

N05 | JUNI 2024

urban  
designers.

# ANPASSUNG DURCH TRANSFORMATION

COVIVIO



#### **Copyrights**

Carlos Alfonso-Monties, Francesca Anichini,  
Cocorico Paris, Covivio, Diego De Pol,  
Caroline Dutrey für Refugee Food, GLA,  
Thomas Laisné, Olivier Ouadah, Pierre Perrin,  
Semina Psychogiopoulou, Safe Hub,  
Tecma Solutions, The Westin Grand Berlin

Alle Rechte vorbehalten.

Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Unverbindliche Fotos und Bilder.

#### **Design und Umsetzung**

Monties

#### **Herausgeberin**

Covivio Immobilien GmbH,  
Knesebeckstraße 3, 10623 Berlin  
Telefon: +49 30 22 18 21 373

#### **Geschäftsführung**

Arnaud Jacky Brément,  
Dr. Daniel Frey, Jochen Humpert,  
Rainer Langenhorst, Katja Stiefenhöfer

#### **Kommunikation**

Barbara Lipka (V.i.S.d.P.)

**Folgen Sie uns!**



# ALLE VERÖFFENTLICHUNGEN 2023 VON COVIVIO ANSEHEN



auf [covivio.immo](https://covivio.immo)  
& [covivio.eu](https://covivio.eu)

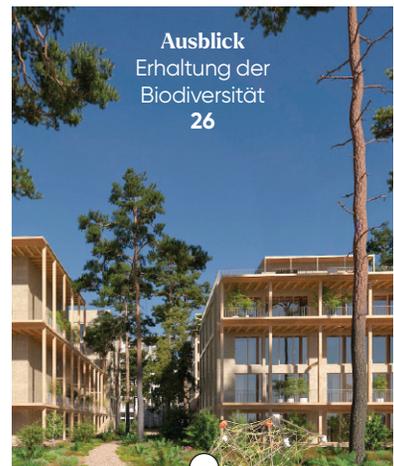


## ZUSAMMENFASSUNG

**Perspektiven** 6  
Hat die Großstadt  
noch eine Zukunft?

**Hightlights** 8  
Die Covivio Stiftung: Aufbau  
dauerhafter Verbindungen  
zur Gemeinschaft

**Übersicht** 24  
Verantwortungsvolle Beschaffung:  
Engagement an der Seite unserer  
Lieferant:innen



**Willkommen im Hotel der Zukunft** 16

**Kennzahlen** 30

**Fokus: Berlin,  
höchster Komfort  
im Westin Grand Berlin** 18

**Die Umwandlung alter Büros  
in neue Wohnungen –  
ein positiver Kreislauf** 20

**Das neue Potential  
von Büroflächen** 22



»  
**ANPASSUNG  
DURCH TRANSFORMATION:  
EINE FESTE VERPFLICHTUNG,  
DIE UNSER TÄGLICHES  
HANDELN LEITET**  
«

Von **Christophe Kullmann**  
Chief Executive Officer, Covivio

## **TRANSFORMATION VON IMMOBILIEN FÜR NACHHALTIGE STÄDTE.**

Diese Ausgabe von Urban Designers erscheint in einer Zeit, in der alle Beteiligten (Unternehmen, lokale Behörden, Bürger:innen) aufgefordert sind, sich selbst und ihr Handeln so zu verändern, dass Klima- und Umweltfragen besser berücksichtigt werden. Der Immobiliensektor, der sich seiner Auswirkungen bewusst ist und sich seit Langem für das Klima einsetzt, hält alle Trümpfe in der Hand, wenn es um den Bau nachhaltigerer Städte geht. Covivio hat sich vorgenommen, bei diesem Wandel eine führende Rolle zu spielen, und die bisherigen Ergebnisse können sich sehen lassen: 95,3 % unseres europäischen Portfolios sind inzwischen umweltzertifiziert.

Auf europäischer Ebene haben wir uns für eine kontinuierliche Transformation unseres Portfolios entschieden. Wir sanieren unsere Immobilien wann immer möglich, anstatt neue zu bauen, und möchten in jedes unserer Projekte großzügige Grünflächen einbauen, um die Artenvielfalt zu fördern.

Sanierung bedeutet auch, ehemaligen Bürogebäuden neues Leben einzuhauchen. In den vergangenen fünf Jahren haben wir fast 20 Projekte zur Umwandlung von Bürogebäuden in Wohngebäude untersucht und auf den Weg der Entwicklung gebracht, wodurch fast 2.700 neue Wohnungen entstanden sind. Auf diese Weise konnten wir die lokalen Behörden bei ihrer Umgestaltung unterstützen und den Bewohner:innen nachhaltige Räume bieten, die das Wohlbefinden steigern und ein besseres Zusammenleben ermöglichen. Als Eigentümerin von mehr als 40.000 Wohnungen in Deutschland passen wir diese ständig an, um sie nachhaltiger und resilienter zu machen, insbesondere durch eine ambitionierte Strategie.

Was unser Hotel Portfolio betrifft, so haben wir in enger Kooperation mit unseren Partnerbetrieben umfangreiche Arbeitspläne umgesetzt. Heute sind über 90 % unserer Häuser zertifiziert und bieten unseren Gäst:innen einzigartige Erlebnisse in Hotels, die sich der Nachhaltigkeit verpflichtet haben.

»Anpassung durch Transformation«: Eine feste Verpflichtung, die unser tägliches Handeln leitet und dafür sorgt, dass unser europäisches Portfolio den nachhaltigen Wandel und die Zukunft unserer Städte unterstützt. Dieses Engagement möchten wir in dieser Ausgabe mit Ihnen teilen.

**EINE FRAGE,  
DREI PERSPEKTIVEN**



**HAT DIE  
GROß-  
STADT  
NOCH  
EINE  
ZUKUNFT?**



**SCANNEN  
MEHR ERFAHREN**

Heute leben 80 % der Franzosinnen in städtischen Gebieten, aber mehr als die Hälfte gibt an, dass sie mit der Stadt unzufrieden sei. Manche sehen einen Zusammenhang zwischen dieser Unzufriedenheit und dem Bevölkerungsrückgang, insbesondere in Paris. Eine detaillierte Analyse der Zahlen lässt jedoch das Gegenteil vermuten. Während die Abwanderungen in den vergangenen 20 Jahren relativ stabil geblieben sind, ist die Zahl der Menschen, die nach Paris ziehen, seit 2012 jedes Jahr gesunken. Dies ist auf die hohe Attraktivität der Hauptstadt zurückzuführen, die zu einer starken Zunahme von möblierten Touristenunterkünften und Zweitwohnungen geführt hat, wodurch die Zahl der Erstwohnsitze zurückging und jüngere Menschen daran gehindert wurden, sich niederzulassen. Es besteht die dringende Notwendigkeit, die Städte an die neuen Erwartungen und Bedürfnisse der Stadtbewohner:innen anzupassen, flexiblere Räume und geeignete Gebäude zu entwerfen und mehr Natur in die städtische Umwelt zu integrieren. Es gibt zahlreiche Instrumente für die Umgestaltung unserer urbanen Zukunft, wie zum Beispiel in der Region Ile-de-France, wo zwischen 2020 und 2030 170 Bahnhöfe für den öffentlichen Nahverkehr gebaut werden sollen. Die Begrünung und die Beseitigung von Engpässen sind weitere wichtige Maßnahmen, um die Städte lebenswerter zu gestalten und sie besser an den Klimawandel anzupassen. Wenn wir jedoch eine neue, grünere, offenere und integrativere Art des Lebens in der Stadt erschaffen wollen, müssen wir unsere Worte durch konkrete, sinnvolle Maßnahmen vor Ort mit Leben füllen und unser kollektives Bewusstsein für die neuen Herausforderungen schärfen. Wir müssen die Welt, in der wir leben, auf die Welt abstimmen, in der wir leben wollen. ●

»  
**Die Städte müssen dringend an die Erwartungen und neuen Bedürfnisse der Menschen angepasst werden.**  
«

Von **Alexandre Labasse**,  
CEO von APUR  
(Atelier Parisien d'Urbanisme)



