ACCUMULATA

SHAPING SUSTAINABLE FUTURE.

Nachhaltigkeitsbericht

Environmental
Social
Governance

2022

LIEBE PARTNER, LIEBE FREUNDE,

ESG ist gekommen um zu bleiben: Seit etwa zwei Jahren prägt der Themenkomplex ESG Aktion und Interaktion aller Immobilienmarktteilnehmer. Strategien und Maßnahmen wurden technisch und rechtlich weiter ausdefiniert, wurden etabliert und wurden vielschichtiger. Es bleibt bei unserem Credo, dass ESG kein Status ist, der erreicht werden kann. ESG ist eine Reise, auf der stets nur Meilensteine erreicht werden. Unsere Branche steht erst ganz am Anfang!

Zukunft gestalten: unser Versprechen.

Das Jahr 2022 war für die Immobilienbranche ein Jahr der „Zeitenwende". Binnen wenigen Monaten haben die kräftigen Zinsschritte der Notenbanken dem Jahrzehnte andauernden Aufwärtstrend ein Ende gesetzt. Der Stillstand auf dem Transaktionsmarkt infolge der anhaltenden Preisfindungsphase und unter Druck geratener Immobilienwerte rücken den Immobilienbestand in den Fokus. Die zentrale Frage lautet: Wie können Bestandsimmobilien nachhaltig positioniert werden? Doch ob Bestand oder Neubau: Beide Bereiche müssen höchste Nachhaltigkeitsanforderungen erfüllen, um am Markt zu bestehen. Die Entscheidung zwischen Bestandssanierung und Neubau rückt den Embodied Carbon Footprint zunehmend in den Fokus. Der Umgang mit dem im Bestand gebundenen CO_2 ist künftig eine zentrale Anforderung. Nur unter (Wieder-) Verwendung bereits verbauter Materialien werden wir die der Branche auferlegten Einsparungsziele erreichen.

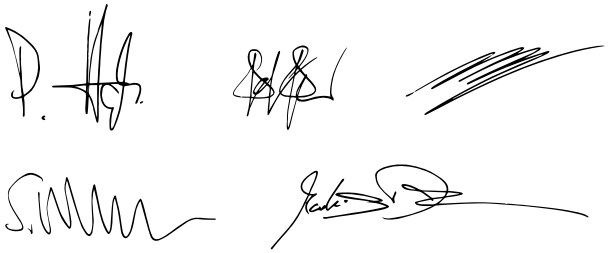
Doch wer kann sich aktuell Nachhaltigkeit in ihrer gewachsenen Komplexität, bei sinkenden Immobilienwerten und steigenden Baukosten leisten? Die Branche muss die Antwort auf diese Frage hart erarbeiten. Neue Paradigmen werden den Markt in den bevorstehenden Jahren signifikant verändern – so viel steht fest. Wir sind überzeugt: Das neue Marktumfeld und der Fokus auf die Bestände können zu einem neuen Katalysator werden, der die Transformation der Immobilienbranche hin zum deutlich kleineren CO_2-Fußabdruck beschleunigt.

Unser Ziel mit Ihnen als Wegbegleiter: Shaping Sustainable Future.

Reduzierte Amortisationsdauern von ESG-Maßnahmen, die gestiegene Kostensensibilität der Mieter bei Betriebskosten und die Nachfrage nach ESG-konformen Flächen werden ein neues Marktgefüge entstehen lassen. Viele Unternehmen befinden sich im Spagat zwischen Attraktivität im War for Talents, dem Büro als Ort der Zusammenkunft und wirtschaftlicher Effizienz in Zeiten unsicherer Geschäftsentwicklung. Für Büromieter stellt sich damit zunehmend die Frage, wie viel welcher Fläche wo genau künftig noch benötigt wird. Das Jahr 2022 hat die Karten bei Angebot und Nachfrage auf dem Markt neu gemischt.

Noch nie war Veränderung so geboten wie heute. Für uns steht fest: Der Wandel fällt leichter, wenn man die Fragestellung aufbricht, neu denkt und mit konkreten Lösungsansätzen vorangeht. Voranschreiten werden wir auch dieses Jahr, mit einem klaren Ziel vor Augen: CO_2-Neutralität auf Unternehmensebene bis Ende 2023 und die nachhaltigere Gestaltung jeder unserer Immobilien. Die ACCUMULATA Group leistet ihren Beitrag, den Transformationsprozess der Immobilienbranche weiter mitzuprägen und Fähigkeiten sowie Know-how konstant auszubauen. Unsere Ambition: eine führende Rolle in unserem Marktsegment einzunehmen.

Der ACCUMULATA Nachhaltigkeitsbericht 2022 gibt einen aktuellen Überblick über unsere Aktivitäten und Projekte. Er zeigt, dass ESG in allen Bereichen unseres Geschäftsmodells implementiert und gelebte Unternehmens-DNA ist. ESG-konformes Handeln ist für uns ein kontinuierlicher Entwicklungsprozess, der nie vollendet ist. Im ständigen Abgleich mit unserer Umwelt erreichen wir stets neue Meilensteine. Wir erkennen Trends frühzeitig und entwickeln nachhaltige Lösungen für aktuelle Probleme.



„ESG behält auch in Zeiten eines signifikanten Marktumschwungs seine Bedeutung als langfristiger Megatrend“

INHALT

1 OUR COMPANY

Facts
7

Solutions
8

ESG-Board
9

ESG-Milestones
10

ESG Daily
11

ESG-Targets & ESG-Strategy
13

Bilanz 2022
19

Network
21

Entwicklungs-
partnerschaft
22

2 OUR PEOPLE

Work
25

Life
27

Balance
29

Our Office
31

Benefits
33

Karriere und
Einstiegsmöglichkeiten
34

Open for Improvement
35

Commitment
36

3 OUR BUILDINGS

Einleitung
46

ESG im Development
47

Case Studies
51

ESG im Asset Management
57

Case Study
62

ESG im Investment Management
65

Urban Impact
68

Ausblick 2023
70

KAPITEL 1
OUR COMPANY

Facts
7

Solutions
8

ESG-Board
9

ESG-Milestones
10

ESG Daily
11

ESG-Targets & ESG-Strategy
13

Bilanz 2022
19

Network
21

Entwicklungs-
partnerschaft
22

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 das Morgen einbeziehen. 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 mit.

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

Immobilienerfahrung seit
>40 Jahren

Projektstandort
Office & Projektstandort

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 es heute ist 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 MANAGEMENT

Im Bereich Development Management 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 in jeder Phase des Lebenszyklus einer Immobilie einzigartige Projekte und Quartiere mit Landmarkcharakter.

Der 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.

Der 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 nimmt die in Umsetzung befindliche EU-Regulierung in Form der EU-Taxonomie- und Offenlegungsverordnung.

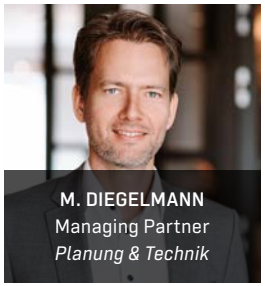
Der Fokus liegt dabei auf:

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

ESG-BOARD.
AKTIVES NACHHALTIGKEITSMANAGEMENT.

Board members

L. VINCENTELLI
Sustainability Manager
Weiterentwicklung und Umsetzung ESG für ACCUMULATA



M. DIEGELMANN
Managing Partner
Planung & Technik

K. HÄHNDEL
Managing Director
Investitionsprodukte und Investment Management

S. SCHILLINGER
Managing Partner
Kaufmännisches Development Management

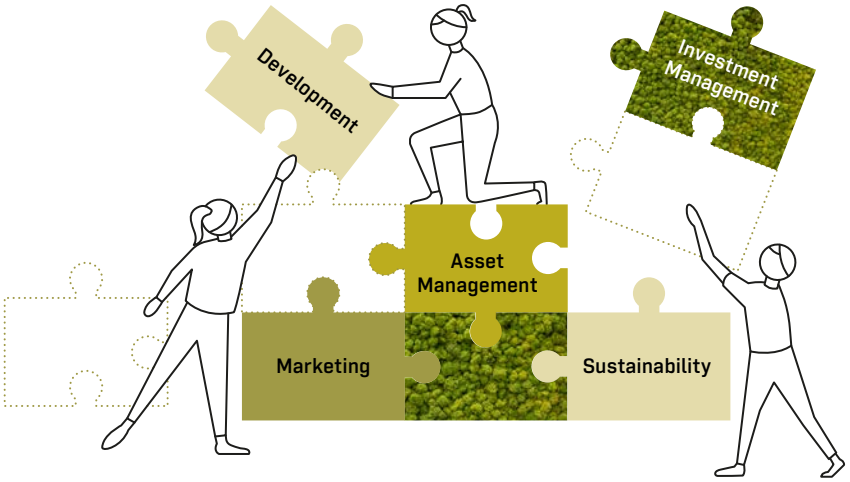
T. DÖSCHER
Managing Director
Kaufmännisches Projektmanagement

R. SCHELLINGER
Head of Marketing & Communication
Konzeption, Gestaltung & Kommunikation

P. HAß
Executive Director
Richtlinien, Risikomanagement und Compliance

ESG-Board

ESG ist bei ACCUMULATA ein integraler Bestandteil der Unternehmensführung und ist 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 Manager 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 von 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.



ESG-MILESTONES.

Unsere ESG-Journey hat bereits in den 2000er Jahren mit ersten Konzepten für nachhaltige Arbeitswelten begonnen. Der Eintritt als Mitglied der DGNB im Jahr 2008 ist der Meilenstein, auf den seit 2019 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 der Vertriebszulassung für unser erstes Art.-9-Produkt über die Weiterentwicklung unterschiedlicher Mitgliedschaften und Partnerschaften bis hin zu unseren ersten offiziellen ESG-Reportings im Jahr 2022 erreichen wir stehts neue ESG-Meilensteine.

1982
Gründung von ACCUMULATA in einem **Haus aus Holz**

2003
Erstes europäisches Büroensemble nach **Feng-Shui-Kriterien** (Fokus auf Well-being des Nutzers)

2008
Mitglied der **DGNB**

2010
Erstes Projekt mit **DGNB-Zertifizierung**

2019
Projektstart TRI als **1. Holz-Hybrid-Bürohaus** in München

2019
Gründung **Munich Art District**

2020
Erarbeitung und Verabschiedung unserer **Werte und unserer Identität**

2020
Partnerschaft mit NATÜRLICH Bayern zur Förderung des regionalen Arten- und Klimaschutzes

2021
Implementierung **ESG-Board**

2021
DIE MACHEREI MÜNCHEN erhält als erstes Quartier in Deutschland die **LEED-Zertifizierung für Quartiere**

2021
Unterzeichnung **UN PRI**

2021
Einführung **ESG-Day**

2021
Kennedy-Partner **MADASTER**

2022
Vertriebszulassung **Art.-9-**Produkt

2022
ESG-Partnerschaft **Alasco**

2022
Erstes **GRESB-**Reporting

2022
Veröffentlichung erster **Nachhaltigkeitsbericht 2021**

2022
Umstellung Reiserichtlinie für CO_2-neutrale Dienstreisen

Ziel bis Ende 2023: ACCUMULATA wird CO_2-neutral

ESG DAILY.
SUSTAINABILITY UND SMART SOLUTIONS IM UNTERNEHMENSALLTAG.

Ein Gespräch mit Lena Vincentelli und Max Christ

„ESG liegt nicht nur in der Verantwortung des ESG Managements, sondern wird von allen gelebt und in den Projekten verankert.“

Im letzten Jahr ging es erstmal darum, eine konsistente ESG Grundlage zu schaffen und entsprechende Prozesse im Unternehmen einzuführen. Wie geht es jetzt bei ACCUMULATA weiter?

VINCENTELLI: Der nächste wesentliche Baustein war, das ESG-Know-how auch im Team weiter auszubauen und die aufgesetzten Prozesse als Teil des Arbeitsalltages zu integrieren. Dazu war es wichtig, Schnittstellen und Verantwortlichkeiten ganz klar zu definieren, damit die Zusammenarbeit der unterschiedlichen Abteilungen effizient und reibungslos funktioniert. ESG liegt somit nicht mehr nur die Verantwortung vom ESG Management, sondern wird von allen gelebt und in den Projekten verankert.

Was waren 2022 die größten Erfolge und Herausforderungen im Bereich ESG?

VINCENTELLI: CO_2-Emissionen waren auch im Jahr 2022 eines der Hauptthemen in der Immobilienbranche, wobei sich der Schwerpunkt immer mehr vom betrieblichen CO_2-Ausstoß auf den Ausstoß von gebundenem CO_2 verlagert hat. Als Erfolg sahen wir eine Zunahme der verfügbaren Daten und eine Vertiefung der Fragen der Investoren zum Embodied-Carbon-Benchmarking. In Verbindung mit dem Thema „Embodied Carbon“ wuchs auch das Interesse an unterschiedlichen Kreislaufwirtschaftsansätzen, was insgesamt zu einer deutlichen Verschiebung weg von dem klassischen Abriss/Neubau-Ansatz hin zur Gebäudesanierung und –revitalisierung führte.

In Bezug auf betriebliche CO_2-Emissionen und Energieeffizienz hat sich CRREM weiterhin als Marktstandard erwiesen. Rückblickend war CRREM aber auch eines unserer größten Herausforderungen im letzten Jahr, da die anstehende Novellierung der Pfade, die unterschiedlichen Berechnungsansätze und die häufig mangelhafte Datenlage immer wieder Ungewissheit und oft auch Frustration in der Branche ausgelöst haben. Dies führte dazu, dass das Interesse an intelligenten Gebäudesystemen mit Fokus auf die Verbrauchsdatenerfassung in den Vordergrund rückte, um für Investoren und auch Gebäudenutzer in Zukunft einen besseren Zugang zu ESG- und Verbrauchsdaten zu ermöglichen. Auch vor dem Hintergrund der Energiekriese gab es ein deutlichen Push Gebäude noch effizienter zu gestalten und dies wo möglich durch smarte/KI-gestützte Systeme zu begleiten.

Insgesamt haben wir diese Trends bei ACCUMULATA überwiegend als Erfolge war genommen und haben ein umfangreiches Embodied- und Operational-Carbon-Benchmarking aufgesetzt, Prozesse zur Dokumentation von Materialien und Kreislaufwirtschaftsansätzen während Planung und Bau eingeführt und intelligente Lösungskonzepte in unseren Projekten zusammen mit Investoren und Kooperationspartnern aktiv vorangetrieben.

Wie wirkt sich der regulatorische Druck auf ACCUMULATA-Projekte aus? Ist es heute überhaupt möglich, eine Immobilie zu entwickeln, die wirklich zukunftssicher ist?

VINCENTELLI: Wir gehen unsere Projekte immer mit einem langfristigen Ansatz an und berücksichtigen schon in der Planung den gesamten Lebenszyklus der Immobilie. Das heißt z. B. heute die EU-Taxonomieanforderungen an Energie- oder Wassereffizienz einzuhalten sowie die Anlagen- und Gebäudesteuerung digital zu vernetzen, damit in Zukunft leichter gewartet und optimiert werden kann.

„Wir haben ESG schon von Anfang an als eine Reise und nicht als ein Ziel oder einen finalen Zustand gesehen…“

Wichtig sind vor allem Agilität und Flexibilität übers gesamte Projekt, um auf die sich schnell ändernden Bedürfnisse von Markt(-umfeld), Nutzern und Standorten ein zu gehen und ganzheitliche Lösungen entwickeln zu können.

Wie sieht bei ACCUMULATA eine „zukunftsfähige“ Immobilie aus?

VINCENTELLI: Eine zukunftsfähige Immobilie von ACCUMULATA ist ganzheitlich und langfristig gedacht, hat eine minimale CO_2- und Energieintensität, ist digital vernetzt und hat den Nutzer im Mittelpunkt. Das heißt, wir setzen auf nachhaltige und kreislauffähige Materialien, erneuerbare Energien die soweit möglich vor Ort produziert und genutzt werden, flexible Grundrisse, die ohne großen Aufwand umgestaltet werden können, ein gesundes Innenraumklima mit ausreichend Bezug zur Natur und vor allem die Vernetzung aller Nutzer, kombiniert mit einem transparenten Gebäudebetrieb. In Sachen Umsetzung der zukunftsfähigen Immobilie, insbesondere beim Nutzererlebnis und bei einem transparenten Gebäudebetrieb, spielt unser Smart Solutions Manager eine essenzielle Rolle.

