ACCUMULATA

SHAPING SUSTAINABLE FUTURE.

Environment
Social
Governance

Nachhaltigkeitsbericht

2021

LIEBE PARTNER,

„Shaping urban future“: Unser Leitsatz kennzeichnet nicht nur die Vision unseres Handelns. Er ist das klare Versprechen, nachhaltig im Sinne einer gesunden, besseren Zukunft zu agieren. Wir sind uns der Anforderungen bewusst, die ein solcher Anspruch mit sich bringt. Es gilt, Lösungen und Antworten für die Generation nach uns zu entwickeln und verantwortungsvoll mit den von uns betreuten Ressourcen umzugehen. Unsere Zukunft zu gestalten bedeutet für uns, auf ganzheitlicher Ebene ökologische, soziale, und ökonomische Nachhaltigkeitskriterien zu erfüllen.

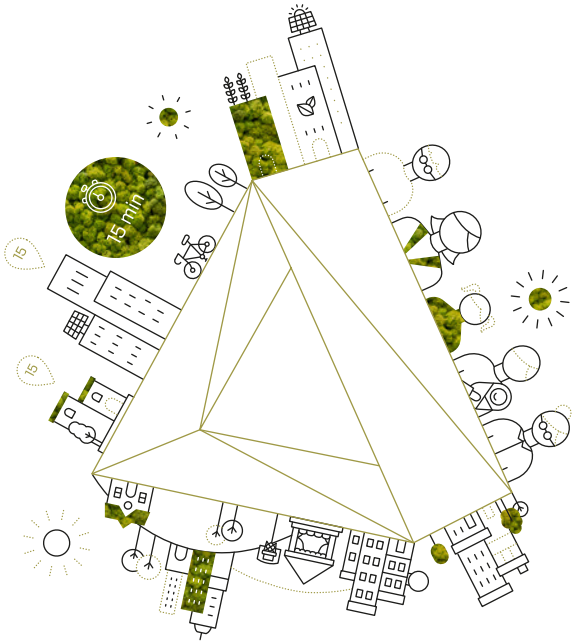
Zukunft gestalten: Unser Versprechen.

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft für den globalen CO_2-Ausstoß rückt zunehmend ins Bewusstsein aller. Immobilien sind weltweit für mehr als ein Drittel aller CO_2-Emissionen verantwortlich. Es liegt in unserer Verantwortung, diesen Anteil schnellstmöglich kleiner werden zu lassen. Dennoch steckt der Wandel der Immobilienbranche erst in den Anfängen, viele Initiativen noch in den Kinderschuhen, wichtige Standards müssen noch entwickelt und etabliert werden. Doch nur mit dem Fokus auf ESG – Environment, Social und Governance – gelingt Veränderung. Das erfordert ein Loslösen von bisherigen Denkmustern, Herangehensweisen und Logiken.

Unser erklärter Anspruch sind nachhaltige Lösungen: Immobilien, die nicht nur in einzelnen Facetten, sondern in ihrer Gänze Nachhaltigkeit beweisen. Räume für Menschen, die langfristig bestehen, indem sie zukünftige Lebensgewohnheiten aufnehmen, Gemeinschaft ermöglichen und Gesundheit fördern. Generationenübergreifende Werte, die mit Respekt für Natur und Umwelt und mit dem Blick auf Klima und Ressourcen umgesetzt werden.

Mit dem *Nachhaltigkeitsbericht 2021* der ACCUMULATA geben wir einen aktuellen Überblick über unsere Aktivitäten und Projekte. Er beweist, dass ESG in allen Bereichen unseres Geschäftsmodells implementiert ist und eine feste Klammer um alle unsere Prozesse bildet. Er zeigt auf, welche Ziele wir definiert haben und mit welcher Strategie wir diese mit dem Anspruch einer Vorreiterrolle umsetzen. Dabei verstehen wir ESG-konformes Handeln immer als einen kontinuierlichen Entwicklungsprozess, der Meilensteine erreicht und sich gleichzeitig ständig verändert. Die Frage, ob und wie wir nachhaltiger, ressourcenschonender und besser handeln können, stellen wir uns deshalb tagtäglich neu – und passen unser Rahmenwerk den veränderten Gegebenheiten und Möglichkeiten an. Darum setzen wir uns ehrgeizige Ziele:

Bis Ende 2023 auf Unternehmensebene CO_2-neutral zu sein.



„ESG in der DNA eines Unternehmens zu verankern, fordert uns als Management-team. Wir wollen nicht nur Vorbild sein, wir möchten Impulse geben, um Neues zu ermöglichen.“

INHALT

1 OUR COMPANY

Facts 7

Solutions 8

ESG-Board 9

ESG-Milestones 10

ESG-Targets 13

ESG-Strategy 14

Bilanz 2021 17

Network 18

OUR PEOPLE

Work 21

Life 23

Balance 25

Our Office 27

Benefits 29

Karriere und Einstiegsmöglichkeiten 31

Commitment 32

3 OUR BUILDINGS

Einleitung 37

ESG im Development 38

Case Studies: S36, Forum Steglitz, TRI 45

ESG im Asset Management 54

Case Study: Die Macherei München 59

ESG im Investment Management 62

Case Study: Urban Impact 66

Ausblick 2022 72

Facts
7

Solutions
8

ESG-Board
9

ESG-Milestones
10

ESG-Targets
13

ESG-Strategy
14

Bilanz 2021
17

Network
18

KAPITEL 1
OUR COMPANY

VISION.

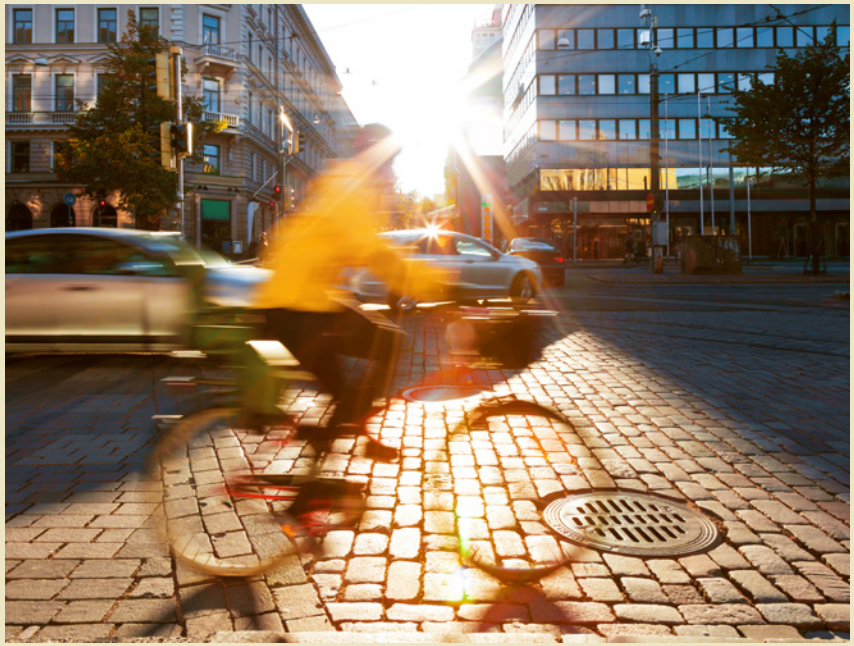
SHAPING OUR FUTURE.

Wir glauben an die Zukunft der Städte und wollen sie mitgestalten.

Urbane Lebensräume weiterdenken: Als Immobilienunternehmen mit höchsten Ansprüchen haben wir uns zum Ziel gesetzt, die Zukunft der Städte und ihrer Bewohner mitzugestalten. Ein konsequent nachhaltiges Denken und Handeln zählt dabei zu unseren festen Grundsätzen.

ACCUMULATA steht für außergewöhnliche Immobilienlösungen, die heute schon an morgen denken. Für Immobilienkonzepte, die smart, grün und lebenswert sind, für die Menschen, die sie nutzen. Für Quartiere, die als exzellente Investments und langfristige Werte bestehen können. Und für eine unternehmerische Strategie, die ESG ganzheitlich in allen Prozessen umsetzt und stets weiter vorantreibt.

Denn nur durch einen verantwortungsvollen Umgang mit Ressourcen ist eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung der Städte möglich.



FACTS.
ACCUMULATA IM ÜBERBLICK.

ACCUMULATA ist ein im Jahr 1982 gegründetes, inhabergeführtes und unabhängiges Immobilienunternehmen mit Schwerpunkten in den Bereichen Development sowie Asset- und Investment Management. Wir entwickeln und managen state-of-the-art-Immobilien und -Quartiere mit Landmarkcharakter und gestalten so die Zukunft unserer Städte.

Jedes Immobilienprojekt oder Investment wird bei uns ganzheitlich im Hinblick auf den gesamten Lebenszyklus betrachtet und entwickelt. Nachhaltigkeit und zukunftsfähige Strategien sind zentrale Grundlage unseres Handelns.

Auf diese Weise schafft ACCUMULATA krisenresistente, für die Zukunft gerüstete Investitionsprodukte.

Über
600.000 m²
erfolgreich entwickelte Geschossfläche

Seit 1982
Immobilienerfahrung

Aktuelles Asset- und Development-Management-Volumen
2 Mrd. €

SOLUTIONS.
GESCHÄFTSBEREICHE.

Seit der Gründung im Jahre 1982 hat sich ACCUMULATA konsequent weiterentwickelt – bis hin zu dem erfolgreichen Immobilienunternehmen, das wir heute sind und das zu den führenden am Markt zählt. Erfolgsverantwortlich sind ein hochqualifiziertes Expertenteam und der kompromisslose Fokus auf nachhaltige, qualitätsstarke Lösungen. ACCUMULATA agiert als ganzheitlicher Dienstleister, als wirtschaftlicher Problemlöser und als kompetenter Partner, der auch herausfordernde Immobilien aktiv und wertorientiert managt. Unser Leistungsportfolio ruht auf drei starken Säulen:

DEVELOPMENT

Im Bereich Development steht ACCUMULATA für die Entwicklung und Realisierung zukunftsfähiger urbaner Immobilienprojekte mit nachhaltigem Qualitäts- und Konzeptanspruch. Wir agieren hierbei als Investor, Co-Investor oder Service-Developer und realisieren zu jeder Phase des Lebenszyklus einer Immobilie einzigartige Projekte und Quartiere mit Landmark-Charakter.

Fokus liegt dabei auf:

- Energieeffizienz – Reduktion von Emissionen im Betrieb
- Ressourcensuffizienz – Reduktion von Emissionen im Bau
- Planungskonsistenz – Gebäudezertifizierungen

ASSET MANAGEMENT

Im Bereich Asset Management stehen wir für Immobilienstrategien, die eine nachhaltige Wertschöpfung ermöglichen. Dabei greifen wir auf unsere umfassende Immobilienkompetenz zurück und ergänzen diese durch unsere Erfahrung im Fondsmanagement sowie in der professionellen Kapitalanlage.

Fokus liegt dabei auf:

- Datenerfassung – Emissionen monitoren
- Gebäudeoptimierung – Emissionen reduzieren
- ESG-Education – Stakeholder Engagement und Reporting

INVESTMENT MANAGEMENT

Im Bereich Investment Management gestalten wir wertorientierte, erstklassige Investitionsprodukte und -lösungen für unsere Investoren. Starken Einfluss auf Investitionsansätze im Investment Management bildet die in Umsetzung befindliche EU-Regulierung in Form der Taxonomie und Offenlegungsverordnung.

Fokus liegt dabei auf:

- EU Green Deal
- Taxonomiekonformität und ESG-Kriterien
- Impact Investing (Art. 9)

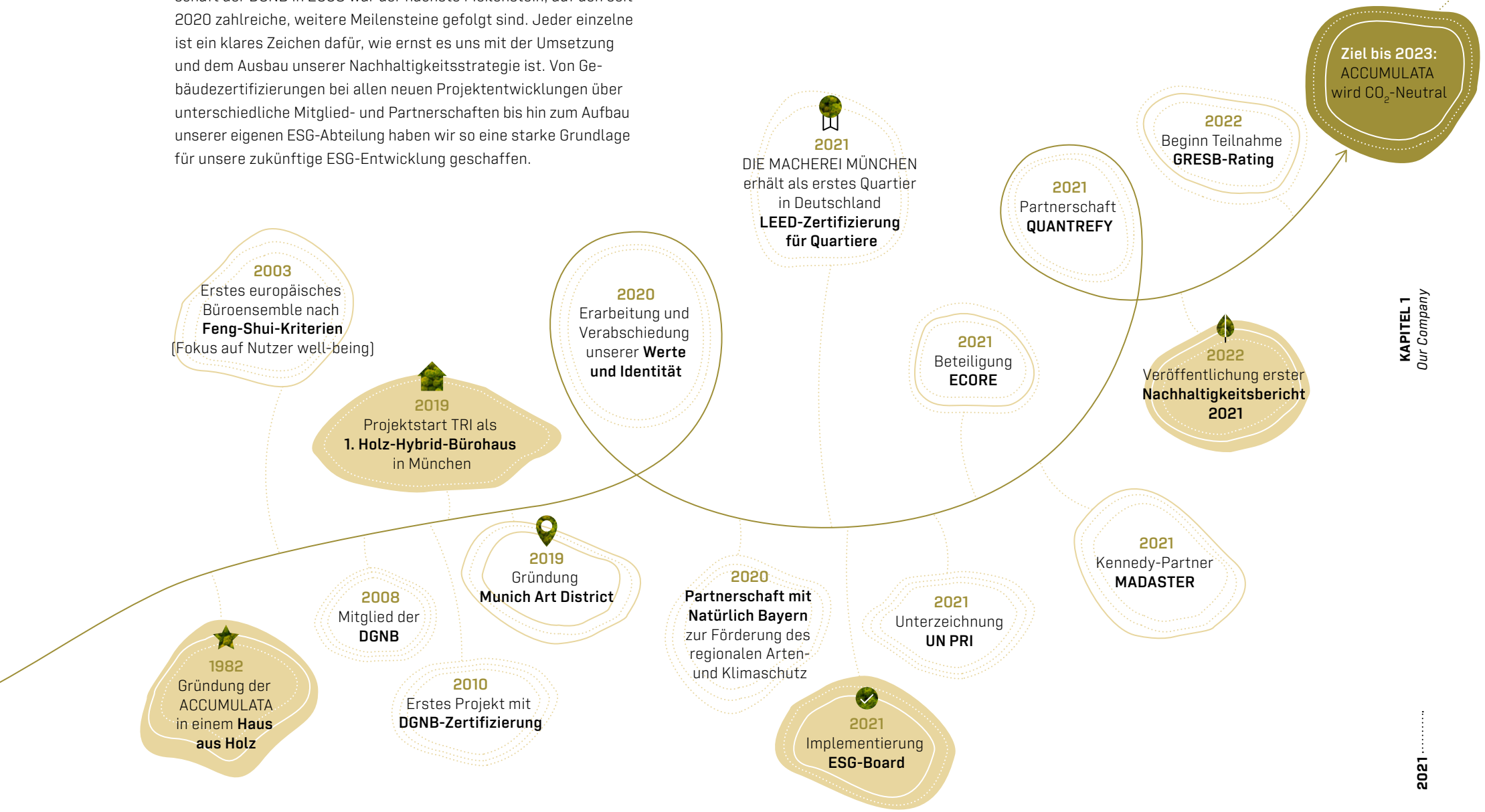
ESG-BOARD.
AKTIVES NACHHALTIGKEITSMANAGEMENT.

ESG-Board
ESG ist bei ACCUMULATA ein integraler Bestandteil der Unternehmensführung und in der Unternehmenskultur fest verankert. Um eine konsistente Umsetzung der ESG-Strategie sicherzustellen, wurde Anfang 2021 das ACCUMULATA ESG-Board initiiert und eine eigene Position „Sustainability Management" etabliert, die übergreifend für alle Geschäftsbereiche ESG-relevante Maßnahmen begleitet. Das ESG-Board – mit den Bereichen Geschäftsführung, Sustainability Management und Marketing & Communication – stimmt sich in sechswöchigem Turnus über Zielsetzung, Planung und Umsetzung aller ESG-Initiativen innerhalb der ACCUMULATA ab. Für die operative Umsetzung sämtlicher Initiativen und Entscheidungen sind alle Geschäftsführer in ihren Bereichen zuständig. Updates, Trainings und übergeordnete ESG-Themen für alle Mitarbeiter werden im monatlichen Team-Jour Fixe kommuniziert.

Sustainability Management
Für die zentrale Koordination aller ESG-Initiativen, den Aufbau von Know-how und die Verankerung von ESG in der Unternehmenskultur wurde die Stelle „Sustainability Management" geschaffen. Ziel ist die einheitliche Umsetzung von ESG-Maßnahmen auf Unternehmens- und Produktebene. ◄

ESG-MILESTONES.

Unsere ESG-Journey hat bereits in den 2000er Jahren mit ersten Konzepten für nachhaltige Arbeitswelten begonnen. Die Mitgliedschaft der DGNB in 2008 war der nächste Meilenstein, auf den seit 2020 zahlreiche, weitere Meilensteine gefolgt sind. Jeder einzelne ist ein klares Zeichen dafür, wie ernst es uns mit der Umsetzung und dem Ausbau unserer Nachhaltigkeitsstrategie ist. Von Gebäudezertifizierungen bei allen neuen Projektentwicklungen über unterschiedliche Mitglied- und Partnerschaften bis hin zum Aufbau unserer eigenen ESG-Abteilung haben wir so eine starke Grundlage für unsere zukünftige ESG-Entwicklung geschaffen.



ESG DAILY.
SUSTAINABILITY MANAGEMENT IM UNTERNEHMENS-ALLTAG.
EIN GESPRÄCH MIT LENA DREWES.

„Die größte ESG Herausforderung für 2021 war das Filtern und Fokussieren.“

Die Stichworte Nachhaltigkeit und ESG sind in der Branche sehr präsent. Was ist das Besondere bei ACCUMULATA?