»  
**Die Bedeutung der Vergrößerung von Städten muss hinterfragt werden.**  
«

Von **Alexia Beaujeux**,  
Mitgründerin, La Traverse



**Die Raumordnungspolitik wurde unter dem Schlagwort »Metropolisierung« mit dem Ziel umgesetzt**, Menschen und Aktivitäten im Namen des Wirtschaftswachstums in immer größeren Städten zu konzentrieren. Wenn wir akzeptieren, dass es heute vorrangig darum geht, sich an die Auswirkungen der Umweltkrisen anzupassen und ihre Last zu verringern, muss die Raumplanung zur Entstehung eines anderen Entwicklungsmodells beitragen, das auf den lokalen Bedürfnissen basiert und gleichzeitig die ökologischen Grenzen respektiert. Folglich müssen wir das Bestreben in Frage stellen, die Städte zu vergrößern. Zum einen, weil ihre Größe von der Verfügbarkeit der immer knapper werdenden fossilen Brennstoffe abhängt, und zum anderen, weil sich die Großstädte vor dem Hintergrund der

zunehmenden Globalisierung und des Tertiärsektors entwickelt haben – ein Modell, das ebenfalls in Frage gestellt wird. Dies wirft die Frage auf, ob die derzeitigen Metropolierungsprojekte, wie z. B. der Großraum Paris, vor dem Hintergrund eines sinkenden Energieverbrauchs realisierbar sind. Die Entwicklung eines nachhaltigeren Entwicklungsmodells bedeutet nicht, dass man sich massiv aus den Städten zurückziehen müsste, sondern vielmehr, dass man nicht mehr versucht, Menschen und Kapital in den Städten zu zentralisieren. Eine Möglichkeit, dies zu erreichen, ist die Wiederherstellung der Nähe und eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen Stadt und Land in Bezug auf die Versorgung mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs. ●

»  
**Unsere Aufgabe ist es, eine ruhigere, grünere und immer besser vernetzte Stadt zu gestalten.**  
«

Von **Olivier Estève**,  
Stellvertretender CEO, Covivio



**Unsere Aufgabe ist es, die Stadt zu bauen. Wir entwickeln Produkte, die den Menschen dienen, die sie nutzen, und reagieren auf gesellschaftliche Trends und Bestrebungen.** Städtische Gebiete sind für diese Aufgabe bestens geeignet, bieten jegliche Vorteile und müssen sich weiterentwickeln, so wie sie es im Laufe der Jahrhunderte getan haben. Die Dichte ist ein Pluspunkt für die optimale Nutzung von Gesundheits-, Verkehrs- und Kulturangeboten, die auch das soziale Leben fördern. Die Bewohner:innen leben in der Stadt zusammen; es gibt eine ständige Interaktion zwischen Erwachsenen, Kindern, Jugendlichen und Senior:innen. Unsere Aufgabe ist es, eine ruhigere, grünere und immer besser vernetzte Stadt zu gestalten. Wir haben die Mittel, die Stadt umzugestalten, neu zu denken und gemeinsam aufzubauen, angetrieben durch eine nachhaltigere Zusammenarbeit zwischen dem öffentlichen und dem privaten Sektor. Auf diese Weise können wir die Stadt »renaturieren«, insbesondere indem wir auf dem Bestehenden aufbauen – ein positiver Prozess. Die Städte sind attraktiver denn je, und wir müssen auf diese Nachfrage reagieren, indem wir zu einem besseren Stadtleben beitragen. Die Menschen sind auf der Suche nach Lebendigkeit, frischen Ideen und neuen Erfahrungen, sei es in Büros, Wohnungen oder Hotels. Wohnen, Arbeiten, Leute treffen und Spaß haben sind das Wesen der Stadt. ●



## TESTIMONIALS

### Solidarische Werte

»Ich wollte mich für eine Wohltätigkeitsorganisation engagieren und habe mich mit Hilfe der Covivio Stiftung für Refugee Food entschieden. Die Organisation hilft Flüchtlingen, ihre kulinarischen Fähigkeiten einzusetzen, um anderen zu helfen. Ich hatte vorher noch nie ehrenamtlich gearbeitet, und es hat mir so viel Spaß gemacht, dass ich versuche, einmal im Monat in Begleitung meines Sohnes wiederzukommen. Alles was ich tue ist Gemüse schälen, aber ich fühle mich nützlich und mir gefällt der Gedanke, dass die Menschen, die wir in Frankreich aufnehmen, im Gegenzug ihre Kultur mit uns teilen. Die Einbeziehung dieser solidarischen Werte bereichert auch unsere Unternehmenskultur und stärkt unser Gemeinschaftsgefühl.«



**Von Hafedh Gheribi,**  
Immobilienmanager,  
Covivio, Frankreich

# Die Covivio Stiftung Aufbau dauerhafter Verbindungen zur Gemeinschaft



Die 2020 gegründete Covivio Stiftung wurde auf der französischen Fachmesse SIMI\* Ende 2023 mit zwei Preisen ausgezeichnet. Mit der Auszeichnung wurden alle Initiativen der Stiftung, ihre Ambitionen auf europäischer Ebene und vor allem das Engagement einer großen Zahl von Mitarbeitenden gewürdigt.

Im Einklang mit ihrem Ziel »Build sustainable relationships and well-being« unterstützt unsere Stiftung Initiativen, die sich für Chancengleichheit in Frankreich, Deutschland und Italien einsetzen, indem sie den Zugang zu Bildung, Ausbildung, Arbeit und Wohnraum fördern. Im Rahmen von Projektausschreibungen unterstützen wir derzeit über 20 Organisationen in Europa für einen Zeitraum von ein bis drei Jahren.

**Mitarbeitende ins Boot holen.** Um das Engagement unserer Teams zu fördern, veranstalten wir in Frankreich und Italien die jährliche SoCovivio-Woche. Die Herausforderung wurde gemeistert: Im Jahr 2023 engagieren sich 200 Mitarbeitende freiwillig. Sie können acht Stunden ihrer Arbeitszeit pro Jahr für ein gemeinnütziges Projekt ihrer Wahl verwenden. In Zukunft will die Covivio Stiftung ihre umfassende Unterstützung für gemeinnützige Organisationen ausbauen, ihr Handeln durch gezielte Initiativen noch enger mit ihrem Geschäft und ihrem Portfolio verknüpfen und ihren Teams in Europa die Teilnahme erleichtern.

\*Salon de l'immobilier d'entreprise

**20**  
unterstützte gemeinnützige Organisationen im Jahr 2023

**1,7** Mio €  
Budget über 5 Jahre

**900**  
Stunden ehrenamtliche Arbeit von Covivio-Mitarbeiter:innen



## Chancengleichheit als Auftrag

»In Italien, in Mailand und Rom, unterstützen wir vier große Projekte über einen Zeitraum von drei Jahren sowie eine Reihe kleinerer Initiativen. Die finanzielle Unterstützung ist immer der Ausgangspunkt zwischen der Stiftung und der Organisation, aber wir möchten auch Partnerschaften knüpfen, die über das spezifische geförderte Projekt hinausgehen. Und wie? Indem wir unsere Teams in Freiwilligenprogramme einbinden, um ein Gefühl des Engagements, der Solidarität und des Teilens am Arbeitsplatz zu entwickeln. In der Zwischenzeit versuchen wir, unser Netzwerk von gemeinnützigen Organisationen in unser tägliches Handeln einzubinden. Wir binden sie beispielsweise in verschiedene interne und externe Kommunikationsinitiativen ein, wie die Organisation von »Bring your child to work«-Tagen und Solidaritätsmarathons. Wir nutzen ihre Dienste auch für gemeinsame Veranstaltungen mit unseren Kund:innen.«



**Von Giovanna Ruda,**  
Chief Corporate Officer,  
Covivio, Italien

## Hilfe für junge Menschen durch Fußball

»Unsere Organisation möchte einen sicheren Raum (Safe-Hub) für Kinder aus benachteiligten Verhältnissen schaffen, einen Ort, an dem sie sie selbst sein können. Durch den Fußball lernen sie, mit ihren Emotionen umzugehen und sie auch außerhalb des Platzes im Alltag besser zu bewältigen. Im Safe-Hub stellen unsere Trainer:innen den Kindern einen Erwachsenen als Gesprächspartner:in zur Seite und treffen sich mehrmals pro Woche mit ihnen zum Fußballtraining. Sie helfen ihnen, ihr Potenzial zu entfalten und Teamgeist zu entwickeln. Das Engagement der Covivio Stiftung wird sehr geschätzt, insbesondere wenn die Mitarbeitenden mit unseren Trainer:innen sprechen und eine neue Perspektive einbringen.«



**Von Maria Requena Lopez,**  
Leiterin der Bildungsprogramme,  
Safe-Hub, Berlin

# L'ATELIER



**REPORTAGE**  
**UNSER NEUER**  
**EUROPÄISCHER HAUPTSITZ**

**L'Atelier ist das neue Vorzeigeobjekt für das Know-how der Gruppe und unsere Vision von Immobilien. Der Standort ist auch ein Beweis für unsere Fähigkeit, unser Immobilienportfolio neu zu erfinden und unser konkretes Engagement für eine nachhaltige Entwicklung und das Wohlbefinden der Bewohner:innen. Wir haben ein Nutzungserlebnis geschaffen, das komfortabel, interaktionsfördernd und gemeinschaftsorientiert ist. Ein Raum für Kreativität, Austausch und Produktivität.**

## **MUTIGE UND ACHTUNGSVOLLE ARCHITEKTUR**

Eine ehemalige Telefonzentrale, in der sich zwei Gebäude aus den 1920er und 1930er Jahren treffen, bietet zahlreiche Vorteile: eine zentrale Lage in Paris und eine charakteristische Architektur mit großem Potenzial und hohen Decken. STUDIOS Architecture entwarf diese innovative Umgestaltung auf der Grundlage von fünf Schlüsselkonzepten: Entwicklung eines dynamischen, fließenden Sockels im Erdgeschoss, der zur Straße hin offen ist; Vereinheitlichung und Wiederverbindung der beiden Gebäude über eine große Treppe; Nutzung des Bodenvolumens; Aufwertung und Modernisierung der Fassaden durch die Schaffung eines verglasten Bereichs im obersten Stockwerk; Schaffung von 1.000 m<sup>2</sup> Grünfläche, einschließlich einer Dachfläche mit Blick auf ganz Paris.