Wie definiert ACCUMULATA ein Smart Building?

CHRIST: Ein Smart Building geht über Serviceroboter hinaus und konzentriert sich auf viel fundamentalere Aspekte wie Nutzerkomfort, Energieeffizienz und optimierten Gebäudebetrieb. Nachhaltigkeit und Mehrwert für alle Beteiligten, insbesondere die Gebäudenutzer, stehen im Fokus. Die Umsetzung eines intelligenten Gebäudekonzepts schafft eine gesunde Arbeitsumgebung, verbessert das Nutzererlebnis und bildet die Grundlage für einen energieeffizienten und wartungsarmen Betrieb. Darüber hinaus macht eine digitale Infrastruktur das Gebäude flexibel und widerstandsfähig gegen Marktveränderungen. Wir sehen das Konzept Smart Building als die Verbindung von Digitalisierung und Nachhaltigkeit, die durch das Aufbrechen von Datensilos die Dekarbonisierung des Gebäudesektors vorantreibt.

Was ist der größte Mehrwert eines smarten Gebäudes aus Nutzersicht?

CHRIST: Intelligente Gebäude fokussieren sich auf Energieeffizienz sowie Gesundheit und Wohlbefinden der Nutzer. Transparenz im Gebäudebetrieb ermöglicht es den Nutzern, ihren Einfluss auf das Gebäude und die Umwelt wahrzunehmen. Dies fördert nachhaltiges Verhalten, ohne den Komfort einzuschränken. Darüber hinaus spart eine vernetzte Gebäudeinfrastruktur Kosten durch bedarfsgerechte Anlagenlaufzeiten sowie Identifizierung von Optimierungsmaßnahmen und Fehlerquellen mit automatischer Priorisierung. Energieverbrauch und CO_2-Ausstoß werden durch eine präsenz- und tageslichtabhängige Steuerung von Beleuchtung, Heizung und Kühlung reduziert. Der Mehrwert liegt also sowohl bei dem größtmöglichen Nutzerkomfort und einer positiven User Experience als auch bei der sichergestellten Zukunftsfähigkeit des Gebäudes.

Mit welchen Herausforderungen muss man bei der Umsetzung eines smarten Gebäudes rechnen?

CHRIST: Intelligenz im Gebäudekontext erfordert offene Kommunikation und Zusammenarbeit zwischen allen Beteiligten. Die Herausforderung besteht darin, die vielfältigen Schnittstellen und Ziele über den gesamten Gebäudelebenszyklus zu vereinen. Wir stehen hier immer im Spannungsfeld zwischen der langen Lebensdauer eines Gebäudes von 50 Jahren oder mehr und den sich schnell ändernden Trends in der digitalen Welt. Hier ist es notwendig, die richtigen Schlüsse zu ziehen und zu entscheiden, welche Lösungen tatsächlich einen langfristigen Erfolg bzw. eine anhaltende Verbesserung der Immobilie sicherstellen können. Es ist immer noch viel Aufklärungs- und Überzeugungsarbeit zu leisten in der gesamten Kette der Planungsbeteiligten. Die einzelnen Lösungen sind häufig zunächst mit Mehrkosten verbunden und ihr tatsächlicher Mehrwert stellt sich erst im Laufe des Gebäudebetriebes heraus. Wir als ACCUMULATA versuchen daher einen holistischen und ganzheitlichen Ansatz für unsere Projekte anzustoßen, um den Blick über die reine Errichtungsphase hinaus auch auf den späteren Gebäudebetrieb zu richten. ◂

ESG-TARGETS.
ESG-STRATEGIE UND -ZIELSETZUNG.

Im Jahr 2021/2022 fokussierten wir uns darauf, ESG auf Immobilien- und Unternehmensebene umzusetzen, dazu die notwendigen Datengrundlage zu schaffen und unsere ESG-Tools zu implementieren.

Weiter wurde daran gearbeitet, ACCUMULATA bis Ende 2023 als CO_2-neutrales Unternehmen zu positionieren. Hier besteht die Herausforderung darin, dies bei stetigem Unternehmenswachstum mit einem glaubhaften Ausgleich zu kombinieren. Klassisch zu „Kompensieren“ stellte für uns nur eine Kompromisslösung dar (mehr zu unseren Überlegungen auf den *Seiten 36–43*).

Unsere Leitprämisse bleibt dabei, unseren Unternehmens-CO_2-Fußabdruck weiterhin zu reduzieren. Deshalb haben wir uns im letzten Jahr nochmal unsere ESG-Strategie im Detail angeschaut, auf unseren Status Quo reflektiert und neue mittel- und langfristige Ziele definiert.

Darüber hinaus haben wir für unsere ESG-Strategie die drei Bereiche E, S und G in „Climate Action“, „Community Engagement“ und „Transparency“ umbenannt. Dies hat uns geholfen, die drei Bereiche greifbarer zu machen und einen Fokus auf die Themen zu legen, die uns als Unternehmen und in unseren Projekten am meisten beschäftigen.

Die nächsten Seiten geben einen Überblick über unsere bereits umgesetzten ESG-Maßnahmen sowie unsere kurz- und langfristigen ESG-Ziele, die wir bis 2030 als Unternehmen erreichen wollen.

CLIMATE ACTION
Wir ergreifen Klimaschutzmaßnahmen, die die Gebäudeperformance verbessern, den Übergang zu Net-Zero unterstützen, Klimarisiken minimieren und einen Betrag zur Transformation der Immobilienbranche leisten.

COMMUNITY ENGAGEMENT
Wir schaffen rund um unserer Projekte sichere und gut vernetzte Orte, die einen positiven Impact für das soziale Umfeld und die Nachbarschaft haben. Im Zentrum stehen dabei das Wohlbefinden und die Produktivität des Nutzers.

TRANSPARENCY
Wir kommunizieren transparent über unser unternehmerisches Handeln, unsere Ziele, Klimarisiken und Umweltauswirkungen unserer Firma.

ESG-STRATEGY.

NACHHALTIGKEIT AUF UNTERNEHMENSEBENE.

UNSER WARUM

Climate Action
Wir ergreifen Klimaschutzmaßnahmen, die Gebäude-Performance verbessern, den Übergang zu Net-Zero unterstützen, Klimarisiken minimieren und einen Beitrag zur Transformation der Immobilienbranche leisten.

Dazu reduzieren wir konsequent unseren Ressourcenverbrauch und streben weiterhin an, bis Ende 2023 ein CO_2-neutrales Unternehmen zu sein.

Community Engagement
Wir schaffen rund um unserer Projekte sichere und gut vernetzte Orte, die einen positiven Impact für das soziale Umfeld und die Nachbarschaft haben. Im Zentrum stehen dabei das Wohlbefinden und die Produktivität des Nutzers.

Dazu bauen wir unsere lokalen Partnerschaften kontinuierlich aus und wollen für jede unserer Immobilien mindestens ein soziales Projekt umsetzen.

Transparency
Wir kommunizieren transparent über unser unternehmerisches Handeln, unsere Ziele, die Klimarisiken und Umweltauswirkungen unserer Firma.

Dazu schulen wir unsere Mitarbeiter und Geschäftspartner und veröffentlichen jährlich einen ESG Bericht auf unserer Homepage.

UNSERE ZIELE

- ► Ressourcenschonender Betrieb
- ► Grüne Mobilität
- ► Lokale, umweltfreundliche Beschaffung

- ► Aktiver Teil der größeren Gemeinschaft
- ► Gesundheit und New Work im Alltag
- ► Gleiche Chancen und Fortbildung

- ► Verantwortung aller Mitarbeiter
- ► Transparente Unternehmensführung
- ► Offene Kommunikation

CLIMATE ACTION.
ESG-STRATEGIE.

	VERBRÄUCHE	MOBILITÄT	EINKAUF
HEUTE	ACCUMULATA bezieht in seinen Büros ausschließlich Ökostrom aus 100% erneuerbaren Energien und Fernwärme der SWM[1]. **Corporate CO_2-Fußabdruck 2022:** 41 t/a*	Als Firmenfahrzeuge kommen ausschließlich Hybrid- oder Elektrofahrzeuge zum Einsatz[2]. Wir verzichten bei Dienstreisen innerhalb von Deutschland auf das Verkehrsmittel Flugzeug[3]. Wir unterstützen einen CO_2-neutralen Arbeitsweg für alle Mitarbeiter[3] durch Angebote wie z. B. das „Business Bike“.	Der Einkauf von Büromaterial erfolgt unter Berücksichtigung von ESG-Aspekten als nachhaltig zertifizierte Materialien, energieeffiziente Hardware und regionale Produkte.
ZIELE 2025	Bis 2025 sollen alle Standorte, Projektbüros und Geschäftsbereiche von ACCUMULATA ausschließlich Ökostrom beziehen. **Ziel:** Den Corporate CO_2-Fußabdruck auf 30 t/a** reduzieren (- 25% gegenüber 2022)	Bis 2025 erfolgt die Umstellung der Firmenfahrzeugflotte auf reine Elektrofahrzeuge. In der Zwischenzeit sind Dienstfahrten mit Hybridfahrzeugen primär elektrisch durchzuführen.	Bis 2025 wird in allen Büros auf maximal energieeffiziente Geräte umgestellt und es werden ausschließlich regionale Lebensmittel verwendet.
VISION 2030	Unsere Vision ist eine klimapositive Bilanz aller Unternehmenseinheiten bis 2030. Dazu wollen wir quartiersübergreifende Konzepte und Lösungen für den klimaneutralen Betrieb von Immobilien anbieten.	Bis 2030 wollen wir jegliche CO_2-Emissionen unserer Unternehmensmobilität vermeiden. Darüber hinaus wollen wir in allen unseren Projekten innovative Mobilitätskonzepte implementieren und wollen uns durch die Teilnahme an öffentlichen Dialogen für die Schaffung der Rahmenbedingungen für neue Formen der Mobilität einsetzen.	Wir streben bis 2030 eine vollständige Digitalisierung des Geschäftsbetriebes bei ACCUMULATA an. Dazu sollen bis 2030 alle von uns im Büroalltag eingesetzten Produkte, Geräte und Materialien kreislauffähig (C2C-zertifiziert) sein.

*Wird zu 100% mit Ausgleichszertifikaten kompensiert
**Wird zu 50% durch Ausgleichszertifikate und zu 50% durch lokale Partnerschaften kompensiert.

[1] Scope 2. [2] Scope 1: Firmenfahrzeuge. [3] Scope 3: Pendeln und Geschäftsreisen von Mitarbeitern.

COMMUNITY ENGAGEMENT.
ESG-STRATEGIE.

	ENGAGEMENT	GESUNDHEIT	GLEICHBERECHTIGUNG & FORTBILDUNG
HEUTE	Mindestens einmal im Jahr wird ein gemeinsamer ESG-Day mit allen Mitarbeitern veranstaltet, der die Förderung von ehrenamtlichen, sozialen oder ökologischen Projekten unterstützt. Darüber hinaus unterstützen wir Landwirte aktiv bei der Kultivierung ökologischer Ausgleichsflächen im Umland von München und leisten so einen Beitrag zum regionalen Arten- und Klimaschutz.	Jeder Mitarbeiter von ACCUMULATA erhält die Möglichkeit einer vergünstigten Mitgliedschaft im Urban Sports Club, für ein individuelles Sportangebot in München. Wir bieten ein hochwertiges, angenehmes und kreatives Arbeitsumfeld in dem wir New-Work-Konzepte ACCUMULATA-gerecht umsetzen.	Wir monitoren kontinuierlich die Frauenquote im Unternehmen (aktuell ca. 40%). Wir halten alle vier Wochen einen Team-Jour-fixe mit allen Mitarbeitern ab und haben die ACCUMUALTA Academy eingeführt, die mehrmals im Jahr themenspezifische Workshops organisiert.
ZIELE 2025	Bis 2025 soll für jede unserer Immobilien mindestens ein soziales Projekt organisiert werden. Somit wird jedes unserer Projekte einen Beitrag für die direkte Nachbarschaft als Bestandteil des urbanen Lebens leisten.	Bis 2025 bauen wir das bestehende Fitness- und Gesundheitsprogramm weiter aus und bieten auf unseren Büroflächen die Möglichkeit für Rückzug, Sport und Aktivitäten.	Bis 2025 bauen wir unsere ACCUMUALTA Academy weiter aus, um allgemeines und themenspezifisches Wissen im Unternehmen strukturiert zu teilen und durch sowohl internen als auch externen Input unsere Mitarbeiter regelmäßig fortzubilden.
VISION 2030	Für alle Projekte wird bis 2030 ein äquivalenter Flächenausgleich (Impact Farming) mit regionalem Bezug zur Immobilie geschaffen. Ökologische Flächen werden so für die Nutzer unserer Immobilien erlebbar gemacht.	Bis 2030 setzen wir in allen unseren Projekten mulifunktionale Räume um und schaffen Flächen für gemeinschaftliche Sportangebote und soziale Interaktion (Community Management etc.).	Bis 2030 wollen wir auch über die Unternehmensgrenzen hinaus durch unterschiedliche lokale Partnerschaften unser Know-how weiter teilen.

TRANSPARENCY
ESG-STRATEGIE.

	RICHTLINIEN & HANDBÜCHER	UNTERNEHMENSFÜHRUNG	BERICHTSWESEN & KOMMUNIKATION
HEUTE	ESG ist ein fester Bestandteil von unserem Organisationshandbuch, unserem Compliance-Handbuch sowie unserer Reisekostenregelung und unserer Einkaufsrichtlinie. Für alle Geschäftspartner ist unser Code of Conduct verpflichtend.	Es gibt eine ESG-Beauftragte, die eine regelmäßige Prüfung aller ESG-relevanten Themen in den Unternehmensrichtlinien vornimmt. Sie leitet auch unser monatliches ESG-Board für die Planung, Umsetzung und Zielsetzung aller ESG-Initiativen innerhalb von ACCUMULATA. Das ESG-Board setzt sich aus Mitgliedern des Senior Managements sowie aller Geschäftsbereiche zusammen und dient der internen Entscheidungsfindung über alle ESG-Maßnahmen.	Transparente Darstellung der ESG-Ziele sowie das jeweilige Abschneiden in den Scorings von GRESB und PRI wird in unserem jährlichen Nachhaltigkeitsbericht auf unser Website und in den sozialen Netzwerken veröffentlicht. Relevante ESG-Initiativen und -Maßnahmen werden regelmäßig (beim monatlichen Team-Jour-fixe) an alle Mitarbeiter kommuniziert.
ZIELE 2025	Bis 2025 entwickeln wir operative ESG-Guidelines für die Bereiche Development und Asset Management um den ACCUMUALTA-ESG-Standard in allen Projekten strukturiert umzusetzen.	Bis 2025 wollen wir unsere ESG-Abteilung ausbauen und in den Bereichen Development und Asset Management jeweils mindestens eine ESG-verantwortliche Person einstellen oder ausbilden.	Bis 2025 möchten wir die transparente Kommunikation über unsere Projekte und Aktivitäten in den sozialen Netzwerken und Medien weiter ausbauen.
VISION 2030	Bis 2030 wird unsere gesamte Unternehmens-Governance, inkl. Prozesse und Guidelines, extern auditiert. Wir setzen Branchenstandards und sind vollständig auf einen nachhaltigen Geschäftsbetrieb ausgerichtet.	Bis 2030 wird der ESG-Bereich von ACCUMULATA eine marktführende Rolle im Hinblick auf technische, kaufmännische und regulatorische Kompetenzen für alle Geschäftsbereiche von ACCUMULATA haben.	Bis 2030 kann jeder Interessent, Kunde oder Geschäftspartner auf umfassende ESG-Daten und -Fakten zu all unseren Projekten und Immobilien (in Echtzeit) zugreifen.

