



SHAPING
SUSTAINABLE
FUTURE.

LIEBE PARTNER, LIEBE FREUNDE,

Nachhaltigkeit reloaded - in einem völlig neuen Marktumfeld. Teile der ESG-Evolution, die sich in den letzten Jahren in der Immobilienwirtschaft etabliert haben, werden neu und kontrovers diskutiert. Dabei geht es weniger um die Frage, ob ESG als Attribut grundsätzlich notwendig ist, sondern vielmehr darum, wie Nachhaltigkeit im Bestand sinnvoll und effizient umgesetzt werden kann und woher die Mittel dafür kommen. In einer Zeit sinkender Immobilienwerte, großer Zurückhaltung der Investoren und zahlreicher Insolvenzen prominenter Marktteilnehmer droht ESG durch den Krisenmodus der Branche aus dem Fokus zu geraten. Fokussierung auf das Portfolio heißt die neue Devise bei vielen Investoren. Hier ist wieder Immobilien- und Baukompetenz gefragt. Die aktuelle Krise stellt höhere Anforderungen an die Umsetzung von Nachhaltigkeit im Bestand. Evolution statt Resignation ist gefragt. Individuelle Lösungen für nachhaltige Immobilien müssen erarbeitet werden.

Zukunft gestalten: unser Versprechen.

Wir als ACCUMULATA sehen das aktuelle Marktumfeld klar als Chance und werden unsere ESG-Journey weiter konsequent forsetzen. Denn trotz des herausfordernden Marktumfelds agieren wir tatkräftig und festigen unsere Position als kompetenter und verlässlicher Partner, insbesondere als Manager von „Distressed Assets“ und „Special Situations“. Wir unterstützen Eigentümer und Investoren dabei, laufende Immobilienprojekte neu aufzusetzen sowie ins Ziel zu bringen und diese dabei besser und nachhaltiger zu

machen. Oder für Bestandsimmobilien zukunftsfähige Konzepte zu entwickeln und diese umzusetzen. ACCUMULATA als Problemlöser für immobilienwirtschaftliche Herausforderungen.

Unser Ziel mit Ihnen als Wegbegleiter: Shaping Sustainable Future.

Die aktuelle Krise unterstreicht, wie wichtig Immobilienkompetenz in der Bauwirtschaft ist. Der Markt wird es, wie es in der Vergangenheit der Fall war, nicht richten. Beim Produkt Immobilie muss „alles stimmen“. Kompromisse sind nicht mehr vermarktbare. Nutzer sind anspruchsvoller geworden, weil sie im Spannungsfeld zwischen unsicherer Geschäftsentwicklung, dem War for Talents und neuen Arbeitswelten die richtige Entscheidung treffen müssen. Gerade für die Nutzer haben wir im Jahr 2023 mit der ersten Umsetzung des Shared-Space-Serviceangebots der ACCUMULATA Operations einen wichtigen Meilenstein in die Praxis implementiert. Mit dem aktiven Management der Allgemein- und Konferenzflächen im MARK München konnte ein erster Use Case geschaffen werden. „Office as a Service“ ist Teil der Evolution vom reinen Büro zum Ort der Begegnung. Ebenso ist es Teil der Lösung für bessere Vermietbarkeit und eine effizientere und damit nachhaltigere Nutzung der Flächen. Gerade im operativen Betrieb gilt es die bisherigen Standards zu hinterfragen und zu diskutieren, ob ein

Gebäude mit niedrigem Energieverbrauch bei geringer Auslastung tatsächlich nachhaltig oder nicht doch eher ineffizient ist.

Effiziente und zukunftsfähige Konzepte sind gefragt. Dazu gehört ein Höchstmaß an Nachhaltigkeit, zu der nicht nur exzellente ESG-Qualitäten im Gebäudebetrieb zählen, sondern zunehmend auch der verantwortungsvolle Umgang mit der im Gebäudebestand gebundenen „Grauen Energie“. Dieser Nachhaltigkeitstrend setzt sich zunehmend in der Diskussion der Marktteilnehmer durch. Die Diskussion um den Neubau im Kontext von Nachhaltigkeit, CO₂-Bindung und erfolgreicher Umnutzung von Bestandsgebäuden ist von zentraler Bedeutung. Damit einher geht die Frage, wie mehr Zirkularität im Bauen effizient geschaffen werden kann.

Der ACCUMULATA Nachhaltigkeitsbericht 2023 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 abgeschlossen ist und immer wieder hinterfragt werden muss. Im Jahr 2023 haben wir uns intensiv mit der Frage auseinandergesetzt, ob die Kompensation des nicht mehr reduzierbaren CO₂-Fußabdrucks unseres Unternehmens mit den marktüblichen CO₂-Zertifikaten der richtige Weg ist, ob der vergleichsweise günstige und bequeme Weg des „CO₂-Ablasses“ wirklich den Kern des Problems trifft oder ob nicht doch alternative, regionale und mehrdimensionale Ansätze für uns eine Lösung darstellen. Wir möchten als ACCUMULATA Group unseren Beitrag dazu leisten, die Branche weiter mitzustalten, und unsere Kompetenzen und unser Knowhow kontinuierlich auszubauen. Unser Anspruch: eine führende Rolle für unser Marktsegment einzunehmen.



**„Nachhaltige
Immobilienkompetenz
ist ein Erfolgsfaktor.“**

INHALT

1

OUR COMPANY

Facts

7

Solutions

8

ESG-Board

9

ESG-Milestones

10

ESG-Targets

11

ESG-Strategy

12

Bilanz 2023

17

Vermeiden, reduzieren, kompensieren?

19

Network

22

OUR PEOPLE

Work

25

Life

27

Balance

29

Benefits

31

Karriere und
Einstiegsmöglichkeiten

32

Open for Improvement

33

Commitment

35

3

OUR BUILDINGS

Einleitung

42

ESG im Development

44

ESG im Asset Management

50

ESG im Investment Management

54

Operations

56

Case Studies

60

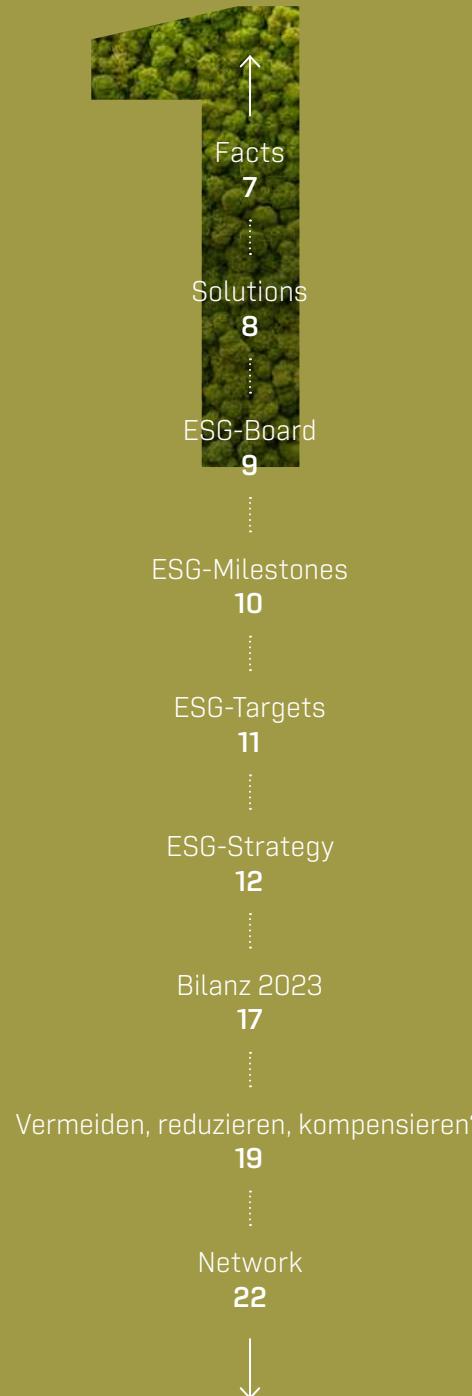
Ausblick 2024

73

2

KAPITEL 1

OUR COMPANY



VISION.

SHAPING OUR FUTURE.

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

Urbane Lebensräume weiterdenken: Als Immobilienunternehmen mit höchsten Ansprüchen haben wir uns zum Ziel gesetzt, die Zukunft der Städte und ihrer Bewohner mitzustalten. 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.

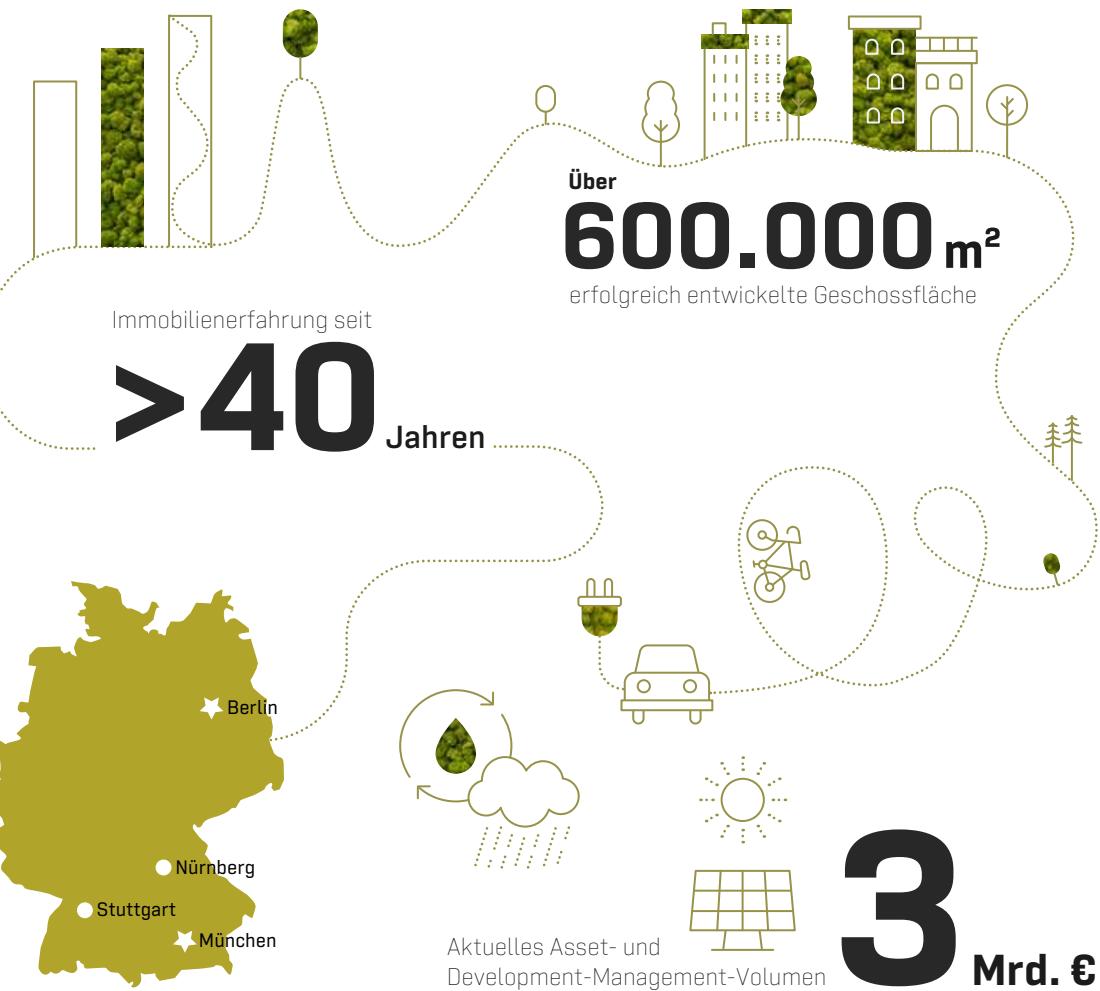
ACCUMULATA ist ein im Jahr 1982 gegründetes inhabergeführtes und unabhängiges Immobilienunternehmen mit Schwerpunkten in den Bereichen Development sowie Asset- und Investment-Management. Wir entwickeln und managen State-of-the-Art-Immobilien und -Quartiere mit Landmarkcharakter und gestalten so die Zukunft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

● Projektstandort

★ Office & Projektstandort



SOLUTIONS.

GESCHÄFTSBEREICHE.



DEVELOPMENT MANAGEMENT

Seit der Gründung 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 hoch qualifiziertes Expertenteam und der kompromisslose Fokus auf nachhaltige, qualitätsstarke Lösungen. ACCUMULATA agiert als ganzheitlicher Dienstleister, als wirtschaftlicher Problemlöser und als kompetenter Partner, der auch herausfordrende Immobilien aktiv und wertorientiert managt. Unser Leistungsportfolio ruht auf vier starken Säulen:

Im Bereich Development Management steht ACCUMULATA für die Entwicklung und Realisierung zukunftsfähiger urbaner Immobilienprojekte mit nachhaltigem Qualitäts- und Konzeptanspruch. Wir agieren hierbei als Service-Developer oder Co-Investor 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 sie 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 unterstützen wir ACCUMULATA Investoren bei der Etablierung ESG-konformer Investmentstrukturen, dem ESG-Reporting für bestehende Investments und der Einbringung von ESG-Know-how im Rahmen von Transaktionsprozessen.

Der Fokus liegt dabei auf:

- ▶ ESG-konformen Investmentstrukturen
- ▶ ESG-Reporting
- ▶ Management von Special Situations & Distressed Assets



ACCUMULATA OPERATIONS

Im Bereich Operations stehen wir für die Entwicklung und Umsetzung von flexiblen Betreibermodellen für Shared Spaces in Bürogebäuden. Als Betreiber bieten wir Bestandshaltern, Projektentwicklern, Eigennutzern und mietenden Unternehmen über Flächen hinaus On-Site-Management, Hospitality- und Servicedienstleistungen an.

Der Fokus liegt dabei auf:

- ▶ Flexible Shared-Space-Konzepte mit Erlebnischarakter
- ▶ Effiziente Flächennutzung und -auslastung
- ▶ Breites Angebot an Services - auch für die Mieter im Gebäude

ESG-BOARD.

AKTIVES NACHHALTIGKEITSMANAGEMENT.