**6.500** m<sup>2</sup>

**1.000** m<sup>2</sup>

**zugänglicher Außenbereich,  
darunter eine Dachterrasse  
mit 360°-Blick auf Paris**

## **KOLLEKTIV INSPIRIERTE RAUMGESTALTUNG**

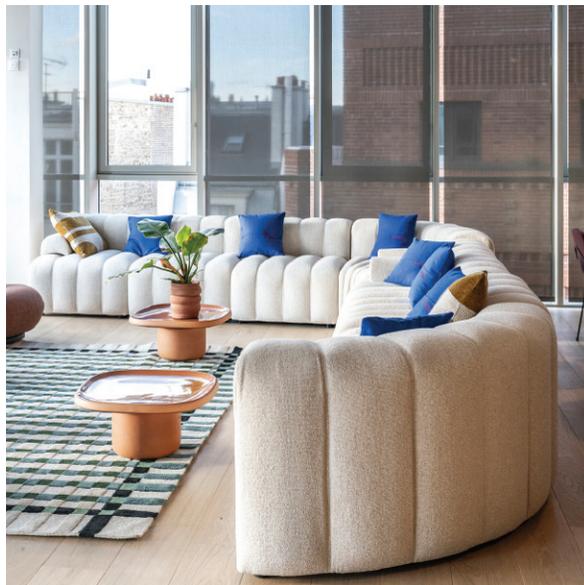
Wir haben eine Arbeitsgruppe aus mehreren Mitarbeitenden gebildet, um die Bedürfnisse und den Nutzen eines Arbeitstages zu definieren. In diesen Workshops wurde der Wunsch deutlich, unsere Profession als Bauunternehmerin widerzuspiegeln. Dies bewog uns dazu, Ziegel, Beton und Holz als Hauptmaterialien zu wählen. Durch die Zusammenarbeit mit Maison Sarah Lavoine verkörpert L'Atelier auch die Merkmale unserer drei Hauptgeschäftsbereiche: Büro, Hotel und Wohnen, wodurch eine harmonische Mischung aus beruflichen und privaten Bereichen entsteht.

## PREMIUM SERVICES

Im L'Atelier bieten wir den Teams von Covivio und den Kund:innen von Wellio eine Reihe von erstklassigen Services an: eine Lobby mit Concierge-Service und Kaffeetheke, eine Cafeteria mit Catering-Einrichtungen, Fahrradstellplätze mit Elektroständern und Umkleide-/Duschräumen, Wellness-, Teamsport- und Fitnessbereiche, Multiformat-Tagungsräume (Konferenzraum, Projektraum, Bibliothek ...), Skybar und Dachterrasse. Wir wollten, dass das L'Atelier ein lebendiger und einladender Ort ist, der den heutigen Bedürfnissen der Nutzer:innen entspricht und ein hochwertiges Dienstleistungsangebot bietet.

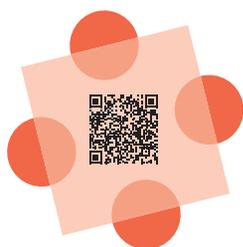
## INTELLIGENTES GEBÄUDE

Das L'Atelier verfügt über eine umfassende Smart-Building-Architektur und ist damit ein hervorragendes Testobjekt für die IT-Teams von Covivio. Wie bei den Lösungen, die wir unseren Kund:innen anbieten, verfügt das Gebäude über eine hochwertige, sichere Verbindung und ein IT-Netzwerk, das alle technischen Lösungen miteinander verbindet (Gebäude-managementsystem, audiovisuelle Lösung, Servicenetzwerk usw.). Um das Erlebnis für Mitarbeiter:innen und Besucher:innen so reibungslos wie möglich zu gestalten, wird der Zugang zum Gebäude über einen digitalen Ausweis geregelt. Die Buchung und Belegung der Räume wird über eine Sensor- und Kartenschnittstelle synchronisiert und die Räume sind mit der neuesten Technologie ausgestattet. Schließlich verfügt der Standort über eine GSM-Abdeckung in den Innenräumen für die Konnektivität mit vielen Betreiber:innen.



## TRANSFORMATION DER UMWELT

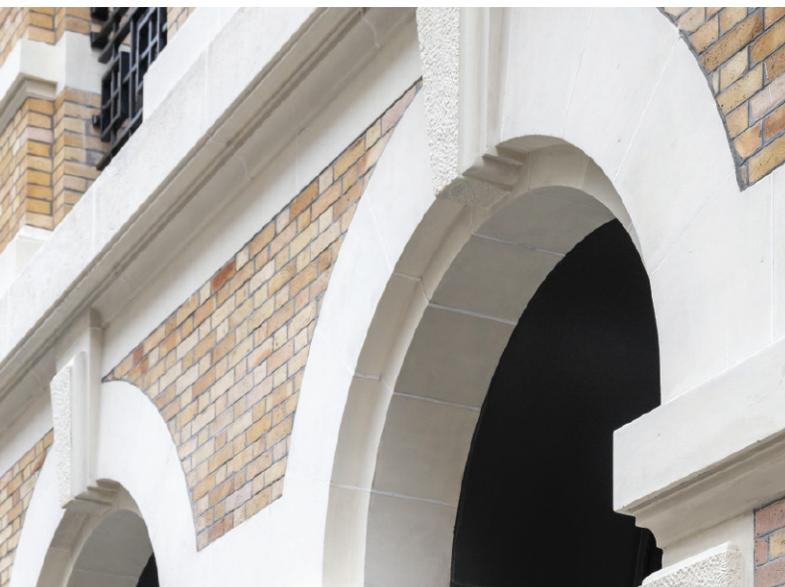
Von der Bauphase an haben wir unseren CO<sub>2</sub>-Fußabdruck durch die Begrenzung des Wasser- und Energieverbrauchs, die Optimierung der Abfälle (75 % wiederverwertet, 50 % wiederverwendet oder recycelt) und die Verwendung nachhaltiger Materialien verringert. Im Betrieb haben wir die Energieeffizienz durch eine automatische Überwachung des Verbrauchs, den Anschluss an das Fernwärmenetz und einen Ökostromvertrag optimiert. Was die Mobilität betrifft, so sind die öffentlichen Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe entfernt, und es gibt einen Fahrradabstellraum. Die Grünflächen, die vor der Sanierung nicht vorhanden waren, umfassen nun eine Fläche von 1.000 m<sup>2</sup>, fangen natürliches Licht ein, bekämpfen den städtischen Wärmeinseleffekt im Sommer und fördern die Artenvielfalt (Pflanzen, Insekten, Vögel). Wir streben daher die höchste Stufe der Umweltzertifizierung an.



SCANNEN  
L'ATELIER BESUCHEN

»  
**L'Atelier steht für  
kontextbezogene,  
verantwortungsbewusste  
Architektur, die mit  
weniger auskommt und  
den Nutzer:innen dient.**  
«

VINCENT MAURY,  
*Architekt, STUDIOS Architektur*



»  
**DIE GESAMTE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT  
VON COVIVIO SPIEGELT SICH IN  
DIESEM EINZIGARTIGEN PROJEKT  
WIDER, BEI DEM DAS KNOW-HOW  
UND DIE VON UNS VERWENDETEN  
MATERIALIEN AUSDRUCK DER  
IDENTITÄT DER GRUPPE SIND.**  
«

SARAH PONIATOWSKI,  
*Gründerin und Vorsitzende, Maison Sarah Lavoine*



FOKUS

# ANPASSUNG DURCH TRANS- FORMATION.

Wir verändern kontinuierlich unsere Büros, Hotels und Wohnungen, um ihr langfristiges Überleben zu sichern. Dieser permanente Anpassungsprozess ist Ausdruck der Kreativität von Covivio: Wir erfinden immer wieder neue Sicht- und Handlungsweisen, die den Ansprüchen der Nutzer:innen gerecht werden.

