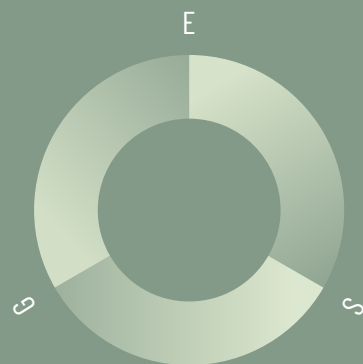


VALUES.

Real Estate



ESG-BERICHT 2025



Fünf-Jahres-Bilanz

Fünf Jahre ESG: Vom Lern- zum integrativen Managementprozess

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Geschäftsfreunde,

mit großer Freude und auch Stolz präsentieren wir Ihnen heute unseren aktuellen ESG-Bericht. Fünf Jahre nach unserem ersten ESG-Bericht ziehen wir in der aktuellen Ausgabe zum ersten Mal eine übergreifende Zwischenbilanz unserer ESG-Aktivitäten der vergangenen Jahre. Wir möchten Sie zur Lektüre dieses ESG-Berichts einladen, damit Sie erfahren, aus welcher Position wir damals gestartet sind, wo wir heute stehen und welchen weiteren Weg wir für unser ESG-Management sehen.

Als wir unseren ersten ESG-Bericht vorgelegt haben, stand die gesamte Immobilienbranche, wie auch wir, am Anfang einer Reise. Wir sahen uns als Full-Service-Unternehmen an der Schnittstelle von treuhänderisch verwaltetem institutionellem Kapital und innerstädtischem Projektentwickler bestens aufgestellt, um ESG als Thema zu erschließen und in unsere Managementprozesse zu integrieren. Dies auch deshalb, weil wir mit unserem internen Property Management über die Autonomie der Daten verfügen. Heute sehen wir uns in dieser strategischen Entscheidung und auf unserem Weg bestätigt: Wir haben ESG in unsere Unternehmenskultur und unser Immobilienmanagement mit Know-how und Routinen fest verankert. Dabei setzen wir gezielt auf die digitale Transformation als wesentlichen Treiber, um unser ESG-Management weiter zu professionalisieren und die internen Unternehmensabläufe insgesamt zu verbessern.

Unsere Reise begannen wir vor fünf Jahren mit der Etablierung unseres ESG-Botschaftersystems. Es ging uns zunächst um die Sensibilisierung für ein zentrales Zukunftsthema unserer Unternehmensentwicklung. Das Botschaftersystem ist längst dieser Aufgabe entwachsen. Heute lebt es in Form einer auf die jeweiligen Fachbereiche fokussierten Kernmannschaft sowie mit einem koordinierenden ESG-Bereich weiter.

Die Fachkolleginnen und -kollegen steuern das ESG-Thema im Rahmen der routinemäßigen Capex-Planungen der Immobilien heute selbstständig mit. Basis dafür ist, dass wir für alle unsere inzwischen mehr als 300 Immobilien die entsprechenden Verbrauchsdaten erheben und in regelmäßige Stranding-Risk-Analysen überführen. Diese heute etablierten Routinen erforderten einen Weg von Anstrengungen auf verschiedenen Ebenen. Einige Meilensteine: Wir starteten zunächst mit einigen unserer Immobilien und erfassten ihren Status quo auf dem CRREM-Pfad. Wir lernten anhand eines Pilotfonds, wie wir zu den einzelnen Objekten die relevanten Verbrauchsdaten erheben können und welche Stellschrauben wir haben, um unsere Objekte auf den Klimaschutzpfad zu bringen bzw. auf ihm halten zu können. Die Ergebnisse schlugen sich in sehr vorzeigbaren Ergebnissen im GRESB-Rating nieder, die wir in diesem Bericht auch präsentieren. Zudem integrierten wir diese reine ESG-Betrachtung zu den Objekten sukzessive in die Welt der klassischen Capex-Planung. Eine weitere Herausforderung war der entsprechend dafür nötige



interne Know-how-Aufbau, den wir auch noch heute mit regelmäßigen Schulungen verfolgen.

Parallel zu unserem ESG-Lernprozess begannen wir zu Beginn der 2020er Jahre, uns verschiedene Themen im institutionellen Anlagegeschäft gänzlich neu zu erschließen. Entsprechend hat sich die Zahl der Kolleginnen und Kollegen mehr als verdoppelt und neue Standorte sind hinzugekommen. In Wien eröffneten wir zudem unseren ersten Auslandsstandort.

Bereits früh erkannten wir, dass für dieses starke Wachstum ein übergreifendes, zentrales HR-Management erfolgskritisch sein würde. Heute steuert der professionalisierte HR-Bereich die personelle Entwicklung des gesamten Unternehmens. Neben einem systematischen Recruiting unterstreichen die umfangreiche Fort- und Weiterbildungsagenda sowie weitere Förderungen wie Programme zum Thema Gesundheit unseren ganzheitlichen Ansatz für eine nachhaltige Unternehmensentwicklung.

Sowohl im institutionellen Geschäft als auch in unserem klassischen Herkunftssegment der Projektentwicklung hinterlassen wir Spuren bei der Ausgestaltung einer nachhaltig resilienten Gesellschaft. Im Bereich der sozialen Infrastruktur haben wir mit Kitas, einem Universitätscampus in Hamburg, Ärztehäusern sowie Büros öffentlicher Mieter ein breites Spektrum an Produkten für die gesellschaftliche Daseinsvorsorge aufgelegt und erfolgreich viele Milliarden Euro institutionelles Kapital platziert. Im Bereich der Projektentwicklung engagieren wir uns bei der Weiterentwicklung der urbanen Zentren Deutschlands. Ob die Transformation von ehemaligen Kaufhäusern in mischgenutzte Geschäftshäuser, die Schaffung von Ärztezentren oder die Baurechtschaffung für zukunftsweisende Quartiers- und Objektnutzungen – VALUES Real Estate baut mit an den ökologisch und sozial resilienten Städten der Zukunft in Deutschland.

Mit der Digitalisierung steht unsere Branche heute vor einem weiteren Wendepunkt. Dieser birgt enorme Chancen für künftige Werttreiber. In Verbindung mit der künstlichen Intelligenz ergeben sich sowohl auf der Ebene der Unternehmensentwicklung als auch des Immobilienmanagements weitere Potenziale, die wir für unser ESG- und das Unternehmensmanagement insgesamt erschließen werden. So sorgen wir bei VALUES Real Estate für einen Gleichklang von nachhaltiger Unternehmensentwicklung und ESG-Management.

In diesem Sinn freuen wir 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

14

KAPITEL 2

Governance:
ESG-Strategie

24

KAPITEL 3

Ökologie

34

KAPITEL 4

Soziales

08

Geschäftsfelder und
Kompetenzen

16

Von Net Zero zu Net Value: ESG
als Werttreiber für Immobilien

26

Im Büroalltag Emissionen
verringern

36

Wertschätzung für unsere
Teammitglieder

44

Stadtquartiere neu denken

10

Zahlen im Überblick

20

CASE-Study: GRESB-Perfor-
mance stärkt nachhaltige
Portfolio-Werte

28

Dekarbonisierung als
integraler Bestandteil unseres
ESG-Handelns

38

Individuelle Lebensziele fördern,
im Team mehr erreichen

46

Ziele 2026: Regulatorik,
neues Fondsprodukt und
grünen Strom im Blick

22

Unsere Ziele als Teil der UN
Sustainable Development Goals

32

ESG-Kennzahlen

40

In Bewegung für die Gesellschaft

48

Impressum

42

Institutionelle Investitionen
stärken soziale Infrastruktur





KAPITEL 1

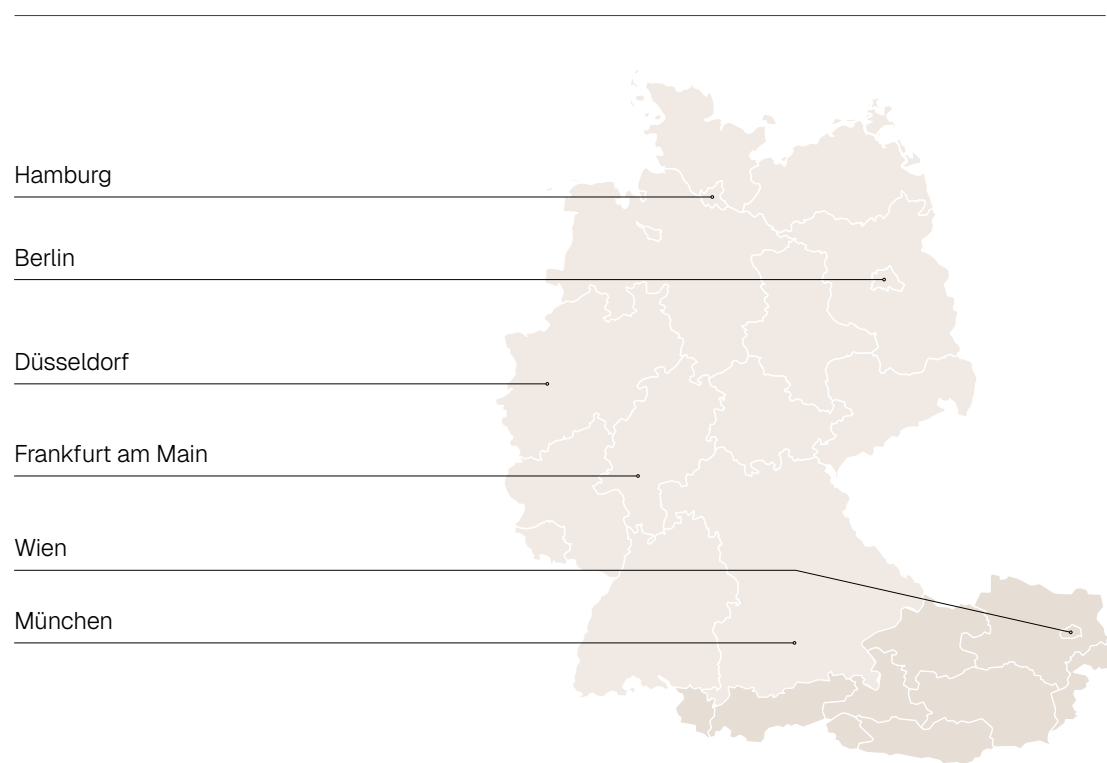
VALUES. Real Estate Das Unternehmen

Innerstädtische Geschäftshäuser stehen seit unserer Gründung als Projektentwickler im Mittelpunkt unserer Tätigkeit. Heute sind wir ein Full-Service-Unternehmen und erwerben auch als Investmentmanager Geschäftshäuser in Top-Lagen für unsere institutionellen Fonds – wie etwa das im Hamburger Passagenviertel gelegene Brandenburgerhaus.