Board Members



L. VINCENTELLI
Sustainability Manager
*Weiterentwicklung
und Umsetzung ESG*



M. DIEGELMANN
Managing Partner
Planung & Technik



K. HÄHNDL
Managing Director
*Investment Management,
ESG und Business
Development*



S. SCHILLINGER
Managing Partner
*Kaufmännisches
Development Management*



T. DÖSCHER
Managing Director
*Kaufmännisches
Projektmanagement*



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



C. MÜLLER
Junior Sustainability
Manager
*Weiterentwicklung und
Umsetzung ESG*

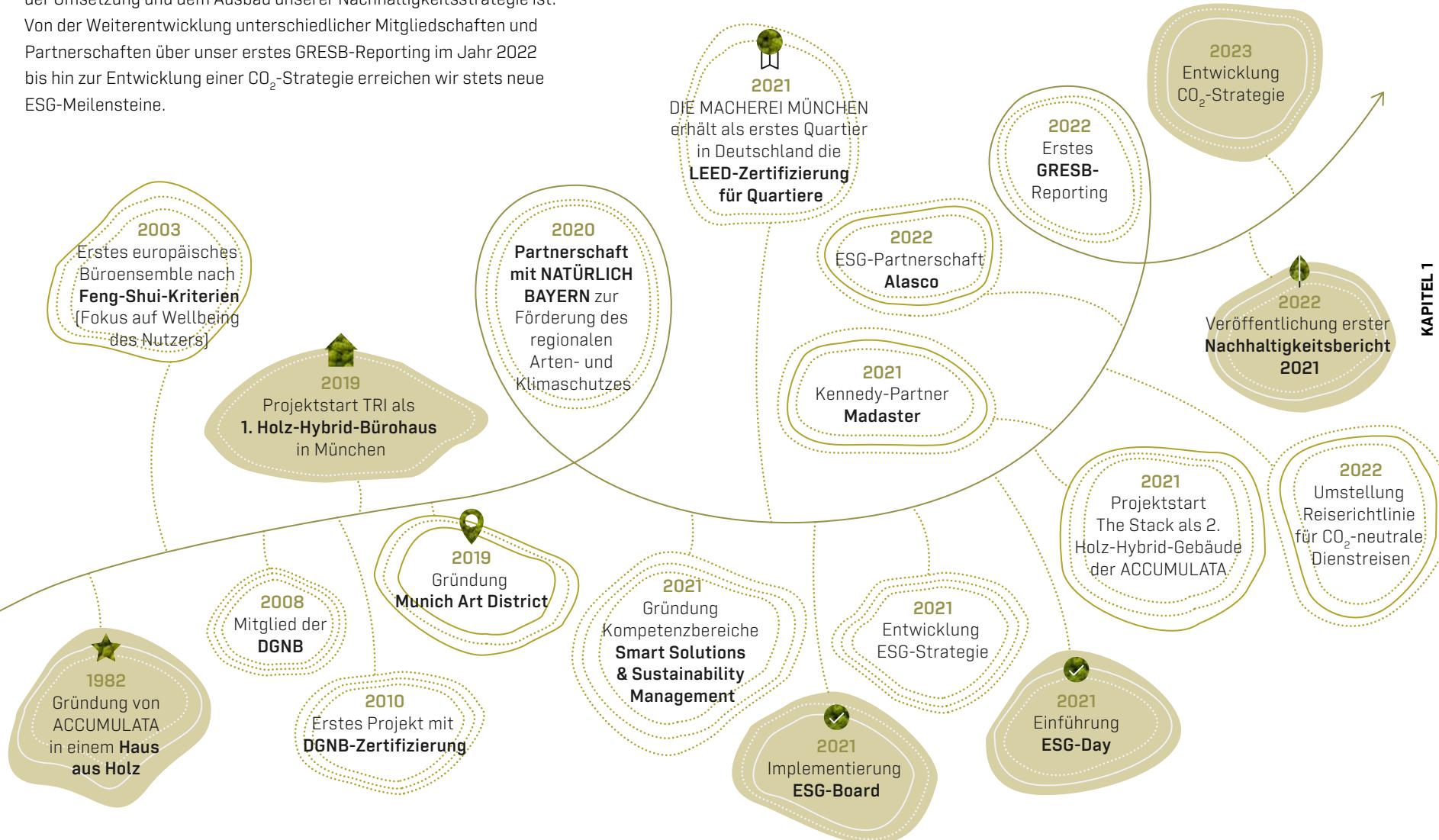
ESG-Board

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 der Bereich des Sustainability Managements etabliert, das 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 werden im regelmäßigen Team-Jour-fixe mit allen Mitarbeitenden 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 einer der ersten ESG-Milestones, auf den seit 2019 zahlreiche weitere wichtige Schritte gefolgt sind. Jeder einzelne ist ein klares Zeichen dafür, wie ernst es uns mit der Umsetzung und dem Ausbau unserer Nachhaltigkeitsstrategie ist. Von der Weiterentwicklung unterschiedlicher Mitgliedschaften und Partnerschaften über unser erstes GRESB-Reporting im Jahr 2022 bis hin zur Entwicklung einer CO₂-Strategie erreichen wir stets neue ESG-Milestones.



ESG-TARGETS.

ESG-STRATEGIE UND -ZIELSETZUNG.

Im Jahr 2023 fokussierten wir uns darauf, unsere ESG-Ziele auf Immobilien- und Unternehmensebene umzusetzen, dazu die notwendige Datengrundlage zu schaffen und unsere ESG-Tools zu implementieren.

Unsere Leitprämisse im Hinblick auf unsere CO₂-Emissionen bleibt es, diese so weit wie möglich zu vermeiden und zu reduzieren. Deshalb haben wir im letzten Jahr zusätzlich zu unserer ESG-Strategie eine CO₂-Strategie mit konkreten Zielen zur Reduktion unseres CO₂-Fußabdrucks entwickelt. Unsere restlichen Emissionen klassisch mit CO₂-Zertifikaten zu „kompensieren“, stellt für uns keine nachhaltige Lösung dar. Daher arbeiten wir daran, eine regionale Lösung zu entwickeln (mehr zu unserem Ansatz auf den Seiten 20-21).

In unserer ESG-Strategie haben wir 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 zum globalen Net zero unterstützen, Klimarisiken minimieren und einen Beitrag zur Transformation der Immobilienbranche leisten.



COMMUNITY ENGAGEMENT

Wir schaffen rund um unsere 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 der Nutzer.



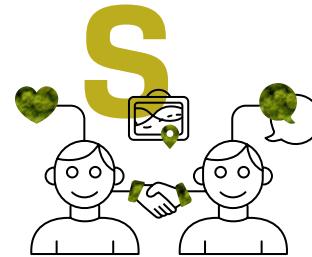
TRANSPARENCY

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



ESG-STRATEGY.

NACHHALTIGKEIT AUF UNTERNEHMENSEBENE.



UNSER WARUM

Climate Action

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

Neben der Reduktion unserer CO₂-Emissionen legen wir einen Fokus darauf, unseren Ressourcenverbrauch konsequent zu reduzieren.

Community Engagement

Wir schaffen rund um unsere 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 der Nutzer.

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 Mitarbeitenden und Geschäftspartner und veröffentlichen jährlich einen Nachhaltigkeitsbericht 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 Mitarbeitenden
- Transparente Unternehmensführung
- Offene Kommunikation



CLIMATE ACTION.

ESG-STRATEGY.

VERBRÄUCHE

MOBILITÄT

EINKAUF

HEUTE

ACCUMULATA bezieht in den eigenen Büros Ökostrom aus 100% erneuerbaren Energien und Fernwärme der Stadtwerke München¹.

Corporate CO₂-Fußabdruck 2023:

49,5 t/a

> Seite 17-18

Als Firmenfahrzeuge kommen ausschließlich Hybrid- oder Elektrofahrzeuge zum Einsatz². Wir verzichten bei Dienstreisen innerhalb Deutschlands auf das Verkehrsmittel Flugzeug³. Wir unterstützen einen CO₂-neutralen Arbeitsweg für alle Mitarbeitenden³ 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 CO₂-Fußabdruck auf unter 1t/a* reduzieren.

Bis 2025 erfolgt die Umstellung der Firmenwagen 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

Bis 2030 wollen wir nicht nur auf Unternehmensebene, sondern auch in all unseren Geschäftsbereichen die CO₂-Emissionen so weit wie möglich reduzieren. Dazu gehören unter anderem alle aktiven Projekte im Development und im Asset Management.

Bis 2030 wollen wir jegliche CO₂-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.



COMMUNITY ENGAGEMENT.

ESG-STRATEGY.

ENGAGEMENT

GESUNDHEIT

GLEICHBERECHTIGUNG & FORTBILDUNG

HEUTE

Mindestens einmal im Jahr wird ein gemeinsamer ESG-Day mit allen Mitarbeitenden 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 Mitarbeitende 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. 45%). Wir halten alle zwei Monate einen Team-Jour-fixe mit allen Mitarbeitenden ab und haben die ACCademy eingeführt, die mehrmals im Jahr themen-spezifische Workshops anbietet.

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 ACCademy weiter aus, um allgemeines und themen-spezifisches Wissen im Unternehmen strukturiert zu teilen und durch sowohl internen als auch externen Input unsere Mitarbeitenden 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 multifunktionale 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-STRATEGY.

richtlinien & handbücher

unternehmensführung

berichtswesen & kommunikation

HEUTE

ESG ist ein fester Bestandteil unseres Organisationshandbuchs, unseres Compliance-Handbuchs 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 der ACCUMULATA. Das ESG-Board setzt sich aus Mitgliedern des Senior Managements aller Geschäftsbereiche zusammen und dient der internen Entscheidungsfindung aller ESG-Maßnahmen.

Eine transparente Darstellung der ESG-Ziele wird in unserem jährlichen Nachhaltigkeitsbericht auf unserer Website und in den sozialen Netzwerken veröffentlicht. Relevante ESG-Initiativen und -Maßnahmen werden regelmäßig im ACCUMULATA Team-Jour-fixe an alle Mitarbeitenden kommuniziert.

ZIELE 2025

Bis 2025 entwickeln wir operative ESG-Guidelines für die Bereiche Development- und Asset-Management, um den ACCUMULATA 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 der 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 CO₂-Emissionen und der Emissionen von gebundenem CO₂

- Fokus auf Nutzerwohlbefinden
- Standortspezifische Nachhaltigkeitsstrategien
- Umsetzung von mind. einem sozialen Projekt während der Entwicklung der Immobilie

- Mindestens DGNB-/LEED-Gold-Zertifizierung
- ACCUMULATA 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 PV-Anlagen
- Überwachen von Verbrauchsdaten und „Stranding-Risiko“

- ESG-Education für Property und Facility Management 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)

ACCUMULATA OPERATIONS

- Erhöhung der Flächeneffizienz und -auslastung sowie Aktivierung von Allgemeinflächen durch Shared Spaces

- Einbindung der Mieterschaft und Community durch Events und Öffnung des Gebäudes

- Kostentransparentes Betreibermodell mit gewerbesteuerlicher Abschirmung der Risiken für den Eigentümer

BILANZ 2023.

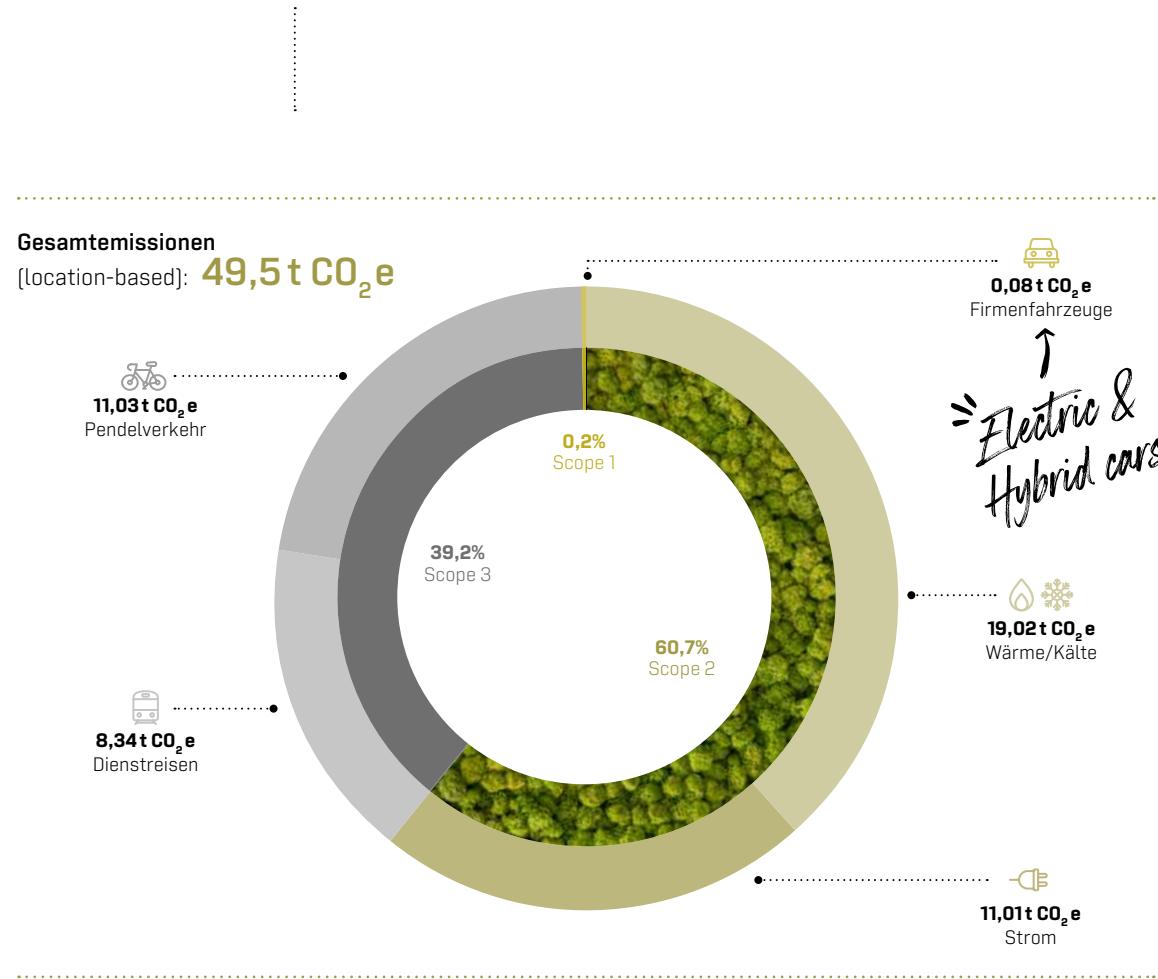
EMISSIONEN & VERBRÄUCHE.

Nach der Methodik des GHG Protocols werden unsere Emissionen in direkte und indirekte Emissionen aufgeteilt. Die direkten Emissionen werden in Scope 1 dargestellt und decken ausschließlich die Nutzung der Firmenfahrzeuge ab, da wir in unseren Büros keine weiteren direkten Verbrennungsvorgänge (wie z. B. Öl-, Gas-, BHKW- oder Kohleheizungen) nutzen. 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 ACCUMULATA Büros und Scope 3 die Emissionen, die durch Geschäftsreisen und den Pendelverkehr unserer Mitarbeitenden entstehen.