**Die stetige Herausforderung der Immobilienbranche besteht darin, lange Bauzeiten mit kurzfristigen Nutzungen in Einklang zu bringen. Antizipation und Flexibilität sind die beiden wesentlichen Aspekte von Projekten, die auf Dauer angelegt sind. Und natürlich Genügsamkeit, die neue Herausforderung, den Ressourcenverbrauch und die Zersiedelung, zu begrenzen.**

**Im Hotelbusiness** bedeutet dies, dass Hotels nicht nur Zimmer, sondern auch Erlebnisse bieten, insbesondere durch die Digitalisierung, die es den Angestellten ermöglicht, sich mehr Zeit für ihre eigentliche Aufgabe zu nehmen: den Empfang der Gäst:innen.

**Das Wohnungssegment** leitet einen neuen Zyklus ein, in dem Umwelt- und Energieaspekte an erster Stelle stehen und von den Bewohner:innen und den lokalen Behörden gleichermaßen erwartet werden. Die Wohnungskrise führt auch zu einem Wandel auf der Angebotsseite des Marktes.

**Im Bürosegment** ist Sachlichkeit das Gebot der Stunde, denn die Mieter:innen suchen Gebäude, die für heute konzipiert sind und gleichzeitig die Zukunft vorwegnehmen, ganz im Sinne eines positiven Kreislaufs.

Urban Garden . Issy-les-Moulineaux



## **FOKUS** EINE ERFOLGREICHE NACHHALTIGE TRANSFORMATION

**Das Projekt Urban Garden in Issy-Les-Moulineaux ist ein Beispiel dafür, wie das Umweltbewusstsein uns dazu bringt, unsere Arbeitsweise zu überdenken: Wir zerstören nicht mehr, sondern verändern, um zu recyceln oder wiederzuverwenden.**

Das Gebäude befand sich in einem perfekten Zustand, so dass ein Abriss oder eine komplette Sanierung nicht erforderlich war. In Absprache mit dem neuen Mieter führten wir gezielte, nachhaltige Arbeiten durch, die sich in die bestehende Gestaltung einfügten: offene Fenster für eine bessere Luftzirkulation, Erhaltung der Originalböden mit shampooierten Teppichen, erneuerte technische Kücheneinheiten und Auswahl natürlicher Materialien. Auch das Serviceangebot wurde überdacht und umfasst nun Fitness-einrichtungen, Fahrradabstellräume und individuell gestaltbare Konferenzräume. Um den Umweltgedanken noch einen Schritt weiterzuführen, wollte der neue Mieter auch die vorhandenen Trennwände, die sich in einem sehr guten Zustand befinden, beibehalten und seine eigenen Möbel aus seinen früheren Räumlichkeiten mitbringen. Dies ist ein konkretes Beispiel für die Interessenübereinstimmung zwischen Covivio und unserem Kunden: Ein anregender Austausch und gemeinsames Nachdenken haben dazu beigetragen, unser Anspruchsniveau zu erhöhen.

## 01. **WILLKOMMEN IM HOTEL DER ZUKUNFT**

**HOTELS WERDEN NEU  
ERFUNDEN, UM EINE  
PROAKTIVE ANTWORT  
AUF DREI GROSSE  
HERAUSFORDERUNGEN  
DER ZUKUNFT ZU GEBEN:**

### **ESG**

Umweltfragen stehen bei allen unseren Hotel-Renovierungsprojekten im Mittelpunkt. Eine wachsende Zahl von Kund:innen achtet auf das ESG-Engagement der Hotels und Marken, in denen sie übernachten. ESG-Initiativen sind auch ein attraktives Instrument zur Anwerbung von Mitarbeitenden in einem unter Druck stehenden Sektor.

Konkret will Covivio das Energiemanagement verbessern, indem wir energieeffizientere Heizungs- und Klimaanlage sowie Bewegungsmelder installieren, die den Strom abschalten, wenn das Zimmer nicht besetzt ist. Mit den Hotelmarken stellen wir uns bei jedem Projekt neuen Herausforderungen, um besser zu antizipieren und innovativ zu sein.



SCANNEN  
UNSERE HOTELEXPERTISE



SCANNEN  
UNSERE PARTNER:INNEN



### **DESIGN**

Gäst:innen besuchen Hotels nicht mehr nur, um ein Zimmer für die Nacht zu haben – sie suchen nach unvergesslichen Erlebnissen. Design kann hier eingesetzt werden, um eine hybride Mischung von Nutzungen und Services innerhalb desselben Raums anzubieten, zum Beispiel in den Lobbys, die jetzt Restaurants und Cafés sowie Kreativräume, Bibliotheken und Kinderspielbereiche bieten. Diese neue Raumkonzeption fördert die Entdeckung und den Austausch, insbesondere mit der unmittelbaren Umgebung des Gebäudes durch kulturelle und kulinarische Aktivitäten, die der Öffentlichkeit zugänglich sind.

### **TECHNOLOGIE**

Künstliche Intelligenz und Automatisierung sind die besten Tools, die uns zur Verfügung stehen, um das Gästeelebnis zu verbessern. Je weniger Verwaltungsarbeit das Hotelpersonal leisten muss, desto mehr Zeit kann es für seine eigentliche Aufgabe aufwenden: den Empfang der Gäst:innen. Zum Beispiel kann der Check-in jetzt online erfolgen, ein Hologramm kann Sie begrüßen oder ein Roboter kann sich um den Zimmerservice kümmern! Diese Innovationen ermöglichen es den Mitarbeitenden, mehr für ihre Gäst:innen da zu sein und echte Interaktion zu bieten. Die Technologie ist auch ein wichtiger Hebel zur Verbesserung der Umwelleistung von Hotels.



TESTIMONIAL

## Novotel Brügge, das Hotel der neuen Generation

»Bei dieser Renovierung begannen wir gemeinsam mit der Accor-Gruppe bei Null, um ein brandneues Hotel zu schaffen, das als Flaggschiff der Marke Novotel dienen sollte. Wir wollten die Nachhaltigkeit maximieren und unseren CO<sub>2</sub>-Fußabdruck durch ein nachhaltiges Projekt mit dem Verkauf alter Möbel und der Installation von Wärmepumpen minimieren. Das Design der Zimmer umfasst modulare Möbel, die durch einfaches Auswechseln der Bezüge angepasst werden können, High-Speed-Wi-Fi und eine große Anzahl von Steckdosen, da wir in einem »Familien«-Segment tätig sind, in dem mehrere Bildschirme zum Komfortfaktor gehören. Für die Lobby haben wir mit Paris Society zusammengearbeitet, die einen großen öffentlichen Raum mit Inseln und Nischen geschaffen haben. Dieses Hotel ist ein Musterbeispiel für ein nachhaltiges Hotel.«



Von Sébastien de Courtivron,  
Stellvertretender CEO,  
Covivio Hotels

## FOKUS NEUES STADTNAHES ANGEBOT IN LILLE

**Renovierung, um mit einem neuen Betreiber ein höheres Niveau zu erreichen: Hilton.**

Covivio und die Hilton-Teams arbeiteten gemeinsam an der Neuausrichtung des Hotels, um das bestmögliche Erlebnis zu bieten. Neben der Verbesserung der Umweltleistung stand das Design im Mittelpunkt der Renovierung. Von den Badezimmermöbeln bis hin zu den Dekorationsmaterialien haben wir uns bei unserer Auswahl von der Suche nach Raffinesse leiten lassen, um Komfort und Wohlbefinden zu steigern. Unser Ziel bei diesem künftigen Stadthotel ist es, das Erlebnis vor Ort mit den Erwartungen einer anspruchsvollen Kundschaft im Herzen einer großen europäischen Metropole in Einklang zu bringen.