ESG-STRATEGY.

IMPLEMENTIERUNG IN UNSEREN GESCHÄFTSBEREICHEN.

UNSER WARUM

Climate Action
Mit unseren Services setzen wir Klimaschutzmaßnahmen um, die den Übergang zu Net-Zero unterstützen, Klimarisiken minimieren und zur Transformation der Immobilienbranche beitragen.

Community Engagement
Wir tragen dazu bei, sichere und sozial vernetzte Orte zu schaffen, die positive soziale Auswirkungen auf das Umfeld haben und Wohlbefinden, Produktivität und Nachhaltigkeit steigern.

Transparency
Wir reagieren transparent auf regulatorische Anforderungen und gehen aktiv mit unseren Risiken und Umweltauswirkungen um.

UNSERE ZIELE

DEVELOPMENT MANAGEMENT

- Maximal energieeffizienter Gebäudebetrieb
- Ressourcenschonendes und kreislaufgerechtes Bauen
- Reduktion der betrieblichen CO_2-Emissionen und der Emissionen von gebundenem CO_2
- Fokus auf Nutzerwohlbefinden
- Standortspezifische Nachhaltigkeitsstrategien
- Umsetzung von mind. einem sozialen Projekt während der Entwicklung der Immobilie
- Mindestens DGNB-/LEED-Gold-Zertifizierung
- ACCUMUALTA-Standards in den Bereichen C2C, Smart Building sowie technische Gebäudeausstattung und Energieversorgung
- ESG-Reporting (GRESB, EU-Taxonomie, NZAOA)

ASSET-MANAGEMENT

- Objektspezifische Gebäudeoptimierung
- Nutzung von erneuerbaren Energien durch Ökostromverträge oder On-Site-Anlagen
- Überwachen von Verbrauchsdaten und „Stranding-Risiko“
- ESG Education für PM/FM und Mieter
- Einbindung der Mieter durch Green Leases
- Umsetzung von mind. einem sozialen Projekt für jede Immobilie
- Erfassung von relevanten ESG-KPIs
- ESG-Reporting (GRESB, EU-Taxonomie, NZAOA)
- DGNB-/LEED-Zertifizierung im Bestand, falls noch nicht vorhanden

INVESTMENT MANAGEMENT

- Impact-Investments als Brücke zwischen dem Kapitalmarkt und Nachhaltigkeitszielen in Bezug auf die Immobilie
- Anpassung an die gesellschaftlichen Bedürfnisse hinsichtlich Bestandsimmobilien, Assetklassen und Strukturen
- Anpassung an die verschärfte Gesetzeslage (Sanierungs- und Solarpflichten, EU-Taxonomie- und Offenlegungsverordnung)

BILANZ 2022.
EMISSIONEN & VERBRÄUCHE.

Nach der Methodik des GHG Protocol 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 den ACCUMUALTA-Büros und Scope 3 die Emissionen, die durch Geschäftsreisen und den Pendelverkehr unserer Mitarbeiter entstehen.

Scope 2 (location- vs. market-based)

location-based

6,8 t CO_2 e

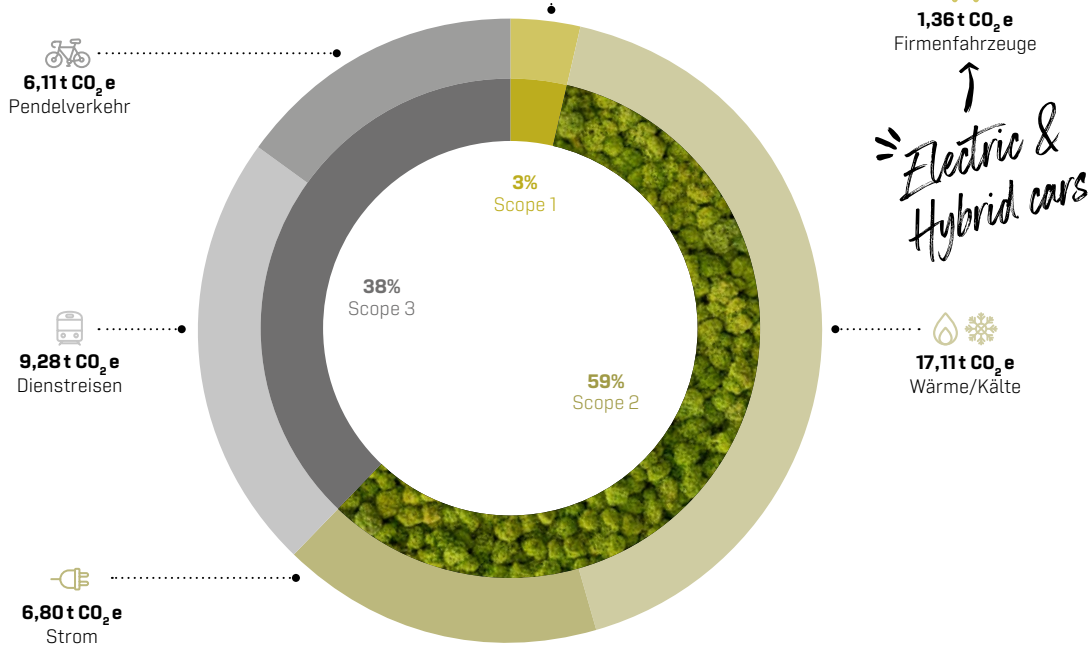
Der *„location-based"*-Ansatz basiert auf den durchschnittlichen Emissionsfaktoren des deutschen Strom- und Fernwärmemix und gilt generell als konservative Berechnungsmethode.

market-based

0,0 t CO_2 e

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

Gesamtemissionen (location-based): **40,7 t CO_2 e**



Für unseren Gesamt-CO_2-Fußabdruck rechnen wir mit dem konservativeren „location-based"-Ansatz der die deutschen Durchschnittsemissionsfaktoren verwendet. Grund dafür ist eine bessere Vergleichbarkeit von uns und anderen Unternehmen. Für die Berechnung der nicht vermeidbaren Emissionen die wir ab nächstem Jahr kompensieren, verwenden wir den „market-based"-Ansatz, da dies unsere tatsächlichen Emissionen genauer abbildet und unsere Entscheidungen im Bereich Ökostrom und Unterstützung lokaler Energieträger besser darstellt.

BILANZ 2022.

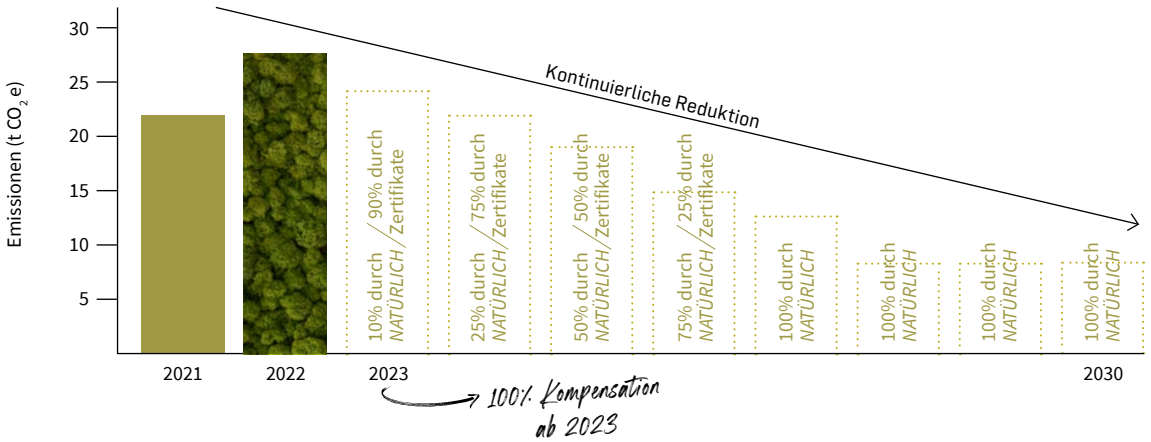
EMISSIONEN & VERBRÄUCHE.

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich unser gesamter CO_2-Fußabdruck im Jahr 2022 um ca. 28% vergrößert. Dies hat unterschiedliche Gründe, kann aber vor allem auf die Lockerung der Corona-Regeln und das Wachstum des Unternehmens zurückgeführt werden. Unsere Büroflächen wurden im Vergleich zu 2021 intensiver in Präsenz durch unsere wachsende *Mitarbeiteranzahl* genutzt, was zu einem höheren Strom- und Wärmeverbrauch geführt hat, aber insbesondere die Wiederaufnahme von *Geschäftsreisen* nach Corona hatte einen deutlichen Einfluss auf unsere CO_2-Emissionen.

Emissionskategorie	2021 (t CO_2 e)	2022 (t CO_2 e)	Veränderung in %
Scope 1: Firmenwagen	3,98	1,36	-66%
Summe Scope 1	***3,98***	***1,36***	
Scope 2: Wärme/Kälte	7,19	11,36	+58%
Scope 2: Strom	0,00	0,00	0%
Summe Scope 2	***7,19***	***11,36***	
Scope 3: Pendelverkehr	8,34	6,11	-27%
Scope 3: Geschäftsreisen	2,50	9,28	+27%
Summe Scope 3	***10,84***	***15,39***	
Gesamtsumme*	***22,01 t CO_2 e***	***28,10 t CO_2 e***	***+28%***

* Für den Gesamt-CO_2-Fußabdruck, den wir kompensieren, rechnen wir nach dem *„market-based"*-Ansatz, da dies unsere tatsächlich verursachten Emissionen genauer abbildet.

Unser Kompensationsansatz



Durch unterschiedliche Maßnahmen, wie beispielsweise Ökostrom und E-Autos, können bereits viele Emissionen eingespart werden. Manche jedoch – wie Emissionen, die durch den Pendelverkehr und Geschäftsreisen mit 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 bauen deshalb gemeinsam mit unserem lokalen Partner *NATÜRLICH* einen ganzheitlichen Kompensationsansatz auf (siehe *Seite 39/40* für mehr Informationen).

NETWORK.
INITIATIVEN & PARTNER.

Gemeinsam stärker: Wir setzen auf Kooperationen, die die Erreichung unserer Nachhaltigkeitsziele unterstützen, sie transparent machen und vertiefen. Dazu gehört es, regelmäßig unsere Ziele mit den Zielen unserer Partner und Dienstleister abzugleichen und aktiv an den Partnerschaften zu beteiligen. Teil davon ist es jedoch auch, den oftmals schweren Schritt zu gehen, sich von Partnern, deren Leistungen sich nicht mehr mit unserer Zielsetzung vereinbaren lassen, wieder zu trennen.

Mit diesen Initiativen und Partnerschaften, auf unterschiedlichen unternehmerischen Ebenen, setzen wir aktuell unsere Ziele um:

REPORTING

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

PRI Principles for Responsible Investment
Signatory seit 04.02.2021

GRESB
Erstes Reporting im Jahr 2022

ALASCO
Entwicklungspartner seit April 2022

INITIATIVEN

Wir führen standardmäßig bei allen Projekten eine DGNB-Zertifizierung durch, beteiligen uns aktiv an der International Building Performance & Data Initiative (IBPDI) und sind einer von 33 deutschen Kennedy-Partnern der Plattform Madaster.

Mitglied der DGNB
Mitglied seit September 2008

IBPDI
Teil der Brancheninitiative seit März 2022

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 Biosäfte für alle ACCUMULATA-Mitarbeiter zur Verfügung stellen.

NATÜRLICH
Partner für regionalen Arten- und Klimaschutz
Partner seit 2020

UNSERE ENTWICKLUNGS-PARTNERSCHAFT.

Ein Gespräch mit ACCUMULATA und Benedict Marzahn

Was hat ACCUMULATA auf einer ESG-Plattform gesucht?

VINCENTELLI: 2022 war eine unserer höchsten ESG-Prioritäten wie wir die Verbrauchsdaten unserer Immobilien verwerten und nutzbar machen konnten. Dafür suchten wir eine Plattform, die Folgendes bieten konnte:

- vorhandene Verbrauchsdaten aus Zählerlisten und Abrechnungen abbilden
- Datenlücken durch Hochrechnungen schließen
- Zuordnung von Verbräuchen zu Flächen und Nutzern
- Benchmarking der Verbräuche gegen CRREM
- Vorschläge und Simulationen von Optimierungsmaßnahmen im Gebäude
- Schnittstelle zu gängigem ESG-Reporting

Wie ist ACCUMULATA zu der ALASCO-ESG-Plattform gekommen?

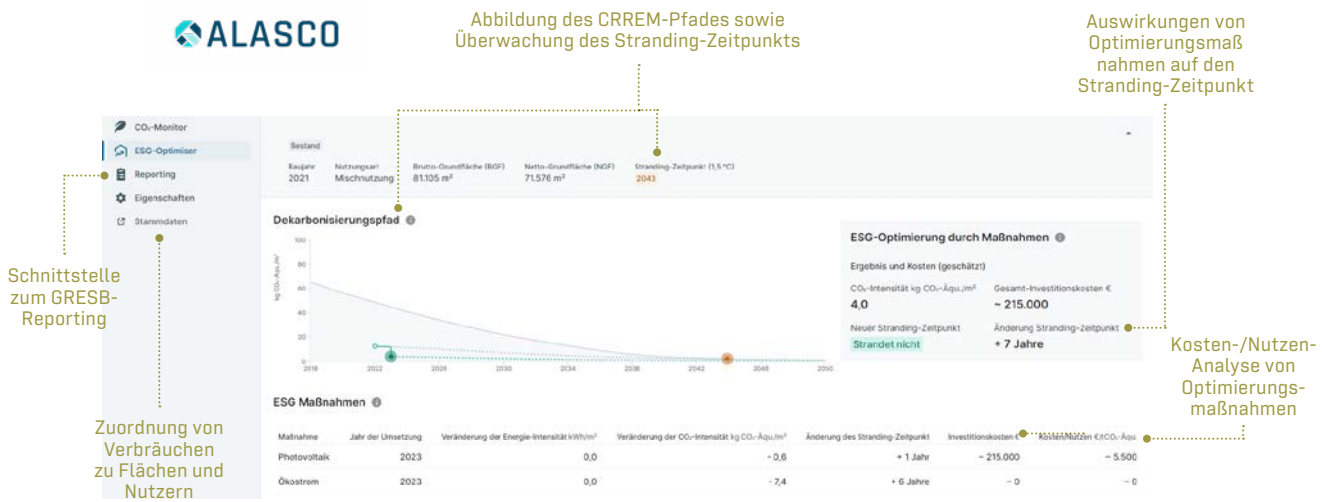
VINCENTELLI: Wir haben unterschiedliche ESG-Plattformen getestet und uns auch aktiv an deren Weiterentwicklung beteiligt, mit dem Ergebnis, dass viel versprochen wurde, aber in der Praxis vieles noch nicht wirklich funktionierte. Durch unsere bereits bestehende Partnerschaft mit ALASCO im Bereich der Kostenverfolgung wurden wir darauf aufmerksam, dass ALASCO an einer ESG-Plattform arbeitete. Schon in den ersten Gesprächen stellte sich heraus, dass unsere Anforderungen fast eins zu eins mit dem Meilensteinplan von ALASCO übereinstimmten.

Was waren bei ALASCO die ersten Prioritäten und Meilensteine bei der Entwicklung des ESG Tools?

MARZAHN: Zu Beginn lag der Fokus auf der Analyse der Umweltkriterien, insbesondere des Energieverbrauchs und der Emissionen von Gebäuden. Die ersten Funktionalitäten umfassten eine Analyse der Immobilien auf Basis der Dekarbonisierungspfade nach CRREM. Dadurch wurde eine erste ganzheitliche Risikobewertung auf Portfolioebene ermöglicht. Danach folgten verschiedene Reportingfunktionen und Optimierungsmaßnahmen zur Verbesserung der ESG-Performance.

Wo steht die ESG-Plattform aktuell und wo soll es als Nächstes hingehen?