Wenn im Bericht von CO_2 die Rede ist, bezieht sich dies auf alle Treibhausgase, die auch CO_2 -Äquivalente (CO_2e) genannt werden.

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

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



Für unseren Gesamt- CO_2 -Fußabdruck rechnen wir mit dem konservativeren „location-based“-Ansatz, der die deutschen Durchschnittsemmissionsfaktoren verwendet. Grund dafür ist eine bessere Vergleichbarkeit zu anderen Unternehmen. Für die Berechnung der nicht

vermeidbaren Emissionen verwenden wir den „market-based“-Ansatz, da dieser unsere tatsächlichen Emissionen abbildet und unsere Entscheidungen im Bereich Ökostrom und Unterstützung lokaler Energieträger besser darstellt.

BILANZ 2023.

EMISSIONEN & VERBRÄUCHE.

Unsere dynamische Geschäftsentwicklung und die damit verbundene Zunahme der Mitarbeiterzahl, der Büroflächen (Flächenerweiterung um eine weitere Etage) und des Pendelverkehrs haben trotz unserer Bemühungen um eine möglichst ressourcenschonende Betriebsführung dazu geführt, dass auch unsere CO₂-Emissionen im Vergleich zum Vorjahr angestiegen sind. Wir sind weiterhin bestrebt, die Emissionen dort zu reduzieren, wo wir sie direkt beeinflussen können. Entsprechende Reduktionsmaßnahmen sind z. B. die Umstellung auf Ökostrom und die Umstellung der Dienstwagen auf Elektro-/Hybridfahrzeuge. Durch die konsequente Umsetzung dieser und weiterer Maßnahmen in den Bereichen der Scopes 1 und 3 konnten bereits Emissionen eingespart werden. Bspw. werden Dienstreisen innerhalb Deutschlands ausschließlich mit der Bahn durchgeführt. Bei einigen Kategorien – wie dem Pendelverkehr der Mitarbeitenden zum Büro oder der Wahl des Energieträgers für Wärme, Kälte und Strom durch den Vermieter – haben wir keinen oder nur geringen Einfluss auf die Dekarbonisierung. Dennoch suchen wir fortlaufend nach Möglichkeiten, unseren Fußabdruck weiter zu reduzieren.

Gesamtemissionen [market-based]: **28,05 t CO₂e**

EMISSIONEN market-based	2021 [t CO ₂ e]	2022 [t CO ₂ e]	2023 [t CO ₂ e]
Firmenwagen	3,98	1,36	0,08
Summe	3,98	1,36	0,08
Wärme	4,48	2,97	4,23
Strom (inkl. Kälte)	3,56	1,19	4,37
Summe	8,04	4,16	8,00
Pendelverkehr	8,34	6,11	11,03
Geschäftsreisen	2,50	9,28	8,34
Summe	10,84	15,39	19,37
Gesamt	22,87 t CO₂e	20,92 t CO₂e	28,05 t CO₂e

Scope 1

Scope 2

Scope 3

VERMEIDEN, REDUZIEREN, KOMPENSIEREN?

WIE WIR ZUR CO₂-KOMPENSATION STEHEN.

#exkurs

Die Konzepte „Net-Zero“¹ oder „CO₂-Neutralität“² von Unternehmen und Produkten verfolgen einen gemeinsamen Ansatz: Der Ausstoß von Treibhausgas(THG)-Emissionen soll möglichst vermieden, reduziert und die sogenannten Restemissionen sollen kompensiert werden. Auch in unserer CO₂-Strategie sind Maßnahmen für die kommenden Jahre definiert, um die Vermeidung und Reduktion der THG-Emissionen in der Wertschöpfungskette voranzutreiben. Für die verbleibenden Emissionen wollen wir weiterhin die Verantwortung übernehmen - allerdings entscheiden wir uns bewusst gegen die Kompensation durch konventionelle CO₂-Zertifikate.

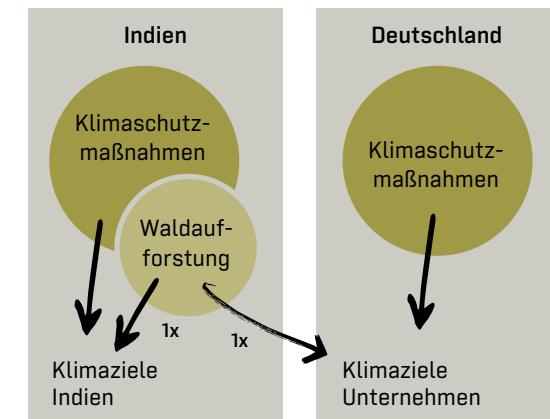
Probleme des freiwilligen Kohlenstoffmarkts

Aufgrund des Übergangs des Kyoto-Protokolls zum Pariser Klimaabkommen³ im Jahr 2021 müssen Zertifikate, die auf dem freiwilligen Markt gehandelt und zum Ausgleich der Emissionen von Unternehmen verwendet werden, nun strengeren Vorgaben entsprechen. Im Rahmen dessen haben sich alle 198 Vertragsstaaten individuelle Klimaschutzziele gesetzt und halten diese in nationalen Beiträgen fest. Alle nationalen Klimaschutzmaßnahmen sind rechnerisch grundsätzlich vorerst diesen nationalen Zielen zuzuordnen. Es kann vorkommen, dass die mit einer Maßnahme zusammenhängenden CO₂-Zertifikate nun von Dritten wie einem anderen Staat oder privaten Unternehmen erworben und zum Ausgleich der eigenen Emissionen genutzt werden. Dadurch entsteht das Risiko, dass die ursprüngliche Emissionsminderung mehrfach beansprucht wird. Einmal von dem Land, in dem die Maßnahme umgesetzt wird, und einmal von der Partei, die das entsprechende Zertifikat erwirbt. Die zusätzliche Wirkung, die das Zertifikat suggeriert und die der Käufer zur Kompensation für sich in Anspruch nimmt, bleibt somit aus. Zudem werden die Zweifel an der Qualität der dem freiwilligen Kohlenstoffmarkt zur Verfügung stehenden Zertifikate immer größer. So belegt eine aktuelle Studie der ETH Zürich⁴, dass gerade einmal 12% der über 2.000 betrachteten Klimaschutzprojekte aus den wesent-

lichen Sektoren zu tatsächlichen Emissionsreduktionen führen.

Um solche Doppelzählungen zu vermeiden, können Teilnehmer des freiwilligen Kohlenstoffmarkts heute grundsätzlich auf zwei Möglichkeiten zum Ausgleich ihrer Emissionen zurückgreifen. Diese werden auf der nächsten Seite näher erläutert.

Beispiel Doppelzählung



> Risiko, dass Klimaschutzmaßnahmen den nationalen Zielen des Gastgeberlandes und ein zweites Mal den Zielen eines Unternehmens zugeordnet werden.

VERMEIDEN, REDUZIEREN, KOMPENSIEREN?

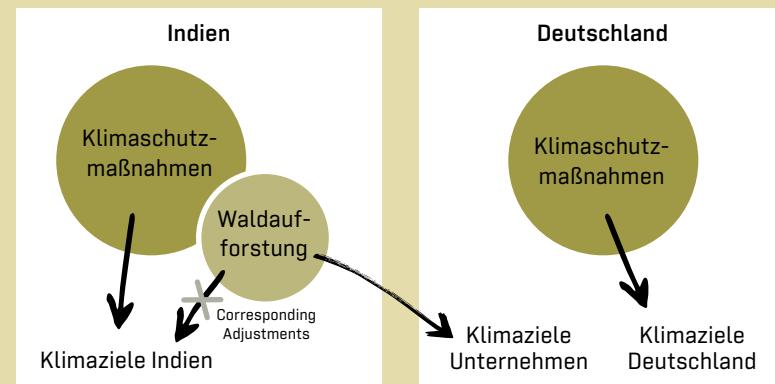
WIE WIR ZUR CO₂-KOMPENSATION STEHEN.

1

#exkurs

CORRESPONDING ADJUSTMENTS⁵ (CA)

Verantwortliche für Klimaschutzprojekte treffen bilaterale Vereinbarungen mit Gastländern, um einzelne Klimaschutzmaßnahmen zu definieren. Die folgenden Emissionsreduktionen werden dann nicht mehr den nationalen Zielen des Gastlandes zugeschrieben. Somit kann sich der Käufer des Zertifikats die Emissionseinsparungen anrechnen, ohne globale Doppelzählung. Bestrebungen hierzu bestehen bereits vereinzelt und erste Zertifikate werden angeboten. Jedoch hindern fehlende standardisierte Verfahren die breite Etablierung der CAs. Zudem schließen viele UN-Staaten, darunter auch Deutschland⁶, solche Vereinbarungen aktuell aus. In Folge beschränkt sich das Zertifikatsangebot auch in absehbarer Zukunft auf teils umstrittene Projekte im globalen Süden.

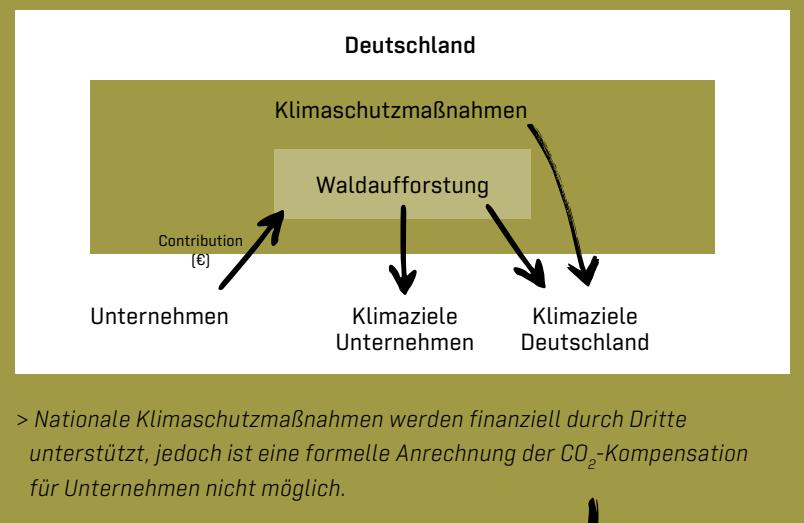


> Klimaschutzmaßnahmen werden an Unternehmen anderer Länder verkauft und können somit nicht den nationalen Klimazieln angerechnet werden.

2

CONTRIBUTION CLAIMS⁷ (CC)

Marktteilnehmer können den globalen Klimaschutz fördern, indem sie einen finanziellen Beitrag für regionale Maßnahmen zum Erreichen nationaler Ziele leisten. Zwar können die Emissionsreduktionen in ihrer eigenen Klimabilanz nicht angerechnet und somit keine rechnerische CO₂-Neutralität erreicht werden, jedoch wird trotzdem die globale CO₂-Bilanz verbessert.



UNSER ANSATZ.

Da es uns wichtiger ist, einen regionalen Beitrag zum Klima- und Artenschutz zu leisten, als offiziell die CO₂-Neutralität zu erreichen, haben wir uns für Option 2 entschieden. Was uns dabei wichtig ist und wie wir planen weiter vorzugehen, wird auf der folgenden Seite näher beschrieben.

⁵<https://allianz-entwicklung-klima.de/toolbox/corresponding-adjustments/>

⁶https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/479/publikationen/cc_52-2022_wie_kompensiert_deutschland_0.pdf

⁷<https://wupperinst.org/p/wi/p/s/pd/2130>

APPROACH. MORE THAN CO₂.

Protect & Revitalize



„Klimaschutz ist mehr als nur ein ausgeglichener CO₂-Fußabdruck.“

Wie auf den vorherigen Seiten hergeleitet, hat ACCUMULATA im Jahr 2023 einen CO₂-Fußabdruck von 49,5 t CO₂e hinterlassen. Wir haben uns im Jahr 2023 intensiv mit der Frage beschäftigt, wie wir mit unseren Restemissionen umgehen, die durch den regulären Geschäftsbetrieb nicht weiter reduzierbar sind. Aufgrund der Gefahr der Doppelzählungen bei CO₂-Zertifikaten auf dem internationalen Zertifikatemarkt und der fehlenden Nähe zum Projekt haben wir uns bewusst gegen die Option der Corresponding Adjustments* entschieden. In der Konsequenz ist folglich rein rechnerisch eine Netto-Null in unserer CO₂-Bilanz formell nicht möglich. Wir haben diese Fragestellung kontrovers diskutiert mit dem Ergebnis, dass es uns wichtiger ist, einen regionalen und greifbaren Beitrag zum globalen Klimaschutz zu leisten, als auf dem Papier CO₂-neutral zu sein.

Aus dieser bewussten Entscheidung heraus wollen wir das Konzept der Contribution Claims* weiterverfolgen und regionale Klimaschutzprojekte finanziell unterstützen, ohne eine faktische Anrechnung der Emissionseinsparung. Aktuell sind wir auf der Suche nach

passenden Projekten und Konzepten. Hierbei wollen wir uns aus der reinen Metrik des CO₂ als Nachhaltigkeitswährung bewusst lösen bzw. deutlich darüber hinaus Wirkung für Biodiversität, Artenvielfalt und Wasser im regionalen Kontext schaffen.

Biodiversität hat für die Aufrechterhaltung unserer Ökosysteme eine bedeutende Rolle im Klimaschutz. Wir werden im kommenden Jahr prüfen, in welcher Form wir neue Wege beim Schutz und bei der Förderung von Biodiversität und Artenvielfalt im regionalen Kontext bestmöglich unterstützen können. Hierbei werden wir unterschiedliche Anbieter und Projekte prüfen.

Mögliche Ansätze sind z. B. die Förderung des Umbaus von Waldbeständen hin zu klimaresilienteren Baum-

beständen, die eine höhere Bindung von CO₂ gewährleisten. Ebenso Modelle zur Förderung von Mooren, Biotopen oder anderen ökologisch hochwirksamen Projekten. Die Höhe der Investition ist im Rahmen des gewählten Konzepts der Contribution Claims* grundsätzlich frei wählbar. Wir orientieren uns dabei an den Emissionen, die wir als ACCUMULATA ausscheiden, und an der messbaren CO₂-Menge, die eine entsprechend bewirtschaftete Fläche des jeweiligen Konzepts zusätzlich speichern kann. Dabei nehmen wir in Kauf, ein Vielfaches an Kosten im Vergleich zur Kompensation mit internationalen CO₂-Zertifikaten zu investieren. Das ist es uns aber wert, um statt der reinen CO₂-Kompensation einen deutlich breiteren Ansatz zu unterstützen. Neben der CO₂-Speicherung im Boden stärken diese Klimaschutzprojekte die Biodiversität und Artenvielfalt und schonen die natürlichen Wasserressourcen und Böden. Damit wollen wir einen deutlich höheren ökologischen Mehrwert schaffen und Naturkapital als Benchmark etablieren. ▶



Ökologische
Qualität



Sozialer
Mehrwert



Regionale
Verknüpfung

* Definitionen auf S. 20 zu finden.