TESTIMONIAL

## Palazzo Gaddi in Florenz, die zeitgenössische Renaissance eines Palastes

»Dies ist die Geschichte eines Renaissancepalastes aus dem Jahr 1596, der für das Jahr 2024 umgestaltet wurde. Nach einer umfassenden Renovierung unter der Aufsicht der Covivio-Teams und mit der Arbeit der Designer:innen Patrizia Quarero und Guy Oliver öffneten wir 2021 die Türen des Hotels unter der Marke NH Collection Firenze Palazzo Gaddi Hotel. Die Herausforderung bestand darin, das historische Meisterwerk mit modernem Komfort auszustatten. Wir schufen eine Dachterrasse mit Blick auf den Dom, renovierten die Gemeinschaftsbereiche und die Zimmer für Gäst:innen (mit einer Kombination aus historischen Möbeln und zeitgenössischen Elementen), passten die Struktur an die aktuellen Brandschutzvorschriften an und installierten modernste Technologie, um den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck des Hotels zu reduzieren und den Energieverbrauch zu optimieren. Das Hotel hat sich in ein echtes Fünf-Sterne-Haus verwandelt.«

Von Pierluca Chiavetta,  
General Manager,  
NH Collection Firenze Palazzo Gaddi







FOKUS

## Berlin, höchster Komfort im Westin Grand Berlin

Von **Tina Brack**, General Manager,  
The Westin Grand Berlin

»Das 1987 eingeweihte Westin Grand Berlin im historischen Stadtzentrum ist mit seiner charakteristischen Berliner Architektur (Steinfassade, Arkaden, schmiedeeiserne Tore, Ziegeldach) ein Hoteldenkmal für den Charme der deutschen Hauptstadt. Das Gebäude wurde an der Stelle der ikonischen »Kaiserpassage« aus der Vorkriegszeit errichtet, deren Form sich in der prächtigen, weltberühmten achteckigen Halle und dem geschwungenen Treppenhaus widerspiegelt. Die Renovierung der Zimmer und Suiten des Hotels wurde in einem Zeitraum von zwei Jahren, von April 2020 bis April 2022, abgeschlossen. Wir haben das Haus komplett modernisiert, indem wir die Zimmer und Bäder mit neuen Möbeln und Beleuchtungssystemen sowie modernster Technik ausstatteten. Die Gäst:innen schätzen, dass sich das Hotel nicht verändert hat, während der Komfort gesteigert wurde. Die Herausforderung bestand darin, die Zimmer so umzugestalten, dass das Luxuserlebnis des Hotels zusammen mit dem von Westin entwickelten Wellness-Konzept verbessert wird.«



**1987**  
Jahr der Errichtung

**38**  
Suiten

**400**  
Zimmer

**30<sub>m</sub>**  
Höhe der Lobby

## 02. DIE UMWANDLUNG ALTER BÜROS IN NEUE WOHNUNGEN EIN POSITIVER KREISLAUF

**ALS REAKTION AUF DIE ÜBERALTERUNG BESTIMMTER BÜROGEBÄUDE, AUF DEN DEMOGRAFISCHEN WANDEL UND DIE WOHNUNGSKRISE LEITET COVIVIO EINE REIHE VON PROJEKTEN ZUR UMWANDLUNG VON BÜROGEBÄUDEN IN WOHNUNGEN.**

**WIR HABEN 2016 EIN SPEZIELLES TEAM FÜR UNSERE PROJEKTE IN FRANKREICH GEGRÜNDET, BEVOR WIR UNSER KNOW-HOW BEI DER UMNUTZUNG BESTEHENDER GEBÄUDE IN ITALIEN EINSETZEN.**



SCANNEN  
MEHR ERFAHREN



### NACHHALTIGE STRATEGIE

Covivio arbeitet daran, Städte lebenswerter, smarter und urbaner zu gestalten. Jede Nutzungsänderung ist eine Gelegenheit, der Zersiedelung entgegenzuwirken, Wohnraum zu schaffen, der den höchsten Umweltstandards entspricht, Materialien aus biologischem Anbau zu verwenden, mit lokalen Unternehmen zusammenzuarbeiten und Freiflächen zur Förderung der Artenvielfalt zu schaffen. Kurzum, es ist eine Gelegenheit, ein besseres Lebensumfeld für die Bewohner:innen zu schaffen.

### SOZIALES ENGAGEMENT

Die von Covivio entworfenen Wohnungen sind vielfältig und richten sich nach den Bedürfnissen der Nutzer:innen und der lokalen Behörden: Sozialwohnungen oder Wohnungen mit Marktpreisen, betreute Wohnungen für Senioren und Seniorinnen, Lösungen für das Zusammenleben usw. Jede Immobilie ist so konzipiert, dass sie mit den örtlichen Gegebenheiten, Einrichtungen, Nutzungen sowie Verkehrs- und Energienetzen harmoniert. Dieser Ansatz stärkt unsere Position als Befürworterin der Stadterneuerung.



TESTIMONIAL

## In Italien wird ein ehemaliges Kloster in Wohnraum umgewandelt



SCANNEN  
ZUM BESUCHEN

» Ca' del chiostro in Padua ist ein 10.000 m<sup>2</sup> großes Gebäude, das zunächst als Kloster und dann als Kaserne diente. Anschließend beherbergte es über ein Jahrhundert lang die Büros der Intendenza di Finanza. Wir haben beschlossen, das Gebäude zu sanieren und in Wohnungen umzuwandeln, da es in einem zentralen Wohnviertel von Padua liegt. Die Gruppe wird ihre Erfahrung mit dieser Art von Projekten nutzen, um ein neues Gebäude mit etwa 50 Wohnungen unterschiedlicher Größen zu errichten, die alle über einen Garten oder eine Terrasse und eine zweistöckige Tiefgarage verfügen. Diese Wiederverwendung unserer eigenen Vermögenswerte ist Teil eines verantwortungsvollen Ansatzes zur Stadterneuerung, der auf die ökologische, soziale und wirtschaftliche Nachhaltigkeit unserer Projekte ausgerichtet ist. «



Von Luca Sganzerla,  
Projektleiter,  
Covivio, Italien



TESTIMONIAL

## Residential Deutschland: Schritte zur Erreichung unserer Ziele

» Covivio hat sich verpflichtet, proaktiv zur Stadtentwicklung beizutragen, indem wir uns den heutigen klimatischen und gesellschaftlichen Herausforderungen stellen und uns ambitionierte Ziele zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen setzen. Um dies zu erreichen, realisieren wir in unseren 40.000 Wohnungen eine Vielzahl von Energieeffizienzmaßnahmen und überwachen die Fortschritte anhand von Leistungskennzahlen und Benchmarks. Außerdem prüfen wir mögliche neue Vorschriften und deren Auswirkungen auf unsere Projekte, um unsere Strategie besser auf die kommenden Herausforderungen auszurichten. «

Von Rainer Langenhorst,  
Geschäftsführer Tech,  
Bestandsmanagement Residential,  
Covivio, Deutschland



## FOKUS EXPERIMENTELLES PROJEKT IN SAINT- GERMAIN-LÈS-CORBEIL

Im Herzen des Stadtzentrums wird ein Bürogebäude in einen Wohnkomplex für Menschen aller Altersgruppen umgewandelt.

Der Komplex besteht aus fünf modernen Gebäuden entlang einer von Bäumen gesäumten Allee. Die Auswirkungen der Bauphase auf den Kohlenstoffausstoß wurden auf ein Minimum reduziert, während die, an die walddreiche Umgebung angepasste Landschaftsgestaltung, die Umweltbilanz verbessert und das Wohlbefinden der Bewohner:innen in den Mittelpunkt stellt. Die verschiedenen Wohnungstypen sind so konzipiert, dass sie sowohl jungen Leute ansprechen als auch älteren Menschen den Verbleib in ihren eigenen vier Wänden ermöglichen. In einem Gemeinschaftsraum können die Bewohner:innen sich treffen, Ideen austauschen und eine freundliche und unterstützende Atmosphäre entwickeln. Diese Art von Themenwohnungen ist ein wertvolles Testfeld für die Entwicklung neuer Formen des »Zusammenlebens«.

03.

## DAS NEUE POTENTIAL VON BÜROFLÄCHEN

**DAS ANGEBOT UND DIE NACHFRAGE NACH BÜROFLÄCHEN HABEN SICH VERÄNDERT. ALS ENTWICKLERIN, EIGENTÜMERIN UND BETREIBERIN IST ES UNSERE AUFGABE, VORAUS-SCHAUEND ZU AGIEREN UND FLÄCHEN ANZUBIETEN, DIE LANGFRISTIG AUF DIE BEDÜRFNISSE DER UNTERNEHMEN ZUGESCHNITTEN SIND.**

### REVITALISIERUNG VON IMMOBILIEN

Nicht erst seit der COVID-19-Pandemie gibt es einen Trend zum Umdenken bei der Nutzung von Büroflächen. Im Zuge der Krise und der Verbreitung des mobilen Arbeitens sind sich alle einig: Unternehmen brauchen weniger Quadratmeter, aber mehr Nutzungen pro Quadratmeter. Dies ist eine Gelegenheit, einige unserer Immobilien neu zu überdenken und ihr Potenzial zu erhöhen.