DREWES: Die Frage, wie eine lebenswerte Zukunft aussieht und was wir als Unternehmen dazu beitragen können, begleitet uns bei der ACCUMULATA, gerade weil wir mit enormen Ressourcen und Verbräuchen in unseren Immobilienprojekten verantwortungsvoll umgehen müssen. Der Wunsch, urbane Räume nachhaltig zu denken, findet vor allem seit 2020 intensiv und auf allen Unternehmensebenen statt. An vielen Stellen wurde Pionierarbeit geleistet, die uns zum Vorreiter bei der Entwicklung nachhaltiger Lösungen hat werden lassen. Unsere ESG-Strategie hat sich inzwischen stark weiterentwickelt und wurde ganzheitlich in alle Prozesse eingebunden – für ein Immobilienunternehmen keine Selbstverständlichkeit. Entscheidender Vorteil ist auch, dass wir über das technische Know-how verfügen, um ESG-Kriterien umzusetzen. Dabei helfen uns die flachen Hierarchien, die schnelle Entscheidungen und eine transparente Kommunikation an das gesamte Team ermöglichen. So können wir gewährleisten, dass aus Nachhaltigkeitszielen auch wirklich greifbare Ergebnisse an der Immobilie werden – überwacht durch ein konsequentes Monitoring.

Sustainability Management ist bei ACCUMULATA ein eigener Bereich. Warum?

DREWES: Die Entscheidung, innerhalb der ACCUMULATA eine eigene Position zu schaffen, die das große Ganze im Blick behält, ermöglicht es mir auf alle Geschäftsbereiche Einfluss zu nehmen. Für uns ist ESG kein imageträchtiges Thema am Rand, sondern ein klar formuliertes Unternehmensziel, das wir mit und an unseren Immobilienprojekten umsetzen und konkrete Ergebnisse erzielen. Damit das funktionieren kann, erfordert ESG aktives Handeln und den interdisziplinären Austausch mit allen Kollegen. Wenn jede Abteilung eigene Nachhaltigkeitsmaßnahmen durchführt, ist das weder ausreichend noch effizient. Wir müssen uns als Unternehmen nachhaltig aufstellen und gleichzeitig unsere Produkte und Aufgaben nachhaltig gestalten. Genau dafür sorgt unser Sustainability Management: Es ist Schaltzentrale und Stabsstelle und bringt die Prozessbeteiligten der betreffenden Geschäftsbereiche zusammen. Es bündelt und steuert die täglichen Doings und überwacht die Einhaltung der Vorgaben, die wir uns gestellt haben. Bei den unterschiedlichen unternehmerischen Aktivitäten und Immobilienprojekten, die wir haben, können wir so die Ziele individuell auf das jeweilige Projekt abstimmen. Das bedeutet Relevanz statt Gießkannenprinzip.

„Heute haben wir ein transparentes Bild dessen, was wir bereits leisten und wo wir hinwollen.“

ESG bringt komplexe Anforderungen mit sich. mit welchen Instrumenten gelingt es ACCUMULATA, diese zu lösen?

DREWES: Mit Hilfe unserer Expertise und unseres technischen Know-hows können wir mit einem hohen Maß an Flexibilität handeln. Im Sinne optimal nachhaltiger Lösungen haben wir gewohnte Pfade verlassen, viele Prozesse neu eingeführt und Abläufe neu strukturiert. Denn ESG-Kriterien sind keine dauerhaften, festen Vorgaben. Sie sind ständig im Wandel und müssen dementsprechend kontinuierlich angepasst werden. Ebenso erfährt der Bereich ESG aktuell einen starken Innovationsschub. Viele neue Produkte und Services versuchen sich am Markt zu etablieren und schaffen ein komplexes Umfeld, in dem wir als Unternehmen agieren müssen.

Uns ging es vor allem darum, zu filtern und zu fokussieren: Welche Fragestellungen, Ansätze und Optionen sind für uns wichtig und richtig? Welche Themenfelder stehen für uns im Fokus? Welche Grundlagen müssen wir dafür schaffen? Nach intensivem Brainstorming, Diskussionsrunden und Gesprächen – auch mit externen Dienstleistern – wurden die Kernthemen definiert: allem voran Ressourcenverbrauch & Emissionen, Datenerfassung, Reportings und Regulatorik.

Was war die größte Herausforderung in 2021?

DREWES: Ganz klar: Das Schwierigste im vergangenen Jahr war, die Datengrundlage für unsere Verbrauchsdaten zu schaffen, die eine wichtige Säule für unsere Arbeit der Immobilie darstellt. Gerade bei Bestandsimmobilien, aber auch als Transfer-know-how für unsere Entwicklungsprojekte. Ebenso wichtig war eine eindeutige Definition unserer ESG-Ziele und die Operationalisierung dieser. Wir setzten es uns zum Ziel, eine ganzheitliche Strategie zu entwickeln, die übergeordnet für all unsere Geschäftsbereiche Development, Asset Management und Investment Management gültig und umsetzbar ist – das war kein leichter Weg. Wir sind stolz darauf, den richtigen Kurs gefunden zu haben, indem wir bestehende Ideen weiterentwickeln sowie Prozesse bündeln und sinnvoll fokussieren konnten.

Was war das wichtigste Ziel, das 2021 erreicht wurde?

DREWES: Wir mussten erstmals Strukturen schaffen, um Nachhaltigkeit im ganzen Unternehmen umzusetzen. Die Implementierung relevanter ESG-Kriterien sowohl im Development, wie auch im Asset und Investment Management ist gelungen. Das ESG-Board sorgt für reibungslose Prozesse und Entscheidungen – von ersten Initiativen bis hin zu Realisierung und Monitoring. Heute haben wir ein transparentes Bild dessen, was wir bereits leisten und wo wir hinwollen. Wir können identifizieren, wo uns noch Strukturen und Guidelines fehlen, und was wir für deren Umsetzung brauchen. Dieses Wissen macht den Weg frei für unsere anspruchsvollen Nachhaltigkeitsziele, die wir uns für die nahe Zukunft gesetzt haben: ein klimaneutrales Unternehmen zu werden, das durch seine Leistungen an der Immobilie Nachhaltigkeit auf höchstem Niveau aktiv umsetzt. ◄

ESG-TARGETS.
ESG-STRATEGIE UND ZIELSETZUNG.

Für die Erreichung der CO_2-Neutralität bis Ende 2023 ist es notwendig, in allen Geschäftsbereichen Nachhaltigkeitsaspekte zu integrieren. Dies umfasst Beschaffung, Arbeiten, Mobilität und Verhaltensstandards in gleichem Maße wie Zielvorgaben für unsere Projekte und das laufende Management der von uns betreuten Objekte.

Neben der obligatorischen Verpflichtung zu klar definierten Verhaltensstandards (bspw. UN PRI) haben wir in unserer ESG-Strategie ambitionierte Ziele definiert. Dies mit der klaren Zielsetzung, transparent für unsere Kunden, Mitarbeiter und Partner aufzuzeigen, welche Anforderungen wir an uns selbst stellen und wie der Weg zu einem klimaneutralen Unternehmen erreicht werden soll.

ESG-STRATEGY.

NACHHALTIGKEIT AUF UNTERNEHMENSEBENE.

ENVIRONMENTAL*

Nachhaltigkeit im Bereich **Umwelt-, Ressourcen- und Klimaschutz** ist der Zukunftsgarant für uns und kommende Generationen. Für die **Reduktion unseres Unternehmens-Fußabdrucks** haben wir es uns zur Aufgabe gemacht, viele kleine, häufig alltägliche Dinge anzupassen. Dazu mussten Gewohnheiten aufgebrochen und die **passende Ausstattung** sowie die **technische Infrastruktur** bereitgestellt werden, um die Umstellung auf einen ressourcenschonenden Geschäftsbetrieb überhaupt zu ermöglichen. Dabei muss jede Umstellung **von unseren Mitarbeitern mitgetragen** und angewandt werden, um nachhaltige Prozesse dauerhaft erfolgreich im Unternehmen zu etablieren.

SOCIAL

Nachhaltigkeit im Bereich **Social** setzt überwiegend auf weichere Faktoren, die nicht immer direkt messbar, jedoch entscheidend für eine **nachhaltige Unternehmenskultur** sind. Hierbei geht es vor allem um die Wahrnehmung der Mitarbeiter: Nur in einer qualitativ **hochwertigen Büroumgebung,** in der eine angenehme Atmosphäre und ein kollegialer Umgang herrschen, können sich Motivation und Leistungsbereitschaft entfalten. Als stark wachsendes Unternehmen wissen wir um den Wert **gut ausgebildeter und hochmotivierter MitarbeiterInnen.** Wir sind uns bewusst, dass die Kultur und Entwicklungsmöglichkeiten eines Unternehmens für Bewerber zu den wichtigsten Entscheidungskriterien gehören und bieten deshalb **individuelle Modelle und flexible Lösungen** an. Parallel begegnen wir externen Partnern, Leistungsträgern und Kunden mit **Fairness, Offenheit und maximaler Wertschätzung.**

GOVERNANCE

Nachhaltigkeit im Bereich **Governance** setzt sich mit unternehmensbezogenen Prozessen auseinander und wirft einen kritischen Blick auf **Abläufe, Arbeitsanweisungen und Richtlinien.** Eine intensive Analyse unter ESG-Gesichtspunkten haben wir in 2021 vollzogen und im Rahmen der **ESG-Gesamtstrategie umgesetzt.** Dabei stand eine pragmatische Umsetzbarkeit als Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Anwendung klar im Fokus. Auch wenn die Nachhaltigkeitskriterien mitunter einen deutlich höheren Aufwand bedeuten, ist ihre Berücksichtigung für uns alternativlos. Unser strategisch **festgeschriebener Weg zu einem nachhaltigen Unternehmen** setzt voraus, dass wir uns **strengen Benchmarks und ambitionierten Zielen** stellen.

* Die ESG-Strategie für unsere Produkte/Projekte wird im Kapitel OUR BUILDINGS umfangreich erläutert.

ESG-STRATEGY.

IMPLEMENTIERUNG AUF UNTERNEHMENSEBENE.

ENVIRONMENTAL

VERBRÄUCHE

Strom, Wasser und Abfall reduzieren wir auf ein Minimum. Wir **trennen Abfall**, beziehen **100 % Ökostrom**, und haben ein weitestgehend **papierloses Büro**.

MOBILITÄT

Wir unterstützen einen CO_2-neutralen Arbeitsweg für alle Mitarbeiter, alle Firmenfahrzeuge sind **Hybrid oder Elektro** und wir **verzichten** innerhalb Deutschlands **auf Dienstreisen mit dem Flugzeug.**

EINKAUF

Wir kaufen **Büromaterial mit Nachhaltigkeitslabels**, setzen auf **energieeffiziente Technik** und achten bei unseren Getränken und Lebensmitteln auf **regionale und nachhaltig angebaute Produkte.**

SOCIAL

ENGAGEMENT

Wir halten einen **Social Day**, an dem wir uns an sozialen und ökologischen Projekten beteiligen und wir unterstützen aktiv **biodiversifizierte Ausgleichsflächen im Umland von München.**

GESUNDHEIT & WOHLBEFINDEN

Wir bieten ein hochwertiges und angenehmes Arbeitsumfeld inkl. **Bepflanzung, Dachterrasse und Rückzugsorte** und fördern die Gesundheit unserer Mitarbeiter durch eine Mitgliedschaft bei **Urban Sports Club.**

DIVERSITÄT & CHANCENGLEICHHEIT

Wir verbessen kontinuierlich unsere **Frauenquote** und unsere Räumlichkeiten sorgen für eine **diversifizierte und inklusive Mitarbeiterstruktur.**

GOVERNANCE

RICHTLINIEN & HANDBÜCHER

Unsere ESG Maßnahmen finden sich im **Organisationshandbuch, Compliance Handbuch**, in der **Reisekostenregelung** und der **Einkaufsrichtlinie** wieder.

UNTERNEHMENS-FÜHRUNG

Eine eigene **ESG-Beauftragte** prüft regelmäßig alle ESG-relevanten Themen, alle sechs Wochen trifft sich das **ESG-Board** mit dem **Senior Management** aus allen Geschäftsbereichen und wir **schulen alle Mitarbeiter** hinsichtlich ESG im monatlichen Team-Jour Fixe.

BERICHTSWESEN

Wir werden unsere **GRESB und PRI** Scorings transparent darstellen und regelmäßig einen **jährlichen Nachhaltigkeitsbericht** veröffentlichen.

ESG-STRATEGY.

IMPLEMENTIERUNG IN UNSEREN GESCHÄFTSBEREICHEN.

ENVIRONMENTAL	SOCIAL	GOVERNANCE

DEVELOPMENT

Unsere Developments setzen auf maximale **Energieeffizienz,** um die Emissionen im Betrieb zu minimieren und auf **Ressourcensuffizienz,** um die Emissionen im Bau zu reduzieren.

Wir setzen uns für maximalen **Nutzerkomfort und Aufenhaltsqualitäten** ein, wodurch die Nutzer unserer Gebäude immer im Vordergrund stehen.

Die Nachhaltigkeit aller Projekte wird durch unabhängige **Prüfverfahren und Zertifizierungen** bestätigt.

ASSET MANAGEMENT

Im Asset Management setzen wir auf **Gebäudeoptimierung,** um Emissionen zu reduzieren und auf den Einsatz **umweltschonender Materialien und Technologien.**

Unser Fokus liegt auf **ESG-Education,** um alle Stakeholder hinsichtlich ESG zu sensibilisieren und nachhaltiges Handeln zu fördern.

Unser Fokus liegt auf der transparenten und konsistenten **Datenerfassung,** um die Anforderungen der unterschiedlichen ESG-Reportings zu erfüllen.

INVESTMENT MANAGEMENT

Wir setzen ausschließlich Investmentprodukte der Klassifizierung **Impact Investments** (sog. Art. 9 Fondsprodukte) oder **Light Green** (Art. 8) auf.

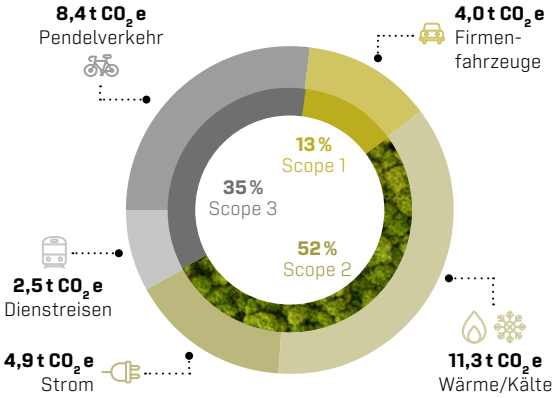
Für unsere Investoren und Kunden richten wir Investmentprodukte nach der **EU-Regulierung** (Taxonomie und Offenlegungsverordnung) aus.

ESG ist festgelegter Unternehmensgrundsatz: **Investitionsstrategien ohne Nachhaltigkeit** sind für uns nicht zukunftsfähig und daher **ausgeschlossen.**

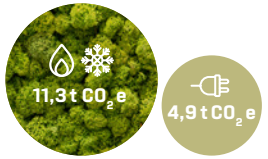
BILANZ 2021.
EMISSIONEN & VERBRÄUCHE.

Nach der Methodik des GHG Protocols werden unsere Emissionen in direkte und indirekte Emissionen aufgeteilt. Die direkten Emissionen werden in Scope 1 dargestellt und decken ausschließlich die Nutzung der Firmenfahrzeuge ab, da wir in unseren Büros keine weiteren direkten Verbrennungsvorgänge (wie z. B. Öl-, Gas-, BHKW- oder Kohleheizungen) haben. Die indirekten Emissionen sind nochmals in Scope 2 und Scope 3 unterteilt. Dabei beinhaltet Scope 2 die Emissionen des Wärme-, Kälte- und Stromverbrauchs in unseren ACCUMUALTA-Büros und Scope 3 die Emissionen, die durch Geschäftsreisen und den Pendelverkehr unserer Mitarbeiter entstehen. Der Fokus liegt 2021 auf den Emissionen, die ACCUMULATA als Unternehmen zugeordnet werden können.[1]

Gesamtemissionen (location-based): **31,1 t CO_2e**



Scope 2 (location vs. market-based)[3]



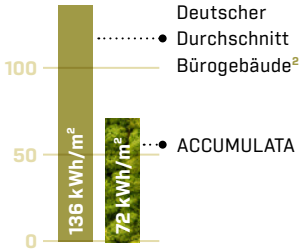
location-based

market-based

Der *„location-based"*-Ansatz basiert auf den durchschnittlichen Emissionsfaktoren des deutschen Strom- und Fernwärmemix und gilt generell als konservative Berechnungsmethode.

Die *„market-based"*-Berechnung basiert auf den tatsächlichen Emissionsfaktoren der Energieversorger, von dem das Unternehmen seine Energie bezieht.

Energie- und Wasserverbrauch



Energie-Intensität

Wasserverbrauch

Nachdem wir unsere Emissionen als Unternehmen anhand des GHG Protocols ermittelt haben, gilt es, diese weitestmöglich zu vermeiden, zu reduzieren und schlussendlich zu kompensieren, um unser Ziel der Klimaneutralität bis Ende 2023 zu erreichen.

Durch viele Maßnahmen, wie beispielsweise Ökostrom und E-Autos können bereits viele Emissionen eingespart werden. Manche jedoch – wie Emissionen, die durch den Pendelverkehr und Geschäftsreisen in Bus und Bahn entstehen – können nicht von uns vermieden werden. Wir sehen die CO_2-Kompensation als letztes Mittel, um Treibhausgase zu minimieren, da eine kompensierte Tonne emittierter Treibhausgase mehr negative Auswirkungen mit sich bringen kann als eine Tonne, die nie ausgestoßen wurde. Dennoch streben wir an, bei unvermeidbaren Emissionen dort zu kompensieren, wo sie auch ausgestoßen werden, und konzentrieren uns bevorzugt auf Kompensationsprojekte innerhalb Deutschlands. ◄

[1] Da noch keine verlässlichen Daten zu den Emissionen unseres Portfolios vorliegen, sind diese in Scope 3 für das Jahr 2021 nicht berücksichtigt.
[2] dena-Studie – Büroimmobilien – Energetischer Zustand und Anreize zur Steigerung der Energieeffizienz.
[3] Prognostizierte Werte auf Basis von 2019 und 2020.

