

ESG-BERICHT 2024



VALUES.
Real Estate

Wir geben Werten Raum.

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Geschäftsfreunde,

mit großer Freude präsentieren wir Ihnen den aktuellen ESG-Bericht von VALUES Real Estate, der unsere strategischen Initiativen zur Förderung von Nachhaltigkeit und digitaler Transformation darstellt.

Das Jahr 2024 stand ganz im Zeichen des Aufbaus unserer Marktpräsenz in Österreich – und dies mit einem Portfolio im Wert von knapp 1 Mrd. Euro, das überwiegend aus Wohnimmobilien besteht. In Deutschland haben wir parallel dazu begonnen, unser Engagement im Bereich Wohnen um den Baustein gefördertes Wohnen zu erweitern.

Unser steigendes Engagement in der Assetklasse Wohnen fügt unserer traditionell starken Geschäftstätigkeit im Bereich der sozialen Infrastruktur eine weitere Facette hinzu. Die bisherigen Investitionen in Pflege- und Gesundheitsimmobilien, Kitas und Bildungsimmobilien sowie Büros der öffentlichen Hand sind ein Ausdruck unseres Engagements für gesellschaftliche Bedürfnisse. Wir möchten sicherstellen, dass unsere Immobilien nicht nur Gewinne erzielen, sondern auch einen positiven Einfluss auf das Leben der Menschen haben.

Ursprünglich als Projektentwickler gegründet ist es uns eine Herzensangelegenheit, in den Städten bestehende Communitys und Netzwerke zu stärken. Rund um den Candidplatz in München kreieren und unterstützen wir diese urbanen Sozialbeziehungen im Rahmen unseres Entwicklungsprojektes. Und im Münchner Norden sorgen wir mit Baurechtschaffung dafür, dass aus einem Gewerbegebiet ein neues urbanes, mischgenutztes Quartier entstehen kann.

In Düsseldorf sind wir stolz darauf, dass wir mit der Projektentwicklung am Joachim-Erwin-Platz zum letzten Baustein der neuen Düsseldorfer Innenstadt beitragen konnten.

Auch auf der Ebene unserer eigenen Unternehmensentwicklung machen wir entscheidende Fortschritte. ESG und digitale Transformation unseres Unternehmens gehen Hand in Hand. Durch die Digitalisierung unserer Geschäftsprozesse schaffen wir die Voraussetzung für fundierte ESG-Reportings unserer Fonds und ein professionelles Management unserer Objekte. Ziel ist es, die ESG-Prinzipien nicht nur zu erfüllen, sondern sie aktiv in unseren Geschäftsalltag zu integrieren und damit einen starken Mehrwert für unsere Mieter, Investoren und die Gesellschaft zu schaffen.

Hier haben wir ein klares Zielbild, welches wir sukzessive umsetzen werden. Unsere einzelnen Fachdisziplinen – angefangen vom Investment- und Fondsmanagement über das Asset Management bis hin zum Property Management – werden künftig digital vernetzt und plattformbasiert sehr eng miteinander arbeiten. So können wir interdisziplinär gute Entscheidungen fällen, die beim Ankauf beginnen und über eine grenzkostenoptimierte (Green-)Capex-Planung bis hin zum professionellen Reporting reichen. Dies schließt vor allem auch die Datenkonsistenz durch Vermeidung von Fehlerquellen mit ein. Ein nicht unwesentlicher Aspekt dabei ist, dass wir so attraktive Arbeitsplätze schaffen, indem wir einfache Routinearbeiten wie etwa die Datenbeschaffung und -pflege sukzessive durch die Nutzung von digital verfügbaren und durch künstliche Intelligenz generierte Informationen ablösen.

Wir haben erkannt, dass die Optimierung des Betriebs unserer Gebäude von zentraler Bedeu-



tung ist. Dazu zählt auch, dass wir unseren Facility Managern zielgenaue Vorgaben machen und diese auch nachhalten können. Mit Condition Monitoring sind wir in den vergangenen Jahren schon einen wichtigen Schritt bei unseren Gebäuden mit komplexer Haustechnik gegangen, um die Energieeffizienz zu verbessern und die Mietnebenkosten zu senken. Im nächsten Schritt werden wir auf den Einsatz eines smarten Gebäudemanagementsystems setzen, das mithilfe von künstlicher Intelligenz Echtzeitdaten analysiert. Das intelligente System wird eigenständig lernen, Fehler erkennen und proaktiv eingreifen. Unser Pilotprojekt im ABC-Bogen in Hamburg zeigt, wie wir innovative Technologien künftig nutzen können, um unseren ökologischen Fußabdruck in unserem Portfolio weiter zu minimieren und gleichzeitig den Komfort für die Mieter zu erhöhen.

Für diese Weiterentwicklung ist unser ESG-Know-how essenziell. Denn unsere Kolleginnen und Kollegen werden die KI mit ihrem ESG- und Immobilienwissen trainieren. Deshalb gehen

wir unseren Weg der Qualifizierung konsequent weiter. Aus ESG-Botschaftern werden ESG-Expertinnen und -experten, die in Zukunft verstärkt Verantwortung für ESG-Maßnahmen übernehmen und zur Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategien aktiv beitragen. Dieses Zielbild wird durch vielfältige Fortbildungsmaßnahmen unterstützt.

Wir laden Sie hiermit herzlich ein, unseren Bericht zu lesen und mehr über unseren Beitrag für eine nachhaltige Zukunft zu erfahren. Wir freuen uns darauf, gemeinsam mit unseren Partnern sowie Mitarbeitern die Zukunft von VALUES Real Estate nachhaltig zu gestalten.

Viel Spaß beim Lesen unseres Berichts!

