gemacht.

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



Seit Ende 2023 sind wir auch in Wien präsent.



---

## ZAHLEN IM ÜBERBLICK

---

*Assets under Management in Euro*

5 Mrd.

---

*Immobilien under Management*

124

---

*Investmentvehikel/  
Managementmandate*

12





Die mit Solarpaneelen erzeugte Energie auf dem Logistikobjekt in Schlitz versorgt den Mieter mit Strom.

---

*Quadratmeter Mietfläche under Management*

1,1 Mio.

---

*Realisierte Projektentwicklungen*

14

---

*Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter*

134

# GEOGRAFISCHE ALLOKATION UND NUTZUNGSARTEN

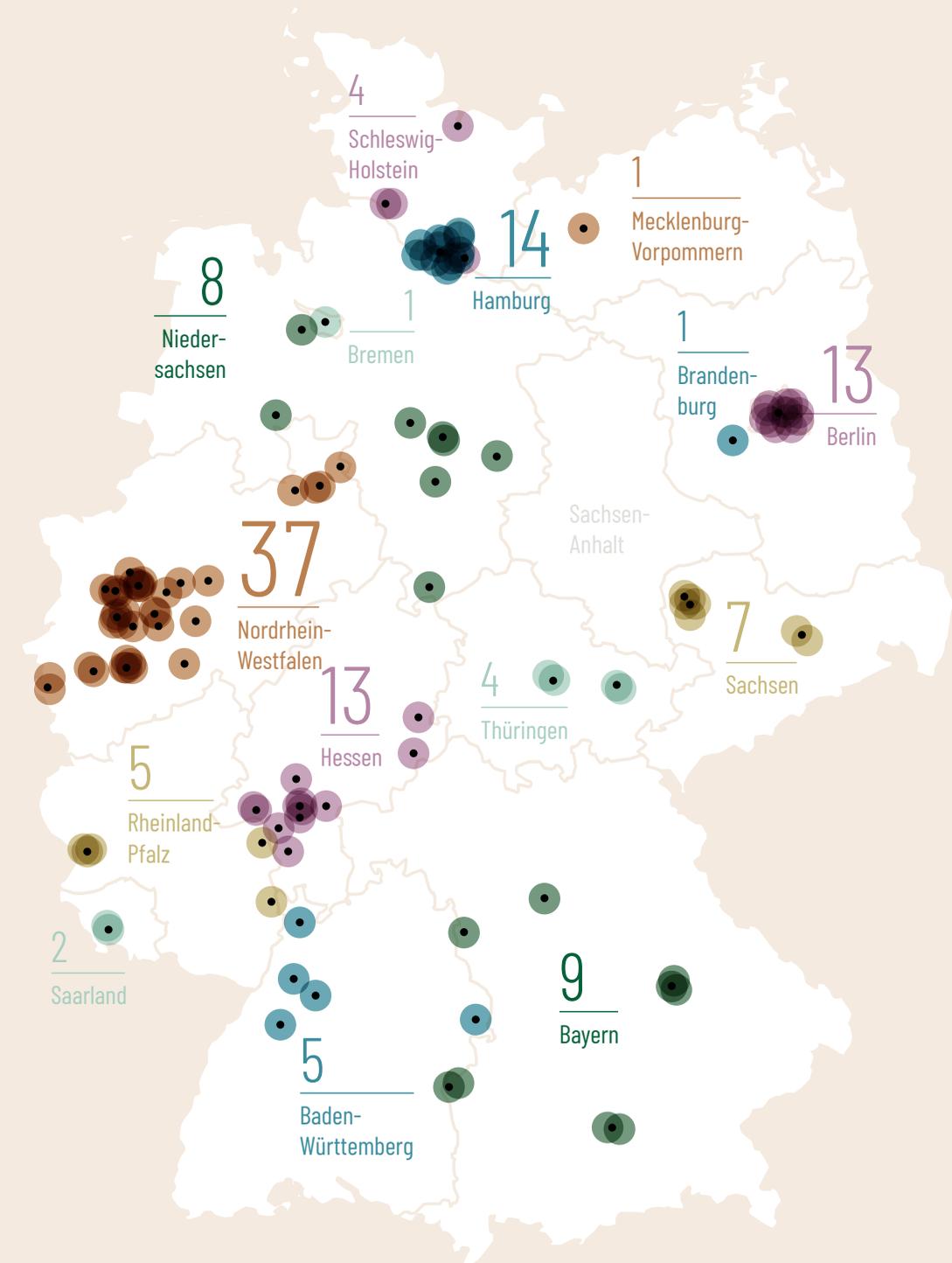
*Mit fachkompetenten Kolleginnen und Kollegen bilden wir die verschiedenen Assetklassen in unseren jeweiligen Geschäftsfeldern ab. Diese Fachkompetenz ergänzen wir mit fundierter Lokalexpertise in den wichtigsten deutschen Teilmärkten.*



Nutzungsarten in Prozent, Anteil an der Gesamtfläche.

\*Hierzu zählen Büroobjekte mit öffentlichen Mietern und Immobilien mit Nutzern aus dem Bildungsbereich (Kita, Schule, Universität).

Stand: 31.12.2023



Geografische Verteilung der VALUEs-Objekte nach Bundesländern

Stand: 31.12.2023

## KAPITEL 2

# GOVERNANCE: ESG-STRATEGIE

*Bogac Kesikbiyik hat ein exzellentes Gespür für Lagen, Flächen und die passenden Mieter am jeweiligen Standort. Mit seiner facettenreichen Marktexpertise bringt er bei VALUES als Head of Asset Management unsere Objekte voran.*



# WERTTREIBER NACHHALTIGKEIT

*ESG ist Werttreiber – für unsere Immobilien, unsere Fonds und unser Unternehmen. Wir haben bei uns daher ein bereichsübergreifendes ESG-Management etabliert. ESG ist für uns Chance statt Risiko.*

Wir machen ESG messbar und heben die Werte unserer Objekte – für Investoren, Mieter und die Stakeholder vor Ort. Um dieses Ziel zu erreichen, entwickeln wir langfristig tragfähige Geschäftsmodelle für unsere Objekte, die im Einklang mit den ESG-Anforderungen stehen und teilweise über die Regulatorik hinausgehen.