NETWORK.
INITIATIVEN & PARTNER.

Gemeinsam stärker: Wir setzen auf Kooperationen, die unsere Nachhaltigkeitsziele voranbringen, transparent machen und vertiefen. So setzen wir Nachhaltigkeitsprinzipien auf unterschiedlichen unternehmerischen Ebenen um:

REPORTING
Als Unternehmen reporten wir nach UN PRI und GRESB. Um das Reporting effizienter und transparenter zu gestalten, setzen wir die Datenplattform QUANTREFY ein.

PRI Principles for Responsible Investment

Signatory seit 04.02.2021

GRESB

Erstes Reporting Q2 2022

QUANTREFY

Nutzer seit Q4 2021

INITIATIVEN
Wir führen standardmäßig bei allen Projekten eine DGNB-Zertifizierung durch, beteiligen uns aktiv an der Brancheninitiative ECORE (Mitwirkung bei der Pilotierung und im Fachausschuss Projektentwickler) und sind einer von 33 deutschen Kennedy-Partnern der Plattform Madaster.

Mitglied der DGNB

Mitglied seit September 2008

ECORE ESG-Circle of Real Estate

Teil der Brancheninitiative seit März 2021

MADASTER KENNEDY

Kennedy-Partner seit Juni 2021

PARTNERSCHAFTEN
Durch unsere Partnerschaft mit Natürlich unterstützen wir den regionalen Arten- und Klimaschutz im Umland von München und können lokale Bio-Säfte für alle ACCUMULATA-Mitarbeiter zur Verfügung stellen.

NATÜRLICH
Partner für regionalen Arten- und Klimaschutz

Partner seit 2020

KAPITEL 2
Our People

Work
21

Life
23

Balance
25

Our Office
27

Benefits
29

Karriere und Einstiegsmöglichkeiten
31

Commitment
32

SOCIAL.
EIN BESTANDTEIL UNSERES HANDELNS.

Gelebte Nachhaltigkeit bezieht sich für uns auch auf das soziale Miteinander.

Deshalb legen wir großen Wert auf Respekt, Vertrauen und Fairness, sowohl im internen Arbeitsleben wie auch nach außen in der Zusammenarbeit mit Geschäftspartnern und Kunden. Ein Umgang auf Augenhöhe, ein harmonisches Arbeitsumfeld, Flexibilität für eine optimale Work-Life-Balance – all das sind wesentliche Garanten für nachhaltigen Erfolg. In unsere Projekte integrieren wir Komponenten, die das Entstehen von Gemeinschaften unterstützen und den Erhalt sozialer Gebilde fördern. Darüber hinaus übernehmen wir mit sozialen Engagements gesellschaftliche Verantwortung für ein Mehr an Lebensqualität.

WORK.
WOHLFÜHLEN & ENTFALTEN.

Mitarbeiterentwicklung als Qualitätsgarant
Unsere Services rund um unsere Immobilien und Bauprojekte definieren sich primär über die Qualität unserer Arbeit. Hierfür braucht es gut ausgebildete und gleichzeitig erfahrene Mitarbeiter, die motiviert ans Werk gehen und innerhalb unserer interdisziplinären Teams effizient zusammenarbeiten. Es gilt ein produktives und positives Arbeitsumfeld zu schaffen, klare Verantwortlichkeiten zu regeln, unterstützende Prozesse und interne Services so zu organisieren, dass der Fokus auf dem operativen Geschäft liegt, nicht in der internen Administration.

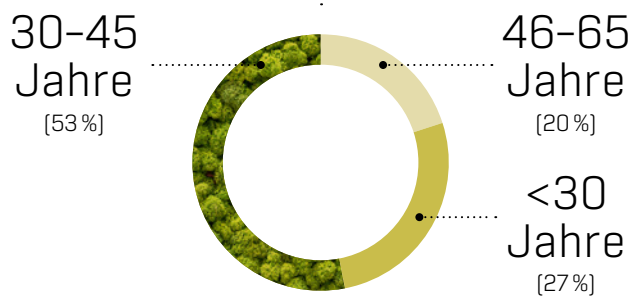
Ein wertschätzendes Miteinander ist die Basis einer gesunden Unternehmenskultur. Nur wer in seinem Arbeitsumfeld Anerkennung erfährt und sich wohlfühlt, wird sich kontinuierlich weiterentwickeln und gute Leistungen erbringen. Gleichzeitig schätzen wir Unterschiedlichkeit und Diversität – in der Persönlichkeit, in der Leistung, im Denken. Wir sehen Individualität als Bereicherung – für eine starke Entwicklung und außergewöhnliche Lösungen.

Als Unternehmen im kontinuierlichen Wachstum sind wir gefordert, unsere Unternehmens-DNA beizubehalten und unsere Dynamik nicht zu verlieren. Nur so kann eine langfristige Mitarbeiterbindung gelingen, die die Garantie für stabiles Wachstum darstellt.

KEY EMPLOYEE FACTS/FIGURES.

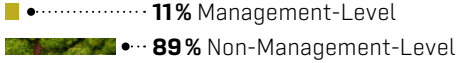
EIN DURCHSCHNITTLICHER ACCUMULATA-MITARBEITER.

Altersstruktur unserer Mitarbeiter



14
Young Professionals
Berufseinsteiger

individuell



47
Mitarbeiter
(+17 MA = +41 % im Vgl. zu 2020)

18 Frauen
29 Männer

divers

selbstbestimmt

38
= 81 %
Mitarbeiter
Vollzeit

9
= 19 %
Mitarbeiter
Teilzeit bzw. geringfügig Beschäftigte

Alle erhobenen Daten beziehen sich auf das Kalenderjahr 2021, Stichtag 31.12.

LIFE.
FLEXIBILITÄT & AUSGLEICH.

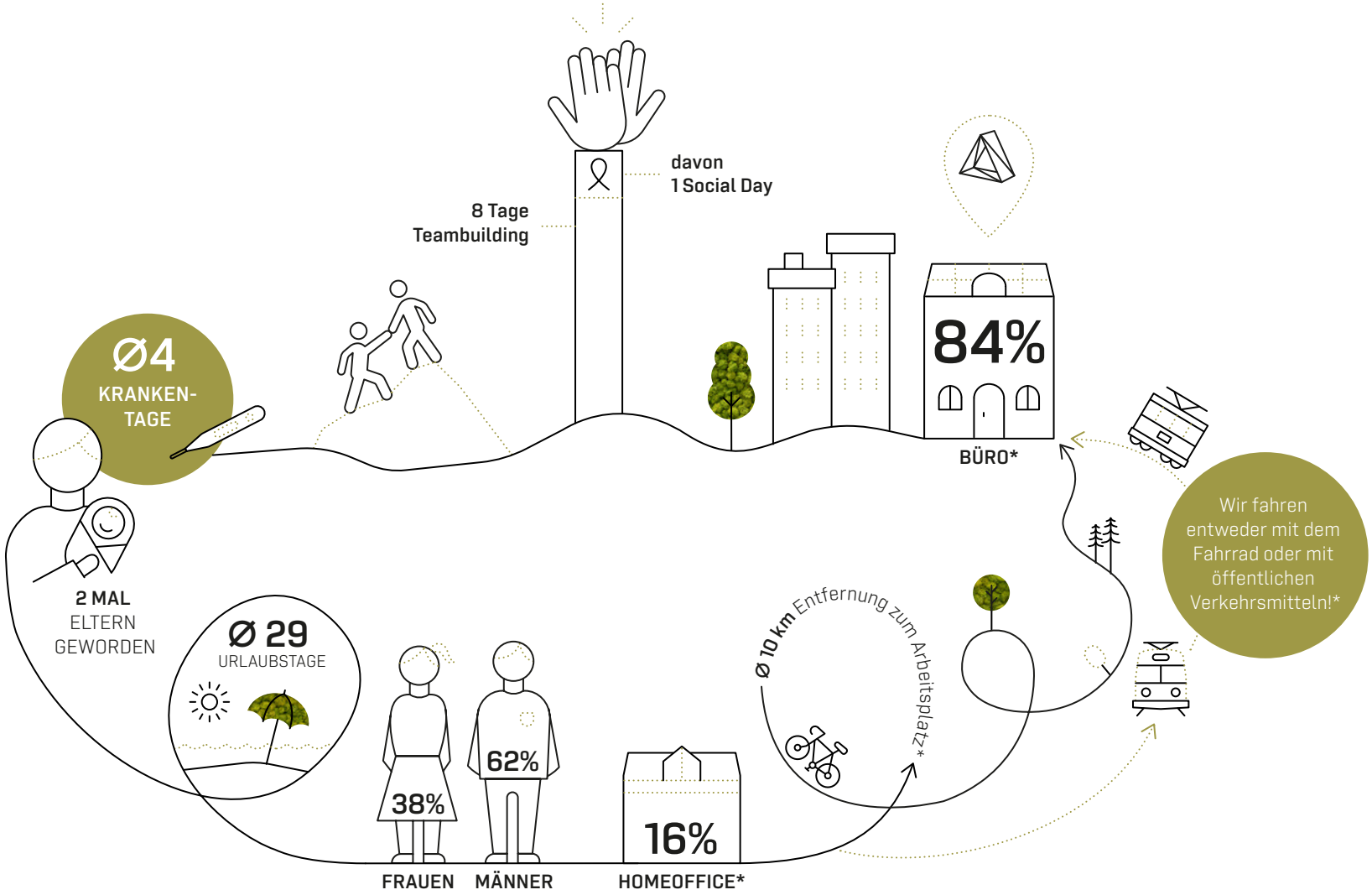
Finde deine eigene Balance.
Im Idealfall ist der Beruf nicht nur ein Job, sondern eine erfüllende Lebensaufgabe, spannend und abwechslungsreich. Gleichzeitig ist Arbeiten im digitalen Zeitalter mit all den Möglichkeiten und Technologien schneller und wesentlich flexibler. Die Grenze zwischen Arbeit und Privatleben verläuft nicht mehr nur linear und klar abgegrenzt. Gerade nach den zurückliegenden Pandemiejahren arbeiten wir flexibel – einige Tage im Büro und einige Tage im Homeoffice.

Als zukunftsorientiertes Unternehmen versuchen wir, jedem Mitarbeiter eine größtmögliche Flexibilität in Hinblick auf Arbeitsort und Zeit zu ermöglichen. Jeder Mitarbeiter hat seinen eigenen Rhythmus und soll seine eigene Balance finden, die ihm ermöglicht, gesund und mit Energie zu arbeiten.

Dabei sind auch Regenerationszeiten in Form von Urlaub ein elementarer Bestandteil: Jeder Mitarbeiter ist angehalten, seinen Jahresurlaub zu nehmen und arbeitsfreie Zeiten möglichst gleichmäßig auf das Jahr zu verteilen. Darüber hinaus ermöglichen wir Teilzeitmodelle in unterschiedlichster Ausprägung, um die Vereinbarkeit von Beruf und Familie zu fördern.

KEY EMPLOYEE FACTS/FIGURES.

DAS ACCUMULATA-TEAM.



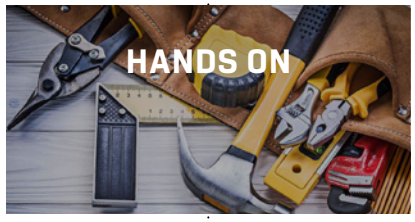
Alle erhobenen Daten beziehen sich unter Berücksichtigung der Pandemie auf das Kalenderjahr 2021, Stichtag 31.12.

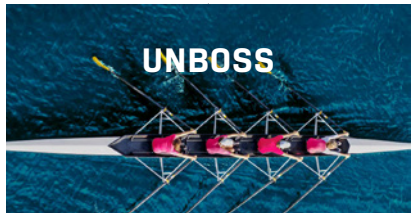
* Diese Werte ergeben sich aus der Selbstauskunft der Mitarbeiter.

BALANCE.
NACHHALTIG INTERAGIEREN.

Compliant nach Innen und Außen.
Die sozialen Handlungsgrundsätze, die unsere Unternehmenskultur im internen Miteinander prägen, leben wir auch nach außen. Im Umgang mit externen Geschäftspartnern zählen Werte wie Offenheit und Fairness, Wertschätzung und Verantwortungsbewusstsein. Wir wollen als Unternehmen stets als verlässlicher Geschäftspartner wahrgenommen werden, da wir mit langfristigen Investitionsgütern in Form von Immobilien agieren. Hierbei ist der Weg mit dem geringsten Widerstand nicht immer der beste für unsere Kunden und Partner. Wir wissen, dass nur eine echte Vertrauensbasis nachhaltig wertvolle Beziehungen schaffen kann.

Um dies zu verankern, haben wir einen Code of Conduct geschaffen, der mit festgelegten Compliance-Richtlinien klare Strukturen vorgibt. Dabei berücksichtigen wir nicht nur die Einhaltung der für unsere Geschäftsbereiche gültigen rechtlichen und gesetzlichen Vorgaben, sondern auch einen Verhaltenskodex, der ethische Standards und Anforderungen erfüllt.





WERTE.

FEST VERANKERT IN DER UNTERNEHMENSKULTUR.

Unsere Werte wurden gemeinsam im Team erarbeitet und prägen unser **berufliches und persönliches Handeln.** Sie drücken aus, wofür wir als Unternehmen stehen, womit wir uns identifizieren und wie wir unsere **Unternehmenskultur** leben.

ICONIC AWARD 2021 in der Kategorie „Innovative Architecture: Interior Design“ von der Jury des „Rat für Formgebung – German Design Council“ als WINNER bewertet.

OUR OFFICE.
MÜNCHEN – RINDERMARKT 5.

Büro wird zum Erlebnis.
Innenstadtlage, Alpenblick, Rückzugsbereiche und Kollaborationsflächen: Mitarbeiter müssen jederzeit und überall die Chance haben, miteinander zu interagieren, sich aber auch zurückzuziehen.

Arbeiten mit ‚urban‘ Spirit: Geleitet von der Vision eines zukunftsfähigen Arbeitsumfelds, das dem Verständnis von „NEW WORK“ entspricht, wurde eine Arbeitswelt mit nutzergerechter Raumkonfiguration und ein Interior-Design mit Showroom-Charakter entwickelt.

Auf zwei Etagen und einer Gesamtfläche von rund 800 m² wurden kleinteilige, dunkle Räume geöffnet und in erlebbaren Raum verwandelt – mit Kombi- und Großraumbüros, separierten Rückzugsbereichen, kollaborativen Gemeinschaftszonen sowie Meetingräumen für jeden Anlass und mit Zugang zur eigenen Terrasse. Großflächige Glasfronten sorgen für viel Tageslicht im Inneren. Ausgewählte, natürliche Materialen akzentuieren den Kern der zukunftsorientierten Arbeitsplätze.

„Warmes, kraftvolles Design und hochwertige Materialien steigern den Innovationsgeist des Unternehmens.“

Markus Diegelmann
Managing Partner

„Wir greifen die Innenstadt-DNA nicht nur in unseren Projekten, sondern auch in unserem Büro auf.“

Markus Diegelmann
Managing Partner

Agile Work durch flexible Gestaltung.
Die Büroflächen wurden nach den Kriterien Design, Multifunktionalität, Individualität und Wellbeing ausgerichtet. Auf diese Weise konnten Räume geschaffen werden, die sich flexibel an neue Trends, individuelle Bedürfnisse und die Tätigkeiten im Rahmen eines ‚Activity Based Working'-Ansatzes anpassen lassen. Mithilfe dieser entscheidenden Maßnahmen schaffen wir Identifikation für unsere Mitarbeiter und können neue Talente mit einem motivierendem Arbeitsumfeld überzeugen.

Meetingräume in Wohnzimmer-Atmosphäre.
Im Meetingbereich mit angrenzender Dachterrasse sind verschiedene, auf die Art des Meetings zugeschnittene Besprechungsräume angesiedelt. Im „Club Room“ nehmen zum Beispiel mehrere Sessel, ein Sofa, ein Couchtisch sowie ein digitales Whiteboard den Platz des klassischen Meetingraum-Mobiliars ein. Als traditioneller Besprechungsraum für bis zu 20 Personen dient hingegen der „Board Room“ mit Blick auf die Münchner Wahrzeichen. Individuelle Beleuchtungskonzepte unterstreichen die Persönlichkeit der Meetingbereiche. Ergänzt werden die Flächen durch mehrere Socializing-Standorte als Abwechslung zum Büroalltag. Der Barbereich bietet einen großen, hell beleuchteten Holztisch, der zum Espresso oder Feierabendbier einlädt. In direkter Nähe zur Bar befindet sich das „Stüberl“, das sich im bayerisch-urigen Look mit Retroholzelementen zum Verweilen anbietet. ◄

BENEFITS.
MEHRWERT FÜR MITARBEITER.

Arbeiten, wo es Spaß macht.
ACCUMULATA bietet seinen Mitarbeitern attraktive Benefits und Angebote rund um ihren Arbeitsplatz. Dabei stehen Teambuilding, Interaktion und persönliche Identifikation mit dem Unternehmen im Zentrum. Gutes An- und Weiterkommen ist garantiert – mit vielen Highlights, die echten Mehrwert schaffen und aus Arbeit Freude machen.