MARZAHN: Unsere ESG-Software ermöglicht es Anwendern, die ESG-Performance auf Immobilien- und Portfolioebene zu analysieren, zu reporten und zu optimieren. Im Rahmen der Weiterentwicklung wird es künftig zudem möglich sein, Verbrauchsdaten aus der digitalen Erfassung (z. B. über Smart-Meter-Lösungen) automatisiert einzuspielen. Auf diese Weise wird ein ESG-Datenmanagement in Echtzeit abgebildet. Darüber hinaus wird die ESG-Plattform die Möglichkeit bieten, den Umsetzungsstatus von definierten Optimierungsmaßnahmen auf Immobilien- und Portfolioebene zu tracken und das Kostenmanagement der Maßnahmen integriert abzubilden. ◄



KAPITEL 2
Our People

Work
25

Life
27

Balance
29

Our Office
31

Benefits
33

Karriere und Einstiegsmöglichkeiten
34

Open for Improvement
35

Commitment
36

SOCIAL.
EIN BESTANDTEIL UNSERES HANDELNS.

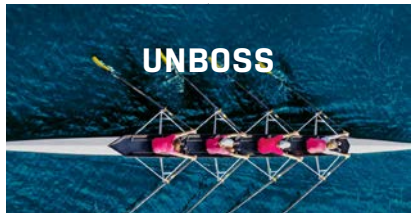
Gelebte Nachhaltigkeit bezieht sich für uns auch auf das soziale Miteinander.

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.
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 enthält.



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.

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 die größtmögliche Flexibilität im 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.

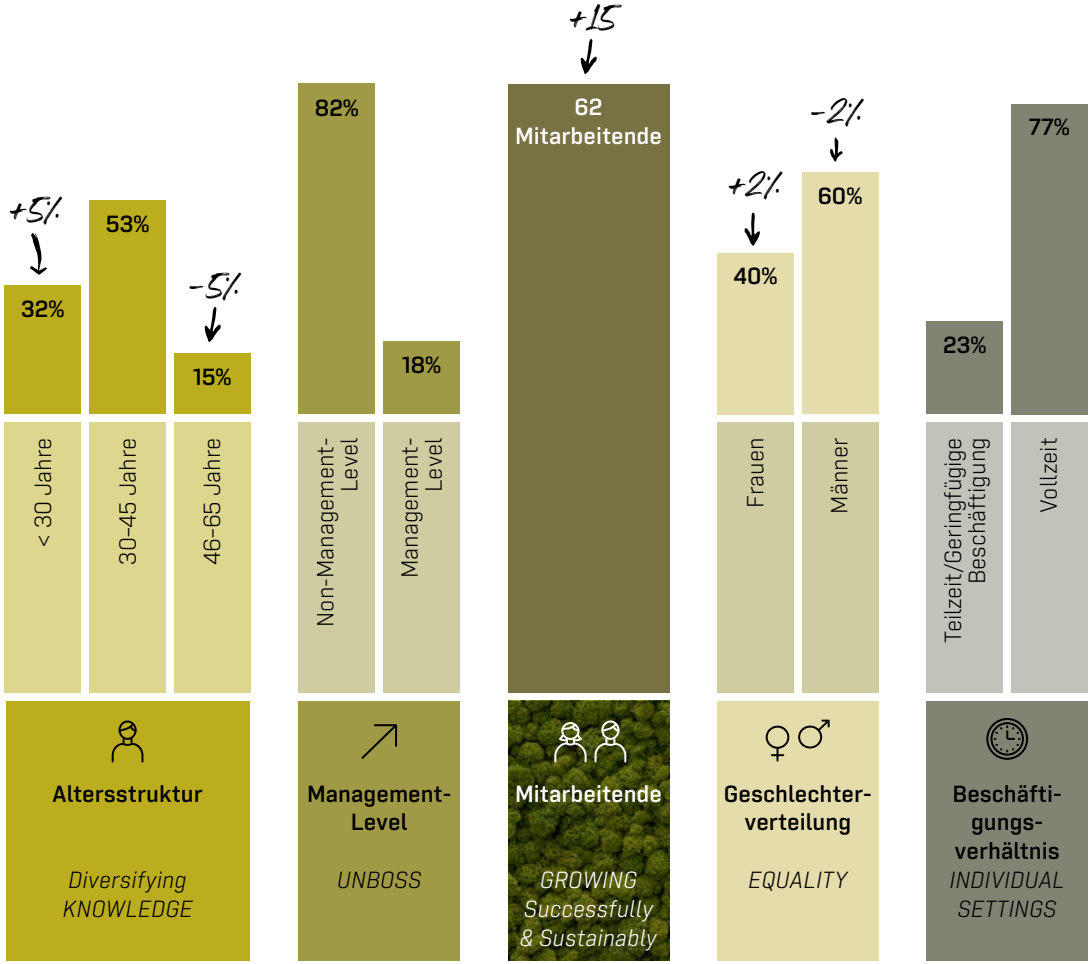
KEY EMPLOYEE FACTS/FIGURES.

DER DURCHSCHNITTLICHE ACCUMULATA-MITARBEITER.

Our people are our assets
Urbane Lebensräume sind ähnlich wie Unternehmen aufgebaut. Sie bestehen aus verschiedenen Teams, die durch ihre Diversität, unterschiedliche Lebenshintergründe und Persönlichkeiten, gemeinsam daran arbeiten, eine Umgebung zu schaffen. Diese Umgebung soll sowohl für die Arbeit als auch für das Leben jedes Einzelnen lebenswert sein.

Bei uns erhält jeder Mitarbeiter, gleich welcher Herkunft, welchem Management-Level und welchem Beschäftigungsverhältnis, die Möglichkeit, sein Arbeitsumfeld selbst mitzugestalten.

Den Überblick über Veränderungen in der Personalstruktur zu behalten, ist deshalb unerlässlich. Mit Blick auf die Veränderung unserer Personalstatistiken verzeichnen wir einen Zuwachs an Mitarbeitern gerade in den Bereichen Young Professionals und Senior Team. Zusätzlich konnten wir unseren Frauenanteil steigern, ebenso wie die gesamte Mitarbeiterzahl.*



*Alle erhobenen Daten beziehen sich auf das Kalenderjahr 2022, Stichtag 31.12., und verstehen sich als Vergleichswerte bezogen aud das Kalenderjahr 2021, Stichtag 31.12.

BALANCE.
WOHLFÜHLEN & ENTFALTEN.

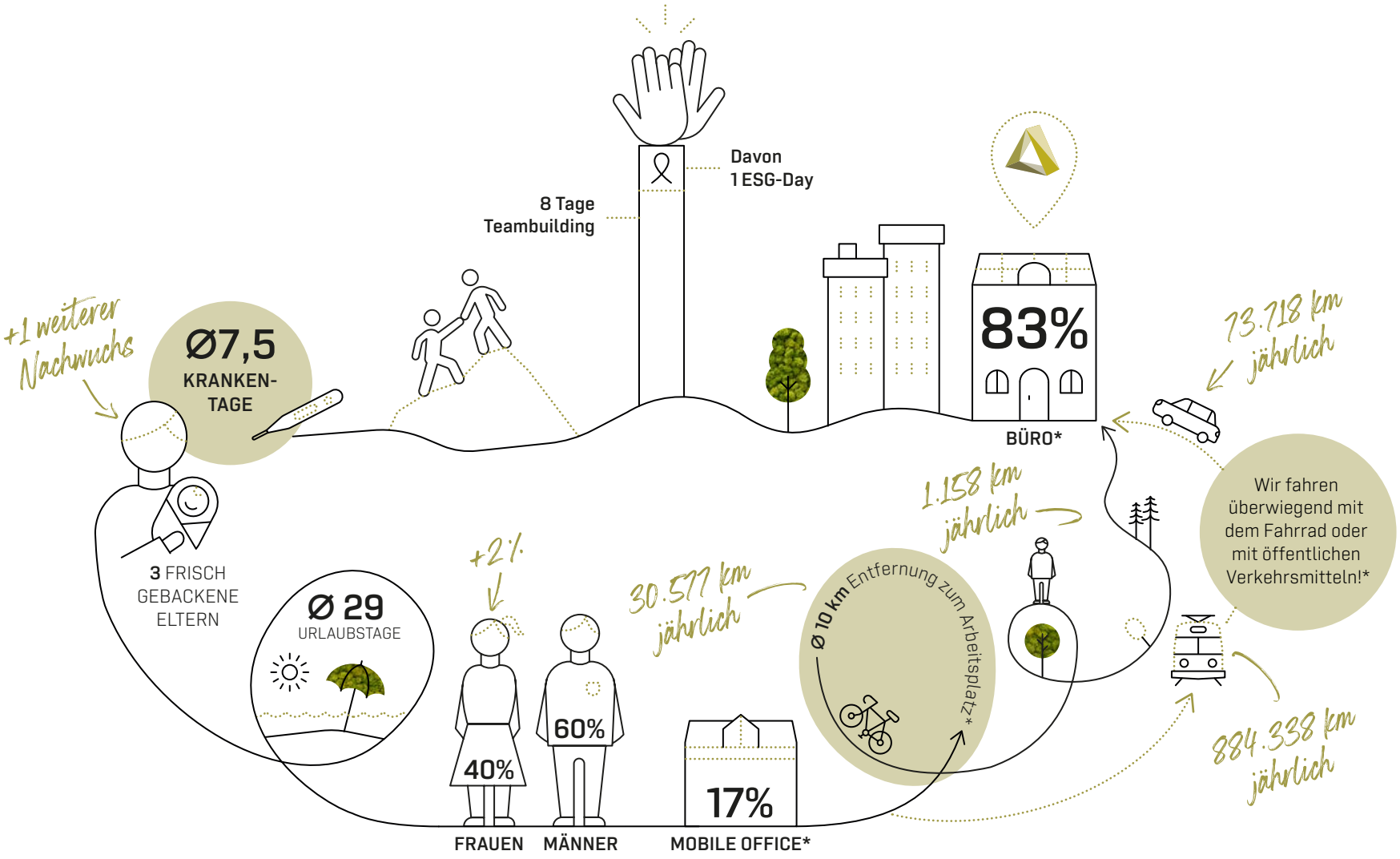
Mitarbeiterentwicklung als Qualitätsgarant
Unsere Services rund um unsere Immobilien und Bauprojekte definieren sich primär über die Qualität unserer Arbeit. Hierfür braucht es gut ausgebildete und gleichzeitig erfahrene Mitarbeiter, die motiviert ans Werk gehen und innerhalb unserer interdisziplinären Teams effizient zusammenarbeiten. Es gilt, ein produktives und positives Arbeitsumfeld zu schaffen, klare Verantwortlichkeiten zu definieren, 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. 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.

DAS ACCUMULATA-TEAM.



Alle erhobenen Daten beziehen sich, unter Berücksichtigung der Pandemie, auf das Kalenderjahr 2022, Stichtag 31.12.

* Diese Werte ergeben sich aus der Selbstauskunft der Mitarbeiter.

OUR OFFICE.
MÜNCHEN – RINDERMARKT 5.

New work in evolution
Mit unserem Zuwachs im Team mussten wir unsere Flächen erweitern. Das Ergebnis sind optimal gestaltete Räumlichkeiten, die perfekt auf die Anforderungen unseres dynamischen Teams zugeschnitten sind. Durch diese Erweiterung können wir nun noch effizienter arbeiten und unsere Produktivität auf ein neues Level heben.

Um einen vielfältigen Austausch zwischen den Mitarbeitern zu ermöglichen, wurden die täglichen Bedürfnisse erneut sorgfältig berücksichtigt. Weiter wurde die Anzahl der Collaboration-Arbeitsbereiche erhöht. Ein Beispiel dafür ist der großzügig gestaltete Community-Bereich. Der große Tisch mit Küchenzeile, der als zentraler Treffpunkt dient, bietet ausreichend Platz für Begegnungen und fördert Austausch und Kommunikation sowie Zusammenarbeit innerhalb der Teams.

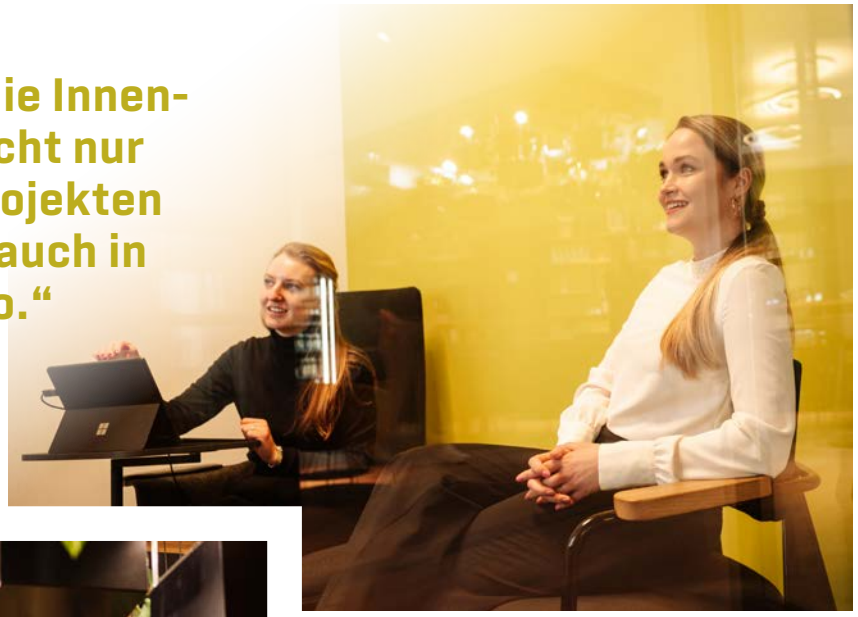
Bei der Raumaufteilung lag der Fokus auf der Weiterentwicklung von Workspaces. Neben einem großzügigen Open-Space-Bereich werden vielzählige Focus Areas und Meeting-Räume integriert. Die Räume sind alle mit digitalen White Boards oder TV-Screens ausgestattet und bieten die ideale Umgebung für jede Anforderung im Arbeitsalltag.die Möglichkeit, für jedes Bedürfnis den passenden Space zu finden.

„Das Büro der Zukunft bietet social spaces und social enrichment.“

Markus Diegelmann
Managing Partner

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

Markus Diegelmann
Managing Partner

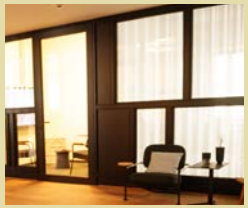


Unsere Mitarbeiter sind so immer bestens für Meetings mit unterschiedlichen Ansprüchen ausgestattet. Durch dimmbare Lampen und eine flexible Bestuhlung kann außerdem ein dynamisches Arbeitsumfeld erzeugt werden. Mit dem Mix aus Open Office und Fokuszonen soll die Zusammenarbeit in interdisziplinären Teams gefördert werden.

Form, Function and Corporate Design
Der gesamte Bereich des 1. Stockwerks besticht nicht nur durch die Umsetzung der Identität und der Werte von ACCUMULATA im Office-Space, sondern auch durch die konsequente Integration unseres Corporate Designs. Durch die Verbindung von Grüntönen, die unserem Logo entsprechen, mit Naturelementen wie warmen Holzstrukturen, Pflanzen und einer Lehmwand haben wir unser Corporate Design harmonisch in die neuen Räumlichkeiten übertragen. ◂

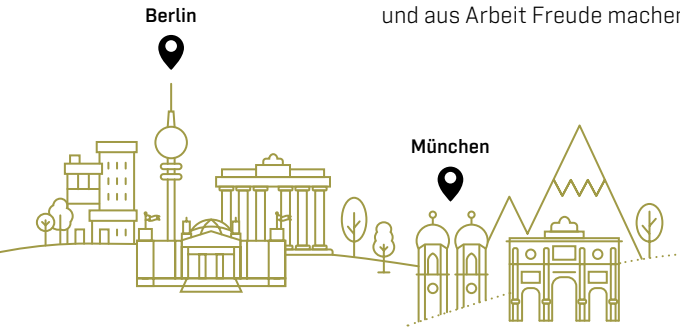
High Productivity
Die Bürofläche wurde nach den höchsten Standards für Produktivität und Wohlbefinden konzipiert. Über dem Küchenbereich findet eine mit Echtpflanzen versehene Deckenbeleuchtung ihren Platz. Durch eine abgestimmte Lichtfrequenz wird das Wachstum der Pflanzen angeregt. Die Pflanzen leisten einen Beitrag für das optimale Raumklima. Zudem spielt die Lehmwand im Besprechungsraum eine weitere wichtige Rolle für einen effizienten Austausch von Wärme und Feuchtigkeit.