Immobilien sind soziale Räume. In unserem Handeln lassen wir uns vom Zielbild der inklusiven, lebendigen und klimaresilienten Stadt leiten. Wir schaffen bzw. sorgen für gut vernetzte Räume der Nachbarschaft, in der sich Menschen unterschiedlichster sozialer Herkunft und Interessen verwirklichen können.

Als Full-Service-Unternehmen in der Immobilienbranche nehmen wir auch unser eigenes Handeln in den Blick – in seiner ökologischen und sozialen Dimension und im Bereich guter Unternehmensführung. Wir verfolgen einen Stufenplan zur Emissionsneutralität unseres Unternehmens. Unseren Kolleginnen und Kollegen bieten wir faire Arbeitsbedingungen sowie eine auf unseren Werten basierende Arbeitsatmosphäre. Über unser unternehmerisches Handeln berichten wir transparent.

## Unsere ESG-Strategie

**Marktumfeldanalysen und Aktionspläne:** Wir analysieren die Marktveränderungen in der Immobilienbranche insgesamt, in den jeweiligen Assetklassen sowie in den Segmenten unserer potenziellen Mieter. Gleichzeitig haben wir aktuelle Entwicklungen der ESG-Regulatorik immer im

Blick. Dies schließt auch die Analyse der eigenen Unternehmenstätigkeit mit ein. Aus den Analysen leiten wir Aktionspläne ab, die wir konsequent umsetzen. Bei der Optimierung der Objekte setzen wir auf den Manage-to-green-Ansatz.

**Partner strategischer Initiativen:** Unser Engagement in Nachhaltigkeitsinitiativen hilft uns, die Objekte und Fondsprodukte und unser Unternehmen systematisch im Sinn der ESG-Anforderungen zu steuern. Wir sind Mitglied der Net Zero Asset Managers initiative und Unterzeichner der sechs Nachhaltigkeitsziele der United Nations Principles for Responsible Investment (UN PRI). Zudem engagieren wir uns in der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) und im Urban Land Institute (ULI).

**Maßnahmenpriorisierung und Ressourcenplanung:** Unsere ESG-Maßnahmen priorisieren wir nach Relevanz und Wirksamkeit zur Optimierung der ESG-Performance. Daraus ableitend budgetieren wir Personal- und Finanzmittel für die von uns geplanten Maßnahmen.

**Risikomanagement:** Mit unserem umfassenden Risikomanagement – bezogen auf Objekte, Fondsprodukte und unser Unternehmen – identifizieren wir, welche Risiken unsere wirtschaftlichen Ziele im Allgemeinen und die ESG-Ziele im Besonderen gefährden. Wir entwickeln Maßnahmen zur Risikominderung und setzen diese konsequent um.

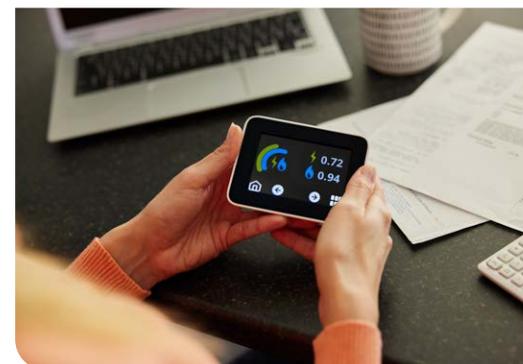
**Bewertung der Ergebnisse, Nachjustierung:** Wir bewerten regelmäßig die Ergebnisse unse-

rer ESG-Maßnahmen. Wenn nötig, justieren wir nach bzw. entwickeln neue Maßnahmen.

## Wie wir ESG umsetzen

**ESG-Team:** VALUES Real Estate hat einen eigenen ESG-Bereich geschaffen. Die Führung des Bereichs ist im Management auf Geschäftsführerebene verankert. Regelmäßige Fortbildungen stellen sicher, dass VALUES Real Estate die neusten Trends im Blick hat. So haben zwei Kollegen erst jüngst eine Fortbildung der DGNB zum ESG-Management für Bestandsimmobilien erhalten. Mit dem verantwortlichen ESG-Manager haben wir einen im Unternehmen verantwortlichen Ansprechpartner etabliert, der die bereichsübergreifende Koordination des Themas managt. Ihn unterstützen die 16 ESG-Botschafter, die alle operativen Bereiche abbilden. Regelmäßige Meetings sorgen dafür, neue Erkenntnisse und Themen in das ESG-Team zu tragen. Begleitet werden unsere Aktivitäten durch eine professionelle externe ESG-Strategieberatungsgesellschaft, die auch fester Bestandteil unseres Qualitätsmanagements ist.

**Maßnahmen und Instrumente:** Wir erfassen die wichtigsten Daten und pflegen diese in unserem digitalen ESG-Tool zum Finanz- und Performancemanagement ein. Für jedes Objekt und jeden Fonds erstellen wir Reportings, beteiligen uns für ausgewählte Fonds am internationalen Fonds-Benchmarking (GRESB) und erstellen Stranding-Risk-Analysen für alle Assets. Auf Basis der Daten und eines detaillierten Ener-



gieaudits erhält jedes Objekt eine grüne Investitionsplanung, um es konsequent auf dem Weg zur Klimaneutralität zu begleiten. Bei der Umsetzung nutzt unser ESG-Management Förderprogramme und lässt die Immobilien bedarfsorientiert extern zertifizieren (z. B. DGNB). Diese sind Teil unseres stetigen Verbesserungsprozesses. Dadurch sorgen wir dafür, dass die Ausschüttungsrenditen und Immobilienwerte unserer Investoren langfristig gesichert sind.

**Transformative Geschäftsmodelle:** Mit der Produktion von eigenem grünem Mieterstrom leisten wir einen Beitrag für die Transformation unseres Immobilienbestandes und die Energiewende in Deutschland. Gerade in Zeiten steigender Energiepreise stehen wir in der Verantwortung gegenüber unseren Mietern, überzeugende ökonomische und ökologische Lösungen zu finden. Wir haben zunächst mit dem Thema Photovoltaik begonnen. Für die Zukunft planen wir, auch weitere regenerative Energiequellen für unseren Immobilienbestand, unsere Unternehmenstätigkeit, für Mieter und für Investoren zu erschließen.