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 seit vielen Jahren alle Kernbereiche des Marktes ab. Damit verfügen wir über die komplette Datenautonomie ohne externe Schnittstellen zu Dritten. Dank dieses Umstandes konnten wir in den vergangenen Jahren mit einer exzellenten Datenqualität das Thema ESG strategisch implementieren und steuern ESG heute operativ sehr effizient.



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 Experten vertreten.



Zahlen im Überblick

1,75 Mio.

Quadratmeter Mietfläche
under Management

>300

Immobilien under Management

14

Investmentvehikel/
Managementmandate





14

Realisierte Projektentwicklungen

6

Unternehmensstandorte

>140

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Das gründerzeitliche Geschäftshaus im Barfußgässchen in Leipzig verfügt als Solitär über drei repräsentative Fassadenfronten.

Alle Zahlen Stand: 31.12.2025

KAPITEL 2

Governance: ESG-Strategie

Hohe Datendichte und intelligente Gebäudeleittechnik mit künstlicher Intelligenz sind zentrale Hebel, um die ESG-Performance komplexer Immobilien zu steigern. Wie beim ABC-Bogen in Hamburg senken wir damit den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen deutlich. Die gewonnenen Erkenntnisse übertragen wir schrittweise auf weitere unserer Großobjekte.



Von Net Zero zu Net Value: ESG als Werttreiber für Immobilien

ESG ist bei VALUES Real Estate integraler Bestandteil des Immobilienmanagements. Der Wertehebel besteht vor allem darin, die ökologisch-technische Ertüchtigung von Beständen kostensensitiv in die Capex-Planung zu integrieren.

Grundvoraussetzung für eine Professionalisierung des ESG-Managements ist eine konsequente Transparenz der Daten durch Digitalisierung und die stetige Weiterentwicklung des hausinternen Know-hows.



Schema der Gebäudetechnik

Angesichts nicht enden wollender Dauerkrisen und Marktveränderungen geraten sowohl bei den Immobilienbestandhaltern und Investoren als auch bei den Mietern die Kosten weiter unter Druck. Da scheint ESG auf den ersten Blick aus der Mode zu kommen. Aber ESG ist eine operative Realität; die regulatorischen Vorgaben bleiben nicht nur, sie werden verschärft. Entsprechend verlangen Stakeholder – Investoren, Banken, berichtspflichtige Mieter – heute sehr viel konsequenter als in der Vergangenheit die Einhaltung des Klimaschutzpfades. ESG-Engagement wird inzwischen belohnt in Form von höheren Kaufpreisen, günstigeren Finanzierungen oder der Bereitschaft von Mietern, sich länger an einen Standort zu binden. Dabei gerät vor allem für Mieter die Kostenfrage der zweiten Miete zunehmend in den Vordergrund; die CO₂-Bilanz tritt häufig in den Hintergrund.

Nicht zuletzt aufgrund der beschriebenen Kostensensitivität besteht die große Herausforderung darin, dass das ESG-Management nicht zum Kostenfaktor wird, sondern als ein strategischer Werttreiber des Immobilienbestandes mit finanziellen Vorteilen für alle Beteiligten fungiert. Insofern hat sich ESG über die Jahre von einem anfänglichen „Nice-to-have“ zu einem wichtigen Wert- und Wirtschaftlichkeitsfaktor für die Immobilien entwickelt. Entsprechend hat VALUES Real Estate hierfür frühzeitig den Paradigmenwechsel vom Net-Zero- zum Net-Value-Ansatz eingeleitet. ESG ist heute kein separater Managementstrang vornehmlich zur Dekarbonisierung des Immobilienbestandes, sondern sowohl bezogen auf unser Portfolio als auch auf Unternehmensebene ein in den Managementprozess integriertes Schlüsselthema. Dafür sehen wir heute vor allem drei Handlungsstränge.

1. Digitalisierung der Daten und Nutzung von KI

Verlässliche und lückenlose Daten sind erfolgskritisch, um die ESG-Erfolge messbar zu machen. 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 umso mehr 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 seit einigen Jahren an der Automatisierung des Datentransfers. Inzwischen sind unsere Objekte bereits überwiegend mit Smart Metering und digitalen Schnittstellen ausgestattet. Aktuell testen wir, wie wir unter Einsatz von künstlicher Intelligenz hochkomplexe Gebäude smart machen können. So werden diese unter unserer Anleitung künftig in der Lage sein, sich selbstständig zu steuern, was sowohl zu einer höheren Kosteneffizienz als auch zu einer Reduktion ihres CO₂-Fußabdruckes führt.

2. Digitalisierung der Unternehmensprozesse

Eine weitere Herausforderung besteht darin, Daten effizient zu verarbeiten und für Managemententscheidungen sowie Reportings ad hoc bereitstellen zu können. Dafür haben wir uns in den vergangenen Jahren auf den Weg gemacht, eine moderne und robuste digitale Systemlandschaft aufzubauen. Sie bildet schon heute das Rückgrat für eine lückenlose Wertschöpfung über den gesamten Asset-Lebenszyklus. Durch die konsequente Verzahnung operativer Steuerung mit einer strukturierten Datenarchitektur transformieren wir Informationen in belastbare Entscheidungsfaktoren. Voll- und teilautomatisierte Schnittstellen zum Property Management, Asset Management, dem Fondsmanagement sowie externen

KVGen und Bewertern gewährleisten bei VALUES eine hohe Datenverfügbarkeit sowie -qualität und ermöglichen Ad-hoc-Analysen auf Knopfdruck. Mithilfe systemgestützter Soll-Ist-Vergleiche und durch modernes Reporting können wir Risiken sowie Optimierungspotenziale frühzeitig identifizieren und auf Basis valider Daten steuern. In diese Systemlandschaft sind auch unsere ESG-Finanz- und Performancemanagement-Tools integriert. Damit schaffen wir nicht nur Transparenz für Investoren, sondern optimieren auch die (ESG-)Capex-Planungen auf Objekt- und Fondsebene. Wir sorgen zudem für attraktive Arbeitsplätze, bei denen sich die Teams vor allem auf Immobilienanalysen konzentrieren und nicht mit der Datenbeschaffung beschäftigen müssen. So gestalten wir nachhaltige Arbeitsumgebungen.

3. Kostensensitive Integration des ESG-Managements in das Immobilienmanagement

Bestandsgebäude durchlaufen einen Zyklus und werden von Zeit zu Zeit überarbeitet. Entsprechende Capex-Pläne sind für die jeweilige Immobilie hinterlegt. In die dort geplanten Maßnahmen für die Objekte werden die ESG-Anforderungen schon in der Planungsphase bzw. beim Ankauf durch eine entsprechende ESG-Due-Diligence integriert. Regulatorische Vorgaben, Verbesserungspotenziale für das GRESB-Rating, auslaufende Energieausweise u.v.m.: So realisieren wir Hebel für bessere Bewertungsergebnisse, Finanzierungsbedingungen und Potenziale der Mieterbindung. Und wir integrieren geeignete Maßnahmen vor allem dann in die Capex-Planung, wenn sich bei geringem finanziellem Aufwand ökonomische Verbesserungen in der Performance des Objektes erzielen lassen.

Mit diesem Capex-integrativen Manage-to-Green-Ansatz vermeiden wir aufwendige Sonderbudgets, sichern die Werte der Objekte und erschließen ggf. Mietsteigerungspotenziale. Schon seit einigen Jahren führen wir mithilfe eines cloudbasierten ESG-Finanz- und Performance-

management-Tools umfassende Datenanalysen durch, um effektive und effiziente Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz und Nachhaltigkeitsperformance zu identifizieren. Die Nutzung von regenerativen Energiequellen sehen wir als Hebel, um unsere Objekte emissionsarm zu gestalten. Mit inzwischen einheimischer Wasserkraft versorgen wir heute unsere Allgemeinflä-



Die beiden Objekte am Kurfürstendamm in Berlin (oben) und Brühl 4 in Leipzig sind Objekte des CBD-Immobilienfonds, der seit 2021 am GRESB-Reporting teilnimmt (s. CASE-Study S. 20ff.)

chen nahezu vollständig mit grünem Strom. Die von uns selbst installierten PV-Anlagen auf den Dächern unserer Immobilien offerieren unseren Mietern sukzessive interessante Möglichkeiten, ihre Stromversorgung nicht nur grün, sondern auch günstig zu gestalten. Mit diesen Maßnahmen reduzieren wir unsere Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen.

Regulatorik stets im Blick

Um das hochkomplexe ESG-Management wirkungsvoll entfalten zu können, müssen wir die sich ständig ändernden und strenger werdenden regulatorischen Anforderungen im Bereich ESG stets im Blick behalten. So erfordert die aktuelle Energieeffizienzrichtlinie EPBD (Energy Performance of Buildings Directive) eine weitere Verbesserung der Energieeffizienz von Bestandsgebäuden bis 2030 sowie die Einführung von Null-Emissionsgebäuden für Neubauten ab der nächsten Dekade. Darüber hinaus berücksichtigt die EU-Taxonomie als Mindestanforderung soziale Standards für Unternehmen, die z.B. Finanzprodukte und Gebäude als taxonomiekonform bewerben. Auch der CO₂-Emissionshandel für Gebäude ab 2027 erfordert unsere Aufmerksamkeit und Vorbereitung. Für das kommende Jahr nehmen wir vor allem die regulatorisch in den Mittelpunkt gerückten Themen Kreislaufwirtschaft und Biodiversität in den Fokus (s. Ziele S. 46f.). Die komplexen regulatorischen Rahmenbedingungen müssen wir in unseren Investitionsplanungen für jedes einzelne Objekt berücksichtigen.

In diesem Kontext kommt dem Risikomanagement, insbesondere im Hinblick auf das Stranding Risk, eine enorme Bedeutung zu. 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 von Immobilien. Die Ergebnisse dieser Analysen fließen in unsere Investitionsentscheidungen ein und tragen zur langfristigen Wertstabilität unserer Immobilien bei.

Partner strategischer Initiativen

Unser Engagement in Nachhaltigkeitsinitiativen ist ein wichtiger Eckpfeiler unserer ESG-Strategie. Es unterstützt uns dabei, zu jeder Zeit am Puls der sich verändernden ESG-Regulierung zu sein. So schaffen wir es, die Objekte und Fondsprodukte und unser Unternehmen systematisch im Sinn der ESG-Anforderungen zu steuern. Wir sind seit mehreren Jahren Mitglied der „The Net Zero Asset Managers initiative“ (NZAM) und Unterzeichner der sechs Nachhaltigkeitsziele der United Nations Principles for Responsible Investment (UN PRI). Im Jahr 2025 nahmen wir erstmalig am PRI-Reporting teil. Dabei verzeichneten wir insgesamt überdurchschnittlich gute Bewertungen, vor allem in den Bereichen Responsible Investment Policy, Klimastrategie, Due Diligence und Post-Investment-Monitoring – eine Bestätigung unserer nachhaltig im Unternehmen verankerten ESG-Prozesse. Zudem engagieren wir uns seit Längerem in der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) und im Urban Land Institute (ULI), deren Vorsitz wir für den Standort Hamburg bilden. Des Weiteren begleiten uns seit Beginn unseres ESG-Weges Spezialunternehmen aus den Bereichen Nachhaltigkeit und Digitalisierung bei unseren strategischen Schritten.

