

# Klima report

2023 EDITION



COVIVIO

# COVIVIO IN ZAHLEN

**1.050**

MITARBEITENDE  
IN EUROPA

**12 LÄNDER**

PRÄSENZ IN EUROPA MIT DREI  
UNTERNEHMENSSTANDORTEN IN  
DEUTSCHLAND, FRANKREICH, ITALIEN

**93.4%**

FEST ANGESTELLTE  
MITARBEITENDE

**95/100**

2022 W | M  
GLEICHSTELLUNGSINDEX

**50%**

FRAUEN UND

**50%**

MÄNNER FEST  
ANGESTELLT IN  
EUROPA

**93.2%**

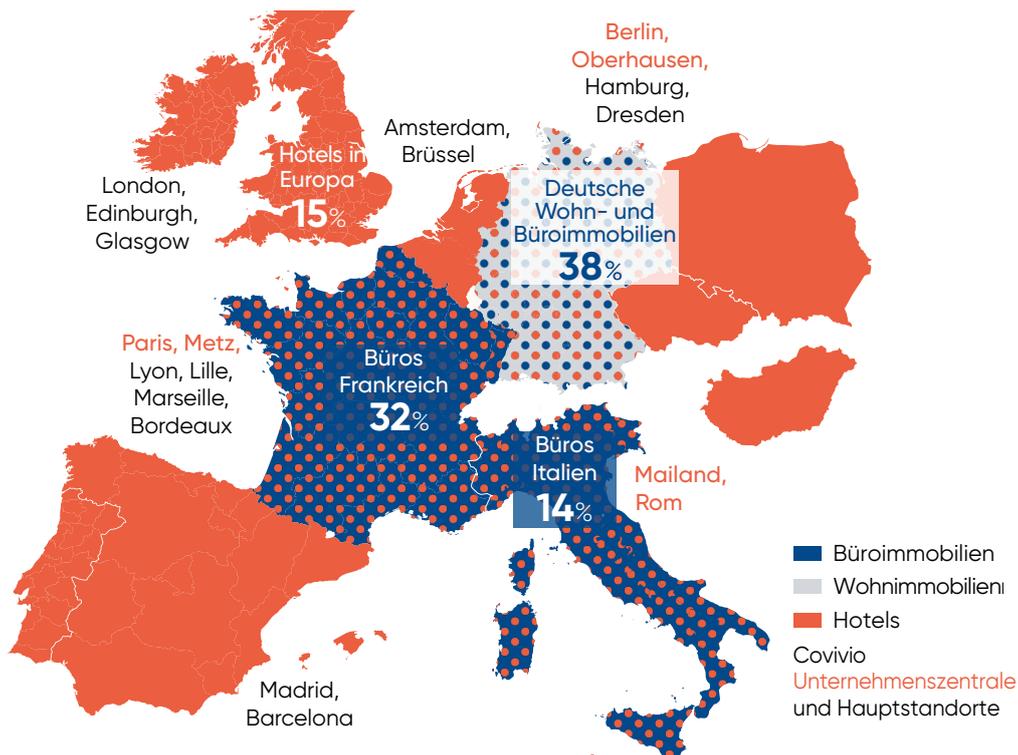
DER IMMOBILIEN ENDE 2022 IN BETRIEB  
UND / ODER IM BAU SIND ZERTIFIZIERT

**31%** DES UMSATZES UND **78%**

DER CAPEX-INVESTITIONEN SIND AUF  
DIE TAXONOMIE ABGESTIMMT  
(OPERATIVE DEFINITION)

## Standorte der Gruppe in Europa

(Als Wert des Konzernanteils Ende 2022)



	Der Klimawandel, eine strukturbestimmende Herausforderung <b>im Zentrum unserer Strategie</b>	4			
	Ein Geschäft <b>im Wandel</b>	5			
<b>1</b>	<b>Gouvernance in Verbindung mit Klimafragen</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>Erreichen einer klimagerechten Kohlenstoffbilanz über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie</b>	<b>19</b>
	Unternehmensführung angepasst an die <b>klimatischen Herausforderungen</b>	8		<b>Eine CO<sub>2</sub>-Strategie</b> die den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes umfasst	20
	Eine Geschäftsführung, die sich <b>der Klimastrategie</b> verpflichtet fühlt	9		<b>Auswahl umweltverträglicher Materialien</b>	21
	Führungskräfte und Mitarbeitende sind an der <b>Umsetzung der Strategie</b> beteiligt	10		<b>Bau und Renovierung</b>	23
				<b>Gebäude im Betrieb</b>	27
				<b>Kund:innen-Bewusstsein</b>	31
				<b>Rückbau</b>	32
<b>2</b>	<b>Das Klima in den Mittelpunkt der Unternehmensstrategie stellen</b>	<b>11</b>	<b>4</b>	<b>Die Widerstandsfähigkeit des Geschäftsmodells von Covivio gegenüber Klimarisiken</b>	<b>33</b>
	<b>Eine langfristige Vision</b> , die Wirtschafts- und Klimaziele in Einklang bringen	12		<b>Identifizierung von Klimarisiken</b> zur besseren Vorbeugung künftiger Risiken	34
	Fokus auf einen <b>1.5°C Zielpfad</b>	14		<b>Gebäude widerstandsfähiger machen</b>	36
	Klima, <b>Säule nachhaltiger Finanzen</b>	15		<b>Bewertung der finanziellen Folgen</b> von Klimarisiken	37
	<b>Eine kollektive Anforderung</b> an das kohlenstoffarme Ökosystem	16		<b>Konzernweite Kohlenstoffbewertung</b> aller für Covivio relevanten THG-Protokoll-Emissionspunkte	38
	<b>Verknüpfung von Klimafragen</b> mit Biodiversität	17		<b>Messbare Verpflichtungen</b> und Ziele	39
	Anerkannte <b>Leistung</b>	18		<b>Bericht des unabhängigen Prüfers mit begrenzter Prüfungssicherheit</b> zu einer Auswahl nicht-finanzieller Informationen aus dem Klimabericht	40

## VORWORT

Dieser Klimabericht ist Teil der Empfehlungen der Gruppe von Klimaexperten, welche die „Task Force on Climate-related Financial Disclosures“ (TCFD) bilden. Sie wurde auf Initiative des Financial Stability Board ins Leben gerufen, um die klimabezogene Finanzberichterstattung zu verbessern und auszuweiten. Dieser Bericht berücksichtigt die TCFD-spezifischen „Leitlinien für alle Sektoren“ und „zusätzliche Leitlinien“ für Vermögensbesitzer und Vermögensverwalter. Die TCFD-Empfehlungen basieren in erster Linie auf vier Säulen: Strategie, Risikomanagement, Messgrößen und Ziele sowie Governance, die auf den folgenden Seiten im Detail vorgestellt werden. Dieser Klimabericht hat eine Reihe von Elementen mit der jährlichen Erklärung zur nichtfinanziellen Leistung (SNFP) gemeinsam, entsprechend Kapitel 3 des im April 2023 veröffentlichten Covivio-Universalregistrierungsdokuments 2022. In diesem Dokument finden sich auch weitere Informationen über die Strategie der nachhaltigen Entwicklung der Gruppe. Wie der SNFP wird auch dieser Bericht von einer unabhängigen dritten Partei geprüft (Seite 40). Die Veröffentlichungen von Covivio sind auf der Website verfügbar <https://www.covivio.immo>



## DER KLIMAWANDEL, EINE STRUKTURBESTIMMENDE HERAUSFORDERUNG IM ZENTRUM UNSERER STRATEGIE

Der Klimawandel ist die größte Herausforderung der Menschheit im 21. Jahrhundert. Die von Gebäuden und Städten erwarteten Beiträge sind beträchtlich: Die Verringerung des ökologischen Fußabdrucks bei Kohlenstoff, Energie, Umwelt und Wasser, die Förderung der biologischen Vielfalt – und das alles in Verbindung mit sozialen und gesellschaftlichen Belangen. Auf all diese Herausforderungen reagiert Covivio im CSR-Bereich mit ambitionierten Selbstverpflichtungen und konkreten Maßnahmen, wie auf den folgenden Seiten zu sehen ist.

2022 war das Jahr, in dem wir die Covid-Pandemie hinter uns gelassen haben und in unseren Bürogebäuden und Hotels wieder intensiv tätig waren. Die Gesundheitskrise hat dazu geführt, dass neue Wege der Unternehmensorganisation eingeschlagen wurden. 2022 war auch geprägt von einem angespannten geopolitischen Umfeld, einer historischen Zinswende und einem starken Anstieg der Energiepreise in der zweiten Jahreshälfte. Die mit der Ressourcensituation verbundenen Spannungen rechtfertigten einen Plan zur Energieeinsparung, der vom französischen Staat ab Oktober 2022 initiiert wurde. Es folgten entsprechende Maßnahmen in anderen europäischen Ländern, mit dem Ziel, den Energieverbrauch bis Ende 2024 um 10 % zu senken. Bei Covivio haben wir diese Initiative zusammen mit der Umsetzung der Vorgaben des Tertiärdekrets in Abstimmung mit den Mieter:innen und Betreiber:innen durchgeführt.

Im Laufe des vergangenen Jahres haben wir unsere CO<sub>2</sub>-Strategie operativ umgesetzt und die Kosten für die ermittelten Aufgaben bis Ende 2030 auf 254 Millionen Euro geschätzt, um unsere Ziele in all unseren Aktivitäten zu erreichen. Unser Ziel ist es nach wie vor, die Treibhausgasemissionen zwischen 2010 und 2030 um 40 % zu senken (Bereiche 1, 2 und 3) und für unsere Bereiche 1 und 2 bis 2030 "Netto-Null-Emissionen" anzustreben. Unsere bereits von der SBT-Initiative validierten Ziele wurden in diesem Jahr mit den CRREM<sup>1</sup>-Szenarien für unsere verschiedenen Tertiärportfolios verglichen, um ihre Relevanz für diese anerkannte Initiative sicherzustellen.

Wie der erste Klimabericht, den wir im Juni 2022 veröffentlichten, steht auch dieses Dokument im Einklang mit den Empfehlungen der Gruppe von Klimaexperten, die die Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) bilden, einer Initiative, die Covivio seit März 2021 offiziell unterstützt. In diesem Zusammenhang haben wir eine "Say on Climate"-Resolution vorgeschlagen, die unsere Aktionäre auf unserer Hauptversammlung am 20. April 2023 mit großer Mehrheit (94%) bestätigten.

Dieses Jahr war auch geprägt von Fortschritten bei unserer Biodiversitätsstrategie, die auf der Methodik des „Global Biodiversity Score“ (GBS) beruht. In einem ersten Schritt haben wir die Auswirkungen der wirtschaftlichen Aktivitäten der Gruppe auf die biologische Vielfalt in der gesamten Wertschöpfungskette bewertet und die wichtigsten Hebel zur Verringerung dieser Auswirkungen ermittelt (Auswahl der Materialien, Verringerung des Flächenverbrauchs usw.). Unsere Arbeit wird 2023 fortgesetzt, um langfristige Ziele und entsprechende Aktionspläne festzulegen.

Die Resilienzanalysen, die wir insbesondere mit MSCI durchführen, belegen die Qualität unserer Immobilien und ihrer Standorte sowie die Relevanz unserer Strategie zur Reduzierung von Treibhausgasen, die den Wert unseres Portfolios langfristig sichert. Die Analysen haben es uns auch ermöglicht, die Verpflichtungen der europäischen Taxonomie zu erfüllen.

Um das Bewusstsein der Mitarbeiter:innen zu schärfen und ihre Beteiligung an der Klimastrategie des Konzerns zu erhöhen, haben wir 2022 das Projekt "Covivio 4 Climate - C4C" ins Leben gerufen. Der erste Schritt bestand in der Durchführung einer umfassenden Kohlenstoffbewertung der Unternehmensemissionen, um die wichtigsten Emissionsquellen zu ermitteln, auf die vorrangig reagiert werden muss. Diese Analyse werden wir in einen operativen Fahrplan übertragen, in den alle Mitarbeiter:innen im Jahr 2023 einbezogen werden.

Mit der vollen Unterstützung unserer Geschäftsführung und ihres CSR-Ausschusses sowie dem starken Engagement unserer Teams trägt Covivio zum ökologischen und gesellschaftlichen Wandel bei. Wir wollen die Transformation des Unternehmens, unsere Produkte, Dienstleistungen und unseres Know-hows mit Agilität und einer langfristigen Vision fortsetzen, die Widerstandsfähigkeit des Unternehmens stärkt.

Christophe Kullmann  
Chief Executive Officer (CEO)

<sup>1</sup> CRREM: Carbon Risk Real Estate Monitor

# EIN GESCHÄFT IM WANDEL

Mit einem **Portfolio von 26 Milliarden Euro** (17 Milliarden Euro Anteil der Gruppe), ist Covivio das führende diversifizierte europäische Immobilienunternehmen. Covivio besitzt und verwaltet Immobilienvermögen mit langfristiger Ausrichtung. Zudem entwickelt und renoviert das Unternehmen Gebäude, um die Leistungsfähigkeit (technisch, nachhaltig, finanziell) seines Portfolios zu erhöhen. Die Strategie stützt sich auf drei Säulen:

- **Eine stärkere Präsenz in europäischen Großstädten** mit guter Markttiefe und attraktiven wirtschaftlichen Aussichten;

- **Entwicklungsprojekte als Wachstumstreiber**, die es ermöglichen, die Qualität des Portfolios kontinuierlich zu verbessern und in die gesamte Wertschöpfungskette eingebunden zu sein;
- **Ein kund:innenorientierter Ansatz** der darauf abzielt, Kund:innenbedürfnisse sowie Markt- und Regulierungsänderungen zu antizipieren.

Diese drei Säulen berücksichtigen die großen Herausforderungen, die sowohl die Regionen als auch der Gebäudesektor meistern müssen – in den Bereichen Umwelt, Klima und Gesundheit genauso wie bei den sich radikal verändernden Lebensstilen der Menschen, neuen Technologien und vielen weiteren Themen.

## EIN SEKTOR IM ZENTRUM DER ENERGIEWENDE UND DES KLIMAWANDELS

2022 war leider ein Jahr der Rekorde: Extreme Hitze, eine historische Dürre, ein ungewöhnlich milder Winter usw... Dies war die Grundlage für Klimakatastrophen mit zum Teil dramatischen sozialen und ökologischen Folgen. In Europa wüteten im Jahr 2022 verheerende Brände: Mehr als 785.000 Hektar Wald gingen in Rauch auf, mehr als doppelt so viel wie im Zeitraum 2006-2021<sup>1</sup>. Diese Brände führten 2022 zu einem geschätzten Kohlenstoff-Gesamtausstoß von 9 Megatonnen, verglichen mit einem Durchschnitt von 6,75 Megatonnen im Zeitraum 2003-2021.

Während des Baus und der Nutzung verbrauchen Gebäude Energie und stoßen Treibhausgase aus. In Frankreich entfallen darauf mehr als 40 % des Energieverbrauchs und ein Viertel der Treibhausgasemissionen<sup>2</sup>. Rechnet man die Rohstoffgewinnung und die Herstellung von Materialien hinzu, so ist unbestreitbar, dass Gebäude ein wichtiger Akteur bei der Energiewende und beim Klimawandel sind.

Zum einen ist es notwendig, die Faktoren zu begrenzen, die direkt zum Anstieg der Außentemperaturen beitragen (etwa Geräte, die Wärme abgeben, oder die Verwendung bestimmter Materialien). Zum anderen muss der Beitrag der Gebäude zum Klimawandel durch die Reduktion ihrer Treibhausgasemissionen gesenkt werden. Soziale, wirtschaftliche und ökologische Faktoren sind aufgrund ihrer wechselseitigen Auswirkungen untrennbar miteinander verbunden.

Die europäischen und nationalen Vorschriften werden nach und nach verschärft, um den ökologischen Fußabdruck zu verringern. In Frankreich werden in zahlreichen Gesetzen wie dem Klima- und Resilienzgesetz vom 22. August 2021 und dem Tertiärdekret, das sich aus dem ÉLAN-Gesetz ergibt, ehrgeizige Ziele festgelegt. Italien hat sich zur "Dekarbonisierung" seiner Wirtschaft verpflichtet, insbesondere durch den schrittweisen Ausstieg aus der Kohle bis 2025. Deutschland strebt die Kohlenstoffneutralität ab 2045 an.

<sup>1</sup> EFFIS / European Forest Fire Information System / Système européen d'information sur les feux de forêt Programme Copernicus <https://www.copernicus.eu/en>

<sup>2</sup> <https://www.ecologie.gouv.fr/construction-et-performance-environnementale-du-batiment>



## DAS GEBÄUDE VON MORGEN: BELASTBAR UND EFFIZIENT

Als Eigentümerin von Immobilien im urbanen Raum und als Akteurin bei der Rekonstruktion der "Stadt in der Stadt" beschäftigt sich Covivio seit Jahren damit, die Herausforderungen des Klimawandels in konkrete Maßnahmen zur Entwicklung ihres Portfolios umzusetzen. Covivio steht im Zentrum der großen Umwälzungen und konzipiert und verwaltet ihre Gebäude als Teil eines städtischen Ökosystems in Bezug auf Klima, Kultur und Gesellschaft sowie auf Wohlbefinden, Konnektivität, Mobilität, biologische Vielfalt usw. Covivio will gegen die Zersiedelung und die Bodenversiegelung kämpfen, indem es über die Bedingungen für die Umsetzung des Ziels einer "Netto-Null-Ausdehnung" nachdenkt (Seite 24). Die Arbeiten und Projekte werden zumeist in Partnerschaft mit Verbänden, Kolleg:innen, Berater:innen, Lieferanten, lokalen Behörden usw. durchgeführt.

Das Gebäude von morgen muss die Herausforderungen der Flexibilität in Bezug auf den Bau und die Skalierbarkeit zur Bewältigung der klimatischen Herausforderungen (Widerstandsfähigkeit gegenüber physischen Risiken) berücksichtigen. Außerdem muss es den Bedürfnissen seiner Nutzer:innen entsprechen und gleichzeitig energie- und wassersparend sein, um die Betriebskosten im Griff zu halten. In dieser Hinsicht hat Covivio die Palette der angebotenen Lösungen verändert: flexible Büroangebote, Remote Work und "nomadisches" Arbeiten, Coworking, Co-Living, neue "Home-Style"-Hotelkonzepte usw. Für Covivio muss das Gebäude von morgen flexibel, serviceorientiert, offen für die Region, vernetzt und ökologisch effizient sein. Die Gestaltung und Instandhaltung der Covivio-Standorte entspricht den Herausforderungen der Resilienz, welche die Grafik unten anhand einiger Beispiele für umgesetzte Maßnahmen zeigt.

### Optimierung der Widerstandsfähigkeit von Gebäuden





◀ **L'ATELIER IN PARIS SAINT-LAZARE  
- COVIVIO HAUPTSITZ**

Das Gebäude, das Orange vor einigen Jahren im Rahmen einer Sale-and-lease-back Strategie erworben hat, wird Anfang 2024 nach einer kompletten Umstrukturierung mit niedrigen CO2-Fußabdruck Covivio-Teams aufnehmen und das BBCA-Label (Low carbon building; zu Deutsch: kohlenstoffarmes Gebäude) tragen.

## **Governance in Verbindung mit Klima- fragen**

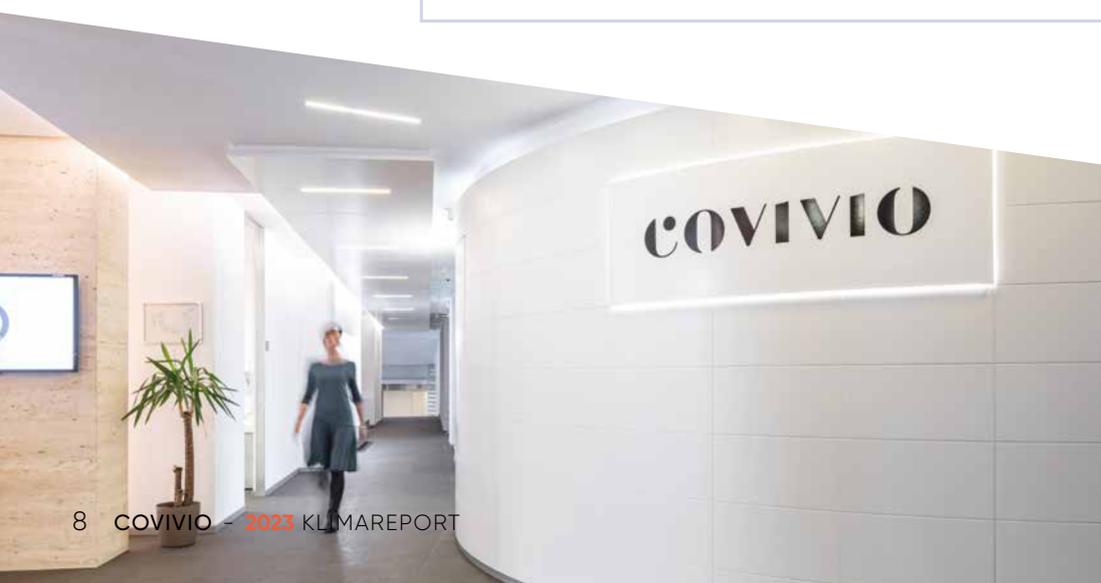
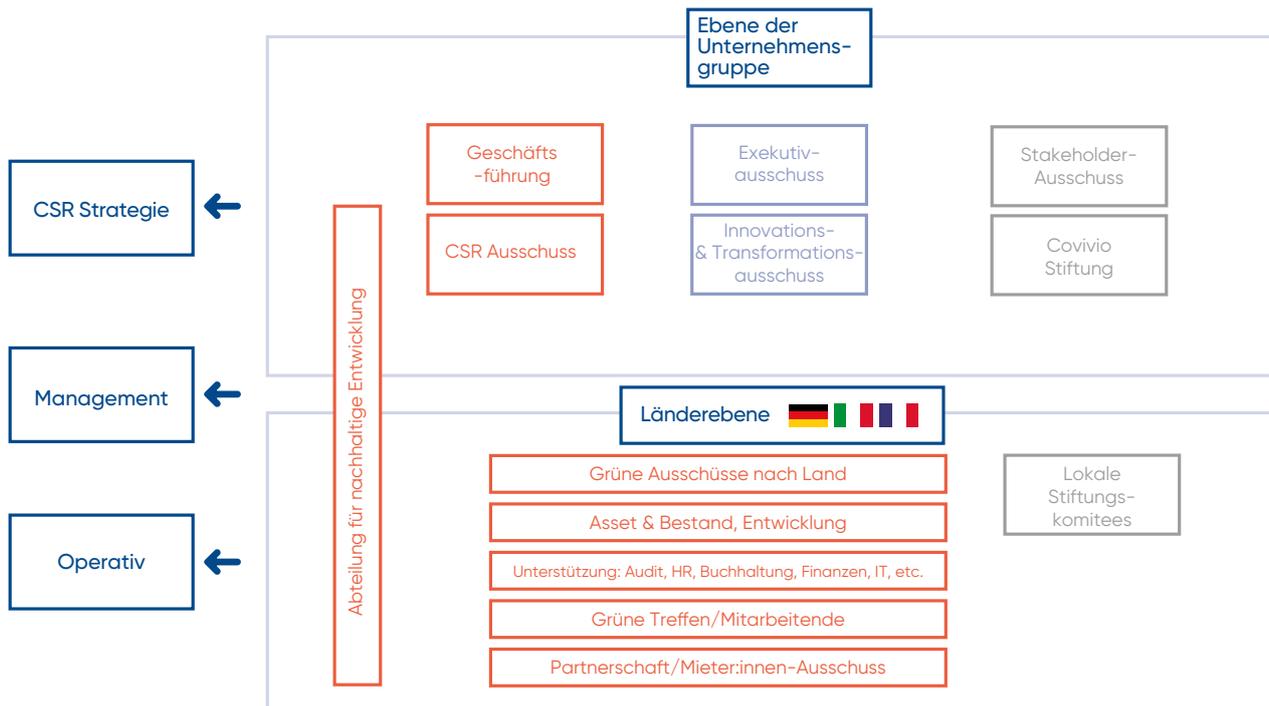
In den vergangenen Jahren haben insbesondere klimarelevante CSR-Themen an Bedeutung gewonnen – für den Finanzsektor, die Aktionäre und allgemein für eine wachsende Zahl von Stakeholdern. Diese Themen sind bei Covivio Gegenstand einer angemessenen Unternehmensführung.