**Professionelles HR-Management:** Wir haben mit unserem HR-Management einheitliche Arbeitsbedingungen für alle geschaffen. Mit ihnen stellen wir die Gleichbehandlung aller Beschäftigten sicher. Wir schließen jede Form der Diskriminierung wegen des Geschlechts, der Herkunft, des Alters oder wegen sexueller Orientierung aus. Unsere Arbeitsverträge beinhalten eine sehr gute und leistungsbezogene Vergütung. Sie berücksichtigen darüber hinaus weitere Themen wie etwa die Entwicklung von Talenten, die Gesunderhaltung und die Förderung sauberer Mobilität.

**Werte leben:** Wir geben Werten Raum – VALUES ist ein Unternehmen, dem Werte und vor allem die Menschen wichtig sind. Deshalb haben unsere Kolleginnen und Kollegen die sechs Kernwerte von VALUES selbst entwickelt. Diese sind unsere Leitplanken für den täglichen Umgang miteinander und mit unseren externen Partnern.

Lesen Sie mehr zu unseren Werten auf S. 34.

# UNSERE ZIELE DER SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

*Wir richten unser Handeln an den 17 Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen aus, wobei wir uns auf die Ziele hochwertige Bildung, bezahlbare und saubere Energie und Maßnahmen zum Klimaschutz besonders stark fokussieren. Dafür stehen die Diversifizierung unserer Produktpalette im Bereich der sozialen Infrastruktur genauso wie die Gründung des neuen Geschäftsfeldes Renewables, das Eingehen gezielter Partnerschaften und der verstärkte Fokus auf Nachhaltigkeit im Unternehmen selbst. Zu den drei Fokuszielen beschreiben wir hier unser konkretes Handeln.*

## ZIEL 4: HOCHWERTIGE BILDUNG

### Produkte

Bildung ist ein wesentliches Vorsorgethema, weil sie insbesondere im rohstoffarmen Deutschland der wesentliche Werttreiber für eine zukunftsfähige Wirtschaft ist. Zwei unserer Produkte beschäftigen sich damit:

1. Impact-Fonds VALUES Daycare Invest
  - Auflage des Fonds im Jahr 2021
  - Der Fonds umfasst inzwischen 37 Immobilien mit Kitaeinrichtungen.
  - Wir unterstützen die frühkindliche Bildung in Deutschland.
2. Der Erwerb der Projektentwicklung Altes Fernmeldeamt Hamburg-Rotherbaum für einen institutionellen Investor ist ein Meilenstein für die Universitäts- und Wissenschaftslandschaft Hamburg.
  - Entstehung eines neuen Campus für die Universität und wissenschaftliche Einrichtungen
  - Betreuung des Objektes als künftiger hauptverantwortlicher Asset Manager

### Unternehmen

Bildung schreiben wir auch im Unternehmen groß. Wir bilden regelmäßig Immobilienkaufleute aus und übernehmen sie auch gern. Außerdem haben wir duale Studentinnen und Studenten, denen wir Einblicke in die berufliche Praxis gewähren. Letzteres Ziel verfolgen wir auch mit der Partnerschaft mit der IREBS, der renommierten Hochschule für die Ausbildung des akademischen Nachwuchses in der Immobilienwirtschaft.

## ZIEL 7: BEZAHLBARE UND SAUBERE ENERGIE

Im Herbst des Jahres 2023 haben wir die VALUES Renewables GmbH gegründet. Ziel ist es, grünen und günstigen Mieterstrom zu erzeugen. Dieses Ziel verfolgen wir zunächst durch die Installation von Solaranlagen auf den eigenen Dächern. Nach den ersten beiden Anlagen haben wir weitere Solaranlagen in Planung und Beauftragung. Außerdem prüfen wir weitere Dachflächen von Dritten, um perspektivisch unser gesamtes Immobilienportfolio mit grünem Strom versorgen zu können. Künftig können wir uns auch die Nutzung weiterer sauberer Energieträger vorstellen, wie etwa Windkraft, Geothermie und Biogas.

## ZIEL 13: MASSNAHMEN ZUM KLIMASCHUTZ

### Portfolio

Auf Portfolioebene erfassen wir die wesentlichen Verbrauchsdaten in jedem Objekt, etwa durch Smart Metering. Wir führen für jedes unserer Objekte Energieaudits durch. Um Wasserverbräuche besser steuern zu können, arbeiten wir mit dem Spezialisten Smartvatten zusammen. Auf der Basis der gesammelten Informationen planen wir objekt- und portfoliobezogene Maßnahmen mit unserem ESG-Managementsystem. Bei Versiegelungen sorgen wir für grüne Ausgleichsflächen. Neben einem Logistikobjekt haben wir ein Salamanderreservat geschaffen und pflegen es. Außerdem engagieren wir uns bei Stadtbienen e.V.

### Unternehmen

Wir reduzieren mit unserer neuen Firmenwagen- und Dienstreisen-Policy die CO<sub>2</sub>-Emissionen unserer Reisetätigkeiten. So stellen wir die Firmenwagen sukzessive auf CO<sub>2</sub>-arme Antriebe um. Flugreisen sind nur noch gestattet, wenn die Zugreise oder Autoreise mehr als fünf Stunden in Anspruch nimmt. In unseren Büros setzen wir Energieeffizienzmaßnahmen um wie etwa die Nutzung von LED-Leuchtmitteln, Zeitschaltuhren für Licht und setzen auf den Abschluss von Ökostromverträgen, wo dies in unserer Hand liegt.

---

## KAPITEL 3

# ÖKOLOGIE

---

*Michael Ringsgwandl startete nach seiner Ausbildung als Property Manager durch. Heute ist er Co-Geschäftsführer bei VALUES und baute ein Team mit über 30 Kolleginnen und Kollegen in Hamburg, Berlin und Düsseldorf auf.*



# DEN CO<sub>2</sub>-AUSSTOSS IM UNTERNEHMEN MANAGEN

Basis eines professionellen Managements unserer CO<sub>2</sub>-Emissionen im Unternehmen ist die Aufnahme eines Status quo. Ein konkretes Bild über die entstehenden Emissionen unseres unternehmerischen Handelns haben wir uns mithilfe der ConClimate GmbH, eines professionellen Partners aus dem Segment des ESG-Managements, zeichnen lassen.