Exkurs: Fenster-Upcycling TRI
Urban Mining als festen Bestandteil der Projektplanung begreifen und Material wieder in den Kreislauf zurückführen. Das war uns beim Ausbau durch Fenster des Development-Projekts TRI möglich. Die Außenfenster wurden als lichtdurchlässige Trennwände im Büro des 1. Stocks weiterverwendet.



BENEFITS.
MEHRWERT FÜR DIE MITARBEITER.

Arbeiten, wo es Spaß macht
ACCUMULATA bietet ihren Mitarbeitern attraktive Benefits und Angebote rund um ihren Arbeitsplatz. Dabei stehen Teambuilding, Interaktion und persönliche Identifikation mit dem Unternehmen im Fokus. 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 Berlin – und die Möglichkeit, die Office-Dachterrasse auch privat zu nutzen

TEAMEVENTS
Von inspirierenden Teambuildings bis zu ESG-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 Full Service und Mobilitätsgarantie

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

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

Dorit Schillinger
HR & Administration

KARRIERE UND EINSTIEGS-MÖGLICHKEITEN.

STUDENTEN, VOLL-/TEILZEIT, QUEREINSTEIGER.

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. Durch unsere regelmäßigen Mitarbeiterbefragungen bleiben wir stets in touch mit den Bedürfnissen unserer Mitarbeiter.

Bewerbern aller Qualifikationsstufen bieten wir viele attraktive Einstiegsmöglichkeiten – von Praktika und berufsbegleitenden 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.

Um für potenzielle und angestellte Mitarbeiter attraktiv zu sein, ist die Identität des Unternehmens als Ort von Change-Prozessen und Produktivität von größter Wichtigkeit. Nur in einer optimalen Umgebung kann jeder Mitarbeiter das Beste aus sich herausholen. 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 im Wohlfühlklima, mit Wertschätzung und Mehrwert. Für nachhaltiges unternehmerisches Wachstum. ◂

PRAKTIKUM.

STUDIUM.

DIREKTEINSTIEG.

„Wir bieten unseren Mitarbeitern Raum zum Gestalten und Wachsen.“

OPEN TO IMPROVEMENT. DURCH REGELMÄSSIGE MITARBEITER-BEFRAGUNGEN.

Mitarbeiterbefragungen bei ACCUMULATA
Die Nähe zu allen Mitarbeitern und ihren Bedürfnissen ist für uns essenziell. Deshalb führen wir regelmäßig anonyme Mitarbeiterbefragungen durch. Hierbei erfassen wir die Identifikation unserer Mitarbeiter mit unseren Core Values, die Mitarbeitersicht auf interne Prozesse und das Verhältnis der Mitarbeiter zur Unternehmensmarke. Daraus wurden folgende Handlungsschritte abgeleitet.

Mehr Vernetzung und Zusammenhalt
Ein Ergebnis der letzten Mitarbeiterbefragung war der Wunsch nach mehr Austausch über Projektteams hinweg. Hieraus wurden zwei Maßnahmen abgeleitet: der monatliche Team-Jour-fixe und der ACCUMULATA-Blind-Lunch.

Im monatlichen Team-Jour-fixe kommt die gesamte Belegschaft zusammen und erhält einen Abriss über den Stand jedes Projekts. Beim monatlichen Format Blind Lunch werden zufällige Lunch-Partner ausgelost, die gemeinsam die Mittagspause verbringen. Durch beide monatliche Termine kann nun ein höheres Maß an Vernetzung und internem Zusammenhalt gewährleistet werden.

Die ACCUMULATA Academy
Ein weiterer Wunsch unserer Mitarbeiter war ein geregelter Wissenstransfer zwischen Mitarbeitern verschiedener Disziplinen. In unserer ACCUMULATA Academy werden monatlich Workshops von Mitarbeitern für Mitarbeiter gehalten. In Zukunft sollen die Aufzeichnungen und fortlaufenden Workshops unseren Mitarbeitern einen Überblick über unsere Bereiche geben. Zusätzlich profitieren Young Professionals von dem Wissen unserer Professionals und erhalten Einblicke in Disziplinen jenseits ihrer täglichen Aufgaben. Zukünftig sind außerdem Workshops von externen Experten geplant. Mit Einführung der ACCUMULATA Academy stellen wir sicher, dass Wissen diffundiert und auf keinen Fall verloren geht. ◂

COMMITMENT.
SOZIALES ENGAGEMENT.

Gesellschaftliche Verantwortung
Hochengagiert in all unseren Geschäftsbereichen – und darüber hinaus: Es ist uns eine Herzensangelegenheit, mit sozialen Engagements andere an unserem Erfolg teilhaben zu lassen und Verantwortung zu beweisen. Unsere Unterstützung richtet sich sowohl an sozial Benachteiligte, die es in unserer Wohlstandsgesellschaftschwer haben, als auch an Kunst und Kultur sowie den regionalen Arten- und Klimaschutz.

Darüber hinaus wollen wir zur Entwicklung von Urban Spaces beitragen, die den Gemeinschaftsgedanken fördern und hohe Aufenthaltsqualität bieten. 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.

Kunstaktion: [leer]Raum Kunstausstellung
als Zwischennutzung im MOTORAMA München

COMMITMENT.
ESG-DAY.

Environmental Knowledge is Power

FOKUS AUF MENSCH UND UMWELT.
Kein Saftladen: Zu unserem Environmental-Day 2022 besuchte das ACCUMULATA-Team die Apfelwiesen unseres Partners NATÜRLICH zur Erntezeit.

100% natürlich

ESG-Day bei ACCUMULATA
Im Jahr 2021 starteten wir unseren Social Day, bei dem wir vier soziale Projekte in München tatkräftig unterstützten. Um einen ganzheitlichen positiven Beitrag im Bereich ESG zu leisten, haben wir den ESG-Day ins Leben gerufen. Jährlich widmen wir uns dabei wechselnden Themenschwerpunkten rund um ESG in der Praxis. In diesem Jahr hat das gesamte Team bei der Apfelernte unseren landwirtschaftlichen Partner NATÜRLICH unterstützt. Wir haben Äpfel gepflückt und sortiert, die später zu Saft verarbeitet wurden, der allen Mitarbeitern im Büro zur Verfügung steht. Neben der Arbeit an der frischen Luft hatten wir auch die Gelegenheit, mehr über die nachhaltigen Landwirtschaftsprinzipien von NATÜRLICH zu erfahren.

Biologische Landwirtschaft in Aktion
Auf den Apfelwiesen rund um den Ammersee in Oberbayern, wird biologische Landwirtschaft betrieben. Das bedeutet, dass mit und nicht gegen die Natur gearbeitet wird. Der Verzicht auf Düngung und chemischen Pflanzenschutz geht einher mit einem kombinierten Weideviehansatz auf den Streuobstwiesen und dem Ansatz eine möglichst große Biodiversität auf den Flächen entstehen zu lassen. Zielsetzung ist es, in der Humusschicht möglichst viel Kohlenstoff zu binden und gleichzeitig ein natürliches Gleichgewicht im Boden wieder herzustellen.

Teamwork
Ran an die Arbeit: Nach einer kurzen Einführung in die Pflückgeräte und Hilfsmittel zog das Team am ESG-Day los, um den Anhänger zu füllen. An die höheren Äste kommt man nur mit Teamwork und gemeinsamem Problemlösen. Hier war Geschick gefragt, um die Bäume Stück für Stück ableeren zu können. Mitgenommen wurde hier das Bewusstsein, welchen Weg die Äpfel gehen, bis sie bei uns in der Saftflasche ankommen.

Teamwork

Unsere Werte: Daily Pursuit der Mitarbeiter
Unser ESG-Day geht für uns über bloßes Teambuilding und das Fördern lokaler und biologischer Landwirtschaft hinaus. Diese jährliche Aktion ist für uns die aktive Verkörperung unserer Unternehmenswerte LIVE GREEN, TAKE RESPONSIBILITY und HANDS ON. Werte, die unsere Mitarbeiter an diesem Tag gemeinsam festigen konnten.

ESG-Day 2022
Besuch der Streuobstwiesen von NATÜRLICH

COMMITMENT. SOCIAL & ENVIRONMENTAL ENGAGEMENT.

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

Timo Friesland
NATÜRLICH

ACCUMULATA hat im Jahr 2022 ein starkes Wachstum vollzogen, was zu einem vergrößerten CO_2-Fußabdruck geführt hat. Obwohl wir weiterhin versuchen, durch unterschiedliche Hebel unseren CO_2-Ausstoß zu reduzieren, werden wir mittelfristig nicht auf Null kommen. Deshalb haben wir uns im Jahr 2022 intensiv mit der Frage beschäftigt, wie wir den Teil unseres CO_2-Fußabdrucks, den wir nicht reduziert bekommen, ausgleichen können. Die Lösungen die wir aktuell auf dem Markt gefunden haben, fokussieren sich ausschließlich auf die Kenngröße CO_2, was für uns keine befriedigende Lösung darstellt. Für unseren Ausgleich wollen wir auch noch weitere Faktoren berücksichtigen wie Regionaler Kontext, Biodiversität, Artenvielfalt, etc. die wirklich greifbaren Impact schaffen.

Aus dieser Überlegung und aus dem Austausch mit unserem Kooperationspartner NATÜRLICH entwickelte sich das Konzept eines regionalen Ausgleichs mit dem Namen Impact Farming.

Regionale Partnerschaft mit Vielfalt

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

NATÜRLICH bewirtschaftet in Oberbayern eine Fläche von ca. 60 Hektar nach den Grundprinzipien der regenerativen Landwirtschaft. Wir sind seit 2021 Partner von NATÜRLICH und beziehen nicht nur die Säfte in unseren Büros von NATÜRLICH, sondern unterstützen aktiv durch unseren Beitrag eine alternative Art der Landwirtschaft. Diese bietet mehr Raum für ökologische Artenvielfalt, liefert hochwertige landwirtschaftliche Produkte und unterstützt regionalen Arten- und Klimaschutz. Aus dieser Synthese und diesem Ansatz wollen wir für ACCUMULATA zusammen mit anderen Partnern, ein Konzept für die Schaffung von neuen, biologisch hochwertigen Ausgleichsflächen entwickeln. Wir entwickeln einen Fahrplan in dem konventionell genutzte landwirtschaftliche Flächen schrittweise in ökologische Flächen konvertiert werden. Der Aufbau der Flächen erfolgt stufenweise über die kommenden Jahre. Die konvertierten Flächen werden durch die neue Kultivierungsform eine CO_2-Speicherung aufbauen. Unseren Fußabdruck für CO_2 aber auch für weitere Faktoren wie z. B. Biodiversität decken wir damit zunehmend ab. Für den nicht reduzierbaren Anteil werden wir einen temporären Ausgleich über qualifizierte CO_2-Zertifikate schaffen.

Zusammen mit den Forschungspartnern TU München und Bayerischen Landeanstalt für Landwirtschaft werden Biodiversität und die Bindung von CO_2 wissenschaftlich gemessen und dokumentiert.

Mit diesem Ansatz wollen wir unser strategisches Ziel, des CO_2-neutralen Unternehmens nicht nur auf dem Papier erreichen, sondern in Realität umsetzen. Die Umsetzung von Impact Farming soll eine Brücke für die Transformation der Landwirtschaft zu mehr Ökologie und CO_2-Kompensation für Unternehmen schlagen. ◄

COMMITMENT.
IMPACT FARMING.

Protect & Revitalise

Impact Farming
Mit der kraftvollen Kombination aus Bäumen und artenreichem Grünland ist Impact Farming ein deutlicher Kontrast zur klassischen Monokultur. Zusätzlich entsteht durch den Verzicht auf künstlichen Dünger und Pestizide ein lebendiges und resilientes Ökosystem. Neben der Erwirtschaftung eines landwirtschaftlichen Ertrags von außergewöhnlicher Qualität schafft die nach Ökostandards umgesetzte Bewirtschaftung ein einzigartiges Naturkapital wie beispielsweise einen wichtigen Kohlenstoffspeicher, Boden- und Gewässerschutz, Humusaufbau und ein gesundes Bodenleben, eine verminderte Bodenerosion durch tiefe Verwurzelung, ein ausgeglichenes Mikroklima mit Schatten und Windschutz sowie Artenschutz durch diverse Lebensräume.

Impact Farming steht für Konversion der konventionellen Landwirtschaft zu einer ökologischen Form, die nicht nur landwirtschaftliche Erzeugnisse liefert, sondern auch Naturkapital aufbaut und schützt. Dieses Naturkapital wird Unternehmen wie ACCUMULATA als Ausgleich für den eigenen ökologischen Fußabdruck zur Verfügung stehen. Damit entsteht eine regionale, transparente und besuchbare Alternative zu internationalen CO_2-Zertifikaten, die noch viel mehr kann, als nur CO_2 auszugleichen.

„Mit Impact Farming transformieren wir industrielle Landwirtschaft vom Problem zur Lösung."

Konstantin Hähndel
ACCUMULATA

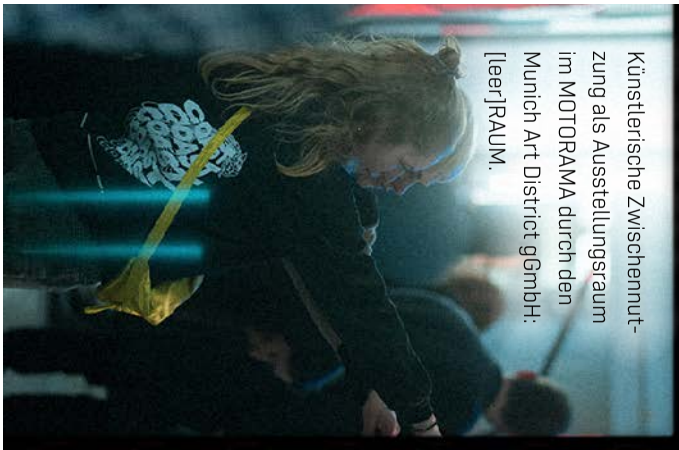
Jährliche Kohlenstoffspeicherung von 1t bis zu 6t pro Jahr in Biomasse und Boden.

Vermeidung und Verminderung von Umweltverschmutzung durch den Verzicht auf chemisch-synthetische Pflanzenschutzmittel und künstlichen Dünger.

Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen: Durch den Verzicht auf Dünger verringern wir den Stickstoffaustrag ins Grundwasser.

Übergang zur Kreislaufwirtschaft: Durch 80% weniger Maschineneinsatz werden jährlich potentiell 24,1t CO_2-Emissionen im Betrieb eingespart werden. Zusätzlich werden natürliche Nährstoffkreisläufe durch die Beweidung der Obstplantagen mit Rindern und Schafen angeregt.

Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme: Steigerung der Artenvielfalt durch Landschaftsstrukturelemente um bis zu 35% mit bis zu 5.000 Tier- und Pflanzenarten.



Künstlerische Zwischennutzung als Ausstellungsraum im MOTORAMA durch den Munich Art District gGmbH: [leer]RAUM.

munich art district

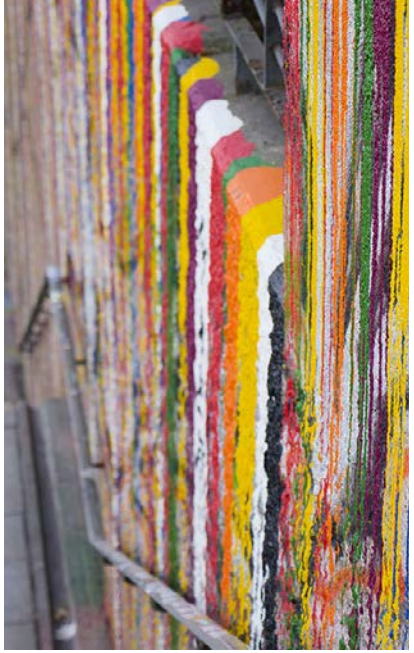
COMMITMENT.
MUNICH ART DISTRICT.