# AN DIE KLIMATISCHEN HERAUSFORDERUNGEN ANGEPASSTE UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Seit einigen Jahren stellt Covivio CSR in den Mittelpunkt ihres Geschäftsmodells und ihrer Entwicklungsstrategie; das Klima ist dabei von entscheidender Bedeutung. Die Klimastrategie von Covivio wird auf allen Ebenen des Unternehmens und in den verschiedenen Tätigkeitsbereichen umgesetzt und profitiert von der besonderen Einbeziehung der Leitungsgremien:

- Die Geschäftsführung** wird regelmäßig über CSR-Themen informiert, damit sie in die strategischen Leitlinien des Unternehmens einfließen. Die Maßnahmen, die das Unternehmen in diesem Bereich ergreift, werden dem CSR-Ausschuss vorgelegt, der an die Geschäftsführung berichtet. Der Ausschuss überprüft die Leistungen des Unternehmens in Bezug auf die ökologische, soziale und gesellschaftliche Verantwortung, überwacht die Fortschritte bei den gesetzten Zielen, genehmigt die wichtigsten Bereiche für die Verbesserung der CSR-Leistungen und vergleicht die Ergebnisse und Entwicklungen der Unternehmen der Gruppe mit denen anderer Unternehmen in Europa.
- Die Abteilung für nachhaltige Entwicklung** fördert und koordiniert mit Unterstützung der Unternehmensleitung, Initiativen zur Bekämpfung des Klimawandels im Rahmen der Aktivitäten der Gruppe. Die Abteilung für nachhaltige Entwicklung ist in die Arbeit des CSR-Ausschusses involviert und steht in Kontakt mit dem Exekutivausschuss "Europa", der für die Umsetzung der Strategie der Gruppe verantwortlich ist. Sie steht insbesondere mit den operativen Abteilungen im engen Austausch, um die CSR-, Klima- und sonstigen Ziele der Gruppe zu realisieren.

## Management der nachhaltigen Entwicklung bei Covivio



Covivio Hauptsitz - Milan

# EINE GESCHÄFTSFÜHRUNG, DIE SICH DER KLIMASTRATEGIE VERPFLICHTET FÜHLT

Die **Geschäftsführung** hat sich intensiv mit Themen wie der Formulierung des Unternehmensleitbildes von Covivio befasst und misst den Fragen des Klimawandels, ihren Auswirkungen auf das Portfolio der Gruppe, auf Entwicklungsprojekte und Renovierungen sowie auf die Entwicklung des Geschäftsmodells des Unternehmens große Bedeutung bei. Die Aktualisierung der Kohlenstoffbilanz war Gegenstand eines speziellen Termins im Rahmen eines Seminars der Geschäftsführung im Jahr 2021. Und um das Engagement der Geschäftsführung für die Strategie der nachhaltigen Entwicklung der Gruppe zu strukturieren, wurde im Juli 2021 ein CSR-Ausschuss gegründet. Seine Hauptaufgaben: Validierung der CSR-Strategie und Überwachung ihrer Umsetzung, vorausschauende Funktion bei wichtigen sozialen und ökologischen Trends, Bereitstellung von Fachwissen für die Geschäftsführung und die anderen Verwaltungsratsausschüsse. Zu diesem Zweck arbeitet der CSR-Ausschuss mit dem Prüfungsausschuss zusammen, um ESG-Risiken zu überprüfen, und mit dem Ernennungs- und Vergütungsausschuss, um CSR-Kriterien bei der Vergütung von Führungskräften zu berücksichtigen. Seit 2022 hat der CSR-Ausschuss sichergestellt, dass er die Erwartungen der Stakeholder und die Ausrichtung der Strategie mit dem Leitbild von Covivio berücksichtigt.



**Alix d'Ocagne -**

Vorsitzende des CSR-Ausschusses von Covivio



Das Klima nimmt bei den Themen, mit denen sich der CSR-Ausschuss befasst, einen wichtigen Platz ein, da es eine zentrale Rolle in der Strategie von Covivio spielt. Im Jahr 2022 wurde in jeder Sitzung des CSR-Ausschusses mindestens ein Thema behandelt, das mit der CO<sub>2</sub>-Strategie der Gruppe zusammenhängt. So befasste sich ein Teil der Sitzung im November letzten Jahres mit der von Covivio initiierten Studie zur Quantifizierung der Investitionen, die notwendig sind, um die Ziele zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen zu erreichen – und bestätigte damit die Relevanz dieses Plans angesichts der Herausforderungen der Gruppe. Selbstverständlich erläutert der CSR-Ausschuss der Geschäftsführung seine Tätigkeiten im Detail und präsentiert seine Empfehlungen.



## Zusammensetzung des CSR-Ausschusses

<p><b>Alix d'Ocagne</b> (53 Jahre) Unabhängige Direktorin und Vorsitzende des CSR-Ausschusses Vorsitzende - DOCK75</p>	<p><b>Christian Delaire</b> (55 Jahre) Unabhängiger Direktor Senior Berater - Foncière Atland</p>
<p><b>Jean-Luc Biamonti</b> (69 Jahre) Vorsitzender der Geschäftsführung von Covivio Vorsitzender des Strategieausschusses - Calcium Capital</p>	<p><b>Stéphanie de Kerdrel</b> (47 Jahre) Repräsentierende Direktorin von ACM Vie Stellvertretende Chief Investment Officer von ACM</p>
<p><b>Patricia Savin</b> (56 Jahre) Unabhängige Direktorin Partner - DS Avocats</p>	<p><b>Daniela Schwarzer</b> (49 Jahre) Unabhängige Direktorin Geschäftsführende Direktorin - Open Society Foundations Europa and Eurasien</p>

### Überwachung der Risikoanalyse

Die Geschäftsführung überprüft insbesondere die Risikoanalyse, einschließlich der im Jahr 2018 durchgeführten CSR-Risikoanalyse (Seite 34).

Unter den CSR-Risiken, die im Rahmen dieser Analyse identifiziert wurden, beinhalten mehrere den Klimawandel: "Überalterung von Assets/ Grüner Wert/ Produkte, die gesellschaftliche Veränderungen antizipieren", "Kontrolle der Betriebskosten" und "Sicherheit/ Umweltsicherheit/ Rechtskonformität". Die Pläne für das Management dieser Risiken sind in den entsprechenden Abschnitten des Covivio Universalregistrierungsdokuments aufgeführt.

9

DIREKTOR:INNEN VERFÜGEN ÜBER FACHWISSEN IN DEN BEREICHEN UMWELT/ CSR

3

CSR AUSSCHUSS TREFFEN IM JAHR 2022, 100 % MIT EINEM KLIMATHEMA AUS DER TAGESORDNUNG

3

TREFFEN DER GESCHÄFTSFÜHRUNG MIT MINDESTENS EINEM CSR-THEMA AUF DER TAGESORDNUNG

1

JÄHRLICHES TREFFEN DER GESCHÄFTSFÜHRUNG, DIE DEM KLIMA GEWIDMET IST UND ZUR SENSIBILISIERUNG FÜR DIESE THEMEN BEITRÄGT

## FÜHRUNGSKRÄFTE UND MITARBEITENDE SIND BETEILIGT AN DER UMSETZUNG DER STRATEGIE

Der Exekutivausschuss kommt mehrmals im Jahr in einer der Städte zusammen, in denen das Unternehmen präsent ist. Er hat eine europäische Dimension und genehmigt alle wichtigen Entscheidungen oder Transaktionen, die die Überwachung von Tochtergesellschaften und Beteiligungen, die Finanzpolitik und die Politik der Assetrotation betreffen. Er befasst sich auch mit Fragen der Organisation, der Instrumente, der CSR und insbesondere mit Fragen im Zusammenhang mit der Energiewende, dem Umweltschutz und dem Klimawandel.

Am Ende des Haushaltsjahres 2022 bestand der Exekutivausschuss aus 11 Mitgliedern, darunter Vertreter:innen aller Länder und Geschäftsbereiche von Covivio. Die Vielfalt dieses Ausschusses in Bezug auf Geschlecht, Erfahrung, Nationalitäten und Kompetenzen ermöglicht eine bestmögliche Unterstützung der Gruppe bei den strategischen und klimaspezifischen Herausforderungen. Die Mitglieder des Ausschusses sind in ihrem Zuständigkeitsbereich für die Umsetzung der CSR-Ziele der Gruppe verantwortlich, in Abstimmung mit der Abteilung für nachhaltige Entwicklung. Die in diesem Bereich erzielten Ergebnisse fließen nun systematisch in die Kriterien für die Festlegung des variablen Anteils der Vergütung der Mitglieder der Konzernleitung ein: Zielvorgaben in Verbindung mit den Fortschritten bei den CO<sub>2</sub>-Zielen; Erhöhung des Frauenanteils in den Teams; Gewinnung und Bindung von Talenten. Diese Ziele werden dann auf die Führungskräfte der Gruppe entsprechend ihrer operativen Zuständigkeiten übertragen und insbesondere im Rahmen der individuellen Mitarbeiter:innen-Gespräche kommuniziert. Ende 2022 beschloss die Geschäftsführung auf Vorschlag des CSR-Ausschusses, die Gewichtung der CSR-Kriterien bei den langfristigen Anreizen für den Chief Executive Officer und den stellvertretenden CEO von 20 % auf 30 % zu erhöhen, wovon die Hälfte auf Umweltkriterien entfällt (auf der Grundlage der Zertifizierungsrate des Portfolios).

Das Veränderungsmanagement stützt sich auf ein ganzes System von Schulungsmaßnahmen, die von der Abteilung „Human Resources und Awareness“ koordiniert und von der Abteilung für nachhaltige Entwicklung vorangetrieben werden.

Dazu gehören Artikel, die regelmäßig über das Intranet der Gruppe verbreitet werden oder die Covivio Meetings (Green oder Innovation), die aus zweimonatlichen Sensibilisierungs- und Informationstreffen zur nachhaltigen Entwicklung oder zu Themen im Zusammenhang mit den Geschäftsbereichen von Covivio bestehen. Expert:innen (Designbüros, Rechtsanwält:innen, Verbände, Start-ups, lokale Behörden) werden eingeladen, um innovative Lösungen in den Bereichen CO<sub>2</sub>-armes Bauen, digitale Werkzeuge, Biodiversität, Resilienz, Biomimikry oder die Ergebnisse von Studien vorzustellen, die Covivio in Auftrag gegeben hat (Energieflexibilität, CO<sub>2</sub>-Strategie usw.).

Mit der Gründung der Covivio Unternehmensstiftung und der Einrichtung einer Solidaritätsplattform haben die Mitarbeiter:innen die Möglichkeit, sich im Rahmen eines jährlichen Solidaritätstages an gesellschaftlichen oder ökologischen Aktionen zu beteiligen. Im Einklang mit ihrem Leitbild engagiert sich die Gruppe auf zwei Feldern für die Gesellschaft: Umweltschutz und Chancengleichheit.

### Covivio 4 Climate

Um noch einen Schritt weiterzugehen und die Mitarbeitenden in einen nachhaltigen Entwicklungsansatz einzubinden, hat die Gruppe 2022 ein neues bereichsübergreifendes Projekt gestartet: Covivio 4 Climate (C4C). Der erste Part dieses Projekts besteht in der Durchführung einer vollständigen Kohlenstoffbewertung (Seite 20), die alle Treibhausgasemissionen des Unternehmens umfasst. Durch verschiedene Sensibilisierungsphasen und die Schaffung eines europäischen Teams von Klimabotschafter:innen wird 2023 ein Fahrplan erstellt, um neue Ziele für den operativen Bereich der Gruppe festzulegen. Diese Bewusstseinsbildung begann mit Climate Fresco-Workshops für alle Mitglieder der drei Länder Management Ausschüsse einerseits und für das Botschafter:innen-Team andererseits. Zusätzlich zu den Workshops wurden Kommunikationsmittel in verschiedenen Formaten erstellt, um die Mitarbeiter:innen der Gruppe über den Fortschritt des Projekts zu informieren und sich auf bestimmte Aspekte der Kohlenstoffauswirkungen wie Abfall oder Reisen zu fokussieren.

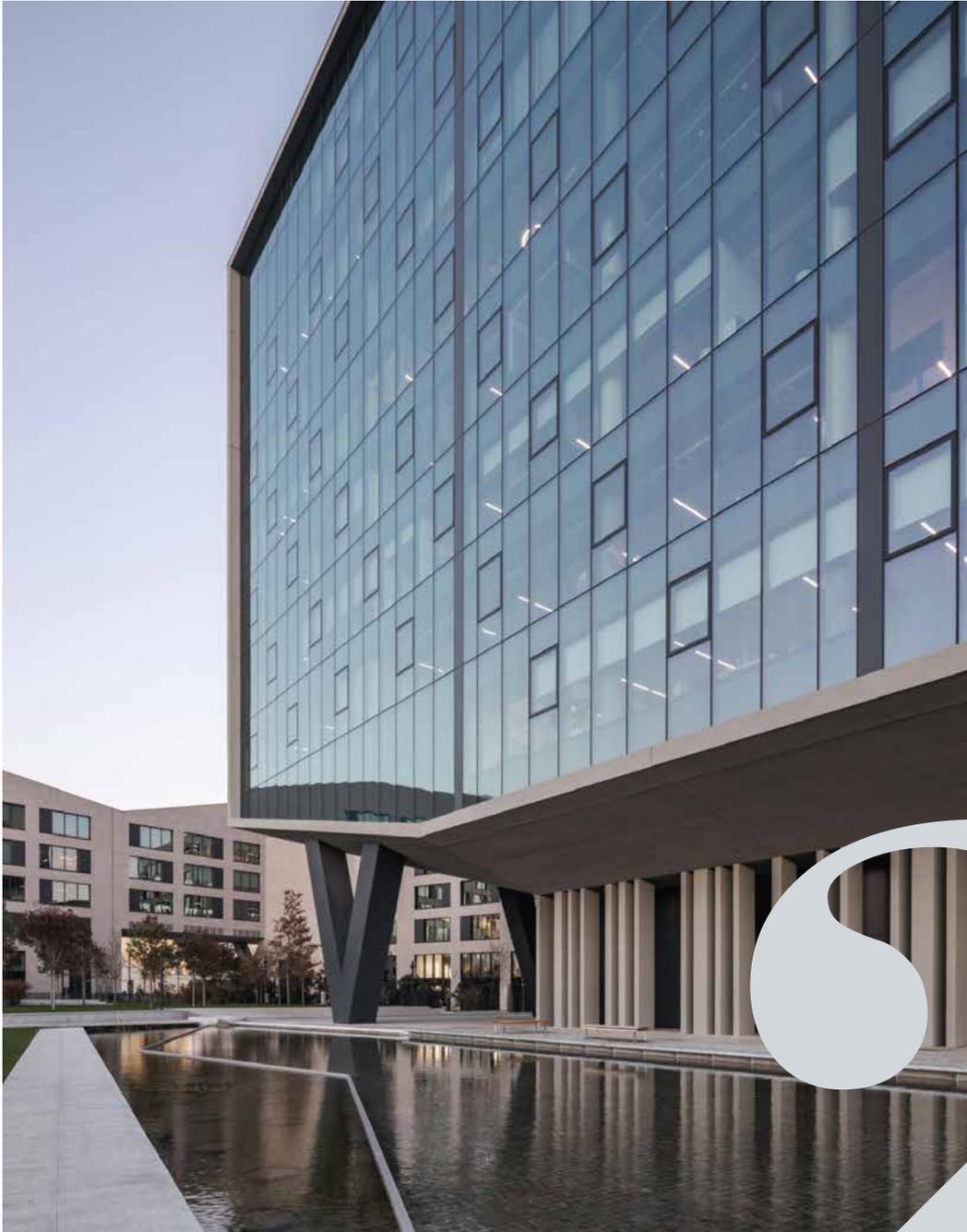


## 1 Treffen zur Sensibilisierung

FÜR NACHHALTIGE ENTWICKLUNG  
ALLE ZWEI MONATE, OFFEN FÜR ALLE  
MITARBEITENDEN

## 100%

DER MITGLIEDER DER LÄNDER-  
MANAGEMENTAUSSCHÜSSE NAHMEN AN  
EINEM KLIMA-WORKSHOP TEIL



◀ **SYMBIOSIS**, eine Maßnahme zur Stadterneuerung auf Quartiersebene. Ziel des von Covivio im Süden von Mailand entwickelten Projekts Symbiosis ist die Umwandlung eines historischen Industriegebiets in ein innovatives Geschäftsviertel mit 125 000 m<sup>2</sup> Bürofläche, das ein ideales Gleichgewicht zwischen Produktivität, Umweltverträglichkeit und Lebensqualität bietet.

## Das Klima in den Mittelpunkt der Unternehmens- strategie stellen





## Das Klima in den Mittelpunkt der Unternehmensstrategie stellen

Eine langfristige Vision, die Wirtschafts- und Klimaziele in Einklang bringt

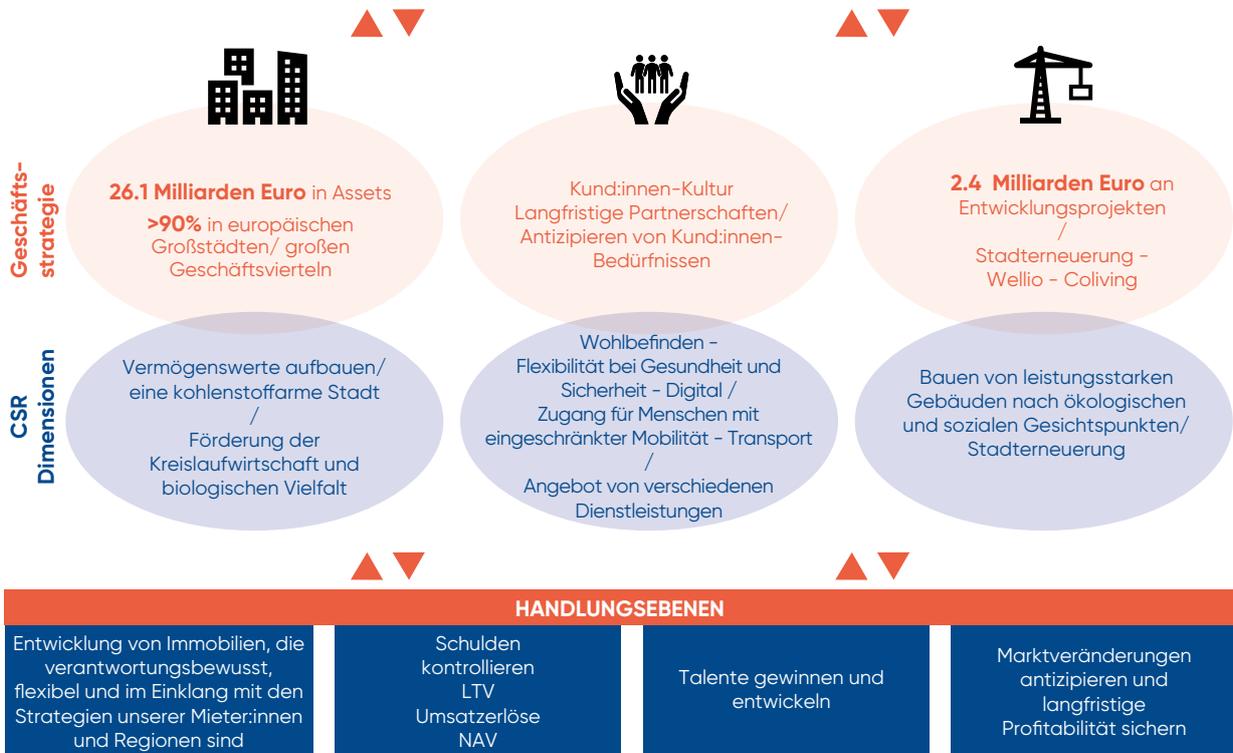
# EINE LANGFRISTIGE VISION, DIE WIRTSCHAFTS- UND KLIMAZIELE IN EINKLANG BRINGT

Covivio ist entschlossen, Risiken in Chancen umzuwandeln. Dabei ist die Klimaproblematik ins Zentrum ihres Geschäftsmodells gerückt, das auf einer langfristigen Vision beruht.