Die umfangreiche Analyse unseres Ist-Zustandes beim CO<sub>2</sub>-Fußabdruck durch unseren Partner ergab im vergangenen Jahr ca. 200 Tonnen CO<sub>2</sub>-Emissionen. Das entspricht etwa dem CO<sub>2</sub>-Ausstoß von 25 Bundesbürgerinnen bzw. Bundesbürgern. Während ein Bundesbürger pro Jahr

etwa 8 Tonnen CO<sub>2</sub> ausstößt, liegt die Emission je Mitarbeiterin bzw. Mitarbeiter etwa bei 1,7 Tonnen CO<sub>2</sub>. Mit insgesamt nahezu 55 Tonnen CO<sub>2</sub> entfallen die meisten Emissionen bei VALUES auf das Pendeln zur Arbeit. Es folgen knapp 32 Tonnen für die Verbrennung von fossilen Energieträgern für den Betrieb der bundesweiten Standorte. Die Geschäftsreisen verursachen knapp 31 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub>-Ausstoß jährlich.

Die Berechnung unserer CO<sub>2</sub>-Bilanz zeigt uns so klar, auf welche Bereiche wir uns im kommenden Jahr konzentrieren können, um unseren Fußabdruck weiter zu reduzieren.



Sie radeln täglich mit dem geleasteten Dienstfahrrad zur Arbeit.

Durch gezielte Maßnahmen konnten wir unseren CO<sub>2</sub>-Fußabdruck im Unternehmen schon senken. So haben wir beispielsweise damit begonnen, Zeitschaltuhren für Beleuchtungen in den eigenen Büroräumen zu implementieren. Hier haben wir auch Mülltrennung etabliert, um wertvolle Rohstoffe im Wirtschaftskreislauf zu halten und somit den Einsatz fossiler Quellen wie Öl für die Produktion Plastik und die Abholzung von Bäumen für die Papierproduktion zu reduzieren. Wasser gibt es vornehmlich aus Glasflaschen. In Hamburg und Berlin bieten wir Mineralwasser auch über einen am Trinkwassernetz installierten Wasserspender an. Um weitere Betriebskosten zu sparen, setzen wir auf den Einsatz von Sensoren. So können wir gleichzeitiges Heizen und Lüften ausschließen.

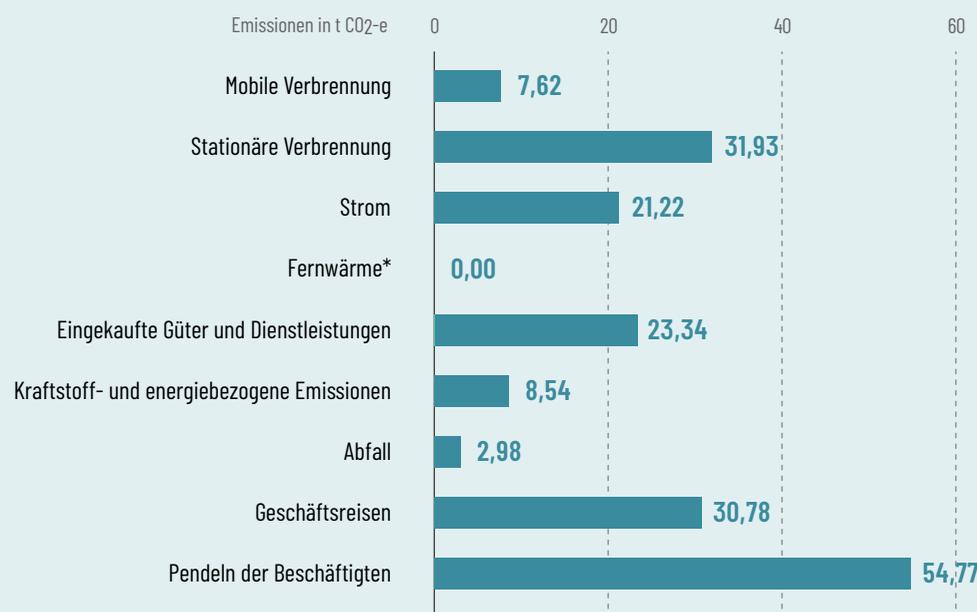
## Auf dem Weg zum papierlosen Büro

Ein digitales Data-Warehouse mit vollständig digitalisiertem Workflow ist unser Zielbild. Erste Ergebnisse auf diesem Weg können wir vorweisen. So haben wir unser Rechnungswesen weitestgehend digitalisiert. Wir sensibilisieren alle Kolleginnen und Kollegen, den Ausdruck auf Papier auf ein Minimum zu senken und dabei Recyclingpapier einzusetzen. Bei Verträgen setzen wir zunehmend auf digitale Unterschriften bzw. digitale Mietverträge. Damit einher geht die digitale Dokumentenablage.

## Engagement für mehr Biodiversität

Mit verschiedenen Maßnahmen zur Verbesserung der Biodiversität leisten wir unseren Beitrag für eine bessere Ökologie und ein günstiges Mikroklima vor Ort. Seit dem Frühjahr 2022 kümmern wir uns um zwei Bienenvölker in Hamburg auf dem Großen Burstah, die wir dort in Zusammenarbeit mit einem Verein angesiedelt haben. Zudem kümmern wir uns um Schutzräume für seltene Tierarten wie etwa Salamander. Wir setzen generell auf eine großzügige Grünflächenplanung bei unseren Objekten.

## Die Anfahrt der Beschäftigten macht den Hauptteil der Emissionen aus mit 54,77 t CO<sub>2</sub>-e



Alle Daten ohne 10 % Sicherheitsaufschlag.

\*Die Emissionen aus Fernwärme in Frankfurt betragen 0,00102 t CO<sub>2</sub>-e und sind aufgrund von Rundung zur besseren Lesbarkeit bei 0,0.

## Umweltschonende Mobilität

Im vergangenen Jahr haben wir eine verbindliche Dienstreisen-Policy verabschiedet. Der Einsatz des Zuges gilt als Präferenz vor dem Flugzeug und dem Auto bei Entfernungen bis 500 Kilometer. Inlandsflüge sind nur noch erlaubt, wenn die Zugfahrt mehr als fünf Stunden andauern würde. Bei nicht zu umgehenden Flügen zahlen wir Kompensationsbeiträge. Außerdem setzen wir – wenn vertretbar – auf das Instrumentarium Videokonferenz.

