

PERSPEKTIVEN

ARBEITEN WORK · REISEN TRAVEL · WOHNEN LIVE



Das Büro wandelt sich weiter!
Office continues its transformation!
S. 3

Wie sehen die Metropolen der Zukunft aus?
What will the cities of tomorrow be made of?
S. 7

Ausblick und Beziehungen
Long-term vision and relationships
S. 11

Gemeinsames Engagement
Engaging with its stakeholders
S. 14



Christophe KULLMANN
CEO, Covivio

„Die Stärke des diversifizierten europäischen Modells“ “The strength of the diversified European model”

Was hat uns dieses besondere Jahr 2020 gelehrt?

Die Immobilienbranche hat der aktuellen Krise recht gut getrotzt. Covivio hat mit seinem soliden Geschäftsmodell und dem Einsatz seiner Mitarbeitenden viel Anpassungsvermögen bewiesen. Europaweit sind wir breit aufgestellt und konnten dadurch ein gutes Ergebnis erzielen: Wir haben den Wert unseres Portfolios gesteigert, in Deutschland expandiert, unsere Verkaufspläne erfolgreich umgesetzt und neue Projekte verfolgt. Dies spiegelt unsere gute Asset-Management-Strategie sowie die Qualität unserer Projekt-Pipeline wider. Auch durch unsere Kundenorientierung und die Fähigkeit, unser Angebot an die sich wandelnden Bedürfnisse anzupassen, konnten wir uns vom Wettbewerb abheben: sei es bei der Betreuung von Kunden, die sich für Büroflächen von Covivio entschieden haben, bei der Wohnraumvermietung, bei der wir weiter auf das Vertrauen unserer Kunden zählen können oder bei unseren Hotelpartnern, die wir in der Krise unterstützen.

Wie sehen Sie die Zukunft?

Covivio ist gut positioniert. Im Büromarkt liegt der Fokus immer mehr auf einer zentralen Lage sowie hochwertigen Flächen, Flexibilität und Dienstleistungen. Da sich unsere Entwicklungsprojekte größtenteils in den Zentren europäischer Großstädte befinden und sich unser Angebot perfekt ergänzt, sind wir hervorragend aufgestellt. Im Wohnungsmarkt werden wir weiter auf die dynamischsten deutschen Großstädte setzen und dort investieren. In Frankreich verstärken wir die Pläne zur Umwandlung von nicht mehr genutzten Büroflächen in Wohnraum, besonders im Großraum Paris und in Bordeaux. Im Hotelgeschäft lässt die Erholung zwar weiter auf sich warten, aber der Sektor kann auf einem guten Fundament aufbauen. Wir wollen unsere Position in jenen Märkten stärken, die zuerst vom Aufschwung profitieren.

Hat sich die Haltung von Covivio geändert?

Partnerschaften sind Teil unserer DNA. Das ändert sich nicht, ganz im Gegenteil. Die Krise hat sowohl unsere Werte als auch unser Motto „Nachhaltige Beziehungen und Wohlbefinden schaffen“ gestärkt. Um unsere Ziele zu erreichen, müssen wir offen, aufmerksam und agil sein. Das wissen unsere Teams, denen ich für ihren Einsatz sehr danke.

What have we learnt from this very special year?

Real estate held up pretty well throughout the current crisis. Covivio was able to adapt successfully, thanks to a resilient business model and the commitment of its teams. Our complementary business lines and European reach helped us put in a solid performance: growing the value of the portfolio, expanding in Germany, successfully completing our disposals programme, continuing our developments, etc. Performance in all these areas was driven by the quality of our asset management policy and of our development pipeline. Also, our client-focused culture and ability to come up with offers to match changing demands made a big difference, whether in dealing with office customers who chose Covivio spaces, residential tenants who kept faith in us, or hotel partners whom we helped get through the crisis.

How do you see the next step?

Covivio has strong advantages. In Offices, companies are looking to move ever closer to the city-centre, in high-quality spaces with flexible services. Most of our development pipeline is in the central districts of Europe's leading cities and the complementary nature of our offering means we are well-placed to meet the demand. In Residential, we will continue to invest and run development projects in Germany's most dynamic cities. In France, we are stepping up plans to transform obsolete office space into housing units, with many projects on the go, particularly in Greater Paris and Bordeaux. Finally, in the Hotel sector, while the timing of the recovery remains far from clear, sector fundamentals remain firm. We will be consolidating our position in the markets first in line for recovery.

In terms of mindset, have things changed for Covivio?

Partnership culture is part of our DNA. This won't change. Quite the reverse. Both our culture and our purpose - "Build sustainable relationships and well-being" - were reinforced by the crisis. To achieve our aims, we will have to remain open, attentive and agile, something that our teams are well able to do, and I thank them for their commitment.

”

In Mailand hatten wir insbesondere mit der Eröffnung des ersten Wellio-Standorts und dem neuen Abenteuer Scalo di Porta Romana, bei dem ein früherer Bahnhof in ein vielseitiges und innovatives Stadtviertel verwandelt wird, ein sehr spannendes Jahr. Gemeinsamer Nenner dieser und vieler weiterer Projekte ist die Freude daran, die Stadt zu verändern und lebhaftere, einladende Orte zu schaffen, an denen man sich wieder trifft.“

“The year was very active in Milan, with the opening of the first Wellio site and the beginning of the Scalo di Porta Romana adventure, the future transformation of a former railway yard into a mixed and innovative district. These projects, and many others, have as a common denominator the desire to transform the city, design lively and welcoming places where to meet again.”



Alexei DAL PASTRO
CEO Italien / Italy, Covivio

”

In Deutschland hat Covivio sein Portfolio mit verschiedenen Ankäufen, einer schnelleren Projektentwicklung und gezielten Verkäufen weiter verändert. Vor allem aber haben wir unsere Präsenz nicht nur im Wohnraum- und Hotelgeschäft, sondern auch im Büromarkt weiter gestärkt. Heute haben wir alle Trümpfe in der Hand, um die Erwartungen unserer Kunden und Partner, deren Bedürfnisse sich stetig ändern, zu erfüllen.“

“In Germany, Covivio has continued to set its assets in motion with several acquisitions, accelerated developments, targeted disposals... but above all, we have strengthened our presence, beside residential and hotel, also in the office market. Today, we have all the cards in hand to meet the expectations of our partners and customers, whose needs are constantly evolving.”



Dr. Daniel FREY
CEO Deutschland / Germany, Covivio

DAS BÜRO WANDELT SICH WEITER! OFFICE CONTINUES ITS TRANSFORMATION!

In den letzten Jahren sind zahlreiche neue Trends entstanden (Dienstleistungen, Flexibilität, Digitalisierung), die sich dann 2020 gänzlich am Arbeitsplatz durchgesetzt haben. Schon 2017 hatte Covivio diese Trends mit der Lancierung des flexiblen Raumkonzepts Wellio und der Einführung eines umfassenden Serviceangebots vorweggenommen. Heute müssen Immobilienunternehmen noch schneller sein und weiter gehen, um die Anforderungen von Unternehmen zu erfüllen, die das klassische Bürokonzept infrage stellen und deren Mitarbeitende sich besonders durch das Home-Office bereits an neue Arbeitsweisen gewöhnt haben.

Flexibilität und maßgeschneiderte Angebote

Gemäß einer 2020* von Covivio und OpinionWay durchgeführten Studie ist Flexibilität für 27% der Mitarbeitenden das wichtigste Mittel, um die Arbeitsbedingungen zu verbessern. Diese Zahl ist im letzten Jahr weiter gestiegen. Auch die Top-Manager stimmen zu: 70% sagen, dass sie Veränderungen an den vorhandenen Immobilien planen. Flexibilität bedeutet, verschiedene Raumtypen zu haben, die sich beliebig kombinieren lassen, und Mietverträge, die Flächenanpassungen zulassen. So entstehen neue Prioritäten. Covivio kommt diesem Bedürfnis nach, indem das Unternehmen kommerzielles Leasing mit flexiblen Verträgen kombiniert hat, um hybride, speziell zugeschnittene Lösungen für seine Kunden anzubieten.