ESG-Management bei VALUES fest verankert

Unser internes ESG-Know-how ist Voraussetzung, um den beschriebenen Weg souverän und erfolgreich gehen zu können. In den vergangenen Jahren haben wir einen professionellen ESG-Bereich etabliert. Zwei Kollegen haben beispielsweise die von der DGNB zertifizierte ESG-Manager-Ausbildung absolviert. Über unser Botschaftersystem haben wir ESG-Themen und das entsprechende Fachwissen mit unterschiedlichen Weiterbildungsinitiativen in die einzelnen Bereiche getragen. Die ESG-Botschafter übernehmen dort Verantwortung. In einem nächsten Schritt werden wir ein Impact-Team bilden. Neben unserem ESG-Management werden dazu Kolleginnen und Kollegen aus den Bereichen Property Management, Asset Management, Compliance/KVG und IT zählen.

CASE-Study: GRESB-Performance stärkt nachhaltige Portfolio-Werte

Seit der erstmaligen Teilnahme am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) im Jahr 2020 hat unser CBD-Immobilienfonds seine ESG-Performance systematisch weiterentwickelt. Die Ergebnisse 2021 bis 2025 zeigen eine klare qualitative und quantitative Verbesserung wesentlicher GRESB-Indikatoren sowie eine stabile Positionierung im Peer-Vergleich – trotz zunehmend anspruchsvoller Bewertungsstandards und einer Methodikverschärfung seit 2024. Während absolute Scores marktweit unter Druck gerieten, konnte der Fonds seine Einordnung im mittleren bis oberen Peer-Segment halten und erfüllt seit 2021 durchgängig die Kriterien als Green Star. Ein sogenannter „Green Star“ wird im GRESB-Rating an Teilnehmer vergeben, die sowohl im Management- als auch im Performance-Score über die Hälfte der möglichen Punktzahl erreichen und damit eine überdurchschnittliche Gesamtleistung erzielen. Dies unterstreicht die robuste Kombination aus Management- und Performance-Qualität.

GRESB-Performance-Komponente: Operative Kennzahlen im Fokus

Ein wesentlicher Treiber dieser Entwicklung liegt in der GRESB-Performance-Komponente. Auf Like-for-Like-Basis verzeichnete der Fonds zwischen 2021 und 2025 eine Reduktion des Energieverbrauchs um rund 10 bis 15 Prozent und der Treibhausgasemissionen um rund 15 bis 20 Prozent. Diese messbaren Verbesserungen zählen direkt auf die GRESB-Indikatoren „Energy“ und „GHG Emissions“ ein und stärken die Positionierung im Benchmark. Parallel dazu wurde die Datenbasis in den vergangenen Jahren erheblich weiterentwickelt. Während anfangs vielfach Hochrechnungen auf Basis von Benchmarks und Energieausweis-

daten genutzt wurden, basiert die Datengrundlage heute zunehmend auf tatsächlich gemessenen Verbrauchswerten. Durch den Ausbau des Zählermanagements, den Einsatz digitaler Messsysteme, die enge Zusammenarbeit mit Mietern sowie die schrittweise Einführung von Green-Lease-Regelungen konnte die Datenabdeckung bei vielen Objekten auf rund 80 bis 100 Prozent gesteigert werden. Insbesondere für Wärme-, Alltagsstrom- und zunehmend auch Mieterstromverbräuche liegen heute belastbare Verbrauchsdaten vor. Herausforderungen bestehen weiterhin bei Objekten mit externem Property Management oder

GRESB

GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) ist ein international anerkanntes Bewertungssystem zur Messung der ESG-Performance (Environmental, Social, Governance) von Immobilienportfolios und -unternehmen. Es dient Investoren als zentrales Instrument, um Nachhaltigkeitsleistungen von Fonds transparent zu vergleichen und fundierte Anlageentscheidungen zu treffen. Grundlage sind umfassende Datenerhebung sowie die strukturierte Offenlegung von Strategien, Prozessen und Kennzahlen zu wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen.

Bewertet werden nicht nur Datenqualität und -vollständigkeit, sondern vor allem die systematische Verankerung von Nachhaltigkeit in Management, Zielen und operativer Umsetzung – etwa in den Bereichen Energie- und Ressourceneffizienz, CO₂-Reduktion, Mieterzufriedenheit und Governance. GRESB ist kein statisches Bewertungssystem. Es wird jährlich weiterentwickelt, um sich ändernde regulatorische Anforderungen, Marktstandards und Best Practices abzubilden. Damit ermöglicht es eine kontinuierlich aktuelle Einordnung der eigenen Performance im Vergleich zur Peer Group.

Auszug GRESB CASE-Study CBD-Fonds

Tabellarische Darstellung der Performancesteigerung des CBD-Fonds in den Jahren 2021–2025

KPI	2021	2022	2023	2024	2025
Gesamtpunktzahl	Baseline		Deutliche Verbesserung auf Peer-Niveau		
Peer-Position	< Peer-Niveau		Peer-Niveau		
Datenabdeckung	Baseline	Kontinuierliche Erhöhung der Datenverfügbarkeit			
Energieverbrauch	Baseline	Kontinuierliche spezifische Energieeinsparung mit einer deutlichen Verbesserung für das Berichtsjahr 2023			
CO ₂ -Emissionen	Baseline	Kontinuierliches Absinken der spezifischen CO ₂ -Emissionen mit einer deutlichen Verbesserung für das Berichtsjahr 2023; Net-Zero-Ziel definiert für 2045			
Wasserverbrauch	Baseline	Kontinuierliche spezifische Wassereinsparung			
Abfallmanagement	Baseline	Kontinuierlich verbessertes Abfallmanagement mit Nachweis der Entsorgungswege			

fehlenden Datenlieferverpflichtungen der Mieter. Dennoch erwarten wir durch die fortschreitende Digitalisierung, regulatorische Entwicklungen und die enge Zusammenarbeit aller Beteiligten eine weitere kontinuierliche Verbesserung der Datenqualität und Transparenz. Insgesamt zeigt sich ein klarer Übergang von modellbasierten Annahmen hin zu einer belastbaren, verbrauchsorientierten Datengrundlage.

Management-Komponente gestärkt

Parallel zur operativen Performance wurde die Management-Komponente im GRESB-Rating konsequent gestärkt. ESG-Themen sind heute dauerhaft im Fonds- und Asset Management verankert, mit klaren Zuständigkeiten, Richtlinien und Steuerungsprozessen. Im Bereich Policies stieg die Bewertung von 3,0/4,5 (2021) auf 4,5/4,5 (2024), Governance-nahe Aspekte wie Leadership verbesserten sich von 5,0/7 (2021) auf 7/7 Punkte (2025). Der Reporting-Score wuchs von 0,0/3,5 (2021) auf 3,6/3,75 (2025), und die Zielsysteme (Targets) wurden durchgehend vollständig erfüllt. Trotz Methodikverschärfung blieb der GRESB Overall Score insgesamt stabil (79 Punkte 2023, 78 Punkte 2024, 75 Punkte 2025), während sich insbesondere das Stakeholder-Engagement deutlich verbesserte (von 5,46/10 auf 9,38/10 Punkte). Ergänzend wurden GRESB-relevante Zielsysteme etabliert, darunter ein portfolioübergreifendes Energieeffizienzziel, ein langfristiges Klimaziel

(Net Zero 2045) sowie klar definierte Zwischenziele. Zusammenfassend lässt sich konstatieren, dass sich die GRESB-Gesamtpunktzahl des CBD-Fonds in den Jahren 2021 bis 2025 von 57 auf 75 Punkte verbessert hat, also um rund 32 Prozent. Im Management konnte der Fonds dabei eine Verbesserung von 16 auf 28 Punkte (+75 Prozent) und im Bereich Performance von 41 auf 47 Punkte erreichen (+15 Prozent). Unser Fokus liegt somit auf der weiteren und deutlichen Steigerung der Performance.

GRESB als Steuerungs- und Benchmarking-Tool

Aus Investorensicht dokumentiert diese Entwicklung einen Fonds, der GRESB nicht nur als Reporting-Instrument, sondern als aktives Steuerungs- und Benchmarking-Tool nutzt. Die Verbindung aus steigender Datenqualität, nachvollziehbaren Like-for-Like-Verbesserungen und stabiler Peer-Positionierung bietet eine belastbare Grundlage für Transparenz, Vergleichbarkeit und langfristige Wertstabilität. Die seit 2021 aufgebauten ESG-Strukturen und Erfahrungen wirken dabei über den CBD-Fonds hinaus: Ein weiterer VALUES-Fonds nimmt seit 2024 mit den gesammelten Erfahrungen erfolgreich an GRESB teil; ein drittes, großvolumiges Vehikel wird 2025 eingebracht. Damit schafft VALUES die Basis, GRESB-basiertes ESG-Management unternehmensweit zu skalieren und die nachhaltige Wertentwicklung der Portfolios langfristig zu stärken.

Unsere Ziele als Teil der UN Sustainable Development Goals

Seit unserem ersten ESG-Report haben wir unser unternehmerisches Handeln an den 17 Sustainable Development Goals (kurz: SDGs) der Vereinten Nationen ausgerichtet. Diese wurden im Zuge der Agenda 2030 im Jahr 2015 verabschiedet und stehen für eine sozial, wirtschaftlich und ökologisch nachhaltige Entwicklung. Die Ziele bilden den Rahmen für die Verwirklichung einer global nachhaltigen Gesellschaft und stellen damit einen Zukunftsvertrag für das 21. Jahrhundert dar.

Für VALUES ist das Integrieren der SDGs in den täglichen Arbeitsalltag bereits seit vielen Jahren eine Selbstverständlichkeit. Ein Blick auf die vergangenen fünf Jahre zeigt, dass sich unser Engagement Jahr für Jahr weiterentwickelt hat.

In den vergangenen fünf Jahren haben wir drei Ziele besonders in den Fokus gestellt. Wir sind der Ansicht, dass Bildung die Grundlage für ein starkes und zukunftsfähiges Team bei VALUES bildet, weshalb wir im Hinblick auf Ziel 4 (Hochwertige Bildung) gezielt in Schulungen, Studienmodelle und individuelle Weiterentwicklung investieren. Dazu gehören jährlich stattfindende fachbereichsspezifische Schulungen in Bereichen wie Risikomanagement, Compliance und AGG, die einen einheitlich hohen Wissensstandard sicherstellen. Ergänzend dazu haben wir seit 2021 17 Studentinnen und Studenten unterstützt. Sei es im dualen Modell oder berufsbegleitend: VALUES fördert Bildung in jeglichen Formaten. Auch auf Investmentebene zählt Bildung: So haben wir in den vergangenen Jahren unter anderem einen der größten Kitafonds Deutschlands aufgelegt.