Wir elektrifizieren sukzessive unsere Firmenwagenflotte. Neue Firmenwagen sind in der Regel rein elektrisch. In begründeten Ausnahmefällen nutzen wir noch Hybrid-Modelle. Zudem fördern wir die Nutzung des ÖPNV und bezahlen das Deutschlandticket zu 100 Prozent. 74 von 134 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern nehmen dieses Angebot in Anspruch. Sechs Kolleginnen und Kollegen haben sich für JobRad entschieden.

# MANAGE-TO-GREEN-ANSATZ FÜR DAS GESAMTE PORTFOLIO

Wir verfolgen einen konsequenten Manage-to-green-Ansatz. Dafür setzen wir ein cloudbasiertes ESG-Finanz- und Performancemanagement-Tool über das gesamte Portfolio ein. Um die entsprechende Datenbasis für dieses Tool zu schaffen sowie sinnvolle Maßnahmen zu identifizieren, haben wir damit begonnen, für etliche Objekte ein Energieaudit zu absolvieren. Ein Meilenstein war im Jahr 2023 der Start in die portfolioübergreifende Einführung von Smart Metering, um eine gute Datenbasis auf der Energieverbrauchsebene zu schaffen.

Als strategischer Entwicklungspartner bearbeiten wir diese herausfordernde Aufgabe mit dem Immobilien-ESG-Software-Spezialisten Alasco. Mit Alasco schaffen wir plattformgestützt eine digitale Landschaft für die ständige Verfügbarkeit und Verbesserung unserer Daten, deren Analyse sowie die Planung und Umsetzung von Optimierungsmaßnahmen.

Unser Ansatz ist es, das Energieaudit mit der Technischen Due Diligence zusammenzudenken. Mit diesem integrativen Ansatz haben wir den Anspruch, die ESG-Maßnahmen für den Manage-to-green-Ansatz innerhalb des Businessplanes ohne zusätzliche Kosten umzusetzen. Damit sichern wir die Werte der Immobilien nachhaltig und streben darüber hinaus eine langfristige Wertsteigerung aufgrund einer besseren ESG-Performance an.

Neben ständigen Verbesserungen der ökologischen und sozialen Performance unserer Produkte planen wir im Jahr 2024 vor allem den Ausbau unseres Photovoltaikportfolios. Damit wollen wir vor allem auch Mieterinnen und Mieter vor einer weiteren Nebenkosten-Preisspirale bewahren.

Neu aufgelegte institutionelle Fonds erfüllen mindestens das Kriterium eines Artikel-8-Fonds. Für unseren bestehenden Kitafonds VALUES Daycare Invest haben wir ein Upgrade zum Artikel-8-Fonds vorgenommen.

## Stranding Risk: Nachhaltige Immobilieninvestitionen im Zeichen des Klimaschutzes

Unsere Stranding-Risk-Analysen sind von entscheidender Bedeutung für unser ESG-Managementsystem. Diese Analysen umfassen eine detaillierte Bewertung der finanziellen Risiken, die mit Immobilieninvestitionen verbunden sind und sich aus dem möglichen Ausfall von Vermögenswerten ergeben können. Das Stranding Risk beschreibt das Risiko des Ausfalls der Immobilie aufgrund der Nichteinhaltung von zeitbezogenen, nutzungsspezifischen Benchmarks, wie sie sich aus dem Pariser Klimaschutzabkommen ab-

**Der Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)** bewertet, ob die Endenergieverbräuche und die CO<sub>2</sub>-Emissionen einer Immobilie im Einklang mit den Reduktionspfaden nach Pariser Klimaschutzabkommen stehen oder ob ein sogenanntes Stranding Risk vorliegt bzw. kurz- bis mittelfristig zu erwarten ist. Mithilfe von CRREM können gezielt Energieeffizienz- und Dekarbonisierungsmaßnahmen geplant werden, um die Reduktionsziele dauerhaft bis 2050 und darüber hinaus einhalten zu können. Letztendlich trägt CRREM dazu bei, dass Immobilienportfolios widerstandsfähiger gegenüber den Herausforderungen des Klimawandels werden und langfristige Werte schaffen.

leiten. Dabei werden relevante Kenngrößen wie die Emissionen von CO<sub>2</sub>-Äquivalenten in kg CO<sub>2</sub> oder der Endenergieverbrauch (kWh) zur Bewertung herangezogen.

Unser Ziel ist es, die CO<sub>2</sub>-Emissionen unserer Gebäude auf nahezu null zu reduzieren und Schritt für Schritt einen klimaneutralen Betrieb zu realisieren. Hierbei orientieren wir uns an den übergeordneten Zielen des Pariser Klimaabkommens und ihren Benchmarks. Datengrundlage ist der Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM; [www.crrem.eu](http://www.crrem.eu)).

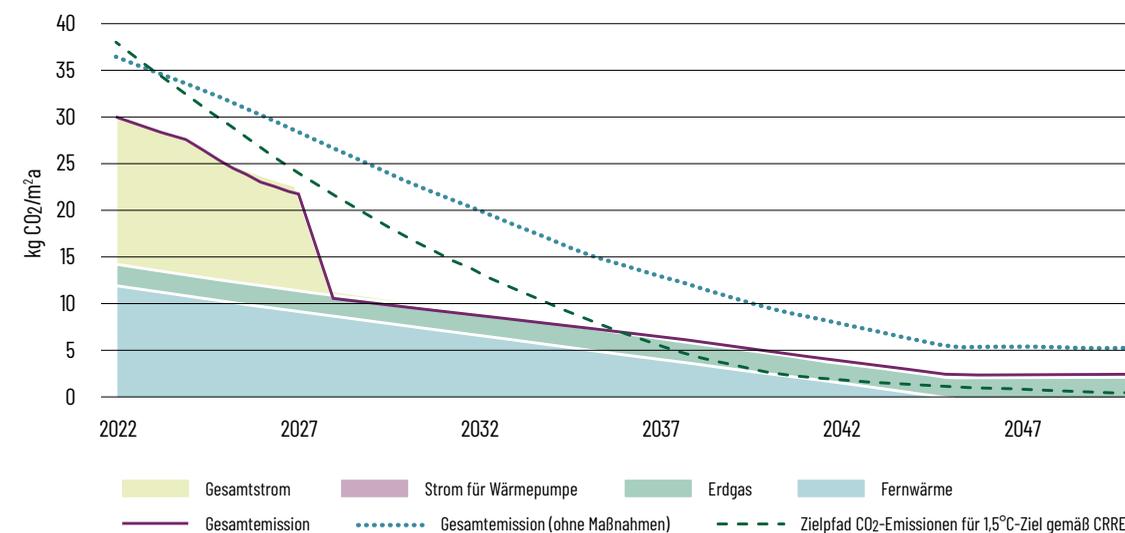
Um den Stranding-Zeitpunkt für unsere Objekte zu identifizieren, haben wir bereits Klimaschutzfahrpläne für einen Teil unserer Portfolios erstellt, während weitere Objekte in den nächsten Jahren folgen werden. Diese Fahrpläne basieren auf einer detaillierten Verbrauchsdatenanalyse und Vor-Ort-Begehungen, um Einspar- und Optimierungspotenziale zu identifizieren. Diese Analyse ist zudem Teil unseres Ankaufsprozesses, sodass bereits vor der Kaufentscheidung bewertet wird ob ein Risiko besteht bzw. welche Potenziale die jeweilige Immobilie bietet, Richtung Klimaneutralität entwickelt zu werden.