Das Büro: schöner als zu Hause

Für Unternehmen, die den Teamzusammenhalt fördern und ihre Werte leben möchten, sind dazu geeignete Büroflächen von strategischer Bedeutung. Das heißt, dass es 2021 im Büro nicht mehr nur genauso schön sein muss wie zu Hause, sondern schöner! Ein Ort, an dem man sich wohlfühlt! Die Unternehmen müssen ein Gemeinschaftsgefühl schaffen. Dazu müssen sie ein Arbeitsumfeld bieten, das ihre Vision widerspiegelt, um Mitarbeitende anzuziehen und langfristig zu halten.

Several trends had already emerged in recent years (services-flexibility-digitisation), but 2020 gave added impetus to the transformation of workspaces. Covivio had anticipated these developments in 2017 by launching Wellio, its flex-office offering, and ramping up its service approach. Today, property companies have to move faster and go further to meet the demands of companies that are questioning the role of their offices, and employees whose habits have already changed, particularly when it comes to remote working.

A new world of flexibility and customised offerings

A Covivio study run with OpinionWay in 2020* found that flexibility is seen as the primary way to improve the working environment, cited by 27% of employees. This figure has only increased in 2020. Top managers tell the same story, 70% saying they want to make changes to enhance their real estate. Flexibility means multiple types of spaces and fittings which can be mixed and matched, or contracts that allow changes in surface area. This is now becoming a priority. Covivio has met this demand by combining commercial leasing with flexible contracts to offer hybrid specially tailored solutions to its clients.

An office that beats being at home

Real estate is strategic for companies, which are looking for spaces that can bring together their teams and instil their culture. The implication is that, in 2021, it is no longer enough for the office to be as good as home... it has to be better! A place people want to be. Companies will have to recreate a feeling of community and a shared dynamic. In this respect, workspaces and how they translate companies' vision, particularly to attract and retain talents, will be key.

70%

des Top-Managements
plant Veränderungen,
um ihre Immobilien
besser zu nutzen.

70% of top managers
say they want to make
changes to enhance
their real estate.

* Studie, die zusammen mit OpinionWay in drei Erhebungswellen (Februar, Juli und Oktober 2020) unter einer repräsentativen Stichprobe französischer Mitarbeitender und Top-Manager aus der Privatwirtschaft in Unternehmen ab 150 Mitarbeitenden durchgeführt wurde. / Study conducted with OpinionWay in three survey waves (February, July and October 2020) of a representative sample of French employees and top managers in the private sector working in companies with headcounts of at least 250.





In Paris siedelt sich Wellio im Viertel Gobelins an In Paris, Wellio settles down in Gobelins district

In der Nähe des Jardin du Luxembourg in Paris hat Covivio sein siebtes Wellio-Gebäude errichtet. Ein neuer Meilenstein bei der Einführung des Pro-Working-Konzepts.

Geschäftssitz mit flexiblem Vertrag

Covivio hatte das Gebäude, in dem bis vor Kurzem Orange ansässig war, 2006 erworben, es vollständig umgebaut und zu seinem neuesten Wellio-Standort gemacht. Dieses historische Gebäude mit einer Grundfläche von 4500 m² in ein flexibel nutzbares Bürogebäude zu verwandeln, stellte eine große Herausforderung dar. Aber es hat geklappt: Bereits sechs Monate vor Eröffnung wurde ein neuer Mieter gefunden: Eine Behörde mietet das gesamte Gebäude im Rahmen eines flexiblen fünfjährigen Mietvertrags. Was gab den Ausschlag? Der Standort, das Raumgefühl, die Flexibilität und die Betreuung durch Covivio.

Ein wichtiges Serviceangebot

Für dieses untypische Projekt hat Covivio mit den Mitarbeitenden und dem Management des künftigen Mieters Design-Thinking-Workshops organisiert, um die Kultur des Unternehmens zu verstehen und diese im Raumkonzept widerzuspiegeln. So konnten Räume und Dienstleistungen konzipiert werden, die den Werten und Bedürfnissen des Kunden entsprechen. Das Dienstleistungsangebot umfasst zwei Bars, Sporteinrichtungen, Wellness-Sessions, ein Kulturangebot, einen Gemeinschaftsgarten, eine Bibliothek, Boxen mit Bio-Gemüse und vernetzte Kühlschränke – all dies betreut von einem engagierten Rezeptionsteam.

Covivio chose a site near Paris' Jardin du Luxembourg for its seventh Wellio building. A new stage in the roll-out of its pro-working offer.

Choosing a flexible contract to set up its headquarters

The building was acquired by Covivio in 2006 and was occupied until now by Orange. It has just been completely restructured to host the latest Wellio site. Transforming this historic 4,500 m² building into a flexible office space was a real challenge. But it worked, as the site has found an occupant six months before delivery: a public sector body will take the whole surface area for its teams under a flexible five-year contract. What made it stand out? Location, the design of the site, flexibility and the support from Covivio teams.

An essential advisory offering

For this unusual project, Covivio held design thinking workshops with the teams and management of the future client, to understand the corporate culture and translate it into the design of the workspace. This made it possible to define the layout of the spaces and tailor the services to suit the values and needs of the client. The services offering includes two bars, sports facilities, well-being sessions, a cultural programme, a community kitchen garden, a shared library, organic veg boxes and smart fridges... All led by a dedicated services and reception team.

”

Unser Kunde hatte für seine Mitarbeitenden eine moderne Arbeitsumgebung im Sinn. Es sollten sowohl digitale als auch physische Orte der Zusammenarbeit und der Vernetzung entstehen. Durch die Flexibilität unseres Angebots und unsere Kundenorientierung konnten wir Räume schaffen, die exakt den Vorstellungen unseres Kunden entsprechen.“

“The client wanted to evolve the way teams worked, notably by creating spaces that encouraged collaboration and connections, both digital and face-to-face. The flexibility of our offering and our client-focused culture meant that together we were able to build a space to match their vision.”



Céline LEONARDI

Leiterin Büovermietung
Covivio Frankreich und Leiterin
Wellio / Offices Leasing Director,
Covivio, France & Wellio Director

Das Büro neu denken

Rethinking the Office experience

Nicht nur Flexibilität ist gefragt. Auch die Erwartungen an die angebotenen Dienstleistungen und das Erlebnis am Arbeitsplatz verändern sich. Covivio setzt auf Kundenorientierung, um Grenzen zu überwinden und neue Angebote einzuführen.

5 Achsen der Veränderung

Um in seinem Bürogebäude ein erfolgreiches Arbeitserlebnis zu bieten, setzte Covivio auf fünf verschiedene Aspekte: die Customer-Journey, Dienstleistungen, Wohlbefinden, Digitalisierung und Anpassungsfähigkeit. Die Teams von Covivio arbeiten eng zusammen und können auch auf den Erfahrungsschatz aus anderen Bereichen wie der Hotellerie zurückgreifen, um ein ganz neues Büroerlebnis zu schaffen. Hier kommen Kompetenzen von der künstlerischen Gestaltung bis zur Digitalisierung zum Tragen, beispielsweise mit einer App zur Nutzung des Serviceangebots, um Räume zu buchen, Druckaufträge zu verwalten und Standortdaten zu sammeln. Das im Juni 2021 übergebene Projekt Silex2 in Lyon stellt eine perfekte Zusammenfassung dieses globalen Ansatzes dar.

Das Büro als soziale Plattform

Eine weitere Herausforderung bestand darin, die soziale Bedeutung des Büros zu erhalten und zu stärken. Fragt man Mitarbeitende, was ein gutes Arbeitsumfeld ausmacht, nennen 77% die Arbeitsatmosphäre an erster Stelle. Damit das Büro diesem Bedürfnis entspricht, muss es zur sozialen Plattform werden, einem Ort, an dem sich die Räume wie Bausteine kombinieren und verändern lassen und wo man sich trifft und austauscht.

Besides flexibility, expectations about the services and experience workspaces should provide are also evolving. Covivio is capitalising on its client-focused culture to push boundaries and expand its offers.