Dr. Thorsten Bischoff

Chief Developing Officer / Managing Partner
VALUES Real Estate

Inhaltsverzeichnis

06

KAPITEL 1

Values. Real Estate
Das Unternehmen

16

KAPITEL 2

Governance:
ESG-Strategie

22

KAPITEL 3

Ökologie

08

Geschäftsfelder und
Kompetenzen

18

ESG und Digitalisierung –
zwei Seiten einer Medaille

24

ESG-Know-how in der Breite
des Unternehmens verankern

10

Zahlen im Überblick

20

Unsere Ziele der Sustainable
Development Goals

26

Smart, vernetzt, effizient:
Wie Gebäude denken lernen

14

Assetklassen

30

ESG-Kennzahlen

32

KAPITEL 4

Soziales

34

Gemeinsam wachsen: Wir
fördern unsere Teammitglieder

40

Stärkung der sozialen Infra-
struktur mit institutionellen
Investitionen

36

Vom Laufen für den guten
Zweck bis Weihnachtswichteln
für Senioren

42

Ziele 2025: Engagement im
geförderten Wohnsegment
weiter ausbauen

38

The Place to be für Kunst, Kultur
und neue Kontakte:
Unser CANDY in München

44

Impressum



KAPITEL 1

VALUES. Real Estate Das Unternehmen



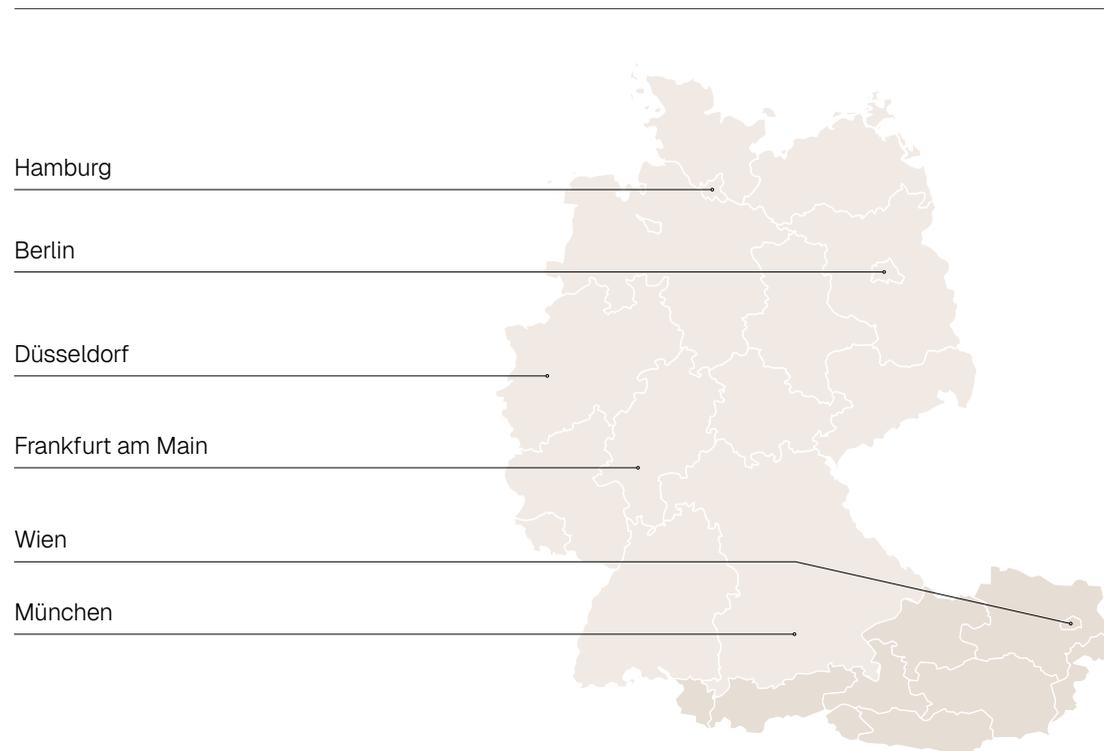
„Bezahlbarer Wohnraum in urbanen Räumen ist eine der großen Herausforderungen unserer Zeit. Als Investmentmanagerin empfinde ich es als wichtige Aufgabe, dass Wohnquartiere in verantwortungsvolle Hände gelangen, die sie nachhaltig verwalten und dadurch stabile Renditen erwirtschaften.“

Isabel Leder
Director Investment

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. Dank dieses Umstandes können wir mit einer exzellenten Datenqualität das Thema ESG strategisch implementieren und operativ sehr effizient steuern. 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 unseren Expertinnen und Experten vertreten.



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.



Zahlen im Überblick

1,25 Mio.

Quadratmeter Mietfläche
under Management

>120

Immobilien under Management

13

Investmentvehikel/
Managementmandate





14

Realisierte Projektentwicklungen

6

Unternehmensstandorte

133

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Assetklassen

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



Neuwertiges Bürogebäude am Rödingsmarkt 16 in Hamburg

Büro- & Geschäftshäuser

29%

Logistik

24%

Soziale Infrastruktur*

22%

Großflächiger Einzelhandel

17%

Wohnen

8%

* Hierzu zählen Büroobjekte mit öffentlichen Mietern und Immobilien mit Nutzern aus dem Bildungs- und Gesundheitsbereich (Kita, Schule, Universität, Ärztezentren, medizinische Versorgungszentren, Pflegeeinrichtungen, medizinische Bildungseinrichtungen).

Stand: 31.12.2024



KAPITEL 2

Governance: ESG-Strategie



„Bezahlbares Wohnen entwickelt sich zur sozialen Frage unserer Zeit. Mit unserem Artikel-9-Fonds schaffen wir neuen, preisgedämpften Wohnraum in ökologischer KfW-40-Bauweise. Für unsere Investoren generieren wir damit nachhaltige Werte zu attraktiven Renditen.“

Thomas Zilkens
Head of Business Development

ESG und Digitalisierung – zwei Seiten einer Medaille

Nachhaltigkeit hat sich bei VALUES Real Estate als strategischer Werttreiber für das Immobilien-Portfolio fest etabliert. Ein wesentlicher Pfad wird dabei die intelligente Betriebssteuerung von Gebäuden auf Basis von digitalen Daten und künstlicher Intelligenz sein. Dies geht einher mit der Digitalisierung interner Unternehmensprozesse.

Immobilien sind soziale Räume, die den Menschen dienen. Wir betrachten uns als Ermöglicher, die Menschen mit unterschiedlichen Interessen zusammenbringen, um ihre jeweiligen Bedürfnisse zu erfüllen. Mit diesem Ansatz handeln wir im Einklang mit dem Leitbild einer inklusiven, lebendigen und klimaresilienten Stadt, um auch für zukünftige Generationen lebenswerten Raum zu schaffen.

Als Immobilieninvestor tragen wir zudem die Verantwortung, die finanziellen Mittel von unseren Anlegern, insbesondere von deutschen Pensions- und Versicherungsgesellschaften sowie Banken und Sparkassen, treuhänderisch zu verwalten. Daher sind wir unseren Investoren auch zur wirtschaftlichen Nachhaltigkeit verpflichtet und sehen Immobilien als Wirtschaftsgüter, die optimale Renditen erwirtschaften. Die Herausforderung, diese verschiedenen Dimensionen miteinander zu vereinen, ist Teil unserer ESG-Strategie.

Um diesen Anforderungen stets gerecht zu werden, müssen wir die sich ständig ändernden und strenger werdenden regulatorischen Anforderungen im Bereich ESG stetig im Blick behalten. So erfordert die jüngst überarbeitete europäische Gebäude richtlinie EPBD (Energy Performance of Buildings Directive) eine weitere Verbesserung der Energieeffizienz von Bestandsgebäuden bis 2030 sowie die Einführung von Null-Emissionsgebäu-

den für Neubauten ab der nächsten Dekade. Darüber hinaus sollen in die EU-Taxonomie zukünftig soziale Standards für Finanzprodukte und Gebäude aufgenommen werden. Auch der geplante CO₂-Emissionshandel für Gebäude ab 2027 erfordert unsere Aufmerksamkeit und Vorbereitung. Die komplexen regulatorischen Rahmenbedingungen müssen wir in unseren Investitionsplanungen für jedes einzelne Objekt berücksichtigen.

Partner strategischer Initiativen

Nachhaltigkeitsinitiativen, die wir als Partner unterstützen, sind ein wichtiger Eckpfeiler unserer ESG-Strategie und helfen uns dabei, zu jeder Zeit am Puls der sich verändernden ESG-Regulierung zu sein. Dies trägt dazu bei, die Objekte und Fondsprodukte und unser Unternehmen systematisch im Sinn der ESG-Anforderungen zu steuern. Wir sind Mitglied der „The 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). Des Weiteren begleiten uns Spezialunternehmen und Dienstleister aus den Bereichen Nachhaltigkeit und Digitalisierung bei unseren nächsten strategischen Schritten.

Digitalisierung als Voraussetzung für eine erfolgreiche ESG-Strategie

Die Digitalisierung ist eine grundlegende Voraussetzung für die Umsetzung einer erfolgreichen ESG-Strategie. Nur wenn wir die Verbrauchsdaten von Heizung, Warmwasser und Strom sowie deren Zusammenhang mit dem Nutzungsverhalten der Mieter detailliert kennen, können wir die Energieeffizienz unserer Gebäude erfolgreich managen. Dies gilt insbesondere für komplexe Gebäude mit umfangreicher Gebäudeautomation und -steuerungstechnik. Um möglichst viele Informationen zu sammeln, müssen auch technische Anlagen wie Aufzüge und Kühlsysteme mit zahlreichen Datenpunkten ausgestattet werden. Hier arbeiten wir breit angelegt an der Automatisierung des Datentransfers. Viele unserer Objekte sind bereits mit Smart Metering und digitalen Schnittstellen ausgestattet. Im nächsten Schritt werden wir unter Einsatz von künstlicher Intelligenz komplexe Gebäude intelligent machen. So werden sich diese unter unserer Anleitung künftig selbstständig steuern und auf diese Weise kosteneffizienter sein sowie ihren CO₂-Fußabdruck verkleinern (s. S. 26 ff.).