### STANDORT UND BEGRÜNUNG

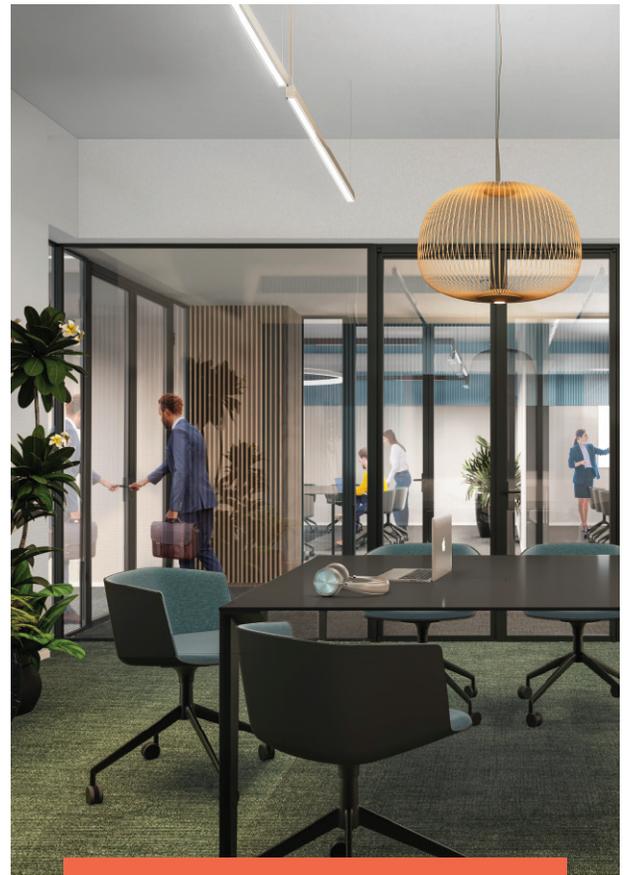
Es gibt zwei grundlegende Faktoren für ein Bürogebäude: Standort und Nachhaltigkeitspotenzial. Covivio legt großen Wert auf die zentrale Lage ihrer Objekte: Stadtzentrum oder Geschäftsviertel mit optimaler Erreichbarkeit. Die zweite Frage, die sich bei der Analyse eines bestehenden Objekts stellt, lautet: Kann es ohne Abriss oder Umbau effizienter gestaltet werden? Wenn beide Kriterien erfüllt sind, ist das Bürogebäude bereit für ein zweites Leben und die Arbeit der Programmierung und des Design Thinkings zur Schaffung neuer Räume und Nutzungen kann beginnen!

### MASSGESCHNEIDERTE LÖSUNGEN

Unser Ansatz basiert auf Flexibilität und Personalisierung. Wir beginnen damit, dem Unternehmen zuzuhören, um die Wünsche, Bedürfnisse und Ziele zu ermitteln. Anschließend schlagen unsere Teams für Entwicklung und User Experience (UX) Design Büroräume vor, die sich auf die Neuerfindung und Anpassung der bestehenden Struktur konzentrieren, ohne Abriss oder Demontage. Dank dieses umweltfreundlichen Ansatzes können wir maßgeschneiderte Büroräume anbieten, die auch eine praktische ESG-Komponente enthalten.



SCANNEN  
MEHR ERFAHREN



### FOKUS MAILAND: DAS STREBEN NACH WOHLBEFINDEN AM ARBEITSPLATZ

**Das Projekt Meridian veranschaulicht unsere Strategie der Wertschöpfung durch die Umgestaltung von Gebäuden für neue Nutzungszwecke.**

Die Immobilie, die derzeit saniert wird, befindet sich in Milanofiori, einem schnell wachsenden Vorort der lombardischen Hauptstadt, der über eine hervorragende Verkehrsanbindung verfügt. Bei der Umgestaltung des Gebäudes haben wir drei Prioritäten gesetzt: die Verbesserung der Energieeffizienz, das Angebot hochwertiger Räume und die Gewährleistung eines hohen Wohlfühllevels für die Nutzer:innen. Große Fenster reduzieren den Bedarf an künstlicher Beleuchtung während des Tages, während eine Kantine und ein Fitnessbereich das Serviceangebot abrunden. Die neue Landschaftsgestaltung umfasst die Bepflanzung mit einheimischen Arten und sorgt für mehr Sonnenlicht im Erdgeschoss.

Die Neuentwicklung soll sowohl die Produktivität als auch das Wohlbefinden in einer komfortablen und anregenden Arbeitsumgebung fördern.

**Silke Klein-Jente,**  
Ausbildungsleiterin,  
Deutsche Bahn



**Was brauchte die Deutsche Bahn?**

Wir waren auf der Suche nach einem Standort für unser Schulungszentrum in Berlin, mit großen, hellen Flächen, technischen Räumen und einer geringen CO<sub>2</sub>-Belastung.

Das Beagle-Gebäude war der perfekte Ort.

**Wie verlief die Zusammenarbeit mit Covivio?**

Covivio hat sich zunächst einmal die Zeit genommen, uns zuzuhören, und ihre Teams haben dann ein maßgeschneidertes Projekt für uns entworfen. Sie gingen sehr aufmerksam auf unsere Bedürfnisse ein und verstanden sie perfekt. Das Projektteam informierte uns monatlich über den Fortschritt der Arbeiten und bezog uns in viele Aspekte mit ein. Wir haben die Farben, die Böden und die Küchenmöbel gemeinsam ausgewählt ... Wir wurden während des gesamten Prozesses einbezogen und konnten unsere Wünsche äußern. Alles in allem eine sehr positive Zusammenarbeit!

**Welche Aspekte haben Sie am meisten überzeugt?**

Zweifelloser der Aspekt der Nachhaltigkeit, der für uns sehr wichtig ist. Covivio hat die gesamte Isolierung, die Fenster und die Heizungsanlage des Gebäudes erneuert und damit die Nutzung nicht-fossiler Brennstoffe gefördert. Auch unsere Auszubildenden lieben diese großen, lichtdurchfluteten Räume.

**Wie haben Sie die Art der Nutzung der Immobilie verändert?**

Beagle war früher ein Verwaltungsgebäude mit einem traditionellen Grundriss mit sehr kleinen Räumen. Wir haben die Struktur erhalten und fast das gesamte Innere abgerissen, um neue, größere und hellere Schulungsräume zu schaffen. Die Deutsche Bahn benötigte auch spezielle Einrichtungen, die wir gebaut haben: einen Schweißraum, einen Maschinenraum und ein Druckluftsystem zur Versorgung des gesamten Gebäudes.

**Welchen Ansatz verfolgten Sie beim Thema Nachhaltigkeit?**

Wir haben den Lebenszyklus des Gebäudes, das nach BREEAM zertifiziert ist, verlängert. Konkret haben wir Photovoltaikmodule auf dem Dach installiert, die gesamte Beleuchtung durch LED ersetzt und Wasserrückgewinnungssysteme installiert.

**Wie verlief Ihre Zusammenarbeit mit der Deutschen Bahn?**

Wir haben sehr eng zusammengearbeitet. Es war sehr befriedigend und interessant für unsere Teams, einem alten Gebäude neues Leben einzuhauchen. Es erfüllt uns wirklich mit Stolz, all diese jungen Menschen

zu sehen, die heute hierherkommen, um neue Berufe zu erlernen.

## Das neue Ausbildungszentrum der Deutschen Bahn in Berlin

GESEHEN VON ...



**Ruben Rebollo Fuentes,**  
Projektleiter Entwicklung,  
Covivio, Deutschland

Seit 2010 haben wir eine Charta eingeführt, die für alle unsere Einkaufsaktivitäten in allen Ländern (Frankreich, Deutschland und Italien) gilt.

Diese Charta ist ein wesentlicher Bestandteil unserer ESG-Politik sowie der unserer Lieferanten und Lieferantinnen, mit denen wir zusammenarbeiten, um eine optimale Einhaltung der von uns unterzeichneten Grundsätze der ILO (International Labour Organization) und des Global Compact zu gewährleisten. Mit der Unterzeichnung unserer Charta für verantwortungsvolle Beschaffung verpflichten sich die Lieferanten und Lieferantinnen zur Einhaltung von 11 von Covivio angenommenen Grundsätzen, die sich an den 17 Zielen für nachhaltige Entwicklung der

## Verantwortungsvolle Beschaffung

# ENGAGEMENT AN DER SEITE UNSERER LIEFERANT:INNEN.

Vereinten Nationen (SDGs) orientieren. Mit der Unterzeichnung der Charta verpflichten sich die Lieferanten und Lieferantinnen zu konkreten ökologischen, sozialen und gesellschaftlichen Maßnahmen. Innerhalb von fast 15 Jahren hat dieser Ansatz 80 % unserer strategischen Ausgaben in Frankreich abgedeckt. Als Pionierin bei der Umsetzung eines verantwortungsvollen Beschaffungssystems nimmt Covivio die neuen Verpflichtungen vorweg, die in diesem Bereich durch die CSRD (europäische Richtlinie zur nicht-finanziellen Berichterstattung) ab 2024 gelten werden. Seit 2022 bewertet die unabhängige Agentur EcoVadis die Lieferanten und Lieferantinnen, die unsere Charta unterzeichnet haben, anhand der Höhe der mit Covivio erzielten Einnahmen. Die Zusammenarbeit mit EcoVadis bringt sowohl uns als auch unsere Lieferant:innen weiter. Als Auftraggeberin spielen wir eine treibende Rolle in einer immer leistungsfähigeren Kette von Interessengruppen.