5 levers for action

For Covivio, the key to delivering an office building with the right experience at its heart is the judicious application of five elements: customer journey, services, well-being, digital technology and continuous adaptation. Covivio's teams work together and draw on the group's other areas of expertise, such as hotels, to rethink the office experience. This demands skills that range from artistic to digital, such as an app to access building services, book spaces, manage printouts and collect data on the site. The Silex² project in Lyon, delivered in June 2021, is a perfect synthesis of this comprehensive approach.

The office as a social platform

Another issue is to sustain and affirm the social role of office life. When employees are asked what defines a pleasant working environment, the working atmosphere is the first criterion, cited by 77%. To meet this need, the office has to become a social platform, a destination with modular reversible spaces where people come to meet and exchange ideas.

”

Mit Projekten wie So Pop in Paris und Vitae in Mailand haben wir hybride Mischungen aus Wohn- und Arbeitsorten geschaffen, wo man vom Sitzungszimmer über eine Kunstausstellung in den Gemeinschaftsgarten gelangt, um dann auf der Dachterrasse einen Kaffee zu trinken. Eine ganz neue Erfahrung! “

“With projects like So Pop in Paris or Vitae in Milan, we are creating hybrid spaces, both workspace and living space, where you move from meeting room to art exhibition to community garden before going for a coffee on the rooftop. It's a whole new experience!”



Olivier ESTÈVE
Stellvertretender CEO /
Deputy CEO, Covivio



Büros in Deutschland: Covivio auf der Überholspur Offices in Germany: Covivio steps up the pace

In Deutschland befinden sich 37% des Immobilienportfolios von Covivio und verteilen sich auf die drei strategischen Märkte: Büros, Wohnen und Hotels. Covivio ist seit 2005 in Deutschland aktiv und investiert seit 2018 in den Büromarkt im Land. 2020 erreichte Covivio mit dem Erwerb eines Büro-Portfolios im Wert von über 1 Mrd. EUR einen wichtigen Meilenstein. Damit erweiterte Covivio sein Portfolio um zehn Bürogebäude mit einer Gesamtfläche von etwa 290 000 m² in Frankfurt, Düsseldorf, Hamburg und München. Der deutsche Büromarkt gilt als einer der solidesten in Europa. Die Gruppe will hier mit derselben Strategie wie in Frankreich und Italien weiteren Mehrwert schaffen.

Covivio has 37% of its portfolio in Germany, with major positions in three strategic markets: Offices, Residential and Hotels. The company has been active in Germany since 2005 but only began investing in the German office market in 2018. In 2020, Covivio took a major leap forward with the acquisition of an office portfolio for more than €1 billion.

The deal expanded Covivio's portfolio by ten office buildings, covering some 290,000 m², in Frankfurt, Düsseldorf, Hamburg and Munich. The German office market boasts some of the strongest fundamentals in Europe. The group plans to apply the same value-creating strategy to this portfolio as in France and Italy.

”

Diese vier Großstädte gehören neben Paris, Berlin und Mailand, wo Covivio bereits präsent ist, zu den dynamischsten Büromärkten Europas. Dank unserer Kundenorientierung, unserer europäischen Referenzprojekte und unserer Entwicklungskompetenz sind wir in der Lage, diese Arbeitsorte vollkommen neu zu denken, sie um neue Dienstleistungen zu ergänzen und den Mietern zu mehr Effizienz und Produktivität zu verhelfen. Das ist das Markenzeichen von Covivio!“

“These German cities are among the most dynamic office markets in Europe, in addition to Paris, Berlin and Milan where Covivio is already active. Thanks to our ability to listen to our customers, our references in Europe and our asset management and development expertise, we have the capacity to rethink these workspaces, to enrich them with new services and to make them more efficient and flexible for their occupants. This is the Covivio trademark!”



Marcus SÄLINGER

Leiter Asset-Management Büros Deutschland /
Head of Asset Management Offices, Germany, Covivio

In Italien öffnet der erste Pro-Working-Space Italy opens its first pro-working space

Für den ersten Wellio-Standort außerhalb Frankreichs hat Covivio das historische Zentrum von Mailand gewählt. Eine perfekte Allianz zwischen Geschichte und Moderne. Das an einer der meistbefahrenen Straßen Mailands gelegene Gebäude Dante 7 wurde vollständig umgebaut und bietet 400 Arbeitsplätze auf 4700 m². Das erste mit dem Label WiredScore ausgezeichnete Gebäude Italiens stellt eine Hommage an die milanesische Architektur dar. Es deckt das gesamte Serviceangebot von Wellio ab: sowohl im Design als auch Ausstattung individualisierbare Einzelbüros, Co-Working-Stationen, Besprechungs- und Veranstaltungsräume etc. und natürlich eine bunte Palette an Dienstleistungen, die über eine Mobil-App zur Verfügung stehen. Dies umfasst auch Kooperationen mit Startups wie Foorban, das die Welt der Firmenkantinen revolutioniert, oder TopLife Concierge, das vom Babysitting bis zur Event-Organisation alles bietet.

Covivio chose the historic heart of Milan for its first Wellio site outside France. A perfect blend of history and modernity.

Located in one of the busiest streets of Milan, the Dante 7 building has been totally transformed and offers 400 workstations across 4,700 m² of floor space. The building, the first in Italy to obtain WiredScore certification, is a tribute to the Milanese architectural style. It includes all the types of spaces in the Wellio offering: customisable private offices – in terms of design and equipment – coworking desks, meeting rooms, event spaces, etc. And, of course, a wide range of services for users, accessible via the dedicated mobile app. These include partnerships with start-ups like Foorban, which is revolutionising company catering, or TopLife Concierge, with its baby-sitting service, event organisation, etc.

”

Wellio Dante überzeugt mit Elementen, die im Vergleich zu traditionellen Büros eher unkonventionell sind. Jede Etage ist von einem anderen, in Mailand entstandenen Kunst- und Designtrend inspiriert: Poetisch, radikal und episch. So sollen anregende Arbeitsplätze voller Kultur und Schönheit bereitgestellt werden, die von einem reichhaltigen und in Mailand einzigartigen Dienstleistungsangebot ergänzt werden, wie einer Bar, einem Restaurant, Gemeinschaftsküchen, einem Patio, einem Fitnessraum und einer Bibliothek.“

“Wellio Dante has a distinctive character, with unconventional elements when compared with traditional offices, while respecting an image suitable for structured companies. Each floor draws its particular inspiration from celebrated art and design trends developed in Milan: the 900' style, Poetic, Radical and Epic style. With the goal to offer a stimulating work environment, rich in culture and beauty, together with a high level of services that are unique in Milan, including a bar, rooftop, restaurant, common kitchens, patio, gym and library.”



Francesca VAGLIANI

Co-Leiterin Entwicklung Büros Italien /
Offices Co-head of Development, Italy, Covivio



WIE SEHEN DIE METROPOLEN DER ZUKUNFT AUS? WHAT WILL THE CITIES OF TOMORROW BE MADE OF?

Auch die grundlegenden Prinzipien der Stadt werden infrage gestellt. Wie kann man Städte nicht nur attraktiv, sondern erstrebenswert machen? Für Covivio sind die Antworten vielfältig. Natürlich soll die Stadt innovativ und vielseitig sein, vor allem aber muss sie leicht wandelbar sein.

Die städtischen Räume und Nutzungszwecke müssen immer weiter geöffnet werden. Darin besteht der Grundsatz der Mischnutzung. Die Bewohner/-innen wünschen sich Orte, die Zugang zu verschiedensten Angeboten und Dienstleistungen bieten: Arbeiten im Hotel, Nutzung der Concierge-Dienstleistungen im Büro, zwischendurch ein Kaffee in den Gemeinschaftsräumen. Diesen fließenden Mischansatz setzt Covivio in Berlin mit dem Projekt Alexanderplatz, in Mailand mit dem Projekt Vitae und in Paris mit dem Stream Building um. Die Gebäude öffnen sich der Stadt und lassen verschiedenste Nutzungszwecke an einem Ort verschmelzen. Mit dem Bekenntnis zur Initiative „1 immeuble, 1 oeuvre“ („1 Gebäude, 1 Kunstwerk“) folgt Covivio derselben Logik: Dabei wird der Großteil der Kunstwerke in der Lobby und den Außenräumen platziert, damit auch Passanten diese bewundern können.