### COVIVIO'S UNTERNEHMENSLEITBILD: WIR BAUEN AUF NACHHALTIGKEIT UND GUTE LEBENSQUALITÄT

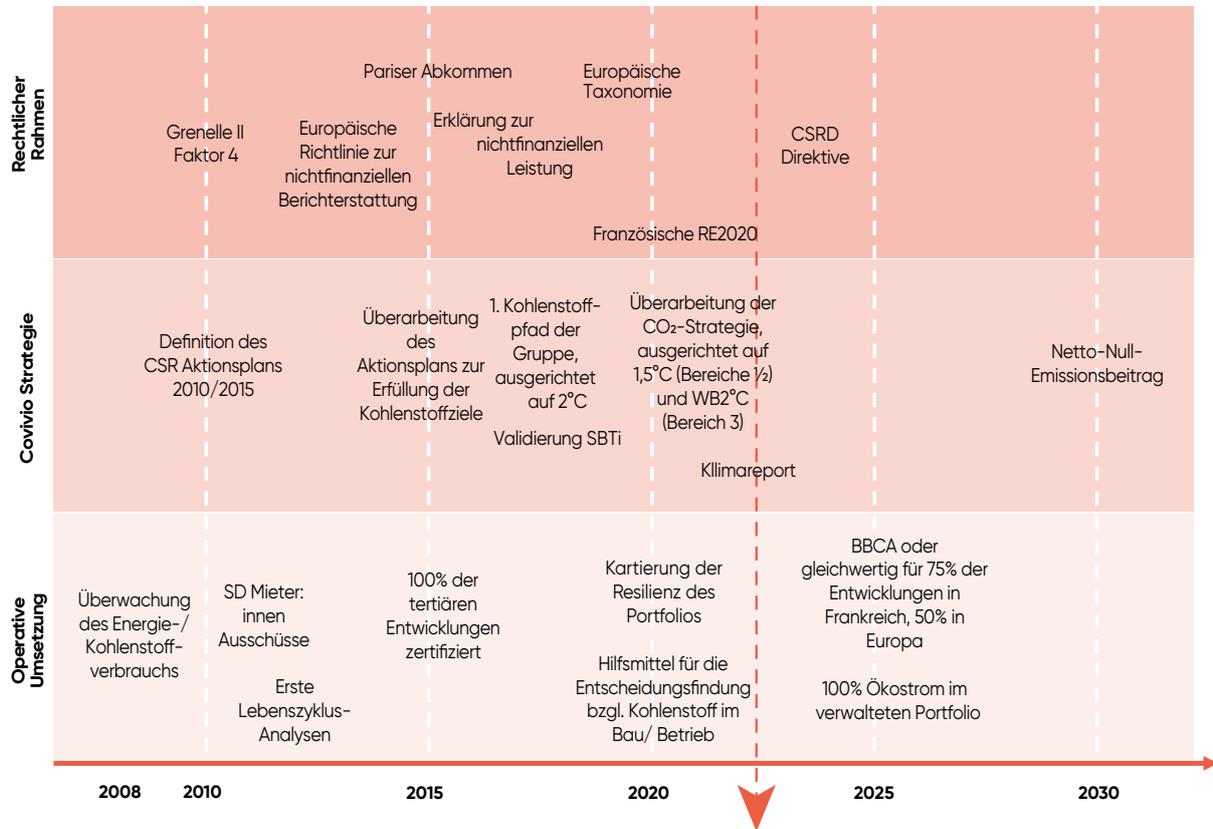
Wir wollen die führende europäische Immobilienpartnerin für Büro-, Hotel- und Wohnimmobilien sein, mit einer Wertschöpfung, die mit unseren Stakeholdern geteilt wird.

### 3 STRATEGISCHE SÄULEN





## Langfristige Klimastrategie und Maßnahmen



## HIGHLIGHTS 2022

Erstes Jahr der Verbrauchsmeldung auf OPERAT		Berechnung der Indikatoren für die Förderungswürdigkeit der Taxonomie
Studie über die Auswirkungen von Covivio auf die Biodiversität mit dem Global Biodiversity Score	CAPEX Zahlen im Zusammenhang mit der Erreichung der Kohlenstoffziele der Gruppe	Ökologisierung von 100% der Anleiheverbindlichkeiten und neuer Rahmen für nachhaltige Anleihen
Cube2020 Trophäe für CB21	„Best Managed Companies“ Zertifizierung	Publikation des ersten Klimareports

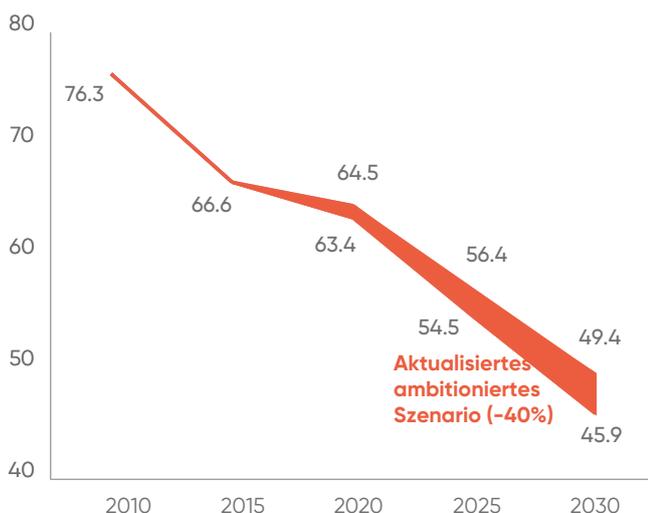


## FOKUS AUF EINEN 1.5°C ZIELPFAD

Weniger als drei Jahre nach der Veröffentlichung ihres Ziels der Verringerung der Kohlenstoffemissionen, dessen Kompatibilität mit dem 2°C-Szenario des Pariser Abkommens im Sommer 2018 von der Initiative Science Based Target (SBTi<sup>1</sup>) anerkannt wurde, hat Covivio beschlossen, ihre Ambitionen bis Ende 2021 zu erhöhen. Dieser aktualisierte Zielpfad, der alle Aktivitäten von Covivio in Europa (Büros, Wohngebäude, Hotels) umfasst, berücksichtigt die Erfahrungen im Bereich des kohlenstoffarmen Bauens, zusätzliche Materialtests, die Kreislaufwirtschaft und die Biodiversität.

Die Aktualisierung der Kohlenstoffbilanz von Covivio stützt sich auf einen besonders ehrgeizigen Ansatz, der den gesamten Lebenszyklus von Vermögenswerten umfasst, d. h. den Bau, Materialumstrukturierung und den Betrieb. Obwohl die Emissionen in den Assets zwischen 2010 und 2022 um 25 % gesunken sind, hat sich Covivio nun die folgenden Ziele gesetzt:

- **Verringerung der Treibhausgasemissionen zwischen 2010 und 2030 um 40 % (Bereiche 1, 2 und 3) in Bezug auf die Kohlenstoffintensität;**
- **Erreichung eines "Netto-Null-Kohlenstoff"-Beitrags ab 2030 und Ausrichtung der direkt gesteuerten Aktivitäten auf einen 1,5°C-Pfad, d. h. eine Verringerung der absoluten Emissionen um 63 % zwischen 2015 und 2030 (Bereiche 1 und 2).**



**Jean-Eric Fournier -**

Direktor Nachhaltige Entwicklung bei Covivio

“

Durch die Beteiligung an Initiativen wie der HQE-GBC Alliance, BBKA, SEKOYA und dem Low Carbon Expert Hub verfügt Covivio über ein großes Fachwissen in diesem Bereich. Dies ermöglicht es uns, unsere Zehn-Jahres-Vision zu konsolidieren und neue Vorschriften zu antizipieren: RE2020 (das die Kohlenstoffdimension einschließt), "Netto-Null-Flächenversiegelung", usw. Durch ihre zentrale Lage wirken die Projekte von Covivio der Zersiedelung entgegen. Darüber hinaus konzentriert sich die Gruppe zunehmend auf die Umstrukturierung (55 % der Pipeline-Aktivitäten bis Ende 2022), um den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck ihrer neuen Aktivitäten zu reduzieren und gleichzeitig den Flächenverbrauch zu begrenzen.

“



Im Februar 2022 genehmigte die SBT-Initiative die oben genannten absoluten Emissionsreduktionsziele und bestätigte damit ihre Ausrichtung auf einen 1,5°C-Zielpfad für die Bereiche 1 und 2 und auf deutlich unter 2°C für den Bereich 3.

**Bereiche 1 und 2 :** Covivio strebt nun eine Anpassung an das 1,5°C-Szenario an. Dies betrifft sowohl gewerbliche Gebäude mit mehreren Mieter:innen, die in Betrieb sind, als auch "Firmengebäude", in denen die Covivio Teams untergebracht sind. Um Net Zero Carbon zu erreichen, wird Covivio Kompensationsmechanismen für die verbleibenden Emissionen nutzen.

**Bereich 3 :** Covivio strebt eine Angleichung an das Szenario "deutlich unter 2°C" an, d. h. eine Entwicklung zwischen 1,5 und 2°C (-37,5 % zwischen 2015 und 2030 in Bezug auf die absoluten Emissionen). Der ausgewählte Perimeter umfasst den Bau, die Renovierung und den Betrieb der privaten Bereiche von Bürogebäuden mit mehreren Mietparteien sowie von Büros mit einem/einer Mieter:in, Wohngebäuden und Hotels.

<sup>1</sup> SBTi : Partnerschaft UNGC, WWF, CDP, WRI - <https://sciencebasedtargets.org/>

# KLIMA, SÄULE NACHHALTIGER FINANZEN

Die Europäische Grüne Taxonomie, die 2021 in Kraft getreten ist, zielt darauf ab, Nachhaltigkeitskriterien insbesondere für das Risikomanagement zu definieren, Transparenz und Langfristigkeit zu fördern und schließlich Kapitalströme auf nachhaltige Investitionen zu lenken. Um die Anforderungen der Taxonomie zu erfüllen, muss ein signifikanter Beitrag zu mindestens einem der sechs Ziele der Taxonomie geleistet werden, ohne dass die anderen Ziele davon berührt werden. Ende 2022 waren in den Texten nur die ersten beiden Ziele, "Abschwächung" und "Anpassung" an den

Klimawandel, definiert; eine entsprechende Berichterstattung ist im SNFP<sup>1</sup> 2022 von Covivio enthalten (Abschnitte 3.3.4.1 und 3.7.3).

Die in diesem Zusammenhang durchgeführte Analyse hat es ermöglicht, Stellhebel zur schnellen Verbesserung für bestimmte Immobilien zu identifizieren. Und andere können ebenfalls die Bedingungen für eine Anpassung nach den im Rahmen der CO<sub>2</sub>-Strategie der Gruppe durchgeführten Investitionen erfüllen.

	Rechtliche Definition		Operative Definition*	
	Förderfähigkeit	Anpassung	Förderfähigkeit	Anpassung
<b>Umsätze</b>	<b>78.5%</b>	<b>21.7%</b>	<b>93.4%</b>	<b>30.6%</b>
<b>Capex</b>	<b>100%</b>	<b>75.1%</b>	<b>100%</b>	<b>77.6%</b>

\* Die Taxonomie erfordert die Verwendung der IFRS-Bruttoeinnahmen zu 100 %. Covivio hat auch eine operative Definition auf der Grundlage des Gruppenanteils an den Nettomieteinnahmen und des EBITDA für die Verwaltung von Büro- und Hotelimmobilien festgelegt. Bei der Berechnung des Anpassungssatzes nach dieser operativen Definition werden nur zugelassene Tätigkeiten im Nenner verwendet.



## ANPASSUNGSKRITERIEN DER TAXONOMIE

Fast alle förderfähigen Einnahmen von Covivio werden durch den Erwerb und Besitz von Immobilien erzielt (77). Drei Kriterien können berücksichtigt werden, damit ein Vermögenswert, der Einnahmen generiert, als grün angesehen werden kann:

- 1. Zugehörigkeit zu den oberen 15%** der regionalen Rangliste in Bezug auf den Primärenergieverbrauch<sup>2</sup>;
- 2. Energieeffizienzdiagnose der Klasse A** (bzw. B für Italien und Frankreich angesichts der Aufschlüsselung der Diagnosen für diese Länder<sup>2</sup>);
- 3. Für Gebäude, die nach dem 31. Dezember 2020 gebaut wurden: Erreichen des NZEB-Schwellenwerts von -10% + LCA** (ohne Wohngebäude) und **Wärme- und Luftdichtigkeitsstudie** (>5000m<sup>2</sup>).

## Unterstützung des Wandels der Unternehmensgruppe durch die Entscheidung für eine grüne Finanzierung

Covivio ist seit 2016 eine Vorreiterin bei der Emission grüner Anleihen und hat einen wichtigen Schritt unternommen, um ihre Finanzpolitik mit ihren ESG-Ambitionen in Einklang zu bringen, indem sie die Umwandlung ihrer Anleiheemissionen in grüne Anleihen abgeschlossen hat. Damit verfügt Covivio nun über ein Portfolio von 100 % grünen Anleihen (2,8 Mrd. EUR), d. h. 38 % ihrer Gesamtverschuldung. Bei dieser Gelegenheit überprüfte Covivio ihr Sustainable Framework, dessen Übereinstimmung mit den Green Bond Principles und den Sustainability Linked Bond Principles (veröffentlicht von der International Capital Market Association) von Moody's ESG bestätigt wurde. Vermögenswerte, die für Sustainable Bonds in Frage kommen, müssen:

- 1. Eine Mindestzertifizierung** von HQE Excellent, BREEAM Excellent (Sehr gut für bereits gelieferte Objekte), LEED Gold oder DGNB Gold;
- 2. Weniger als 500 Meter** von öffentlichen Verkehrsmitteln entfernt sein
- 3. Über einen Anhang oder grüne Klauseln** bei Mietverträgen in Frankreich und neuen Mietverträgen in Italien und Deutschland verfügen.

Moody's ESG vergab in seiner Second Party Opinion insbesondere für die Säulen "Key Performance Indicators" und "Carbon Footprint Reduction Targets" die beste Bewertung (Advanced Level).



**Paul Arkwright -**

Chief Financial Officer - Covivio

“ Im Einklang mit ihrer Strategie berücksichtigt Covivio bei der Finanzierung zunehmend Kriterien, die sich auf die Umweltverträglichkeit ihrer Gebäude beziehen. Mit der Ökologisierung aller Anleihen im Jahr 2022 und der Unterzeichnung von ESG-Kreditlinien in Höhe von 250 Millionen Euro sichert Covivio zu, die in diesem Bericht dargelegten Verpflichtungen gegenüber ihren Investor:innen und Partner:innen zu erfüllen. “

<sup>1</sup> SNFP: Erklärung zur nichtfinanziellen Leistungsfähigkeit  
<sup>2</sup> Ein BMS (Building Management System) ist für große Gebäude erforderlich

# EINE KOLLEKTIVE ANFORDERUNG AN DAS KOHLENSTOFFARME ÖKOSYSTEM

**Covivio trägt durch ihr starkes Engagement in Arbeitsgruppen und Fachverbänden aktiv zur öffentlichen Baupolitik bei.** Covivio ist Mitglied des EPRA-Ausschusses für nachhaltige Entwicklung und der Fédération des Entreprises Immobilières (FEI, früher FSIF), in der Jean-Eric Fournier, Direktor für nachhaltige Entwicklung bei Covivio, Vorsitzender des CSR-Ausschusses ist. Er ist außerdem stellvertretender Vorsitzender der HQE-GBC France Alliance, Mitglied des Sustainable Building Plan Office und Koordinator der Professional Sustainability Group der RICS France. Die Beteiligung von Covivio an verschiedenen Arbeitsgruppen in Zusammenarbeit mit Verbänden (BBCA, Orée, SBA), im Rahmen der Zusammenarbeit mit dem Start-up-Inkubator Immowell Lab, mit wissenschaftlichen Organisationen (Politecnico di Milano), die Teilnahme an nationalen (Palladio, IFPEB) und europäischen (EPRA) Studien sowie das Engagement für den Global Compact und die Pariser Klima-Aktions-Charta zeigen den wichtigen Beitrag der Gruppe zur nachhaltigen Immobilienwirtschaft.



**HQE-GBC-Allianz:** Covivio ist seit vielen Jahren Mitglied dieser Vereinigung und hat aktiv an mehreren Projekten zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks und zur Förderung der Kreislaufwirtschaft mitgearbeitet. Als Pionier bei der Durchführung von Lebenszyklusanalysen (LCA)

ist Covivio selbstverständlich seit 2010 Unterzeichner und Partner der HQE Performance-Initiative. Covivio hat auch am Projekt NZC Rénovation mitgewirkt, das darauf abzielt, die spezifischen Hebel bei der Renovierung von Gebäuden zu identifizieren, um die Kohlenstoffemissionen zu reduzieren. Darüber hinaus war das Unternehmen am HQE Circular Economy Performance Test beteiligt, der die Auswirkungen der durchgeführten Maßnahmen im Hinblick auf die Kreislaufwirtschaft bewertet, insbesondere durch eine Ökobilanz (C) und eine Materialflussanalyse (MFA) <sup>1</sup>.

**Das Projekt "So Pop" von Covivio, das im September 2022 abgeschlossen wurde, gehörte zu den 23 Gebäuden, die für die Studie verwendet wurden. Und die hervorragenden Ergebnisse bestätigen die Auswahl der für dieses Projekt verwendeten Materialien.**



**BBCA** <sup>2</sup>: Covivio ist eines der Gründungsmitglieder des BBCA-Verbandes, der zur Förderung kohlenstoffarmer Verfahren gegründet wurde. Daraus ist das BBCA-Label entstanden. Dieses Label quantifiziert und bewertet anhand einer unabhängigen, zertifizierten Messung die Verringerung des Kohlenstoff-

Fußabdrucks eines Gebäudes während seines gesamten Lebenszyklus (Bau/Betrieb/End-of-Life/Kohlenstoffspeicherung).



**Im Rahmen des 1,5°C-Ziels (siehe Seite 14) möchte sich Covivio bei der Verwirklichung ihrer Ziele in Europa stark auf die Grundsätze des BBCA-Labels stützen. Covivio arbeitet auch in der europäischen LCBI (Low Carbon Building Initiative) mit, die von der BBCA koordiniert und 2022 ins Leben gerufen wurde.**

**Sie soll 2023 zur Entwicklung einer europäischen Norm für den Bau und die Renovierung von kohlenstoffarmen Gebäuden führen.**



**SEKOYA** <sup>3</sup>: SEKOYA ist eine Kohlenstoff- und Klimaplattform, die sich den Herausforderungen des kohlenstoffarmen Bauens widmet und von Impulse Labs in Partnerschaft mit Eiffage geleitet wird. Ihr Ziel ist es, kohlenstoffarme Lösungen für

innovative Unternehmen zu identifizieren und zu fördern, die sich für den Kampf gegen den Klimawandel, die Entwicklung der Stadt und nachhaltige Infrastrukturen einsetzen.

**Diese Initiative hat es Covivio ermöglicht, Lösungen zu finden, um den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck ihrer Entwicklungs- und Renovierungsprojekte deutlich zu reduzieren.**



**Der Low Carbon Expert Hub** <sup>4</sup>: Ziel des Low Carbon Expert Hub ist es, Ressourcen für die Analyse und Auswahl kohlenstoffarmer Lösungen im Gebäudesektor zu bündeln. Auf der Grundlage des IFPEB und von Carbone 4 bietet diese

Initiative eine kollaborative Plattform, die ihren Teilnehmern den Zugang zu einer Reihe von Werkzeugen und gezielten Services sowie zu Informationen nach Materialfamilien ermöglicht und die Planer bei der Entwicklung von kohlenstoffarmen Lösungen unterstützt.

**Diese Initiative hat es Covivio ermöglicht, die Auswirkungen bestimmter Produkte und Materialien auf den Kohlenstoffausstoß besser zu messen. Sie trägt somit dazu bei, das Bewusstsein ihrer Teams für diese Themen zu schärfen.**



● Alexanderplatz  
- Berlin

<sup>1</sup> Test HQE Performance Economie Circulaire 2019 – Alliance HQE-GBC (hqe gbc.org)

<sup>2</sup> <https://www.batimentbascarbhone.org/>

<sup>3</sup> <https://www.sekoyacarbonclimate.com/>

<sup>4</sup> <https://www.ifpeb.fr/en/the-low-carbon-expert-hub>

# VERKNÜPFUNG VON KLIMAFRAGEN MIT BIODIVERSITÄT

Im Dezember 2022 unterzeichneten die Verhandlungsführer der COP15 zum Thema biologische Vielfalt, die 193 Länder vertraten, den globalen Rahmen für die biologische Vielfalt nach 2020: Er beinhaltet einen gemeinsamen Fahrplan für den Zeitraum 2020–2030, der den Verlust der biologischen Vielfalt aufhalten und umkehren soll. Diese Vereinbarung bekräftigt die Bedeutung der Biodiversität für das kommende Jahrzehnt und unterstreicht die Schlüsselrolle der Unternehmen bei der Bewältigung dieser Herausforderung. Wie schon vor einigen Jahren beim Klima werden Rahmen und Instrumente entwickelt (TNFD, SBTn, usw.), um die Unternehmen bei ihrem Ansatz zu unterstützen. Covivio ist sich ihrer Verantwortung und der ihres Sektors für den Rückgang der biologischen Vielfalt bewusst und hat die Auseinandersetzung mit diesem wichtigen Thema im Jahr 2022 beschleunigt, um im Jahr 2023 eine entsprechende Strategie zu entwickeln.

Obwohl ihr Immobilienportfolio hauptsächlich im städtischen Raum angesiedelt ist, beeinträchtigt Covivio direkt und indirekt die biologische Vielfalt, da der Sektor zu den fünf Hauptursachen für die Erosion der Biodiversität beiträgt, die im Übereinkommen über die biologische Vielfalt<sup>1</sup> genannt werden (einschließlich des Klimawandels).

## Die Biodiversitätsrichtlinie von Covivio lässt sich in sechs Punkten zusammenfassen:

- **Ökodesign von Bauvorhaben und Renovierungen und Berücksichtigung der biologischen Vielfalt im Vorfeld von Projekten:** ökologische Korridore, Erwartungen der Interessengruppen und Auswahl von Materialien zur Förderung der Kreislaufwirtschaft
- **Schaffung von grünen Terrassen** in urbanen Gebieten, die zur Abschwächung des städtischen Wärmeinseleffekts beitragen
- **Einführung ökologischer Bewirtschaftungspraktiken für Grünflächen:** Anpassung der Häufigkeit des Mähens, schrittweise Verzicht auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln;
- **Förderung der Funktionen von Grünflächen bei den lokalen Nutzer:innen;**

## • Beteiligung an Forschung und Innovation in diesem Bereich.

Um sicherzustellen, dass diese Aspekte der biologischen Vielfalt berücksichtigt werden, wurden 2019 zwei interne Chartas aktualisiert, von denen eine die Gestaltung von Grünflächen und die andere deren Verwaltung betrifft.