Manage-to-Green-Ansatz für jedes Gebäude

Mit den Erkenntnissen, die wir aus der Digitalisierung und Automatisierung des Datentransfers gewinnen, werden wir unseren Manage-to-Green-Ansatz als integralen Bestandteil der ESG-Strategie von VALUES Real Estate weiter optimieren. Bereits heute führen wir mithilfe eines cloudbasierten ESG-Finanz- und Performancemanagement-Tools umfassende Datenanalysen durch, um sinnvolle Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz und Nachhaltigkeitsperformance zu identifizieren. Dafür ist eine gute Datenqualität unabdingbar. Wir absolvieren regelmäßige Energieaudits, führen konsequent Smart Metering ein und verbessern generell unsere Datenerfassung und -analyse. Im Rahmen unseres Manage-to-Green-Ansatzes fördern wir auch die Installation von Photovoltaikanlagen und anderen regenerativen Energiequellen. So reduzieren wir unsere Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen und ge-

stalten die Energieversorgung nachhaltiger. Die Maßnahmen werden priorisiert und entsprechend budgetiert, um die ESG-Performance kontinuierlich zu optimieren und gleichzeitig die Investorenrenditen zu sichern.

Risikomanagement und Stranding Risk

Ein weiterer wesentlicher Aspekt unserer ESG-Strategie ist das Risikomanagement, insbesondere im Hinblick auf das Stranding Risk. Durch gezielte Analysen identifizieren wir potenzielle finanzielle Risiken, die sich aus der Nichteinhaltung von Klimazielen ergeben können. Mithilfe des Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) entwickeln wir Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Performance und Reduktion des CO₂-Fußabdrucks unserer Immobilien. Die Ergebnisse dieser Analysen fließen in unsere Investitionsentscheidungen ein und tragen zur langfristigen Wertstabilität unserer Immobilien bei.

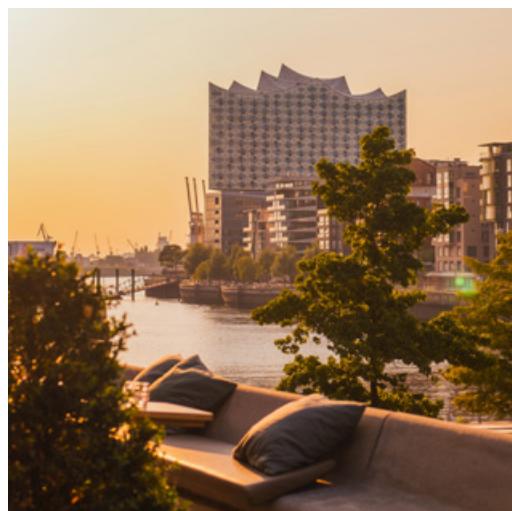
Weiterentwicklung des internen ESG-Know-hows

Unser internes ESG-Know-how ist der Schlüssel, um den beschriebenen Weg souverän und erfolgreich gehen zu können. In den vergangenen Jahren haben wir einen professionellen ESG-Bereich etabliert. Über unser Botschaftersystem haben wir ESG-Themen und das entsprechende Bewusstsein in die einzelnen Bereiche getragen. In unserem Botschaftersystem 2.0 werden diese Botschafter zu ESG-Experten, die in ihren Bereichen für ESG verantwortlich sind. Sie arbeiten eng mit dem Property Management und dem Technischen Asset Management zusammen, um die ESG-Maßnahmen zu planen, umzusetzen und zu überwachen. Ein entsprechendes Schulungsprogramm ist implementiert, um die strukturellen und internen Voraussetzungen zu schaffen, damit dieser geplante Workflow bereichsübergreifend reibungslos funktioniert. Dies schließt nötige Schulungen für alle Kolleginnen und Kollegen ein, damit alle Potenziale für ein optimales ESG-Management in einem digitalen, plattformbasierten Unternehmen für alle Immobilien gehoben werden können.

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 bezahlbare und saubere Energie, menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum sowie nachhaltige Städte und Gemeinden besonders stark fokussieren.

Dafür stehen die Unterstützung von Kolleginnen und Kollegen, sich berufsbegleitend weiterzubilden, unser Ausbau von Photovoltaikanlagen, um unsere Objekte mit sauberem Strom zu versorgen, sowie die Diversifizierung unserer Produktpalette im Bereich der sozialen Infrastruktur bis hin zu unserem Einstieg in das Thema gefördertes Wohnen. Zu diesen drei Fokuszielen beschreiben wir hier unser konkretes Handeln.



Ziel 7 Bezahlbare und saubere Energie

Mit der Bereitstellung von sauberer Energie in unseren Objekten leisten wir auf effiziente Art und Weise einen Beitrag, um die CO₂-Bilanz der Gebäude zu verbessern und somit den Bestand sicher auf dem Klimapfad bis zur Klimaneutralität im Jahr 2045 zu führen.

- Ausbau der Photovoltaik in diversen Fonds (über die VALUES Energy)
- Entwicklung wirtschaftlicher und nachhaltiger Mieterstrommodelle
- Sukzessive Umrüstung aller Heizungen, die mit fossilen Brennstoffen heizen (Öl, Gas), hin zu Fernwärme und Wärmepumpen oder anderen CO₂-neutralen Alternativen
- Dekarbonisierungsstrategie für alle Portfolios, Monitoring über die aktuelle CRREM-Version in der ESG-Software Alasco (zu deren Entwicklung wir als Entwicklungspartner beitragen)
- Energieeffiziente Modernisierungsmaßnahmen (Green-Capex-Planung)
- Aktive Integration von Green-Lease-Klauseln in Mietverträgen, die zum Ökostrombezug verpflichten bzw. diesen fördern



Ziel 8 Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum

Nachhaltiges Wachstum und menschenwürdige Arbeitsplätze sind zwei Seiten einer Medaille. Wir tragen Sorge dafür, dass sich bei uns jeder und jede nach seinen/ihren Fähigkeiten und Interessen im Einklang mit unseren Unternehmenszielen entwickeln kann.

- Aktive Weiterbildung unserer Mitarbeiter (Fortbildungen, Einstellung und Begleitung dualer Studierender, Praktika, Teilnahme an Fachtagungen & Netzwerkveranstaltungen)
- Weiterbildung aller bei wichtigen Trendthemen (verpflichtende ESG-Schulungen, Weitergabe von internem Wissen im Format VALUES Know-how, KI-Schulungen)
- Wachstum im Einklang mit ESG-Zielen und Mitarbeiterzufriedenheit (HR-Team) zur Schaffung nachhaltiger Arbeitsplätze auch im wirtschaftlichen Kontext
- Gesundes Wachstum: Kontrolle durch Risikomanagement und Compliance-Abteilung
- Maßnahmen gegen Korruption und Geldwäsche (Whistleblowerbox, Beschwerdemailadressen für Mitarbeiter und Anleger)
- Inklusion und gute Arbeitsbedingungen für alle Kollegen



Ziel 11 Nachhaltige Städte und Gemeinden

Als Projektentwickler haben wir seit Beginn unserer Gründung vitale und funktionierende Innenstädte im Blick. Inzwischen ist der Fokus auf ökologische und soziale Themen fester Bestandteil unserer Arbeit.