Mobilität, Flexibilität und stetiger Wandel

Eine Stadt, in der es sich gut leben lässt, weiß, wie sie ihren Nutzern helfen kann. So schließt die Förderung einer nachhaltigen Mobilität sogar die Gebäudelandschaft ein: Man schafft Platz für Fahrräder und elektrische Ladestationen und unterwirft damit das Konzept des Gebäudes einem Wandel. Städte und Gebäude müssen sich unkompliziert weiterentwickeln können. Deshalb verdienen Flexibilität und Veränderlichkeit immer mehr Augenmerk. Vor diesem Hintergrund und angesichts der Verwandlung von Büroflächen in Hotels wie in Mailand und München nutzt Covivio nicht mehr benötigte Büroflächen in Frankreich zu neuen Wohnräumen um: Projekte mit einer Gesamtfläche von 150 000 m² im Großraum Paris und in Bordeaux befinden sich bereits in Planung oder wurden bereits umgesetzt.

Städte wieder grün machen

Eine lebenswerte Stadt ist auch eine grüne Stadt voller Artenvielfalt. Heute umfassen alle neuen Büroprojekte von Covivio auch Grünflächen. Davon wurden 230 000 m² mit den Labels Biodiversity oder Eco-jardin ausgezeichnet. Urban Farming, Gemeinschaftsgärten und Initiativen zur Förderung einer sozialen und solidarischen Wirtschaft sprießen aus dem Boden. Das ist nicht nur eine Mode, sondern Zeichen des gesellschaftlichen Wandels.

The basic principles of cities are also being challenged. How do we make them not just attractive but desirable? For Covivio, the answer is multifaceted. Obviously, the city must be innovative and virtuous, but above all it must be more easily adaptable.

Opening up urban spaces and uses is gradually becoming a necessity: this is the principle of mixed use. Citizens want living spaces where they can access a multitude of goods and services: work in a hotel, use the concierge service of their office, go for a coffee in their local community spaces. Covivio is developing its mixed and fluid approach to the city in Berlin with the Alexanderplatz project, in Milan with Vitae and in Paris with the Stream Building. These buildings are open to the city and pull together a range of uses in a single place. Covivio's commitment to the "1 building, 1 piece of art" initiative follows the same logic: putting most of the artworks in the lobbies and outside so that they can be enjoyed by passers-by.

Mobility, reversibility and permanent transformation

A city where it's good to live knows how to help its users. The promotion of soft mobility, for instance, involves the building: making space for bikes and electric charging points changes the idea of what buildings are for. Cities and real estate must be able to evolve easily. Reversibility and transformation are an increasingly vital focus of attention. With this in mind, following in the footsteps of its conversions of office buildings into hotels in Milan and Munich, Covivio is transforming obsolete office buildings into housing in France: 150,000 m² of projects have been identified and some are already under way in Greater Paris and Bordeaux.

Bringing plants back into the city

A city people want to live in, means a green city that preserves its biodiversity. Today, all new Covivio projects include green spaces and 230,000 m² of these spaces have been Biodiversity or Eco-jardin certified. Initiatives around urban farming, shared gardens or growing the social and solidarity economy are springing up everywhere. This is not a passing fashion but a social transformation unfolding before our eyes.



In Paris wird ein Gebäude zum Ökosystem

In Paris, a building is becoming an ecosystem

Auf einem ehemaligen Bahngelände gelegen, befindet sich das neue Viertel Clichy-Batignolles im 17. Arrondissement. Hier möchte die Stadt Paris ein nachhaltiges Konzept städtischen Lebens umsetzen. 2022 wird das Ganze um das nächste Puzzlestück erweitert: das von Covivio und Hines zusammen mit dem Architekturbüro Stream erstellte Stream Building. Das CO₂-arme Gebäude mit einer Grundfläche von 16 000 m² gehört zu den Gewinnern des Wettbewerbs „Paris neu erfinden“. Das Stream Building entstand aus einer gemeinsamen Vision heraus: An der Porte de Clichy fehlte es an Wohnraum. Es sollte ein Verbindungsort entstehen, der die traditionellen Barrieren zwischen Arbeiten, Wohnen, Tourismus und Freizeit verschwinden lässt. So ist das Stream Building gleichzeitig Hotel, Bürostandort sowie Event Location und bietet nicht nur Dienstleistungen, sondern auch Grünflächen. Es besteht aus einer Holzkonstruktion mit einer bioklimatischen Hülle, deren Zusammensetzung jeweils auf die entsprechende Fassade und deren Ausrichtung angepasst ist. Das Gebäude dient zudem als Experimentierfeld für lokales Urban Farming mit eigener Brauerei sowie auf dem Dach und an den Fassaden wachsenden Gemüse und Kräutern. Als dynamisches Konzept der Kreislaufwirtschaft konzipiert, verwertet das Gebäude seine eigenen Abfälle und verwandelt diese in neue Ressourcen. Durch die Gestaltung des Gebäudes lässt sich der Raum immer wieder anders nutzen und somit an das Kommen und Gehen verschiedener Nutzer und Nutzungsformen anpassen.

Located on an ex-railway brownfield site, the new Clichy-Batignolles quarter, in the 17th arrondissement, will embody the ambitions the city of Paris to create a sustainable and resilient formula for urban living. In 2022, a new piece of this puzzle will slot into place: the Stream Building, produced by Covivio and Hines, with the PCA-Stream architectural agency.

Its 16,000 m² surface area and low-carbon design meant it was selected as one of the “Reinventing Paris” tender. Stream Building was born from a shared vision: Porte de Clichy was short of living space. It needed a relational hub which would break down the tradition barriers between places to work-live-stay-have fun.

Stream Building is therefore a hotel, offices, event space, services and green spaces all in one. It will be built on a cross-laminated timber structure in a bioclimatic envelope, whose composition is tailored to each façade and its orientation. The building also has experimental features such as micro-local city farm, a brewery and vegetables and herbs grown on the façades and roof. Conceived as a dynamic organism with circular functionality, it metabolises its waste and turns it into a resource. The building’s design also allows for spaces to be reversible, adapting to the ebb and flow of city uses and users.

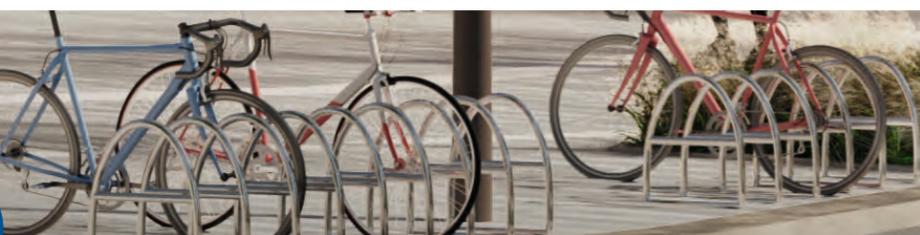
”

Clichy-Batignolles ist ein gutes Beispiel dafür, wie der Großraum Paris in einen mehrpoligen städtischen Raum verwandelt werden soll. Durch die Neugestaltung der Porte de Clichy löst das Städtebauprojekt die historischen Grenzen auf und ersetzt diese durch eine dynamische Atmosphäre des Übergangs und der Strahlkraft. Hier entsteht ein neuer großstädtischer Raum. Wichtigstes Symbol dessen ist der wunderschöne, von Renzo Piano entworfene Justizpalast. Allerdings entsteht hier noch viel mehr: ein ganzes Stadtviertel verwandelt sich unter unseren Augen, mit einladenden öffentlichen Plätzen und deutlich verbesserten Verkehrsverbindungen. Dieser neue Raum wird den Alltag tausender Bewohner/-innen, Mitarbeitenden und Geschäftsleute vor Ort beeinflussen.“

“Clichy-Batignolles is a good example of the push to make Greater Paris a multiple polarity urban space. By redrawing the Porte de Clichy, the project sweeps away the area’s historical role as a frontier, replacing it with a dynamic atmosphere of transit and radiating influence. We are inventing a new kind of metropolitan space. The Palais de Justice, housed in a superb building designed by Renzo Piano, is the most visible symbol, but it is just part of a comprehensive city plan which is metamorphosing, centred on open friendly public spaces and much better transport links. Its influence will permeate the daily life of thousands of local residents, workers and business leaders.”