Auch Ziel 7 (Bezahlbare und saubere Energie) ist seit Jahren ein zentraler Bestandteil unserer unternehmerischen Aktivitäten. Auf Unternehmens- wie auf Projektebene verfolgen wir die Einführung von sauberen Energieträgern. Sowohl unsere eigenen Büroflächen als auch alle Allgemeinflächen unserer Objekte haben wir vollständig auf Ökostrom umgestellt. Bei allen erfolgten neuen Ankäufen werden diese Objekte ebenfalls von Beginn an entsprechend auf Ökostrom umgestellt.

Weitergehend haben wir viele Anstrengungen im Bereich Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum (Ziel 8) geleistet, denn wir tragen nicht nur für unsere Immobilien die Verantwortung, sondern auch für die Menschen bei VALUES. Seit Unternehmensgründung setzen wir uns daher für faire Arbeitsbedingungen ein und schaffen aktiv weitere Arbeitsplätze. Das zeigt sich in den Zahlen: Seit 2021 sind wir in sechs Städten vertreten und haben die Zahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von 70 auf über 142 mehr als verdoppelt. Dabei haben wir stets eine Unternehmenskultur mit selbst erarbeiteten Werten im Blick. Um uns kontinuierlich weiterzuentwickeln und unsere Kultur sowie Führung stets zu verbessern, setzen wir gezielt auf das Feedback unserer Mitarbeitenden, unter anderem durch regelmäßige Umfragen unter Mitarbeitenden.



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.



KAPITEL 3

Ökologie

Das in der Nachkriegszeit errichtete Bürogebäude in der Karl-Marx-Straße in Berlin-Neukölln wurde zu einem modernen Ärztehaus transformiert. Durch die Entkernung konnte ein großer Teil der grauen Energie erhalten werden, die technische Ertüchtigung führte zu einer deutlich verbesserten Energiebilanz. Der entsiegelte Innenhof sowie die zugunsten von Fahrrad- und E-Bike-Stellplätzen reduzierten Pkw-Parkplätze leisten einen Beitrag zu einem verbesserten Mikroklima.

Im Büroalltag Emissionen verringern

Die Dekarbonisierung verfolgen wir nicht nur auf Immobilienebene – auch im eigenen Unternehmen legen wir Wert auf nachhaltiges Handeln. Aufgrund dessen haben wir bereits im Jahr 2023 eine umfassende Analyse unserer CO₂-Emissionen von einem professionellen ESG-Managementpartner durchführen lassen. Die Berechnung unseres CO₂-Fußabdrucks hat uns klar aufgezeigt, auf welche Bereiche wir uns konzentrieren müssen, um unsere Emissionen weiter zu reduzieren.

Fortbewegung bei VALUES

Ein wesentlicher Teil unserer Emissionen entsteht durch Arbeitswege und Dienstreisen. VALUES hat daher in den vergangenen Jahren eine verbindliche Reiserichtlinie eingeführt. Diese sieht vor, dass für Strecken bis zu 500 Kilometern die Bahn gegenüber dem Flugzeug oder dem Auto bevorzugt werden soll. Ist ein Flug unvermeidbar, wird er konsequent kompensiert. Zudem werden Vor-Ort-Termine oftmals durch Videokonferenzen ersetzt, sodass eine An- und Abreise gänzlich entfällt.

Auch im Arbeitsalltag fördern wir nachhaltige Mobilität, indem der öffentliche Nahverkehr gegenüber dem Individualverkehr priorisiert wird. In diesem Zusammenhang wurde das Deutschland-

ticket als Benefit eingeführt, das im Jahr 2025 bereits von 79 Mitarbeitenden genutzt wurde. Für diejenigen, die das Fahrrad präferieren, wurde JobRad als Benefit eingeführt.

Im Büroalltag setzen wir ebenfalls auf konkrete und vor allem spürbare Maßnahmen. Seit 2021 haben wir zahlreiche Maßnahmen an all unseren Standorten etabliert und arbeiten auch heute noch kontinuierlich daran, jede noch so kleine Maßnahme zu verbessern. Konsequente Mülltrennung ist seit Unternehmensgründung selbstverständlich, und auch bei kleinen Entscheidungen denken wir ökologisch. So haben wir unsere wöchentlich frisch gelieferten Blumen gegen Gestecke getauscht, die mehrere Monate halten.

Auch bei der Auswahl unserer Lieferanten steht Nachhaltigkeit im Vordergrund. Unsere Obstkörbe befüllt ein lokaler Bio-Lieferant und unser Kaffee ist immer Fairtrade-zertifiziert. Gedruckte Visitenkarten wurden gegen digitale QR-Codes getauscht und Unterschriften werden in der Regel digital über DocuSign abgebildet. Geräte werden nach Feierabend ausgeschaltet und beim Equipment achtet unser Officemanagement konsequent darauf, dass zunächst eine Reparatur vor einem Umtausch forciert wird.



„Im Officemanagement achte ich bei vielen Themen auf Nachhaltigkeit: Von Bio-Obst bis hin zum Bahncard-Management. Es motiviert mich, so einen Beitrag zur Nachhaltigkeit des Unternehmens leisten zu können!“

Meron Welde Michael
Office Managerin



Dekarbonisierung als integraler Bestandteil unseres ESG-Handelns

Im Zeitraum von 2021 bis 2025 ist es uns gelungen, die CO₂-Intensität unseres Pilotfonds kontinuierlich und in jedem einzelnen Jahr zu reduzieren (s. Grafik S. 33). Diese Entwicklung ist das Ergebnis eines konsequent verfolgten, ganzheitlichen Ansatzes im Asset und Property Management, der ESG als festen Bestandteil der operativen Steuerung versteht. Auf dieser Basis konnten inzwischen auch die anderen Fonds ihre Performance deutlich verbessern.

Unsere Fortschritte beruhen auf einer Kombination aus gezielten eigenen Maßnahmen und strukturellen Entwicklungen im Energiesystem hin zu mehr sauberer Energie, von der wir bewusst und transparent profitieren.

Eigene Maßnahmen und operative Hebel

Ein wesentlicher Beitrag zur Reduktion der CO₂-Intensität liegt in der technischen Weiterentwicklung unserer Bestände. Dazu zählen insbesondere Maßnahmen an der Gebäudehülle sowie die sukzessive Optimierung und Modernisierung der technischen Gebäudeausrüstung. Parallel dazu wurden die Betriebsparameter der Anlagen kontinuierlich überprüft und an die jeweilige Nutzung sowie an die spezifischen Nutzeranforderungen angepasst.

Des Weiteren haben wir uns auf den Weg gemacht, die Steuerungstechnik von komplexen Gebäuden sukzessive mit künstlicher Intelligenz zu versehen. Schwankungen in den Verbräuchen sollen vom Steuerungssystem verarbeitet und eigenständig Schlüsse zur Optimierung der Verbräuche gezogen werden. Am Beispiel des ABC-Bogens in Hamburg können wir mit einer effizienteren Regelung des Heizungs- und Kühlsystems

sowie der Wärmerückgewinnung Einsparpotenziale in Höhe von rund 26.500 kWh im Jahr heben. Das entspricht einer Reduzierung um etwa 9,6 Tonnen CO₂ bzw. 10 Prozent pro Jahr bei einem Gesamtjahresausstoß von rund 86 Tonnen CO₂ bislang. Voraussetzung dafür sind vor allem automatisierte Daten. Mit Smart Metering konnten wir Ende 2025 bereits 75 Prozent aller Zähler für Allgemeinstrom und 77,8 Prozent für Allgemeinwasser per Fernauslesung verzeichnen. Damit senken wir unsere internen Aufwände und sorgen für mehr Datensicherheit und -transparenz.

Diese betrieblichen Optimierungen stellen einen zentralen Hebel dar, da sie kurzfristig wirksam sind und ohne tiefgreifende Eingriffe in die Gebäudestruktur auskommen.



ABC-Bogen, Hamburg



Konrad-Koch-Quartier in Braunschweig

PV-Strategie für günstigen und grünen Strom

Ein weiterer entscheidender Schritt war die vollständige Umstellung des Allgemeinstroms in allen Objekten auf zertifizierten Ökostrom (s. Grafik S. 32). Seit der Umstellung auf Power Purchase Agreement können wir diesen grünen Strom den Kapazitäten einheimischer Wasserkraftwerke direkt zuordnen und auch die Gleichzeitigkeit zwischen der Produktion und dem Verbrauch in den VALUES-Objekten sicherstellen. Ergänzend integrieren wir sukzessive Green-Lease-Klauseln verbindlich in unsere Mietverträge. Diese verpflichten Mieter schrittweise zur Nutzung von Ökostrom und schaffen damit eine einheitliche Grundlage für die Dekarbonisierung auch in den durch Nutzer beeinflussten Verbrauchsbereichen.

Daneben setzen wir auch mit unserer Photovoltaikstrategie weitere Dekarbonisierungsschritte in unserem Portfolio um. Wo es technisch sinnvoll ist, rüsten wir Dächer sukzessive mit Solar-Paneelen aus und bieten den Mietern günstigen und vor allem grünen Strom an. So kann beispielsweise

die Rehabilitationsklinik in Glückstadt bereits mit 30 Prozent autarkem Solarstrom versorgt werden. Ein weiteres Beispiel ist die Logistikhalle in Unna, deren Photovoltaikanlage 2026 an das Netz geht. Allein hier konnten wir rund 2 MWp realisieren.

Transformation vor Neubau

Im Projektentwicklungsbereich realisieren wir bevorzugt Transformationen von Bestandsgebäuden. Ein Großteil der grauen Energie bleibt so erhalten. Beispiele hierfür sind das im Betrieb umgebaute Büroobjekt in der Karl-Marx-Straße in Berlin-Neukölln zu einem modernen Ärztehaus. In Dortmund entsteht derzeit ein mischgenutztes Büro- und Geschäftshaus aus einem ehemaligen Kaufhaus. Bereits in den vergangenen Jahren haben wir größere Transformationen umgesetzt, etwa das Konrad-Koch-Quartier in Braunschweig.

Diese unterschiedlichen Maßnahmen zeigen deutlich, dass wir eine signifikante Reduktion von CO₂-Emissionen mit unserem Full-Service-Ansatz konsequent umsetzen.



Die Praxisräume werden mit einem effizienten Heizungs- und Kühlsystem auf Basis von Deckenkonvektoren versorgt. Es kommt ohne Heizkörper aus.