Urban. Art. Creation.

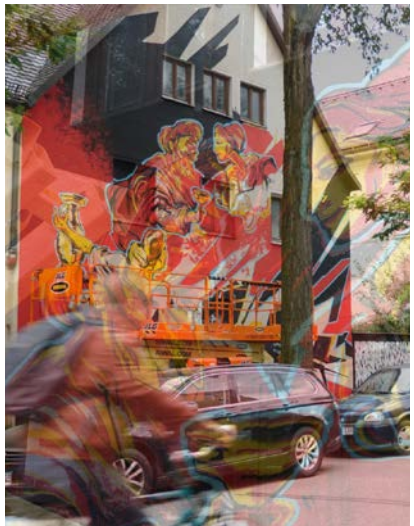
Im Jahr 2018 wurde zur Aufwertung des Viertels rund um das Development-Projekt DIE MACHEREI MÜNCHEN der Munich Art District (MAD) als gemeinnützige GmbH gegründet. Als aufstrebender Gegenpol zur etablierten Münchner Kulturszene wird hier Kunst für jedermann auf den Straßen zum Erlebnis und zur Entdeckung.

Zunächst wurden alte, graue Fassaden rund um die Neumarkter Straße in Berg am Laim künstlerisch gestaltet. Heute werden neben Kunstwerken unterschiedlichster Art und Größe Aktionen und Ausstellungen in ganz München realisiert. Der MAD versteht sich als Plattform für die Verbindung von Künstlern, Immobilieneigentümern und dem öffentlichen Raum. Temporär leerstehende Flächen oder aktives Bestandsmanagement ermöglichen Künstlern Raum. Raum, der Platz für Kreativität schafft. Der MAD versteht sich als Schnittstelle, entwickelt Konzepte für Zwischennutzungen, Pop-up-Galerien und künstlerische Workshops für die Nachbarschaft und fördert Kunst am Bau, indem er ungenutzte Flächen, wie z. B. Fassaden, Wandflächen im Innen- und Außenbereich sowie ungenutzte Treppenhäuser, an Künstler vermittelt.

Mehr Infos unter: *munichartdistrict.com*



Artists at Work →



COMMITMENT.
MUNICH ART DISTRICT.

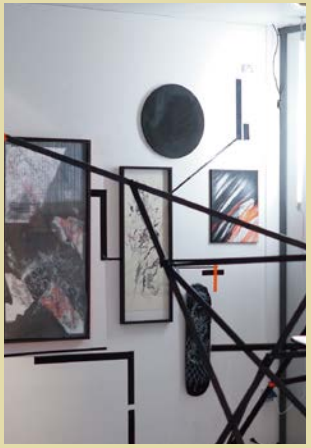
Social Impact is Key

KUNST IN DEN STADTRAUM INTEGRIEREN.
Der Munich Art District hilft aufstrebenden Künstlern und Eigentümern, indem er Raum für Kreativität schafft.

Artwork

DIE MACHEREI MÜNCHEN: WeihnachtsMacherei
Im Dezember 2022 wurde das Quartier in Berg am Laim ein Ort des weihnachtlichen Treibens und der Begegnung für Münchner Kunstinteressierte, Mieter, Mitarbeiter und Anwohner. Mit Kunst, Kultur und Kulinarik wurden die Weihnachtszeit und das Quartier miteinander zelebriert. Ein lokaler Künstler und Bühnenbildner fertigte die Dekorationen an, die die Events, wie zum Beispiel After-Work-Party mit DJ, einrahmten.

MOTORAMA: künstlerische Zwischennutzung einer Leerstandfläche
Der Munich Art District hat auf den Leerstandsflächen des MOTORAMA München einen innovativen Contemporary Art Space namens [leer]RAUM geschaffen. Diese Zwischennutzung dient als lebendiger Treffpunkt für die aufstrebende Münchner Kunstszene. Künstler erhalten hier eine kostenlose Plattform, um ihre Werke auszustellen und zu verkaufen. Die Leerstandsfläche hat sich somit zu einem temporären Hotspot für die kreative Szene Münchens entwickelt. Mit dem Konzept von [leer]RAUM wurde genau das erreicht, was in München am meisten gebraucht wird: freie Räume für Kreative und ihre Werke.



Window Art Gallery in der WeihnachtsMacherei
Das künstlerische Herzstück der WeihnachtsMacherei war die in Kooperation mit MAD-Künstlern angefertigte Window Art Gallery. Im gesamten Quartier verteilt, konnten die verschiedenen Interpretationen der Künstler zur Weihnachtszeit bestaunt werden. Die Verteilung auf mehrere Fensterflächen im Quartier lud zum Herumstöbern und Entdecken ein.

Mehr [leer]RAUM zum Zusammenkommen und Kunsterleben
Im Verlauf der viermonatigen Zwischennutzungszeit wurden insgesamt vier beeindruckende Ausstellungen realisiert. Die Kuratorinnen Mercedes Corvinus und Leni Burger gestalteten zwei dieser Ausstellungen mit über zehn talentierten Künstlern. Zwischen den Ausstellungen verwandelte sich der [leer]RAUM in einen inspirierenden ArbeitsRAUM für Künstler, während die Vernissagen zu gut besuchten Events avancierten. Dank der flexiblen Raumgestaltungsmöglichkeiten bot der [leer]RAUM Raum für vielfältige Veranstaltungen, Workshops, Networking und kreative Entfaltung. Der [leer]RAUM gewann in kürzester Zeit eine immense Bekanntheit und begeisterte Interessierte bis zum Schluss.

KAPITEL 3
Our Buildings

Einleitung
46

ESG im Development
47

Case Studies
51

ESG im Asset Management
57

Case Study
62

ESG im Investment Management
65

Urban Impact
68

Ausblick 2023
70

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 schnell-lebigen 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: Development, Asset und Investment Management.

OUR BUILDINGS.
EINLEITUNG.

Jeder unserer Kernbereiche trägt langfristig zu unserem „Warum“ bei.

Climate Action *Transparency* *Community Engagement*

1. DEVELOPMENT MANAGEMENT

Energieeffizienz,
Ressourcensuffizienz,
Planungskonsistenz

Im Bereich Development steht ACCUMULATA für die Entwicklung und Realisierung zukunftsfähiger urbaner Immobilienprojekte mit nachhaltigem Qualitäts- und Konzeptanspruch. Dabei achten wir darauf, einen maximal energieeffizienten Betrieb zu ermöglichen, im Bau so ressourcensuffizient wie möglich zu agieren, insbesondere durch Cradle-to-Cradle-Ansätze, und in der Planung alle wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekte standortspezifisch und mit konsistenter Ausrichtung auf den Nutzer zu integrieren. Das Ganze validiert durch mindestens eine Gold-DGNB- oder LEED-Zertifizierung.

2. ASSET MANAGEMENT

Datenerfassung,
Gebäudeoptimierung,
ESG-Education

Der ACCUMULATA-Asset-Management-Ansatz verfolgt grundsätzlich die ESG-konforme Positionierung von Immobilien. Dies erreichen wir durch eine umfangreiche Erfassung aller Verbräuche und ESG-KPIs auf 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,
EU-Taxonomie und 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 und der Offenlegungsverordnung. Aktuell liegt unser Schwerpunkt im Bereich Impact Investment (Art.-9-Produkte), in dem wir 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.

Im Jahr 2022 haben wir ein umfangreiches Embodied- und Operational-Carbon-Benchmarking aufgesetzt, Prozesse zur Dokumentation von Materialien und Kreislaufwirtschaftsansätzen während der Planung und des Baus eingeführt und intelligente Lösungskonzepte in unseren Projekten zusammen mit Investoren und Lösungs-/Dienstleistungsanbietern aktiv vorangetrieben.

ESG IM DEVELOPMENT.

WORAUF LEGEN WIR BEI UNSEREN PROJEKTENTWICKLUNGEN WERT?

Energieeffizienz durch Smart Solutions

Seite 51

ENERGIE-EFFIZIENZ

+ Emissionen im Betrieb

- Maximal reduzierter Primärenergiebedarf
- Ausbau von erneuerbaren Energien
- Gebäudebetriebs-/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
- Cradle-to-Cradle-Ansätze wie z. B. die Nutzung von Sekundärrohstoffen und recycelten Materialien
- Dokumentation aller Materialien und Produkte 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

Denkmalschutz bringt neues Leben

Seite 55

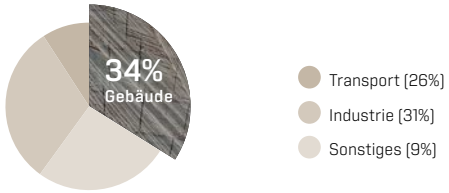
ESG IM DEVELOPMENT.

ENERGIE-EFFIZIENZ

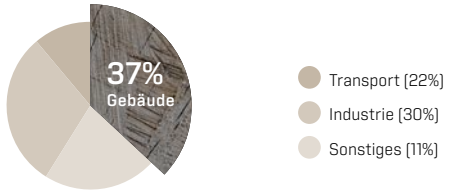
+ Emissionen im Betrieb

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]

Energie, 2021[1]



CO_2-Emissionen, 2022[1]



[1] Global ABC, IEA 2022 (https://globalabc.org/our-work/tracking-progress-global-status-report).

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 zählen 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 höchst effiziente TGA zum Einsatz sowie eine State-of-the-Art-Gebäudehülle. In der Versorgung legen wir den Fokus auf erneuerbare Energien (insbesondere keine Wärmeerzeuger auf Ölbasis). 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 Energien
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 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 erfolgen eine kontinuierliche Gebäudeoptimierung und eine 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 sind ein gesundes Raumklima und ein hoher Nutzerkomfort sichergestellt.

SMART BUILDING.
FACTS.

Durch eine Überwachung und Automatisierung von HLK-Systemen, der Beleuchtung und der Verschattung können **30 bis 50% des Energieverbrauchs** eingespart werden.

#facts

ENERGIEEFFIZIENZ DURCH SMART SOLUTIONS.

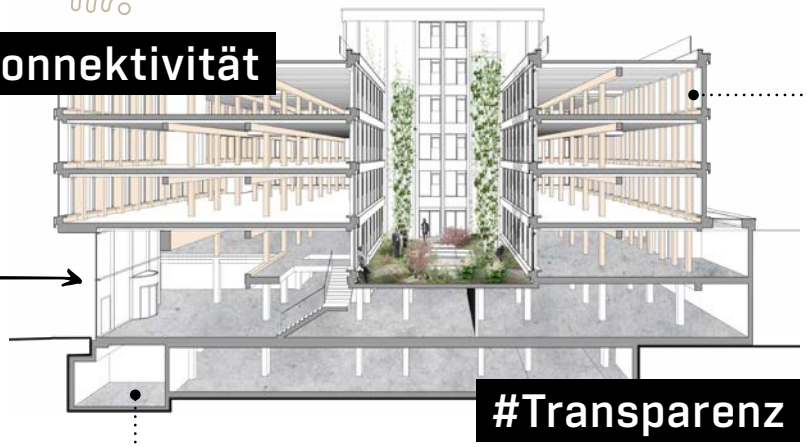
NACHHALTIGES BAUEN TRIFFT EFFIZIENTEN BETRIEB.

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. **Smart-Building-Technologien** bilden die Grundlage für eine optimierte Haustechnik und einen umweltschonenden, sicheren Betrieb. Das Gesamtkonzept erfüllt alle Voraussetzungen für das „Büro der Zukunft".

Digitale Zugangskontrolle

#Safety

#Konnektivität

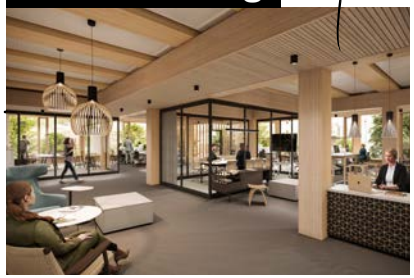


#Transparenz

CO_2-Werte über 1500 ppm führen zum gleichen Konzentrationsverlust wie der Konsum von 3,5 Gläsern Wein.

Sensorik

#WellBeing



In einem intelligenten Gebäude macht erst die Erfassung von Komfort- und Anwesenheitsdaten Anwendungsfälle wie eine bedarfs- und präsenzabhängige Steuerung und somit einen automatisierten Betrieb möglich. Neben einer gesunden Arbeitsumgebung und einem gesteigerten Nutzererlebnis wird so die Reduzierung des Energieverbrauchs und der CO_2-Emissionen erreicht.

Die tageslichtabhängige Steuerung von Beleuchtung und Sonnenschutz schafft neben der Steigerung des visuellen Komforts der Nutzer eine Reduzierung des Energieverbrauchs durch maximale Tageslichtnutzung.

IP-Backbone und offene APIs
All unsere Gebäude werden mit offenen APIs (Application Programming Interfaces) für einen transparenten Gebäudebetrieb ausgelegt, so dass alle Anwendungen miteinander kommunizieren können. Dies wird durch die Vernetzung aller technischen Anlagen und Komponenten ermöglicht.

Das Zusammenspiel einer vernetzten Gebäudeinfrastruktur, einer offenen und transparenten Datenbereitstellung und eines nutzerzentrierten Ansatzes kann neben einer gesunden Arbeitsumgebung auch den optimierten Gebäudebetrieb sicherstellen. Nur mit dem Aufbrechen der Datensilos ist die Dekarbonisierung des Gebäudesektors möglich.

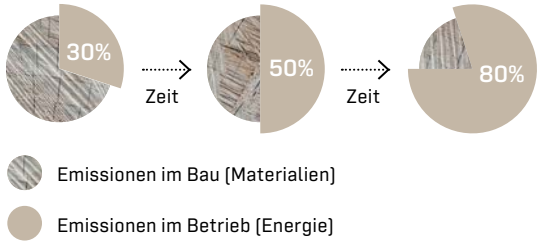
#UserExperience

Info-Bildschirm

RESSOURCEN-SUFFIZIENZ

+ Emissionen im Bau

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



Beim Bau von Gebäuden werden große Mengen an Energie und Ressourcen verbraucht und erhebliche Treibhausgasmengen ausgestoßen. Bislang wird sich fast ausschließlich auf die Betriebsemissionen von Gebäuden konzentriert, wobei die Menge der bereits in der Gebäudestruktur vorhandenen Emissionen außer Acht gelassen wird. Nicht beachtet wird dabei, dass ein neues Gebäude während seiner Bauzeit (zwei bis drei Jahre) etwa 950 kg CO_2e/m^2 ausstößt und es mit dem derzeitigen Energiemix weitere 30 Betriebsjahre dauern wird, bis das Gebäude die gleiche Menge an betrieblichen CO_2-Emissionen freisetzt.[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 über den 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 potenziellen Emissionseinsparungen 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 müssen CO_2-intensive Materialien wie z. B. Holz und organische Dämmstoffe verwendet werden. Deshalb spielen bei ACCUMULATA die Emissionen von gebundenem CO_2 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.

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 verwendeten Materialien und Produkte erfasst werden. Der Materialpass dient als Basis für 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.