INNERCITY ARBEITSPLÄTZE
Beste Lage in München – und die Möglichkeit, die Office-Dachterrasse auch privat zu nutzen

TEAMEVENTS
Von inspirierenden Teambuildings bis zu Social Days zum „Gemeinsam etwas Gutes tun“

FLEXIBLES ARBEITEN
Im Büro oder Mobile Office mit moderner Hardware und Vertrauensarbeitszeit

WEITERKOMMEN
Durch zahlreiche Weiterbildungsangebote und Entwicklungsmöglichkeiten für den persönlichen Karriereweg

FIT UND GESUND
mit einer gesponsorten Urban Sports Club-Mitgliedschaft

ATTRAKTIVE GEHALTSSTRUKTUREN
Überdurchschnittliches, leistungsgerechtes Einkommen – plus betriebliche Altersvorsorge

BUSINESS BIKE
Klimafreundlich unterwegs mit Fullservice und Mobilitätsgarantie

COMPANY VEHICLES
Mobilität einfach und umweltfreundlich: mit den Elektro- oder Hybrid-Firmenfahrzeugen

STATEMENTS.
ACCUMULATA-MITARBEITER ERZÄHLEN.

„DAS BÜRO ALS HOME-BASE.“

Heiko Essers
Office Management

Unser Office-Management-Team kümmert sich um die gesamte Büro-Infrastruktur und darum, dass es den Kollegen an nichts fehlt – vom Kaffee bis zur Videokonferenzanlage. Alle Kollegen sollen gerne ins Büro kommen. Unser Office ist ein Ort der Begegnung und des Austausches, in dem eigentlich immer was los ist.

„KNOW YOUR COSTS & DATA“ – DIE BASIS ZUM ERFOLG.

Delia Hussler
Project Assistant

Dokumentation und Kostencontrolling werden immer wichtiger in Bauprojekten. Die Project Assistants sind fester Bestandteil unserer Projektteams und kümmern sich um die Dokumentation und die Rechnungserfassung in allen Projekten. Für den digitalen Rechnungsworkflow setzen wir das Tool ALASCO ein und sorgen somit für eine präzise, Echtzeit-Erfassung aller Kosten.

„NUR SMARTE GEBÄUDE SIND ZUKUNFTS-FÄHIG.“

Max Christ
Smart Solution Manager

Der Bereich Smart Solutions stellt eine der wichtigsten Zukunftsdisziplinen für nachhaltige Gebäude dar. Wir bauen bewusst internes Know-how auf, um unsere Gebäude smarter zu gestalten. Hierbei genieße ich größte Gestaltungsfreiheit und agiere übergreifend mit allen Unternehmensbereichen.

„VERBRAUCHS-DATEN ALS NEUE KERN-DISZIPLIN“

Luisa Hartmann
Asset Management Analyst

Die korrekte Erfassung aller Verbrauchsdaten im Asset Management ist enorm wichtig, um den Energieverbrauch zu monitoren und Maßnahmen zu identifizieren und zu planen, mit denen wir die Objekte effizienter und damit zukunftsfähiger gestalten können.

„Nachhaltigkeit im Recruiting bedeutet, eine langfristige Mitarbeiterbeziehung aufzubauen, die das individuelle Potenzial erkennt und weiterentwickelt.“

Dorit Schillinger
HR & Administration

KARRIERE UND EINSTIEGS-MÖGLICHKEITEN.

WERKSTUDENTEN,
FULL/PART TIME,
STUDIENBEGLEITEND.

Nachhaltigkeit ist bei ACCUMULATA ein übergreifender Anspruch, der sich insbesondere auf den Bereich Mitarbeiterentwicklung erstreckt: Wir wollen zu den Besten gehören und wissen, dass das Fundament für maximale Performance im Alltag motivierte Mitarbeiter sind. Mitarbeiter, die sich mit Leidenschaft einbringen, die Großes bewegen und mit frischen Ideen begeistern möchten. Mitarbeiter, die Teil eines außergewöhnlichen Teams werden und unsere Unternehmenskultur mittragen wollen.

Bewerbern aller Qualifikationsstufen bieten wir viele attraktive Einstiegsmöglichkeiten – von Praktika und berufsbegleitende Studien für Einsteiger und Absolventen bis hin zum Direkteinstieg in allen Geschäftsbereichen für Berufserfahrene. Wir sind offen für Talente und breit aufgestellt für individuelle Karrierewege – auch Quereinsteiger sind bei uns gut aufgehoben. Dabei sind uns Potenzial und Persönlichkeit wichtiger als lineare Lebensläufe. Wir legen mehr Wert auf eine langfristige Mitarbeiterbindung und Teamspirit als auf glanzvolle Referenzen.

Dazu gehört ein Recruiting, das auch zwischen den Zeilen liest und sich für unkonventionelle Bewerber Zeit nimmt: Für ein Arbeiten mit Wohlfühlklima, Wertschätzung und Mehrwert. Für nachhaltiges, unternehmerisches Wachstum. ◄

PRAKTIKUM.
STUDIUM.
DIREKTEINSTIEG.

COMMITMENT.
SOZIALES ENGAGEMENT.

Gesellschaftliche Verantwortung.
Hochengagiert in all unseren Geschäftsbereichen – und darüber hinaus: Mit sozialen Engagements wollen wir andere an unserem Erfolg teilhaben lassen und Verantwortung beweisen. Unsere Unterstützung richtet sich an sozial Benachteiligte, die es in unserer Wohlstandsgesellschaft schwer haben – wie Kinder aus sozial schwachen Familien, Obdachlose oder Flüchtlinge. Diesen Menschen zu helfen und ihre Lebensqualität zu verbessern, ist uns eine Herzensangelegenheit.

Darüber hinaus wollen wir zu urbanen Lebensräumen beitragen, die den Gemeinschaftsgedanken fördern und hohe Aufenthaltsqualität genießen können. Dafür setzen wir uns mit der Förderung urbaner Kunstprojekte im öffentlichen Raum ein, die zu zentralen Begegnungsstätten für alle werden. Im Sinne einer zukunftsfähigen Umwelt setzen wir uns aktiv für Klimaschutz und den ökologischen und sozialen Ausgleich unseres CO_2-Fußabdrucks ein – mit der Schaffung ökologischer Ausgleichsflächen im regionalen Raum und Naturprojekten, die einen wichtigen Beitrag zum Schutz der Artenvielfalt und eines gesunden Ökosystems leisten.

Nachbarschaftsaktion: Streetart-Workshop mit Bewohnerinnen des IN VIA Wohnprojekts

COMMITMENT.
SOCIAL DAY.

FOKUS AUF MENSCH UND UMWELT.
Helfen macht glücklich: Zu unserem Social Day 2021 teilte sich das ACCUMULATA-Team in vier Gruppen auf und unterstützte tatkräftig vier soziale Projekte in und um München.

Gruppe 1
Kugelige Teufelskrallen und Trollblumen: Eines von insgesamt vier Teams unseres *#SocialDay* pflegte das *#Biotop* Aubinger Moos. Neben Mähgut rechen und verladen, bekamen die Kollegen einen Eindruck, welche *#Artenvielfalt* in dem entwässerten Moorgebiet steckt – dazu zählen geheimnisvoll klingende Pflanzen wie der Teufelsabbiss und besondere Schätze wie die Mehl-Primmel, die im Raum München sehr selten geworden ist. **@Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V.**

Gruppe 2
Hier wurde eifrig bei Münchner Tafel mit angepackt: Eines von insgesamt vier Teams packte an unserem *#Socialday* eifrig bei der Münchner Tafel mit an. Ausladen, aufbauen, ausgeben – eine wertvolle und hilfreiche Arbeit, die im Münchner Stadtgebiet täglich von 650 ehrenamtlichen Helfern an 27 Münchner Ausgabestellen geleistet wird – von morgens bis abends. **@Münchner Tafel**

Gruppe 3
Schrubben, streichen, säubern: Ein Team brachte Gartenhäuser und -bänke des AWO-Haus für Kinder in der Parkstadt Bogenhausen auf Vordermann. Neben großzügigen und hellen Räumen zeichnet vor allem der große Außenbereich mit altem Baumbestand die Einrichtung aus. **@AWO München-Stadt**

Gruppe 4
#becreative: Die vierte Gruppe krempelte den Innenhof der Flüchtlingshilfe München e. V. in der Goethestraße um. Zuvor wucherte Unkraut und türmte sich Unrat – nun ist der Innenhof wetterfest bepflanzt und bietet mit neuen Outdoor-Möbeln Raum für Erholung.

Unser Slogan an der Wand durfte da nicht fehlen: ein *#bestpractice* Beispiel für *#shapingurban-future.* **@AWO München-Stadt**

„Die Landwirtschaft braucht eine nachhaltigere Basis, um vom ökologischen Problem zur nachhaltigen Lösung zu werden.“

Timo Friesland
NATÜRLICH

COMMITMENT. SOCIAL & ENVIRONMENTAL ENGAGEMENT.

Regionale Partnerschaft für Ausgleichsflächen
Ein wichtiger Parameter in unseren Projekten ist der verantwortungsvolle Umgang mit Ressourcen und Energie. Trotz neuester Verfahren, nachhaltigem Materialeinsatz, Maßnahmen zur Verbesserung der Kreislaufwirtschaft sowie modernster Gebäudetechnik wird jedoch immer noch ein messbarer CO_2-Fußabdruck in der Errichtung und Betriebsphase von Gebäuden erzeugt.

Die sich daraus ergebende Fragestellung nach dem ökologischen und sozialen Ausgleich gehen wir als ACCUMULATA zusammen mit einem regionalen Partner an.

NATÜRLICH bewirtschaftet in Oberbayern eine Fläche von ca. 60 Hektar nach den Grundprinzipien der regenerativen Landwirtschaft. Durch unseren Beitrag wird eine alternative Art der Landwirtschaft ermöglicht, die mehr Raum für ökologische Artenvielfalt bietet und gleichzeitig hochwertige landwirtschaftliche Produkte liefert. Darüber hinaus sind ökologisch bewirtschaftete Flächen effektiv in der Bindung von CO_2.

Ökologische Qualität | **Sozialer Mehrwert** | **Regionale Verknüpfung**

Pro Hektar werden ca. 12,5 Tonnen CO_2 im Jahr gebunden und gleichzeitig ein Lebensraum für bis zu 5.000 Tier- und Pflanzenarten geschaffen. Weitere positive, externe Effekte betreffen das lokale Grundwasser, und die Bodenqualität. Diese neue, kleinteilige und extensive Form der Landwirtschaft bietet vielfältige Betätigungsfelder für benachteiligte Gruppen. Die Dokumentation und Messung der ökologischen und sozialen Produktivität ist komplex und Ziel vielfältiger Forschung, die wir eng begleiten.

So unterstützen wir Landwirte aktiv in der Kultivierung und Schaffung ökologischer Ausgleichsflächen im Umland von München und leisten einen kleinen Beitrag zum Arten- und Klimaschutz.

Mit unserem, sich in Auflage befindlichen Investmentprodukt URBAN IMPACT *(vlg. S. 66)* werden wir einen festen Schlüssel für die Schaffung von neuen Ausgleichsflächen implementieren. Für jeden Quadratmeter Bruttogeschossfläche im Management wird ein Quadratmeter ökologische Ausgleichsfläche geschaffen. Ziel ist es, diesen Ausgleich immer im regionalen Kontext mit unseren deutschlandweiten Projekten herzustellen, damit der Ausgleich im regionalen Bezug zum Eingriff entsteht. ◄

KAPITEL 3
Our Buildings

Einleitung
37

ESG im Development
38

Case Studies: S36, Forum Steglitz, TRI
45

ESG im Asset Management
54

Case Study: Die Macherei München
59

ESG im Investment Management
62

Case Study: Urban Impact
66

Ausblick 2022
72

BUILDINGS.
UNSERE VISION.

Drei Kerndisziplinen für nachhaltige Immobilien und zukunftsstarke Werte.

ACCUMULATA entwickelt Immobilienlösungen, die ganz auf die Bedürfnisse unserer Umwelt und der Nutzer von morgen ausgerichtet sind. Dabei stehen sowohl aktuelle wie auch zukünftige Anforderungen im Fokus, um den Veränderungen unserer schnelllebigen Zeit bestmöglich zu begegnen.

Mit der Entwicklung nachhaltiger Gebäude und Quartiere gelingt es uns, eine außergewöhnliche Lebensqualität für die Nutzer zu bieten sowie exzellente Investmentlösungen zu schaffen, die als langfristige Werte bestehen können. Das setzen wir in unseren Kernbereichen um, die den gesamten Lebenszyklus von Immobilien abdecken.

OUR BUILDINGS.
EINLEITUNG.

Für jede unserer Kerndisziplinen haben wir eine umfassende ESG-Strategie entwickelt. Diese Strategien konzentrieren sich in erster Linie auf den Aspekt Environmental, da wir mit unseren Assets den größten und konkretesten Einfluss auf den Klimawandel haben.

1. DEVELOPMENT

Energieeffizienz,
Ressourcensuffizienz,
Planungskonsistenz

Im Bereich Development steht ACCUMULATA für die Entwicklung und Realisierung zukunftsfähiger urbaner Immobilienprojekte mit nachhaltigem Qualitäts- und Konzeptanspruch.

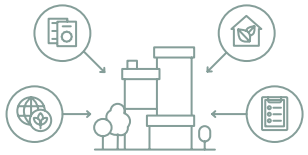
Unsere Lösungsansätze entwickeln sich aus den Bedürfnissen und Anforderungen der Nutzer von morgen. Wir wollen lebenswerte Perspektive schaffen und das Gesamtpotenzial von Projekten, Flächen und Lagen ausschöpfen. Dabei achten wir darauf, einen maximal energieeffizienten Betrieb zu ermöglichen, im Bau so ressourcenschonend wie möglich zu agieren und in der Planung alle wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekte standortspezifisch zu integrieren.

2. ASSET MANAGEMENT

Datenerfassung,
Gebäudeoptimierung,
ESG Education

Der ACCUMULATA-Asset-Management-Ansatz verfolgt grundsätzlich die ESG-konforme Positionierung von Immobilien. Unser Anspruch ist, jede Bestandsimmobilie perspektivisch in einen guten oder sehr guten ESG-Status zu überführen.

Dies erreichen wir durch eine umfangreiche Datenerfassung aller Verbräuche und ESG-KPIs in einer zentralen ESG-Plattform. Auf dieser Datengrundlage werden objektspezifische Gebäudeoptimierungen vorgenommen, um das Objekt vor einem möglichen „Stranding“ zu sichern. Darüber hinaus werden Mieter und das FM/PM-Team aktiv eingebunden und es werden alle Objekte für das GRESB-Reporting vorbereitet.



3. INVESTMENT MANAGEMENT

EU Green Deal,
Taxonomie & Offenlegung,
Impact Investment

ACCUMULATA konzentriert sich im Bereich Investment Management auf die Auflage von ESG-konformen Investitionsprodukten.

Hierbei berücksichtigen wir die Rahmenbedingungen des EU Green Deals und halten uns an die Anforderungen aus der EU-Taxonomie inkl. der DNSH-Kriterien und der Offenlegungsverordnung. Aktuell liegt unser Schwerpunkt im Bereich Impact Investing (Art. 9 Produkte), in dem wir mit unserem URBAN IMPACT-Produkt zukunftsfähige Assets schaffen, die durch eine maximale Reduktion von Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen vor einem „Stranding“ sicher sind.

DEVELOPMENT

Alle ACCUMULATA Projektentwicklungen setzen auf maximale Energieeffizienz, Ressourcensuffizienz und Planungskonsistenz.

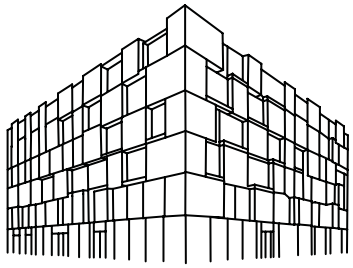
Dies bedeutet, dass ein großer Fokus auf die Einsparung von Energie und die Reduktion der CO_2-Emissionen im Betrieb, aber auch im Bau gelegt wird. Darüber hinaus wird bei allen Projekten mindestens eine DGNB/LEED „Gold" Zertifizierung angestrebt, die durch weitere standortspezifische Nachhaltigkeitskonzepte ergänzt wird.

ESG IM DEVELOPMENT.
WORAUF LEGEN WIR BEI UNSEREN PROJEKTENTWICKLUNGEN WERT?