- Management von Gesundheitsimmobilien und Immobilien der sozialen Infrastruktur (Ärztehäuser, Kitas, Uni-Campus)
- Entwicklung, Revitalisierung innerstädtischer, dysfunktionaler Areale/Immobilien zu Quartieren/Gebäuden mit kulturellem und städteplanerischem Mehrwert (z. B. München, Candid-Tor; Düsseldorf, Joachim-Erwin-Platz; Berlin-Neukölln, Karl-Marx-Straße)
- Förderung urbaner Lebensqualität, Belegung der Innenstädte, Förderung des Handels und der lokalen Wirtschaft
- Taxonomiekonformität, Green Capex, Sanierungen, Entwicklungen hin zu barrierefreien, resilienten und energieeffizienten Gebäuden
- Unterstützung bei der Entstehung kultureller, gemeinwohlorientierter Netzwerke in urbanen Räumen (z. B. München, Candid-Tor)

KAPITEL 3

Ökologie



„Das Quartier Rosi in Berlin-Mitte verkörpert perfekt die ideale Struktur für gemischt genutzte Gebäude, in denen innerstädtisches Wohnen eine zentrale Rolle spielt. Es freut mich sehr, als Asset Managerin die Verantwortung für diese Immobilie von der VALUES-Projektentwicklung übernommen zu haben. Neben den Büro- und Handelsflächen betreue ich die 45 Wohnungen in diesem spannenden Objekt.“

Marie-Luise Karrer
Asset Managerin

ESG-Know-how in der Breite des Unternehmens verankern

Die wichtigsten Trends im Bereich ESG wollen wir mitbestimmen und für uns nutzen. Deshalb kommt der Schulung aller Kolleginnen und Kollegen in allen Bereichen des Unternehmens und in allen Hierarchiestufen eine wichtige Bedeutung zu.

Das Jahr 2024 stand im Zeichen der ESG-Fortbildungsoffensive. Zielstellung war es, unser ESG-Know-how in der Breite der Belegschaft zu implementieren. Auf welcher Basis fußt die ESG-Regulatorik, welche aktuellen Trends und Anforderungen im Bereich Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG) gibt es überhaupt und wie stellt sich die Immobilienbranche diesen Entwicklungen? Und mit welcher Strategie und welchen Maßnahmen stellt sich VALUES Real Estate konkret diesen Herausforderungen? Wir konnten im ganzen Unternehmen die Wichtigkeit des Themas für unsere Wettbewerbsfähigkeit und vor allem das Thema Ökologie in unseren Objekten verdeutlichen.

Diese Schulungstermine fanden sowohl für Kolleginnen und Kollegen als auch für die Geschäftsführung statt. Weitere Spezialschulungen organisierte das ESG-Management zu den Themen Transaktion mit dem Schwerpunkt ESG Due Diligence sowie Asset Management und Fondsmangement. Der Schulungskanon wird fortgeführt zu Spezialthemen wie etwa Planung und Bau, Betrieb und gebäudespezifische Grundlagen & Stakeholdermanagement sowie auch zur Nutzung des ESG-Finanz- und Performancesystems Alasco. Insgesamt sieben Module werden das ESG-Know-how im Unternehmen weiter verankern.

Zielstellung ist es, unser ESG-Botschaftersystem gezielt weiterzuentwickeln. Aus Botschaftern sollen Expertinnen und Experten werden, Verantwortung für die Konzeption, Planung und Umsetzung von ESG-Maßnahmen übernehmen. Dies geschieht in enger Abstimmung mit dem Technischen Asset Management.



„In den kommenden Jahren werden wir das Wissen um die Nachhaltigkeit vertiefen: Aus ESG-Botschafterinnen und -Botschaftern werden ESG-Expertinnen und -Experten.“

Kai Roschewski
ESG-Manager

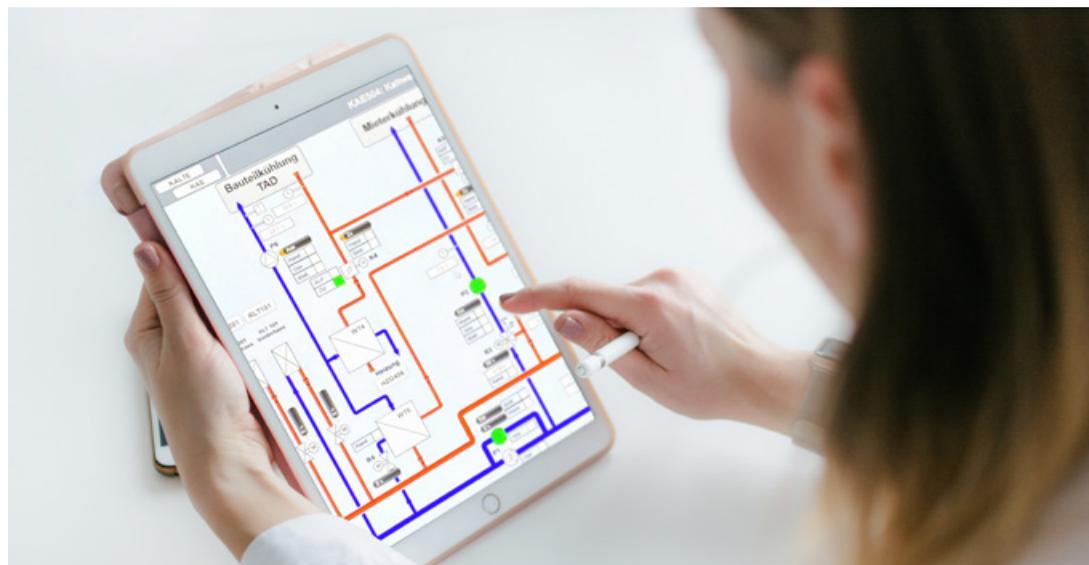


Smart, vernetzt, effizient: Wie Gebäude denken lernen

Klimaschutzmaßnahmen am Gebäude müssen ökonomisch sinnvoll und bezahlbar sein. Ein wesentlicher Hebel, um die Energie- und damit auch die CO₂-Performance des Gebäudes zu verbessern, liegt im Gebäudebetrieb. Welche technischen Lösungen hier der bestmöglichen Gebäu-

deperformance dienen, hängt von der Komplexität der jeweiligen Immobilie ab. VALUES Real Estate hat deshalb den eigenen Bestand in verschiedene Cluster unterteilt. Für jedes Cluster wurden passende technische Lösungen definiert:

1. Einfache Haustechnik, manuelle Steuerung
Diese Gebäude nutzen grundlegende Haustechnik, bei der einfache Maßnahmen wie moderne Heizsysteme und effiziente Beleuchtung die Energieeffizienz steigern.
2. Erfassung komplexerer Daten ohne Fernsteuerung
Hier werden durch Sensoren und Messstellen Daten zum Energieverbrauch erfasst, die zur Analyse und Reduzierung des Verbrauchs und der CO₂-Emissionen im Gebäudebetrieb via Dashboard dienen.
3. Komplexe Gebäudeleitinfrastruktur
Diese Gebäude nutzen moderne Gebäudeleittechnik, die eine automatisierte Steuerung und Überwachung des Betriebs ermöglicht. Der Energieverbrauch kann in Echtzeit optimiert werden.



Schema der Gebäudetechnik



Digitales, intelligentes Energie-Management-System

Maßgeschneidertes ESG-Management

Durch diese Clusterung kann für jedes Gebäude eine maßgeschneiderte und ökonomisch sinnvolle Klimaschutzmaßnahme entwickelt werden, die sowohl die Energiekosten senkt als auch zur Erreichung der Klimaziele beiträgt. Vor allem in der dritten Kategorie liegen enorme Potenziale für eine optimierte und intelligente Steuerung. Dafür bedarf es als Voraussetzung qualitativ guter Informationen von vielzähligen Datenpunkten, die stetig an eine zentrale Schaltstelle der digitalen Gebäudeautomation weitergegeben und analysiert werden können.