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 uns aktiv an den Partnerschaften zu beteiligen.

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

REPORTING

Als Unternehmen berichten wir nach GRESB. Um das Reporting effizienter und transparenter zu gestalten, setzen wir die Datenplattform Alasco ein.



Erstes Reporting im Jahr 2022

INITIATIVEN

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



Mitglied seit September 2008



Entwickelpartner
seit April 2022



Teil der Brancheninitiative
seit März 2022



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 Mitarbeitenden zur Verfügung stellen.



Partner seit 2020

KAPITEL 2

Our People



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 Garantien 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 Mitarbeitenden die größtmögliche Flexibilität im Hinblick auf Arbeitsort und -zeit zu ermöglichen. Jeder und jede Mitarbeitende hat einen eigenen Rhythmus und soll die eigene Balance finden, die es ermöglicht, gesund und mit Energie zu arbeiten.

Dabei sind auch Regenerationszeiten in Form von Urlaub ein elementarer Bestandteil: Jede[r] Mitarbeitende ist angehalten, Jahresurlaub 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 MITARBEITENDE.

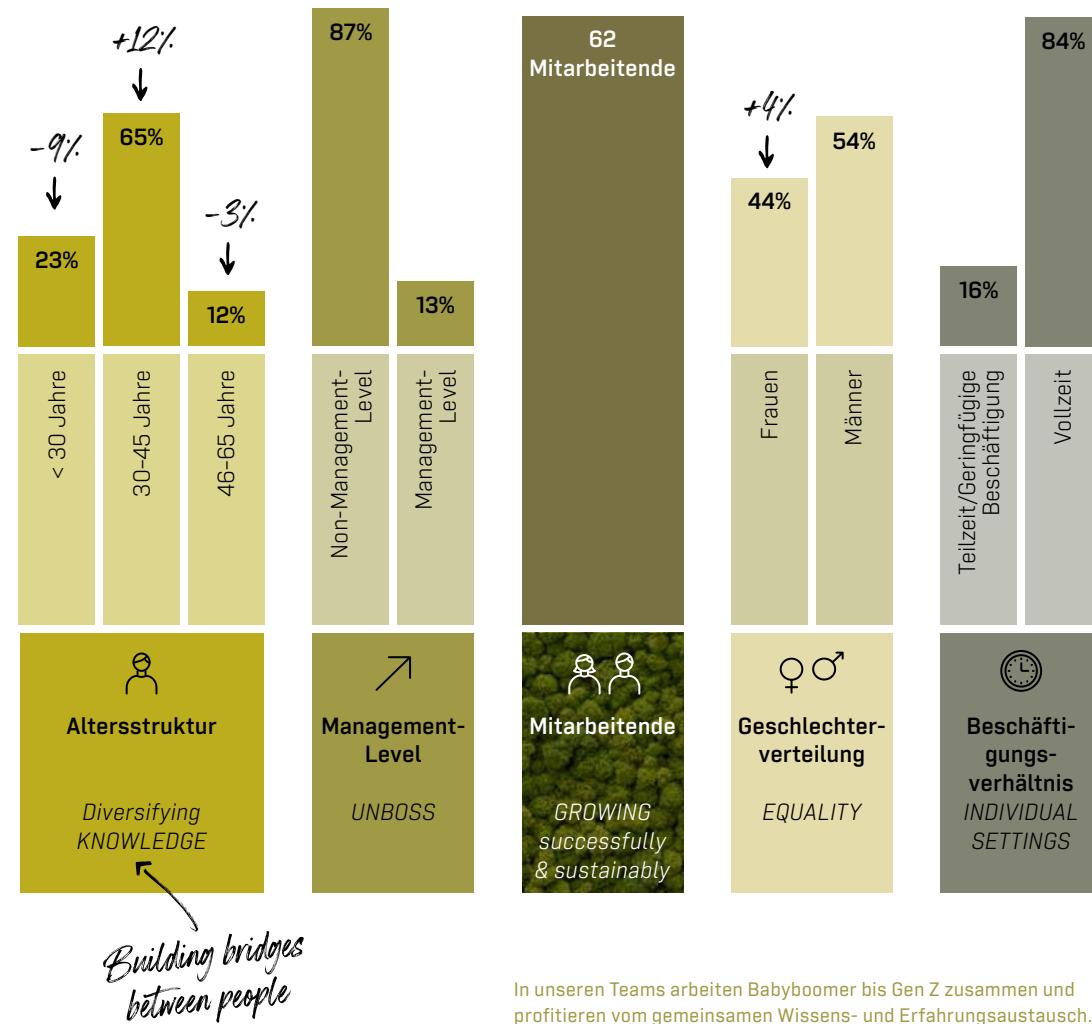
Our people are our assets

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 und jeder Einzelnen lebenswert sein.

Bei uns erhält jeder und jede Mitarbeitende, gleich welcher Herkunft, welches Management-Level und welches Beschäftigungsverhältnis, die Möglichkeit, das eigene Arbeitsumfeld selbst mitzustalten.

Den Überblick über Veränderungen in der Personalstruktur zu behalten, ist deshalb unerlässlich. Mit Blick auf die Veränderung unserer Personalstatistiken verzeichnen wir einen Zuwachs an Mitarbeitenden im Bereich Experienced Professional. Zusätzlich konnten wir unseren Frauenanteil weiter steigern. Bei ACCUMULATA schöpfen wir aus der Vielfalt verschiedener Perspektiven, indem Mitarbeitende, seien es Babyboomer oder jene aus der Generation Z, jeden Tag gemeinsam daran arbeiten, innovative urbane Arbeits- und Lebensräume zu schaffen, die die Bedürfnisse aller Altersgruppen und Lebenssituationen erfüllen.*

* Alle erhobenen Daten beziehen sich auf das Kalenderjahr 2023, Stichtag 31.12., und verstehen sich als Vergleichswerte bezogen auf das Kalenderjahr 2022, Stichtag 31.12.



In unseren Teams arbeiten Babyboomer bis Gen Z zusammen und profitieren vom gemeinsamen Wissens- und Erfahrungsaustausch.

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 Mitarbeitende, 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.

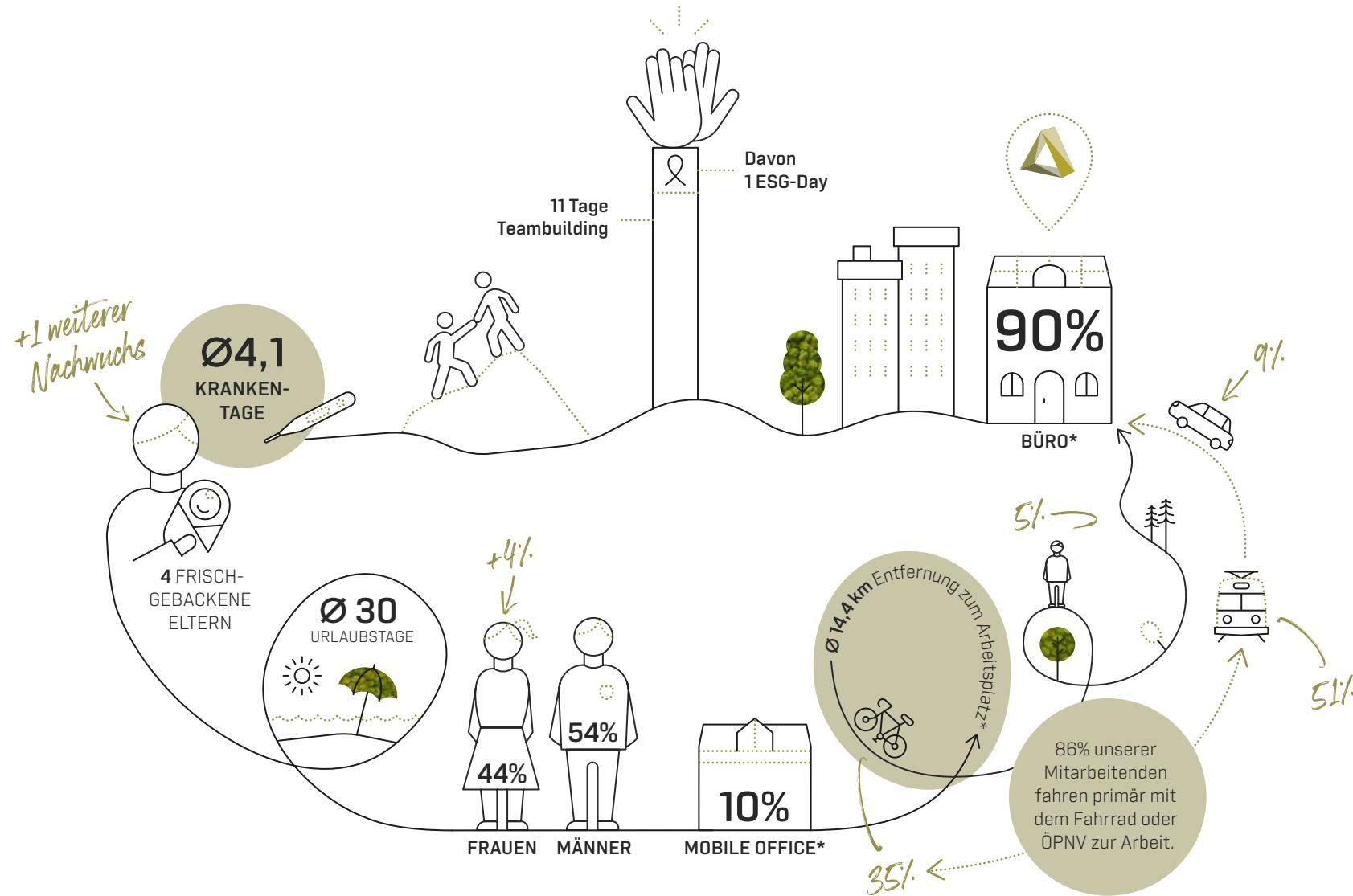
Ein wertschätzendes Miteinander ist die Basis einer gesunden Unternehmenskultur. Nur wer in seinem Arbeitsumfeld Anerkennung erfährt und sich wohlfühlt, wird sich kontinuierlich weiterentwickeln und gute Leistungen erbringen. Gleichzeitig schätzen wir Unterschiedlichkeit und Diversität. Wir sehen Individualität 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 auf das Kalenderjahr 2023, Stichtag 31.12.

* Diese Werte ergeben sich aus der Selbstauskunft der Mitarbeitenden.

BENEFITS.

MEHRWERT FÜR DIE MITARBEITER.

Arbeiten, wo es Spaß macht

ACCUMULATA bietet ihren Mitarbeitenden attraktive Benefits und Angebote rund um den 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.

Berlin



INNERCITY-ARBEITSPLÄTZE

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



FIT UND GESUND

Mit einer gesponserten Urban-Sports-Club-Mitgliedschaft



TEAMEVENTS

Von inspirierenden Teambuildings bis zu ESG-Days zum „Gemeinsam-etwas-Gutes-Tun“



ATTRAKTIVE GEHALTSSTRUKTUREN

Überdurchschnittliches, leistungsgerechtes Einkommen inkl. Sozialleistungen



INDIVIDUELLE ARBEITSMODELLE

Wir achten auf Work-Life-Balance und Bedürfnisse in jeder Lebensphase



BUSINESS BIKE

Klimafreundlich unterwegs mit Full Service und Mobilitätsgarantie



WEITERKOMMEN

Durch zahlreiche Weiterbildungsmöglichkeiten und Entwicklungsmöglichkeiten für den persönlichen Karriereweg



COMPANY VEHICLES

Mobilität einfach und umwelt-freundlich: mit den Elektro- oder Hybridfirmaenfahrzeugen





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

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 Mitarbeitende sind.** Mitarbeitende, die sich mit Leidenschaft einbringen, die Großes bewegen und mit frischen Ideen begeistern möchten. **Mitarbeitende, die Teil eines außergewöhnlichen Teams werden und unsere Unternehmenskultur mittragen wollen.** Durch unsere regelmäßigen Mitarbeiterbefragungen bleiben wir stets in touch mit den Bedürfnissen unserer Mitarbeitenden.

Bewerber und Bewerberinnen 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 Mitarbeitende attraktiv zu sein, ist die Identität des Unternehmens als Ort von Change-Prozessen und Produktivität von größter Wichtigkeit. Nur in einer optimalen Umgebung kann jede[r] Mitarbeitende 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 Mitarbeitenden Raum zum Gestalten und Wachsen.“

OPEN TO IMPROVEMENT. EDUCATION, MENTAL & PHYSICAL HEALTH.

Mitarbeiterbefragungen bei ACCUMULATA

Die Nähe zu allen Mitarbeitenden und ihren Bedürfnissen ist für uns essenziell. Deshalb führen wir jährliche, anonyme Mitarbeiterumfragen durch. Hierbei erhalten wir wertvolle Informationen zu ihren Herausforderungen und Wünschen. Dies ermöglicht es uns, gezielte Maßnahmen zur Verbesserung der Mitarbeiterzufriedenheit zu ergreifen. Diese Seite fasst die Ergebnisse unserer diesjährigen Umfrage zusammen.◀



22 Fragen an
unsere Mitarbeitenden



77% Rücklaufquote



2 aktive Maßnahmen
werden umgesetzt

Mental & Physical Health

Basierend auf den Ergebnissen unserer Mitarbeiterumfrage sowie der positiven Resonanz auf die Workshops unseres letzten Teamevents haben wir Maßnahmen entwickelt, die darauf abzielen, die körperliche und mentale Gesundheit am Arbeitsplatz zu fördern.