Jean-François DANON
CEO Paris & Métropole
Aménagement / CEO of Paris
& Métropole Aménagement



Wohnimmobilien in Deutschland: ein Wachstumsfeld German Residential: a growth sector



37% des Gesamt-Portfolios und damit das Hauptgeschäftsfeld von Covivio mit rund 40 300 Wohnungen befinden sich in Deutschland, in den dynamischsten Großstädten wie Berlin, Dresden, Hamburg, Leipzig und im Ruhrgebiet. 2020 wurde das Portfolio um Objekte im Wert von 120 Mio. EUR erweitert.

Wohnimmobilien im Bestand zu haben ist das eine. Diese zu modernisieren oder Neubauten zu erstellen, um mehr Wohnkomfort zu bieten, ist besser. Auf eigenen Grundstücken, durch Nachverdichtung oder Ausbau, entwickelt Covivio im Rahmen zahlreicher Neuprojekte heute Wohnimmobilien für morgen. So zum Beispiel in Berlin Biesdorf, wo 106 neue Wohnungen entstehen. Bei diesem Verdichtungs- und Aufstockungsprojekt übernehmen die Mitarbeitenden von Covivio alles von der Bauplanung bis zur Vermarktung.

Die Covivio-Wohnungen sind auf Familien, Paare, ältere Menschen und die junge Generation ausgerichtet. Das Team der Covivio betreut Mieterinnen und Mieter sowie Interessenten, engagiert, unterstützt durch digitale Formate wie die App Covivio#home und mit einem klaren Fokus auf die Zufriedenheit der Kunden.

37% of Covivio's portfolio is in Germany and Residential makes up the bulk of it. Covivio owns 40,300 homes and is betting on fastest-growing cities like Berlin, Dresden, Hamburg, Leipzig and the Ruhr region. It made €120 million of new acquisitions in 2020.

Owning housing is one thing. But modernising them to improve comfort and performance and building new space, is even better. Covivio is designing tomorrow's homes today, with multiple new projects, mostly on land or in buildings already in its portfolio. One such is Berlin Biesdorf, where 106 new apartments are under construction. The project will expand the existing building upwards and increase the number of units. Covivio's teams are running the whole thing from scheduling construction to marketing the properties.

Designed for families, couples, seniors and young people, Covivio homes are managed by the group's teams who look after customer satisfaction, notably via the Covivio#home app which all tenants can use.

Erneuerung des Hotelangebots Renewing the hotel offer

Covivio ist bereits in etwa 10 europäischen Ländern im Hotelmarkt aktiv und hat sein entsprechendes Portfolio 2020 durch den Erwerb von acht besonderen Objekten erweitert. Die in Rom, Florenz, Venedig, Nizza, Prag und Budapest befindlichen Hotels gehören zu den renommiertesten Häusern dieser Städte, die sich wiederum unter den 20 wichtigsten Tourismuszielen Europas befinden. Um diese Hotels neu zu positionieren und für die Zeit nach Aufhebung der Reisebeschränkungen noch attraktiver zu machen, hat Covivio die Hotelgruppe NH als Betreiberin ausgewählt. Nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten sollen die Hotels unter den Marken NH Collection, NH Hotels und Anantara Hotels & Resorts Hotelaufenthalte den neuesten Branchenstandard bieten.

Covivio already has a stake in the hotel markets of a dozen European countries. Now it is extending its footprint in the sector with the 2020 acquisition of a portfolio of eight iconic hotels. Located in Rome, Florence, Venice, Nice, Prague and Budapest, the hotels are among the most prestigious in these six cities, all among Europe's top twenty tourist destinations.

To reposition these hotels and enhance their appeal when the world reopens to travel, Covivio has partnered with the operator NH Hotel Group. Once modernisation work is complete and the guest experience brought up to latest standards, the hotels will be run under the NH Collection, NH Hotels and Anantara Hotels & Resorts brands.

”

Durch diese Hotels, die sich in Gebäuden von einzigartigem architektonischem Wert befinden, setzt Covivio sein Ziel um, die Stadtzentren großer europäischer Metropolen neu zu beleben. Genau dies tun wir mit jeder unserer 20 Partnermarken.“

“Rethinking these hotels located in buildings with unique and high-quality architecture contributes to Covivio's ambition to revitalise the city centres of major European cities. This is what we are doing with each of our 20 partner brands.”



Elsa TOBELEM
Stellvertretende Geschäftsführerin
Hotels / Hotels Deputy Managing
Director, Covivio



In Mailand wird ein alter Bahnhof umgestaltet

In Milan, an old railway station gets a makeover



Ende 2020 haben Coima, Prada und Covivio die Ausschreibung für die städtische Neugestaltung des alten Bahnhofsgeländes Scalo di Porta Romana erhalten. Das Projekt wird Mailand in den Jahren 2025 - 2030 ein neues Gesicht geben.

Das nicht mehr genutzte Gelände im Südosten Mailands ist 190 000 m² groß. Hier soll zum Beispiel das olympische Dorf für die Winterspiele 2026 entstehen, ein Ereignis, das für das Projekt tonangebend ist. Ziel ist es, Scalo di Porta Romana zu einem der führenden europäischen Immobilienstandorte zu machen. Während Covivio den Bau von Büroflächen und ein entsprechendes Dienstleistungsangebot sicherstellt, erstellt Coima die Unterkünfte und das Olympische Dorf, aus dem nach den Winterspielen Studentenunterkünfte entstehen sollen. Prada plant ein Gebäude, das Büros und Forschung vereint. Gemeinsam und mit dem Team von OUTCOMIST entwerfen die drei Partner den Masterplan für das Projekt Parco Romana.

Die vielseitige kleine Stadt in der Stadt soll aber keine Insel darstellen. Die Hälfte der Flächen wird begrünt oder als öffentliche Plätze genutzt werden, um einen regen Austausch zu fördern. Zahlreiche Gehwege und eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrssystem sollen den Südosten Mailands wieder mit dem historischen Stadtzentrum verbinden.

At the end of 2020, Coima, Prada and Covivio won an urban regeneration tender to renovate the former Scalo di Porta Romana railway station. A project that will shape the new face of Milan by 2025-2030.

The site, now disused, is in the south-east of Milan and covers 190,000 m². It includes the future site of the Olympic village for the 2026 Winter Games, an event that sets the tone for the project: the aim is to make Scalo di Porta Romana one of Europe's high-profile destinations. Covivio will develop the offices and services. Coima will build the housing and Olympic village, which will subsequently become student housing. Prada will design a building that mixes offices and research space. Three partners imagining together, and with the team OUTCOMIST, the masterplan for the project named Parco Romana.

It will be a city in miniature, conceived as an open mixed-use district rather than a cut-off island. Half the surface area will be given over to green or public space, promoting social interaction. Walkways and easy access to public transport will help put south-east Milan back in touch with the historic centre.

”

Es handelt sich um das größte Sanierungsprojekt der nächsten zehn Jahre. Das sind großartige Neuigkeiten, nicht nur weil es zeigt, dass Coima, Covivio und Prada an die Zukunft unserer Stadt glauben, sondern auch, weil dies der gesamten Bevölkerung von Mailand eine wunderbare Möglichkeit bietet, ein riesiges grünes Gebiet in Zentrumsnähe wieder nutzen zu können.“

“This is the biggest regeneration project of the coming decade. It is great news, not just because it shows confidence of Coima, Covivio and Prada when it comes to the future of our city, but also because it is a good opportunity for the whole community of Milan to take back possession of a huge green space close to the centre.”



Giuseppe SALA
Bürgermeister
von Mailand /
Mayor of Milan

LANGFRISTIGE PERSPEKTIVEN UND BEZIEHUNGEN LONG-TERM VISION AND RELATIONSHIPS

Für ein Unternehmen wie Covivio bedeutet der Wandel der Stadt auch eine Weiterentwicklung seines Portfolios. Es gilt die kurzfristige Verpflichtung, der Anpassung an die sich ändernden Bedürfnisse, in Kombination mit der langfristigen Herausforderung, mit verschiedenen Stakeholdern wie den städtischen Behörden zusammenzuarbeiten.