### TESTIMONIAL

## EcoVadis, die unabhängige Partner-Ratingagentur von Covivio

» EcoVadis ist eine Plattform zur Bewertung der Qualität der ESG-Managementsysteme von Unternehmen im Rahmen ihres Programms für verantwortungsvolle Beschaffung. Sie ermöglicht es Unternehmen, ihr Risikomanagement in der Lieferkette zu verbessern und ihre Lieferant:innen dabei zu unterstützen, ihre Leistung im Bereich der nachhaltigen Entwicklung zu verbessern. Unsere Methode kombiniert einen technologischen Ansatz (unter Verwendung von KI-Tools) mit menschlichem Expertenwissen. Wir sind der weltweit führende Anbieter von ESG-Bewertungen mit einem Netzwerk in 180 Ländern, über 130.000 bewerteten Unternehmen und arbeiten mit mehr als 1.200 Großkunden zusammen.

Unsere Bewertung umfasst 21 ESG-Kriterien, die in vier Themenbereiche unterteilt sind: Umwelt, Soziales und Menschenrechte, Ethik und verantwortungsvolle Beschaffung. Die bewerteten Unternehmen füllen einen Fragebogen aus und fügen unterstützende Dokumente bei. Diese werden von unseren ESG-Expert:innen analysiert und mit einem Monitoring-Tool (360° Watch) abgeglichen, um die Punktzahl je nach den gefundenen negativen oder positiven Informationen nach oben oder unten zu korrigieren.

Die thematischen Bewertungen für Lieferant:innen im Immobiliensektor sind höher als die Gesamtdurchschnittswerte. Für das Thema *verantwortungsvolle Beschaffung* werden diese Lieferant:innen als »angepasst« eingestuft, was eine echte Chance darstellt, die gesamte Wertschöpfungskette des Sektors schneller und umfassender einzubeziehen. «

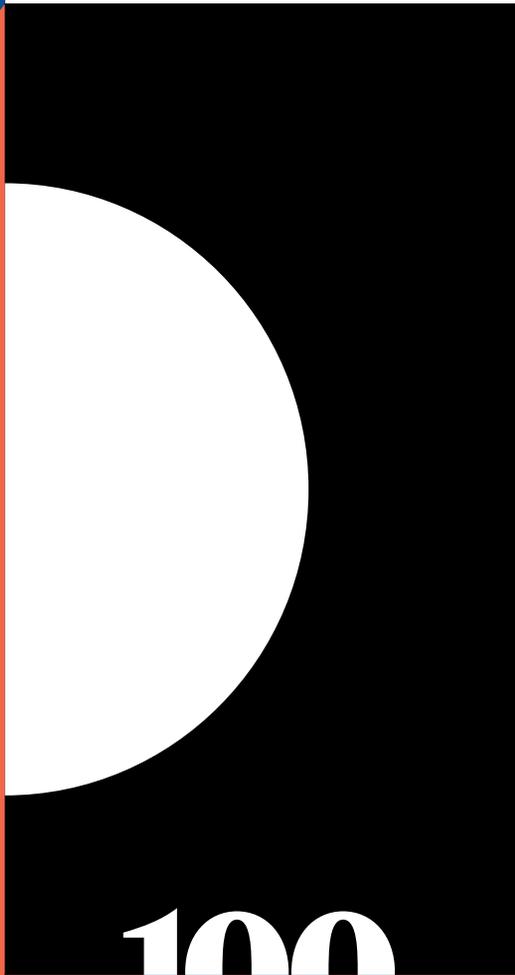


**Von Adlane Gharnaout,**  
Kundenbetreuerin,  
EcoVadis

## FOKUS

### C4C (COVIVIO FÜR DAS KLIMA)

Das Ende 2022 gestartete Projekt »Covivio for Climate« ist ein internes europäisches Kooperationsprojekt, das das Bewusstsein der Mitarbeitenden schärfen und die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Unternehmens reduzieren soll, vor allem durch unsere Reisepolitik, die Verwaltung unserer Räumlichkeiten, unseren IT-Fußabdruck und die Beschaffung unserer Lieferanten und Lieferantinnen. Nach der Durchführung einer Kohlenstoffbewertung und der Organisation verschiedener Workshops in ganz Europa, an denen mehr als 100 Mitarbeitende teilnahmen, wurden 40 Initiativen von unserem Exekutivausschuss gebilligt. Einige davon wurden bereits umgesetzt, wie z.B. die Sicherstellung der Energieeffizienz unserer Hauptniederlassungen, eine Kampagne für einen verantwortungsvolleren Lebensmittelkonsum in Italien und eine »Null-Plastik«-Politik in Deutschland. 60 % der Initiativen befinden sich noch in der Umsetzungsphase und müssen bis Ende 2024 abgeschlossen sein, wenn wir den Fahrplan einhalten wollen.



100

Mitarbeiter:innen  
mobilisiert

40

Aktionen vom  
Aufsichtsrat validiert



SCANNEN  
MEHR ERFAHREN

# ERHALTUNG DER

# Biodiversität

**WÄHREND DER KLIMAWANDEL MIT SEINEN HERAUSFORDERUNGEN IM MITTELPUNKT DES INTERESSES STEHT, GEWINNT DIE FRAGE DES ERHALTS DER BIOLOGISCHEN VIELFALT ZUNEHMEND AN BEDEUTUNG. WELCHE HEBEL UND INSTRUMENTE STEHEN IMMOBILIENUNTERNEHMEN WIE COVIVIO ZUR VERFÜGUNG, UM DIESER GROSSEN HERAUSFORDERUNG ZU BEGEGNEN?**

## Positive Biodiversität .

Wir streben dies bei allen unseren Projekten an, nicht nur um die Auswirkungen unserer Aktivitäten zu begrenzen, sondern auch, um unsere Standorte zu einem Hebel für den Schutz der biologischen Vielfalt zu machen. Diese Räume ermöglichen es uns, den Komfort und die Freude der Menschen, die dort leben und arbeiten, zu verbessern. So wirkt sich zum Beispiel ein angenehmer Blick auf eine von einem/einer Ökologen oder Ökologin empfohlene Grünfläche positiv auf die lokale Tierwelt und das Wohlbefinden der Anwohner:innen aus. Wir gehen auch respektvoll mit der Biodiversität um, indem wir den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln einschränken, lokale Pflanzenarten wählen, die an das Klima angepasst sind und daher weniger Wasser benötigen, und die Aufstellung von Bienenstöcken fördern.

## TNFD .

Task Force on Nature-related Financial Disclosures / Taskforce für naturbezogene Finanzinformationen

Diese internationale Initiative hat den ersten Rahmen für die Offenlegung von Informationen über die biologische Vielfalt geschaffen, der es Finanzinstituten und Unternehmen gleichermaßen ermöglicht, die mit ihrem Rückgang verbundenen finanziellen Risiken zu bewerten, zu überwachen und zu veröffentlichen. Für Covivio ist dies eine Gelegenheit, unsere Berichterstattungsstruktur zu verbessern und Fortschritte zu erzielen, indem wir die Auswirkungen unserer Aktivitäten auf die biologische Vielfalt berücksichtigen, von der Gewinnung der Baumaterialien bis zur Lieferung der Gebäude. Unser Ziel ist es, eine Strategie zu entwickeln, die alle unsere Aktivitäten im Einklang mit den Empfehlungen der TNFD abdeckt.

## Wirkungsmessung .

Wir verpflichten uns, bei jedem Projekt, das wir durchführen, die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu verringern. Um dies zu erreichen, arbeiten wir mit Ökologen und Ökologinnen zusammen, die den Standort in seiner Gesamtheit betrachten und untersuchen, wie er sich nahtlos in seine Umgebung einfügt und die Kontinuität des Lebens von Flora und Fauna gewährleisten kann. Unser Ansatz kommt auch unseren Interessenvertreter:innen zugute, z. B. den lokalen Behörden, da er sich auf den Wärmeinselseffekt auswirkt, und den Bewohner:innen, die diese Außenbereiche genießen können.