Die CRREM-Analyse dient also als Grundlage für die Entwicklung von sinnvollen Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Performance unserer Immobilien.

Für unseren in zentrale Bürolagen investierenden BVK-VALUES-Immobilienfonds-CBD erstellen wir seit 2021 Stranding-Risk-Analysen, die jährlich mit aktuellen Verbrauchsdaten überarbeitet werden, um den aktuellen Zustand abzubilden. Zur Qualitätskontrolle werden wir als Unternehmen und unser Portfolio vom international anerkannten Benchmarking GRESB geratet. Die Verbrauchsanalyse berücksichtigt potenzielle Maßnahmen zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen, wie z.B. die Optimierung an der Anlagensteuerung oder die Installation von PV-Anlagen.

Die Stranding-Risk-Analyse für dieses Portfolio zeigt, dass das Portfolio durch die Umsetzung von Reduktionsmaßnahmen potenziell den CO<sub>2</sub>-Zielpfad einhalten wird. Der Stranding-Risk-Zeitpunkt kann durch die erwähnten Maßnahmen auf der Zeitachse entscheidend von etwa heute auf das Jahr 2035 verschoben werden. Er zeigt aber auch, dass nur bei Ausstieg aus den fossilen Energieträgern der Zielpfad bis zur Null-Emission erreicht wird.

**CO<sub>2</sub>-Entwicklungspfad des BVK-VALUES-Immobilienfonds-CBD mit geplanten Maßnahmen zur Emissionsreduktion**



# ESG-KENNZAHLEN

## Ökostrom

\*Die Quote bezieht sich auf alle Allgemeinflächen der Objekte, für die wir den Stromeinkauf im Property Management steuern.

# 37%

**ÖKOSTROM\***  
sukzessive Umstellung  
vertraglich gesichert



# 63%

**ÖKOSTROM\***  
bereits umgestellt  
bis 31.12.2023

## Heizmedien

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



## Beispielhafte Verbrauchsdaten

Büroimmobilien-  
fonds

Gesamtportfolio

# 32,5

# 36,2

*CO<sub>2</sub>-Intensität  
in kg CO<sub>2</sub>-  
Äquivalent/m<sup>2</sup>  
pro Jahr*

# 127,8

# 153,3

*Energie-Intensität in kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr*

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

## KAPITEL 4

# SOZIALES

*Sharon Gödert hat berufsbegleitend ihren Master of Science in Real Estate Investment and Finance an der University of Reading/Henley Business School in England erworben. Sie verfügt über tiefe Fachexpertise und verantwortet als Asset-Managerin Health-Objekte sowie Immobilien der sozialen Infrastruktur wie etwa Kitas und Jobcenter.*



# DIE WEITERENTWICKLUNG DER KOLLEGINNEN UND KOLLEGEN FÖRDERN

Wir schreiben Bildung bei uns im Unternehmen groß. Denn als Arbeitgeber sehen wir uns auch in der Verantwortung, Kolleginnen und Kollegen fort- und auszubilden. So konnte Susa Kottmeier ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau abschließen. Heute arbeitet sie als Property Managerin und betreut gewerbliche Immobilien. Außerdem hat mit Lilly Teuschel eine neue Auszubildende im Jahr 2023 bei uns begonnen. Unsere Tradition als Ausbildungsbetrieb werden wir auch im Jahr 2024 fortsetzen.

Mehrere Werkstudentinnen und -studenten erhalten bei VALUES einen Einblick in die Praxis. So sammelt unser Werkstudent Fabian Schulz seit August 2023 im ESG-Team Praxiserfahrungen, die er auch in seinen Masterstudiengang „Energieeffizientes und nachhaltiges Bauen“ einbringen kann. Ines Feio startete bei uns als duale Studentin der Immobilienwirtschaft und unterstützt das Team in der KVG. Darüber hinaus ermöglicht VALUES auch berufsbegleitende Studiengänge und unterstützt diese. So konnten Fin Geertz und Antonia Geiselhart ihr Studium der Immobilienökonomie an der IREBS abschließen. Frederik Schriever erwirbt nebenberuflich seinen MBA in Immobilienwirtschaft.

Und Dorothea von Arnim studiert nun im Fernstudium Wirtschaftsrecht.

Auch im Bereich von ESG ist uns die Aus- und Weiterbildung wichtig. Unser ESG-Manager Kai Roschewski hat zusammen mit Michael Ringsgawndl, Geschäftsführer der VALUES Property Solutions, die Ausbildung zum ESG-Manager der

Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) absolviert.

## Themen aus der Mitarbeiterumfrage aufgegriffen

Der Dialog mit den Kolleginnen und Kollegen ist ein wichtiger Seismograf, um uns stetig weiterzuentwickeln. Wir stellen die Menschen in den Mittelpunkt, damit sie optimale Leistungen erbringen können. Im vergangenen Jahr haben wir unsere erste Mitarbeiterumfrage absolviert. Darin wurden uns einige Anregungen mitgegeben, die wir im Jahr 2023 umgesetzt haben (nebenstehende Grafik).