Durch eine wöchentliche Achtsamkeitssession während der Mittagspause können unsere Mitarbeitenden ihre Energiereserven wieder aufladen. Darüber hinaus bieten wir ihnen die Möglichkeit, an unserer monatli-

chen Yogasession teilzunehmen, um vor Arbeitsbeginn aktiv zu werden und den negativen Auswirkungen langen Sitzens entgegenzuwirken. Diese Maßnahmen gewährleisten, dass unsere Mitarbeitenden einen körperlichen und seelischen Ausgleich zum Arbeitsalltag haben und ihre Ziele mit neuem Fokus gemeinsam erreichen können.◀

ACADEMY

Shaping your Education

Ein weiterer Wunsch unserer Mitarbeitenden war ein Sharen von Best Practices zwischen Mitarbeitenden verschiedener Disziplinen. In unserer **ACADEMY** werden monatlich Workshops von Mitarbeitenden für Mitarbeitende gehalten. Aufzeichnungen der Vorträge und fortlaufende Workshops geben unseren Mitarbeitenden einen Überblick über alle Bereiche. Zusätzlich profitieren Young Professionals von dem Wissen unserer Senior Professionals und erhalten Einblicke in Disziplinen jenseits ihrer täglichen Aufgaben. Zukünftig sind außerdem Workshops von externen Experten und Expertinnen geplant. Mit der ACCUMULATA Academy stellen wir sicher, dass Wissen diffundiert und auf keinen Fall verloren geht.◀

OPEN TO IMPROVEMENT.

TEAMEVENT IN STARNBERG.



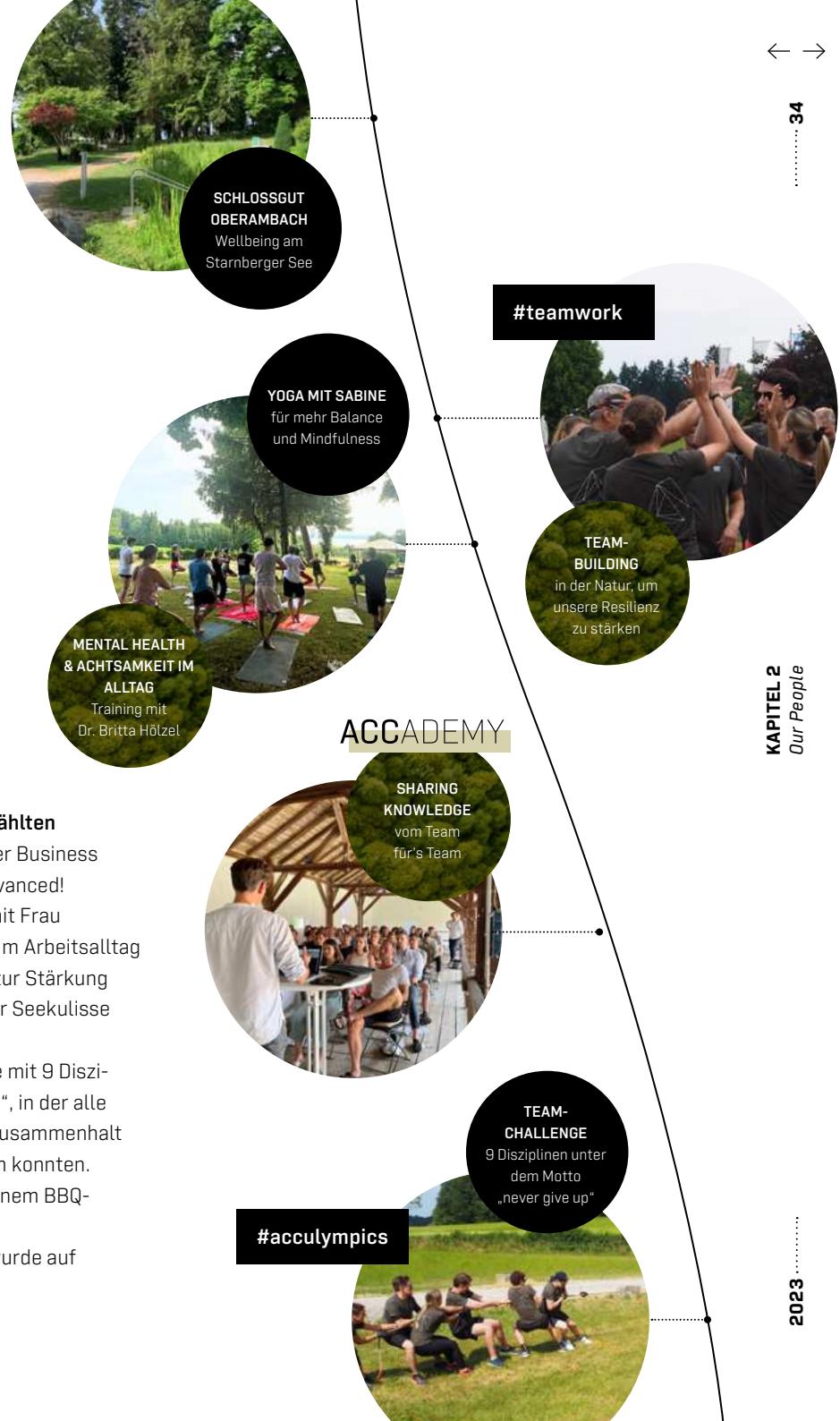
Sharing Knowledge, Teambuilding & Wellbeing

Einen besonderen Fokus legten wir zum diesjährigen Teamevent auf „Mindfulness in Krisenzeiten“, um uns mit den Herausforderungen der heutigen Zeit besser auseinanderzusetzen und unsere Resilienz zu stärken.

Mit diesen „Principles“ im Gepäck ging es an den Starnberger See zum Schlossgut Oberambach. Ein familiengeführtes Biohotel, das ein ganzheitlich ökologisches Konzept verfolgt, 100% frische, regionale und saisonale Küche bietet und ausreichend Platz für Events, Workshops und Erholung mitbringt. #livegreen

Bei spektakulärem Alpenpanorama und umgeben von Natur, konnten wir Kraft tanken, als Team noch enger zusammenwachsen und Know-how aus anderen Fachbereichen mit in unseren Arbeitsalltag nehmen.

„Wir stellen uns gemeinsam und gestärkt den Herausforderungen in Krisenzeiten.“



COMMITMENT. SOZIALES ENGAGEMENT.

Gesellschaftliche Verantwortung

Hoch engagiert 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 Wohlstandsgesellschaft schwer haben, als auch an Kunst und Kultur sowie an 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 CO₂-Fußabdrucks ein – mit der Schaffung ökologischer Ausgleichsflächen im regionalen Raum und Naturprojekten, die einen wichtigen Beitrag zum Schutz der Artenvielfalt und zu einem gesunden Ökosystem leisten.



Die Charity-Hütte auf der WeihnachtsMacherei: Hier standen jede Woche Freiwillige unserer Kooperationspartner und verkauften einzigartige, handgemachte Geschenke, deren Erlös den gemeinnützigen Vereinen zugutekommt.

COMMITMENT.

ESG-DAY.

Environmental Knowledge is Power

FOKUS AUF MENSCH UND UMWELT.

Hands on: Zu unserem Environmental Day 2023 besuchte das ACCUMULATA Team den nachhaltigen Landwirtschaftsbetrieb NATÜRLICH.

≈ 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 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 dem Landwirtschaftsbetrieb NATÜRLICH an verschiedenen Stationen mit vollem Körpereinsatz dabei geholfen, Hof, Tiere und Pflanzen fit für den Herbst zu machen. Hierbei wurden wir von NATÜRLICH-Mitarbeitenden und dem Geschäftsführer Timo Friesland angeleitet und haben außerdem spannende Einblicke in die Hintergründe nachhaltiger Landwirtschaft erhalten.



Unsere Werte: Daily Pursuit der Mitarbeitenden
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 Mitarbeitenden an diesem Tag gemeinsam festigen konnten.

Teamwork

Los geht's: Nach einer kurzen Einführung durften unsere Mitarbeiter*innen in Helferteams beim Einreißen eines Weidezauns, bei der Apfelernnte, dem Beschneiden von Obstbäumen und dem Zusammentreiben der Schafe unterstützen. Bei allen Aufgaben konnten sich die ACCUS sprichwörtlich unter die Arme greifen, um Kräfte zu bündeln.



↑
teamwork

Biologische Landwirtschaft in Aktion

Timo Friesland, NATÜRLICH-Betreiber, ist der Überzeugung, dass konventionelle Landwirtschaft, mit ihrem Streben nach ständiger kurzsichtiger Optimierung zulasten der Umwelt, nicht zukunftsfähig ist. Denn die Konsequenzen hieraus, wie beispielsweise naturfeindliche Methoden zur Schädlingsbekämpfung laugen auf lange Sicht die Böden aus, was nur zu mehr Einsatz von giftigen Düngemitteln führt. All diese Stoffe müssen wiederum kostspielig in Trinkwasseraufbereitungsanlagen herausgefiltert werden. Zielsetzung auf dem Betrieb direkt am Ammersee ist es deshalb, auf Düngemittel und unnötigen maschinellen Einsatz zu verzichten. Die genutzte Alternative ist hierbei ein ganzheitlicher Nutzungs- und Weideviehansatz, um ein Maximum an Biodiversität auf den Flächen und Bio-Qualität der Produkte zu gewährleisten.





Locally sourced
vitamins ↴



Small Actions,
Big Impact ↴





Kunstwerk der Window-Art-Gallery
in der WeihnachtsMacherei durch
den Munich Art District GmbH



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 leer stehende 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



*Local Art
for Everyone* →



COMMITMENT.

MUNICH ART DISTRICT.

Social & Cultural Impact is Key

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

“Neighbourhood-Workshop”



Artists at Work



Window Art Gallery in der WeihnachtsMacherei

Das künstlerische Herzstück der WeihnachtsMacherei war auch 2023 die „Window Art Gallery“, die in Kooperation mit den Künstlerinnen und Künstlern des Munich Art District nach dem Motto „Christmas around the wold“ gestaltet wurde. Im gesamten Quartier verteilt, konnte die Fensterkunst mit ihren unterschiedlichen Motiven zur Weihnachtszeit bestaunt werden. An jeder Ecke des Quartiers konnten sich Besucher überraschen lassen und etwas Neues entdecken.

Mit dabei waren u. a. Künstlerinnen und Künstler sowie Kollektive: Katalin Bereczki-Kossack, Anna Sette, Christine Solf, Katalina Koss, Juliana Gaspar, Melike Kerpel, Simone Stamm, Theopistos Tzioutzias und Maria Kriegmaier.

Workshop Bauzaungestaltung mit der Nachbarschaft:

IN VIA & The Stack

Gemeinschaftlich mit den Bewohnerinnen des Mädchenwohnheims IN VIA und der Künstlerin Maria Kriegmaier wurde die Sichtschutzwand zur daneben liegenden Baustelle The Stack im Rahmen eines Workshops gestaltet. Die Idee dahinter war, die Nachbarschaft aktiv in das Projekt mit einzubinden und so einen Beitrag zur gegenseitigen Verständigung zu leisten. Bei einem Brainstorming wurden zuerst gemeinschaftlich Motive entwickelt, die dann auf die Wand aufgebracht wurden.



KAPITEL 3

Our Buildings



Einleitung
42

ESG im Development
44

ESG im Asset Management
50

ESG im Investment Management
54

Operations
56

Case Studies
60

Ausblick 2024
73

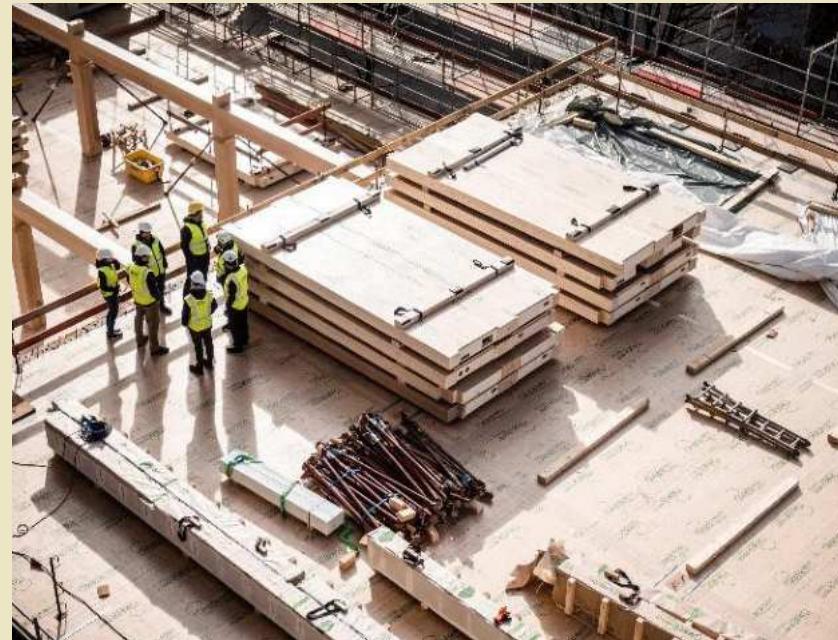
OUR BUILDINGS.

UNSERE VISION.

Vier Kerndisziplinen für nachhaltige Immobilien und zukunftsstarke Werte.

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

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



Climate Action
Transparency
Community Engagement



OUR BUILDINGS. EINLEITUNG.

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



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 Nutzende zu integrieren. Das Ganze wird bestens 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 Facility- und Property-Management-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.

4. OPERATIONS

Shared Spaces,
Communitybuilding,
Hospitality & Service

Im Bereich Operations steht ACCUMULATA für die Entwicklung und Umsetzung von flexiblen Betreibermodellen für Shared Spaces in Bürogebäuden sowie Quartieren. Als Betreiber bieten wir Bestandshaltern, Projektentwicklern, Eigennutzern und mietenden Unternehmen ab sofort über Flächen hinaus On-Site-Management, Hospitality- und Servicedienstleistungen an. Wir bringen ganzheitliche Services auf höchstem Qualitätsniveau, individuelles Design und urbanen Lifestyle in Bürogebäude und leisten dadurch einen Beitrag zu besserer Vermietbarkeit.

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 CO₂-Emissionen im Betrieb, aber auch im Bau gelegt wird. Darüber hinaus wird bei allen Projekten mindestens eine DGNB- oder LEED-Gold-Zertifizierung angestrebt und durch weitere standortspezifische Nachhaltigkeitskonzepte ergänzt. Dafür verwenden wir unter anderem unser umfangreiches Embodied- und Operational-Carbon-Benchmarking als auch die Dokumentation von Materialien und Kreislaufwirtschaftsansätzen.



ESG IM DEVELOPMENT.

WORAUF LEGEN WIR BEI UNSEREN
PROJEKTENTWICKLUNGEN WERT?



ENERGIE- EFFIZIENZ

+ Emissionen im Betrieb

- Maximal reduzierter Primärenergiebedarf
- Ausbau von erneuerbaren Energien
- Gebäudebetriebs-/Verbrauchsmonitoring 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

Case Studies

K13
Seite 61

The Stack
Seite 64

The Q
Seite 67

ESG IM DEVELOPMENT.