Einige Beispiele: Wenn der Vermieter einvernehmlich mit den Beteiligten anhand von Bewegungssensoren erfasst, welche Nutzungsgewohnheiten die Mieter haben, kann er die Wärmezufuhr gezielt steuern und somit viel Energie einsparen. Liegen dem Vermieter die entsprechenden Daten von allen Mietern vor, stellt er ggf. fest, dass er die Heizungs- oder Kühlanlage des gesamten Gebäudes zu bestimmten Zeiten drosseln kann oder dass der Serverraum nicht rund um die Uhr gekühlt werden muss. Mieter sparen so erheblich an Betriebskos-

ten. Gleichzeitig steht das Gebäude so auf sicherem Fundament in puncto Klimaschutzpfad.

Auch der fehlerfreie Betrieb von technischen Anlagen birgt enormes Kostenoptimierungspotenzial. Bevor etwa ein Aufzug ausfällt, sollte das Gebäudesteuerungssystem mögliche Fehler erkennen. Via „Predicted Maintenance“ können so der frühzeitige Verschleiß und teure Reparaturkosten vermieden werden. Die intelligente Früherkennung zahlt ebenso langfristig auf die Klimabilanz des Gebäudes ein, weil die technischen Anlagen länger reibungsfrei laufen können.

Steuerung durch Sammlung von Echtzeitdaten

Dabei fungiert ein intelligentes Gebäudemanagementsystem als zentrales Nervensystem des Gebäudes, indem es alle technischen Anlagen und Sensoren miteinander vernetzt. Durch die Integration von Technologien wie dem Internet of Things (IoT) und KI werden Echtzeitdaten gesammelt und analysiert, um den Betrieb effizient zu steuern. Dies führt zu optimierter Energieeffizienz, erhöhtem Nutzerkomfort und reduzierten Betriebskosten.

VALUES-Experten trainieren die KI

„Wir überwachen heute schon viele unserer technischen Anlagen via Condition Monitoring, um Fehlermeldungen zentral zu erfassen“, sagt Dr. Thorsten Bischoff, Geschäftsführer bei VALUES Real Estate. „Das ist ein großer Fortschritt, aber eben auch nur ein Zwischenschritt“, wie Dr. Bischoff einordnet. „Experten analysieren heute die erfassten Daten, identifizieren Risiken und Schäden frühzeitig und optimieren so den Verbrauch.“ Der nächste Schritt sei für ausgewählte Objekte die automatisierte Fernsteuerung. „Das intelligente System soll eigenständig lernen, Fehler erkennen und proaktiv eingreifen.“ Dabei bleibe der Faktor Mensch aber entscheidend. „Wir sind die Mentoren der KI“, betont Dr. Bischoff. „Mit unserem ESG-Know-how und unserem technischen Fachwissen trainieren wir das intelligente Nervensystem des Gebäudes stetig, um langfristig eine effiziente, nachhaltige und sichere Gebäudeperformance zu gewährleisten.“

Pilotprojekt ABC-Bogen

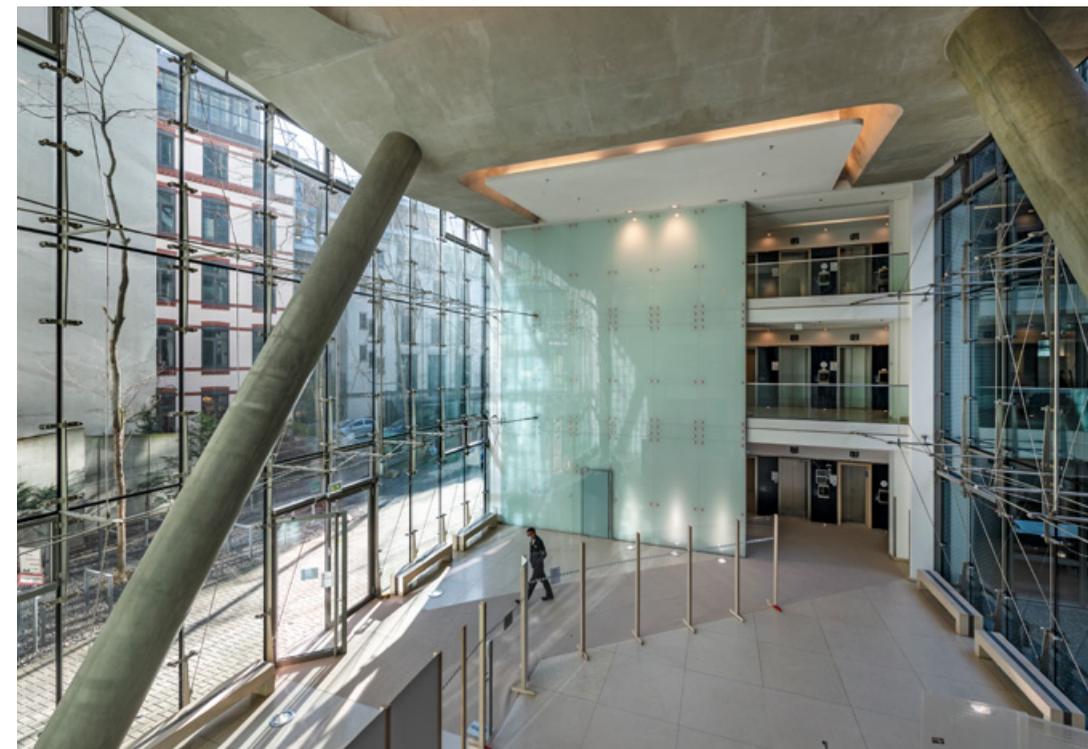
Der vollverglaste elfgeschossige Gebäudebogen in der Nähe vom Jungfernstieg in der Hamburger Neustadt verfügt über eine Mietfläche von rund 14.750 Quadratmetern und 140 Tiefgaragenstellplätze. Er ist zu 95 Prozent an Google Germany vermietet. Das vom renommierten Architekturbüro BRT Bothe Richter Teherani entworfene Bürogebäude ist markant durch seine einzigartige Glasbogenform. Es wurde in den Jahren 1997 bis 1999 erbaut.

Die Gebäudeautomationssysteme inklusive der bestehenden elektronischen Steuerungstechnik zur direkten digitalen Regelung und Steuerung von gebäudetechnischen Anlagen sind nach über 25 Jahren nicht mehr auf dem aktuellen Stand. Sowohl die Hardware als auch die Software müssen modernisiert werden, um die Betriebssicherheit weiterhin zu gewährleisten. Diesen Austausch nutzt VALUES nun dazu, ein intelligent lernendes, KI-basiertes System zu implementieren. VALUES kooperiert dazu mit Johnson Controls.

Das Unternehmen hat ein Softwaresystem entwickelt, welches den Energieverbrauch überwachen und analysieren kann. Es erkennt automatisch Abweichungen von der Betriebsnorm und versetzt VALUES in die Lage, Einsparpotenziale gezielt zu nutzen.



Der ABC-Bogen in Hamburg: Außenansicht auf den markanten Glasbogen (oben Mitte), Innenhof (unten Mitte), großzügige Lobby (rechts)



Frühzeitige Fehlerdiagnose

So registriert das „intelligente Nervensystem“ Energieverluste aufgrund von Fehlern im Betrieb frühzeitig und priorisiert diese, um die Ursache schnell zu beheben. Wartungsarbeiten können vorausschauend geplant und Störungen sowie Komforteinbußen für die Mieter vermieden werden. Basis hierfür ist eine transparente digitale Berichterstattung. Energie- und auch die Emissionsdaten werden in Echtzeit analysiert und kommuniziert. Optimierungsmaßnahmen können dank 15-minütiger Zähleraktualisierung unmittelbar überprüft werden.