Darüber hinaus haben wir die Urlaubstage im Unternehmen mit 30 Tagen vereinheitlicht. Im Ergebnis konnten wir in der zweiten Mitarbeiterumfrage die Zufriedenheit mit dem Arbeitsplatz von 80 auf 84 Prozent steigern. Die Einführung von sozialen Vergünstigungen (s. Tabelle) hat zur Verbesserung der Zufriedenheit beigetragen.

Die Mitarbeiterumfrage gibt uns aber auch dieses Mal wieder wichtige Themen für die Verbesserung mit. Dazu zählen etwa die interne Kommunikation und die klaren Zuständigkeiten. An beiden Themen werden wir im Jahr 2024 arbeiten.

## Eingeführte Vergünstigungen und Anzahl der Nutzenden

74	Deutschlandticket
43	Sportzuschuss
17	Urban Sports Club
6	JobRad

## Zahlen, Daten, Fakten

134	Mitarbeiter/-innen
62	Männlich
72	Weiblich
96	Vollzeit
24	Teilzeit
35 Jahre	Durchschnittsalter
5,34	Krankheitstage Mitarbeiter/Jahr

## Mitarbeiterstruktur

13	Geschäftsführer/-innen
14	Führungskräfte
91	Mitarbeiter/-innen
16	Young Professionals Werkstudenten, Praktikanten und Auszubildende

# UNSERE SECHS KERNWERTE FÜR EINE WERTSCHÄTZENDE UNTERNEHMENSKULTUR

*Wer wollen wir als Unternehmenssubjekt sein und nach welchen Regeln wollen wir arbeiten und uns intern begegnen?*

Diese Fragen stellten wir uns auf dem Strategietag in Scharbeutz. An acht Tischen erarbeiteten rund 100 Kolleginnen und Kollegen wichtige Werte und Eigenschaften, die uns auszeichnen. Unter der Anleitung der acht Teammoderatorinnen und -moderatoren entstand eine lange Liste. Diese Liste konsolidierten die Tischmoderatoren im Nachgang gemeinsam mit dem HR- und Kommunikationsteam in einem weiteren Workshop. Herausgekommen sind sechs Kernwerte, die unsere Leitplanken für unsere offene Unternehmenskultur bilden.



## Exzellenz

Der Wille zur Exzellenz treibt uns an. Bestehend aus einem hochqualifizierten Team und ambitioniertem Fachpersonal entwickeln wir uns stetig weiter, um Topleistungen zu erbringen. Wir gehen gerne die Extrameile, um exzellente Produkte zu kreieren und Dienste zu erbringen.

## Agilität

Als eine flexible Organisation denken wir gerne „out of the box“. Basis dafür ist unsere gesunde Fehlerkultur. Wir arbeiten im Team, weil wir offen für neue Ideen und gegenüber den Fertigkeiten der Kollegin oder des Kollegen sind. Diese Arbeitsweise versetzt uns in die Lage, komplexe Herausforderungen in sich schnell ändernden Märkten optimal lösen zu können.

## Leidenschaft

Die Leidenschaft für unseren Beruf gibt unserem täglichen Handeln Sinn. Bei VALUES kommen Menschen zusammen, die ihre Arbeit lieben und viel Herzblut in sie hineinstecken. Wir sind überzeugt: Unsere Leidenschaft ist die Grundlage für erstklassige Arbeitsergebnisse.



## Verlässlichkeit

Als inhabergeführtes Unternehmen gilt bei uns der Handschlag unter Kaufleuten. Wir sind gegenüber unseren Investoren, Partnern, Mietern, Bürgerinnen und Bürgern sowie untereinander verlässlich.

## Verantwortung

Bei VALUES arbeiten Persönlichkeiten, die mutig sind und unternehmerisch handeln. Verantwortung endet für uns nicht am Arbeitsplatz. Als deutschlandweit agierendes Unternehmen erkennen wir die Möglichkeiten und Auswirkungen unseres Handelns. Wir engagieren uns für ökologische und soziale Themen. Auch im privaten Umfeld setzen wir uns für diese Belange ein.

## Menschlichkeit

Wir begegnen uns mit Respekt und akzeptieren unsere individuelle Unterschiedlichkeit. Wir kommunizieren offen, ehrlich und auf Augenhöhe und unterstützen uns untereinander. Dieses menschliche Miteinander ist die Basis unseres täglichen Zusammenseins.



## NEUE SOZIOKULTURELLE RÄUME: UNSER ENGAGEMENT AM CANDIDPLATZ IN MÜNCHEN



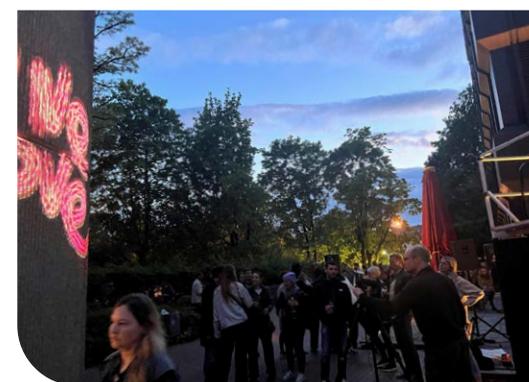
Lokale Künstlerinnen und Künstler fanden am Candidplatz Raum, um ihre Werke zu präsentieren.

Am Candidplatz in München entsteht ein neues urbanes Stadtquartier. Bis es so weit ist, stellen wir die Räumlichkeiten für gemeinnützige Zwecke und ein soziales Miteinander vor Ort zur Verfügung. Der so neu geschaffene soziokulturelle Raum, der vor allem von den Bewohnerinnen und Bewohnern vor Ort getragen wird, soll auch im überarbeiteten neuen Candidplatz einen festen Raum erhalten. Dafür planen wir perspektivisch ein Bürgerzentrum.

Über den vor Ort gut vernetzten Betreiber Mucbook Clubhaus konnten im Jahr 2023 verschiedene Angebote für Anwohnerinnen und Anwohner geschaffen werden. So bot der Verein „Dein München“ eine Veranstaltungsreihe für einen gelungenen Lebensstart an. Kinder und Jugendliche konnten sich mit Mentoren und Lehrern in Gruppenarbeiten gemeinsam austauschen.