Externe Einflüsse und systemische Entwicklungen

Neben unseren eigenen Aktivitäten profitieren wir von der fortschreitenden Dekarbonisierung des Energiesektors im Sinne der sogenannten Sektorenkopplung. Insbesondere sinkende Emissionsfaktoren im Strommix sowie bei der Fernwärme tragen dazu bei, dass sich die CO₂-Intensität auch ohne Veränderungen am Endenergieverbrauch reduziert.

Darüber hinaus beobachten wir ein wachsendes ESG-Bewusstsein sowohl auf gesellschaftlicher Ebene als auch bei unseren Mietern. Dieses veränderte Verhalten unterstützt unsere Maßnahmen aktiv, etwa durch eine höhere Bereitschaft zur Nutzung erneuerbarer Energien oder durch ein bewussteres Verbrauchsverhalten.

Wir betrachten diese externen Effekte ausdrücklich als Teil der Gesamtentwicklung und stellen sie

transparent dar. Sie unterstreichen, dass erfolgreiche Dekarbonisierung stets im Zusammenspiel von unternehmerischem Handeln und systemischen Rahmenbedingungen erfolgt. Im Gegensatz zur CO₂-Intensität lässt sich die Entwicklung der Endenergieintensität über einen Zeitraum von fünf Jahren nur eingeschränkt isoliert bewerten. Die Kennzahl wird maßgeblich von externen und teilweise nicht steuerbaren Faktoren beeinflusst.

Dazu zählen insbesondere witterungsbedingte Schwankungen, wie unterschiedlich kalte Winter mit entsprechend variierender Heizintensität, sowie Veränderungen in der Gebäudenutzung. Leerstände, Flächenumschichtungen oder eine veränderte Auslastung, beispielsweise im Zuge der Corona-Pandemie, wirken sich unmittelbar auf den Energieverbrauch aus. Auch makroökonomische Faktoren spielen eine Rolle. In Phasen stark steigender Energiepreise kann es zu einem reduzierten Energieverbrauch kommen, ohne dass dies auf technische Effizienzsteigerungen zurückzuführen ist.

Vor diesem Hintergrund ist die Endenergieintensität stets im Kontext dieser Einflussgrößen zu interpretieren und nicht isoliert als alleiniger Indikator für Effizienzmaßnahmen zu verstehen.

Ausblick und Selbstverständnis

Die Entwicklung der vergangenen fünf Jahre zeigt, dass Dekarbonisierung ein kontinuierlicher Prozess ist, der sowohl strategische Entscheidungen als auch konsequente operative Umsetzung erfordert. Unsere bisherigen Erfolge bestätigen den eingeschlagenen Weg.

Gleichzeitig verstehen wir ESG nicht als projektbezogenes oder temporäres Thema, sondern als dauerhafte Aufgabe im Tagesgeschäft. Die Integration in alle relevanten Prozesse, die kontinuierliche Weiterentwicklung unserer Maßnahmen sowie die transparente Darstellung unserer Fortschritte bleiben zentrale Bestandteile unseres Selbstverständnisses als verantwortungsvoller Immobilienmanager.

„Mich reizt, die Transformation der Immobilienbranche mitzugestalten.“

Interview mit Kai Roschewski
ESG-Manager, VALUES. Real Estate



Kai, Du hast Dich vor sechs Jahren entschieden, das für die Branche damals noch neue Thema ESG bei VALUES anzugehen. Was hat Dich motiviert?

Damals zeichnete sich zunächst mein Weg ins Investmentteam ab. Aber ich habe schnell verstanden, dass der sich verstärkende Fokus auf das Thema Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche eine große Chance für mich darstellen würde. Ich konnte eigenständig etwas sehr Sinnstiftendes für mich und Sinnvolles für VALUES aufbauen. Außerdem reizte es mich, Mitgestalter einer Transformation für die gesamte Immobilienbranche zu sein. Denn diese hat entlang der gesamten Wertschöpfungskette vielfältige Auswirkungen – auf Objektebene, in den Unternehmen selbst und auf die Gesellschaft insgesamt. Genau dort ergeben sich konkrete Ansatzpunkte, um messbar etwas zu verbessern. Hier meinen Beitrag zu leisten, die Branche im wahrsten Sinn des Wortes auf allen Ebenen sauberer zu gestalten – das war und ist mein Antrieb. Nicht zuletzt hat mich auch Dr. Thorsten Bischoff aus dem Management Board von VALUES sehr in meiner Entscheidung bestärkt und auch im Verlauf immer wieder unterstützt, diesen Weg zu gehen.

Was hast Du für Erfahrungen gemacht, wenn Du auf die Jahre zurückblickst?

Zu Beginn war ich schon so etwas wie ein Exot. Nicht jeder hat mich sofort ernst genommen. Es ging zum einen darum, mich selbst in die Thematik einzuarbeiten. Zum anderen war es eine Herausforderung, andere Kolleginnen und Kollegen bis in das Management hinein davon zu überzeugen, dass wir über ein Schlüsselthema auch für die Zukunftsfähigkeit von VALUES reden. Mit unserem ESG-Botschaftersystem ist es uns sukzessive ge-

lungen, für Akzeptanz zu sorgen. Wir haben das Thema in allen Bereichen unseres Unternehmens verankert. Außerdem haben die institutionellen Investoren dieses Thema zunehmend abgefragt. Welchen Weg geht ihr bei VALUES? Spätestens dann wurde allen klar, dass wir in diesem Bereich einen klaren Qualitätsanspruch erfüllen mussten und müssen. Heute gehört ESG als Standard-Disziplin eines professionellen Bestandsmanagements dazu. Wir haben bei VALUES früh auf dieses Thema gesetzt und arbeiten sowohl strategisch als auch operativ mit viel Akribie. Das bescheinigen uns die institutionellen Kunden immer wieder.

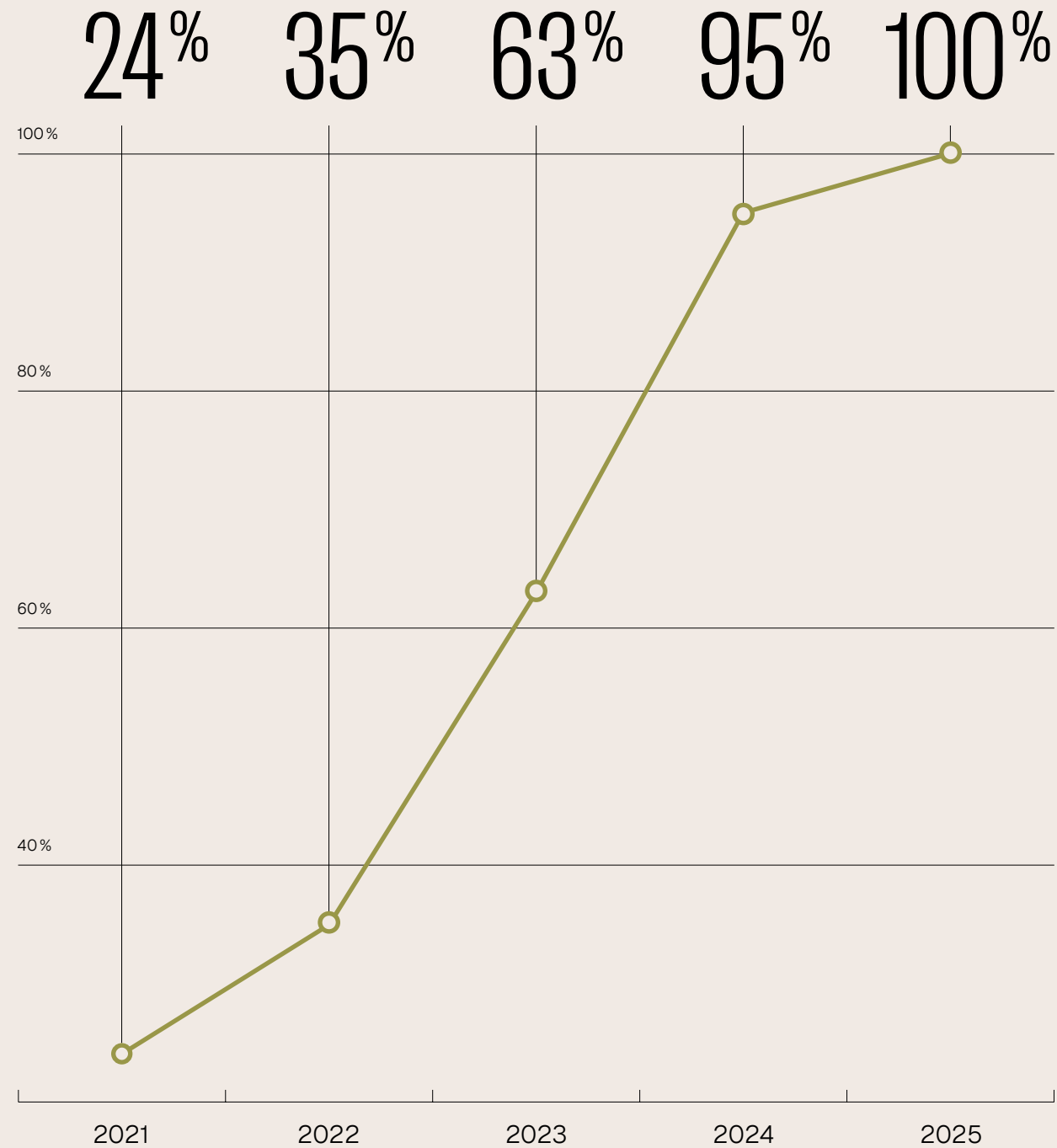
Wie siehst Du die weitere Entwicklung für das Thema, aber auch für Dich?

VALUES investiert insgesamt sehr viel in die eigene Unternehmensentwicklung, vor allem in die Digitalisierung – eine Grundvoraussetzung, um die Potenziale von ESG für ein werterhaltendes Immobilienmanagement wirklich ausspielen zu können. Gerade im Asset Management liegt der Mehrwert darin, Daten nicht nur zu erfassen und zu reporten, sondern sie aktiv zu nutzen, um fundierte Entscheidungen zu treffen und konkrete Maßnahmen in den Objekten einzuleiten. Das Thema ESG erfordert immer mehr Expertise mit Tiefgang: Die Regulierung ist dynamisch, das Immobilienmanagement aufgrund sich ändernder Märkte und Marktbedingungen ebenso. Die Arbeit nimmt daher eher zu. So ist es folgerichtig, dass VALUES weiter in Personal im Bereich ESG investiert. Ich freue mich auf die Unterstützung einer neuen Kollegin ab 2026. Diese Bedingungen bieten für mich eine optimale Basis, meine nächsten Schritte bei und mit VALUES zu gehen.