ENERGIE-EFFIZIENZ

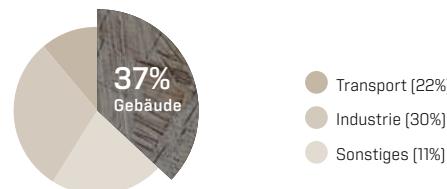
+ Emissionen im Betrieb

Immobilien spielen eine zentrale Rolle bei der Nutzung natürlicher Ressourcen, beim Energieverbrauch und bei den Emissionen von Treibhausgasen wie CO₂. Es wird geschätzt, dass Gebäude für mehr als ein Drittel des weltweiten Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen verantwortlich sind.¹

Energie, 2022¹



CO₂-Emissionen, 2022¹



¹Global 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 die Vermeidung von Wärmeerzeugern auf Ölbasis). Somit können wir die CO₂-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 Energiebedarfs „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.

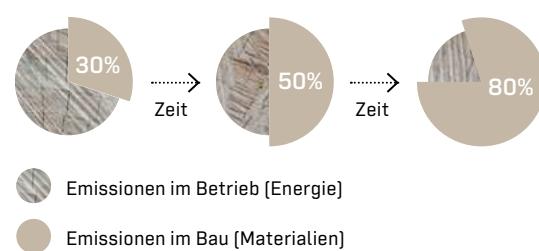
Intelligente Steuerung

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 CO₂-Sensoren sind ein gesundes Raumklima und ein hoher Nutzerkomfort sichergestellt.

RESSOURCEN-SUFFIZIENZ

+ Emissionen im Bau

Da Gebäude immer energieeffizienter werden und sich der Energiesektor immer weiter dekarbonisiert, spielen die Emissionen von gebundenem CO₂ eine immer größere Rolle im Gesamt-CO₂-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. Dabei stößt ein neues Gebäude während seiner Bauzeit (zwei bis drei Jahre) etwa 950 kg CO₂e/m² aus und es wird mit dem derzeitigen Energiemix weitere 30 Betriebsjahre dauern, bis das Gebäude die gleiche Menge an betrieblichen CO₂-Emissionen freisetzt.¹

Deshalb müssen Ressourcen suffizient eingesetzt werden. Es gilt bei der Bewertung/Planung von Baumaßnahmen so viel bestehende Gebäudestruktur wie möglich zu erhalten und statt Primärrohstoffen

recycelte und nachwachsende Rohstoffe zu priorisieren. Der CO₂-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 und detaillierte Ökobilanzen nach marktüblichen Standards, um Nachvollziehbarkeit und Transparenz zu gewährleisten. Durch die Dokumentation der verwendeten Materialien in einem Materialpass kann der Wertehalt der Materialien über den gesamten Lebenszyklus gesichert und die Wiederverwendung von Materialien in Zukunft erleichtert und erhöht werden.

Repositionierung vor Abriss/Neubau

Die wesentlichen, unmittelbaren Emissionen, die bei einem Neubau entstehen, können nicht immer die potenziellen Emissionseinsparungen aus dem zukünftigen Betrieb rechtfertigen. Daher muss die bestehende Bausubstanz so lange wie möglich erhalten und genutzt werden. So können erhebliche CO₂-Emissionen direkt vermieden werden. Wenn ein Neubau erforderlich ist, muss die Verwendung von mineralischen Primärrohstoffen so weit wie möglich reduziert werden und stattdessen sollten organische Materialien wie z. B. Holz und Lehm verwendet werden. Deshalb spielen bei ACCUMULATA die Emissionen von gebundenem CO₂ 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 von max. 470 kg CO₂e/m² (für die Lebenszyklusphasen A1-A3, B4, C3-4, und D)² einzuhalten.

Sekundärrohstoffe

Um die Emissionen im Bau noch weiter zu reduzieren, ist es außerdem notwendig, sekundäre Baustoffe einzusetzen. Bei ACCUMULATA wird standardmäßig Recyclingbeton eingesetzt und eine CO₂-reduzierte Betonrezeptur sichergestellt. Bei Abriss/Neubau-Projekten wird darauf geachtet, so viele alte Materialien und Produkte 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 CO₂-Berechnungen und -Studien und begleitet das Gebäude über seine komplette Lebensdauer. Somit erhalten die Materialien bis zum Ende ihrer Nutzungsdauer ihren Wert und können 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 Planungsteam 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, Fassaden 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 steigern, 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 Stellplätze, 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. ◀

KEY BUILDING FACTS.

DEVELOPMENT.

Ein durchschnittliches ACCUMULATA Development ...

PV-Anlage

Jedes neue Gebäude wird mit Photovoltaikanlagen ($\varnothing 400 \text{ m}^2$) ausgestattet, die je nach Standort an das Objekt angepasst werden.

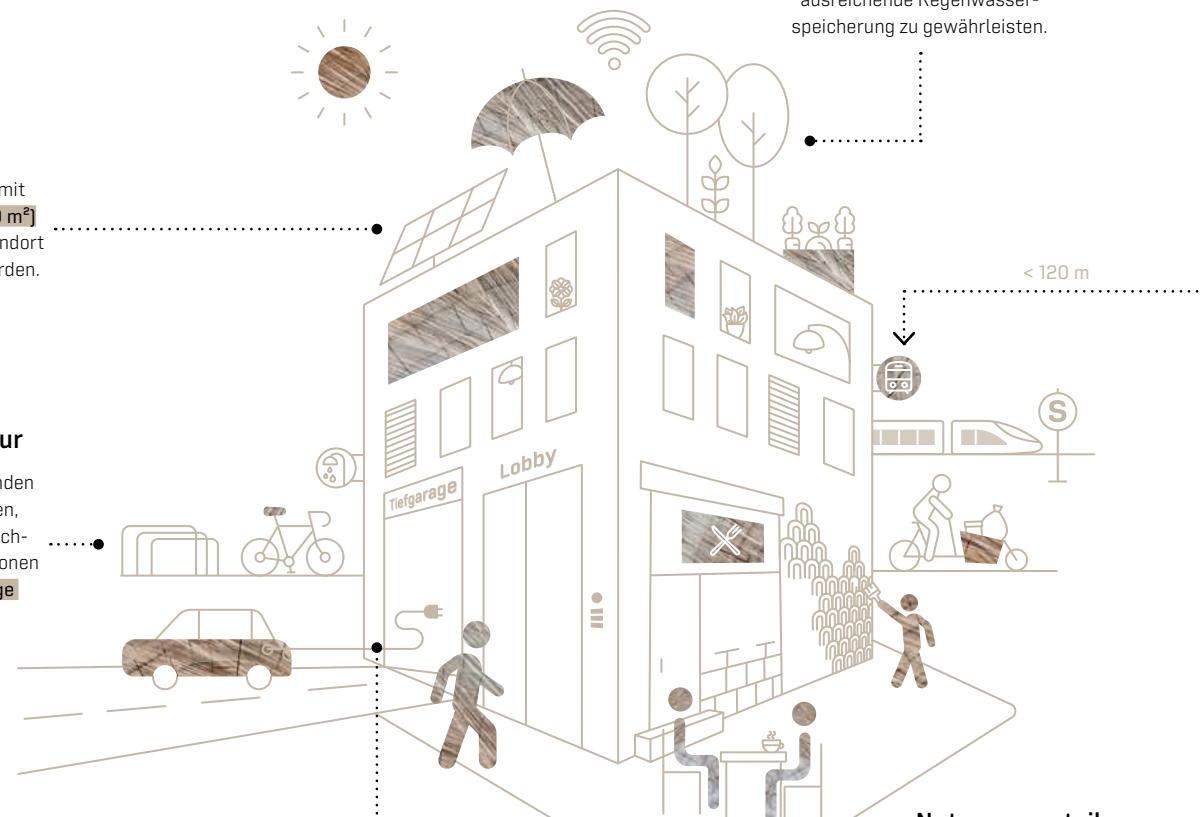
Fahrradinfrastruktur

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



DGNB-Zertifizierung

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



Stellplätze

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

Begrünte Dachflächen

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



Emissionen von gebundenem CO_2 von **ca. 370 kg $\text{CO}_2/\text{e/m}^2$ Nettogrundfläche** [A1-A3].

ÖPNV-Anbindung

Der Weg zur nächsten ÖPNV-Haltestelle ist durchschnittlich **nicht länger als 120 m**.



Energieverbrauch

Durchschnittlicher Energieverbrauch von **ca. 52 kWh/ $\text{m}^2\text{a.}$**

Mit durchschnittlich geplanten **33.000 m^2** Mietfläche pro Development ist viel Platz für gemischte Nutzungseinheiten.

ASSET MANAGEMENT

Bei ACCUMULATA steht im Asset Management die Datenerfassung weiterhin an erster Stelle. Mithilfe der Alasco-Plattform werden die Verbräuche in allen Bestandsobjekten gemonitort.

Im Jahr 2023 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 nun stufenweise in die Umsetzung geben. Es wurde aktiv mit Mietern und Facility- und Property-Management hinsichtlich ESG diskutiert und unser zweites GRESB-Reporting erfolgreich abgeschlossen.



ESG IM ASSET MANAGEMENT.

WAS MACHEN WIR MIT UNSEREN BESTANDSOBJEKten?



DATENERFASSUNG

+ EMISSIONSMONITORING

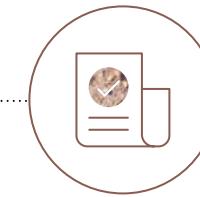
- ▶ Verbrauchsdaten im monatlichen Turnus für Strom, Wärme, Wasser und Abfall
- ▶ Monitoring und Optimierung der Assets mittels Alasco-Plattform
- ▶ Analysen von „Stranded Assets“ durch Benchmarking gegen den CRREM-Pfad (CRREM = Carbon Risk Real Estate Monitor) inkl. Maßnahmenprüfung



GEBAÜDE- OPTIMIERUNG

+ EMISSIONSREDUZIERUNG

- ▶ Aufbau eines Energiemanagementsystems
- ▶ Prädiktive Regelung der Anlagentechnik zur Optimierung des Raumklimas
- ▶ Austausch und Upgrade der technischen Gebäudeausrüstung
- ▶ Bauliche Maßnahmen als letztes Mittel
- ▶ Zertifizierung im Bestand (falls noch nicht vorhanden)



ESG- EDUCATION

+ REPORTING

- ▶ Einbindung der Mieter durch Green Leases und Mietergespräche
- ▶ Austausch und Schulung von Facility- und Property-Management hinsichtlich ESG
- ▶ Jährliches GRESB-Reporting auf Assetebene

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 CO₂-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 über-

tragen 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-Grad-Ziel einzuhalten. Das „Stranded-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.

GEBAÜDEOPTIMIERUNG

+ EMISSIONSREDUZIERUNG

Nachdem die Gebäudeperformance umfangreich erfasst wurde und ein Monitoringsystem implementiert worden ist, können konkrete Maßnahmen definiert und umgesetzt werden, um das Gebäude hinsichtlich der Verbräuche und CO₂-Emissionen zu optimieren. Dazu setzen wir in der Regel zuerst ein Energiemanagementsystem ein, das mit Smart Metering und digitalen Gebäudezwillingen die bereits vorhandenen Gebäude- systeme 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 Außenabdämmung oder neue Fenster, umgesetzt.

Energiemanagementsysteme

Wir setzen in unseren Gebäuden umfangreiche Energiemanagementsysteme ein. Hierzu gehören das Nachrüsten von Smart Metering, um die automatisierte Datenerfassung im erhöhten Turnus (idealierweise täglich) zu ermöglichen, sowie der Einsatz eines digitalen Gebäudezwillings. Durch die Implementierung eines digitalen Zwilling ist es möglich, die Gebäudeleittechnik und alle Gebäude- systeme abzubilden und durch KI optimal zu steuern. Darüber hinaus kann der digitale Zwilling auch für die prädiktive Steuerung und Wartung genutzt werden.



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 [PM/FM]. 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, ihnen 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.

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 werden zum Beispiel die Dämmung der Gebäudehülle ausgetauscht oder Fenster und Fassadenelemente teilweise oder flächendeckend ersetzt. Bei baulichen Maßnahmen wird auf nachhaltige, lokale und kreislauffähige Materialien geachtet.

Zertifizierung im Bestand

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

Facility- und Property-Management

Wir vereinbaren „grüne“ FM- und PM-Verträge, die die Lieferung von ESG-Daten beinhalten. Durch eine geplante Einbindung von FM und PM in die Alasco-Plattform wird außerdem die Datenerfassung erleichtert. Somit können Schnittstellen reduziert und die Datenqualität verbessert werden.



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. ◀

INVESTMENT MANAGEMENT

Der Bereich Investment Management bietet ein breites Spektrum an Dienstleistungen rund um die Immobilienanlage. Dazu zählen das Transaction Management, das alle kaufmännischen und technischen Aspekte abdeckt, sowie die Unterstützung bei der Strukturierung und Auflage von regulierten und nicht regulierten Investmentstrukturen in Deutschland und Luxemburg. Bei der Initiierung entsprechender Investmentstrukturen unterstützen wir im Rahmen der Einhaltung der aktuellen Taxonomie-Anforderungen und legen die Basis für eine effiziente Erfüllung aller Berichtspflichten der Offenlegungsverordnung.

Darüber hinaus agiert das Investment Management im hochaktuellen Segment der Distressed Assets und deckt mit der Inhouse-Kompetenz die operative Projektübernahme und Neuaufstellung von Not leidenden Projekten ab und bringt die Erfahrung in der insolvenzrechtlichen Begleitung solcher Projekte ein.



ESG IM INVESTMENT MANAGEMENT.

WIE WIRD IN ZUKUNFT INVESTIERT?



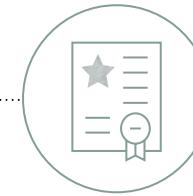
ESG-QUALITÄT ALS INVESTITIONS- KRITERIUM

- In Zeiten geringerer Investitionsvolumina und hoher Marktunsicherheit werden die ESG-Qualitäten einer Immobilie zu einem sehr stark wertbeeinflussenden Faktor.
- Objekte mit Gold- oder Platinzertifizierungen sowie geringen CO₂-Fussabdruck im Betrieb rücken in den Fokus langfristiger Investitionsstrategien. Objekte mit mittleren oder schlechten ESG-Qualitäten sind nur mit sehr guten Lagequalitäten fungibel.



MANAGE TO GREEN

- Investoren erkennen die Notwendigkeit ihre Bestandsportfolios wieder aktiv zu managen und mit Hinblick auf den CO₂-Fussabdruck zu optimieren.
- Zentraler Kern der jeweiligen Portfoliostrategien ist entweder die Portfoliobereinigung nicht ESG-konformer Objekte oder die Revitalisierung hin zu einem marktgängigen ESG-Standards.