ENERGIE-EFFIZIENZ

+ Emissionen im Betrieb

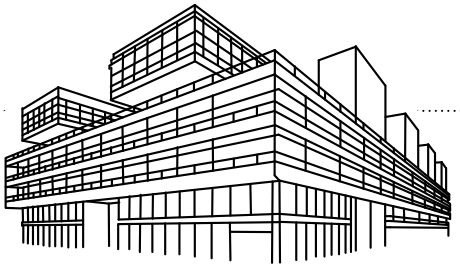
- Maximal reduzierter Primärenergiebedarf
- Ausbau von erneuerbaren Energien
- Gebäudebetrieb-/Verbrauchs-monitoring und -Optimierung
- Intelligente Steuerung von Beleuchtung, Temperatur, Lüftung und Verschattung



RESSOURCEN-SUFFIZIENZ

+ Emissionen im Bau

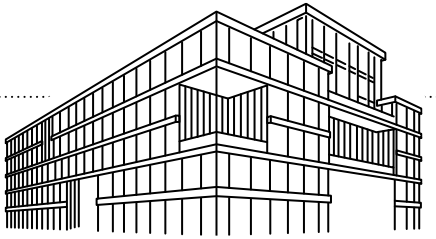
- Repositionierung vor Abriss/Neubau
- Lebenszyklusanalyse über alle Phasen, inkl. Optimierungsstudien
- Nutzung von Sekundärrohstoffen und recycelten Materialien
- Dokumentation aller Materialien und Produkten in einem Materialpass



PLANUNGS-KONSISTENZ

+ Zertifizierungen

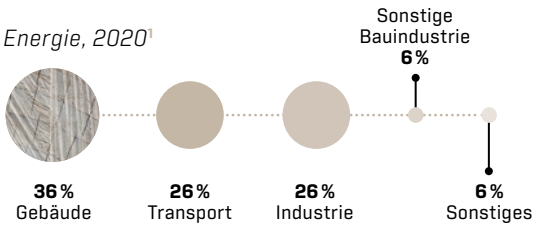
- DGNB/LEED-Zertifizierung angestrebt bei Neubau sowie Repositionierung
- Begrünte Dächer, Innenhöfe und Fassaden
- Standortspezifische Mobilitätskonzepte
- Flexibles Design
- Fokus auf Wohlbefinden der Nutzer

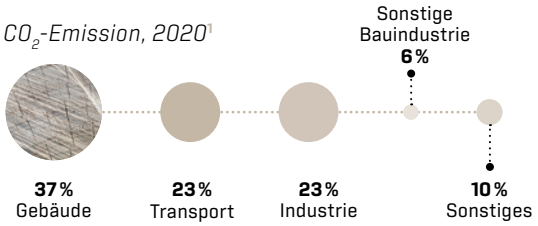


ENERGIE-EFFIZIENZ

+ Emissionen im Betrieb

Immobilien spielen eine zentrale Rolle bei der Nutzung natürlicher Ressourcen, beim Energieverbrauch und bei den Emissionen von Treibhausgasen wie CO_2. Es wird geschätzt, dass Gebäude für mehr als ein Drittel des weltweiten Energieverbrauchs und der CO_2-Emissionen verantwortlich sind.[1]





[1] Global ABC, IEA 2021 (https://globalabc.org/sites/default/files/2021-10/GABC_Buildings-GSR-2021_BOOK.pdf)

Die Immobilienwirtschaft spielt somit eine Schlüsselrolle für die nachhaltige Entwicklung der Gesellschaft. Entsprechend konzentriert sich ACCUMULATA auf die langfristige und ganzheitliche Optimierung von Immobilien. Dazu zählt die Reduzierung des Primärenergiebedarfs, der Einsatz von erneuerbaren Energien (wo möglich, direkt vor Ort), und ein optimaler und transparenter Gebäudebetrieb, der durch Smart Metering und intelligente Steuerung unterstützt wird.

Primärenergiebedarf
Für alle Neubauprojekte wird angestrebt den KfW-Effizienzhaus 40 Standard einzuhalten. Hierzu kommt eine höchsteffiziente TGA zum Einsatz, sowie eine State-of-the-Art Gebäudehülle. In der Versorgung legen wir den Fokus auf erneuerbare Energien (insbesondere keine Wärmeerzeuger auf Öl-Basis). Somit können wir die CO_2-Emissionen im Betrieb auf ein Minimum reduzieren und unsere Assets so positionieren, dass sie für viele Jahre vor dem „Stranding" sicher sind.

Erneuerbare Energie
Wir führen für alle Developments Machbarkeitsstudien zur Nutzung erneuerbarer Energien durch, insbesondere hinsichtlich PV-Anlagen und Grundwassernutzung, um einen größtmöglichen Anteil des Energiebedarfes „on-site" zu decken. Darüber hinaus wird auf fossile Energieträger verzichtet und verzichtet und weitestgehend Ökostrom bezogen.

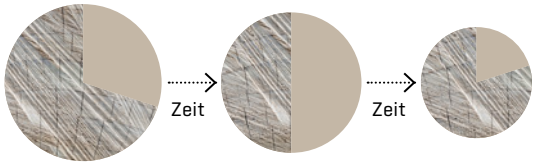
Gebäudebetrieb
All unsere Gebäude werden für einen optimalen und transparenten Gebäudebetrieb ausgelegt. Dies wird durch die Vernetzung aller technischer Anlagen und Komponenten in einem digitalen Zwilling ermöglicht und durch den Einsatz von KI-Methoden für die stetige Adaption entsprechend der tatsächlichen Nutzung des Gebäudes unterstützt. Auf Grundlage der Erfassung aller Verbräuche (Smart Metering für Strom, Wärme und Wasser) in Echtzeit und Einbindung in eine IoT-Infrastruktur des Gebäudes, erfolgt eine kontinuierliche Gebäudeoptimierung und Steigerung der Energieeffizienz. Durch den Aufbau einer vernetzten Ladeinfrastruktur und ein optimiertes Energie- und Lastmanagement wird eine zusätzliche Erhöhung des Eigenverbrauchs ermöglicht.

Intelligente Steuerung
Wir setzen in unseren Projekten eine bedarfs- und präsenzabhängige Raumregelung von Heizung, Kühlung, Lüftung und Beleuchtung ein, um einen effizienten Gebäudebetrieb und eine flexible Anpassung an Nutzungsbedürfnisse zu gewährleisten. Komfortkriterien mit erhöhtem Energieaufwand müssen somit nur während der Anwesenheit von Personen erfüllt werden. Die tageslichtabhängige Steuerung von Beleuchtung und Sonnenschutz schafft neben der Steigerung des visuellen Komforts der Nutzer eine Reduzierung des Energieverbrauchs durch maximale Tageslichtnutzung.
Über die Integration von Temperatur-, Luftfeuchte- und CO_2-Sensoren ist ein gesundes Raumklima und ein hoher Nutzerkomfort sichergestellt.

RESSOURCEN-SUFFIZIENZ

+ Emissionen im Bau

Da Gebäude immer energieeffizienter werden und sich der Energiesektor immer weiter dekarbonisiert, spielen die gebundenen CO_2-Emissionen eine immer größere Rolle im Gesamt-CO_2-Fußabdruck eines Gebäudes (siehe Abbildung).



Emissionen im Bau (Materialien)

Emissionen im Betrieb (Energie)

Beim Bau von Gebäuden werden große Mengen an Energie und Ressourcen verbraucht und erhebliche Treibhausgasemissionen ausgestoßen. Bislang wird sich hinsichtlich CO_2-Neutralität ausschließlich auf die Betriebsemissionen von Gebäuden konzentriert, wobei jedoch die Menge der bereits in der Gebäudestruktur vorhandenen Emissionen außer Acht gelassen wird. Nicht beachtet wird dabei, dass ein neues Gebäude während seiner Bauzeit (2 – 3 Jahre) etwa 950 kg CO_2e/m^2 ausstößt und es weitere 50 Betriebsjahre mit dem derzeitigen Energiemix dauern wird, bis das Gebäude die gleiche Menge an betrieblichen CO_2-Emissonen emittiert[1].

Deshalb müssen Ressourcen suffizient eingesetzt werden. Hierzu zählt, so viel Gebäudesubstanz wie möglich zu erhalten, so wenig Primärrohstoffe wie möglich zu verwenden und recycelte und nachwachsende Rohstoffe zu priorisieren. Der CO_2-Fußabdruck aller Materialien muss als integraler Bestandteil des gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes betrachtet werden – von der Planung über den Bau bis zum Ende der Nutzungsdauer. Dies erfordert standardisierte Daten (z. B. in Form von EDPs für alle Bauprodukte) und detaillierte Ökobilanzen, die marktüblichen Standards folgen, um Nachvollziehbarkeit und Transparenz zu gewährleisten. Darüber hinaus ist es unabdingbar, alle verwendeten Materialien in einem Materialpass zu dokumentieren, um die Werterhaltung der Materialien über den gesamten Lebenszyklus zu sichern und die Wiederverwendung von Materialien in Zukunft zu erleichtern und zu erhöhen.

Repositionierung vor Abriss/Neubau

Die wesentlichen, unmittelbaren Emissionen, die bei einem Neubau entstehen, können nicht immer die potenziell geringeren Emissionen aus dem Betrieb in der Zukunft rechtfertigen. Daher muss die bestehende Bausubstanz so lange wie möglich erhalten und wiederverwendet werden. Auf diese Weise können erhebliche CO_2-Emissionen sofort vermieden werden. Wenn ein Neubau erforderlich ist, muss die Verwendung von Beton und Stahl so weit wie möglich reduziert werden und stattdessen CO_2-arme Materialien wie z. B. Holz und organische Dämmstoffe verwendet werden. Deshalb spielen bei ACCUMULATA die gebundenen CO_2-Emissionen eine zentrale Rolle in der Entscheidung, ob ein Gebäude abgerissen oder repositioniert wird.

Lebenszyklusanalyse

Für alle Projekte werden planungsbegleitende Lebenszyklusanalysen (nach EN 15978) durchgeführt. Diese werden durch Optimierungsstudien ergänzt, um die grauen Emissionen auf ein Minimum zu reduzieren und unseren Zielwert[2] von max. 470 kg CO_2-Äqu./m^2 (für die Lebenszyklusphasen A1-A3, B4, C3-4, und D) einzuhalten.

[1] LETI Embodied Carbon Primer, Januar 2020 (www.leti.london).

[2] Basieren auf DGNB 2018 Referenzwert für die Phasen A1-A3, B4, C3-4, D

PLANUNGS-KONSISTENZ

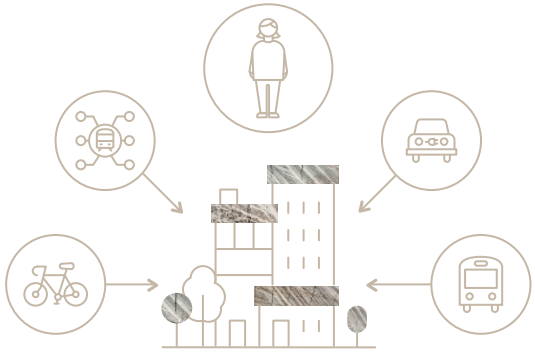
+ Zertifizierungen

Sekundärrohstoffe
Um die Emissionen im Bau noch weiter zu reduzieren, ist es auch notwendig, sekundäre und recycelte Baustoffe einzusetzen. Bei ACCUMULATA wird standardmäßig Recyclingbeton eingesetzt und eine CO_2-reduzierte Betonrezeptur sichergestellt. Bei Abriss/Neubau-Projekten wird darauf geachtet, so viele alte Materialien und Elemente wie möglich aus dem Bestandsgebäude wiederzuverwenden.

MADASTER

MATERIALPASS
Für jedes Neubauprojekt wird ein Materialpass auf der Plattform Madaster angelegt, in dem alle Materialien und Produkte erfasst werden. Der Materialpass dient als Basis für unterschiedliche CO_2-Berechnungen und Studien und begleitet das Gebäude über seine komplette Lebensdauer. Somit erhalten die Materialien bis zum Ende ihrer Nutzungsdauer ihren Wert und können einfacher ausgebaut und wiederverwendet werden.

Wir haben den Anspruch, unsere Gebäude unter Berücksichtigung von marktüblichen Nachhaltigkeitsstandards zu entwerfen. Dementsprechend lassen wir all unsere Gebäude nach DGNB oder LEED zertifizieren. Dennoch ist uns klar, dass es bei nachhaltigen Gebäuden keine „one-size-fits-all"-Lösung gibt. Deshalb werden die lokalen Bedingungen bei jedem Projekt genau betrachtet, um mit dem Planerteam zusammen innovative, standortspezifische Konzepte und Lösungsansätze zu finden. Wichtig hierbei sind in der Regel die Berücksichtigung von lokaler Biodiversität, die Anbindung des Standorts, ein flexibles und anpassungsfähiges Design und ein Fokus auf die Bedürfnisse und das Wohlbefinden der Nutzer.



DGNB
Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen
German Sustainable Building Council

U.S. GREEN BUILDING COUNCIL LEED USGBC

ZERTIFIZIERUNG
Unser Anspruch ist es, mit unseren Gebäuden einen positiven Beitrag für die Umwelt, die Gesellschaft und die Zukunft der Städte zu liefern. So sind Platin- oder Gold-Zertifizierungen der marktgängigen Nachhaltigkeitszertifikate (DGNB/LEED) bei allen unseren Projekten fester Bestandteil. Bei jedem Projekt wird mittels eines Pre-Checks in den frühen Entwurfsphasen entschieden, welches Zertifizierungssystem am besten zu den Anforderungen des jeweiligen Projekts und Standorts passt.

BEGRÜNUNG
Durch eine Begrünung von Dächern und Innenhöfen werden Oasen in urbanen Lagen geschaffen. Hierbei legen wird den Fokus auf lokale und nicht-wasserintensive Pflanzen, die die lokale Biodiversität bereichern, Resilienz gegenüber physischen Klimarisiken zeigen, das lokale Mikroklima verbessern und dem „Urban-Heat-Island"-Effekt aktiv entgegenwirken.

MOBILITÄT

Eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist für uns eine essenzielle Voraussetzung für jedes Projekt. Ein aus dem Stadtzentrum schnell und komfortabel erreichbarer „Nahverkehrs-Hub“ mit Anschluss an S-Bahn oder U-Bahn muss in kurzer Entfernung liegen und fußläufig erreichbar sein. Darüber hinaus wird eine hochwertige Fahrradinfrastruktur bereitgestellt inkl. sicherer Abstellplätze, Dusch- und Umkleidemöglichkeiten. Zusätzlich werden so viele Stellplätze wie möglich mit E-Ladekapazitäten vor- bzw. ausgerüstet.

FLEXIBILITÄT

Neue Arbeitswelten setzen bestimmte Gebäudequalitäten voraus. Unsere Gebäude sind gerüstet für die Anforderungen von New Work und flexibel genug, auch auf künftige Änderungen zu reagieren. Wir sehen das Büro als einen Ort der Begegnung, der trotz vermehrtem „Homeoffice“ weiterhin ein wichtiger Ort für Kommunikation und Interaktion bleiben wird.

WOHLBEFINDEN

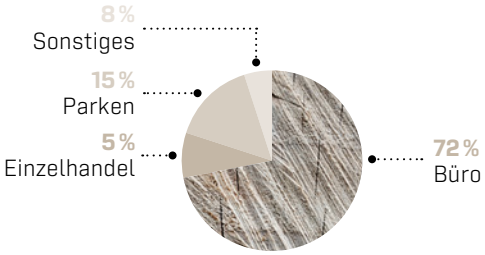
Unsere Projekte richten sich an den Wünschen und Bedürfnissen der Menschen aus, die in den Gebäuden arbeiten und leben. Dazu zählt auch die Gesundheit und das Wohlbefinden der Nutzer. Gute Architektur begeistert und löst positive Emotionen aus. Deshalb schaffen wir identitätsstiftende Orte mit biophilem Design und Wohlfühlcharakter, an denen Menschen gerne Zeit verbringen. ◄

In Europa verbringen Menschen im Durchschnitt 90 % ihrer Zeit in geschlossenen Räumen.[1]

[1] EVIA, 2021

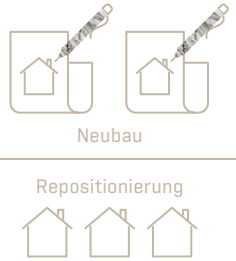
KEY BUILDING FACTS.
DEVELOPMENT.

Nutzungsverteilung



DGNB-Zertifizierung

Jedes Development erreicht mindestens das DGNB-Zertifikat in **Gold**, bevorzugt sogar in **Platin**.



Pro zwei Neubauten machen wir im Durchschnitt **drei Repositionierungen.**

Mietfläche

22.800 m²

Mit durchschnittlich geplanten 22.800 m² **pro Development** ist viel Platz für **gemischte Nutzungseinheiten.**

PV-Anlage

Jedes neue Gebäude wird mit **Photovoltaik-anlagen (Ø 370 m²)** ausgestattet, die je nach Standort an das Objekt angepasst werden.

Begrünte Dachflächen

Mindestens 30 % der Dachflächen werden begrünt, um eine ausreichende **Regenwasserspeicherung** zu gewährleisten.

ÖPNV Anbindung

Der Weg zur nächsten ÖPNV Haltestelle ist **nicht länger als 200 m.**

Stellplätze

Die Kfz-Stellplätze werden größtenteils mit **E-Ladestellen** ausgestattet, um die **steigende Nachfrage** abzudecken.

Fahrradinfrastruktur

Mit zahlreichen **innenliegenden Stellplätzen, E-Ladestellen, Dusch- und Umkleidemöglichkeiten** sowie **Reparaturstationen** entsteht eine hochwertige Fahrradinfrastruktur.

S36.

MÜNCHEN
Schwanthaler Straße

CASE STUDY:
ENERGIEEFFIZIENZ

S36.

CASE STUDY: ENERGIEEFFIZIENZ

Standort: München/Zentrum

Nutzung: Büro mit ergänzendem Einzelhandel, Gastronomie

Mietfläche: ca. 14.000 m²

Projektdauer: 2021 bis 2024 (geschätzt)

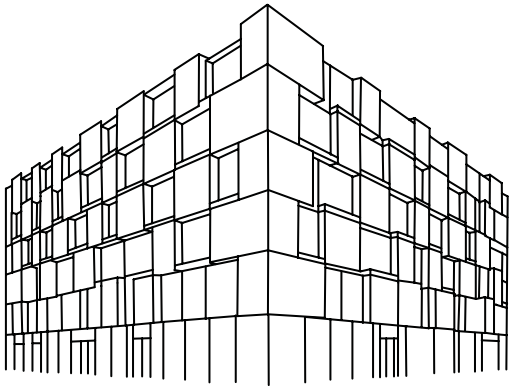
Projektpartner: AXA IM Alts

Architekt: WILMOTTE & ASSOCIÉS ARCHITECTES SAS d'architecture und RKW Architektur +

Zertifizierung: DGNB & LEED Platin (angestrebt)

INNOVATIVES HOLZ-HYBRID-BÜROGEBÄUDE IN DIREKTER NACHBARSCHAFT ZUM HAUPTBAHNHOF MÜNCHEN

In Münchens urbanstem und lebendigstem Viertel um den Hauptbahnhof entsteht ein nach höchsten Nachhaltigkeits- und Technologiestandards konzipiertes Holz-Hybrid-Bürogebäude. Die einzigartige architektonische Gestaltung wird ergänzt um innovative Highlights im Inneren: Multifunktional gestaltbare Mietflächen bilden die Basis für eine zukunftsorientierte Bürowelt „von morgen". Ein ganzheitlich gedachtes Dachgartenkonzept sowie eine doppelgeschossige Lobby bieten dabei Platz für Interaktion, Kommunikation und Freiraum als Gegenpol zur dynamischen, pulsierenden Innenstadt. Mit diesem zukunftsweisenden Projekt wird ein wesentlicher Beitrag zur Weiterentwicklung einer der spannendsten Teilmärkte Münchens geleistet.