ESG-Kennzahlen

ÖKOSTROM*

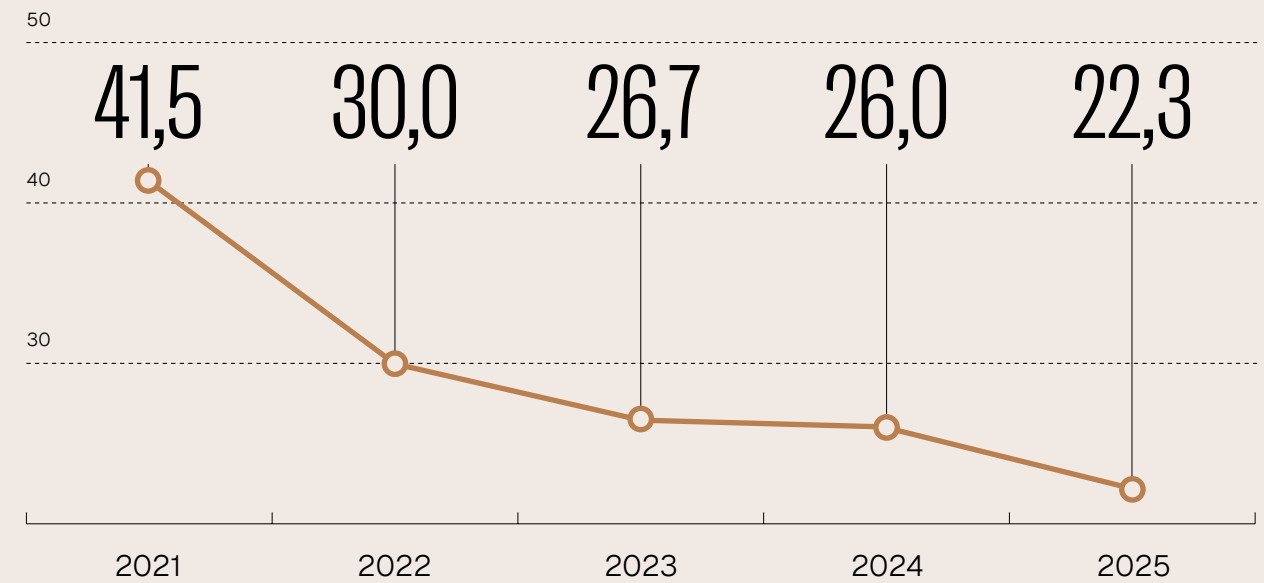
*Die Quote bezieht sich auf alle Allgemeinflächen der Objekte, für die wir den Stromeinkauf im Property Management steuern.



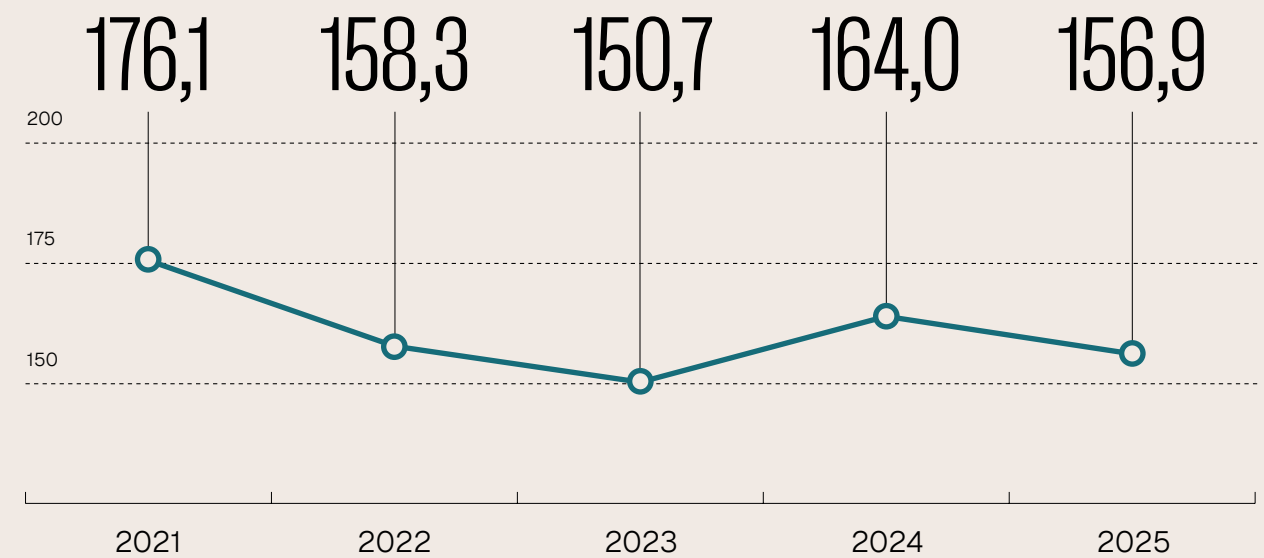
Die Zahlen beruhen auf Verbrauchsdaten, Energieausweisen und wissenschaftlich basierten Hochrechnungen.

VERBRAUCHSDATEN DES REFERENZFONDS

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



Energie-Intensität in kWh/m² pro Jahr



KAPITEL 4

Soziales



Die Arbeitsbedingungen und die persönliche Entwicklung unserer Kolleginnen und Kollegen liegen uns sehr am Herzen. Deshalb unterstützen wir ihre individuellen Lebenswege durch Fort- und Weiterbildung, attraktive Karrierechancen sowie die Arbeit mit modernen Technologien inklusive KI.
Auf dem Foto: modernes Büro-Ambiente im Berliner Office.

Wertschätzung für unsere Teammitglieder

In den vergangenen fünf Jahren hat sich die Zahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verdoppelt (s. Grafik unten). Daran lässt sich der starke Wandel des Unternehmens ablesen. In diese Zeit fällt der Aufbau eines zentralen, für die gesamte Unternehmensgruppe zuständigen HR-Bereichs. Dieser harmonisierte vor allem die Arbeitsverträge, insbesondere im Hinblick auf Urlaubsregelungen. Ergänzend dazu wurden unternehmensweite Benefits eingeführt, etwa zur Förderung von Sport und Gesundheit.

Zu diesem Harmonisierungsprozess zählt auch die Einführung eines digitalen HR-Managements, das schon beim Bewerbungsprozess beginnt.

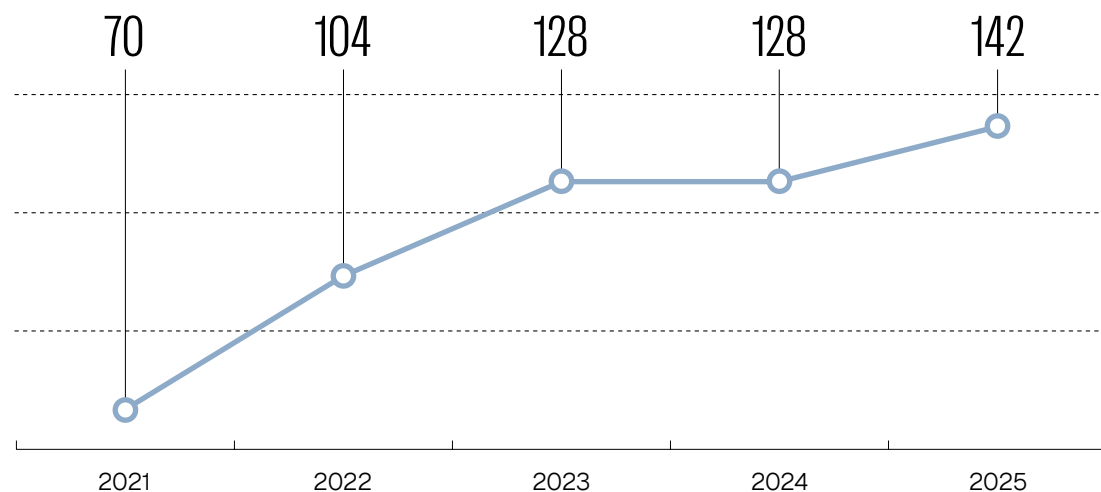
Ein zentraler Meilenstein der vergangenen fünf Jahre war die Entwicklung einer wertschätzenden Unternehmenskultur, die zu VALUES passt. Gemeinsam mit allen Kolleginnen und Kollegen haben wir im Jahr 2022 einen Strategieworkshop

in Scharbeutz veranstaltet. Hier evaluierten wir gemeinsam sechs Kernwerte, die uns besonders wichtig sind und die wir heute auch allen neuen Kolleginnen und Kollegen vermitteln (siehe rechts).

Wir schreiben Bildung bei uns im Unternehmen groß. Denn als Arbeitgeber sehen wir uns auch in der Verantwortung, Kolleginnen und Kollegen fort- und auszubilden. 38 Werkstudentinnen und -studenten sowie Praktikantinnen und Praktikanten haben bei VALUES bislang Einblick in die Praxis erhalten. Ebenso haben wir bislang zwei duale Studierende und 11 berufsbegleitend Studierende unterstützt. Zudem bieten wir in Hamburg regelmäßig Ausbildungsplätze an.

Auch im Bereich von ESG ist uns die Aus- und Weiterbildung wichtig. Alle Kolleginnen und Kollegen haben eine Basisschulung erhalten. Zwei Kollegen konnten eine ESG-Ausbildung bei der DGNB zum ESG-Manager erfolgreich abschließen.

Mitarbeiterzahlen der vergangenen fünf Jahre



Stand 31.12.2025



Unsere Unternehmenswerte

Exzellenz

Verantwortung

Verlässlichkeit

Agilität

Leidenschaft

Menschlichkeit

In Workshops haben wir gemeinsam die Werte für die Unternehmenskultur entwickelt.

Individuelle Lebensziele fördern, im Team mehr erreichen

Unsere Überzeugung ist, dass wir im Team mehr sind als die Summe der einzelnen Mitglieder. Im wertschätzenden Miteinander sehen wir den Hebel für unsere exzellenten Arbeitsergebnisse. Dies schließt ein, dass wir die individuellen Lebensziele der Kolleginnen und Kollegen berücksichtigen und aktiv fördern.