Auf der Grundlage dieser Studie will Covivio 2023 eine Strategie und einen Aktionsplan für die Biodiversität formulieren, die sich so weit wie möglich an dem von der COP15 vorgeschlagenen Ziel orientieren, „den Verlust der biologischen Vielfalt bis 2030 zu stoppen und umzukehren“. Diese Strategie wird auf den bereits bestehenden Zielen und Maßnahmen aufbauen, insbesondere im Rahmen der Klimastrategie der Gruppe und ihrer Verpflichtungen zur Netto-Null-Umwidmung von Naturflächen für die Urbanisierung.



Um ihre Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu messen, führt Covivio verschiedene Messungen auf mehreren Ebenen durch:

- **Projekt/ Asset mit dem Oberflächenbiotop-Koeffizienten (CBS):** (Seite 24) und eine Kartierung auf der Grundlage von GRI-Indikatoren, die an einer repräsentativen Auswahl von Assets der Gruppe durchgeführt wurde.
- **Aktivität mit dem Globalen Biodiversitäts-Score (GBS<sup>2</sup>):** Diese wissenschaftliche Analyse zeigt die drei Haupteinflussfaktoren von Covivio auf die biologische Vielfalt, in der Reihenfolge ihrer Größenordnung: Die Leistung von Rohstoffen für den Bau, die der Wertschöpfungskette vorgelagert ist; der Energieverbrauch der Mieter:innen; Flächenumwandlung im Zusammenhang mit der Projektentwicklung.
- **Sektor mit der Science Based Targets for Nature (SBTn) Matrix:** Im Bau- und Immobiliensektor entsteht der Druck auf die biologische Vielfalt durch die Auswirkungen auf den Klimawandel (einschließlich der vorgelagerten Bereiche) und durch die Nutzung und Veränderung der Landnutzung.



Simone Pinoli -



Manager Nachhaltigkeit - Covivio

Im Einklang mit der Strategie der Gruppe setzt sich Covivio bei ihren Projekten in Italien für die biologische Vielfalt ein. So wurde The Sign der erste Komplex, der in Italien mit dem BiodiverCity-Label ausgezeichnet wurde. Auf europäischer Ebene profitieren **220.000 m<sup>2</sup>** Büroflächen von Covivio, die sich in der Entwicklung befinden oder bereits fertiggestellt wurden, von diesem oder einem gleichwertigen Label. The Sign nutzt auch ein Wasserrückgewinnungssystem für die Bewässerung der Grünflächen des Komplexes und betreibt in den Gebäuden ein doppeltes Sanitärnetz.



<sup>1</sup> Übernutzung natürlicher Ressourcen; Zerstörung/Störung von Arten und natürlichen Lebensräumen und Lebensraumfragmentierung; Verschmutzung; Einführung und Verbreitung invasiver gebietsfremder Arten; Klimawandel.  
<sup>2</sup> Das 2020 von CDC Biodiversité eingeführte GBS ist ein Instrument zur Bewertung des Biodiversitäts-Fußabdrucks von Unternehmen, das sich auf die Auswirkungen wirtschaftlicher Aktivitäten auf die biologische Vielfalt entlang der gesamten Wertschöpfungskette fokussiert.

# ANERKANNTLE LEISTUNG

Als börsennotiertes Unternehmen antwortet Covivio jedes Jahr auf Anfragen von Analysten, nichtfinanziellen Ratingagenturen und Investoren zu ESG-Themen. Um eine echte Transparenz gegenüber ihren Stakeholdern zu gewährleisten, gibt Covivio in ihren Veröffentlichungen viele Informationen in Übereinstimmung mit anerkannten internationalen Standards (GRI, SASB, TCFD) weiter, um die Lesbarkeit zu verbessern. Darüber hinaus greift Covivio auf zwei anerkannte Agenturen, S&P Global Ratings und Moody's ESG Solutions, zurück, um die ESG-Bewertungen zu vertiefen. Diese beiden Organisationen haben Covivio als Branchenführer anerkannt.

Darüber hinaus ist die Gruppe seit mehreren Jahren in den ESG-Indizes DJSI World und Europe, EcoVadis, Euronext Vigeo (World 120, Eurozone 120, Europe 120 und France 20), Euronext® CDP Environment France EW, Ethibel, FTSE4 Good, Gaia und Stoxx ESG vertreten und wurde wie folgt anerkannt und bewertet: EPRA sBPR Gold Award, CDP (B), GRESB (5-Sterne), Vigeo-Eiris (A1+), ISS-ESG (B-) und MSCI (AAA) Ratings. Fragen im Zusammenhang mit der globalen Erwärmung haben in der Arbeit der Analysten und in den Fragebögen dieser Agenturen zunehmend an Bedeutung gewonnen.

## AUSWAHL KLIMABEZOGENER BEWERTUNGEN VON COVIVIO

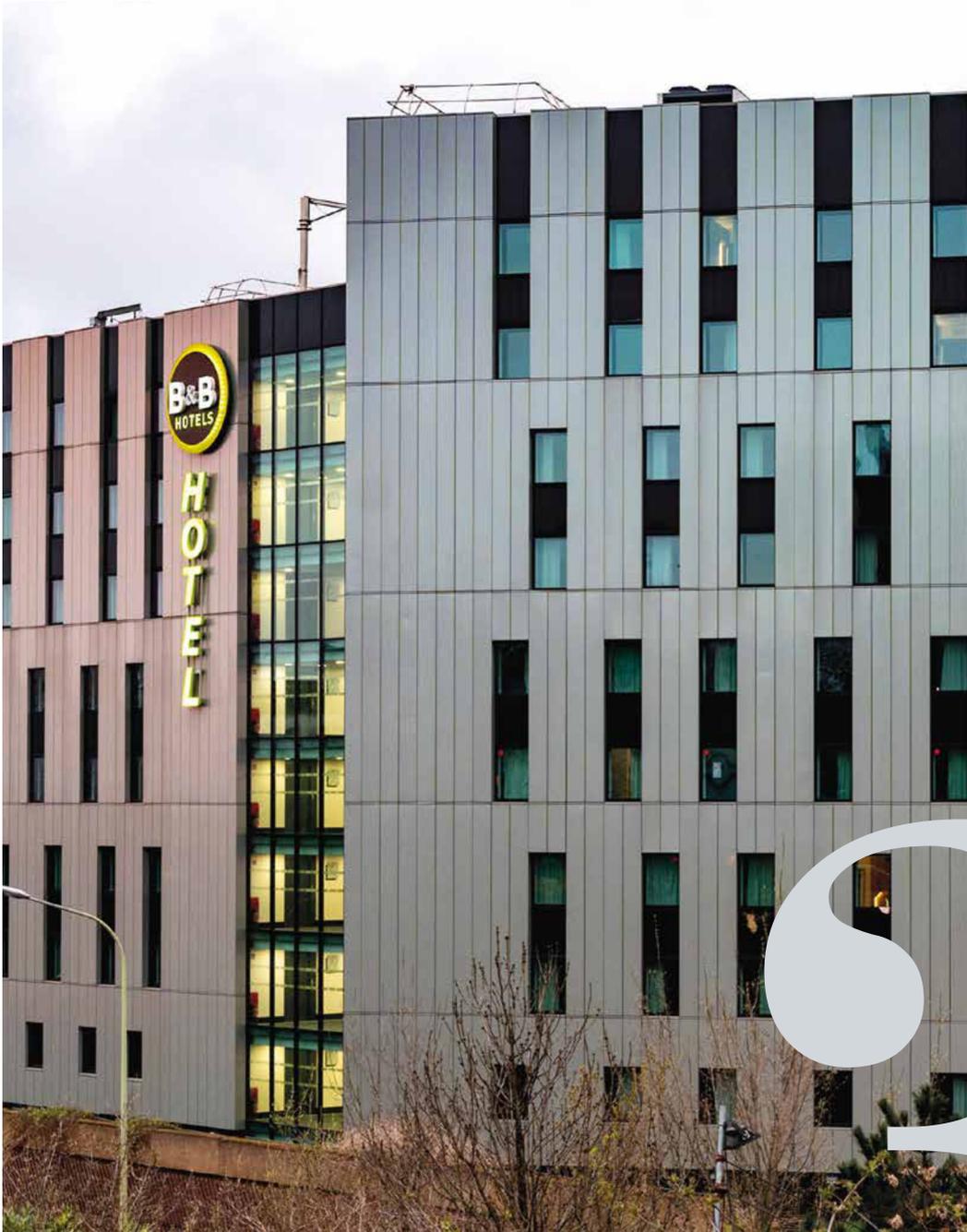
	 CDP <small>DRIVING SUSTAINABLE ECONOMIES</small>	 MOODY'S   ESG	 G R E S B	 ISS ESG	 S&P Global Ratings
Spezifische Teilbewertung in Bezug auf ein Klimathema	Klima-Gouvernance: A Initiativen zur Emissionsminderung: A Zielvorgaben: A	Energie-/ Kohlenstoff- umstellung: 76/100 (fortgeschritten)	Umwelt- zertifizierung von Anlagen: 98/100	Umweltauswirkungen von Produkten und Dienstleistungen: A+ Aktionspläne und Ziele zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen: A+	Klimastrategie: 87/100 Erhaltung und effiziente Nutzung von Ressourcen: 100/100

Im Jahr 2022 wurde Covivio zum dritten Mal in Folge vom CDP als führendes Unternehmen in Bezug auf das Engagement seiner Zulieferer in Klimafragen ausgezeichnet (CDP Supplier Engagement Leader A-List) und gehört damit zu den besten 8 % weltweit in diesen Bereichen.

### Sonya Bhonsle, Global Head of Value Chains, CDP

„Der diesjährige Bericht zeigt, dass Umweltmaßnahmen nicht in der Geschwindigkeit, dem Umfang und der Reichweite erfolgen, die erforderlich sind, um den globalen Temperaturanstieg auf 1,5°C zu begrenzen. Viele Unternehmen erkennen immer noch nicht an, dass ihre Auswirkungen auf die Umwelt weit über ihre Geschäftstätigkeit und den Klimawandel hinausgehen. Deshalb müssen die Unternehmen jetzt eine ökologische Führungsrolle übernehmen, indem sie ihre Auswirkungen auf den Klimawandel und die Natur gemeinsam angehen, mit ihren Zulieferern auf eine integrierte Weise zusammenarbeiten, die die Natur als Standard einbezieht, und Anreize für dieses Engagement innerhalb ihrer Organisation schaffen.“





Das 2013 fertiggestellte **B&B HOTEL** Porte des Lilas, das zu den Covivio Hotels gehört, ist eines der ersten Hotels in Frankreich, das eine Lebenszyklusanalyse (LCA) durchgeführt hat.

# Erreichen einer klimagerechten Kohlenstoffbilanz über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie



# EINE CO<sub>2</sub>-STRATEGIE, DIE DEN GESAMTEN LEBENSZYKLUS DES GEBÄUDES UMFASST

Als integrierte Immobilienbetreiberin ist Covivio Projektentwicklerin, Eigentümerin, Vermieterin und Vermögensverwalterin.



Die in der Gruppe eingeführten Berichterstattungsinstrumente und -verfahren ermöglichen die Überwachung der Kohlenstoffleistung während der gesamten Lebensdauer des Gebäudes, von der Lebenszyklusanalyse in der Bauphase bis zur jährlichen Überwachung der Treibhausgasemissionen in der Betriebsphase. Die für das Portfolio durchgeführten Studien zur Kohlenstoffbilanz und zur Widerstandsfähigkeit bieten eine vorausschauende Sicht auf die Veränderung der Emissionen der Gebäude über einen längeren Zeitraum.

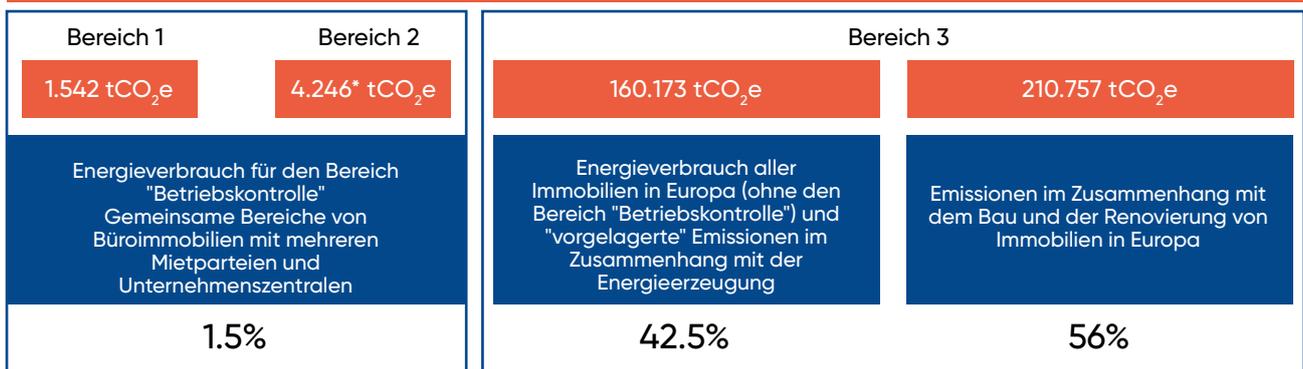
Die Regulierung des Erwerbs und der Veräußerung von Vermögenswerten ist Teil dieser Dynamik. Kürzlich erworbene Gebäude werden systematisch überprüft, um sie auf den

neuesten Stand der Technik zu bringen, insbesondere durch Arbeits- und/oder Betriebszertifizierung. Im Einklang mit ihrer Strategie verkauft die Gruppe auch ältere Immobilien mit hoher Umweltverträglichkeit, darunter auch Gebäude, die sie selbst entwickelt oder kürzlich renoviert hat.

Die Kohlenstoffbilanz der Gruppe deckt alle wesentlichen tätigkeitsbezogenen Emissionen ab, d. h. mehr als 85 % ihrer Gesamtemissionen (Kohlenstoffbewertung gemäß dem GHG-Protokoll).

Der Kohlenstoff-Fußabdruck der Gruppe ist auf Seite 38 dargestellt.

Aufschlüsselung der Treibhausgasemissionen der Gruppe im Jahr 2022 (wesentliche Posten)



\* Einschließlich 726 tCO<sub>2</sub>e extrapoliert für das deutsche Büroportfolio

Da die Auswirkungen im Vergleich zu den Emissionen im Zusammenhang mit den Geschäftsaktivitäten gering sind, wird der CO<sub>2</sub>-Fußabdruck des Unternehmens Covivio separat gemessen. Im Zusammenhang mit dem C4C-Projekt (Seite 10) wurde eine europäische Kohlenstoffbilanz für das gesamte Unternehmen erstellt: Reisen der Mitarbeitenden, Reiserichtlinien, Management des Unternehmenssitzes, Digitaltechnik, Lieferantenbeschaffung usw. wurden im Untersuchungszeitraum 5.750 tCO<sub>2</sub>e emittiert, d.h. eine Menge von 5,5 tCO<sub>2</sub>e pro Mitarbeiter:in auf europäischer Ebene. Mehr als 50 % der Gesamtemissionen entfallen auf den Kauf von Waren und Dienstleistungen, von Services über digitale Dienste bis zum Catering.

Auf Dienstreisen entfallen 21 % der Gesamtemissionen, und der Energieverbrauch unserer Hauptniederlassungen steht mit 14 % des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks an dritter Stelle.

# AUSWAHL UMWELTVERTRÄGLICHER MATERIALIEN

Die Wahl der Materialien ist entscheidend für die CO<sub>2</sub>-Bilanz eines Gebäudes, nicht nur während der Bauphase, sondern auch bei der Nutzung. Covivio widmet diesen Entscheidungen daher besondere Aufmerksamkeit und legt den Schwerpunkt auf hochwertige, recycelte und recycelbare, biologisch hergestellte und gesundheitsfreundliche Materialien. Als Bauherrin arbeitet Covivio mit den Lieferanten zusammen, in den oben genannten Arbeitsgruppen oder direkt. Dazu gehört insbesondere die Einbeziehung der "Charta für umweltfreundliche Baustellen" in Entwicklungsprojekte, um für jedes Projekt maßgeschneiderte Ziele zu setzen.

und den Arbeitsalltag des Unternehmens einzubinden. Die Verwendung nachhaltiger und leicht wiederverwertbarer Materialien ist heute in der Gruppe wegen der angestrebten Umweltzertifizierungen weit verbreitet.

Alle diese Themen werden von den Zielen der Zertifizierungen abgedeckt, die Covivio im Rahmen der Entwicklungsprojekte anstrebt. Dies gilt beispielsweise für das Ziel 3 der HQE-Norm "Baustelle mit geringen Umweltauswirkungen", das sich auf die Optimierung des Abfallmanagements, die Begrenzung von Belästigungen und Verschmutzung auf der Baustelle oder die Begrenzung des Ressourcenverbrauchs auf der Baustelle bezieht.

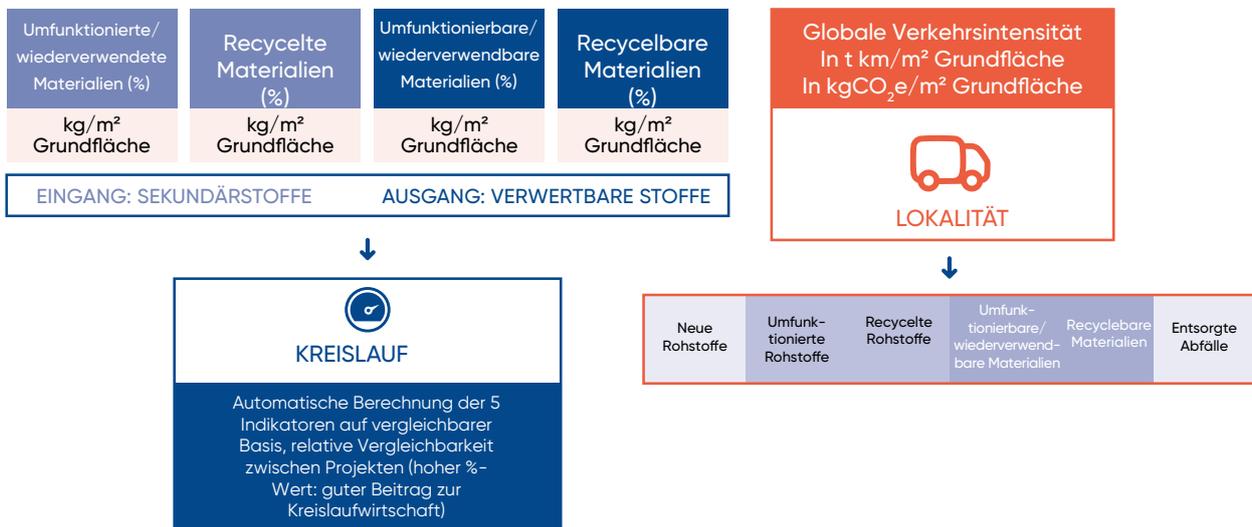
Innerhalb der Teams werden Sensibilisierungsinitiativen durchgeführt, um Fragen der Kreislaufwirtschaft in die Aktivitäten

## So Pop experimentiert mit der Materialflussanalyse

In den Jahren 2019 und 2020 nahm das So Pop-Projekt von Covivio an dem von der Alliance HQEGBC organisierten HQE Circular Economy Performance Test teil, um die Materialflussanalyse (MFA) zu testen. Dabei werden die Materialströme, die bei der Nutzung des Gebäudes anfallen, zu Beginn und am Ende des Lebenszyklus erfasst.

Die MFA ermöglicht die Berechnung von Indikatoren auf der Grundlage der durchgeführten Lebenszyklusanalysen (insbesondere im Rahmen von Labels wie E+C-) im Rahmen eines Kreislaufwirtschaftskonzepts. Beim Projekt So Pop stammen zwischen 10 und 40 % der Materialien für bestimmte technische Lose und die Dacheindeckung aus sekundären Quellen (recycelt oder wiederverwendet). Bei der Produktion erreichte die Verwertungsquote 64 %.

### MFA Indikatoren



Quelle: Alliance HQE-GBC, Cerqual, EVEA

Um diese Verpflichtungen in die Praxis umzusetzen, wurden innerhalb der Gruppe verschiedene Projekte und Studien durchgeführt, wie z. B.:

- Eine **Cradle to Cradle (C2C)**<sup>1</sup> Studie wurde beim Bau des Motel One Porte Dorée realisiert. Dies führte zur Erstellung eines C2C-Leitfadens, der die Auswahl von Materialien, die einen Mehrwert für die Gesundheit der Bewohner:innen des Gebäudes bieten.
- In Italien arbeitete Covivio mit ihrem langjährigen Partner, **Politecnico di Milano**, zusammen, um eine Datenbank mit einer breiten Palette nachhaltiger Baumaterialien einzurichten. Diese Datenbank, die über das Intranet der Universität zugänglich ist, wird laufend mit neuen nachhaltigen Materialien aktualisiert, die den technischen Teams zur Verfügung gestellt werden.
- In Deutschland werden im Rahmen von Renovierungsprojekten im Wohnungsbestand systematisch Glaswolle oder andere recycelbare Materialien zur Dämmung von Fassaden und Dächern verwendet.
- In Frankreich wurden für das Projekt So Pop Circouleur-Farben verwendet und damit das Recycling von Acrylfarben gefördert. Die Nutzung dieser Farben kann den Kohlenstoffausstoß dieses Artikels um das Zwölfwache senken, und wirkt sich positiv auf die VOC-Emissionen und die Luftqualität in Innenräumen aus, da die Emissionen mehr als 30 Mal niedriger sind als bei einer Farbe der

Klasse A+. Durch die Bestellung von 390 Dosen für dieses Projekt konnte Covivio die Emission von 50 Tonnen CO<sub>2</sub> und 7,4 Tonnen Abfall vermeiden und 35 Tage der beruflichen Wiedereingliederung unterstützen. Das Experiment wurde bei dem Erweiterungsprojekt von Dassault Systèmes in Vélizy wiederholt.

- Das Projekt Stream Building in Paris nutzt in großem Umfang Holz für den Bau, wobei etwa 2.000 m<sup>3</sup> Holz (PEFC oder FSC) verwendet werden, was die Speicherung von etwa 1.400 tCO<sub>2</sub>e ermöglicht. Dieses Projekt bezieht sein Holz hauptsächlich aus lokalen Wäldern (<500 km vom Standort entfernt) und trägt so zur lokalen wirtschaftlichen Entwicklung bei. Das Material zeichnet sich außerdem durch ein gutes Verhältnis zwischen Tragfähigkeit und Leichtigkeit sowie durch eine hohe Isolierfähigkeit aus und ermöglicht dank der Vorfertigung in der Werkstatt eine Verkürzung der Zeit vor Ort.

Diese Art von Arbeiten hat den Weg für die mit CSTB durchgeführte Studie über die CO<sub>2</sub>-Strategie der Gruppe und ihre Überwachungsinstrumente geebnet.