Primärenergiebedarf

Effizienzgebäude KfW40
Standard eingehalten*****

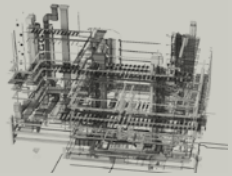
- Nutzung von Fernwärme und Fernkälte (kein Wärmeerzeuger auf Basis von Heizöl)
- State-of-the-Art Gebäudehülle und Gebäudetechnik (Heiz-/Kühl- Segel, intelligente LEDs, automatische Verschattung, etc.)
- Vernetzte Ladeinfrastruktur für ein optimiertes Lastenmanagement und Steigerung der Energieeffizienz des Gebäudes (Erhöhung des Eigenverbrauchs)

***S36 hat einen Primärenergiebedarf, der 60 % unter dem eines Standard-Neubaus liegt.**

Gebäudebetrieb

Implementierung von intelligenter Gebäudetechnik (digitaler Zwilling) zur Optimierung von Energieeffizienz und Gebäudewartung:

- *IoT-Ready Building* für ein intelligentes und gesundes Gebäude
- *IP-Backbone* als zukunftssichere Kommunikationsinfrastruktur aller Komponenten
- *Smart Metering:* Echtzeitdaten der Energie- und Wasserverbräuche für einen transparenten Gebäudebetrieb, die Gebäudeoptimierung und das (ESG-)Reporting



Intelligente Steuerung

- Sicherstellung eines gesunden Raumklimas durch Temperatur-, Luftfeuchte- und CO_2-*Sensoren*
- Tageslicht- und präsenzabhängige Steuerung von Beleuchtung und Verschattung
- Bedarfs- und präsenzabhängige Raumregelung von Heizung, Kühlung und Lüftung

Eine intelligente Gebäudesteuerung trägt nicht nur zur Energieeinsparung bei, sondern kann auch den Nutzerkomfort signifikant verbessern.

Erneuerbare Energien

Aktive Nutzung der Sonneneinstrahlung durch PV-Module auf dem Dach

→ *über 180 m²* PV-Module

FORUM STEGLITZ.

BERLIN
Schlossstraße

CASE STUDY:
RESSOURCENSUFFIZIENZ

FORUM STEGLITZ.

CASE STUDY: RESSOURCENSUFFIZIENZ

Standort: Berlin/Steglitz-Zehlendorf

Nutzung: Retail, Einzelhandel, Büro, Fitness, Parkhaus

Mietfläche: ca. 37.000 m²

Projektdauer: 2016 bis 2022

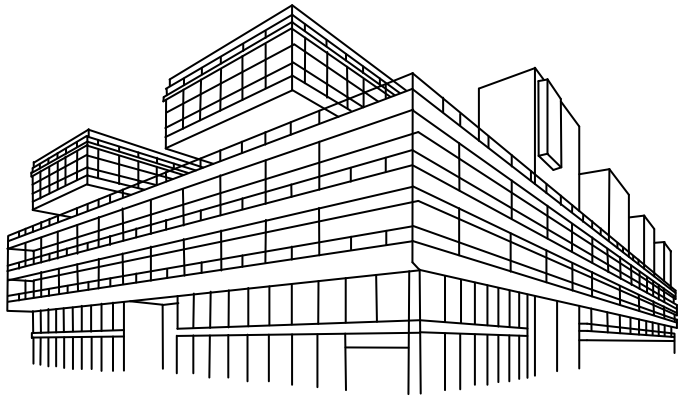
Projektpartner: Real I.S.

Architekt: Aukett + Heese (Redevelopment)

Zertifizierung: LEED Gold (Vorzertifikat erhalten)

REPOSITIONIERUNG EINER BERLINER SHOPPING-CENTER-IKONE

Mit der Eröffnung im Jahr 1970 war das Forum Steglitz im Berliner Bezirk Steglitz-Zehlendorf eines der ersten Einkaufszentren Deutschlands. Die für das Baujahr charakteristische Architektur ist durch eine Stahlskelett-Konstruktion und eine stringent geometrische Formensprache geprägt. Im Rahmen eines umfassenden Redevelopments wird eine ausgewogene Mischung aus Bestandserhalt und Neupositionierung umgesetzt, die ergänzend zu den Handelsflächen Büroflächen in den Obergeschossen vorsieht. Das Forum Steglitz ist somit das erste Redevelopment einer großflächigen, vormaligen Handelsimmobilie zu einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Mixed-Use-Immobilie in Deutschland – inklusive LEED-Gold Zertifizierung.



REPOSITIONIERUNG VOR ABRISS/NEUBAU

Essentieller Bestandteil der in den Jahren 2017/18 definierten Repositionierungsstrategie war es, die historische Gestalt des Gebäudes zu erhalten und gleichzeitig den CO_2-Fußabdruck durch die Entscheidung für eine Sanierung des Bestands im Vergleich zu einem Abriss/Neubau deutlich zu reduzieren.

1970

ca.

95 %

der Gebäudestruktur wurde erhalten

2021

Somit konnten ca.

32.600 t

CO_2-Emissionen[1] gegenüber der Variante Abriss/Neubau eingespart werden[3]

Die durch die Repositionierung vermiedenen CO_2-Emissionen entsprechen ca.

26 Jahren

Gebäudebetrieb[4]

und ca.

1,3 Mio. Bäume,

die alternativ als Ausgleich hätten „gepflanzt" werden müssen.[5]

ABRISS/ NEUBAU[2]

35.150 t CO_2e =
1.406.000 Bäume

REPOSITIO- NIERUNG

2.576 t CO_2e =
103.000 Bäume

= 100.000 Bäume

[1] inklusive ca. 528 t Stahl, die zur Ertüchtigung während des Redevelopments eingebracht wurden

[2] Mit einem gemittelten Referenzwert von 950 kg CO2 e/m² Emissionen bei einem vergleichbaren Neubau
Quellen: Greater London Authority (2020), Embodied Carbon Review (2018), LETI Embodied Carbon Primer (2020)

[3] Bei einer Mietfläche von ca. 37.000 m²

[4] Annahme: verbesserte CO_2-Intensität von ca. 30 % nach Redevelopment, in Anlehnung an den EU Schwellenwert für mittlere Renovierungen (https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/1.final_report.pdf)

[5] Annahme: Um 1 Tonne CO_2 zu kompensieren, werden 31 bis 46 Bäume benötigt (Durchschnittswert von 40)

TRI.

MÜNCHEN
Elsenheimerstraße

CASE STUDY:
PLANUNGSKONSISTENZ

TRI.

CASE STUDY: PLANUNGSKONSISTENZ

Standort: München/Westend

Nutzung: Büro

Mietfläche: ca. 15.000 m²

Projektdauer: 2019 bis 2024 (geschätzt)

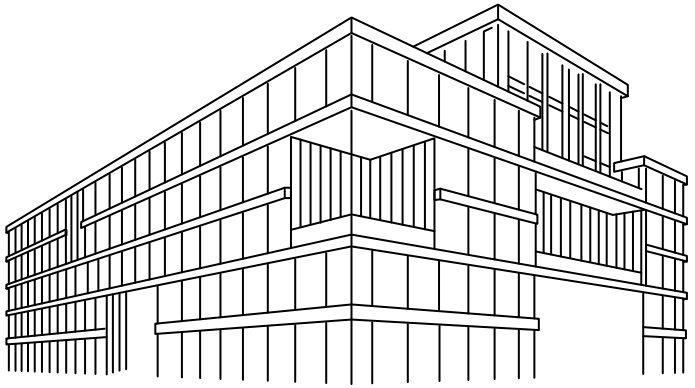
Projektpartner: LaSalle Encore+

Architekt: Oliv Architekten

Zertifizierung: DGNB Platin (angestrebt)

DAS ERSTE HOLZ-HYBRID-BÜROGEBÄUDE IN MÜNCHEN

Als eines der nachhaltigsten Bürogebäude Deutschlands mit einer angestrebten DGNB Platin-Zertifizierung erfüllt das Projekt in der Elsenheimerstraße 31 im Münchner Westend höchste Ansprüche an Nachhaltigkeit. Multifunktional gestaltbare Nutzungskonzepte, innovative Architektur in spannendem Design und begrünte Freibereiche schaffen zusammen mit Gastronomie und einem ganzheitlichen Mobilitätskonzept hohe Aufenthaltsqualität und Erlebnischarakter. Smart-Building-Technologien bilden die Grundlage für eine optimierte Haustechnik und einen umweltschonenden, sicheren Betrieb. Das Gesamtkonzept erfüllt somit alle Voraussetzungen für das „Büro der Zukunft".



Nutzer-Wohlbefinden

Hohe Qualität im Innenraum: thermischer, akustischer und visueller Komfort und gute Luftqualität.

Implementierung von intelligenter Gebäudetechnik zur Optimierung von Energieeffizienz, Gebäudewartung und Mieterkomfort/ -zufriedenheit.

Ökologische und gesundheitsfreundliche Baumaterialien, die in einem Materialpass vollumfänglich dokumentiert sind.

Biophiles Design steigert Produktivität um bis zu 15 %, senkt Blutdruck und reduziert Stresslevel.

Standortspezifische Mobilitätskonzepte

- Lobbybildschirm zeigt Mobilitätsinformationen und Nachhaltigkeitsdaten des Gebäudes
- E-Ladesäulen für PKW und Fahrräder
- Fahrradinfrastruktur mit innenliegenden Stellplätzen, Duschen und Umkleiden
- Ausgezeichnete Verkehrsanbindung durch unmittelbare Nähe zu: Landsberger Str., U-Bahn Westend, S-Bahn Station Hirschgarten

DGNB Platin Zertifizierung

Angestrebt wird eine DGNB Platin Zertifizierung (Einreichung für Vorzertifikat ist bereits erfolgt)

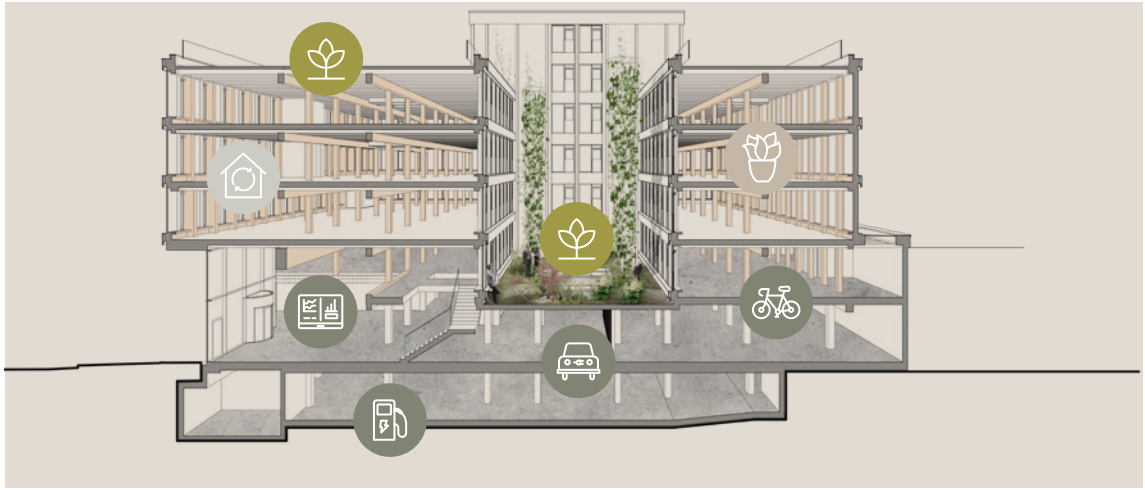
Flexibles Design

Hohe Flexibilität der Grundrisse:

- Raumhöhe von 3,10 m
- Einfach verlegbare Trennwände
- Nutzlastreserven für eine mögliche Umnutzung
- 3 Designlinien, die für jeden Mieter eine passende Ästhetik bieten

Begrünte Dächer, Innenhöfe und Fassaden

- Extensive Begrünung der Loggien, der Fassade und aller Terrassenflächen, insbesondere auf dem Dach, mit lokaler Vegetation
- Beratung durch Biodiversitätsexperten
- Bewässerung mit Regenwasser
- Bienenstöcke und Habitate für Vögel und Fledermäuse auf dem Dach und an der Fassade



ASSET MANAGEMENT

Bei ACCUMULATA steht im Asset Management die Datenerfassung an erster Stelle. Es wird eine Plattform (QUANTREFY) implementiert, mit der die Verbräuche in allen Bestandsobjekten gemonitort und optimiert werden können.

Auf Grundlage der Datenerfassung werden Maßnahmen umgesetzt, um die Assets hinsichtlich Energieverbrauch und betrieblicher CO_2-Emissionen zu verbessern und gleichzeitig die Nutzerakzeptanz zu steigern. Mieter und FM/PM werden hinsichtlich ESG sensibilisiert und alle Assets für das GRESB-Reporting vorbereitet.

ESG IM ASSET MANAGEMENT.
WAS MACHEN WIR MIT UNSEREN BESTANDSOBJEKTEN?

DATENERFASSUNG

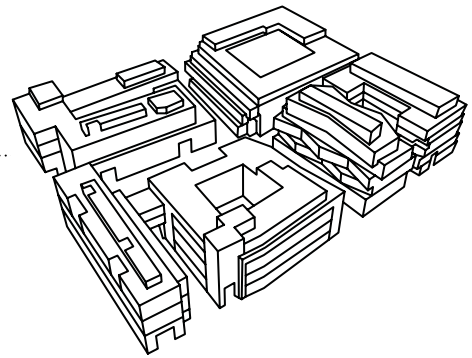
+ EMISSIONSMONITORING

- Verbrauchsdaten im monatlichen Turnus für Strom, Wärme, Wasser und Abfall
- Monitoring und Optimierung der Assets durch QUANTREFY
- Vermeidung von „Stranded Assets“ durch Einhaltung des CRREM-Pfads (CRREM = Carbon Risk Real Estate Monitor)

GEBÄUDE-OPTIMIERUNG

+ EMISSIONSREDUZIERUNG

- Aufbau eines Energy Management Systems
- Austausch und Upgrade der technischen Gebäudeausrüstung
- Bauliche Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und Verbesserung der Nutzerakzeptanz
- Zertifizierung im Bestand (falls noch nicht vorhanden)



ESG-EDUCATION

+ REPORTING

- Einbindung der Mieter durch Green Leases und Mietergespräche
- Austausch und Schulung von FM/PM hinsichtlich ESG
- Jährliches GRESB-Reporting auf Asset-Ebene

ESG IM ASSET MANAGEMENT.

DATENERFASSUNG

+ EMISSIONSMONITORING

Mit den erheblichen Auswirkungen des Gebäudebestands auf die Klimakrise, wächst auch die Aufmerksamkeit auf die Immobilienbranche, insbesondere auf den Bereich des Asset Managements.

Angesichts der Vielzahl an bestehenden Gebäuden in Deutschland ist es wichtig, diese so zu managen, dass ihre Auswirkungen auf die Umwelt minimiert werden. Dies ist notwendig, um den Gebäudebestand sowohl in Bezug auf gesetzliche und regulatorische Anforderungen, Stichwort "Stranded-Asset", aber auch hinsichtlich klimatischer und infrastruktureller Veränderungen als zukunftsfähig sicherzustellen. Wir sind der Meinung, dass der erste Schritt zur Optimierung des Gebäudebestands darin besteht, eine Transparenz hinsichtlich der tatsächlichen Gebäudeperformance zu schaffen. Dazu ist es unerlässlich, flächendeckende und konsistente Gebäudeverbrauchsdaten zu erfassen.

Verbrauchsdaten
Wir streben an, für alle Bestandsobjekte die Strom-, Wärme-, Wasser- und Abfalldaten sowie die gekoppelten CO_2-Emissionen in mindestens einem monatlichen Turnus zu erfassen. Wo möglich, bauen wir hierzu eine automatisierte Schnittstelle zu QUANTREFY auf, um eine hohe Datenqualität und Transparenz zu gewährleisten.

Bei neuen Objekten im Asset Management, versuchen wir mindestens 3 Jahre rückwirkend die Verbrauchsdaten zu erfassen.

QUANTREFY
Wir setzen die ESG-Plattform QUANTREFY ein, um Verbrauchsdaten und andere ESG Kennzahlen aller Bestandsobjekte zu erfassen. Mit dem anpassbaren QUANTREFY-Dashboard ist es möglich, alle relevanten ESG-KPIs im Blick zu haben und die ESG-Performance unserer Assets zu monitoren. Darüber hinaus liefert die Plattform basierend auf der aktuellen Datenlage Optimierungsvorschläge, die es uns ermöglichen, unsere Gebäude langfristig in einem zeitgemäß hochwertigen Zustand zu erhalten.

CRREM – „Stranding Assets“
Wir streben an, mit allen unseren Assets den Dekarbonisierungspfad der EU für das 1,5 °C-Ziel einzuhalten. Das „Stranding-Asset-Risiko“ überwachen wir mit der QUANTREFY Plattform, die hierzu ein von CRREM gepowertes Tool zur Verfügung stellt. Auf der Plattform können wir genau sehen, wie viele Jahre unsere Assets noch vor einem „Stranding“ sicher sind, und welche Maßnahmen wir in Zukunft umsetzen müssen, um ein mögliches „Stranding“ zu vermeiden.