„Mich motiviert, dass wir mit unserer Arbeit Stadtteile aktiv weiterentwickeln und Räume schaffen, die Menschen im Alltag nutzen und erleben. Kein Tag ist bei uns wie der andere – genau das reizt mich. Durch besonders kurze Entscheidungswege und unseren starken Teamzusammenhalt finden wir bei VALUES immer neue Lösungen, mit denen wir unsere Partner und Kunden überzeugen. Das schätze ich sehr.“

Jana Jacob
Project und Contract Manager



„Die Menschen hier und das Vertrauen, das mir täglich entgegengebracht wird, sind meine größte Motivation – ich kann wirklich etwas bewegen! Besonders ist für mich das gemeinsame Mindset: Wir arbeiten miteinander an gemeinsamen Zielen, leben Agilität, Offenheit und eine Kultur, in der ‚thinking out of the box‘ belohnt wird.“

Philipp Meindl
Head of Human Resources



„An meiner Arbeit schätze ich besonders die Kommunikation mit sehr unterschiedlichen Menschen. Als Property Managerin bewege ich mich zwischen Eigentümern, Mietern und Handwerkern – immer mit dem Ziel, gemeinsam gute Ergebnisse zu erzielen. Besonders freut es mich, dass viele der Auszubildenden, die ich begleiten durfte, bei VALUES geblieben sind – ein Zeichen unseres wertschätzenden Miteinanders.“

Susanne Meyer
Senior Property Manager



„Ich schätze an VALUES vor allem, dass ich Verantwortung übernehmen und Aufgaben wirklich steuern kann. Die Entscheidungswege sind kurz und das Vertrauen ist hoch, dadurch kommen wir schnell voran und setzen unsere Themen konsequent um. Gleichzeitig sind es die unterschiedlichen Persönlichkeiten im Team, mit denen wir immer wieder exzellente Ergebnisse liefern. Diese machen das Arbeiten bei VALUES für mich aus.“

Bogac Kesikbiyik
Head of Asset Management



„Im Investment- und Transaktionsbereich ist es keine Selbstverständlichkeit, auch in herausfordernden Zeiten weiter zu investieren. Umso mehr motiviert es mich, dass wir das dank des Vertrauens unserer Investoren können und es durch unsere agile Arbeitsweise auch schaffen. Gleichzeitig schätze ich den starken Zusammenhalt im Team und die wertschätzende Zusammenarbeit sehr.“

Isabel Leder
Director Investment

In Bewegung für die Gesellschaft

Auch 2025 nahm VALUES erneut am HafenCity Run teil und setzte ein weiteres Mal ein Zeichen für gesellschaftliches Engagement und gelebten Teamzusammenhalt. Bereits im zweiten Jahr in Folge gingen unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit viel Motivation an den Start und bewiesen so, dass Sport und Verantwortungsbewusstsein sehr gut zusammenpassen können.

Was diesen Lauf so besonders macht, ist der gemeinschaftliche Gedanke. Hier steht nicht die Einzelleistung im Vordergrund, sondern das Erreichen eines gemeinsamen Ziels für den guten Zweck. Der Gedanke passt zu VALUES. Denn auch in unserem Arbeitsalltag arbeiten wir Hand in Hand an Projekten, stets in der Überzeugung, dass echte Wirkung im Miteinander entsteht.

Durch die Teilnahme wurden Spenden für verschiedene gemeinnützige Projekte des Charity-Partners „Hamburger Abendblatt hilft e.V.“ gesammelt. Der Fokus liegt auf lokalen Initiativen, insbesondere auf Projekten für Kinder und Erwachsene mit Behinderung. Dazu zählen unter anderem die „Honigfabrik Wilhelmsburg“ mit ihrem Kinderkulturprogramm sowie der Verein „Brücken für Kinder“, der inklusive Bewegungsangebote in Hamburg schafft.



Unter dem Namen „VALUES Real Runners“ gingen insgesamt 14 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus unserem Hamburger Team an den Start und absolvierten mit Bravour die 4,5 Kilometer lange Strecke durch die HafenCity. Und das sicher nicht zum letzten Mal. Auch im kommenden Jahr wird das VALUES-Team am Lauf teilnehmen und so Teamgeist, Gesundheit und gesellschaftliche Verantwortung bewusst stärken. Wortwörtlich zählt jeder Schritt in Sachen ESG. Für den guten Zweck wird nicht nur gelaufen, für ihn wird auch angepackt.



Impressionen vom „HafenCity Run“ und die Urkunde unseres VALUES-Teams



Einsatz auf dem Hof: Hühner füttern beim Social Day. Neben der Praxis wurden auch theoretische Inhalte vermittelt, um ein besseres Verständnis für die Arbeit vor Ort zu schaffen.

VALUES Social Day: Anpacken für die Gesellschaft

Neben dem HafenCity Run hat sich in den vergangenen fünf Jahren auch der VALUES Social Day als festes Element unseres gesellschaftlichen Engagements bei VALUES etabliert. Seit seiner Einführung im Jahr 2024, als Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Hamburg über 300 Seniorinnen und Senioren ein festliches Weihnachtsessen ermöglichten, wird das Format jährlich weiterentwickelt.

2025 engagierte sich das Team Düsseldorf für das Projekt „TiNa macht Schule“ des Düsseldorfer Tierschutzvereins. Ziel des Projekts ist es, Kindern und Jugendlichen auf praxisnahe Weise vielfältiges Wissen rund um die Umwelt und Nachhaltigkeit zu vermitteln. Sie sollen früh für ein verantwortungsvolles Miteinander mit Natur und Tier begeistert werden – ein Anliegen, das uns bei VALUES sehr am Herzen liegt. Da „TiNa macht Schule“ von der praxisnahen Wissensvermittlung lebt, packte unser Team fleißig vor Ort mit an: Hochbeete wurden gegraben, versetzt und neu

lasert. Außerdem halfen wir, einen Teich für die vor Ort lebenden Laufenten vorzubereiten und das gesamte Gelände für die kommende Saison herzurichten. Ein toller Tag voller körperlicher Arbeit, aber ebenso voller Teamgeist, gemeinsamer Erlebnisse und inklusive einer kleinen Kuscheleinheit mit den Tieren.

Corporate Social Responsibility ist ein zentraler Bestandteil unserer ESG-Strategie. Formate wie der Social Day ermöglichen es unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, sich aktiv einzubringen und einen spürbaren Beitrag zu leisten – und stärken gleichzeitig den Zusammenhalt im Team. Die Planungen für 2026 laufen bereits, und wir sind gespannt, welches Projekt wir als Nächstes unterstützen werden.



Institutionelle Investitionen stärken soziale Infrastruktur

Die ersten beiden von VALUES Real Estate in den Jahren 2019 und 2020 selbst aufgelegten institutionellen Fonds beschäftigten sich mit den Themen Kitas und Ärztehäusern. Sie sind seit dieser Zeit sukzessive durch weitere Ankäufe gewachsen und zählen heute zu den größten ihrer Assetklassen in Deutschland. Der Kitafonds besteht aus 37 Kitas, der Health-Fonds hat 19 Ärztehäuser angekauft.

Seit dieser Zeit nehmen Investitionen in die soziale Infrastruktur eine zentrale Rolle bei gesellschaftlich relevanten Themen ein. Inzwischen sind Rehakliniken und fachmedizinische Bildungszentren sowie Büroimmobilien für die öffentliche Hand Teil unseres diversifizierten Portfolios. Neben Landesministerien, Jobcentern und Liegenschaftskatastern ist der künftige Universitätscampus der Universität Hamburg im Bereich

soziale Infrastruktur positiv hervorzuheben. Aus einem ehemaligen Fernmeldeamt entsteht ein neuer Bildungshotspot und bringt die Universität der Freien und Hansestadt auf das nächste Level.

Gesellschaftsthema Wohnraum im Fokus

Seit dem Jahr 2024 hat VALUES Real Estate auch das Thema Wohnen in den Fokus gerückt. Mit der Übernahme des ROAT-Portfolios in Österreich übernahmen wir die Verantwortung für mehr als 1.000 Wohneinheiten. Im vergangenen Jahr konnten wir mit dem Ankauf der „Lenau Terrassen“ im österreichischen Linz dieses Wohnportfolio im Alpenland um ein bedeutendes Wohnprojekt erweitern. Damit erhöhte sich die Gesamtzahl auf 1.346 Einheiten. In Deutschland betreuen wir seit vielen Jahren tausende Wohnungen bundesweit für unsere Partner.

Mit der Auflage des Fonds VALUES Impact Living im Jahr 2024 widmen wir uns in Deutschland auch dem geförderten Wohnraum. Erste Ankäufe in Heidenheim, Herrenberg und Mannheim konnten bereits realisiert werden. Geldgeber für diesen Fonds sind vor allem Sparkassen und Volksbanken. Investiert wird in den beiden süddeutschen Bundesländern Baden-Württemberg und Bayern. Dabei nutzen wir neben preisgünstigen KfW-Krediten weitere Instrumente der beiden Bundesländer und hebeln so die Renditechancen unserer Investoren. Die Mieten können wir für die Mieter etwa 40 Prozent unter der Vergleichsmiete vor Ort anbieten. Mit diesem Fondsprodukt kreieren wir gesellschaftlichen Mehrwert für alle Beteiligten.

Sechs Impact-Fonds aufgelegt

Von den 14 institutionellen Vehikeln, die VALUES Real Estate aufgelegt hat, sind sechs soziale Impact-Fonds. Durch den gezielten Erwerb und das Management solcher Immobilien schaffen wir attraktive Investmentmöglichkeiten für institutionelle Anleger und fördern somit den gesellschaftlichen Zusammenhalt in Deutschland. Dabei investieren wir über unsere Anlagevehikel das Kapital privater Sparerinnen und Sparer in Bereichen, die essenziell zum sozialen Miteinander beitragen. So gelingt es uns, nachhaltige Renditen für die Altersvorsorge zu erzielen und gleichzeitig hochwertige Immobilien für bedeutende gesellschaftliche Zwecke bereitzustellen. Weitere Produkte, die privates Kapital für die Daseinsvorsorge generieren, sind in Planung (s. S. 46f.).



Linke Seite: Altes Fernmeldeamt wird zu Universitätscampus
Mitte: Psychosomatische Klinik in Glückstadt
Rechts: Kita Litzgraben in Düsseldorf

Stadtquartiere neu denken

Die ökologischen und sozialen Herausforderungen in den urbanen Zentren sind eine enorme Herausforderung. Wie schaffen wir klimaresiliente Stadtquartiere und wie sorgen wir dafür, dass sich die Mittelschicht innerstädtisches Wohnen noch leisten kann? Diese Themen treiben uns um. Exemplarisch dafür steht das Quartier Helene, unsere Projektentwicklung am Helene-Wessel-Bogen in München.

Mitte des Jahres 2025 erhielt VALUES Real Estate den Einleitungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren. Das Vorhaben umfasst die städtebauliche Neuordnung und nachhaltige Transformation eines ehemaligen Metro-Marktes in Münchens Norden zu einem klimagerechten, ressourceneffizienten und differenziert gegliederten Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität und einer Mischung aus Wohnen, quartiersbezogener Nahversorgung, Gewerbe und sozialen Einrichtungen wie Kitas. Ziel des Projekts ist es, ein für München zukunftsweisendes, lebenswertes Viertel zu schaffen, das nicht nur Wohnraum bietet, sondern auch die lokale Infrastruktur nachhaltig stärkt. Es geht uns um die Entwicklung eines identitätsstiftenden und resilienten Stadtbausteins, der nicht nur zusätzlichen Wohnraum schafft, sondern durch qualitätsvolle Freiräume kurze Wege im Sinne der 15-Minuten-Stadt schafft und dabei die soziale Teilhabe fördert.