### Noème – Bordeaux Lac :

Das Vorhaben besteht in der Umgestaltung des ehemaligen IBM-Geländes zu einem 45 000 m<sup>2</sup> großen städtischen Wohngebiet, das in sechs Blöcke unterteilt ist und verschiedene Arten von Wohnungen (700 Wohneinheiten) bietet: Seniorenwohnungen mit Service, Wohngemeinschaften und Familienwohnungen. Das Projekt umfasst mehr als 33 000 m<sup>2</sup> Grünfläche (davon 40 % Freifläche) und wird zur Pflanzung von 240 Bäumen führen. Es wurden verschiedene fortschrittliche Bauweisen gewählt: Holzverschalung, Rohbau und die Verwendung von kohlenstoffarmem Beton für das gesamte Viertel. Besonderes Augenmerk wurde auf die Wahl von Materialien aus biologischem oder geologischem Anbau (Isolierung aus Holzfasern, Innentrennwände aus rohem Lehm, Holzrahmen für einige Fassaden usw.) gelegt, aber auch auf Materialien, die aus dem Abriss bestehender Gebäude stammen. Um den Kohlenstoffgehalt der Materialien zu reduzieren, wurden außerdem kurze Lieferwege bevorzugt: Kommunale Gehwege aus Tarn-Granit, kommunale Terrassen aus "cale bordelaise"-Pflaster, Ladenfassaden aus Sandstein aus der Gascogne, private Kiefernholz-Terrassen aus Landes.



## VERANTWORTUNGSVOLLER EINKAUF

Mit der Unterzeichnung der **Charta für verantwortungsvollen Einkauf von Covivio**<sup>2</sup>, verpflichtet sich der Lieferant zur Einhaltung von 11 Grundprinzipien, von denen zwei für die Verwirklichung ihrer kohlenstoffarmen Strategie entscheidend sind:

- Einrichtung von Systemen zur **Begrenzung der Umweltauswirkungen ihrer Tätigkeiten**, insbesondere bei Energie- und Wasserverbrauch, Treibhausgasemissionen, Abfallvermeidung und -verwertung sowie Erhaltung der Artenvielfalt;
- **Unterstützung von Covivio bei der Begrenzung der Umweltauswirkungen in der gesamten Lieferkette** durch Förderung lokaler, biologisch erzeugter, recycelter und wiederverwertbarer Materialien sowie durch Berücksichtigung der Art und Weise, wie Produkte während ihres gesamten Lebenszyklus verpackt und transportiert werden.

Im Jahr 2022 beschloss die Gruppe, sich auf das Fachwissen eines unabhängigen Dritten, EcoVadis, zu verlassen, um die Bewertungen auf deutsche und italienische Zulieferer auszuweiten.

# 87%

DER VON ECOVADIS BEWERTETEN COVIVIO-LIEFERANTEN HABEN MASSNAHMEN ZUR VERRINGERUNG IHRES ENERGIEVERBRAUCHS UND IHRER TREIBHAUSGASEMISSIONEN ERGRIFFEN, UND 22 % HABEN SICH DER SBT-INITIATIVE ANGESCHLOSSEN (FRANZÖSISCHER BEREICH)

<sup>1</sup> Cradle to Cradle ist ein von Braungart and McDonough entwickeltes Designprinzip, das davon ausgeht, dass Abfälle wiederverwendbar oder umweltneutral sein müssen.

<sup>2</sup> Englisch: <https://www.covivio.eu/en/wp-content/uploads/sites/3/2023/04/2023-Responsible-Purchasing-Charter.pdf>

## BAU UND SANIERUNG

Ein großer Teil der Entwicklungspipeline von Covivio basiert auf bereits vorhandenen Immobilien. Anlässlich geplanter Ausführungen werden sie nach den höchsten internationalen Standards saniert. Sie bieten die Möglichkeit, künstliche Oberflächen zu verbessern und eine ambitionierte Zertifizierungspolitik für Immobilien umzusetzen.

### RÜCKGRIFF AUF ANERKANNTE STANDARDS

Die CSR-Spezifikationen wurden 2020/2021 in Zusammenarbeit mit den deutschen, französischen und italienischen Teams erarbeitet. Sie umfassen verschiedene Themen im Zusammenhang mit nachhaltiger Entwicklung und setzen Ziele für die Erlangung globaler Zertifizierungen. **Ende 2022 sollten 100 % der Pipeline ein Minimum von Excellent (BREEAM/HQE) oder Gold (LEED/DGNB) erreichen.** Diese Spezifikationen definieren die Anforderungen für die Verwendung von Energielabels (Effnergie+), Klima-Labels (BBCA), Biodiversitäts-Labels (BiodiverCity), Konnektivitäts-Labels (R2S, WiredScore) und Labels für Wohlbefinden und Gesundheit (WELL, Fitwel, OsmoZ) usw.

Ende 2022 hatten **44 %** der tertiären Assets (Hotels + Büros) eine Gebäudezertifizierung (Bau oder Sanierung) erhalten, fast doppelt so viele wie 2015. Bei den Büros in Europa stieg diese Quote innerhalb eines Jahres sogar um sechs Punkte auf 55 %.

Die Erfahrung mit der Zertifizierung wird es erleichtern, das neue, 2021 gesetzte Ziel beim kohlenstoffarmen Bauen zu erreichen: 75 % der Gebäude (Neubauten oder Renovierungen) sollen in Frankreich und 50 % in Deutschland und Italien mit dem BBCA-Label ausgestattet werden, sobald die Norm angepasst ist. Covivio ist Mitglied der Markt-Initiative für die Schaffung eines paneuropäischen Labels für kohlenstoffarmes Bauen<sup>1</sup>.

### KOHLLENSTOFFARME BAUWEISEN

Im Jahr 2021 gab Covivio eine Studie über das Projekt Silex<sup>2</sup> in Lyon in Auftrag, um die Kohlenstoffbelastung zu ermitteln, das durch eine Renovierung anstelle eines Abrisses/Wiederaufbaus vermieden wird. Es zeigte sich, dass durch die Renovierung des Gebäudes 351 tCO<sub>2</sub>e/Jahr über die Lebensdauer des Gebäudes (d. h. 17 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/Jahr und insgesamt 17 550 tCO<sub>2</sub>e) im Vergleich zu einem Abriss- und Wiederaufbauszenario mit den besten verfügbaren Techniken

vermieden werden konnten. Darüber hinaus ermöglichen die in der Planungsphase getroffenen baulichen Entscheidungen in der Betriebsphase eine Verringerung der Emissionen um bis zu 30 tCO<sub>2</sub>e/Jahr (d. h. 1 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/Jahr), einschließlich der vorgelagerten Bereiche, im Vergleich zu einem neuen Bürogebäude mit dem Energieniveau von RT2012.

#### Innovative Lösungen für eine bessere Leistung in der Betriebsphase

Im Rahmen des Projekts MEININGER Porte de Vincennes hat sich Covivio für die Installation einer Wärmepumpe zur Rückgewinnung der im Grauwasser enthaltenen Wärmeenergie entschieden. Diese Wärmepumpe deckt 100 % der Warmwasserbereitung ab und ermöglicht die Rückgewinnung der im Abwasser enthaltenen Wärme. Durch die Einführung dieses Systems soll der Energieverbrauch im Vergleich zu einem System ohne Rückgewinnung um 40 % gesenkt werden, wodurch die mit dem Betrieb des Gebäudes verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen reduziert werden.



<sup>1</sup> Englisch: <https://www.batimentbascarbhone.org/wp-content/uploads/2022/03/2022-03-14-LCB-Initiative-Press-Release.pdf>

## ACHTSAMKEIT BEI DER AUSWAHL DER STANDORTE

Da Covivio hauptsächlich in europäischen Großstädten tätig ist, beteiligt sich das Unternehmen an der Rekonstruktion der **"Stadt in der Stadt"** und trägt somit nicht zur Zersiedelung bei. Eine sparsame Flächennutzungsstrategie entspricht dem Wunsch, die Bodenversiegelung zu begrenzen und keine neuen Gebäude auf Anbauflächen zu errichten. Im Vorfeld der Projekte verbindet Covivio diese Analyse mit weiteren Analysen, die sich vor allem auf die Zugänglichkeit und die Gesundheits- und Umweltsicherheit beziehen.



**Friederike Hoberg -**  
CEO German Offices - Covivio



“

Das Entwicklungsprojekt in Berlin (Südkreuz) setzt auf Reversibilität und wurde als innovatives und nachhaltiges Ökosystem konzipiert, das sich auf warme und helle Räume sowie große grüne Terrassen konzentriert.

Mit ambitionierten Umweltzielen wird dieses 14 150 m<sup>2</sup> große Projekt von bis zu 80 % recyceltem und CCS-zertifiziertem Beton profitieren. Es wird geothermische Energie für Heizung und Klimatisierung über Wärmepumpen und Strahlungsdecken nutzen, die bei niedrigen Temperaturen arbeiten und somit energieeffizienter sind. Das Gebäudeprojekt wird über 1 200 m<sup>2</sup> Photovoltaikmodule mit einer Kapazität von 100 kWp (d. h. 125 MWh/Jahr) verfügen.

Das Projekt sieht auch die Entwicklung einer vollständig bepflanzten und durchlässigen Terrasse vor, die durch Rückhalte- und Entwässerungsgräben und Grünflächen gestaltet sind, die in Zusammenarbeit mit einem Ökologen/Ornithologen entworfen wurden. Das Projekt wird eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr haben, und 50 % der Parkplätze werden mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge ausgestattet.

Das Projekt strebt die Zertifizierungen und Labels DGNB Platin, KfW-Effizienzhaus 40 + Erneuerbare Energien und Wiredscore Gold an.

“

**Ende 2022 entfielen 55 % der Entwicklungstätigkeiten von Covivio auf Stadterneuerungsmaßnahmen (Umstrukturierung bestehender Anlagen in europäischen Großstädten).**

## VON DER „NETTO-NULL VERSIEGELUNG“ ZUR POSITIVEN BIOLOGISCHEN VIELFALT

Covivio berücksichtigt den Aspekt der "Netto-Null-Versiegelung", indem das Unternehmen darauf achtet, bei Entwicklungen und Renovierungen seinen Flächenverbrauch nicht zu erhöhen oder zu verringern und so die Biodiversität zu fördern. Im Jahr 2021 verstärkte Covivio ihre Ambitionen, indem sie sich der internationalen Initiative ACT4Nature 1 anschloss und damit 12 messbare Ziele definierte, darunter das Ziel, bis Ende 2025 einen Nettogewinn an biologischer Vielfalt bei 100 % der Betriebe zu erreichen.

Um diesen Gewinn an biologischer Vielfalt sowohl für Entwicklungsprojekte als auch für in Betrieb befindliche Gebäude zu messen, hat Covivio in Zusammenarbeit mit dem Forschungsinstitut ARP-Astrance einen eigenen Indikator entwickelt. Dieser kann die Grünflächen und ihren gesellschaftlichen Wert auf den in Betrieb befindlichen Anlagen einbeziehen.

Der CBS-Wert (Surface Biotope coefficient) ermöglicht es, die Standorte in ihrem aktuellen Zustand mit Entwicklungsszenarien zu vergleichen oder für ein und denselben Standort die Daten von einem Jahr zum anderen zu messen, um die am besten geeigneten Entwicklungen auszuwählen.

Bei vier in Frankreich analysierten Projekten, die im Jahr 2022 fertiggestellt oder in Arbeit sind, d. h. einer Gesamtfläche von 18 569 m<sup>2</sup>, die sich ausschließlich in dichten städtischen Gebieten befinden, hat sich der CBS-Wert gegenüber der Ausgangslage um das 2,6-fache verbessert.

### Gobelins: eine beispielhafte Sanierung für städtische Biodiversität

Das Projekt Gobelins (Paris 5) ermöglichte die Bepflanzung von ca. 370 m<sup>2</sup> auf der Dachterrasse und dem ehemaligen Innenhof, der in einen Garten umgewandelt wurde und 63 m<sup>2</sup> Grünfläche auf offenem Gelände umfasst.

Neben dem quantitativen Aspekt zielte das Projekt darauf ab, die Qualität der Grünflächen mit einer reichen Flora und Fauna (66 Arten wurden bei der Übergabe gezählt) zu entwickeln und die städtischen Bedingungen für Vögel und Bestäuber zu verbessern.

Die Studie, die von einem Ökologen durchgeführt wurde, betonte die Vorteile der Dachbegrünung: Regenwasserrückhaltung und Bekämpfung des städtischen Abflusses, Wärme- und Schalldämmung, ästhetischer Beitrag, Verbesserung der städtischen Luftqualität, Verlängerung der Nutzungsdauer des Daches und schließlich Beitrag zur Bekämpfung des städtischen Wärmeinseleffekts (Differenz von 2 bis 5 Grad, gemessen am Standort).

<sup>1</sup> Englisch: <https://www.act4nature.com/wp-content/uploads/2021/11/COVIVIO-VA.pdf>

## FÖRDERUNG DER NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN

Da sie ein starker Hebel zur Verringerung des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks im Zusammenhang mit dem Energieverbrauch von Gebäuden ist, wird die Nutzung erneuerbarer Energien bei Entwicklungsprojekten systematisch geprüft. Bevorzugt werden vollelektrische Systeme sowie Fernheizung und -kühlung, da mehrere Covivio-Standorte bereits mit Solarthermie- (Warmwasserbereitung) oder Photovoltaikanlagen (erneuerbare Energieerzeugung) ausgestattet sind. Auch die Nutzung der Erdwärme ist weit verbreitet, ebenso wie innovative Anlagen wie Massileo® (thermische Energie aus dem Meer) für Euromed in Marseille.

Auch Renovierungen bieten die Möglichkeit, neue Lösungen zu realisieren, wie z. B. die Garibaldi-Türme in Mailand, die 2010 mit 804 m<sup>2</sup> Solarpaneelen ausgestattet wurden (58 MWh Produktion im Jahr 2022). Ermutigt durch strenge Vorschriften (60 % des Energiebedarfs eines Gebäudes müssen durch erneuerbare Energien gedeckt werden), umfassen die kürzlich in Mailand fertig gestellten und in der Entwicklung befindlichen Gebäude auch Photovoltaikanlagen, wie z. B. die Gebäude im Stadtteil Symbiosis (68 MWh Produktion im Jahr 2022 gegenüber 25 MWh im Jahr 2021). Vollelektrische oder elektrisch betriebene Heiz- und Kühlsysteme sind ebenfalls zur Norm geworden, wodurch der Anteil fossiler Brennstoffe allmählich zurückgeht.

## SCHÄTZUNG DER KOHLENSTOFFBILANZ EINES PROJEKTS

Seit 2010 führt Covivio Lebenszyklusanalysen (LCA) durch, um die Umweltauswirkungen in jeder Phase über sechs Module (Materialien, Energie, Wasser, Reisen, Baustelle und Abfall) zu quantifizieren.

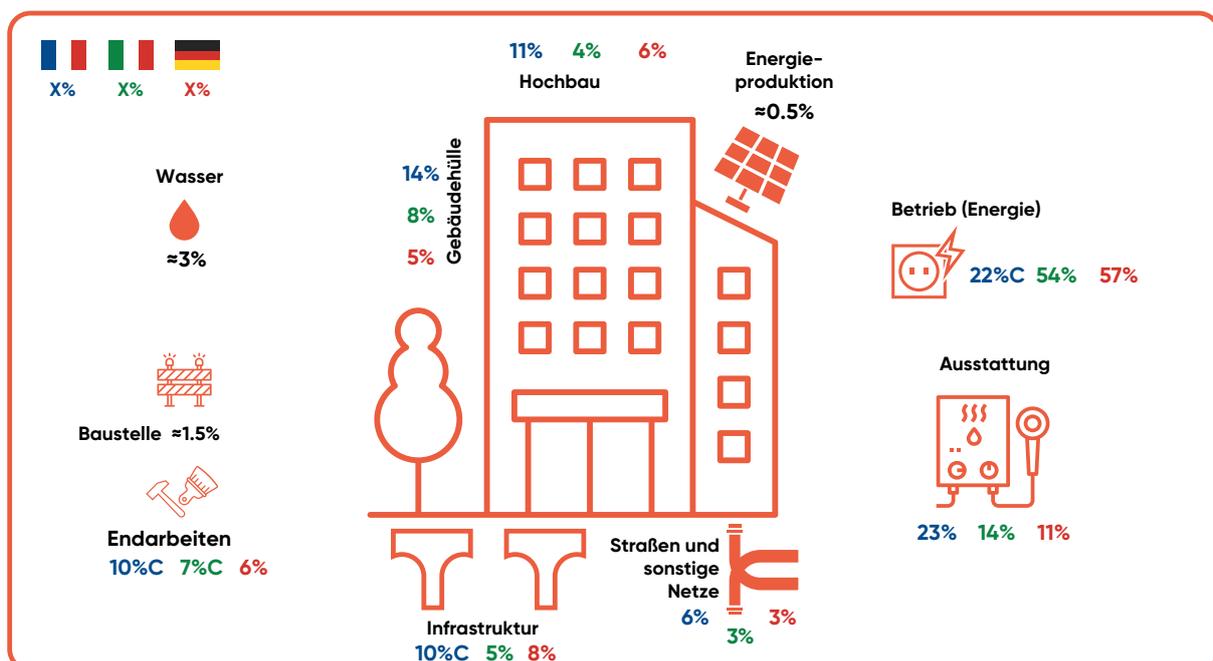
- **2013:** Erste Ökobilanz für eine Gebäudesanierung (Steel - Paris 16).
- **2014:** Erste Ökobilanz für ein Hotel (B&B Porte des Lilas).
- **2015:** Schaffung des BBCA Labels, insbesondere aufgrund der in der Datenbank des Programms HQE Performance gesammelten LCA Daten.
- **2020:** Covivio beauftragt das CSTB to mit der Ausarbeitung von LCA-Spezifikationen für ihre drei Aktivitäten in Europa. Dieses Dokument ist mit der Norm EN15603 kompatibel und soll die Vergleichbarkeit der LCA-Ergebnisse der verschiedenen

Projekte erleichtern und die CO<sub>2</sub>-Strategie für 2030 überwachen.

- **2021:** Prüfung der Spezifikationen für das Hotel MEININGER Porte de Vincennes und das Bürogebäude Unione in Mailand. Die ersten Ergebnisse ermöglichten es, die Methode zuverlässiger zu machen und sie an die nationalen Besonderheiten anzupassen. Als Haupthindernis wurde die Schwierigkeit identifiziert, zuverlässige quantitative Daten zu erhalten, da die Zahl der Umweldklarationsbögen für Produkte noch begrenzt ist.
- **2022:** Spezifikationstest für ein Wohnprojekt (Berlin Biesdorf).
- **2023:** Versuch mit dem LCBI-Label (Low Carbon Building Initiative) mit Symbiosis D in Italien.

## Die bisher innerhalb der Gruppe durchgeführten Lebenszyklusanalysen zeigen die folgenden Zahlen bzgl. Kohlenstoffauswirkungen von Gebäuden:

### AUFSCHLÜSSELUNG DER KOHLENSTOFFBELASTUNG EINES NEUEN GEBÄUDES



## EINBEZIEHUNG ALLER PROJEKT BETEILIGTEN

Als Projektentwicklerin baut Covivio das Engagement der Beteiligten auf den Baustellen durch eine starke partnerschaftliche Beziehung und detaillierte Verfahren und Dokumente auf. Für alle zertifizierten Projekte gibt es vier Schlüsseldokumente, die die technische und ökologische Leistung qualifizieren: **die Umweltmeldung, das Betriebsmanagementsystem, die Bewertung der Umweltqualität des Gebäudes und die Charta für eine umweltfreundliche Baustelle.**

Letztere verpflichtet alle Projektbeteiligten und legt die zu befolgenden Umweltgrundsätze sowie spezifische, auf das jeweilige Projekt zugeschnittene Ziele fest. In der Charta werden die einzelnen Aufgaben erläutert und spezifische Ziele festgelegt: z. B. 85 % Verwertung der Baustellenabfälle, Vorrang für wiederverwendete, recycelte und recycelbare Materialien und Verwendung von 80 % PEFC- oder FSC-zertifiziertem Holz.

### Covivio, eine Akteurin der Stadterneuerung: Scalo di Porta Romana

Nachdem Covivio zusammen mit Coima SGR und Prada die Ausschreibung für den Erwerb eines Gewerbegebiets rund um den ehemaligen Bahnhof Porta Romana in Mailand gewonnen hat, beteiligt sich das Unternehmen an einer umfassenden Stadterneuerungsmaßnahme. Die mit dem Konsortium begonnenen Diskussionen führten zur Entwicklung einer Strategie, die auf vier Nachhaltigkeitssäulen basiert. Sie kennzeichnen die Entwicklung des Projekts von der Planung bis zum Betrieb.

- Dekarbonisierung: Entwicklung eines emissionsarmen und energieeffizienten Quartiers;
- Kreislaufwirtschaft: Gewährleistung der Rückgewinnung und Wiederverwendung von Ressourcen;
- Anpassung an den Klimawandel: Klimaresilienz des Viertels, die Anpassung an

und Abschwächung von Auswirkungen des Klimawandels;

- Gesundheit, Wohlbefinden und Widerstandsfähigkeit der Gemeinschaft: inklusive Nachbarschaft zur Förderung des Wohlbefindens, kollektive Teilhabe und soziale Offenheit.

Jede Säule ist in einen Aktionsplan untergliedert und verfügt über spezifische Überwachungsindikatoren.



### INNOVATION:

#### Innovation für nachhaltiges Bauen: BIM

BIM baut eine umfassende und konsistente 3D-Gebäudedatenbank auf und pflegt sie während der gesamten Lebensdauer eines Immobilienprojekts: Entwurf, Fertigstellung, Betrieb und Rückbau. BIM verbessert auch das Betriebsmanagement des Gebäudes, indem es die Raumplanung und den Zugang zu den Einrichtungen erleichtert. Im Rahmen der Kreislaufwirtschaft ist BIM auch ein Instrument, das die Rückverfolgbarkeit von Materialien und Ausrüstungen im Hinblick auf ihre Wiederverwendung organisieren kann. Ende 2022 wurden **100 %** (nach Fläche) der Neubauprojekte in Frankreich, Deutschland und Italien mit Hilfe von BIM durchgeführt, d. h. fünf Projekte mit einer Fläche von mehr als 170.000 m<sup>2</sup>. 2020/2021 wurde mit Hilfe eines externen Beraters und in Zusammenarbeit mit den verschiedenen technischen, Asset- und Property-Management-Teams eine europäische BIM-Spezifikation erstellt, um die Bedürfnisse von Covivio in diesem Bereich und das Profil der BIM-Umgebungen, die im Rahmen künftiger Projekte geschaffen werden, besser zu beschreiben.