## ZAN .

Zero Net Land Take / Null-Flächenversiegelung

Eine Verringerung des Flächenverbrauchs bedeutet, die globale Erwärmung zu bekämpfen und besser auf extreme Wetterphänomene vorbereitet zu sein. Und dies ist eine Angelegenheit von äußerster Dringlichkeit, da beispielsweise Frankreich in den letzten zehn Jahren jährlich mehr als 20.000 Hektar Land, Ackerland und

Wälder durch menschliche Aktivitäten verloren hat\*. Zu den negativen Folgen gehört auch, dass künstliche Oberflächen die Wiederauffüllung des Grundwasserspiegels verhindern, und das in einer Zeit, in der die Häufigkeit und Intensität von Dürreperioden zunimmt. Covivio ergreift konkrete Maßnahmen: Am Lac de Bordeaux beispielsweise pflanzen wir Hunderte von Bäumen und geben den Boden in seinen natürlichen Zustand zurück, indem wir den Fußabdruck unserer Grundstücke verringern. Ein weiteres Beispiel ist das Les Gobelins-Gebäude in Paris, wo wir die technischen Räume im Erdgeschoss abreißen und die Flächen in Gärten umwandeln und Freiflächen zurückgewinnen.

\* Künstliche Bodenbearbeitung |  
Ministerium für ökologischen Übergang und  
territorialen Zusammenhalt (ecologie.gouv.fr)

---

**WELCHE HEBEL  
UND WERKZEUGE  
BRINGEN UNS  
WEITER?**

---

FRANKREICH  
ORÉE

## Biodiversität: Immobilienunternehmen sind Teil des Problems und Teil der Lösung



Von Sylvie Gillet,  
Direktorin für Entwicklung und Leiterin der  
Abteilung »Biodiversität & Wirtschaft«, ORÉE

Wenn es um die biologische Vielfalt geht, sind die Immobilienunternehmen gleichzeitig Teil des Problems und Teil der Lösung. Sie ergreifen Maßnahmen zur Gewährleistung der Widerstandsfähigkeit und bekämpfen die Erosion der biologischen Vielfalt mit Innovationen, insbesondere durch die Schaffung eigener anspruchsvoller Gütesiegel zur Gewährleistung der Nachhaltigkeit von Gebäuden. Der Sektor bemüht sich um einen verantwortungsvollen Umgang mit dem Boden, da er sich dessen Fragilität und seiner Fähigkeit, sich nach der Wiederherstellung der Bodendurchlässigkeit schnell zu regenerieren, bewusst geworden ist. Der größte Dienst, den wir der Natur erweisen können, besteht darin, unberührt zu lassen, was unberührt bleiben sollte. Die Wiederherstellung der Natur in der Stadt ist auch gut für die Menschen, die dort leben; wir wissen zum Beispiel, dass Patient:innen besser gesund werden, wenn sie in der Nähe eines Gartens sind. Bei der Arbeit an einem Immobilienentwicklungsprojekt ist es wichtig, eine Gesamtvision des Gebiets und seiner Ökosysteme zu haben und sie mit Hilfe von reversiblen, in der Natur verwurzelten ökologischen Ingenieurösungen zu erhalten.



Von Mikael Auffret,  
Projektleiter,  
Covivio, Frankreich

FRANKREICH  
PARIS – GRANDS BOULEVARDS

## Einführung einer größeren biologischen Vielfalt in eine dichte, vom Menschen geschaffene städtische Umwelt.

Das 1911 für die französische Post errichtete Gebäude mit einer Fläche von 7.500 m<sup>2</sup> ist ein Wahrzeichen mit denkmalgeschützter Fassade und beherbergte früher eine Telefonzentrale und Postdienste. In Kürze wird es in ein Bürogebäude umgewandelt, das den neuesten Marktstandards in Bezug auf Dienstleistungen und Umwelt entspricht, einschließlich 1.200 m<sup>2</sup> Außenfläche. Die größte Herausforderung bestand darin, die ehemalige Dachterrasse, auf der sich die technischen Anlagen befanden, in eine begrünte Dachfläche von über 800 m<sup>2</sup> zu verwandeln, die einen spektakulären Blick auf Sacré Coeur bietet.

Das Team aus Architekten, einem Landschaftsplaner und einem Ökologen arbeitete mit Architectes des Bâtiments de France zusammen, um eine gute Balance zwischen der Integration der biologischen Vielfalt in das Gelände und dem Respekt vor der Geschichte des Gebäudes zu finden.



FRANKREICH  
BORDEAUX-NOËME

## Wiederherstellung einer natürlichen Beziehung mit der Umwelt



Von Sophie Combastet,  
Direktorin der Abteilung Süd-West,  
Covivio, Frankreich

Noëme ist eine groß angelegte städtische Wohnsiedlung am Ufer des Lac de Bordeaux. Ziel ist es, dieser natürlichen Umgebung so nahe wie möglich zu kommen, indem eine Vielzahl von Freiräumen und landschaftlichen Umgebungen nach dem Vorbild regionaler Ökosysteme (Kiefernwald, Düngärten usw.) geschaffen werden. Die Umwandlung dieses 36 Hektar großen ehemaligen Bürogeländes in Wohnraum wird keinen zusätzlichen Flächenverbrauch nach sich ziehen. Im Gegenteil, wir reduzieren den Flächenverbrauch durch die Schaffung von 8.000 m<sup>2</sup> Grünfläche und die Pflanzung von 240 Bäumen. Außerdem haben wir uns für eine nachhaltige Bauweise entschieden, zum Beispiel durch kohlenstofffreien Beton, Fachwerkwände und Holzverkleidungen. Wir haben uns auch auf das Recycling von Abfällen und die Wiederverwendung von Mutterboden und zerkleinertem Beton aus dem Abriss konzentriert – platziert unter den zukünftigen Wegen des Viertels.



Von Robin Ringhardt,  
ESG-Beauftragter,  
Covivio, Deutschland

Um die ökologische Nachhaltigkeit unserer Projekte zu erhöhen, haben wir in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro ARP-Astrance einen eigenen Indikator entwickelt, den Surface Biotope Coefficient (CBS), und ihn im Majoria-Park in Montpellier und auf dem Gelände unseres deutschen Hauptsitzes in Oberhausen getestet. Er definiert ein Vorher/Nachher-Verhältnis für den Anteil der ökologisch bebauten (naturnahen) Flächen im Verhältnis zur Gesamtfläche. Im Ausgangszustand verfügt der Standort Oberhausen über ein gutes CBS, da die Flächen in Bezug auf Lebensräume und Arten bereits gut diversifiziert sind.

Durch die Analyse verschiedener Entwicklungsszenarien gibt uns der Indikator die Möglichkeit, ihn durch wesentliche Veränderungen um 5 % oder durch noch größere Veränderungen um 18 % zu erhöhen. Seine Einfachheit und Praktikabilität machen ihn zu einem wertvollen Entscheidungshilfemittel, das wir auf alle unsere Projekte sowie auf bestehende Anlagen mit hohem Potenzial im Betriebsportfolio anwenden wollen.

DEUTSCHLAND  
OBERHAUSEN

## Wir haben unseren eigenen Indikator zur Wirkungsmessung getestet



# Covivio auf einen Blick

Kennzahlen erstes Halbjahr 2024



**23.1** Mrd. €

**Portfolio in Europa**

(15.1 Mrd. € Anteil der Gruppe)

**648** Mio. €

**Jahresmieten**  
(Anteil der Gruppe)

**7** Jahre

Durchschnittliche Dauer eines festen Mietvertrages



**Zentrale Standorte in europäischen Großstädten**

**94%**

des Portfolios befinden sich an wichtigen Geschäfts- und Freizeit-Standorten

**97,8%**

der Immobilien sind weniger als 5 Minuten zu Fuß von öffentlichen Verkehrsmitteln entfernt

**96,7%**

Vermietungsstand



**Wichtige ESG-Themen für eine positive Wirkung angehen**



**Ein innovativer und fortschrittlicher Ansatz für die Gastfreundschaft**

**313**

Hotels

**6.**

Mal in Folge vom Wirtschafts-  
magazin FOCUS MONEY als  
»Fairster Vermieter« ausgezeichnet



SCANNEN  
MEHR ERFAHREN

**4/5**

Zufriedenheit mit der Verwaltung von Büroimmobilien vs. Kingsley Index 3.5/5

Quelle: Umfrage von Kingsley 2024  
- 270 befragte Kund:innen von Covivio und Wellio

**95,3%**

grüne Assets in Europa

**20**

Initiativen unterstützt von der Covivio Stiftung in Europa

**90/  
100**

Covivio hat in der GRESB 2023-Rangliste eine Gesamtpunktzahl von 90/100 erreicht und damit den zweiten Platz in der Kategorie »Diversifiziertes Portfolio von Büros/Wohngebäuden – Westeuropa« und den Status »5 Sterne« beibehalten.

# COVIVIO

Knesebeckstraße 3, 10623 Berlin

---

[covivio.eu](https://covivio.eu)  
[covivio.immo](https://covivio.immo)