Portfolio-Erneuerung

Auch unter schwierigen Bedingungen muss die städtebauliche Erneuerung weitergehen. Mit dieser Überzeugung will Covivio bis Ende 2021 über eine Entwicklungs-Pipeline im Wert von 1,7 Mrd. EUR verfügen, von der 2/3 auf dem bestehenden Portfolio aufbauen. Zur Finanzierung dieser Projekte verkauft die Gruppe jährlich 5-10% ihres Portfolios. 2020 entsprach das einem Verkaufsvolumen von 871 Mio. EUR, das 8% über der durchschnittlichen Einwertung verkauft wurde. Durch diese Dynamik können wir das städtische Gefüge weiter neu gestalten. Eine Aufgabe, die Covivio gemeinsam mit verschiedenen Partnern angeht. In Mailand beispielsweise sind nicht weniger als 20 Partner am Projekt Vitae, dem Gewinnerprojekt der 2019 abgehaltenen Ausschreibung «Städte neu erfinden» beteiligt.

Langfristiges Engagement

Die Koordination verschiedener Interessen spielt für Covivio eine Schlüsselrolle und ist daher auch als Unternehmenszweck verankert: „Wohlbefinden herstellen und langfristige Beziehungen aufbauen“. Das gilt für die Kunden von Covivio (wie Orange seit 2001, Accor seit 2005, die Kunden im deutschen Wohnungsmarkt seit 2005) genauso wie für alle unsere Partner, insbesondere die Städte. In Mailand arbeitet Covivio gemeinsam mit der Stadt am für den Zeitraum 2025-2030 geplanten Projekt Scalo di Porta Romana. Gleiches gilt für den Alexanderplatz in Berlin, wo wir 2016 das Park' Inn Hotel erworben haben und nun an einem Mixed Use Projekt aus Büros, Wohnungen, Einzelhandelsflächen und Dienstleistungen mit einer Gesamtfläche von 60 000 m² arbeiten, das bis 2025 fertiggestellt sein soll. In Paris wurde ein Dutzend Sanierungsprojekte gestartet, die bis Ende des Jahres umgesetzt sein sollen.

For an operator like Covivio, transforming the city means developing its portfolio by combining the short-term obligation to keep pace with changing needs and the long-term challenge of engaging with stakeholders, particularly municipalities.

Regenerating the portfolio

Even in the current tough environment, urban regeneration must go on. Seeing this, Covivio will have a committed development projects pipeline of €1.7 billion by the end of 2021, two-thirds to be built on its existing portfolio. To fund its projects, the group sells 5-10% of its portfolio annually. In 2020, this meant €871 million of sales made at 8% above average appraisal value. This virtuous circle means we can continue to reknit the urban fabric, a task that Covivio approaches through partnerships. In Milan, for example, the Vitae project, which won the "Reinventing Cities" tender in 2019, involves no fewer than 20 partners.

Long-term commitment

Aligning interests with other stakeholders is key to Covivio's approach. It has been enshrined in its purpose: to "Build sustainable relationships and well-being". It applies to customers, such as Orange since 2001, Accor since 2005, German residential tenants since 2005, and all its other partners, particularly cities. In Milan, Covivio is projecting itself with the municipality in the Scalo di Porta Romana project, scheduled for 2025-2030. The same goes for Berlin Alexanderplatz where, having acquired the Park' Inn hotel in 2016, Covivio is now developing a 60,000 m² mixed-use office-residential-retail project, set to open in 2025. In Paris, a dozen regeneration projects are under way and should see the light of day by year-end.

Wenn Büros zu Wohnraum werden

When offices become housing

Im Norden Bordeaux findet eine Verwandlung statt... Hier, am Seeufer, hat Covivio begonnen, einen ehemaligen IBM-Standort in Wohnraum zu verwandeln.

A metamorphosis is under way in the north of Bordeaux... Here, on the lakeshore, Covivio has begun converting an old IBM site into housing units.

Aus Büroflächen wird Wohnraum

Ein Mehrgenerationenprojekt von 45 000 m² Fläche, in dessen Rahmen 700 Wohnungen entstehen, folgt Nachhaltigkeitsprinzipien und soll neben neuen Naturräumen auch ein innovatives Serviceangebot bieten. Covivio plant die Fertigstellung bis 2024. Das neue Stadtviertel namens Noème gründet auf gesellschaftlichen und generationenübergreifenden Beziehungen und vereint perfekt die Strategie, die Covivio bei der Verwandlung von Büro- in Wohnflächen verfolgt: Projekte mit vielfältigem Angebot, individuellen Programmen für den jeweiligen Bereich und vor allem dem Wunsch, zu sanieren, um Platz für Grünflächen und verschiedene Dienstleistungen zu schaffen: Eine Vision, die Covivio gemeinsam mit der örtlichen Bevölkerung und weiteren lokalen Akteuren umsetzt.

33 000 m² begrünte und be- pflanzte Flächen

Noème bietet nicht nur Wohnraum, sondern auch ein Stück Natur: Terrassen, begrünte Dächer, hängende Gärten, mehr Artenvielfalt durch einheimische Pflanzen, Bienenstöcke, die Verwertung von Grünabfällen sowie Urban Farming mittels Gemüsegärten, Treibhäusern und Gemeinschaftsgärten. Um daraus einen lebendigen Ort zu machen, plant Covivio ein ambitioniertes Serviceangebot auf 3500 m² Fläche. So sollen ein genossenschaftlich organisierter Lebensmittelladen, ein Coworking-Space, eine Turnhalle, eine Fahrradwerkstatt, eine Krippe mit 30 Plätzen und ein Restaurant entstehen. Dabei hat umweltfreundliche Mobilität dank Carsharing, einem flexiblem Fahrrad- und Rollerleih sowie der Bereitstellung von Ladestationen für Elektroautos oberste Priorität.

”

Noème ist ein vielseitiges, generationendurchmisches Viertel mit kleinen Inseln, die unterschiedliche Nutzungen und Lebensweisen ermöglichen:

427 Familienunterkünfte, eine Seniorenresidenz mit 83 Einheiten, ein Co-Living-Space für 190 aktive junge Menschen sowie zwei Gemeinschaftshäuser für Menschen mit Behinderungen und deren Betreuungspersonen. All das mitten in der Natur und mit Seeblick!“

“The Noème district is a plural, intergenerational space with islands that provide for mixed uses and lifestyles: 427 family homes, an 85-unit senior residence, a co-living building for 190 active young people and two shared houses for people with disabilities and their caregivers. All of this in a natural setting with lakeside views!”



Ornella DE MARTINO

Projektleiterin /
Head of Projects,
Covivio, France

Creating living spaces out of obsolete office sites

A 45,000 m² intergenerational programme that will provide 700 homes, embed sustainable development principles and host new natural spaces and an innovative service offering; such is Covivio's ambition. Delivery is anticipated for 2024. Called Noème, the new area is based on social and intergenerational relations. It perfectly sums up Covivio's strategy on transforming offices into housing: projects with a varied offer, customised programmes for each area, and above all the choice to regenerate to create green and service spaces. A shared vision imagined in consultation with local people and organisations.

33,000 m² of green and planted space

Noème is both housing and a piece of nature: terraces, green rooftops, hanging gardens, more biodiversity with native regional flora, bees, green waste recycling, and city farming through vegetable plots, greenhouses and community gardens. To create a living destination, Covivio designed an ambitious service offering across 3,500 m² of surface area. It will include a cooperative greengrocer, coworking space, a gym, bike workshop, 30-baby crèche and a restaurant. Finally, eco-mobility will be a priority, with

alternatives to single car use such as car-sharing, self-service bike and scooter hire, vehicle charging points, etc.

CO₂-Ziele und eine grünere Stadt

The low-carbon challenge and greening the city



Das Übereinkommen von Paris wurde 2015 unterzeichnet und hat ein Ziel definiert: den Temperaturanstieg im Vergleich zum vorindustriellen Niveau auf maximal zwei Grad zu begrenzen. Die Energiewende sowie die Auswirkungen unseres Portfolios auf die Umwelt stellen seit 2008 einen festen Bestandteil der Strategie von Covivio dar.