# GEBÄUDE IM BETRIEB

Besonderes Augenmerk wird auf die Kohlenstoffauswirkungen von in Betrieb befindlichen Gebäuden gelegt. Dieser Aspekt spielt schon in der Entwurfsphase des Projekts eine große Rolle, dann bei den Abwägungen während der Bauphase und natürlich bei der Bewirtschaftung.

Der HQE-Performance-Test schlüsselt die Treibhausgasemissionen für neue Gebäude in Frankreich auf, d. h. 60 % für den Bau und 40 % für den Betrieb, wobei es je nach Art der Immobilie Varianten gibt. In Deutschland und Italien kehrt sich dieser Prozentsatz aufgrund des kohlenstoffintensiveren nationalen Energiemixes um, wie aus der ersten Express-LCA hervorgeht, die für aktuelle Entwicklungsprojekte durchgeführt wurde.

## AUSWEITUNG DES UMWELTMANAGEMENTS

Die Optimierung der Umweltverträglichkeit eines Gebäudes zielt darauf ab, seinen Energie-, Kohlenstoff-, Wasser- und Abfall-Fußabdruck zu verringern und gleichzeitig den Komfort und das Wohlbefinden seiner Bewohner:innen zu verbessern. Das Energiemanagement ist ein wichtiger Hebel, der verschiedene Formen annimmt, angefangen bei der Implementierung einer regelmäßigen und zuverlässigen Überwachung und der Wahl der Energiequelle, insbesondere wenn es sich um grüne Energie handelt. Alle von Covivio entwickelten Gebäude sind mit Gebäudemanagementsystemen (GMS) ausgestattet. Covivio hat außerdem eine **Monitoring-Plattform** für ihre direkt verwalteten

Gebäude in Frankreich (etwa 20) eingerichtet und Tests in Italien durchgeführt, wobei zwei Gebäude 2021/2022 ausgestattet werden sollen. Diese Plattformen sammeln die Verbrauchsdaten in Echtzeit, die dann von einem/einer Energiemanager:in analysiert werden. Aufgrund von Vorschriften wird in Deutschland eine spezifische Lösung zur Automatisierung der Energieverbrauchsberichterstattung untersucht. Seit 2010 hat Covivio Ziele für die Verringerung der Treibhausgasemissionen ihrer Immobilien festgelegt, die auf der jährlichen Umweltberichterstattung für ihre verschiedenen Portfolios basieren.

Portfolio	Ziel	Zeitraumen	Leistung zum 31.12.2022
<b>Büroimmobilien Frankreich</b>	<b>-70%</b> d.h. 79 kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> /Jahr	2010/2030	<b>9,9 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup></b> -60% im Vergleich zu 2010
<b>Büroimmobilien Italien (Betriebskontrolle)</b>	<b>-68%</b> d.h. 13,4 kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> /Jahr	2015/2030	<b>7,3 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup></b> -82% im Vergleich zu 2015 (26,3 auf den gesamten Geltungsbereich)
<b>Wohngebäude Deutschland (stellvertretendes Gremium)</b>	<b>-15%</b> d.h. 29 kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> /Jahr	2017/2025	<b>28,8 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup></b> -16% im Vergleich zu 2017
<b>Hotels in Europa</b>	<b>-70%</b> d.h. 14,6 kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> /Jahr	2010/2030	<b>25 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup></b> -49% im Vergleich zu 2010

Auf der Grundlage der ersten Berichterstattung über das Portfolio der deutschen Büroimmobilien (Intensität von **8,9 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>** im operativen Bereich) sowie die im Rahmen der CO<sub>2</sub>-Strategie durchgeführten Studien kann auch ein Ziel für die Reduzierung des Energieverbrauchs festgelegt werden.

### Abfall Management



Obwohl sie für die Klimaauswirkungen der Gruppe nicht von Bedeutung sind, wird über das Wasser- und Abfallmanagement während der Betriebsphase jährlich berichtet. Covivio sorgt für den flächendeckenden Einsatz der getrennten Sammlung in Gebäuden und hat sich außerdem das Ziel gesetzt, die Abfallproduktion zwischen 2019 und 2030 in ihrem direkt verwalteten Portfolio um 15 % zu reduzieren.

### Wasser Management

Das Wasser, das die Immobilien im Betrieb und während der Erschließungsarbeiten verbrauchen, stammt ausschließlich aus kommunalen Wassernetzen. Laut der Beta Aqueduct Karte über die Wasserbelastung in den Regionen (WRI) liegen 25 % bzw. 15,9 % des Wassermeldegebiets in Gebieten mit hohem und sehr hohem Risiko, d. h. 29,2 % und 25,9 % des gemeldeten Wasserverbrauchs. Covivio bezieht ihr Wasser nicht direkt aus dem Grundwasser und hat sich ambitionierte Ziele zur Reduzierung des Verbrauchs gesetzt. Für das Portfolio von France Offices ist der Wasserverbrauch zwischen 2008 und 2022 um 38 % auf 0,26 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/Jahr gesunken. Auf Gruppenebene liegt der Wasserverbrauch bei 1,14 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/Jahr.

## EIN AKTEUR IN SACHEN ENERGIEEFFIZIENZ

Als Reaktion auf die Energie- und Klimakrise vom Herbst 2022 schreibt die französische Regierung vor, den Energieverbrauch bis 2024 um 10 % zu senken. Zusätzlich zu den bereits ergriffenen Maßnahmen hat Covivio den Mieter:innen der von ihr direkt verwalteten Tertiärgebäude ein Schreiben zu dem Einsparungsplan zukommen lassen und damit den im Rahmen des Tertiärdekrets durchgeführten Sensibilisierungsprozess erweitert.

### Es wurden drei Optimierungsfelder identifiziert:

- Anpassung der Sollwerte: Heizung und Kühlung;
- Beleuchtung: Ausschalten der Beleuchtung von Gemeinschaftsräumen, Schildern und Hausfassaden;
- Büroautomation: Ausschalten von Bürogeräten einschließlich digitaler Bildschirme.

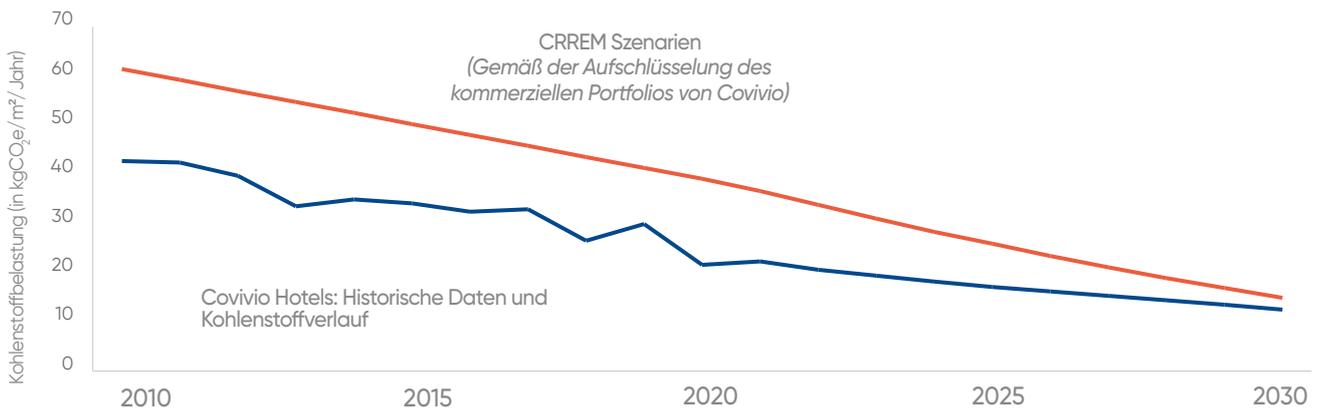
Die Mieter:innen wurden außerdem aufgefordert, alle Maßnahmen mitzuteilen, die zur Verbesserung der Energieeffizienz der Gebäude beitragen könnten.

## DEKARBONISIERUNG DES GEBÄUDE-ENERGIEMIXES

Covivio möchte bereits in der Planungs- und Entwurfsphase die nachhaltigsten Entscheidungen zur Dekarbonisierung des Energiemixes während der gesamten Lebensdauer des Gebäudes treffen. Dazu kann auch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den in Betrieb befindlichen Gebäuden gehören, wie bei dem Wohnportfolio in Deutschland. 47 Gebäude verfügen über Photovoltaikanlagen, mit denen im Jahr 2022 974 MWh Strom erzeugt werden konnten (862 MWh im Jahr 2021). Oder der Anschluss an Fernwärme und Fernkälte, wo immer dies technisch möglich ist. Und schließlich hat sich Covivio das Ziel gesetzt, bis 2025 bei 100 % der direkt verwalteten Immobilien Ökostrom zu verwenden. Ende 2022 betrug der Anteil von Ökostrom bereits 79 % (gegenüber 75 % im Jahr 2021 und 61 % im Jahr 2020) des gesamten Stroms.

### Fokus auf die CRREM-Szenarien

Für jedes Portfolio verglich Covivio die CRREM-Szenarien mit den bereits jährlich veröffentlichten historischen THG-Emissionsdaten und mit den Daten, die bis 2030 im Rahmen des Kohlenstoffpfads berechnet wurden. Auf diese Weise konnte die Kohärenz der THG-Emissionsreduktionsziele für die tertiären Portfolios überprüft werden, die unter den von CRREM<sup>1</sup> ermittelten "Kipppunkt"-Werten liegen.



Die von CRREM vorgeschlagenen Elemente zu Wohngebäuden sind noch zu neu, um die gleiche Analyse zu erhalten.

**974 MWh**  
IN SOLARENERGIE ERZEUGT IN  
2022 IN DEUTSCHLAND

**79%**  
ÖKOSTROM IM DIREKT  
VERWALTETEN PORTFOLIO

<sup>1</sup> Die verwendeten Szenarien veröffentlichte CRREM am 11. Januar 2023. Sie sind ambitionierter als die vorherigen.

## ENGAGEMENT FÜR NACHHALTIGE MOBILITÄT

Die Verringerung des indirekten CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks von Covivio und ihren Kund:innen beinhaltet unter anderem die Wahl von Standorten, die die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel und sanfter Transportmittel für Mietparteien und deren Mitarbeiter:innen fördern. Ende 2022 waren 97 % der Covivio-Standorte weniger als 5 Minuten von öffentlichen Verkehrsmitteln entfernt (99,8 % weniger als 10 Minuten), womit das Ziel von 95 % für 2025 übertroffen wurde. Um dieses Ziel zu erreichen, hat Covivio ihre Mobilitätsstrategie präzisiert: Einrichtung von ergonomischen, sicheren und auf die Größe des Gebäudes abgestimmten Fahrradabstellplätzen, Reparatur- und Pumpstationen, sicheren Schließfächern sowie Umkleieräumen und Duschen. Zu diesem Konzept gehört auch die Einrichtung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge im gesamten Portfolio, die auch von den Covivio-Teams genutzt werden können: Die italienischen Mitarbeiter:innen können seit 2013 Ladestationen nutzen und verfügen über vier Elektrofahrzeuge für Dienstfahrten.



● CB21 - La Défense



**Marielle Seegmüller -**  
Director of Operations - Covivio

“

Im Jahr 2022 gewann CB21 den ersten Platz beim CUBE-Wettbewerb in der Kategorie Gebäude der CUBE Paris La Défense-Liga. Dieser vom IFPEB und A4MT organisierte Wettbewerb prämiert Gebäude, die ihre Energieauswirkungen anhand von drei Faktoren reduzieren: Die Qualität der Struktur, der technische Betrieb und die angemessene Nutzung durch die Bewohner:innen. CB21 ist ein Schaufenster für das Know-how von Covivio und zeichnet sich insbesondere durch folgende Aspekte aus:

1. Ein effizientes Management: HQE-Zertifizierung Operations Level Excellent
2. Einen Energieleistungsvertrag mit einer Laufzeit von mehr als drei Jahren, der eine Steigerung 26 % gegenüber dem ersten Jahr ermöglichte.
3. Innovative Anlagen wie die 2021 installierten Aufzüge mit Energierückgewinnung
4. Eine in den mehrjährigen Betriebsplan integrierte Regulierung zur Verringerung der CO<sub>2</sub> Emissionen und eine 100%ige Versorgung mit Ökostrom.

Der Turm konnte im Jahr 2022 Energieeinsparungen von 23 % und eine Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen um 17 % im Vergleich zu 2021 erzielen! Herzlichen Glückwunsch an alle Beteiligten, unsere Teams, die Mieter:innen und das Facility Management die an dieser Herausforderung teilgenommen haben!

“

### MOBILITÄTSSTUDIE FÜR DAS PORTFOLIO DER BÜROIMMOBILIEN IN EUROPA (AKTIENWERT DER GRUPPE ZUM 31.12.2022)

**94.3%**

DER ANLAGEN HABEN  
BAHNANSCHLUSS INNERHALB  
VON 1 KM (85% INNERHALB VON  
500 M)

**54.4%**

DER IMMOBILIEN HABEN  
ZUGANG ZUM REGIONALEN  
UND STÄDTISCHEN  
SCHIENENVERKEHR

**171 METER**

DURCHSCHNITTLICHE  
ENTFERNUNG DER IMMOBILIEN  
ZU DEN ÖFFENTLICHEN  
VERKEHRSMITTELN (277 M OHNE  
BERÜCKSICHTIGUNG DER  
BUSSE)

## EINE AMBITIONIERTE BAUPLANUNG ZUR VERBESSERUNG DER ENERGIEEFFIZIENZ

Um attraktiv (für potenzielle Mieter:innen) und liquide (leicht zu verkaufen) zu bleiben, ist es wichtig, dass die Gebäude den höchsten Standards entsprechen, insbesondere in Bezug auf die Energie- und Kohlenstoffleistung. Die Installation, die Wartung oder der Ersatz durch effizientere Geräte trägt direkt zur Verringerung der Treibhausgasemissionen der Immobilien bei. Die starke partnerschaftliche Dynamik, die im Mittelpunkt der Strategie der Gruppe steht, ist auch ein wichtiger Hebel zur Erreichung ihrer Ziele. Um die Risiken und Chancen im Zusammenhang mit ihrer CO<sub>2</sub>-Strategie besser einschätzen zu können, hat Covivio die erforderlichen Investitionen berechnet, um ihre Ziele zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen im Jahr 2022 zu erreichen.

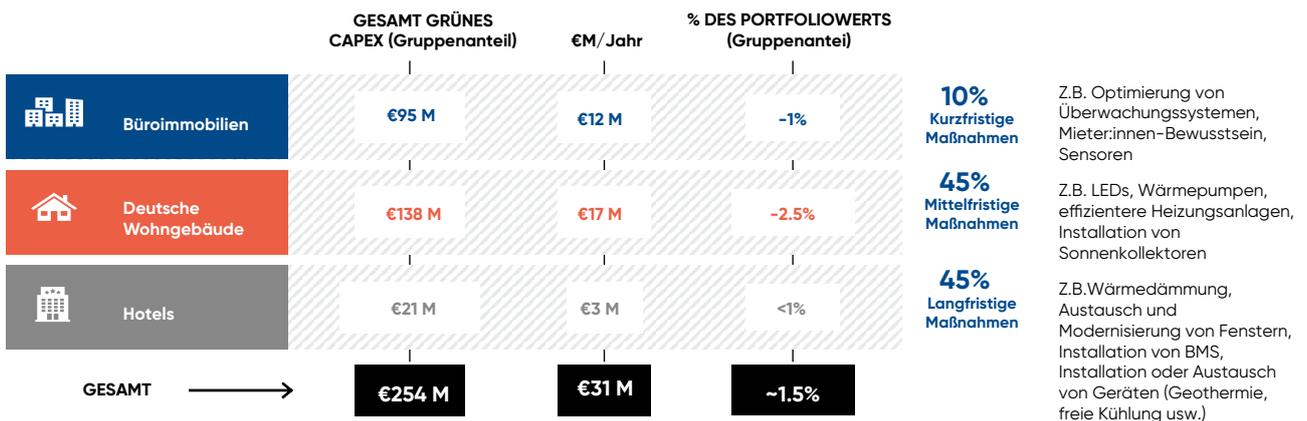
### Angewandte Methodik

- **Überwachung der Leistung des Portfolios** auf Grundlage historischer Daten und durch Befragung des Betriebspersonals sowie durch Energieaudits (Hotels in Europa, Büros in Italien, Büros in Deutschland).
  - Sonderfall des franz. Büroportfolios: Arbeiten im Zusammenhang mit der Umsetzung des Tertiärdekrets und der von E-nergy durchgeführten Studie über das Portfolio zur Überprüfung der Übereinstimmung der Anlagen mit den Zielen des Tertiärdekrets.
  - Sonderfall des deutschen Wohnportfolios: Zusammenarbeit mit

einem externen Dienstleister, um eine Plattform zur Überwachung des Verbrauchs und zur Bestimmung der umweltfreundlichen Investitionen pro Anlage einzurichten.

- **Konsolidierung und Extrapolation der Maßnahmen** die zur Erreichung der Kohlenstoffziele pro Portfolio umgesetzt werden müssen. Alle Immobilien wurden in die Studie einbezogen, einige profitierten von eingehenden Energieaudits, die auf andere Anlagen hochgerechnet wurden.

Die Studie führte also zu folgenden Ergebnissen:



Im Jahr 2022 wurden 408 Millionen Euro für die ökologische Verbesserung des Portfolios von Covivio in Europa investiert, unter Einbeziehung von Entwicklungsprojekten (Definition der Taxonomie).

### Ein ambitionierter mehrjähriger Arbeitsplan

Angesichts der großen Anzahl von Wohnimmobilien in Deutschland werden die Programme zur energetischen Gebäudesanierung über mehrere Jahre verteilt, um den Zielen der Gruppe zur Senkung des Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen gerecht zu werden. Im Jahr 2022 erreichte der Wert der Renovierungen zur Verbesserung der Umweltverträglichkeit der Anlagen 13 Millionen Euro. Konkret führte dieser Arbeitsplan zum Austausch von energieintensiven Geräten, zum Einbau von doppelt oder sogar dreifach verglasten Fenstern, zur Isolierung von Fassaden oder Dächern und natürlich zur Umstellung auf LED-Beleuchtung in den Gemeinschaftsräumen. Wie in den Vorjahren konzentrierte sich Covivio darauf, alte Heizkessel durch moderne zu ersetzen, wodurch die Leistung der installierten Geräte um durchschnittlich 15 % reduziert werden konnte, dank besserer Leistung.

## BEWUSSTSEIN DER KUND:INNEN

Die Kund:innen von Covivio stehen im Mittelpunkt der Partnerschaftsstrategie und der Zielsetzung der Gruppe. Sie sind die Stakeholder der Strategie zur Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes. Seit 2010 ermöglichen es die im Rahmen der Umweltschritte eingerichteten Ausschüsse, die nachhaltige Entwicklung in die Gespräche mit den Mieter:innen einzubeziehen und die Berichterstattung über den Energieverbrauch der Gebäude zu formalisieren. Die Strategie wurde durch verschiedene Maßnahmen ergänzt:

- Das 2017 in Italien ausgearbeitete Memorandum of Understanding, um alle Lösungen und Maßnahmen zu ermitteln, die für die Verbesserung der Umweltleistung von Gebäuden während der gesamten Laufzeit des Mietvertrags als nützlich erachtet werden;
- Die Nutzungszertifikate für alle Portfolios, die es ermöglichen, die Gebäudeleistung mit den Mieter:innen zu überprüfen und Verbesserungsmöglichkeiten zu identifizieren;
- Die Begrüßungsbroschüren mit Leitlinien und bewährten Praktiken, die zur Optimierung der Umweltverträglichkeit der Anlagen anzuwenden sind. Covivio Immobilien<sup>1</sup> sensibilisiert so jeden Neuankommeling für den richtigen Umgang mit Heizung und Mülltrennung im Gebäude und bekräftigt auch die Verpflichtungen von Covivio, insbesondere im Rahmen der HQE-Zertifizierung.

### Covivio unterstützt ihre französischen Kund:innen bei der Umsetzung des Tertiärdekrets

In Frankreich hat das Ökoenergiesystem für den Dienstleistungssektor ehrgeizige neue Ziele gesetzt, um den Verbrauch von Gebäuden im Tertiärbereich zu reduzieren: -40% bis 2030, -50% bis 2040 und -60% bis 2050 (oder alternativ das Erreichen eines absoluten Verbrauchsniveaus). Covivio hat diese Maßnahmen im Rahmen von Gesprächen mit den Kund:innen vorweggenommen, insbesondere im Rahmen der Ausschüsse, die sich mit Umweltschritten befassen. Ab Ende 2020 wurde ein erster Newsletter an mehr als 300 Mieter:innen verschickt, um sie über die Einführung dieses Systems zu informieren und über die Verpflichtung, jährlich über den Energieverbrauch auf der OPERAT-Plattform<sup>2</sup> zu berichten. Im Laufe des Jahres 2021 wurden Treffen organisiert, um das Thema mit allen Büro- und Hotelkund:innen in Frankreich zu diskutieren. Im Jahr 2022 wurde ein Audit von Bürogebäuden durchgeführt, um sicherzustellen, dass die Ziele des Dekrets erreicht werden können. Für Hotels wurden die in absoluten Werten ausgedrückten Schwellenwerte Ende 2022 noch nicht veröffentlicht, wodurch sich eine Analyse, die mit der für Büros identisch ist, bis 2023 verzögert.

## EINBINDUNG DER KUND:INNEN IN DEN WANDEL

**93%** der 17 größten gewerblichen Mieter:innen, auf die über 50 % der Mieteinnahmen entfallen, haben sich Ziele für die Verringerung der Treibhausgasemissionen gesetzt. **59 %** verfolgen von der SBT-Initiative genehmigte Ziele (85 % streben ein 1,5°C-Ziel an).



**Jean-Michel DUFFIEUX -**

Europe & Sub Saharan Africa Real Estate Director  
(MRICS) - L'Oréal

“

2017 gehörte L'Oréal zu den ersten 100 Unternehmen weltweit, die sich Ziele gesetzt haben, die von der Initiative Science Based Targets (SBT) validiert wurden. Unser übergeordnetes Ziel ist es, unsere Kohlenstoffemissionen zwischen 2016 und 2030 um 50 % zu reduzieren, um uns auf ein 1,5°C-Szenario einzustellen (Bereiche 1, 2, 3). Um dies zu erreichen, müssen wir alle Hebel in Bewegung setzen und engagierte Partner auswählen. Unsere Immobilienstandorte sind ein wichtiger Hebel. Für unseren Standort in Mailand haben wir uns für das von Covivio entwickelte Gebäude The Sign entschieden, weil es diese Anforderung dank seiner hohen Leistungen sowohl in Bezug auf die Umwelt als auch auf den Komfort und das Wohlbefinden seiner Bewohner:innen erfüllt (LEED Platinum, WELL und BiodiverCity).