„Anhand verschiedener Datenpunkte möchten wir zunächst einen Überblick darüber erhalten, wie viel Wasser, Strom sowie Energie für Heizung und Kühlung das Gebäude beziehungsweise unsere Mieter verbrauchen und wie dieser Verbrauch mit dem Nutzungsverhalten korreliert“, erläutert Sofia Schill, Technische Asset Managerin bei VALUES Real Estate. Sie betreut den ABC-Bogen und war maßgeblich am Design der KI-Lösung beteiligt.

„Im nächsten Schritt optimieren wir die Gebäudeautomation, um mit einem intelligenten, selbstlernenden System signifikant Energie und letztlich auch CO₂ einzusparen“, fügt die Expertin hinzu.

Optimiertes ESG-Reporting

Für das ESG-Reporting liegen die Vorteile auf der Hand: Die Energie- und Emissionsdaten werden künftig lückenlos geliefert. Die Nachhaltigkeitsziele sind so sehr genau messbar, die Verbräuche steuerbar. Letztere können so optimal an den Investor berichtet sowie nachgehalten werden. Die Nutzung von KI bei komplexen Gebäuden bietet auch Vorteile für die internen Arbeitsabläufe bei VALUES Real Estate. Das Property Management rückt in eine aktivere Managementrolle für diese Immobilien. Es kann sich frühzeitig mit dem Asset Management anhand der vorliegenden Daten abstimmen. Der verantwortliche Property Manager löst Wartungsaufträge an das Facility Management effizient und gezielt aus, weil die Abstimmung anhand von digitaler Datentransparenz jederzeit und kurzfristig erfolgen kann.

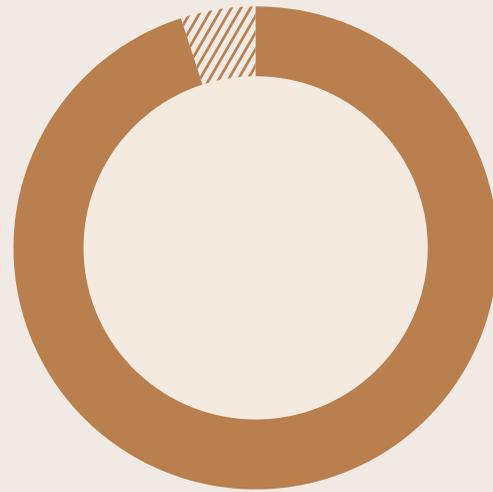
ESG-Kennzahlen

ÖKOSTROM

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

5%

Ökostrom* sukzessive Umstellung vertraglich gesichert

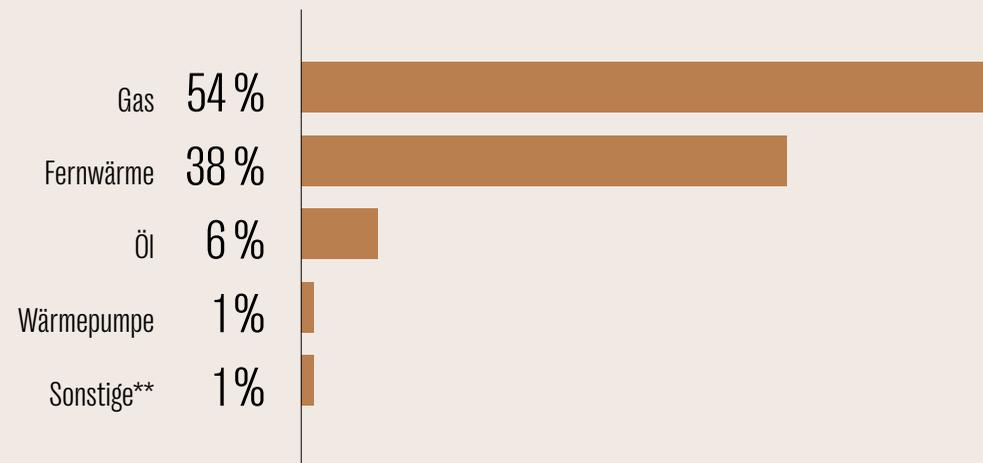


95%

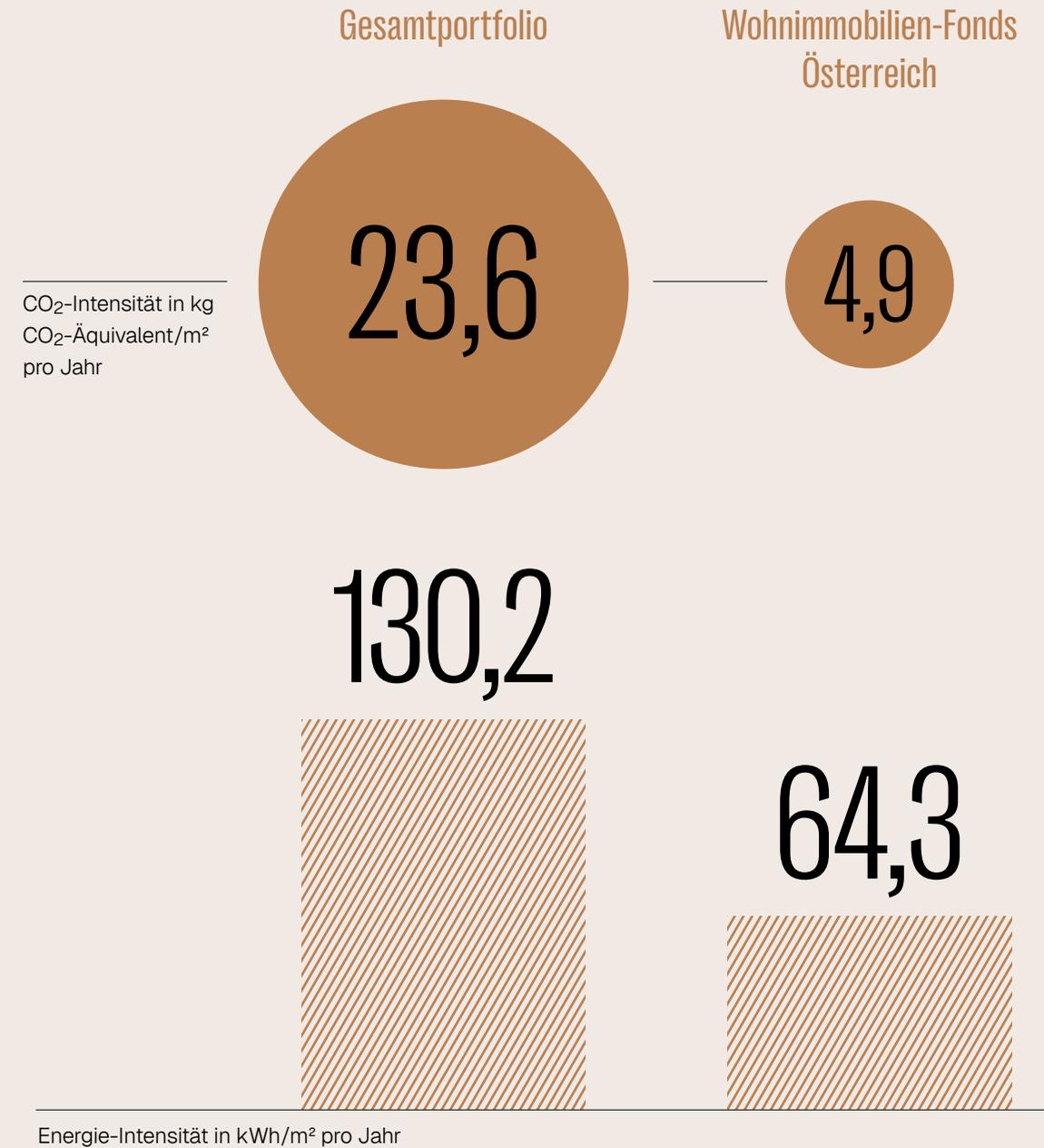
Ökostrom* bereits umgestellt bis 31.12.2024