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

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

PLANUNGS-KONSISTENZ

+ Zertifizierungen

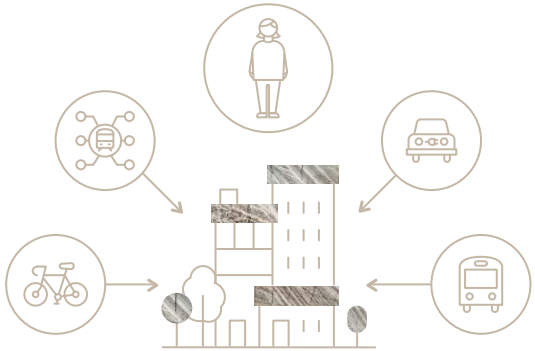
Wir haben den Anspruch, unsere Gebäude unter Berücksichtigung von marktüblichen Nachhaltigkeitsstandards zu entwerfen. Dementsprechend lassen wir all unsere Gebäude nach DGNB oder LEED zertifizieren. Dennoch ist uns klar, dass es bei nachhaltigen Gebäuden keine „one-size-fits-all"-Lösung gibt. Deshalb 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 der Fokus auf die Bedürfnisse und das Wohlbefinden der Nutzer.

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 wir 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.

WOHLBEFINDEN

Unsere Projekte richten sich an den Wünschen und Bedürfnissen der Menschen aus, die in den Gebäuden arbeiten und leben. Dazu zählen 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 gern Zeit verbringen.

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 verstärktem Trend zu Homeoffice weiterhin ein wichtiger Ort für Kommunikation und Interaktion bleiben wird. ◂

KONSERVIERUNG DER STADTHISTORIE.

FACTS.

Archäologischer Fund in der Neuhauser Straße 20: Teile der alten Münchener Stadtmauer aus dem **15. Jahrhundert** und gewölbte Keller-räume von ca. **1865.**

#facts

CASE STUDY

DENKMALSCHUTZ BRINGT NEUES LEBEN.

CA. 14.000 M² IM MÜNCHENER ZENTRUM.

Neue Kerne = mehr Tageslicht

Das Gebäude gehört wie das Rathaus zum Stadtbild der Münchener Fußgängerzone. Nach der langjährigen Nutzung durch den Mieter Karstadt Sports wird das Gebäude in der Neuhauser Straße 20/Herzog-Max-Straße 4 seiner neuen Bestimmung zugeführt. In enger Abstimmung mit den Behörden und insbesondere dem Denkmalschutz wird eine neue, tageslichtdurchflutete Innenraumkonzeption entwickelt, die höchsten architektonischen Ansprüchen gerecht wird.

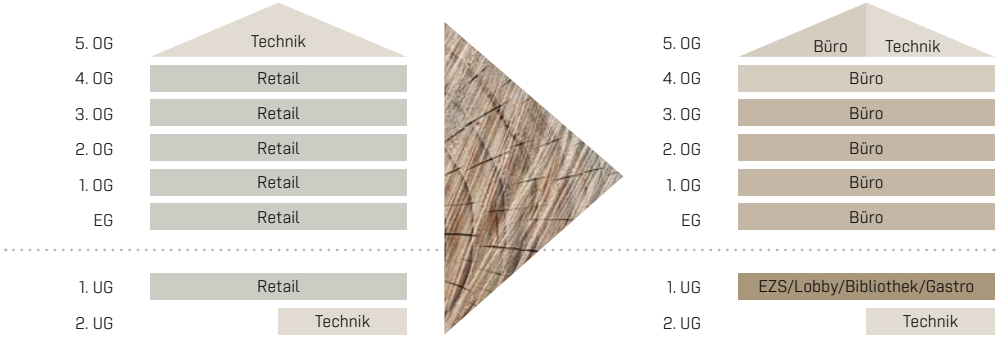
Für die Umwandlung stellt das Verlegen von Treppenhauskernen im Bestand eine wesentliche Maßnahme dar. Wir achten darauf, dass der Bezug zum Tageslicht nicht verloren geht, und haben während der Planung eines der Treppenhäuser unter einen künstlichen Himmel gestellt. Dadurch konnten wir den Lichteintrag über den Tages- und Jahresverlauf simulieren sowie Form und Materialitäten des Oberlichts optimieren. Unser Ziel war es, den Eintrag von natürlichem Tageslicht in das Innere des Gebäudes zu maximieren.

Aus Monostruktur wird Mixed Use
Das mit dem Karlstor verbundene Traditionshaus wird im Rahmen einer umfangreichen Entwicklung und Neupositionierung als moderne, flexible und drittverwendungsfähige Mixed-Use-Immobilie nachhaltig die Innenstadt stärken.

Mit dem Hauptmieter, der **Max Planck Gesellschaft (MPG),** kommt neues Leben in die Münchener Innenstadt. Es ergibt sich eine Durchmischung der Nutzungsarten und -zeiten. Lehre und Forschung kehren zurück und wir erleben eine „Re-Urbanisierung" der Stadt.

Es entstehen State-of-the-Art-**DGNB-Gold**-Büroflächen mit New-Work-Konzept inkl. Schaffung von begrünten Austrittsflächen, flexiblen Layouts mit Gemeinschaftsbereichen, die zum Austausch einladen sowie Rückzugsorten für konzentriertes Arbeiten. ◂

Rückzugsorte für Konzentration



KEY BUILDING FACTS.
DEVELOPMENT.

Ein durchschnittliches ACCUMULATA-Development ...

Begrünte Dachflächen

Mindestens 40% der Dachflächen werden begrünt, um eine ausreichende Regenwasserspeicherung zu gewährleisten.

Emissionen von gebundenem CO_2 von ca. 370 kg CO_2e/m²NGFa (A1-A3).

PV-Anlage

Jedes neue Gebäude wird mit Photovoltaikanlagen (Ø 270 m²) ausgestattet, die je nach Standort an das Objekt angepasst werden.

ÖPNV-Anbindung

Der Weg zur nächsten ÖPNV-Haltestelle ist durchschnittlich nicht länger als 130 m.

Fahrradinfrastruktur

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

Energieverbrauch

Durchschnittlicher Energieverbrauch von ca. 52 kWh/m²a.

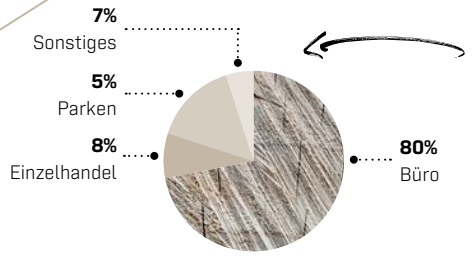
DGNB-Zertifizierung

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

Stellplätze

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

Nutzungsverteilung



Mit durchschnittlich geplanten **26.900 m²** Mietfläche pro Development ist viel Platz für gemischte Nutzungseinheiten.

ASSET MANAGEMENT

Bei ACCUMULATA steht im Asset Management die Datenerfassung weiterhin an erster Stelle. Es wurde auf die ALASCO-Plattform umgestellt, mit der die Verbräuche in allen Bestandsobjekten gemonitort und optimiert werden können.

Im Jahr 2022 haben wir für alle Gebäude, die nicht kurzfristig in eine umfassende Neuentwicklung oder Repositionierung gehen, eine umfangreiche Verbrauchsdatenerfassung durchgeführt. Dies war unsere Basis für die Planung und Vorbereitung von Maßnahmen an den Gebäuden, die wir stufenweise in die Umsetzung geben. Es wurde aktiv mit Mietern und FM/PM hinsichtlich ESG diskutiert und wir haben unser erstes GRESB-Reporting erfolgreich abgeschlossen.

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 mittels ALASCO-Plattform
- Analysen von „Stranded Assets“ durch Benchmarking gegen den CRREM-Pfad (CRREM = Carbon Risk Real Estate Monitor) inkl. Maßnahmenprüfung

GEBÄUDE-OPTIMIERUNG

+ EMISSIONSREDUZIERUNG

- Aufbau eines Energiemanagementsystems
- 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 Assetebene

Ein Tag in der Macherei München
Seite 62

ESG IM ASSET MANAGEMENT.

DATENERFASSUNG

+ EMISSIONSMONITORING

Mit den erheblichen Auswirkungen des Gebäudebestands auf die Klimakrise wächst auch die Aufmerksamkeit hinsichtlich der Immobilienbranche, insbesondere bezüglich des Bereichs Asset Management.

Angesichts der Vielzahl von 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 Assets", aber auch hinsichtlich klimatischer und infrastruktureller Veränderungen als zukunftsfähig sicherzustellen. Wir sind der Meinung, dass der erste Schritt zur Optimierung des Gebäudebestands darin besteht, Transparenz hinsichtlich der tatsächlichen Gebäudeperformance zu schaffen. Dazu ist es unerlässlich, Gebäudeverbrauchsdaten flächendeckend und konsistent zu erfassen.

Verbrauchsdaten
Wir streben an, für alle Bestandsobjekte die Strom-, Wärme-, Wasser- und Abfalldaten sowie die gekoppelten CO_2-Emissionen in einem mindestens monatlichen Turnus zu erfassen. Wo möglich, bauen wir hierzu eine automatisierte Schnittstelle auf, um die Daten auf unsere ESG-Plattform ALASCO zu übertragen und eine hohe Datenqualität und Transparenz zu gewährleisten. Bei neuen Objekten im Asset Management versuchen wir mindestens drei Jahre rückwirkend die Verbrauchsdaten zu erfassen.

ALASCO
Wir setzen die ESG-Plattform ALASCO ein, um Verbrauchsdaten und andere ESG-Kennzahlen aller Bestandsobjekte zu erfassen. Mit dem ALASCO-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 ALASCO-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.

GEBÄUDEOPTIMIERUNG

+ 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 Energiemanagementsystem 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.

Energiemanagementsysteme
Wir setzen in unseren Gebäuden umfangreiche Energiemanagementsysteme 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 Energiemanagementsystem hinaus weitere Optimierungspotenziale 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 wird 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 zur 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 eine geplante Einbindung von FM/PM in die ALASCO-Plattform wird außerdem die Datenerfassung erleichtert, die Zahl der Schnittstellen wird reduziert und die Datenqualität verbessert.

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 ALASCO mit seiner direkten Schnittstelle für den „Performance"-Teil von GRESB eine essenzielle Rolle. ◄

ZERTIFIZIERUNG.
FACTS.

LEED Gold

DIE MACHEREI MÜNCHEN war **das erste Quartier in Deutschland,** das mit einer LEED-Quartiers-zertifizierung ausgezeichnet wurde.

#facts

EIN TAG IN DER MACHEREI MÜNCHEN.

DER NUTZER IM ZENTRUM DER MACHEREI MÜNCHEN.

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 Designhotel und ein Fitnessstudio realisiert. In citynaher Lage mit gewachsener Infrastruktur und sehr guter Verkehrsanbindung entsteht ein Ensemble aus sechs Gebäuden mit einem zentralen Quartiersplatz.

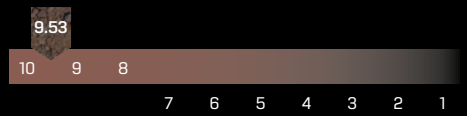
In der MACHEREI MÜNCHEN steht der Mensch stets im Vordergrund, deshalb haben wir ein Quartiersmanagement eingeführt, das als zentrale Anlaufstelle für Nutzer und Besucher des Quartiers fungiert, alle Belange der Nutzer koordiniert und sich um Veranstaltungen und diverse Nutzerangebote kümmert, z. B.:

- Planung von Fitnesskursen, Infoevents und Weihnachtsmärkten
- Führungen durchs Quartier
- Organisation der Food-Trucks
- Leitung des monatlichen Mieter-Jour-Fixe
- Koordination von Mieterbefragungen
- Implementierung einer Quartiers-App

#NutzerErlebnis

Die MACHEREI MÜNCHEN ist so konzipiert, dass alle Bedürfnisse der Nutzer erfüllt werden. Es gibt Fitnessangebote in Form von Dachlaufbahnen und Fitnessstudios. Die Möglichkeiten zum Austausch sind vielfältig: Dachterrassen, ein begrünter Quartiersplatz und unterschiedliche Gastroangebote. Mit einem Nahversorger, Lastenfahrradverleih und optimaler Tram-Anbindung können alle Besorgungen in kürzester Zeit erledigt werden. Auch die Infosäulen, verteilt im Quartier, und die Quartiers-App tragen dazu bei, dass fast alle Nutzer der MACHEREI MÜNCHEN diesen Ort sofort weiterempfehlen würden:

#NetPromoterScore



Wie wahrscheinlich ist es, dass ihr das Quartier „DIE MACHEREI MÜNCHEN“ euren Freunden und Bekannten weiterempfehlen würdet?

#15MinStadt

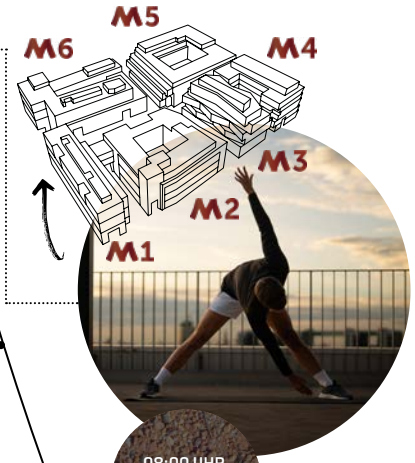
07:45 UHR
Radeln ins Büro

12:00 UHR
Mittagessen beim Food-Truck auf dem Quartiersplatz

17:00 UHR
Mieter-Jour-Fixe mit dem Quartiers-management

19:00 UHR
Treffen mit Kollegen in einem der Quartiers-restaurants

#lifestyle



08:00 UHR
Joggen auf dem Dach von M1

INTERVIEW MIT JOCHEN. QUARTIERSMANAGEMENT DIE MACHEREI MÜNCHEN.

Was unterscheidet DIE MACHEREI MÜNCHEN von anderen Quartieren?

JOCHEN: DIE MACHEREI MÜNCHEN ist konzipiert als One-Stop-Shop. Von Büros über Gastronomie und Nahversorgung bis hin zum Fitnessstudio finden Mieter, Nachbarn und Anwohner alles, was sie brauchen. Die architektonische Gestaltung der MACHEREI MÜNCHEN stellt den Menschen in den Mittelpunkt und gewährt ein Höchstmaß an Aufenthaltsqualität. Das macht das Quartier und insbesondere den Quartiersplatz zum neuen, urbanen Dreh- und Angelpunkt von Berg am Laim. Hier trifft man sich zufällig, es werden neue Kontakte geknüpft und bei quartierseigenen Veranstaltungen wird munter gefeiert.

Was erwartet die Besucher und Mieter der MACHEREI MÜNCHEN?

JOCHEN: Ein exzellenter Service. Unser Ziel ist es, die Serviceorientierung eines Hotels auf das gesamte Quartier zu übertragen. Ich habe lange in der Hotelbranche gearbeitet und weiß: Nichts ist frustrierender, als eine Frage zu haben, bei der man nicht weiß, wohin man damit soll. Ganz gleich ob Mieter, Besucher oder Anwohner: Beim Quartiersmanagement findet jede Frage eine entsprechende Antwort.

Wie sieht für dich der typische Macher-Alltag aus?

JOCHEN: Der Macher-Alltag beginnt um 8 Uhr. Von meiner Wohnung in Schwabing begebe ich mich entweder mit U-Bahn und Tram zur Haltestelle Schlüssel-bergstraße, direkt vor der MACHEREI MÜNCHEN, oder fahre mit dem Rad. Wenn MVG und Bahn streiken und es schnell gehen muss, leihe ich entweder einen E-Scooter oder nutze ein in der Nähe liegendes Car-sharing-Angebot – ein wesentlicher Vorteil, weil DIE MACHEREI MÜNCHEN ins Geschäftsgebiet vieler Sharing- Anbieter fällt. Angekommen, trinke ich gern meinen Kaffee auf dem Quartiersplatz und begrüße die ersten Mieter. Danach beginnt der Arbeitsalltag: Mieter-Jour-fixe, Veranstaltungen, Führungen und alles, was noch so anfällt. Für den Rückweg bietet sich wieder die Tram-Verbindung an, die auch nachts fährt – praktisch, vor allem, wenn man die gastronomischen Quartiers-angebote zu späterer Stunde nutzen möchte.

#Mieterbefragung

Das Quartiersmanagement ist für uns da und ausreichend erreichbar.

Stimme zu — Stimme nicht zu

Wie zufrieden seid ihr mit dem aktuellen Food-Truck-Angebot?