“

<sup>1</sup> [www.covivio.immo/mieterhandbuch/](http://www.covivio.immo/mieterhandbuch/)

<sup>2</sup> Beobachtungsstelle für Energieleistung, Renovierung und tertiäre Maßnahmen

## RÜCKBAU

Im Rahmen ihres Engagements für die Kreislaufwirtschaft (Seite 21) achtet Covivio besonders darauf, wie Bau- und Abbruchabfälle gehandhabt werden. Ihre Verarbeitung unterliegt besonderen Vorschriften für die Abfallentsorgung, die Rückverfolgbarkeit und die Entsorgung auf Mülldeponien. Auf allen Baustellen überwacht Covivio die Abfallmenge und die Recyclingquote während und nach Abschluss der Arbeiten.

**ZUSAMMENFASSUNG DER KONSOLIDIERTEN UMWELTBERICHTERSTATTUNG FÜR DREI PROJEKTE, DIE IM JAHR 2022 FERTIGGESTELLT WURDEN ODER IN BETRIEB SIND (PARIS, MADRID, LEVALLOIS ALIS, SO POP, STREAMBUILDING, DASSAULT BOIS)**

Bürofläche (m² Fläche)					61,859 m²
Verbrauchte Energie					3,300 MWh
Auf der Baustelle verbrauchtes Wasser					15,646 m³
Abfallbilanz am Ende der Baustelle	Einschließlich % recycelt/wiederverwendet	Einschließlich % verbrannt, davon Energierückgewinnung	Einschließlich % vergraben/auf Deponien verbraucht	Einschließlich % von lokalen Behörden verwaltet	GESAMT
Ungefährlicher Abfall	76.2%	16.6%	6.7%	0.0%	5,006 Tonnen
Grüner Abfall	-	-	-	-	0 Tonnen
Stahl	99.5%	0.3%	-	-	65 Tonnen
Inerte Abfälle	97.2%	1.5%	1.3%	-	3,942 Tonnen
Holzabfälle	60.4%	39.3%	-	-	1,409 Tonnen
Papierabfälle	98.5%	-	-	-	271 Tonnen
<b>GESAMT UNGEFÄHRliche ABFÄLLE</b>	<b>82.6%</b>	<b>13.5%</b>	<b>3.6%</b>	<b>0.0%</b>	<b>10,724 TONNEN</b>
Gefährliche Abfälle					1.6 Tonnen

Nach den ersten Ergebnissen der Berichterstattung über italienische Baustellen liegt die Recycling- und Verwertungsquote bei den bis 2022 berücksichtigten Immobilien bei über 95 %, für die laufende Entwicklung wird ein Ziel von mindestens 75 % gesetzt.

Im Vorfeld von Abbrucharbeiten lässt Covivio ein Audit durchführen, um das Potenzial für die Wiederverwendung und das Recycling von Materialien und Ausrüstungen zu ermitteln. Im Fall von So Pop in Saint-Ouen wurden beispielsweise zahlreiche Ausstattungsgegenstände (Leuchten, Sessel usw.) über eine spezielle Online-Plattform (Cycle Up) verkauft, um ihnen ein zweites Leben zu geben. Mit dieser Lösung wird vermieden, dass noch gut erhaltene Ausrüstungen weggeworfen werden. Außerdem werden so die Beschäftigung sowie die lokalen Organisationen (Vereine, Start-ups, lokale Behörden) unterstützt. Bei ihren Projekten fördert Covivio die Nutzung wiederverwendeter Materialien (z. B. Doppelböden bei So Pop) und Möbel (bei Stream Building).



### INNOVATION : Abriss im Zeitalter von BIM und Blockchain

Künftig wird der Abriss durch den Einsatz von Werkzeugen wie BIM erleichtert, die eine Rückverfolgbarkeit und Bestandsaufnahme der Materialien und Bauweisen während der Errichtung und des Betriebs des Gebäudes ermöglichen. Covivio ist eine Pionierin in diesem Bereich und hat in Europa bereits mehrere bemerkenswerte Erfolge erzielt. Nach dem Abzug von Citroën vom Standort Saint-Ouen organisierte Covivio den Abriss dieses 20.000 m² großen Gebäudes über einen Blockchain-basierten Bauvertrag, der das Verfahren der digitalen Unterschrift vereinfachte und sicherte.





#### WOHNGEBÄUDE IN DEUTSCHLAND

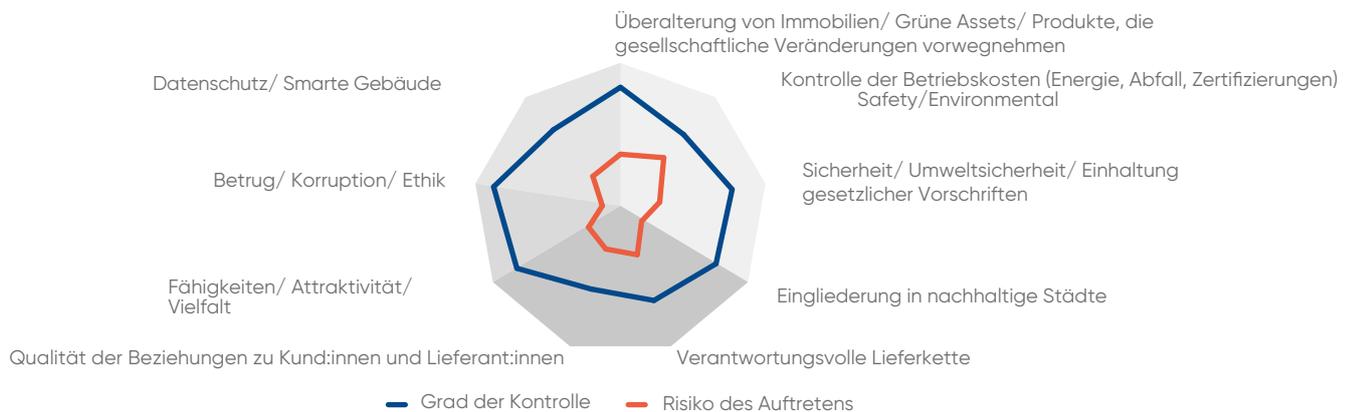
Die Gruppe ist in verschiedenen Sektoren und Ländern tätig und verfügt über ein Geschäftsmodell, das seine Widerstandsfähigkeit in Krisenzeiten bewiesen hat. Das Gebäudeportfolio hat ebenfalls seine Resilienz gegenüber externen Schocks bewiesen; das Klimarisiko wird seit mehreren Jahren erkannt und ist Gegenstand spezieller Aktionspläne.

# Die Widerstandsfähigkeit des Geschäftsmodells von Covivio gegenüber Klimarisiken

## IDENTIFIZIERUNG VON KLIMARISIKEN ZUR VORBEUGUNG KÜNFTIGER RISIKEN

Zur Vorbeugung und Bewältigung von Risiken führt Covivio eine Analyse durch und legt die Faktoren fest, die erhebliche Auswirkungen auf die finanzielle und nichtfinanzielle Lage des Unternehmens oder auf seine Ergebnisse haben könnten (siehe URD). Neben der Risikokanalyse der Gruppe, die unter der Kontrolle der Abteilung Risiko, Compliance, Audit und interne Kontrolle regelmäßig aktualisiert wird, wurden zwei weitere Analysen erstellt: eine im Jahr 2018 zu den wichtigsten CSR-Risiken für Covivio und eine weitere im Jahr 2020, die Risiken, insbesondere CSR, im Zusammenhang mit Einkäufen abdeckt.

Das CSR-Mapping wurde vom Exekutivausschuss genehmigt und der Geschäftsführung in ihrer Sitzung vom 21. November 2018 vorgelegt. Es wird regelmäßig aktualisiert und hat neun große CSR-Risiken identifiziert, die in der folgenden Grafik dargestellt sind:



Jedes dieser Risiken wird im SNFP von Covivio (Kapitel 3 der URD 2021) beschrieben, indem entsprechende Aktionspläne sowie Beispiele für Anwendungen und Leistungsüberwachungsindikatoren aufgeführt werden. In Anbetracht der Mehrdimensionalität der mit dem Klimawandel zusammenhängenden Probleme wird der Klimawandel nicht direkt aufgeführt, ist aber in den meisten der ermittelten Risiken zu finden.

Klimarisiken treten in unterschiedlichen Formen auf und können in zwei Hauptkategorien eingeteilt werden: Physische Risiken und Übergangsrisiken. Diese beiden Kategorien werden in der Tabelle auf der folgenden Seite im Hinblick auf die Aktivitäten von Covivio und das rechtliche Umfeld beschrieben. Das Ausmaß der Auswirkungen jedes dieser Risiken hängt nicht nur vom Ausmaß des Ereignisses ab, sondern auch von den in diesem Dokument erwähnten Risikomanagementmaßnahmen. Die durchgeführten Studien, insbesondere zur Widerstandsfähigkeit des Portfolios, erleichtern es, das Auftreten des Risikos zu verstehen und entsprechende Korrekturmaßnahmen zu ergreifen oder Standorte zu ermitteln, die nicht vorrangig für neue Investitionen in Betracht kommen.



### CSR MAPPING IDENTIFIZIERT:

- Inherente Risiken, die in absoluten Zahlen im Hinblick auf den Sektor und die Aktivitäten von Covivio betrachtet werden;
- Restrisiken, die unter Berücksichtigung der von Covivio ergriffenen Maßnahmen zur Kontrolle dieser Risiken bewertet werden.



**Marjolaine Alquier -**

*Risk, Compliance, Audit and Internal Control Director - Covivio*

Im Bewusstsein der potenziellen Auswirkungen des Klimawandels auf die Aktivitäten von Covivio und dank der verschiedenen Analysen, die zur Charakterisierung dieser Risiken für das Portfolio durchgeführt wurden, wurden die mit dem Klimawandel verbundenen Risiken in die Risikoanalyse der Gruppe für 2022 aufgenommen. Zu den ermittelten potenziellen Auswirkungen gehören: Verlust der Attraktivität des Portfolios, was zu einem Wertverlust und einem Rückgang der damit erzielten Mieten führt; Anstieg der Kosten und Ausgaben; Schwächung der Mietbasis; physische Zerstörung von Vermögenswerten (begrenzte Risiko). Die in diesem Dokument vorgestellte Strategie von Covivio bietet konkrete Lösungen zur Bewältigung dieses Risikos.

## IDENTIFIZIERUNG VON PHYSISCHEN UND VORÜBERGEHENDEN KLIMARISIKEN

Risiken	Beschreibung der Risiken	Mögl. finanzielle Auswirkungen	Covivio Strategie	Überwachungsindikatoren	
<b>Extreme (mittelfristig)</b>					
<b>Physische Risiken</b>	Klimatische Phänomene <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stürme</li> <li>• Hagel</li> <li>• Feuer</li> <li>• Überschwemmungen</li> <li>• Dürre</li> </ul>	Physische Zerstörung einschließlich der Zerstörung von Immobilien Sperrung des Verkehrs Probleme mit Wasser- und Energieversorgung Verlust des thermischen Komforts	<b>Bauwesen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust von Immobilien</li> <li>• Reparatur- oder Ersatzkosten</li> <li>• Bauverzögerungen</li> </ul> <b>Betrieb:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust von Assets</li> <li>• Wertminderung</li> <li>• Betriebsunterbrechung</li> </ul>	Schrittweise Anpassung des Portfolios Gezielte Resilienz Studien Wahl des Standorts Trade-off	Berichterstattung über Umweltrisiken Prozentsatz der zertifizierten Gebäude (HQE, BREEAM, LEED usw.)
	Temperaturschwankungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hitzewelle</li> <li>• Kälteeinbruch</li> </ul>	Risiko für die Gesundheit der Mieter: innen	<b>Bauwesen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkalkung der Heizungs-/Kühlungssysteme</li> <li>• Zusätzliche Kosten</li> </ul> <b>Betrieb:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhöhte Betriebskosten</li> <li>• Geringere Auslastung</li> <li>• Mietminderung</li> </ul>	Analyse der Skalierung der Ausrüstung/ Einrichtungen Überwachung und Vorwegnahme von Vorschriften	Energieverbrauch CO <sub>2</sub> Emissionen
<b>Chronisch (langfristig)</b>					
<b>Übergangsrisiken</b>	Erhöhte Temperaturen	Verschlechterung der Luftqualität Insekten-Vermehrung Zerstörung von Grünflächen	<b>Betrieb:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Betriebskosten</li> </ul>	Biodiversitäts-Chartas BiodiverCity-Label Zielsetzung Grünflächen	Energieverbrauch CO <sub>2</sub> Emissionen
	Steigende Wasserstände	Überschwemmung von Immobilien	<b>Betrieb:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust von Immobilien</li> <li>• Betriebsunterbrechung</li> </ul>	Trade-off Wahl des Standorts Gezielte Studien zur Resilienz	Portfolio Überschwemmungen Studie/ Statistik
<b>Politik und Recht (mittelfristig)</b>					
<b>Übergangsrisiken</b>	Fossile Brennstoffe Energie/ Kohlenstoff Besteuerung	Einführung einer Kohlenstoffsteuer im Bau, auf Gebäude mit hohen Emissionen oder Nutzung fossiler Brennstoffe	<b>Bauwesen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anstieg der Kosten</li> </ul> <b>Betrieb:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anstieg der Kosten</li> </ul>	Kohlenstoffarme Bauplanung	Prozentsatz zertifizierter Gebäude
	Regulatorische Änderungen	Risiko der Nichteinhaltung	<b>Betrieb:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rechtliche Risiken, die zu Strafen und zusätzlichen Kosten führen</li> </ul>	Berechnung der CO Auswirkungen von Energieeffizienzmaßnahmen	Höhe der Strafen
<b>Markttrends (long term)</b>					
<b>Übergangsrisiken</b>	Überalterung des Portfolios	Verlust der Attraktivität von Immobilien	<b>Betrieb:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhöhte Betriebskosten</li> <li>• Rückgang der Liquidität</li> </ul>	Restrukturierungspolitik	Prozentsatz zertifizierter Gebäude
	Wirtschaftliche Abkühlung	Rückgang der Kaufkraft	<b>Betrieb:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unfähigkeit, die Miete zu zahlen</li> </ul>	Politik der Diversifizierung	Einnahmen nach Tätigkeit/ Land
	Nachfrage nach nachhaltigen Gebäude	Reputationsrisiko	<b>Betrieb:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust der Attraktivität von Immobilien</li> </ul>	Gebäude-Zertifizierung	Prozentsatz zertifizierter Gebäude

# GEBÄUDE WIDERSTANDSFÄHIGER MACHEN

## URBANE RESILIENZ

Die Antwort von Covivio auf die **Frage der Resilienz** von Gebäuden ist eine doppelte: zum einen die Verringerung der Auswirkungen und des ökologischen Fußabdrucks und zum anderen die Anpassung an den Klimawandel durch Ökodesign, um den Folgen vorzugreifen. Die Widerstandsfähigkeit kann insbesondere durch eine Änderung der Nutzungsbedingungen des Gebäudes verbessert werden, durch Beteiligung der Nutzer:innen an der Wahl

der Räumlichkeiten, Umsetzung einer Politik für öffentliche Verkehrsmittel, Telearbeit, Organisation der Arbeitszeiten der Mitarbeiter:innen, Videokonferenzen, Green IT-Lösungen, usw.

### Gebäude im Licht des Klimawandels

Um die Fähigkeit von Gebäuden zu beurteilen, den Folgen des Klimawandels standzuhalten, ließ Covivio von einem spezialisierten Unternehmen in Zusammenarbeit mit einem Sachverständigen für Immobilienbewertung eine Resilienzanalyse für zwei Vorzeigebauwerke des Portfolios durchführen. Anhand mehrerer Anpassungsszenarien wurden die Gebäude je nach Standort und Hauptmerkmalen auf eine Reihe von Klimavarianten hin untersucht. Diese Studie ermöglichte es, mehrere Empfehlungen auszusprechen und die potenziellen Auswirkungen auf den Mietwert je nach dem gewählten Anpassungsszenario zu bewerten. Bei beiden Vermögenswerten waren die Risiken von Überschwemmungen und vermehrten Extremniederschlägen am größten.

## MESSUNG ZUR BESSEREN VORHERSAGE KÜNFTIGER EREIGNISSE

Covivio hat das von EY entwickelte **PREDICT**-Tool getestet, um die Risiken des Klimawandels für ihr Portfolio besser zu verstehen. Diese Studie konzentrierte sich auf alle kommerziellen Immobilien, die in der Umweltberichterstattung für 2019 enthalten sind, und verfolgte zwei Ziele:

- Den Prozentsatz der Vermögenswerte zu messen, die direkt von bestimmten Risiken des Klimawandels betroffen sind;
- Ausrüstung und Schutz der Gebäude der Gruppe für den Umgang mit diesen Risiken.

Auf der Grundlage von IPCC-Szenarien konnte mit dem Modell ermittelt werden, dass das Portfolio von Covivio im Zeitraum 2015–2050 im Vergleich zum Zeitraum 2005–2014 mit einem durchschnittlichen Temperaturanstieg von **0,8°C** (Szenario SSP3-7.0, mittel) zu rechnen hat. Im gleichen Zeitraum werden **14 %** (nach Fläche) der untersuchten Anlagen wahrscheinlich einem Anstieg von mehr als 1 °C ausgesetzt sein. Das Modell berücksichtigt auch zwei große Gefahren, die sich aus der Lage der Immobilien von Covivio ergeben: Hitzewellen (5 aufeinanderfolgende Tage mit

einer Temperatur von 5°C über dem historischen Durchschnitt) und starke Regenfälle (mehr als 20 mm/m<sup>2</sup>/Tag).

Ebenfalls auf der Grundlage des IPCC-Szenarios SSP3-7.0 berechnet, könnten **29 %** der analysierten Anlagen einer 20-tägigen Hitzewelle ausgesetzt sein (bzw. 13 % einer 25-tägigen Hitzewelle), und **13 %** könnten durchschnittlich 10 Tage intensive Regenfälle pro Jahr erleben. Diese ersten Ergebnisse untermauern die Analyse von Covivio, denn sie bestätigen, dass die Klimagefahren angesichts der unterschiedlichen Regionen, in denen sich die Immobilien der Gruppe befinden, begrenzt sind.

Darüber hinaus hat Covivio eine interne Risikoanalyse eines Anstiegs des Meeresspiegels um mehr als 1 Meter durchgeführt, um zu untersuchen, welche Immobilien von einem solchen Risiko betroffen sein könnten. Die Ergebnisse zeigen ein sehr geringes Risiko von 2 % (nach Wert) der analysierten Vermögenswerte für alle gewerblichen Portfolios und für eine repräsentative Stichprobe für das deutsche Wohnungsportfolio.

Die mit MSCI durchgeführte Studie liefert zusätzliche Erkenntnisse über die Auswirkungen des Risikos auf den Wert.

# 0.8 °C

DURCHSCHNITTLICHER  
TEMPERATURANSTIEG IM ZEITRAUM  
2015-2050 FÜR DAS COVIVIO-  
PORTFOLIO

# BEWERTUNG DER FINANZIELLEN FOLGEN VON KLIMARISIKEN

Seit 2020 hat Covivio MSCI beauftragt, eine **MSCI Real Estate Climate-Value-at-Risk®**-Studie für ihr Portfolio durchzuführen. Zunächst wurde diese Studie für Büroimmobilien in Frankreich, Deutschland und Italien durchgeführt. Diese Lösung wurde entwickelt, um die finanziellen Folgen von physischen und vorübergehenden Klimarisiken anhand einer Reihe anerkannter wissenschaftlicher Modelle zu berechnen und auf globaler Ebene anzuwenden. Der Climate Value-at-Risk®, ausgedrückt als

Prozentsatz des Portfoliowertes, stellt die auf einen zukünftigen Zeithorizont (2050 und 2100) abgezinsten Kosten dar. Im Jahr 2022 beschloss Covivio, den Umfang dieser Analyse auf ihr gesamtes Portfolio in Europa auszuweiten (d. h. 16,8 Mrd. € Konzernanteil Ende Dezember 2021). MSCI verwendete spezifische Daten für die Vermögenswerte von Covivio (Standort, Fläche, Gebäudetyp, Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Emissionen).

## PHYSISCHE RISIKEN

Für jede Immobilie analysiert das Modell die wichtigsten physikalischen Risiken: Überschwemmungen an Küsten und Flüssen, extreme Kälte und Hitze, heftige Winde durch tropische Stürme und Wirbelstürme, Waldbrände. Die Analyse der physischen Risiken erfolgt auf der Grundlage eines 5°C - RCP 8.5-Szenarios, demzufolge keine Verringerung der Kohlenstoffemissionen auf globaler Ebene erreicht würde. Diesem Szenario zufolge würden die

physischen Risiken bis zum Jahr 2100 0,61 % des Wertes der analysierten Immobilien ausmachen. Die wichtigsten Risiken sind Küsten- und Flussüberschwemmungen und extreme Hitze. Nur sehr wenige Covivio-Immobilien sind physischen Risiken ausgesetzt (vier sind dem Risiko von Küstenüberschwemmungen und eine dem Risiko von Flussüberschwemmungen ausgesetzt).