Bereits im Frühjahr 2023 haben wir hier mit der Teilnahme am 17. European-Wettbewerb für Stadtentwicklung gemeinsam mit der Stadt München innovative und wegweisende Leitbilder für eine zukunftsfähige Quartiersentwicklung erarbeitet. Im Rahmen des Wettbewerbs European 17 „Living Cities 2 – Lebendige Städte 2“ gingen wir der Frage nach, wie wir in den urbanisierten Räumen unserer Städte und Kommunen dem Klimawandel und den vom Menschen verursachten sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Ungleichheiten

mit ressourcenschonenden und integrativen Projekten sowie neuen kooperativen Planungsprozessen begegnen können.

Bauen im Bestand in München

In München-Untergiesing entwickeln wir seit mehr als vier Jahren einen neuen Anziehungspunkt für den Stadtteil. Aus dem Büro- und Ärztehaus am Candidplatz wird ein neues urbanes Quartier mit einer gestärkten Gesundheitsversorgung, studentischem Wohnen, Arbeiten, Kultur und Nahversorgung. Dafür bauen wir in der Planungsphase eine lokale Community unter der Plattform „CANDY“ auf. In den vergangenen Jahren sind hier vielfältige Events entstanden – von Comedy über regelmäßige Tanzabende im „Roody“ bis hin zu Hof- und Weinfesten und einem Kunstatelier vor Ort. Sie bilden einen wichtigen Eckpfeiler für unseren lebendigen neuen Ort am Candidplatz.

Mit dem Bauen im Bestand verbessern wir lokale Mikrolagen in den Städten in funktionaler, sozialer und ökologischer Hinsicht. Wir ertüchtigen Gebäude technologisch und bringen sie damit ökologisch auf den richtigen Pfad. Dabei setzen wir den Fokus auf den Erhalt grauer Energie. Vor Ort verbessern wir das Mikroklima durch Begrünung und stärken die Biodiversität. Darüber hinaus sorgen wir für zeitgemäße Nutzung, damit Menschen in den Städten ihren individuellen Bedürfnissen nachgehen können.

Transformation von Immobilien stärkt Innenstädte

Ein Beispiel hierfür ist die Transformation eines ehemaligen Kaufhauses in ein mischgenutztes Geschäftshaus mit dem Ankermieter Premier Inn in Dresden. Das Hotel konnte 2023 öffnen. Zusammen mit starken Einzelhandelsmarken wie

Douglas, Deutsche Telekom und Zalando haben wir neue Anziehungspunkte für einen funktionierenden urbanen Raum schaffen können. Einen entscheidenden Schritt voran kamen wir im Jahr 2025 in Berlin mit der Umwandlung eines Bürogebäudes in ein neues Ärztehaus am Rathaus Neukölln in der Karl-Marx-Straße 84. Die Immobilie erwarb VALUES bereits im Jahr 2019. Rund sechs Jahre später ist im neuen, energetisch sanierten Gebäude ein medizinisches Versorgungszentrum mit verschiedenen Fachdisziplinen unter einem Dach entstanden, das die medizinische Grundversorgung des Bezirks nachhaltig stärken wird.

Ein weiteres Transformationsprojekt ist ein ehemaliges Kaufhaus in Dortmunds City, welches wir mittels Kernsanierung in ein mischgenutztes Gebäude transformieren.

Stadtreparaturen in Berlin und Düsseldorf

In die vergangenen fünf Jahre fallen mit der Projektentwicklung Rosi gegenüber den Hackeschen Höfen in Berlin-Mitte und der Schaffung des Büro- und Geschäftshauses am Joachim-Erwin-Platz in Düsseldorf zwei weitere Meilensteine. In Berlin-Mitte haben wir ein dreigliedriges Ensemble im

Stil klassischer Geschäftshäuser geschaffen. Es passt sich in die historische Berliner Stadtstruktur ein und kann mit der Stadt altern. Hochwertiger Einzelhandel, vor allem mit dem Apple-Store, moderne Büros und exklusive Wohnungen schaffen in der historischen Stadtmitte einen Anziehungspunkt und passen sich auch funktional bestens in diesen Berliner Hotspot ein.

In Düsseldorf bildete der Neubau der Hotel- und Einzelhandelsimmobilie vis-à-vis des renommierten Schauspielhauses den letzten Baustein des modernen Düsseldorfs im 21. Jahrhundert am Ende der Schadowstraße. Seine spektakuläre Architektur sowie das neue Lifestyle-Hotel The Cloud One der Motel One Gruppe mit seiner Dachterrasse lassen das achtgeschossige Gebäude zum neuen Anziehungspunkt werden. Starke Handelsmarken und Gastronomie ergänzen das vielseitige Angebot am Joachim-Erwin-Platz 1.

Diese verschiedenen Projekte unterstreichen die Stärke und Vielseitigkeit von VALUES im Bereich der nachhaltigen Stadtentwicklung – sowohl bei der Neuentwicklung als auch bei der Weiterentwicklung von Bestandsobjekten.



Neues Transformationsprojekt: VALUES wandelt ehemaliges Kloster in der Münchner Altstadt in Büroimmobilie um. Der Klostersgarten schafft Raum für Kreativität und Ruhe.



Ziele 2026: Regulatorik, neues Fondsprodukt und grünen Strom im Blick

Steigender Kostendruck und internationale Krisen motivieren uns weiter dazu, auf zunehmende Energieautarkie unserer Objekte zu setzen. So senken wir nicht nur den CO₂-Fußabdruck unserer mehr als 200 Immobilien und verbessern ihre Performance, sondern leisten einen Beitrag für eine resilientere Versorgung mit Energie: vor Ort, sauber und preisgünstig. In den vergangenen Jahren haben wir bereits 730 kWp Photovoltaik-Leitung auf rund 3.500 Quadratmetern installiert. Allein 2026 werden 3.755 kWp auf 18.000 Quadratmetern Dachfläche hinzukommen, die wir teils für unsere Allgemeinflächen nutzen und teils unseren Mietern zur Verfügung stellen werden. So zahlt sich unser jahrelanges Engagement in zunehmend messbaren PV-Kapazitäten aus.

In Anlehnung an die Agenda für den infrastrukturellen Ausbau Deutschlands widmen auch wir

uns mit einem institutionellen Produkt diesem langfristig bedeutenden Thema. Der geplante Fonds investiert gezielt in Bildungseinrichtungen wie Kitas, Schulen und Universitäten. Er leistet damit einen aktiven Beitrag zur Stärkung des gesellschaftlichen Fundaments in Deutschland. Für institutionelle Investoren verbindet er somit nachhaltige soziale Wirkung mit einer stabilen, langfristig nachhaltigen Cashflow-Sicherung.

Immobilien als Materiallager der Zukunft denken

Zirkularität wird im Immobiliensektor von einem freiwilligen Nachhaltigkeitsansatz zu einem zentralen, regulatorisch getriebenen Steuerungsprinzip. EU Green Deal, Circular Economy Action Plan, neue Energie- und Bauproduktvorgaben sowie Lebenszyklusanforderungen erhöhen

den Druck auf Ressourceneffizienz, Wiederverwendung und Rückbaufähigkeit von Gebäuden. Gleichzeitig integrieren Zertifizierungssysteme wie DGNB, BREEAM und LEED® zirkuläre Prinzipien zunehmend als qualitäts- und wertrelevante Kriterien. Materialpässe und das damit einhergehende Verständnis von Gebäuden als „Materiallager“ werden dabei zu zentralen Instrumenten für Transparenz, Werterhalt und Risikoreduktion bei steigenden regulatorischen Anforderungen und Rohstoffpreisen. Diese Sichtweise unterstützt nicht nur regulatorische Zielsetzungen der Kreislaufwirtschaft, sondern stärkt auch die Resilienz von Immobilienwerten gegenüber steigenden Rohstoffpreisen, regulatorischen Verschärfungen und zukünftigen Rückbauanforderungen.

Für VALUES Real Estate ist Zirkularität daher ein zentrales Zukunftsthema: Bereits heute zirkulär gedachte Gebäude sind regulatorisch robuster, flexibler über den Lebenszyklus und erfüllen die steigenden Erwartungen institutioneller Investoren. Vor dem Hintergrund der sich verschärfenden europäischen Regulierung wird VALUES Real Estate Zirkularität ab 2026 strategisch und operativ als einen wesentlichen Umsetzungsschwerpunkt verankern. Ein Beispiel für die Anwendung wird die Projektentwicklung am Glockengießerwall in Hamburg sein.



Biodiversität in Asset- und Portfoliosteuerung verankern

Da neben der Klimakrise auch die Biodiversitätskrise immer stärker in unser Bewusstsein tritt, entwickelt sich auch die Biodiversität von einem randständigen Umweltaspekt zu einem klar verankerten regulatorischen und investorenrelevanten Bewertungskriterium im Immobiliensektor. Über den European Green Deal, die EU-Biodiversitätsstrategie und die EU-Taxonomie wird der Schutz von Ökosystemen zu einem eigenständigen Umweltziel, das u. a. über das DNSH-Prinzip (Do No Significant Harm) direkt in die Taxonomie-Fähigkeit von Immobilienprojekten einfließt. Flächeninanspruchnahme, Bodenqualität und die ökologische Gestaltung von Außenräumen werden damit zu prüf- und nachweispflichtigen Faktoren. Green-Building-Zertifizierungen wie DGNB, BREEAM oder LEED® adressieren Biodiversität zunehmend als Einflussgröße auf die Gesamtbewertung eines Gebäudes.

Für VALUES Real Estate ist Biodiversität damit sowohl aus Risiko- als auch aus Wertperspektive zentral: Die systematische Berücksichtigung biodiversitätsrelevanter Aspekte erhöht die regulatorische Konformität, die Standortresilienz und die Akzeptanz bei Kapitalgebern. Angesichts der wachsenden regulatorischen Anforderungen wird VALUES Real Estate Biodiversität ab 2026 als strategischen Schwerpunkt in der Asset- und Portfoliosteuerung verankern und eng mit anderen Nachhaltigkeitshebeln wie Zirkularität und Emissionsreduktion verzahnen.

Linke Seite: Mit Stadtbienen leistet auch VALUES einen Beitrag zu mehr Biodiversität im urbanen Raum.

Rechte Seite: PV-Anlage auf dem Ärztehaus Jarrestraße in Hamburg versorgt Mieter mit grünem Strom.

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 2025 der VALUES Real Estate finden Sie auf unserer Website www.valuesre.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, wenn nicht anders angegeben
Titel-Collage erstellt mit KI; enthält Bildmaterial von
VALUES Real Estate
S. 16: Unsplash mit Plan von VALUES Real Estate
S. 23: United Nations, angepasst durch VALUES Real Estate
S. 40: BMS Die Laufgesellschaft mbH
S. 42: Andreas Heller Architects & Designers
S. 46: Unsplash

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