Sehr zufrieden — Nicht zufrieden

Hättet ihr Lust auf Workshops/ Diskussionsforen/Fitnesskurse innerhalb der MACHEREI MÜNCHEN?

☑ Ja ☐ Nein

Wie stellst du dir DIE MACHEREI MÜNCHEN der Zukunft vor?

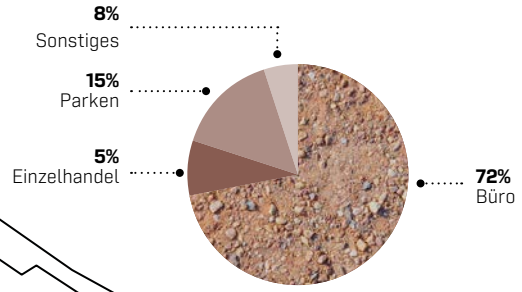
JOCHEN: Noch bunter, cooler und hipper! Es tut sich gerade einiges im Münchener Osten. Vom neu entstandenen Werksviertel am Ostbahnhof erstrecken sich die Entwicklungen über den Leuchtenbergring hin zur MACHEREI MÜNCHEN in Berg am Laim. Im letzten Jahr haben wir unsere offizielle Eröffnung gefeiert und DIE MACHEREI MÜNCHEN kommt bereits jetzt bei allen sehr gut an. Aber wir werden unser Serviceangebot in den nächsten Jahren weiter optimieren und uns kontinuierlich mit den Bedürfnissen der Nutzer weiterentwickeln. ◄

KEY BUILDING FACTS.
ASSET MANAGEMENT.

Ein typisches ACCUMULATA Asset under Management ...

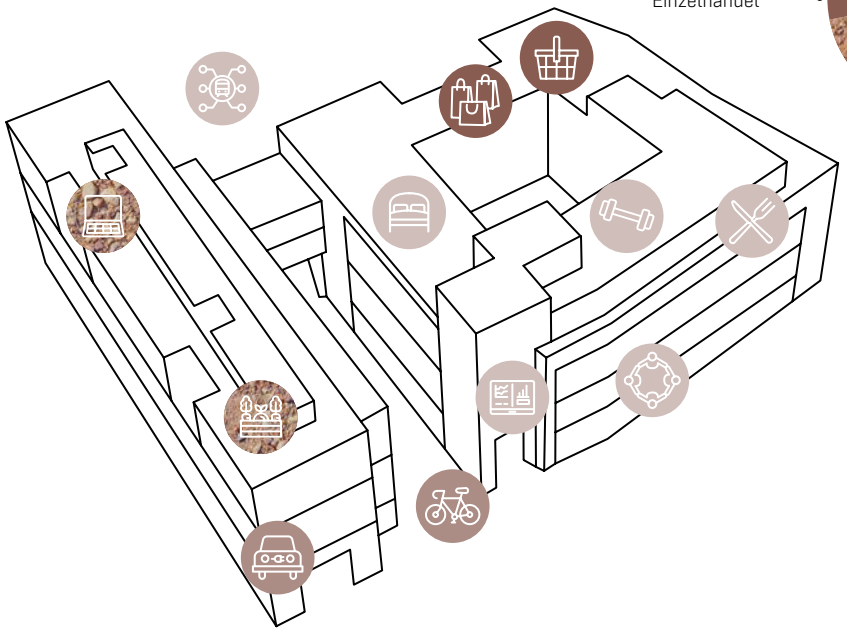
Nutzungsverteilung

... ermöglicht einen ausgewogenen Branchenmix aus Büro, Einzelhandel, Gastronomie, Fitness, Gewerbe und Hotel.



Information

... informiert alle Nutzer über Öffnungszeiten, Events und Mobilitätsangebote mittels mind. 1 Infosäule pro Gebäude.



Kommunikation

... fördert die aktive Interaktion zwischen Mietern durch das Quartiersmanagement vor Ort.

Stellplätze und Fahrradinfrastruktur

... bietet 133 Parkplätze und 77 Fahrradstellplätze an.

Services und Angebote

... bietet mehr als nur Arbeitsplätze, wie z. B. ein Abwechslungsreiches Gastroangebot, Paketservices, Flex-Spaces, Eventkoordination, Informationen und vieles mehr!

ÖPNV-Anbindung

< 160 m

... ist maximal 160 m von der nächsten ÖPNV-Haltestelle entfernt.

Mietfläche

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

INVESTMENT MANAGEMENT

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

Es ist klar, dass die Immobilienbranche im Jahr 2022 in ein neues Marktumfeld eingetreten ist. In Summe wird der Wettbewerb für die Immobilie als Investment- und Assetklasse herausfordernder – auch im Vergleich zu anderen Assetklassen, die mittlerweile eine deutlich höhere Rendite erwirtschaften können als noch vor der Zinswende. Der Markt wird sich neu sortieren müssen im Spannungsfeld zwischen sinkenden Immobilienwerten, strengeren Nachhaltigkeitsanforderungen und der Frage nach der richtigen Rendite für Immobilien.

ESG IM INVESTMENT MANAGEMENT.
WIE WIRD IN ZUKUNFT INVESTIERT?

ENERGY CHANGE MANAGEMENT

- Vollständig veränderte Energieversorgungslage im Jahr 2022: Suche nach alternativer Energieversorgung
- Fossile Brennstoffe zu geringen Preisen gehören der Vergangenheit an
- Ressourcenschonender Betrieb von Immobilien als ökonomischer Faktor

VERSCHÄRFTE GESETZESLAGE

- Umwandlung des europäischen in deutsches Recht macht Revitalisierung herausfordernder und gleichzeitig notwendiger
- Weitere Verschärfungen, wie z. B. eine Sanierungspflicht für Gebäude und eine Solarpflicht für Neu- und Bestandsgebäude werden erwartet oder sind bereits beschlossen

ENTWICKLUNGEN IM INVESTMENT-BEREICH

- Massive Investitionen in Bestandsimmobilien sind von Eigentümerseite nötig
- Nachhaltiger Betrieb der Immobilien ist nicht mehr optional
- Impact Investments als Brücke zwischen dem Kapitalmarkt und Nachhaltigkeitszielen bezüglich der Immobilie

ESG IM INVESTMENT MANAGEMENT.

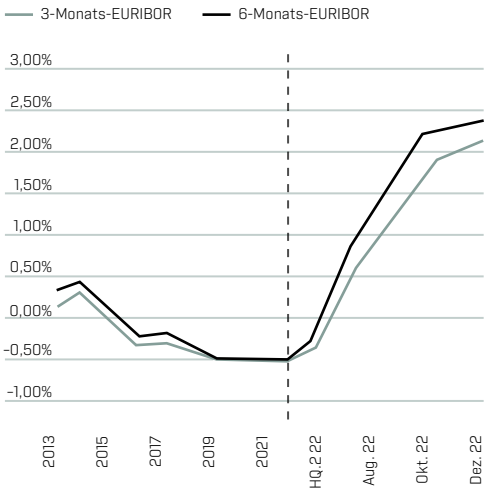
MARKTÜBERBLICK

Zur neuen Realität am Investmentmarkt gehört auch, dass sich die Nachfrageseite für Immobilieninvestments grundsätzlich sehr verändert und insbesondere mit Fokus auf die ESG-Qualitäten eine völlig neue Wahrnehmung darstellt. Investoren bewerten ESG-Qualitäten oder Defizite konsequenter in ihrer Investitionsentscheidung, über alle Rendite-Risikoprofile hinweg.

Die Anforderungen für ESG sind insgesamt gestiegen, auch weil ESG-Benchmarks immer weiter durch dem Markt divergieren. Je nach Risikoprofil liegen die Investitionsanforderungen entweder in der höchsten Zertifizierung und dem spätesten Stranding-Zeitpunkt oder in Falle einer Repositionierung oder Entwicklung in einer Maximierung der Nachhaltigkeit für das Immobilienprodukt.

Für die breite Masse der Bestandsobjekte werden ESG-Qualitäten zunehmend zum messbaren Wertfaktor einer Immobilie. Gerade in Phasen des Marktabschwungs wird besonders dort korrigiert, wo geringe ESG-Qualität zu finden ist. Mit Blick in die Zukunft deckt sich die Erwartungshaltung vieler Marktteilnehmer, dass bald auch Bewerter die Nachhaltigkeit einer Immobilie in die Wert- bzw. Preisfindung einfließen lassen. ◄

EURIBOR 2013–2022



URBAN IMPACT.
IMPACT INVESTMENT.

Das Thema Impact Investment treibt uns bereits seit geraumer Zeit. Gestartet sind wir mit der Ambition ein glaubwürdig nachhaltiges Investitionsprodukt für Immobilien zu entwickeln. Dabei werden die Erfahrungen aus unseren laufenden Projekten, in denen wir bereits höchste ESG-Qualitäten umsetzen, berücksichtigt. Das Ziel war ein Investitionsprodukt für institutionelle Investoren zu schaffen, das die ESG-Anforderungen auf regulatorischer Ebene (Offenlegung und EU-Taxonomie) vollumfänglich erfüllt.

Die Konzeption des Investitionsproduktes verfolgte das Ziel eine glaubwürdige Investitionsstrategie zu schaffen und gleichzeitig unser Knowhow im Bereich „nachhaltiges Bauen“ vollumfänglich einzubringen. Unsere Kompetenzen an der Immobilie verknüpften wir mit dem regulatorischen Rahmenwerk der EU-Taxonomie. Die EU-Taxonomie ist das maßgebende Regelwerk für die Transformation der europäischen Finanzmärkte zu mehr Nachhaltigkeit und der Steuerung der Kapitalflüsse in nachhaltige Investitionen. Dementsprechend bildet dies die Grundlage für die Ausgestaltung der zu erfüllenden Kriterien unseres geplanten Artikel-9-Produkts, das als „Dark-Green“-Investment gemäß der Offenlegungsverordnung klassifiziert wird. Der Investitionsansatz sieht vor, Immobilien in den zentralen Lagen der deutschen A-Metropolen in zukunftsfähige und nachhaltige Objekte zu transformieren. Die Umwandlung erfolgt anhand eines mithilfe von ACCUMULATA entwickelten Kriterienkatalogs, der umfassende bauliche Repositionierung oder Teil-/Neubau der Immobilien vorsieht. Das Hauptziel besteht darin, den Klimawandel abzuschwächen, gemäß der Definition der EU-Taxonomie. Diese Vorgabe soll durch die signifikante Senkung des Energiebedarfs und der Treibhausgasemissionen der Immobilie erreicht werden. Die Umsetzung erfordert ein hohes Maß an technischer Kompetenz im Bau und Management von Immobilien. Für Investoren bietet sich die Möglichkeit langfristig in einer Strategie investiert zu sein, die Wertsicherheit durch eine ESG-konforme Transformation von Immobilien vorsieht und gleichzeitig in der anschließenden Haltephase von einer stabilen Ausschüttung zu profitieren. Unser Konzept basiert stark auf dem Ansatz, dass wir einen Impact innerhalb der Repositionierungsphase schaffen und dokumentieren wollen. Hierbei steht die Reduzierung der betrieblichen CO_2-Emissionen neben weiteren Kriterien im Mittelpunkt der Strategie.

Nach Ausarbeitung aller Parameter und dem Transfer des Kriterienkataloges in die Fondsstatuen des Vehikels erfolgte durch unseren Service KVG-Partner HANSAINVEST zu Beginn des Jahres 2022 der Antrag auf Vertriebszulassung bei der Aufsichtsbehörde BaFin. **Das gemeinsam ausgearbeitete Konzept für den Fonds wurde von der BaFin ohne inhaltliche Beanstandung kurz darauf im Frühjahr 2022 zum Vertrieb als Artikel-9-Produkt zugelassen.** ◂

EU-TAXONOMIE
Regulatorisches Grundgerüst für den Aufbau des Kriterienkataloges

OFFENLEGUNG
Klärung der notwendigen **Dokumentations-/Reportinganforderungen**

Künstlerische Zwischennutzung im MOTORAMA durch den Munich Art District GmbH als Ausstellungsraum [leer]RAUM.

AUSBLICK 2023.

1

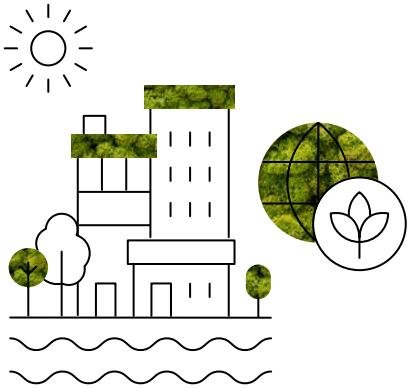
Aktives
Bestandsmanagement

Die Ausgangslage für ein neues Jahr waren selten so ungewiss wie heute. Volatilitäten bestimmen den Markt. Ertragssicherheit und Wertstabilität rücken in Zeiten des Marktabschwungs wieder in den Vordergrund des aktiven Bestandsmanagements. Das immer relevanter werdende Attribut daneben, ist der CO_2-Fußabdruck von Gebäuden. Dieser Benchmark wird immer relevanter in der Fragestellung des zukünftigen Werterhalts. Hier werden Objekte mit hohem CO_2-Abdruck deutlich stärker unter Druck geraten, als Objekte die ESG-Qualität bieten, die einhergehen mit der Frage, wann eine Immobilie zu stranden droht.

Büroimmobilien müssen zukünftig neu gedacht und betrieben werden. Wir arbeiten bereits an flexiblen Betreibermodellen, die den Anforderungen der Nutzer von morgen gerecht werden. Der Leitsatz „Office as a Service“ wird den zukünftigen Ort der Begegnung bestimmen. Das „Büro der Zukunft“ ist ein Ort, der On-Site-Management-, Hospitality- und Servicedienstleistungen mit individuellem Design und urbanem Lifestyle vereint. Dadurch soll nicht nur die Performance der Assets verbessert werden – etwa durch höhere Auslastungen, zusätzliche Einnahmen und gesteigerte Tenant Retention Rates. Im Kampf um Fachkräfte und Büroanwesenheiten sollen damit wertvolle HR-Benefits generiert werden.

Social Impact gewinnt weiter an Relevanz für uns als urbanen Stadtgestalter. Der gemeinnützige Munich Art District soll dabei eine Brücke zwischen Kunst, Kultur und Communitybuilding schlagen. Kultur und soziales Engagement rund um unsere Projekte werden zum Must-have. Das Schaffen von echten Mehrwerten und die Förderung von Austausch und Aufenthaltsqualität in Quartieren sind Ziele, an denen wir arbeiten.

Unser Konzept für einen regionalen CO_2-Ausgleich soll ebenfalls vorangetrieben und in die Praxis umgesetzt werden. Im Bereich Smart Solutions konzentrieren wir uns darauf, die Datensammlung für unsere Assets maximal effizient zu gestalten. Besonders wichtig ist uns dabei die Erfassung und die Nutzung von Gebäudedaten als wertvolle Ressource. Somit wird auch 2023 für ACCUMULATA wieder ein ereignisreiches und dynamisches Jahr auf der ESG-Journey. ◂



2

Smart
Building

3

Art & Social
Impact

4

Office
as a Service

ACCUMULATA
Real Estate Management 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.

Impressum
Stand: Juli 2023
Text, Konzept, Redaktion: ACCUMULATA
Grafik, Layout, Illustration: Yasmin Karim, yasminkarim.de
Visualisierung Titelbild: Sebastian Thiel, 3d-visualisierung-thiel.de

Bildnachweise
Fotos Team, Räumlichkeiten, Hackerbrücke: ©LeonieLorenz
S. 6 – iStock/Marco Piunti
S. 13, 67 – iStock/julief514
S. 13, 26 – Shutterstock.com/Sonpichit Salangsing
S. 13 – 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 – Shutterstock.com/rem13
S. 36, 41, 43 – ©Chris Takacs
S. 37, 42 – Munich Art Distric gGmbH
S. 40 – Unsplash/amritansh-dubey
S. 45 – ©ADRIAN BECK PHOTOGRAPHER
S. 67 – Adobe Stock/photoschmidt
S. 68 – Westend61
S. 69 – ©Mercedes Corvinus