Die Covivio-Gruppe hat sich verpflichtet, die Treibhausgasemissionen ihres Portfolios unter Berücksichtigung der Bauphase, des Betriebs und des Lebensendes der Immobilien sowie des Verbrauchs durch die Bewohner/-innen bis 2030 im Vergleich zum Jahr 2010 um 34% zu senken. Diese CO₂-Reduktionen werden durch die Initiative Science Based Targets gestützt, die prüft und bestätigt, ob Unternehmen ihre Strategien im Einklang mit dem Pariser Übereinkommen umsetzen.

Innovationskraft für die Energiewende

Die zentrale Lage der Gebäude spielt bei der Senkung des CO₂-Ausstoßes verschiedener Gebäude und Nutzungsformen eine wichtige Rolle. 96% der Covivio-Gebäude befinden sich weniger als 5 Gehminuten von einem öffentlichen Verkehrsmittel entfernt. Die Standortwahl im Herzen europäischer Großstädte ist also nicht nur marktgetrieben, sondern auch eine Möglichkeit, die CO₂-Bilanz unseres Portfolios zu verbessern. 96% unserer Pipeline-Projekte befinden sich in den Innenstädten von Paris, Berlin und Mailand.

CO₂-Bilanz, Lokalisierung und Entwicklungsprojekte werden von einem ehrgeizigen Maßnahmenprogramm begleitet. Durch diese verschiedenen Aspekte konnte Covivio sicherstellen, dass 88% des Portfolio Ende 2020 mit Umwelt-Labels zertifiziert war. Und die Gruppe ist auf bestem Wege, bis 2025 das Ziel, die Zertifizierung des gesamten Portfolios zu 100% zu erreichen. Um diese Herausforderung zu bestehen, setzen wir auf Innovationen. Durch die Digitalisierung und insbesondere die Nutzung von künstlicher Intelligenz und Sensoren zur Steuerung und Optimierung des Verbrauchs können wir unsere Gewohnheiten schneller ändern und unsere Gebäude besser anpassen: In Frankreich sind bereits über 20 Covivio-Gebäude mit Sensoren bestückt; in Deutschland und Italien laufen entsprechende Studien.

The Paris Agreement was signed in 2015 and set one target: to keep the rise in global temperature below two degrees above pre-industrial levels. The energy transition and reduction of the portfolio's environmental impact have been integral to Covivio's strategy since 2008.

The group is committed to cutting greenhouse gas emissions by 34% by 2030 compared to 2010 levels, including construction, operation and end-of-life phases and the energy consumption of tenants. This carbon trajectory has been endorsed by Science Based Targets, an initiative that audits companies' strategies to check they comply with the Paris Agreement.

Innovation drives the energy transition

Location is a big factor in decarbonising spaces and uses. 96% of Covivio's portfolio is within a five-minute walk of public transport. Opting for European city centres is not just a market choice but also a way to reduce the company's environmental footprint: 96% of the committed projects pipeline is located in Paris, Berlin or Milan city centres.

The carbon trajectory, choice of location and development projects are complemented by an ambitious programme of works. By using these levers, Covivio was able to ensure that, at end-2020, 88% of its portfolio was certified green. And the group is on track to hit its 100% target by 2025. In this challenge, innovation is our friend. Digitisation, particularly AI and the use of sensors to control and improve consumption, means we can go faster in changing habits and making buildings more adaptable: more than 20 Covivio buildings in France now have sensors and trials are under way in Italy and Germany.

GEMEINSAMES ENGAGEMENT ENGAGING WITH ITS STAKEHOLDERS

In einem komplexen Umfeld sind Offenheit und Voraussicht wichtig. 2020 hat sich Covivio an seine Kunden gewandt und mehrere Maßnahmen gestartet, um sein Engagement für die Allgemeinheit zu unterstreichen.

Chancengleichheit und Umweltschutz

2020 hat Covivio eine Stiftung gegründet, um sicherzustellen, dass die Gruppe ihr Handeln auf folgende zwei Säulen konzentriert: Chancengleichheit, z. B. beim Zugang zu Bildung, in der Ausbildung, im Beruf, beim Wohnen und bei der Wiedereingliederung sowie Umweltschutz, z. B. Artenvielfalt, Müllvermeidung, die Förderung der Kreislaufwirtschaft sowie solidarisch geführte Bauernhöfe.

”

Im ersten Jahr ihres Bestehens wird sich die Stiftung darauf konzentrieren, Menschen zu unterstützen, die von der Pandemie und der Wirtschaftskrise stark betroffen waren. Die Ausrichtung auf soziale und Umweltthemen ist in der heutigen Zeit besonders wichtig und dringlich.“

“In this first year of the Covivio Foundation, we wanted to prioritise support for people whose lives have been undermined by the impacts of the health and economic crisis. Focusing on social and environmental issues is particularly engaging and relevant today.”



Marion CHAPULUT

Gründerin von CitizenCorps und externes Mitglied der Stiftung Covivio / founder of CitizenCorps and an independent director of the foundation

In a complex environment, it is essential to see further and remain open to ideas. In 2020, Covivio met with its customers and initiated a series of actions confirming its community engagement in the widest sense.

Equal opportunities and preserving the environment

In 2020, Covivio set up its Foundation, with a mission to structure and empower the group's action in two directions: equal opportunities, such as access to education, training, work, housing and employability. And safeguarding the environment, ranging from biodiversity to cutting down on waste, including promoting the circular economy and solidarity farms.

Covivio hat außerdem einen Stiftungsrat eingerichtet. Dessen Aufgabe besteht darin, die von Covivio abgegebenen Verpflichtungen zu überwachen, zu prüfen und zu bestärken und die Herausforderungen, denen sich Covivio gegenüber sieht, langfristig zu betrachten und das entsprechende strategische Vorgehen zu diskutieren.

Noch näher an unseren Kunden

Auch in alltäglichen Angelegenheiten immer für unsere Kunden da zu sein, ist für uns essentiell. In einer Umfrage des Wirtschaftsmagazins Focus Money wurde Covivio 2020 in Deutschland zum „Fairsten Vermieter“ gekürt. 1390 deutsche Mieter/-innen wurden zu den in den letzten 24 Monaten gemachten Erfahrungen mit ihrem Vermieter befragt: Covivio erzielte in allen Kategorien das beste Ergebnis.

Zudem hat Covivio im Frühjahr 2020 in Europa sein „CARE-Programm“ gestartet. Intensive Kommunikation, angepasste Empfangssysteme, Dienstleistungen, Dienstwege, Materialbereitstellung etc. Alles Sinnvolle und Mögliche wurde unternommen, um Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz zu gewährleisten.

”

Wir wollten noch weiter gehen und unsere Hygienemaßnahmen zertifizieren lassen. Deshalb wandten wir uns im Zusammenhang mit unseren Wellio-Standorten an Bureau Veritas und SPRIM. Diese haben all unsere Maßnahmen geprüft und unsere Arbeitsschutzrichtlinien zertifiziert.“

“We wanted to go the extra mile and have our protocols certified. So we called in Bureau Veritas, and SPRIM for our Wellio spaces. They looked at our practices and certified our health and safety guidelines.”



Marielle SEEGMÜLLER

Leiterin Betrieb / Operations director, Covivio, France

Covivio has also set up a stakeholder committee. Its missions: To monitor, challenge and renew commitments made in the purpose and conduct a long-term reflection on Covivio's issues and their incorporation into strategy.

Ever closer to our customers

Being close to our customers' day-to-day concerns is essential. Covivio was named "Fairest landlord" in Germany in the 2020 Survey by Focus Money (an economic magazine). 1,390 German tenants were asked about their experiences with their landlord in the last 24 months: the group scored highest in all criteria.

Covivio also rolled out its "CARE programme" in Europe in spring 2020. Intensive communications, adapted reception systems, services, circulation paths, provision of equipment, etc. everything possible has been done to make sure workspaces are safe and healthy.