DISTRESSED ASSETS

Bei der Übernahme von sogenannten Special Situations und Distressed Assets ist es in der Regel notwendig, neue ESG-Standards und Planungsvorgaben für eine gesteigerte ESG-Qualität von Projekten zu definieren. Investoren und Gläubiger müssen hier von einem stimmigen Gesamtkonzept überzeugt werden, nur so lassen sich Refinanzierungen sinnvoll finden und Kapitalgeber von der Zukunftsfähigkeit überzeugen.

OPERATIONS

Im Bereich Operations steht ACCUMULATA für die Entwicklung und Umsetzung von flexiblen Betreibermodellen für Shared Spaces in Bürogebäuden sowie in Quartieren.

Als Betreiber bieten wir Bestandshaltern, Projektentwicklern, Eigennutzern und mietenden Unternehmen ab sofort über Flächen hinaus On-Site-Management, Hospitality- und Servicedienstleistungen an. Wir bringen ganzheitliche Services auf höchstem Qualitätsniveau, individuelles Design und urbanen Lifestyle in Bürogebäude und leisten dadurch einen Beitrag zu besserer Vermietbarkeit.



ESG IN OPERATIONS.

WIE WERDEN DIE IMMOBILIEN DER ZUKUNFT BETRIEBEN?

Unsere Lösungsansätze entwickeln sich aus den Bedürfnissen und Anforderungen der Nutzer von morgen. Wir wollen urbanen Lifestyle in Büroimmobilien der Zukunft bringen und leisten so einen Beitrag zu besserer Vermietbarkeit.



BENEFITS

- ▶ Nutzer und Eigentümer profitieren gleichermaßen. Mieter können auf ineffiziente Konferenzräume in ihren Flächen verzichten und gleichzeitig attraktive Konferenzbereiche buchen. Eigentümer können ihre Allgemeinflächen aktivieren und zusätzliche Dienstleistungen für Mieter und externe Nutzer implementieren. Eine deutliche Attraktivitätssteigerung der Flächen schafft Synergien für beide Seiten.
- ▶ Durch die Beauftragung eines externen Serviceanbieters durch den Eigentümer bleibt die Investmentstruktur vor einer gewerbesteuerlichen Infizierung sicher.



EFFIZIENZ

Durch die Implementierung von flexiblen Conference Spaces, Working Lofts und deren flexibler Zu- und Anmietung können Mieter und externe Nutzer ihren Flächenbedarf flexibel anpassen. Ebenso kann die Flächenauslastung im Gebäude erhöht werden. Projektteams oder externe Berater können kurzfristig im Gebäude untergebracht werden und durch voll ausgestattete Flächen schnell ihre Arbeit aufnehmen. Ein additives Serviceangebot sowie die Möglichkeit, Events zu veranstalten, erhöht die Nutzungsvielfalt.



ZUGÄNGLICHKEIT

Büroimmobilien der Zukunft müssen sich zu öffentlich zugänglichen, erlebbaren Räumen wandeln. Ein aktives Management der Allgemeinflächen öffnet Räume und senkt Zugangsbarrieren. Durch das aktive Community-Management der ACCUMULATA Operations und die Aktivierung der Flächen für externe Nutzer, Events und Veranstaltungen wird das lokale Umfeld eingebunden und bietet additive Angebote.

OPERATIONS.

SPACES FOR PEOPLE.



WORK SPACES: CO-WORK & FOCUS WORK

- ▶ Co-Working und kleinteilige, exklusiv vermietete Büroflächen
- ▶ Vollumfängliche Büroausstattung
- ▶ Flexible Laufzeiten und variable Fit-outs [z. B. möblierte Units]
- ▶ Variable Anmietmodelle [z. B. Managementvertrag, Mietvertrag mit Fix- und/oder Umsatzmiete]

MEETING SPACES: COOPERATE & TEAMWORK

- ▶ Konferenzräume und Eventflächen
- ▶ Vollumfängliche Ausstattung (Mobilier, Technik, Highend-Medientechnik etc.)
- ▶ Auf Tages- oder Stundenbasis vermietet
- ▶ Mietbar für 2-199 Personen
- ▶ Nutzbar durch Mieter des Gebäudes und durch Externe

COMMUNITY SPACES: NETWORK & SOCIALIZE

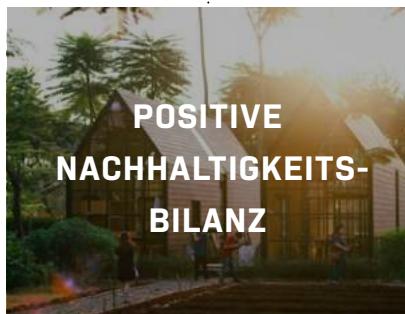
- ▶ Individuell gestaltete Gemeinschaftsflächen [Lobby, Innenhof, Dachgarten, Fitness-Area etc.]
- ▶ Flexibles Angebot an Services für die Mieter im Gebäude
- ▶ Community-Management



STÄRKUNG DER
ATTRAKTIVITÄT DER
MIETFLÄCHEN



ZUSÄTZLICHES
ERTRAGSPOTENZIAL



POSITIVE
NACHHALTIGKEITS-
BILANZ

OPERATIONS. DIE VORTEILE UNSERES BETREIBERKONZEPTS.

Unsere Lösungsansätze entwickeln sich aus den Bedürfnissen und Anforderungen der Nutzer von morgen. Wir wollen urbanen Lifestyle in Büroimmobilien der Zukunft bringen und leisten so einen Beitrag zu besserer Vermietbarkeit.



STÄRKUNG DER
MIETER-
BEZIEHUNGEN



MINIMIERUNG VON
STEUERLICHEN
RISIKEN



AKTIVIERUNG VON
ALLGEMEIN-
FLÄCHEN

CASE STUDIES





K13.

MÜNCHEN

Kaufingerstraße 11a und 13

CASE STUDY

BESTANDSERHALT. FACTS.

Von der bestehenden Gebäudestruktur werden **ca. 75%** erhalten.

#facts



CASE STUDY

NEUES QUARTIER. EINZELHANDEL WIRD ZU MIXED USE.



#Denkmalschutz

Im Herzen von München, zwischen Marienplatz und Stachus, auf Höhe der Frauenkirche, befindet sich das Gebäudeensemble an der Kaufingerstraße 13. Teil davon ist das 1907 errichtete Singer-Haus. Dieses steht, genau wie die Natursteinfassade des restlichen Gebäudes, unter Ensemble-Denkmalsschutz. Beide zusammenhängenden Gebäudeteile erstrecken sich von der Fürstenfelder Straße bis an die hoch frequentierte Fußgängerzone an der Kaufingerstraße.



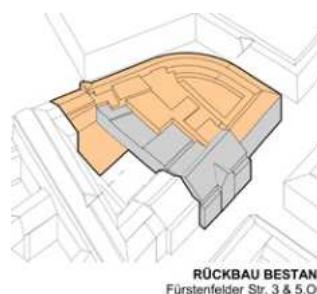
#InnerCity

Im Rahmen einer Bestandsrevitalisierung soll aus der primären Nutzung des Einzelhandels eine zukunfts-fähiges Mixed-Use-Immobilie entstehen, die neben Büros auch Einzelhandel und Gastronomie beinhaltet. Vorgesehen ist ein Teilabriß mit Neubau einer geöffneten Gebäudestruktur unter **Erhalt von ca. 75%** des bestehenden Tragwerkes. Dadurch wird im Vergleich zu einem Neubau ein wesentlicher Teil grauer Emissionen sowie Ressourcen eingespart.

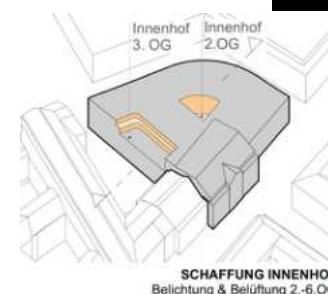
Um die erforderlichen Lichtverhältnisse für die Büroflächen im zweiten bis fünften Obergeschoss zu schaffen, werden zwei neue Innenhöfe integriert. Ergänzt werden diese mit terrassierten Balkonen, die von den Büroflächen aus zugänglich sind.

Trotz der Einschnitte in die Struktur durch die Innenhöfe kann aufgrund der Neugestaltung des fünften und der **Aufstockung** eines sechsten Obergeschosses die Gesamtfläche vergrößert werden. Zusätzlich wird die **Flächeneffizienz** mithilfe neu gestalteter Grundrisse und Erschließungskernen verbessert.

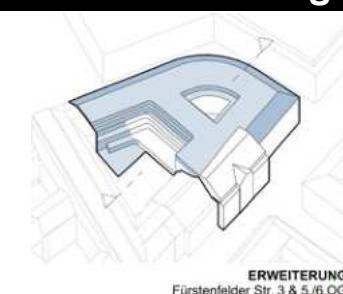
Da über 90% der technischen Anlagen in den Untergeschossen positioniert werden, bleibt auf den Dachflächen viel Gestaltungsfreiraum. Die **begrünten Innenhöfe und Dachflächen** bieten den Nutzern einen ruhigen Rückzugsort inmitten der lebendigen Umgebung. ▶



RÜCKBAU BESTAND
Fürstenfelder Str. 3 & 5.OG



SCHAFFUNG INNENHOF
Belichtung & Belüftung 2.-6.OG



ERWEITERUNG
Fürstenfelder Str. 3 & 5./6.OG

#BestandsErhaltung



THE STACK.

MÜNCHEN

Goethestraße 11,
Schwanthalerstraße 36, 38

CASE STUDY



HOLZ-HYBRID-GEBÄUDE.

FACTS.

Über 1.800 m³
Fichtenholz
aus nachhaltig
bewirtschafteten
Wäldern
werden verbaut.

#TimberHybrid

CASE STUDY

GEBÄUDE DER ZUKUNFT. NACHHALTIG IN JEDER HINSICHT.



The Stack emittiert im Bau **30% weniger CO₂e** als die deutsche Standardbauweise.

Die **Holz-Hybrid-Bauweise** reduziert die grauen Emissionen des Gebäudes um ca. 30% im Vergleich zur deutschen Standardbauweise. Gleichzeitig erhöht der hohe Holzanteil das Wohlbefinden der Nutzer um bis zu 15%. Mit Hilfe eines **Madaster-Materialpasses** werden die eingebauten Materialien und Bauteile dokumentiert. Dies erleichtert das spätere Wiederverwenden der Bauteile und das Recycling der Materialien bei einer Sanierung oder einem Rückbau.



Nachhaltiges Gebäude
DGNB Vorzertifikat in Platin



Als eines der nachhaltigsten Bürogebäude Deutschlands mit DGNB- und LEED-Platin-Vorzertifikaten erfüllt The Stack im südlichen Münchener Bahnhofsviertel höchste Ansprüche an die Nachhaltigkeit. Der **ganzheitliche Ansatz** gewährleistet die Langlebigkeit des Gebäudes. Von grüner und blauer Infrastruktur über Smart-Building-Technologien bis hin zur flexiblen Nutzungsgestaltung erfüllt das Projekt alle Voraussetzungen für das „Büro der Zukunft“.

#GreenRoof



#HolzHybrid



Die **SmartScore-Zertifizierung** unterstützt dabei, zukunftsfähige, digitale Lösungen zu definieren, die einen hohen Effizienzstandard und eine gesunde, nutzerzentrierte Arbeitsumgebung ermöglichen.

Das **WiredScore-Platin-Zertifikat** bestätigt die innovativen Technologielösungen und Infrastruktur, die eine herausragende digitale Konnektivität und eine zuverlässige Internetverbindung garantieren.

Durch die flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten des Atriums im Erdgeschoss kann die offene Fläche optimal genutzt werden. Von öffentlichen Vorträgen über Mittagessen mit den Kollegen bis zu Abendveranstaltungen kommen verschiedene Nutzungsarten unter. Es entsteht ein lebendiges Umfeld und ein zentraler Kommunikationspunkt.

Durch das effiziente Be-wässerungssystem kann der Wasserverbrauch zur Pflanzbewässerung um bis zu **80%**² gesenkt werden.

Fassadenbegrünung

#RegenWasser



Sowohl die Dach- als auch die Fassadenbegrünung werden an trockenen Tagen durch das in der Zisterne gespeicherte Regenwasser versorgt. Durch eine automatisierte Wasserregulierung kann der Pflegeaufwand reduziert werden. Das überschüssige Regenwasser wird über eine Rigole ins Grundwasser geleitet und trägt so trotz des hohen Versiegelungsgrades zum Konzept der **Schwammstadt** bei.

#AufenthaltsQualität



Zentraler Kommunikationspunkt

¹https://greenplantsforgreenbuildings.org/wp-content/uploads/2015/08/Human-Spaces-Report-Biophilic-Global_Impact_Biophilic_Design.pdf
²<https://www.hydro-profi-line.com/hydro-profi-line-pflanzsysteme/>

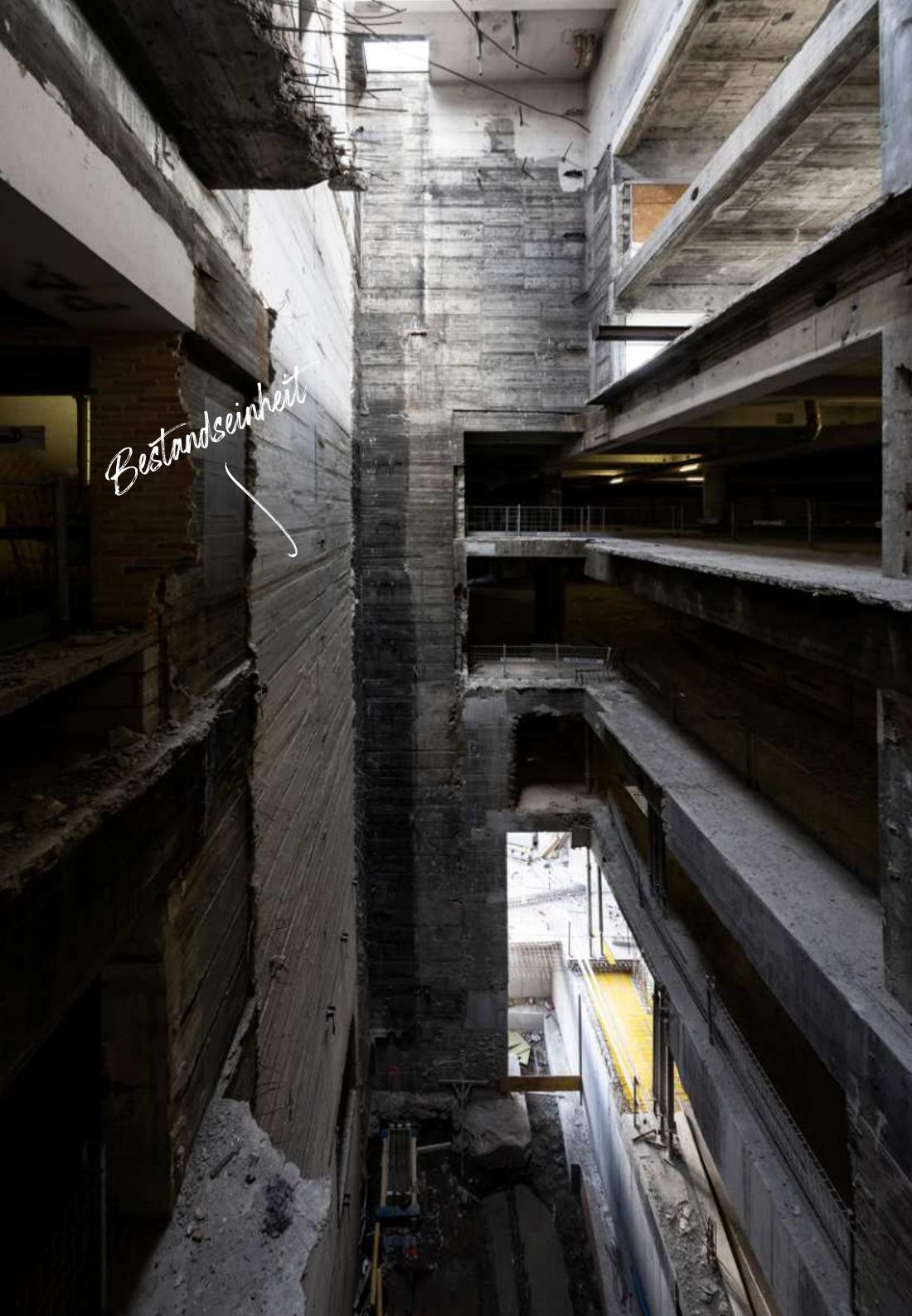


THE Q.