HEIZMEDIEN

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



BEISPIELHAFT VERBRAUCHSDATEN



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

KAPITEL 4

Soziales

„Wir investieren in Wohnimmobilien dort, wo Nachfrage, Lebensqualität und urbane Dynamik zusammentreffen. Durch ein aktives Portfoliomanagement schaffen wir nachhaltige Werte für eine stabile Fondsperformance.“

Niklas Andraschek
Associate Fonds Management



Gemeinsam wachsen: Wir fördern unsere Teammitglieder

Wir schreiben Bildung bei uns im Unternehmen groß. Denn als Arbeitgeber sehen wir uns auch in der Verantwortung, Kolleginnen und Kollegen fort- und auszubilden. Mehrere Werkstudentinnen und -studenten erhalten bei VALUES einen Einblick in die Praxis. So sammelt unsere Werkstudentin Cora Grönwoldt im ESG-Team Praxiserfahrungen. Ines Feio startete bereits im Vorjahr als duale Studentin der Immobilienwirtschaft und unterstützt das Team in der KVG. Elija Sinemus hat ein Studium der Immobilienwirtschaft aufgenommen. Darüber hinaus ermöglicht VALUES auch berufsbegleitende Studiengänge und unterstützt diese. So konnte Sharon Gödert ihr Studium der Immobilienökonomie an der Reading University abschließen. Frederik Schriever erwirbt nebenberuflich seinen MBA in Immobilienwirtschaft.

Auch im Bereich von ESG ist uns die Aus- und Weiterbildung wichtig. Alle Kolleginnen und Kollegen haben eine Basisschulung erhalten. Weitere Spezialschulungen fanden ebenso statt.



*Stand 31.12.2024

Eingeführte Vergünstigungen und Anzahl der Nutzenden*

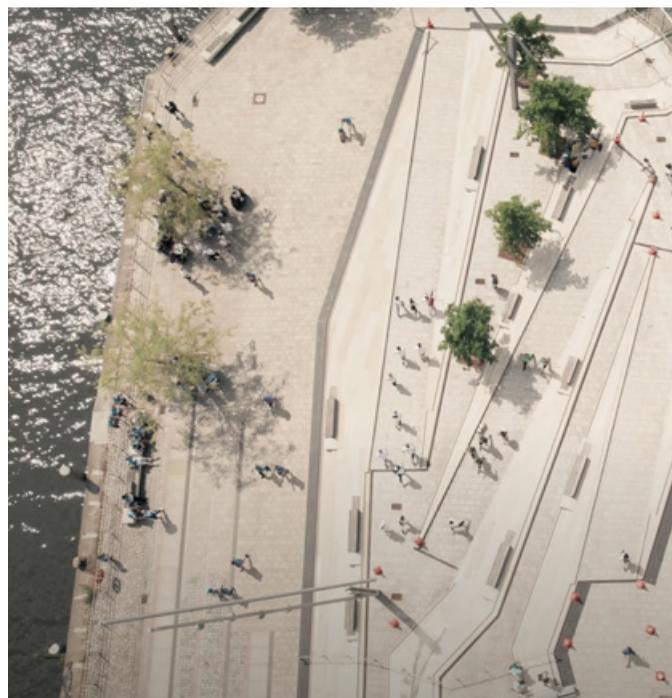
| | |
|----|-------------------|
| 78 | Deutschlandticket |
| 46 | Sportzuschuss |
| 25 | Urban Sports Club |
| 8 | JobRad |

Zahlen, Daten, Fakten*

| | |
|----------|--------------------------------|
| 133 | Mitarbeiter/-innen gesamt |
| 66 | Männlich |
| 67 | Weiblich |
| 109 | Vollzeit |
| 24 | Teilzeit |
| 36 Jahre | Durchschnittsalter |
| 7,44 | Krankheitstage pro MA und Jahr |

Mitarbeiterstruktur*

| | |
|----|------------------------|
| 13 | Geschäftsführer/-innen |
| 14 | Führungskräfte |
| 91 | Mitarbeiter/-innen |
| 12 | Young Professionals |



Vom Laufen für den guten Zweck bis Weihnachtswichteln für Senioren

Gemeinsame Erlebnisse stärken den Zusammenhalt – das haben wir bei dem Hamburger Lauf-Event erleben dürfen. Der „HafenCity Run“ führte 13 Kolleginnen und Kollegen durch die modernen Quartiere der Hansestadt. Ein Lauf, der nicht nur uns begeisterte: Insgesamt nahmen 17.200 Personen aus 508 Teams an der sportlichen Veranstaltung teil. Die Teilnahme an diesem Event machte nicht nur Spaß und hatte einen positiven Einfluss auf die Gesundheit der Läuferinnen und Läufer. Durch das Mitmachen konnten auch Spenden für unterschiedlichste gemeinnützige Projekte des Charity Partners, des „Abendblatt hilft e.V.“, gesammelt werden – eine ideale Verbindung aus Teamgeist, Bewegung und gesellschaftlicher Verantwortung. Ein Event, welches somit weit über

die sportliche Leistung der Teilnehmerinnen und Teilnehmer hinausging.

Trotz der für Hamburg ungewöhnlich warmen Temperaturen (20 Grad Celsius im Schatten!) fanden sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus verschiedenen Abteilungen von VALUES Real Estate zusammen und absolvierten motiviert und ehrgeizig die 4,5 Kilometer lange Strecke. Sie spornten sich gegenseitig an und liefen gemeinsam durchs Ziel. Diese starke Teamleistung wollen wir auch im kommenden Jahr fortführen: Beim „HafenCity Run“ 2025 werden wir erneut, angetrieben vom guten Zweck, an den Start gehen. Denn der Run zeigte einmal mehr, wie stärkend gemeinsame Erlebnisse für den Zusammenhalt sind.



Links: Impressionen vom „HafenCity Run“ und unser VALUES-Team; oben: Weihnachtswichteln und Weihnachtsessen mit Senioren und Seniorinnen

Für Weihnachten ist man nie zu alt: Die Weihnachtswichteln waren im Einsatz

Wir bei VALUES setzen wie in unserem Kerngeschäft auch im Bereich Corporate Social Responsibility auf Eigeninitiative der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, denn: Gesellschaftliches Engagement ist bei VALUES keine Pflicht, sondern gelebte Überzeugung.

Im Jahr 2024 haben wir das Projekt „Hamburger Weihnachtszauber“ von der Hildegard und Horst Röder-Stiftung in Kooperation mit dem ASB Hamburg unterstützt. Im Rahmen des VALUES Social Days trugen zehn Kolleginnen und Kollegen mit dazu bei, über 300 Seniorinnen und Senioren ein wunderbares Weihnachtsfestessen zu bescheren. Ein Event mit buntem Programm und in einer tollen Location: Das edle Hotel Grand Elysée stellte den großen Festsaal zur Verfügung, welcher weihnachtlich geschmückt Platz für alle Teilneh-

merinnen und Teilnehmer bot. Von der Hilfe bei der An- und Abreise mit dem organisierten Transport im Kleinbus über Geschenke einpacken und Weihnachtslieder mit Unterstützung des Chores „TKantate“ singen bis hin zu netten und zugewandten Gesprächen mit den Seniorinnen und Senioren als Tischpaten: Für unser Team war es eine großartige Erfahrung.

Dieses Projekt hat nicht nur Generationen verbunden, sondern auch das Bewusstsein für die lokale Gemeinschaft gestärkt. Wir wollen nach diesen positiven Erfahrungen den Social Day im kommenden Jahr auch an anderen Standorten ermöglichen und zum festen Bestandteil unserer Unternehmenskultur machen. Alle, die sich im Rahmen eines Social Days engagieren, werden für ihren Einsatz freigestellt. Die Auswahl der kommenden Projekte hat bereits begonnen und wir sind voller Vorfreude, bald wieder mit anpacken zu können!