Intelligente Anpassungen für ein stärkeres Miteinander

Smart adaptations to strengthen partnerships

Die Hotellerie ist mit einer beispiellosen Konjunkturkrise konfrontiert. Covivio ist seit 2005 in diesem Markt tätig und arbeitet mit etwa 20 Hotelbetreibern in ganz Europa zusammen. Covivio unterstützt sie in dieser schwierigen Zeit, die bei allen Herausforderungen die grundlegende Stärke des Sektors nicht infrage stellt, denn die Lust und das Bedürfnis zu reisen, sind groß. Ein Trend, der sich künftig wohl noch verstärkt. Covivio hat mit mehreren Partnern gemeinsam Lösungen umgesetzt, damit diese die Krise gut meistern. Beispiele sind der Erlass oder die Stundung von Mietzahlungen bei gleichzeitiger Verlängerung der Mietzeiträume.

Hotel sector is facing one of the biggest economic crises in history. Covivio has been in this market since 2005 and partners some twenty hotel operators across Europe, supporting them through a period that is complex, but does not undermine the sector's fundamentals: the need and desire to travel are powerful drives and will be still stronger in the world of tomorrow. The group worked with several of its partners to put in place solutions that would get them through the crisis. Examples include rent-free periods or deferred rent payments, tied to extensions in lease terms.

”

Covivio entwickelt weiter innovative und attraktive Konzepte, um das Hotelangebot neu zu gestalten. Mit einem gut positionierten Portfolio in verschiedenen wachsenden Märkten sind wir gut für die Zeit nach der Krise gerüstet. So setzen wir auf Länder mit vorwiegend inländischer Gästestruktur und zum Großteil auf Freizeitdestinationen und Hotels, die hauptsächlich Individualreisende willkommen heißen.“

“Covivio continues to identify the most innovative and attractive concepts, to help renew the offering in the hotel sector. We are ready for the recovery thanks to a well-positioned portfolio in growth markets: countries with a mainly domestic customer base, basically leisure destinations and hotels catering to a largely private customer base.”



Dominique OZANNE
Stellvertretender CEO / Deputy CEO, Covivio

40 300 HQE-zertifizierte Wohnungen in Deutschland

40,300 HQE-certified homes in Germany

Europäische Trends erkennen und Best-Practices für immer lebenswertere Immobilien bestimmen: Danach strebt Covivio jeden Tag und hat sich deshalb für all seine Wohnimmobilien in Deutschland um die HQE-Zertifizierung bemüht.

Dabei handelt es sich um einen französischen Benchmark in Sachen Umweltzertifizierung, der das bebaute Umfeld und dessen Nutzung, aber auch Komfort- und Gesundheitsaspekte betrachtet. Nach einem zweijährigen Analyse- und Audit-Prozess wurde Covivio 2020 als erstes Immobilienunternehmen mit dem HQE-Zertifikat für sein gesamtes deutsches Wohnimmobilienportfolio ausgezeichnet.

Capturing European-scale trends and identifying best practice for an ever more liveable real estate: a daily concern for Covivio which targeted HQE certification for the whole of its residential portfolio in Germany.

The HQE standard is a French benchmark for environmental certification, which looks at the built environment and its operation in use, as well as comfort and health considerations. It is gradually gaining recognition beyond France. At the end of a two-year audit and analysis process, in 2020 Covivio became the first real estate operator to have HQE Exploitation certification for the whole of its property portfolio.

”

Hier hört die Geschichte aber noch nicht auf. Jetzt haben wir einen Plan, um unser Portfolio weiter zu optimieren. Dabei handelt es sich um weit mehr als nur ein Qualitäts-Label. Es zeigt, dass wir uns umfassend zur Nachhaltigkeit bekennen.“

“The story does not end there. We now have a roadmap to continue improving the performance of our portfolio. This goes way beyond a technical quality certificate. It shows that we are committed to a global approach to sustainability.”



Rainer LANGENHORST
Technischer Leiter Deutschland / Technical director, Germany, Covivio

COVIVIO AUF EINEN BLICK COVIVIO IN A NUTSHELL

26 Mrd.€

**Gesamtportfolio
in Europa / €26Bn of
total portfolio in Europe**
17 Mrd. € Gruppenanteil / €17Bn group share

STREBEN NACH LEBENSWERTEN METROPOLEN / AN AMBITION FOR VIRTUOUS METROPOLISES

1,7 Mrd.€

bestätigte Entwicklungs-Pipeline per Ende 2021 /
€1.7Bn development pipeline committed by the end of 2021
davon 2/3 Redevelopment bestehender Gebäude /
2/3 of which are
redevelopments of existing buildings

88%

grüne Gebäude in Europa
(Ziel von 100 % bis 2025) /
88% of green assets in Europe,
and a target of 100% by 2025

-34%

Beabsichtigte Senkung der Treibhausgasemissionen
je m² bis 2030 (vs 2010) / Target of 34% reduction
in greenhouse emissions per m² by 2030 (vs 2010)

KOMPETENTE UND ENGAGIERTE TEAMS / EXPERT AND COMMITTED TEAMS

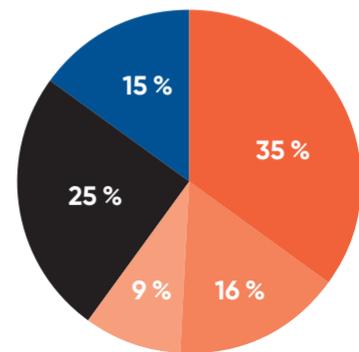
1000

Mitarbeitende in Europa /
1,000 employees in Europe

50% 50%

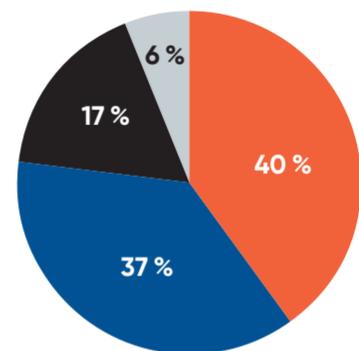
Frauen/Männer
Women / Men

EIN DIVERSIFIZIERTES PORTFOLIO / A DIVERSIFIED PORTFOLIO (Gruppenanteil / group share)



- Büros in Frankreich / Offices in France
- Büros in Italien / Offices in Italy
- Büros in Deutschland / Offices in Germany
- Wohnen Deutschland / German Residential
- Hotels in Europa / Hotels in Europe

KONSEQUENT EUROPÄISCH / RESOLUTELY EUROPEAN (Gruppenanteil / group share)



- Frankreich / France
- Deutschland / Germany
- Italien / Italy
- Rest Europas / Elsewhere in Europe

MANIFESTO

Wir sind überzeugt, dass Immobilien in einer sich wandelnden Welt im wahrsten Sinne lebendig sind und den Menschen in den Mittelpunkt ihrer Aufmerksamkeit rücken müssen.

Deshalb erschaffen wir gemeinsam mit unseren Kunden und Partnern Orte, die zu ihren Nutzern passen. Orte, die Wohlbefinden und nachhaltige Beziehungen versprechen und das Herz europäischer Großstädte schneller schlagen lassen.

Flexible Orte für agile Unternehmen. Zugängliche Orte für ein aufgeschlossenes Leben.

Orte, die Menschen, Talente, Visionen und Ziele vereinen und mit Erfahrungen bereichern.

Intelligente Orte, um vorbildliche Städte zu bauen.

Orte, die das Wohlbefinden fördern und eine neue Art des Arbeitens, Reisens und Wohnens in Europa ermöglichen.

Mit 1000 Mitarbeitenden und einem Portfolio im Wert von 26 Mrd. € konzipieren wir Dienstleistungen und Orte, an denen die Nutzer ihr ganzes Potenzial entfalten können.

At Covivio, we are convinced that in a changing world, real estate must be living and place people at the heart of its attentions.

This is why we work with our clients and partners to design places that look like their users. Places that create well-being and sustainable links, and that make the heart of European metropolises beat faster.

Flexible places for agile organizations.

Open places for open lives.

Places that bring together people, talents, visions and ambitions to enrich experiences.

Smart places to build virtuous cities.

Places that promote well-being, so that people can work, travel and live differently in Europe.

At Covivio, with 1,000 employees and €26 billion of assets, we design spaces and services that bring out the full potential of our users.

COVIVIO

30 avenue Kléber 75116 Paris

covivio.eu