GEBÄUDE-OPTIMIERUNG

+ EMISSIONSREDUZIERUNG

Nachdem die Gebäudeperformance umfangreich erfasst wurde und ein Monitoringsystem implementiert worden ist, können konkrete Maßnahmen definiert und umgesetzt werden, um das Gebäude hinsichtlich Verbräuchen und CO_2-Emissionen zu optimieren. Dazu setzen wir in der Regel zuerst ein Energie-Management-System ein, das mit Smart Metering und digitalen Gebäudezwillingen, die bereits vorhandenen Gebäudesysteme optimal steuert. Im zweiten Schritt wird die technische Gebäudeausrüstung in kritischen Bereichen gewartet, repariert und wo nötig modernisiert/ausgetauscht. Zuletzt werden bauliche Maßnahmen, wie eine verbesserte Außendämmung oder neue Fenster, umgesetzt.

Energie-Management-Systeme
Wir setzen in unseren Gebäuden umfangreiche Energie-Management-Systeme ein. Hierzu gehört das Nachrüsten von Smart Metering, um die

automatisierte Datenerfassung im erhöhten Turnus (idealerweise täglich) zu ermöglichen, sowie der Einsatz eines digitalen Gebäudezwillings. Durch die Implementierung eines digitalen Zwillings ist es möglich, die GLT und alle Gebäudesysteme abzubilden und durch KI optimal zu steuern. Darüber hinaus kann der digitale Zwilling auch für die prädiktive Steuerung und Wartung genutzt werden.

Technische Gebäudeausrüstung
In Assets, die über ein Energie-Management-System hinaus weitere Optimierungspotentiale aufweisen, wird die technische Gebäudeausrüstung gewartet, repariert und wo nötig modernisiert/ausgetauscht. Hierzu gehören vor allem Heizung, Kühlung, Lüftungsanlagen und Beleuchtung. Darüber hinaus werden auch Machbarkeitsstudien für die Vor-Ort-Erzeugung von Strom oder Wärme (PV Anlagen, Grundwasserwärmepumpen etc.) durchgeführt und es wird, wo möglich, auf Ökostrom umgestellt.

Bauliche Maßnahmen
Unter Berücksichtigung der grauen Energie von Baumaterialien werden bauliche Maßnahmen generell nur umgesetzt, wenn das Gebäude sonst nicht vor dem „Stranding" zu sichern ist. Hierfür werden zum Beispiel die Dämmung der Gebäudehülle ausgetauscht oder Fenster und Fassadenelemente teilweise oder flächendeckend ersetzt. Bei baulichen Maßnahmen wird auf nachhaltige, lokale und kreislauffähige Materialien geachtet.

Zertifizierung im Bestand
Für alle Projekte, die noch keine Zertifizierung erhalten haben, verfolgen wir das Ziel, unter Berücksichtigung des Businessplanes eine DGNB/LEED Gold-Zertifizierung im Bestand durchzuführen. Für Objekte, die wir für Dritte betreuen, formulieren wir entsprechende Empfehlungen zur Umsetzung.

ESG-EDUCATION

+ REPORTING

Um ein Asset nachhaltig zu betreiben und vor einem „Stranding" zu sichern, müssen sich alle Stakeholder aktiv beteiligen. Hierzu zählen sowohl die Mieter als auch das Property und Facility Management. Auch die externe Verifikation der ESG-Performance spielt eine wichtige Rolle hinsichtlich Peer-Benchmarking und fundierter Entscheidungsfindung.

Mieter
Seit Anfang 2021 werden ausschließlich Green Leases abgeschlossen, um die Mieter zu einer möglichst nachhaltigen und ressourcenschonenden Nutzung der Immobilie zu veranlassen. Wir stellen Mietern außerdem Nutzerhandbücher zu Verfügung und streben an, Mietern einen transparenten Einblick in ihre Verbräuche zu geben. Auf diese Weise können Mieter ihren Einfluss auf die Gebäudeperformance besser verstehen und es wird ein Gefühl von Verantwortlichkeit für das Gebäude entwickelt.

FM/PM
Wir vereinbaren grüne FM/PM-Verträge, die die Lieferung von ESG-Daten beinhalten. Durch die Einbindung von FM/PM in die QUANTREFY-Plattform wird außerdem die Datenerfassung erleichtert, es werden Schnittstellen reduziert und die Datenqualität wird verbessert.

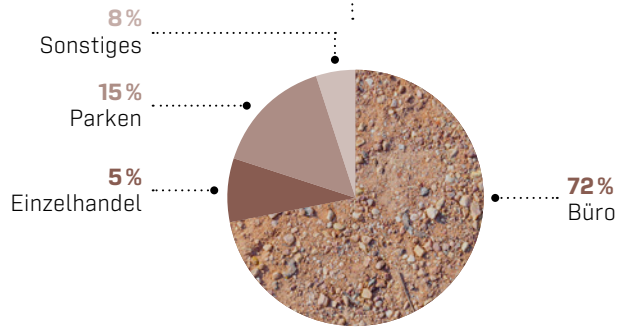
GRESB®

GRESB
Wir sehen GRESB als wertvolles Tool, mit dem wir unsere ESG-Maßnahmen messen und benchmarken können. Mit den unterschiedlichen Maßnahmen zur Datenerfassung und Gebäudeoptimierung werden alle Assets auf ein jährliches GRESB-Reporting vorbereitet. Hierbei spielt QUANTREFY mit seiner direkten Schnittstelle für den „Performance"-Teil von GRESB eine essentielle Rolle. ◂

KEY BUILDING FACTS.
ASSET MANAGEMENT.

Ein typisches ACCUMLATA Asset under Management*...

Nutzungsverteilung



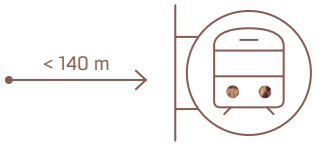
... ermöglicht einen hohen Branchen-Mix aus Büro, Einzelhandel, Gastronomie, Fitness, Gewerbe und Hotel.

Mietfläche

13.500 m²

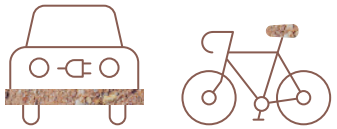
... erstreckt sich über 13.500 m² Nutzfläche und bringt 3 Mieter unter.

ÖPNV Anbindung



... ist maximal 140 m von der nächsten ÖPNV Haltestelle entfernt.

Stellplätze & Fahrradinfrastruktur



... bietet 133 Parkplätze und 77 Fahrradstellplätze an.

* Die hier dargestellten Angaben beziehen sich auf das Projekt DIE MACHEREI MÜNCHEN.

DIE MACHEREI MÜNCHEN.

MÜNCHEN
Berg am Laim

CASE STUDY:
ASSET MANAGEMENT

DIE MACHEREI MÜNCHEN.

CASE STUDY: ASSET MANAGEMENT

Standort: München/Berg am Laim

Nutzung: Büro, Einzelhandel, Hotel, Gastronomie und Co-Working

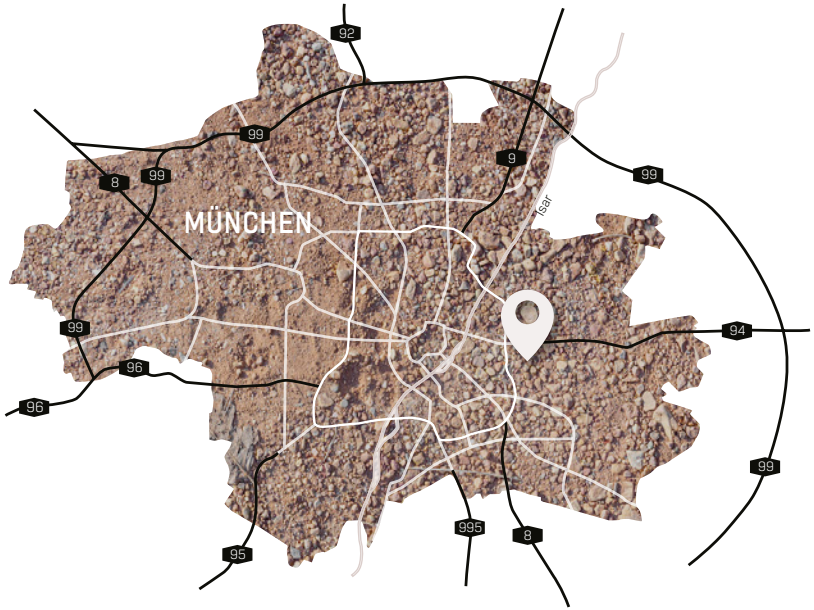
Mietfläche: ca. 74.400 m²

Projektdauer: 2015 bis 2022 (geschätzt)

Projektpartner: Art-Invest

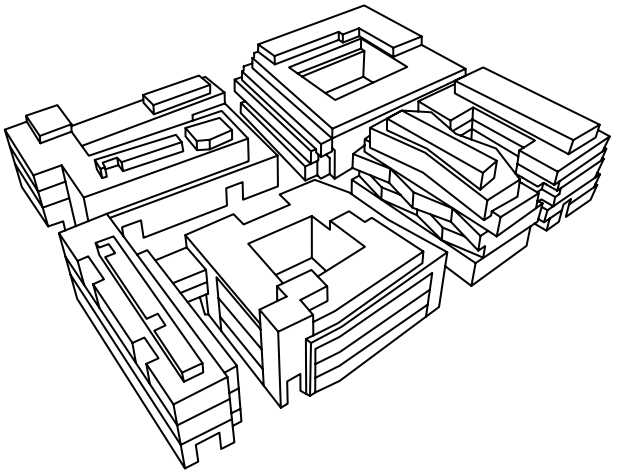
Architekt: HWKN, OSA Architekten, holgar meyer architekten

Zertifizierung: LEED Gold (Quartier) & WiredScore



NACHHALTIGES QUARTIER MIT ERLEBNISCHARAKTER

Seit Herbst 2017 wird im Münchner Stadtteil Berg am Laim das urbane Büro- und Geschäftsquartier DIE MACHEREI MÜNCHEN mit rund 75.200 m² für Büros, Geschäfte, Einzelhandel, Restaurants sowie ein Design-Hotel und ein Fitnessstudio realisiert. In citynaher Lage mit gewachsener Infrastruktur und sehr guter Verkehrsanbindung entsteht ein Ensemble aus sechs Gebäuden mit einem zentralen Quartiersplatz. Herzstück ist das „Inkubatorgebäude", das als Start-up- und Co-Working-Hub angelegt ist. DIE MACHEREI MÜNCHEN wurde als erstes Quartier Deutschlands mit dem Nachhaltigkeitszertifikat LEED Gold für geplante Stadtquartiere („LEED-Neighbourhood Development") ausgezeichnet. Zudem erhielt die Projektentwicklung den European Property Award 2019-2020 in gleich zwei Kategorien.



DATENERFASSUNG

- Verbrauchsdaten für Strom, Wärme, Wasser und Abfall werden im monatlichen Turnus erfasst
- Die Verbräuche werden vom Facility Management direkt in die QUANTREFY-Plattform übertragen
- Das aktuelle „Stranding"-Risiko (Einhaltung des CRREM-Pfads für das 1,5 Grad-Ziel) wird mittels QUANTREFY-Schnittstelle regelmäßig überwacht

GEBÄUDE-OPTIMIERUNG

- Untersuchung zum Nachrüsten von Smart Metering-Konzept mit digitalem Gebäudezwilling
- Durchführung einer PV Anlagen-Machbarkeitsstudie
- Erste LEED Gold-Zertifizierung für Quartiere in Deutschland
- Zertifizierung nach WiredScore

ESG-EDUCATION

- Ca. 80 % Green Leases wurdn direkt vereinbart oder befinden sich aktuell in Nachverhandlung
- Aufbau eines Quartiersmanagements, welches als zentrale Anlaufstelle für Nutzer und Besucher des Quartiers fungiert, alle Belange der Nutzer koordiniert und sich um Veranstaltungen und diverse Nutzerangebote kümmert
- Property und Facility Management wurden hinsichtlich ESG-Datenanforderungen frühzeitig involviert und sind aktiv in die Datenerfassung auf QUANTREFY eingebunden
- Alle Asset-Daten für das erste GRESB-Reporting im Jahr 2022 wurden erfolgreich gesammelt und validiert

QUANTREFY

GRESB

U.S. GREEN BUILDING COUNCIL LEED USGBC

WiredScore CERTIFIED

INVESTMENT MANAGEMENT

Der Bereich Investment Management kümmert sich um die Auflage von Investitionsprodukten in Form von Fondsvehikel oder im Kontext einzelner Investitionsopportunitäten rund um die Anforderungen unserer Investoren.

Aktuell stehen die neuen Rahmenbedingungen des sogenannten Green Deals der Europäischen Union im Fokus. Die in Kraft getretene Finanzmarktregulierung in Form der Taxonomie und Offenlegungsverordnung verändert die bisherigen Investitionsstrukturen fundamental. Um marktfähige Investitionsprodukte zu schaffen, ist die Implementierung von ESG-Komponenten und die Berücksichtigung von ESG-Risiken unumgänglich. Auch Investoren selektieren zunehmend nach nachhaltigen Investments für ihre Portfolios. Hierbei ist eine pragmatische Umsetzung auf Immobilienebene für die Anforderungen der Regulatorik gefordert.

ESG IM INVESTMENT MANAGEMENT.

WIE WIRD IN DER ZUKUNKT INVESTIERT?

EU GREEN DEAL

- Europa soll bis 2050 ein CO_2-neutraler Kontinent werden
- Senkung der Netto-Treibhausgasemissionen bis 2030 um -55 % gegenüber 1990
- Immobilien sind für rd. 38 % der Treibhausgasemissionen verantwortlich
- Inkrafttreten der Offenlegungsverordnung und Taxonomie in 2021/2022

TAXONOMIE UND OFFENLEGUNG

- Regelung der ESG-Klassifizierung für Immobilienfondsprodukte und Definition, was als nachhaltiges Investment gilt
- Die Ausprägung der Nachhaltigkeitsrisiken spielt in der Investitionsentscheidung und im Management zukünftig eine entscheidende Rolle

IMPACT INVESTMENT

- Fokus auf die Umsetzung stark nachhaltiger Investitionsstrategien (Dark Green)
- Aktive Vermeidung von Stranded Assets innerhalb der Investitionszeiträume
- Schwerpunkt auf die Reduktion des Operational Carbons

ESG IM INVESTMENT MANAGEMENT.

EU GREEN DEAL

Mit dem Beschluss zum Green Deal stellte die EU-Kommission die entscheidenden Weichen dafür, dass Europa bis 2050 klimaneutral wird. Es ist eines der ehrgeizigsten Ziele der Kommission und hat zur Vorgabe, die Kapitalströme der Finanzmärkte in die benötigte Infrastruktur, regenerative Energien und CO_2-relevante Sektoren zu lenken, um die Basis für die Energiewende zu schaffen.

Der Kapitalmarkt soll stufenweise dahingehend incentiviert und reguliert werden, dass Finanzströme in nachhaltige Investments allokiert werden. Dies wird zunehmend für die Finanzmarktsektoren und Wirtschaftsbereiche relevant, die für den CO_2-Ausstoß in wesentlichem Maße verantwortlich sind. Neben den beiden ersten in Kraft getretenen EU-Verordnungen hat die Bundesregierung mit der Änderung des Klimaschutzgesetzes darüber hinaus die Klimaschutzvorgaben für Immobilien auf nationaler Ebene weiter verschärft und das Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2045 verankert. Erster Meilenstein bis 2030 ist die Senkung der Netto-Treibhausgasemissionen um -55% gegenüber 1990.

Immobilien sind für über ein Drittel der weltweiten Treibhausgasemissionen verantwortlich, entsprechend relevant sind Immobilien für das Gelingen des CO_2-Ziels. Aber auch entsprechend groß sind die Herausforderungen, die anzugehen sind.

TAXONOMIE & OFFENLEGUNG

Anfang 2021 sowie 2022 sind mit der Offenlegungs- und der Taxonomieverordnung die ersten beiden Regulierungen mit Relevanz für die Immobilienbranche in Kraft getreten. Sie stellen die beiden wesentlichsten Säulen für die Umsetzung des Green Deals dar und betreffen direkt oder indirekt die gesamte immobilienwirtschaftliche Wertschöpfungskette. Manche Aspekte werden sich erst im Laufe der kommenden Jahre auswirken, andere sind unmittelbar.

Sie definieren, was als nachhaltiges Investment gilt, welche Kriterien zu erfüllen sind und klassifizieren Investitionsprodukte wie Immobilienfonds, je nachdem wie stark ihre ESG-Ausprägung ist.

OFFENLEGUNGSVERORDNUNG
Immobilienfonds müssen innerhalb ihres Verkaufsprospektes kenntlich machen, welche Rolle die Ausprägung der Nachhaltigkeitsrisiken in der Anlageentscheidung spielt. Entsprechend erfolgt die Klassifizierung: Artikel 6 Fonds ohne besonderen ESG-Bezug. Artikel 8 unter anderem sind ökologische und soziale Aspekte Teil der Anlagestrategie. Und Artikel 9 Fonds, auch Impact Investments genannt, bei dem konkrete Nachhaltigkeitsziele verfolgt werden und sich die gesamte Investitionsstrategie an ökologischen oder sozialen Zielen orientiert. Bei diesen Fondsprodukten wird darüber hinaus der messbare und kontinuierliche Nachweis im Kontext der ESG-Ziele gefordert.