Ein Highlight bildete der CANDY-(Winter-)Markt am 9./10. Oktober und 16./17. Dezember. Künstlerinnen und Künstler boten zur Weihnachtszeit die Ergebnisse ihrer kreativen Schaffenskraft an. Diese reichten vom Drucken über die Malerei bis hin zur Erschaffung von Skulpturen. Über eine Tombola sammelte der Markt zudem Geld für den Münchener Kältebus sowie die Demenzpflege carpe diem e.V. ein.

Und als ständige Einrichtung konnte sich vor Ort das Roody etablieren – eine Mischung aus traditioneller Kneipe und Tanzbar, die sich hohen Zuspruchs erfreut. Hier sollen künftig auch Livekonzerte stattfinden.



### Unser Engagement für die Gesellschaft

Psychische Erkrankungen sind immer noch ein von der Gesellschaft unterschätztes Thema. Viele Erkrankungen werden nicht erkannt. Zudem werden Betroffene nach wie vor stigmatisiert. Insbesondere die psychische Gesundheit von Heranwachsenden ist uns daher ein zentrales Anliegen außerhalb unserer Geschäftstätigkeit. Wir unterstützen daher die tomoni mental health gGmbH, die sich dieses Themas sehr systematisch und mit wissenschaftlicher Expertise annimmt.

tomoni bietet Kurse für Jugendliche, Lehrende und Eltern an, um vor allem für das verdrängte Thema psychische Erkrankungen zu sensibilisieren. Ziel ist es, diese Erkrankungen frühzeitig zu erkennen, um ihnen gezielt begegnen zu können. Dies betrifft zum Beispiel Angststörungen, Autismus oder Depressionen.



Bei der Kunstaktion „Interactive Light Graffiti“ konnten sich Giesingerinnen und Giesinger mit ihren Ideen vor Ort verwirklichen.

## INSTITUTIONELLES KAPITAL FÜR DIE GESELLSCHAFTLICHE DASEINSVORSORGE

Ob Kitas, Ärztehäuser, Rehakliniken oder fachmedizinische Bildungseinrichtungen sowie Büroobjekte mit Mietern der öffentlichen Hand: Immobilien im Bereich der sozialen Infrastruktur berühren wichtige gesellschaftliche Themen. 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 Sparerrinnen 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.

Trotz des schwierigen Marktumfeldes verzeichnete der Fonds VALUES Public Sector mit dem Bildungsinstitut Stuttgart und dem Ordnungsamt Köln zwei Neuzugänge. Das Fernmeldeamt in Hamburg, das nach dem Umbau vom Hamburger Senat gemietet und von der Universität sowie weiteren Forschungseinrichtungen künftig genutzt werden wird, konnte mit dem Richtfest einen wichtigen Meilenstein erreichen. Künftig wird hier ein neuer Universitäts- und Wissenschaftscampus entstehen. Das Investment stellt einen Meilenstein für die Freie und Hansestadt Hamburg dar, ihre universitäre Bildungs- und Forschungsinfrastruktur zukunftsfähig zu gestalten.

Für den VALUES Health Invest I erwarb VALUES zwei weitere Ärztehäuser, das Haubrich-Forum in Köln und den Ärztehausneubau in der Turmstraße in Berlin-Moabit. Im VALUES Daycare Invest managen unsere Asset Manager mit insgesamt 37 Kitas und 170 Millionen Euro Fondsvolumen einen der größten Kitafonds in Deutschland. 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.



Ärztehaus, Turmstraße in Berlin

## TRANSFORMATION VON IMMOBILIEN: URBANE RÄUME WIEDERBELEBEN

Im Jahr 2023 konnte VALUES die Transformation eines ehemaligen Warenhauses zu einem mischgenutzten Geschäftshaus in der Prager Straße in Dresden erfolgreich abschließen. Zwischen dem neuen Hauptmieter Premier Inn und starken Einzelhandelsmarken wie DOUGLAS, der Deutschen Telekom und dem Zalando Outlet konnten wichtige Synergien nicht nur für das Objekt selbst, sondern auch für eine höhere Frequenz in Dresdens Haupteinkaufsstraße erzielt werden. Diese Projektentwicklung steht beispielhaft dafür, wie VALUES nachhaltige Werte durch Transformation urbaner Räume für die Menschen vor Ort und den Investment-

markt schafft. Das Objekt ist Bestandteil eines institutionellen Fonds. In Düsseldorf entsteht am Joachim-Erwin-Platz vis-à-vis zum renommierten Schauspielhaus mit einer spektakulären Architektur eine neue Hotel- und Einzelhandelsimmobilie mit dem Lifestyle-Hotel The Cloud One (Premiumprodukt der Motel One Gruppe) für die Alte Leipziger. Die Projektentwicklung findet 2024 mit der Übergabe an The Cloud One ihren erfolgreichen Abschluss. H&M Home und DOUGLAS haben ihre Türen geöffnet und erfreuen sich großer Beliebtheit bei ihren Kunden. Wir leisten damit auch einen Beitrag für neue Dynamik in der Schadowstraße.



Neues Premier Inn im früheren Warenhaus in Dresden

## ZIELE 2024: DAS THEMA WOHNEN FEST IM BLICK

Ein weiteres wichtiges gesellschaftliches 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.

Das Thema Wohnen wollen wir künftig auch in Österreich voranbringen. Hier haben wir erste Schritte unternommen, um vor allem in Wien Fuß zu fassen.

### Mehr Kooperation mit Mieterinnen und Mietern

Darüber hinaus engagieren wir uns für eine verbesserte Kommunikation mit unseren Mieterinnen und Mietern und einen verbesserten Service für diese. So haben wir für einen unserer Fonds eine Mieterumfrage umgesetzt. Diese wollen wir nun auch für Mieter anderer Produkte etablieren. Ebenso wollen wir die Potenziale der Digitalisierung und KI-basierter Betriebsoptimierung nutzbar machen. So ist eine Mieter-App bereits in Vorbereitung, mit der Mieterinnen und Mieter ihre aktuellen Verbräuche einsehen und intelligent steuern können.



# 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 2023 der VALUES. Real Estate finden Sie auf unserer Website [www.values-realestate.de/nachhaltigkeit](http://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  
Pixabay, S. 08  
iStock, S. 19, 20, 25, 40-41  
Pexels, S. 28-29  
ArtAvenue, S. 36

## Unsere Partner

Signatory of:



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.