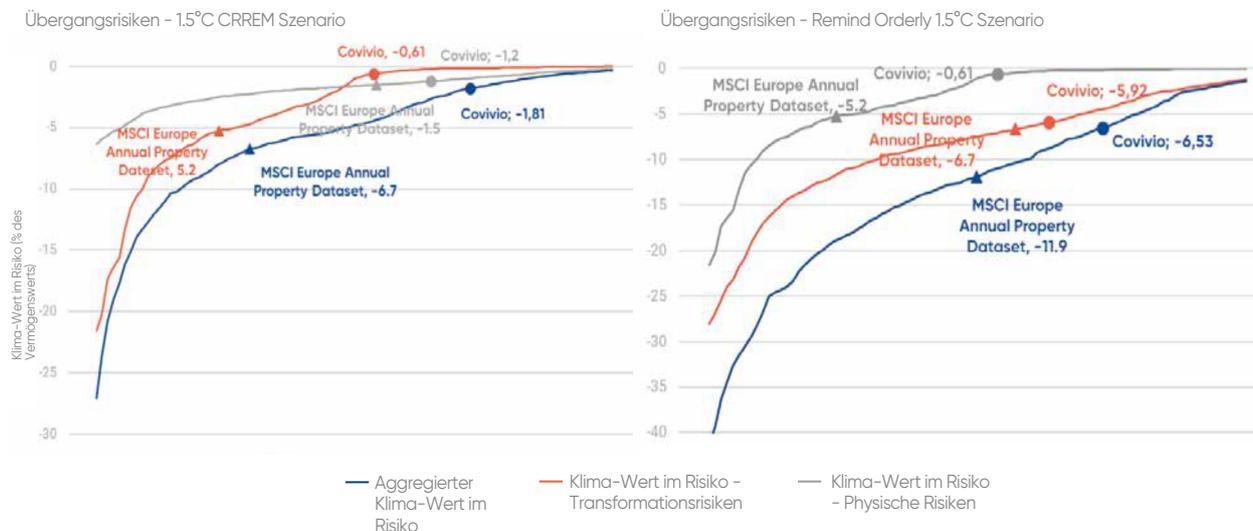
## ÜBERGANGSRISIKEN

Die Herausforderung des Portfolios liegt eher in Übergangsriskien, die mit der Notwendigkeit der Verringerung der Treibhausgasemissionen einhergehen. Die Analyse der Übergangsriskien kann anhand verschiedener Szenarien der Anpassung an einen Kohlenstoffpfad modelliert werden, wobei die erwarteten Veränderungen in Bezug auf Demografie, Energiemix und Kohlenstoffkosten berücksichtigt werden.

Portfolios aus. Diese Risikospanne [1,2-5,9 %] bis zum Jahr 2100 gemäß den ausgewählten Übergangsszenarien drückt in monetärer Hinsicht die Kosten aus, die mit dem Risiko des Nichthandelns verbunden sind, basierend auf dem aktuellen Niveau der Kohlenstoffbelastung der Immobilien. Der Kohlenstoffpfad der Gruppe und die damit verbundenen Investitionspläne (siehe unten), das Übergangsrisiko reduzieren sollen, werden bei diesen Berechnungen nicht berücksichtigt.

Nach dem REMIND Orderly Modell beträgt das Übergangsrisiko 5,92 %, also die Kosten der Anstrengungen, die unternommen werden müssen, um sich auf einen 1,5°C-Pfad einzustellen. Diese Kosten berücksichtigen die Annahme eines Anstiegs des Kohlenstoffpreises im Laufe der Zeit. Nach dem CRREM-Modell macht das Übergangsrisiko 1,20 % des Werts des Immobilien-

Das folgende Diagramm zeigt die Ergebnisse von Covivio und ihre Positionierung im Vergleich zum MSCI Europe Annual Property Benchmark (bestehend aus mehr als 35.000 Immobilien mit einem Wert von 875,5 Milliarden Euro Ende 2021).



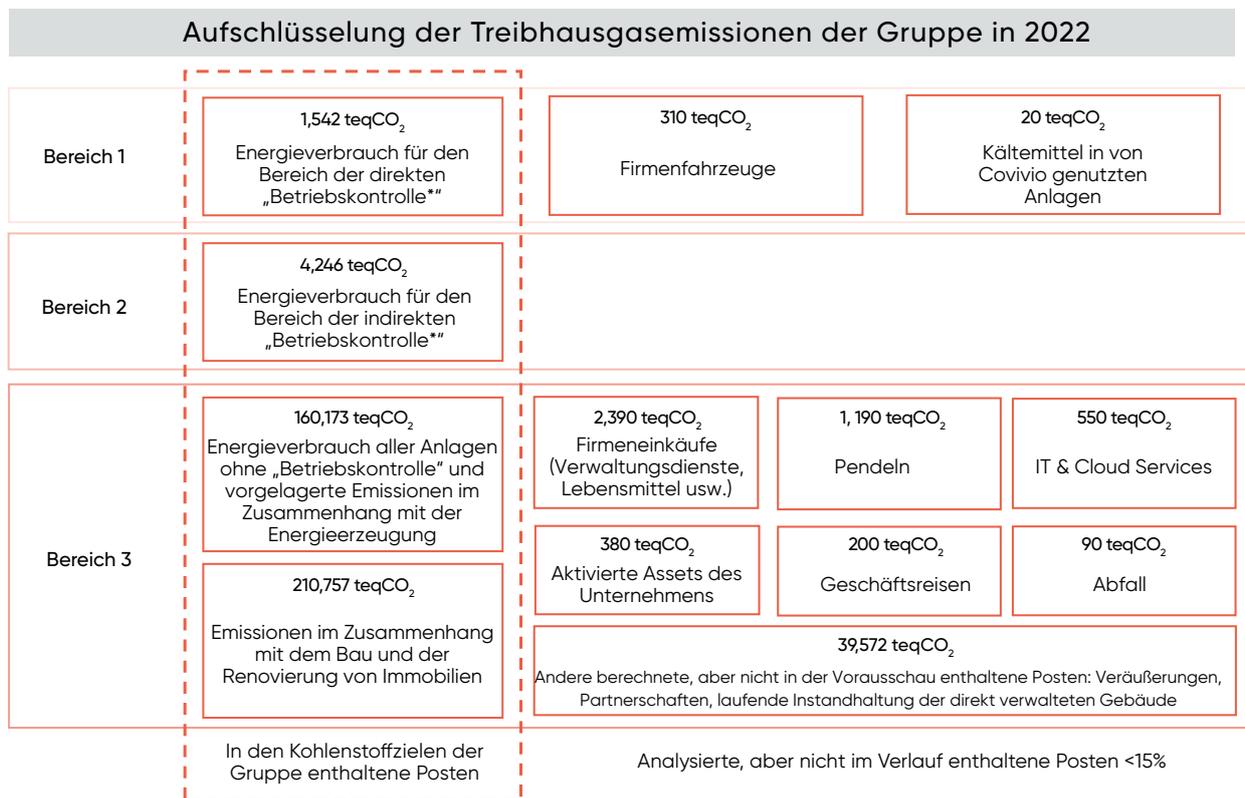
Die derzeitigen Emissionen des Portfolios entsprechen einer potenziellen Erwärmung von 2,5°C bis zum Jahr 2100. Der Kohlenstoff-Aktionsplan von Covivio muss daher weiterhin die Ziele erreichen, die sich die Gruppe selbst gesetzt hat, um ein begrenztes Erwärmungspotenzial von 1,5°C anzustreben.

# KONZERNWEITE KOHLENSTOFFBEWERTUNG ALLER FÜR COVIVIO RELEVANTEN THG- PROTOKOLL-EMISSIONEN

Diese Kohlenstoffbewertung wurde nach dem Ansatz des GHG-Protokolls anhand mehrerer Quellen durchgeführt:

- 2022 Kohlenstoff-Energie-Berichterstattung der Gruppe;
- CSTB Lebenszyklus-Analysen und Modellierung der Emissionen im Zusammenhang mit dem Bau und der Renovierung von Immobilien (Seite 12);
- Unternehmensbewertung des Kohlenstoffausstoßes, die mit Unterstützung eines Beraters durchgeführt wurde. Die verwendeten Faktoren stammen hauptsächlich aus der ADEME-Kohlenstoffdatenbank oder ihren nationalen Entsprechungen in Deutschland und Italien.

Die in der Kohlenstoffbilanz der Gruppe enthaltenen Punkte sind für Covivio angesichts ihrer Tätigkeit am wesentlichsten. Alle in diesem Dokument beschriebenen und umgesetzten Maßnahmen zielen jedoch darauf ab, alle direkt und indirekt durch die Aktivitäten von Covivio verursachten Emissionen zu reduzieren.



\*Der Bereich "Betriebskontrolle" umfasst die Gemeinschaftsbereiche von Gebäuden mit mehreren Mietparteien und Gebäuden, die von Covivio-Teams genutzt werden.

Die Emissionen im Zusammenhang mit Heimarbeit umfassen auch die Auswirkungen von Remote Work:

- Zusätzliche Emissionen im Zusammenhang mit dem Energieverbrauch der Mitarbeiter:innen oder einer Vergrößerung ihres digitalen Fußabdrucks: 48 tCO<sub>2</sub>e;
- Vermiedene Emissionen in Verbindung mit der Verringerung der Anzahl der Fahrten: 297 tCO<sub>2</sub>e.

## MESSBARE VERPFLICHTUNGEN UND ZIELE

Die wichtigsten Indikatoren und Ziele der Klimastrategie von Covivio:

Bis 2025 sollen 100% der Immobilien zertifiziert sein:

Büros Frankreich	Büros Italien	Büros Deutschland	Wohnimmobilien Deutschland	Hotels in Europa
100%	98%	46.1%	100%	87.5%

Um die Umweltqualität ihres Portfolios weiter zu verbessern, strebt Covivio sowohl beim Bau als auch beim Betrieb die höchsten Zertifizierungsniveaus an. So sind 51,2 % der Gewerbeimmobilien nach HQE/LEED/BREEAM mit "sehr gut" oder besser zertifiziert. Im Jahr 2015 lag der Anteil noch bei 18 %.

Senkung des Energieverbrauchs des Portfolios um 25% zwischen 2019 und 2030 (-24% Ende 2022) <sup>1</sup>:

Portfolio	Ziel	Zeitraumen	Leistung zu 31.12.2022
Büros Frankreich	Ziel -50% D.h. 270 kWhpe/m <sup>2</sup> /Jahr	2010/2030	237 kWhpe/m <sup>2</sup> -56% im Vergleich zu 2010
Büros Italien (Operative Kontrolle)	Ziel -30% D.h. 137 kWhpe/m <sup>2</sup> /Jahr	2015/2030	116 kWhpe/m <sup>2</sup> (233 Gesamtumfang) -41% im Vergleich zu 2015
Büros Deutschland (Operative Kontrolle)	Erstes Jahr der Berichterstattung	Noch zu definieren	127.8 kWhpe/m <sup>2</sup>
Wohnimmobilien Deutschland (representatives Panel)	Ziel -15% D.h. 194 kWhpe/m <sup>2</sup> /Jahr	2017/2025	195 kWhpe/m <sup>2</sup> -14% im Vergleich zu 2017
Hotels in Europa	Ziel -50% D.h. 308 kWhpe/m <sup>2</sup> /Jahr	2010/2030	273 kWhpe/m <sup>2</sup> -56% im Vergleich zu 2010

**Gesamtenergieverbrauch des Portfolios im Jahr 2022:** 493,951,366 kWhpe, d.h. 164.4kWhpe/m<sup>2</sup>/Jahr, davon 17% erneuerbare Energie (Ökostrom, Ökogas, Photovoltaik, Holz)

**Gesamtprimärenergieverbrauch des Portfolios:** 744,878,660 kWhpe, d.h. 247.9 kWhpe/m<sup>2</sup> im Berichtszeitraum 2022 (3,004,344 m<sup>2</sup>)

Entwicklung von 75% der Gebäude mit dem BBKA- oder einem gleichwertigen Label in Frankreich und 50% in Deutschland und Italien bis 2025

- 14% der Fläche und 39% des Budgets (Anteil der Gruppe) bis Ende 2022 in Frankreich
- Covivio ist Partner bei der Entwicklung eines europäischen Labels für kohlenstoffarme Gebäude <sup>2</sup>

Erreichen von 100% Ökostrom im Bereich „Betriebssteuerung“ bis Ende 2025

- 79% bis Ende 2022

Zum 31.12.2022

ENERGIEINTENSITÄT DES PORTFOLIOS

**248 KWHEP/M<sup>2</sup>**

ODER -24% IM VERGLEICH ZU 2019  
ZIEL -25% BIS 2030

KOHLENSTOFFBELASTUNG (BEREICHE 1,2,3)

**57 KGCO<sub>2</sub>/M<sup>2</sup>**

ODER -24% IM VERGLEICH ZU 2019  
ZIEL -40% BIS 2030

PORTFOLIO ZERTIFIZIERUNGEN

**93.2%**

NACH GRUPPENANTEILSWERT  
ZIEL 100% BIS 2025

<sup>1</sup> Aktualisierung des Primärenergiekoeffizienten für Strom im Jahr 2022.

<sup>2</sup> <https://www.batimentbascarbhone.org/wp-content/uploads/2022/03/2022-03-14-LCB-Initiative-Press-Release.pdf>

# BERICHT DES UNABHÄNGIGEN PRÜFERS MIT BEGRENZTER PRÜFUNGSSICHERHEIT ZU EINER AUSWAHL NICHT-FINANZIELLER INFORMATIONEN AUS DEM KLIMABERICHT

GESCHÄFTSJAHR ZUM 31. DEZEMBER 2022

Sehr geehrte Mitglieder der Geschäftsführung,

In unserer Eigenschaft als unabhängiger Wirtschaftsprüfer, Mitglied des Netzwerks eines der Abschlussprüfer Ihres Unternehmens (im Folgenden "Unternehmen"), haben wir auftragsgemäß Arbeiten durchgeführt, die darauf abzielen, eine Schlussfolgerung in Form einer begrenzten Prüfungssicherheit über die Übereinstimmung der vom Unternehmen ausgewählten nicht-finanziellen Informationen, die im Klimabericht für das am 31. Dezember 2022 endende Geschäftsjahr dargestellt werden und in Anlage 1 (im Folgenden "Informationen") aufgeführt sind, mit den Verfahren des Unternehmens (im Folgenden "Leitlinien") zu formulieren.

## Schlussfolgerung in Form einer eingeschränkten Versicherung

Auf der Grundlage der von uns durchgeführten Verfahren, wie im Abschnitt "Art und Umfang der Arbeiten" beschrieben, und der von uns gesammelten Informationen haben wir keine wesentlichen Anomalien festgestellt, die die Tatsache in Frage stellen würden, dass die Informationen in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den Leitlinien erstellt wurden.

## Aufbereitung der Informationen

Das Fehlen eines allgemein akzeptierten Referenzrahmens oder etablierter Praktiken, auf deren Grundlage die Informationen zu bewerten und zu messen sind, erlaubt die Verwendung unterschiedlicher, aber akzeptabler Messverfahren, die die Vergleichbarkeit zwischen den Unternehmen und im Zeitverlauf beeinträchtigen können.

Folglich müssen die Informationen unter Bezugnahme auf die Leitlinien gelesen und verstanden werden, deren wesentliche Elemente im Klimabericht dargestellt werden und auf Anfrage am Hauptsitz des Unternehmens erhältlich sind.

## Beschränkungen bei der Erstellung der Informationen

Wie im Klimabericht angegeben, können die Informationen mit Unsicherheiten behaftet sein, die mit dem Stand der wissenschaftlichen oder wirtschaftlichen Erkenntnisse und der Qualität der verwendeten externen Daten zusammenhängen. Bestimmte Informationen sind von den methodischen Entscheidungen, Annahmen und/oder Schätzungen abhängig, die zu ihrer Erstellung verwendet und im Klimabericht dargestellt wurden.

## Verantwortung des Unternehmens

Im Rahmen dieses proaktiven Ansatzes ist das Unternehmen

verantwortlich für:

- die Auswahl oder Festlegung geeigneter Kriterien für die Erstellung der Informationen;
- die Erstellung der Informationen in Übereinstimmung mit den Leitlinien, die von ihm erstellt wurden und für deren Bereitstellung es verantwortlich ist;
- die Einrichtung eines internen Kontrollsystems, das es für erforderlich hält, um Informationen zu erstellen, die frei von wesentlichen Falschaussagen sind, unabhängig davon, ob diese auf Betrug oder Fehler zurückzuführen sind.

## Verantwortung des unabhängigen Prüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Arbeiten eine Schlussfolgerung in Form einer begrenzten Sicherheit zu geben, dass die Informationen in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den Leitlinien erstellt wurden.

Es liegt jedoch nicht in unserer Verantwortung, den gesamten Klimabericht für das am 31. Dezember 2022 endende Geschäftsjahr und insbesondere die Einhaltung der geltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften durch das Unternehmen zu beurteilen.

Da wir dafür verantwortlich sind, ein unabhängiges Urteil über die vom Management erstellten Informationen abzugeben, sind wir nicht befugt, an der Erstellung dieser Informationen mitzuwirken, da dies unsere Unabhängigkeit beeinträchtigen könnte.

## Anwendbare Berufsgrundsätze

Wir haben die nachfolgend beschriebenen Arbeiten in Übereinstimmung mit ISAE 3000 (überarbeitet) <sup>1</sup> und den in Frankreich geltenden Berufsgrundsätzen durchgeführt.

## Unabhängigkeit und Qualitätskontrolle

Unsere Unabhängigkeit ist durch die Bestimmungen unserer Berufsgrundsätze definiert. Darüber hinaus haben wir ein Qualitätskontrollsystem eingeführt, das dokumentierte Richtlinien und Verfahren umfasst, um die Einhaltung der geltenden Gesetze und Vorschriften, Standesregeln und Berufsstandards zu gewährleisten.

## Mittel und Ressourcen

Für unsere Arbeit haben wir die Fähigkeiten von fünf Personen genutzt und sie erfolgte zwischen September 2022 und Mai 2023 über einen Zeitraum von insgesamt elf Wochen.

<sup>1</sup> ISAE 3000 (überarbeitet) – Prüfungsaufträge mit Ausnahme von Prüfungen oder Reviews historischer Finanzinformationen

## Die Widerstandsfähigkeit des Geschäftsmodells von Covivio gegenüber Klimarisiken

Bericht des unabhängigen Prüfers mit begrenzter Prüfungssicherheit zu einer Auswahl nicht-finanzieller Informationen aus dem Klimabericht

### Art und Umfang der Arbeit

Wir haben unsere Arbeit unter Berücksichtigung des Risikos einer wesentlichen Falschdarstellung der Informationen geplant und durchgeführt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns angewandten Stichprobenverfahren und der Umfang der Stichproben nach unserem pflichtgemäßen Ermessen eine Schlussfolgerung mit begrenzter Sicherheit erlauben:

- Wir haben uns ein Bild von der Tätigkeit aller konsolidierten Unternehmen und der Beschreibung der damit verbundenen Hauptrisiken gemacht;
- Wir haben die Angemessenheit der Richtlinien im Hinblick auf ihre Relevanz, Vollständigkeit, Zuverlässigkeit, Neutralität und Verständlichkeit beurteilt, wobei wir gegebenenfalls die besten Praktiken des Sektors berücksichtigt haben;
- Wir haben dokumentarische Quellen konsultiert und Interviews geführt, um die in Anhang 1 dargestellten qualitativen Informationen zu untermauern;
- Wir haben die quantitativen Informationen in Anlage 1 verwendet:
  - Analyseverfahren, bestehend aus der Überprüfung der korrekt gesammelten Daten sowie die Konsistenz ihrer Änderungen;
  - detaillierte Tests auf der Grundlage von Stichproben, bei denen

die korrekte Anwendung von Definitionen und Verfahren überprüft und die Daten mit den Belegen abgeglichen werden.

Diese Arbeit wurde an einer Auswahl der folgenden Portfolios durchgeführt: Covivio Office Holding (Büros in Deutschland) und Büros in Frankreich, und umfasst zwischen 5 % und 100 % der für diese Tests ausgewählten konsolidierten Daten (5 % des Wasserverbrauchs, 21 % des Abfallaufkommens, 24 % des Endenergieverbrauchs, 100 % der durchgeführten Energiediagnosen);

- Wir haben uns ein Bild der internen Kontroll- und Risikomanagementverfahren gemacht, die das Unternehmen eingeführt hat, und wir haben den Prozess der Datenerhebung bewertet, um die Vollständigkeit und Korrektheit der Informationen zu gewährleisten;
- Wir haben die Gesamtkonsistenz der nicht-finanziellen Informationen mit unserem Wissen über alle in den Konsolidierungskreis einbezogenen Unternehmen beurteilt.

Die im Rahmen einer Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit durchgeführten Prüfungsaktivitäten sind weniger umfangreich als bei einer Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berufsausübung; bei einem höheren Grad der Sicherheit wären umfangreichere Prüfungsaktivitäten erforderlich gewesen.

Paris-La Défense, 30. Juni 2023

**Philippe Aubain**

Partner, Nachhaltige Entwicklung

Appendix 1: Die wichtigsten Informationen

### Quantitative Informationen (einschließlich wichtiger Leistungsindikatoren)      Qualitative Informationen (Maßnahmen und Ergebnisse)

#### Soziale Informationen

Gesamtbelegschaft  
Prozentsatz der Mitarbeitenden mit unbefristeten Verträgen.

-

#### Informationen zur Umwelt

Zertifizierungsrate der Immobilien (Frankreich Core Offices, Italien Offices, Deutschland Offices, Deutschland Residential, Hotels Europe).  
Energieintensität (kWhfe/m<sup>2</sup>/Jahr und kWhpe/m<sup>2</sup>/Jahr) des Immobilienportfolios.  
Kohlenstoffintensität (kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/Jahr) des Immobilienportfolios (Bereich 1, Bereich 2 (marktbasiert) und Bereich 3 (Emissionen aus dem Energieverbrauch der Mietflächen von Büroimmobilien mit mehreren Mietparteien, Büroimmobilien mit einer Mietpartei, Hotels und Wohnungen in Deutschland sowie vorgelagerte Emissionen im Zusammenhang mit dem Energieverbrauch)

Maßnahmen zur Überschreitung von Baustandards und zur Bekämpfung der Veralterung von Anlagen

Die Ergebnisse der Maßnahmen zur Zertifizierung der Anlagen. Maßnahmen zur Verbesserung der Umweltleistung des Portfolios und zur Senkung der Betriebskosten

Der für die Aktivitäten von Covivio entwickelte Kohlenstoffpfad, der mit den Zielen zwischen 1,5 und 2°C übereinstimmt und von der Science Based Targets Initiative validiert wurde.

Wasserintensität (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/Jahr) des Portfolios.

#### Gesellschaftliche Informationen

Zugänglichkeit der öffentlichen Verkehrsmittel.

Maßnahmen zur Gewährleistung der Nachhaltigkeit der Lieferkette. Beziehungen und Zusammenarbeit mit Interessengruppen, insbesondere mit Kunden. Maßnahmen, die ergriffen werden, um die Zugänglichkeit von Gebäuden zu priorisieren.



Designed & published by  **LABRADOR** +33 (0)1 53 06 30 80

Photo credits:

Covivio, Martyna Pawlak, Diego de Pol, Carlo Ratti Associati, Olivier Ouadah, ALAIN Buu; Thomas Laisné,  
LBB Architecture, PCA Stream, Sauerbruch Hutton, Linus Lintner, Patrick Sordoillet

30 avenue Kléber – 75116 Paris  
**covivio.eu**

Folgen Sie uns auf Twitter @covivio\_ und in den anderen  
sozialen Netzwerken



**COVIVIO**