NÜRNBERG

ehemaliges Quelle Areal

CASE STUDY



REVITALISIERUNG. FACTS.

Ein neues Gebäude emittiert während die Bauzeit etwa **950 kg CO₂e/m²**, das Gleiche wie über **30 Jahre Betrieb**.

#HybridTimber

THE Q.

REVITALISIERUNG DER
ALTEN QUELLE NÜRNBERG.

Das ehemalige Quelle-Areal im Westen Nürnbergs gilt als Synonym für das deutsche Wirtschaftswunder. Der Bau des Areals nach Plänen des Architekten Ernst Neufert begann in den 1950er Jahren und wurde in fünf Bauabschnitten auf einer Gesamtfläche von 250.000 m² als ehemaliges Versandzentrum ausgebaut. Das denkmalgeschützte Gebäude mit seiner Klinkerfassade und den langen Fensterbändern stand seit der Insolvenz der Quelle im Jahr 2009 leer.

Krisenmanagement

Im Zuge des Marktumschwungs 2022/2023 konnte der bisherige Entwickler das Projekt nicht fortsetzen und die Objektgesellschaft musste im Herbst 2023 Insolvenz anmelden. In Folge wurde ein sofortiger Bau- stopp angeordnet. Durch aktives Krisenmanagement der ACCUMULATA konnte binnen weniger Wochen das Projekt vollständig übernommen und fortgeführt werden. Dies erfolgte in enger Abstimmung mit dem Insolvenzverwalter, dem Investor und den bisherigen Bau- und Projektpartnern. Das Projekt wird nach der

überwundenen Insolvenz unter Koordinierung der ACCUMULATA bis 2026 fertiggestellt.

Bauen im Bestand

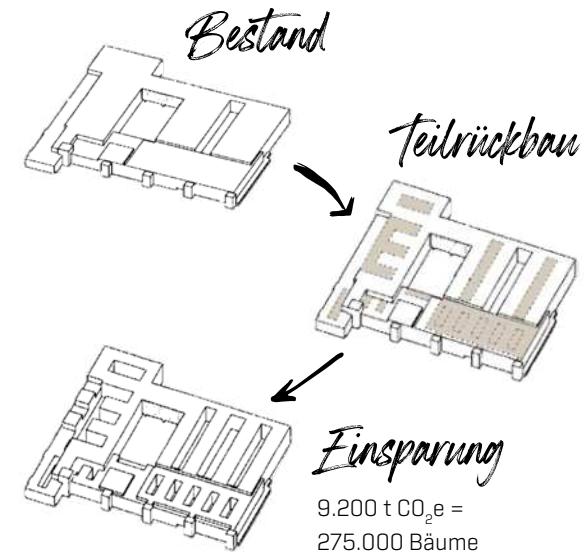
ACCUMULATA agiert im Projekt Q als Service Developer für den gewerblichen Teils des Quelle-Areals mit dem Projektnamen „THE Q“. In den zwei Bauteilen 1 und 4 entstehen auf rd. 60.000 m² ein modernes Behördenzentrum sowie ein breites Nahversorgungsangebot inkl. neuer Tiefgarage.

Embodied Carbon

Die Revitalisierung einer denkmalgeschützten Industrieimmobilie stellt hohe Anforderungen an Planer, ausführende Firmen und das Projektteam. Die unterschiedliche Bausubstanz des Altbau und die Erhaltung der Tragfähigkeit der Gebäudestruktur in Verbindung mit den notwendigen Einschnitten für neue Lichthöfe bergen viele Unwägbarkeiten.

Durch den Erhalt großer Teile der Bausubstanz können 50% der grauen Energie eingespart werden. Rund

9.200 Tonnen CO₂e werden allein in den Bauteilen 1 und 4 gegenüber einem vergleichbaren Neubau eingespart. Dies entspricht in etwa der CO₂-Bindung von 275.000 Bäumen.





MARK.

MÜNCHEN

Landsberger Straße 344

CASE STUDY



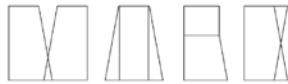
OPERATIONS. STATEMENT.

Das durch ACCUMULATA Operations implementierte **Community Management** trägt zur Mieterbindung bei und fördert langfristige Mietverhältnisse.

#valueproposition

CASE STUDY

WORK SPACES: CO-WORK & FOCUS WORK.



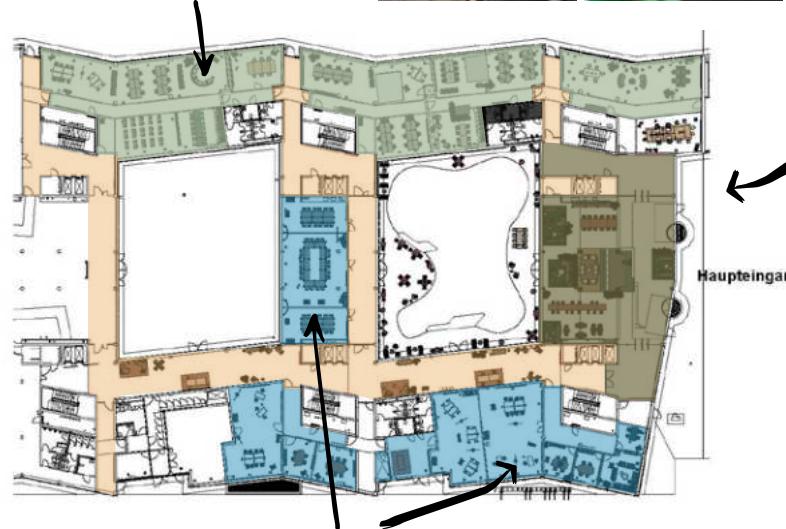
Im MARK München wurde der erste Use-Case für das neue Betreiberkonzept der ACCUMULATA Operations realisiert. In der 2023 fertiggestellten Büroimmobilie im Münchner Westen wurde in Zusammenarbeit mit dem Eigentümer ein kombiniertes Management- und Mietkonzept implementiert. Die ACCUMULATA Operations übernimmt das On-Site-Management und den Service in Teilstücken des MARK und bietet ein breites Servicespektrum für Mieter und Gäste des MARK.

#SharedSpaceOperator

Das innovative Flächenkonzept bietet in den Erdgeschossflächen des MARK einen Dreiklang aus attraktiven Community Spaces im Bereich der Lobby und der Magistrale. Der voll ausgestattete Konferenz- und Eventbereich für Events mit bis zu mehreren Hundert Besuchern sowie attraktive Workspaces, die voll eingerichtet als additive Arbeitsflächen genutzt werden können. Event und Workspaces sind kurzfristig und flexibel für Mieter und Externe anmietbar.

Flex Space Work Spaces:

Co-Work & Focus Work



Service Space

Conference & Event



Community Space Lobby



Effizient für Mieter

Durch die drei aktivierten Nutzungsbereiche haben Mieter die Möglichkeit, Konferenz- und Besprechungsräume flexibel nach Bedarf anzumieten. Eine ineffiziente Flächenverhöaltung im Mietbereich entfällt und schafft Flächeneffizienz im jeweiligen Mietbereich.

AUSBLICK 2024.

1

Aktives Bestandsmanagement

Der Ausblick auf das Jahr 2024 bleibt herausfordernd. Die Immobilienbranche wird sich weiter konsolidieren, eine kurzfristige Trendwende ist aus heutiger Sicht nicht zu erwarten. Erfolgreich werden nur Marktteilnehmer sein, die agile Lösungen anbieten und sich schnell an eine veränderte Nachfragesituation anpassen können.

Der marktbedingte Rückgang der Bautätigkeit wird mittelfristig zu einem Mangel an „grünen“ Büroflächen führen, während die Nachfrage nach modernen und ökologisch nachhaltigen Büroflächen weiter kontinuierlich steigen wird. Die Transformation von Gebäuden muss zukünftig stärker im Lebenszyklusansatz gedacht werden. Die Optimierung des betrieblichen CO₂-Fußabdrucks wird nicht mehr ausreichen. Die Diskussion um den Abriss von Bestandsgebäuden wird in Zukunft kontroverser geführt werden. Wird „Bauen das neue Rauchen“? Welche Substanz „muss“ erhalten werden, um die notwendigen Klimaziele der Branche zu erreichen? Was bedeutet ein zukunftsfähiges Gebäudekonzept? Wie müssen Büroimmobilien in

Zukunft gedacht und gestaltet werden? Neue Herausforderungen für 2024, für die wir Lösungen entwickeln werden. Für den Themenkomplex „Office as a Service“ haben wir mit der ACCUMULATA Operations den ersten Grundstein gelegt. Wir werden genau verfolgen, welche Dienstleistungen nachgefragt werden und wie die Hospitalisierung der Büroimmobilie sinnvoll ausgebaut werden kann. Die Nachfrage der Nutzer wird uns dabei leiten. Ein treibender Faktor wird die Steigerung der Auslastung verbunden mit einer hohen Mieterbindung der Flächen und Services sein. Mit Blick auf die Auslastung müssen bestehende Flächen besser und intensiver genutzt werden. Hier werden wir uns als Branche zukünftig kritisch mit der Frage der Energieintensität und des Energieverbrauchs von Gebäuden auseinandersetzen müssen. Insbesondere vor dem Hintergrund der sich derzeit etablierenden ESG-Ratings und -Reportings. Die Faktoren Flächennutzung und Nutzungsintensität werden nach wie vor ver nachlässigt. Ein schlecht genutztes Gebäude darf kein besseres Rating erhalten als ein intensiv genutztes.

Social Impact wird für uns als urbane Stadtgestalter immer wichtiger. Der gemeinnützige Munich Art District versteht sich als Brücke zwischen Kunst, Kultur und Community Building. Kultur und soziales Engagement rund um unsere Projekte werden zum Must have. Kunst als kultureller Baukasten für das urbane Umfeld wird zum Treiber.

Wir werden unser Konzept zur regionalen CO₂-Kompensation weiter vorantreiben und dabei deutlich über die Metrik des CO₂-Fußabdrucks hinausgehen. So wird auch 2024 wieder ein dynamisches Jahr für ACCUMULATA auf der ESG-Journey. Wir freuen uns darauf, unsere Kunden und Mitarbeitenden als Teil der Lösungen eng einzubinden.

Schließlich wird uns auch die Frage beschäftigen, wie die notwendige Transformation von Gebäuden und Standorten vonstattengehen kann und welchen Beitrag wir als Immobilienentwickler und -manager dazu leisten können. Auch im Hinblick auf die zunehmende Verantwortung der Immobilieneigentümer, über die Grundstücksgrenzen hinaus zu denken, insbesondere wenn es um die Energieerzeugung und die Bereitstellung der sozialen Infrastruktur für die Städte von morgen geht. ▶

2

Smart Building



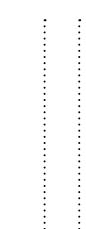
3

Art & Social Impact



4

Office as a Service



5

Transformation Standorte & Gebäude

ACCUMULATA Group GmbH

Rindermarkt 5 | 80331 München

T. +49 89 178035-0

info@accumulata.de

www.accumulata.de

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

Impressum

Stand: Juni 2024

Text, Konzept, Redaktion: ACCUMULATA

Grafik, Layout, Illustration: Yasmin Karim, yasminkarim.de

Visualisierung Titelbild: Sebastian Thiel, 3d-visualisierung-thiel.de

Bildnachweise

- Fotos Team, Räumlichkeiten - @Leonie Lorenz
S. 3 - @Leonie Lorenz
S. 6 - iStock/Terra0
S. 11 - iStock/julief514
S. 11, 26 - Shutterstock/Sompichit-Salangsing
S. 11 - iStock/golero
S. 21, 26 - Natürlich
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.com/TIstudio
S. 26 - Shutterstock.com/In-Green
S. 26 - Shutterstock.com/Jacob-09
S. 26 - Shutterstock.com/rem13
S. 33 - FreePik/The Yuri Arcurs Collection
S. 35, 38, 40 - @Ben Bartel
- S. 40 - @Maria Kriegmaier
S. 42 - @Leonie Lorenz
S. 58 - Unsplash/brooke-cagle
S. 58 - Pexels/diva-plavalaguna
S. 58 - Pixabay/bronzedigitals
S. 59 - Unsplash/shridhar-gupta
S. 59 - Unsplash/chuttersnap
S. 59 - Unsplash/verdian-chua
S. 59 - Shutterstock.com/G-Stock-Studio_Web
S. 59 - Unsplash/nicholas-cappello
S. 59 - Unsplash/Jeff Sheldon
S. 62, 63 - @Oliv Architekten
S. 63 - @Fairfleet
S. 65, 66 - @rendart
S. 68 - @JD-Kielkowski
S. 71, 72, 73 - @Marc Gilardone Fotografie
S. 72 - AdobeStock/GalakticDreamer
S. 72 - Unsplash/christiann-koepke
S. 72 - Sheciety