The Place to be für Kunst, Kultur und neue Kontakte: Unser CANDY in München

Im Münchner Stadtteil Giesing am Candidplatz entsteht derzeit ein neues, urbanes Stadtquartier. Bis dieser Prozess abgeschlossen ist, fördern wir in unseren bestehenden Flächen gemeinnützige Zwecke und ein aktives Miteinander. Ein Engagement, welches für uns nicht nur eine Zwischenlösung darstellt, sondern dem wir auch im künftigen Quartier Raum geben möchten.



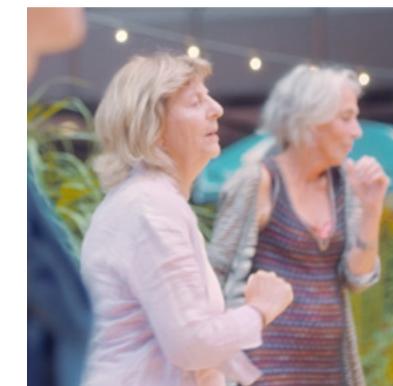
Wir freuen uns, derzeit ein Zuhause für lokale Kulturschaffende, Künstlerinnen und Künstler sowie Engagierte auf der von uns ins Leben gerufenen Netzwerkplattform CANDY zu sein – ein inzwischen fest etablierter Treffpunkt für Kreativität und Austausch. CANDY verfolgt den Ansatz, Freiräume und Leerstände lebenswert und bunt zu gestalten. Ein Ort, an dem individuelle Ideen entstehen und florieren können. Ganz nach dem Motto: CANDY – make it your own.

Aktuell beherbergt das CANDY einen bunten Mix an Projekten: Den Pfadfinderstamm PEGASUS, die Tanzbar ROODY mit Live-Auftritten, den COMEDYCLUB Comedy für Freunde, Atelierflächen für Künstlerinnen und Künstler sowie eine Azubi-WG des Kolping-Bildungswerks. Diese Vielzahl an Projekten zeigt, wie breit gefächert Kreativität sich hier entfalten kann.

Auch die gesamte Nachbarschaft wurde bereits mit eingebunden – etwa beim Sommerfest, welches die Bewohnerinnen und Bewohner in Giesing mit uns am 20. Juli 2024 am Candidplatz gefeiert haben. Bei herrlichem Sonnenschein zelebrierten

sie ein gemeinsames Miteinander vor Ort. Im Programm war für alle Altersklassen etwas dabei: Die Kinder erfreuten sich bei Spiel & Spaß, der Appetit wurde durch leckeres Essen und 100 Liter Freibier gestillt. Künstlerinnen und Künstler aus dem Atelier des CANDY projizierten ihre Werke an die Fassade. Die Auftritte der „Express Brass Band“, „Marf the Harf“ sowie der Bands „Sport“ und „Knarre“ rundeten das vielfältige Angebot ab.

Uns freut besonders, dass sich vor Ort das Roody etablieren konnte – eine Mischung aus traditioneller Kneipe und Tanzbar, die sich großer Beliebtheit erfreut. Hier finden inzwischen regelmäßig Livekonzerte und andere abendliche Events statt.



Tolle Stimmung beim Sommerfest: Die Giesinger Nachbarschaft genießt Kultur, Kreativität und Kulinarik.



Stärkung der sozialen Infrastruktur mit institutionellen Investitionen

VALUES Real Estate setzt seit vielen Jahren auf Investments in die soziale Infrastruktur, die wichtige gesellschaftliche Themen berühren. Nach Kitas, Ärztehäusern, Rehakliniken oder fachmedizinischen Bildungseinrichtungen sowie Büroobjekten mit Mietern der öffentlichen Hand verstärkte VALUES im Jahr 2024 sein Engagement im Bereich Wohnen. Nach einem ersten Wohnobjekt mit dem Segment des geförderten Wohnens in Mannheim legte das Unternehmen einen institutionellen Fonds mit geplanten Ankäufen für geförderten Wohnraum in Süddeutschland auf.

Bei VALUES Real Estate tragen wir durch den Erwerb und das Management von Immobilien sowie die Bündelung in attraktive Anlageprodukte für institutionelle Investoren zum gesellschaftlichen Zusammenhalt in Deutschland bei. Wir investieren das Kapital von Sparerinnen und Sparern in wich-

tige Bereiche, die für das soziale Miteinander entscheidend sind. So erzielen wir nicht nur Renditen für die Altersvorsorge, sondern sorgen auch dafür, dass hochwertige Immobilien für wichtige gesellschaftliche Themenfelder bereitgestellt werden.

Mit der Übernahme des Managementmandates in Österreich für ein großes Versorgungsunternehmen übernahm VALUES zudem einen rund eine Milliarde schweren Bestand, der schwerpunktmäßig in Wohnimmobilien in Österreich investiert ist.

Trotz des schwierigen Marktumfeldes verzeichnete der Fonds VALUES Health Invest I mit den Ärztehäusern in Berlin, Kiel und Regensburg drei Neuzugänge. 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.

Fit für die Zukunft: Urbane Räume wiederbeleben

In Düsseldorf übergab VALUES am Joachim-Erwin-Platz das fertiggestellte Geschäftshaus JEP 1 an eine deutsche Versicherungsgesellschaft. Die neue Hotel- und Einzelhandelsimmobilie vis-à-vis vom renommierten Schauspielhaus bildet den letzten Baustein des modernen Düsseldorf im 21. Jahrhundert am Ende der Shadowstraße. Die spektakuläre Architektur sowie das neue Lifestyle-Hotel The Cloud One (Premiumprodukt der Motel One Gruppe) mit seiner Dachterrasse lassen das achtgeschossige Gebäude zum neuen Anziehungspunkt für die Düsseldorferinnen und Düsseldorfer sowie die Touristen werden. Die starken Handelsmarken Douglas und H&M Home sowie das Cafékonzept Daily Dose ergänzen das Angebot des JEP 1. Der synergetische Mietermix belebt die Innenstadt auf nachhaltige Weise.



Günstiges Mikroklima durch Dach- und Fassadenbegrünung

Ein gestalterisches Highlight des JEP 1 ist die Doppelfassade. Nach außen schützt eine schuppenförmig angeordnete Glasfassade vor Lärm und Witterung; nach innen gerichtet bildet eine Holzfassade die thermische Hülle. Darüber hinaus wird die Begrünung der Dachflächen und der Innenhoffassade das städtische Mikroklima und die Energiebilanz des Gebäudes im Betrieb künftig optimieren.



Projektentwicklung am Joachim-Erwin-Platz: Blick auf die Doppelglasfassade mit dem Hotel The Cloud One (oben links), Fassadenbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas (oben rechts), Innenansicht der Douglas-Filiale (unten rechts)

Ziele 2025: Engagement im geförderten Wohnsegment weiter ausbauen

Bezahlbarer Wohnraum ist uns ein wichtiges Anliegen. Wir suchen weiter nach möglichen Partnern in der lokalen Projektentwicklung und bei Investoren, sich hierbei zu engagieren. Das Thema Wohnen wollen wir insgesamt in Deutschland und Österreich voranbringen.

Darüber hinaus setzen wir auf die Revitalisierung und die Baurechtschaffung von urbanen Räumen, um dysfunktionale Gebäude bzw. Orte wiederzubeleben. Auch hier wollen wir privates Kapital mobilisieren.



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 2024 der VALUES. Real Estate finden Sie auf unserer Website www.values-realestate.de 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
Unsplash S. 20
Unsplash / VALUES. Real Estate S. 26
Pexels / VALUES. Real Estate S. 27
BMS Die Laufgesellschaft mbH S. 36
MOE merz objektbau Entwicklung GmbH S. 42–43

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:



Signatories