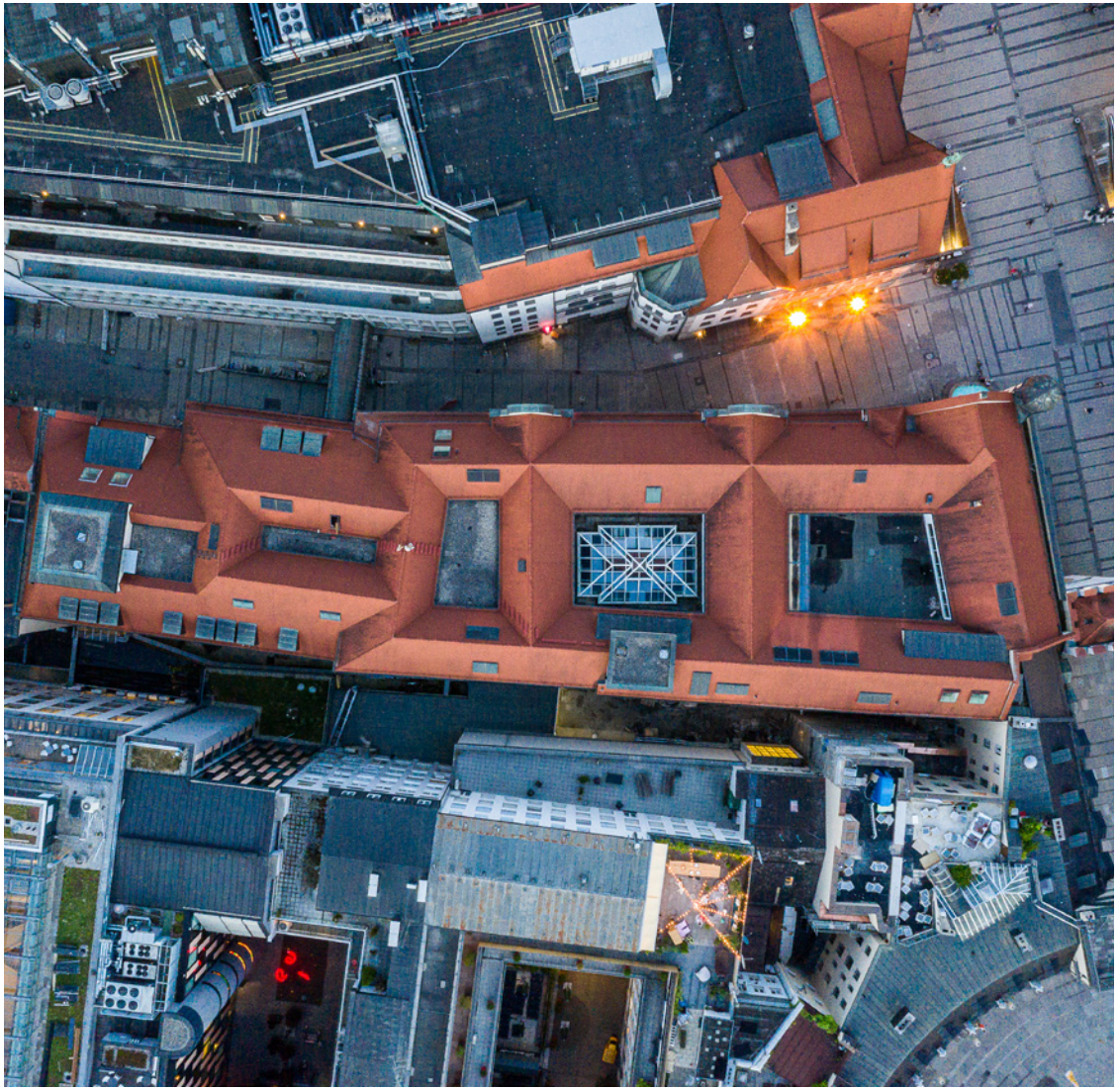
TAXONOMIE
Die Taxonomieverordnung regelt im übertragenen Sinne die Spielregeln und Kriterien, wie und in welcher Ausprägung sich Investitionsprodukte, Unternehmen und Investoren als nachhaltig einstufen lassen dürfen. Teile der Taxonomie sind noch im Entwurf, manche schon verabschiedet. Insgesamt hat die Taxonomie sechs Nachhaltigkeitsziele abgegrenzt, die einzuhalten sind. Diese decken neben dem Klimaschutz, dem verantwortungsvollen Umgang mit Ressourcen und der Entwicklung zur Kreislaufwirtschaft auch den Schutz von Ökosystemen ab.

IMPACT INVESTMENT

Wir sind der Überzeugung, dass im Zuge der Green Deal Reformen vor allem Impact Investments zukunftsfähige Investitionsprodukte für Immobilien darstellen und diese auch vom Kapitalmarkt zunehmend nachgefragt werden. Deshalb richten wir unsere Produkte und Leistungen resilient aus und bieten Nachhaltigkeit an der Immobilie und bei der Investitionsstruktur an.

Einhergehend mit den ambitionierten Nachhaltigkeitskriterien bei unseren Immobilienprojekten haben wir den Anspruch, auch bei unseren Investitionsstrukturen ein Höchstmaß an Nachhaltigkeitskriterien bei gleichzeitig minimiertem Stranding-Risiko umzusetzen. Dies setzen wir aktiv mit unserem Produktangebot um.

Investoren nehmen die Klassifizierung und die Ausprägung der Investitionsprodukte zunehmend in ihre Entscheidungsprozesse auf und beginnen, ihre Bestandsinvestments auszuwerten. Vehikel, die keinerlei ESG-Aspekte berücksichtigen, gelten branchenweit zunehmend als Auslaufprodukte. Nachhaltigkeit etabliert sich immer mehr als Kapitalanlagekriterium. ◄



URBAN IMPACT.

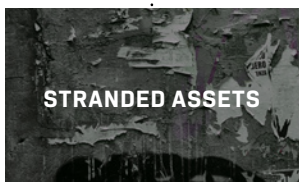
IMPACT INVESTMENT
Art. 9

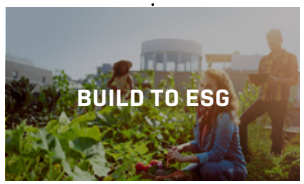
CASE STUDY: INVESTMENT MANAGEMENT

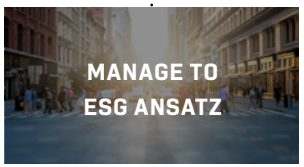
URBAN IMPACT.

Ab der zweiten Jahreshälfte 2021 haben wir uns bei ACCUMULATA intensiv mit der Gestaltung eines Fondsproduktes beschäftigt. Ziel war es, die im Unternehmen bestehenden Kompetenzen im nachhaltigen Bauen und dem Management von Bestands-immobilien in ein zukunftsfähiges Investitionsprodukt zu transferieren. Das Fondsprodukt soll institutionelle Investoren ansprechen und muss die regulatorischen Anforderungen im gleichen Maße erfüllen wie die beiden ESG-Regulierungen auf europäischer Ebene (Offenlegung und Taxonomie).

CHALLENGES + ACCUMULATA = **URBAN IMPACT**







URBAN IMPACT.

CASE STUDY: IMPACT INVESTING.

Das Fondsprodukt URBAN IMPACT wird in 2022 in die Auflage gehen und strebt die Klassifizierung gemäß Artikel 9 an: Fonds nach Offenlegungsverordnung (Dark Green).

Damit agiert ACCUMULATA als einer der ersten Anbieter überhaupt am deutschen Markt im Segment der Impact Investments.

Der Fonds ist an institutionelle Kunden gerichtet, entsprechend erfordert dies zunächst die Zulassung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Sie muss die Nachhaltigkeitskriterien und deren Messbarkeit bewerten und im Kontext der Regulierung zulassen.

Die Investitionsstrategie sieht vor, Immobilien in den urbanen Räumen der deutschen Metropolen in zukunftsfähige und nachhaltige Objekte zu transferieren. Die Umwandlung erfolgt anhand eines durch ACCUMULATA entwickelten Kriterienkataloges durch umfassende bauliche Repositionierung oder Neubau der Immobilien. Hauptziel ist die Abschwächung des Klimawandels (nach Definition der Taxonomie). Diese Vorgabe soll durch die signifikante Senkung des Energiebedarfs und der Treibhausgasemissionen der Immobilie erreicht werden. Daneben werden alle weiteren Taxonomieziele in Form der Do-No-Significant-Harm (DNSH)-Kriterien berücksichtigt. Die Umsetzung erfordert ein hohes Maß an technischer Kompetenz im Bau und Management von Immobilien.

Innerhalb der Strategie werden Immobilien vor dem sogenannten „Stranding“ geschützt und befinden sich stets auf dem 1,5 °C Dekarbonisierungspfad (CRREM-Pfad), der eine kontinuierliche Senkung des CO_2-Ausstoßes von Immobilien vorsieht. Nur wenn Gebäude auf diesen Pfad gebracht werden, ist das ambitionierte Ziel der CO_2-Neutralität bis 2050 zu erreichen. Andererseits bietet der CRREM-Pfad Immobilieneigentümern die Möglichkeit, stetig die Energieeffizienz und Auswirkungen ihrer Immobilien zu monitoren. ◄

EU-TAXONOMIE

Regulatorisches Grundgerüst
für den Aufbau des Kriterienkataloges

BENCHMARKS

Schließen der Lücken und Herleitung von messbaren **Benchmarks** auf Immobilienebene

OFFENLEGUNG

Klärung der notwendigen **Dokumentations-/Reportinganforderungen**

IMPULS – KLAUS SCHMITT.
ZUKUNFTSFÄHIGE INVESTITIONSPRODUKTE.

Die Immobilie als Renditelösung
Lange Jahre war der institutionelle Immobilieninvestmentmarkt vom Mantra der Renditeerfüllung geprägt. Jahre des Niedrigzinsumfeldes haben Versicherungen, Pensionskassen und Versorgungswerke zunehmend in die Anlageklasse Immobilie getrieben. Unter der Gewissheit, dass sich das Niedrigzinsumfeld noch in die ferne Zukunft ziehen wird, wurden seit dem Abklingen der Finanzkriese die Immobilienquoten aufgebaut. Die Immobilie galt als probates Investitionsmittel, um die historisch gewachsenen Renditeanforderungen zu halten. Primäre Kennzahl für den Immobilienerfolg war die Renditekennzahl in ihren unterschiedlichen Ausprägungen.

Einhergehend mit der nachfragegetriebenen Verteuerung der Immobilien in ganz Europa wurden Nischenassetklassen aufgebaut um die Rendite zu erwirtschaften, die das Portfolio abwerfen musste. Rendite-Risiko-Profile wurden diskutiert, darüber hinaus wurden wenig weitere Aspekte berücksichtigt.

Trotz des Beschlusses des Green Deals im Jahre 2019 und des vorgesehenen Fahrplans für seine Umsetzung, war ESG und Nachhaltigkeit bis ins Jahr 2020 hinein bei Kapitalanlegern nur ein Bestandteil der Abwägung und hatte letztendlich keine relevante Rolle bei Anlageentscheidungen.

„ESG treibt die Immobilienbranche zu einem fundamentalen Wechsel in der Sichtweise und Bewertungslogik ihrer Investments.“

Klaus Schmitt
Beiratsmitglied ACCUMULATA

Mit der Umsetzung und dem Inkrafttreten der Taxonomie und der Offenlegungsverordnung erfolgte suggestiv ein Umdenken. Fragen, ob und wie die Bestände unter Nachhaltigkeitsaspekten aufgestellt sind und wie man dies feststellt, wurden zunehmend diskutiert. Portfoliomanager und Investitionsentscheider erhalten nun endlich additive Kriterien für die Bewertung von Investments, auch müssen umfassende Immobilienbestände durchleuchtet und analysiert werden. Anleger und Kunden fordern zunehmend eine nachhaltige Altersvorsorge und Anlageprodukte, die Nachhaltigkeitskriterien erfüllen.

Veränderte Wahrnehmung des Themas ESG

Dieser Shift in der Wahrnehmung tut der Branche gut und war längst überfällig. Nachhaltigkeit als Investitionsaspekt wird nun endlich die Aufmerksamkeit eingeräumt, die dieses vielschichtige Thema erfordert. Produkte ohne oder mit nur sehr schlechten Nachhaltigkeitskriterien/Rating sind für institutionelle Anleger zunehmend nicht mehr investierbar. Auf der Angebotsseite sind Dienstleister und Immobilienmanager gefordert auf die veränderte Nachfrage ein passendes Angebot zu schaffen. Die Umsetzung an oder mit Immobilien ist hierbei nicht so trivial und erfordert Know-how.

Das Segment der Impact Investments für Immobilien stellt die Produktklasse der Zukunft dar. Nur Investitionsstrategien, die Immobilien fit für die Zukunft machen, sichern zukünftige Werte und damit auch Renditen. Wir werden uns in einigen Jahren in einem Immobilienmarkt bewegen, in dem energetisch ineffiziente Gebäude mit einem Malus versehen werden, Finanzierungen für nicht nachhaltige Immobilien deutlich teurer werden und es eine eingeschränkte Fungibilität für Objekte mit schlechten ESG-Rating geben wird. ◄

Künstlerische Zwischennutzung an der Fassade des Bestandsgebäudes Goethestraße 11/Schwanthalerstraße 36 (Januar 2022).
Projektpartner: AXA IM Alts

AUSBLICK 2022.

1

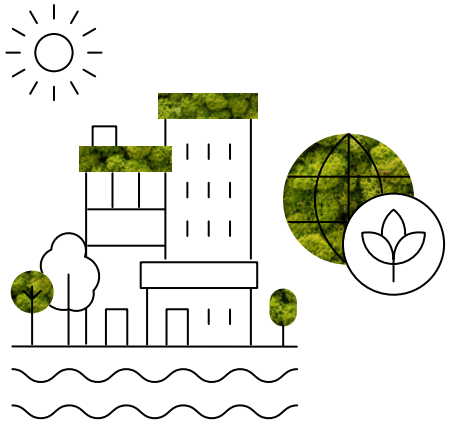
ESG
as a journey

Das Thema Nachhaltigkeit war eines der prägendsten und dynamischsten für ACCUMULATA im zurückliegenden Jahr. Wichtige Meilensteine wurden erreicht, neue Ansätze vorbereitet und umgesetzt. Der Aufbau von Kompetenzen und Know-how innerhalb der ACCUMULATA stellt hierbei eine Schlüsselqualifikation für die zukünftige Wettbewerbsfähigkeit als Investor, Manager und Entwickler dar.

Und die Reise geht weiter, wir müssen unsere Kompetenzen weiter stärken, vertiefen und ausbauen. Unser eigenes Ambitionsniveau im weiten Themenfeld ESG ist entsprechend hoch, wir wollen nicht nur Mitreden, sondern eine Spitzenposition im Marktumfeld einnehmen und den Markt aktiv mitgestalten. Neue Wege gehen und zukunftsfähige Immobilienprodukte für unsere Kunden schaffen. Dies spiegelt sich in Gestalt unserer Projekte, in einer neuen Herangehensweise und Bewertung von Sachverhalten wieder.

Unser Zielkatalog sieht eine CO_2-Neutralität in weniger als 24 Monaten vor. Dies wollen wir durch weitere Reduktionen unseres firmeneigenen CO_2-Abdrucks umsetzen, aber schlussendlich auch durch eine geeignete Ausgleichslösung, die mehr als nur CO_2-Neutralität beinhaltet, ausgleichen. Gerade in den Immobilienbeständen liegt einer der wesentlichsten Hebel gegen den Klimawandel. Hier müssen wir ansetzen und sorgsamer mit den gegebenen Ressourcen umgehen. Dies umfasst sowohl Repositionierungsprojekte als auch unsere Objekte im Bestandsmanagement. Es gibt eine Vielzahl an Stellschrauben, die zu optimieren sind und Maßnahmen, die umgesetzt werden müssen.

Auch auf die nachhaltigen Veränderungen auf dem europäischen Kapitalmärkt im Kontext der Green-Deal-Regularien stellen wir uns ein. Wir arbeiten bereits an konkreten Produktlösungen, um Investoren auf Immobilien wie auch auf Investmentebene eine überzeugendes Nachhaltigkeitsprodukt anzubieten und mit ACCUMULATA nachhaltig in Immobilien zu investieren. ◄



2

ESG
in der Tiefe umsetzen

3

Ist der Kapitalmarkt bereit für *Impact Investments?*

ACCUMULATA
Real Estate Group GmbH
Rindermarkt 5 | 80331 München
T. +49 89 178035-0
info@accumulata.de
www.accumulata.de

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde in dieser Publikation bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in den meisten Fällen die männliche Form verwendet. Sämtliche Personenbezeichnungen und personenbezogene Hauptwörter gelten gleichermaßen für alle Geschlechter (m/w/d).

Impressum
Stand: Juli 2022
Text, Konzept, Redaktion: in Zusammenarbeit mit monika herrmann-tross
Grafik, Layout, Illustration: Yasmin Karim, yasminkarim.de

Bildnachweise
S. 1, 73 – Adobe Stock/WR.LILI
S. 6 – iStock/Marco Piunti
S. 13, 67 – iStock/julief514
S. 13, 26 – Shutterstock.com/Sonpichit Salangsing
S. 13, 67 – iStock/golero
S. 20 – iStock/aldomurillo
S. 26 – Shutterstock.com/sirtravelalot
S. 26 – Shutterstock.com/mihalec
S. 26 – Shutterstock.com/Dmitrydesign
S. 26 – Shutterstock.com/mrmohock
S. 26 – Shutterstock.com/Billion-Photos
S. 26 – Shutterstock.com/G-Stock-Studio
S. 26 – Shutterstock.comk/TTstudio
S. 26 – Shutterstock.com/In-Green
S. 26 – Shutterstock.com/Jacob-09
S. 26, 67 – Shutterstock.com/rem13
S. 66 – Adobe Stock/photoschmidt
S. 67 – iStock/FrankRamspott
S. 67 – iStock/Westersoe
S. 67 – iStock/Chalirmpoj Pimpisarn
S. 67 – Shutterstock.com/Bannafarsai
S. 67 – Shutterstock.com/Ryan DeBerardinis
S. 67 – iStock/Stefan Bayer
S. 67 – Shutterstock.com/4 PM production
S. 71 – © Campos Viola Photography
©ADRIAN BECK PHOTOGRAPHER (Drohnenaufnahmen)