

## **Real Estate meets Operations: ACCUMULATA gründet Shared Space Operator für Büroimmobilien in Kooperation mit New Work-Pionier Michael O. Schmutzer**

**Weil Bürogebäude im Jahr 2023 mehr sein müssen als bloße Mieträume, hat der Developer und Asset Manager ACCUMULATA in Kooperation mit Michael O. Schmutzer die ACCUMULATA Operations GmbH gegründet. Das neue Unternehmen bietet Bestandhaltern, Eigennutzern und mietenden Unternehmen ab sofort über Flächen hinaus On-Site-Management-, Hospitality- und Servicedienstleistungen an. Dadurch soll nicht nur die Performance der Assets verbessert werden – etwa durch höhere Auslastungen, zusätzliche Einnahmen und gesteigerte Tenant Retention-Rates. Im Kampf um Fachkräfte und Büroanwesenheiten übernimmt das Immobilienunternehmen damit für Mieter indirekt wertvolle HR-Benefits.**

**München, 13. Juni 2023.** ACCUMULATA steigt mit ACCUMULATA Operations ins aktive Betreibermanagement ein. In Büroobjekten will ACCUMULATA Operations vollumfänglich ausgestattete Konferenzräume und Eventflächen managen, die auf Tages- oder Stundenbasis an Gebäudemietern und Externen vermietet werden können. Neben Conference Spaces sind auch sogenannte Flex Spaces, also temporär vermietbare Büroflächen im Plug & Work Stil, Teil des Angebots. Darüber hinaus bespielt die Neugründung im Auftrag von Eigentümern und Investoren auch Gemeinschaftsflächen wie Lobbys, Innenhöfe, Dachgärten oder Fitness-Areas, die Mieter gemeinschaftlich nutzen können. Geschäftsführerin der ACCUMULATA Operations GmbH wird Bettina Stadler, die 18 Jahre Erfahrung im Event- und Shared Spaces-Geschäft mitbringt. Michael O. Schmutzer, Gründer und ehemaliger CEO von Design Offices, wird in der neuen Gesellschaft das Product und Business Development verantworten.

### **Büroimmobilie wird zur Betreiberimmobilie**

„Wir erleben seit mehr als einem Jahrzehnt eine Disruption des Büroimmobilienmarkts. Neue Bedürfnisse und Marktplayer haben die Karten neu gemischt. Als Projektentwickler und Asset Manager prägt ACCUMULATA den architektonischen und baulichen Rahmen, indem wir die Gebäude nach unserem Credo ‚Shaping urban future‘ konzipieren und bewirtschaften. Mit der Neugründung gehen wir einen konsequenten Schritt weiter auf die Mieterwünsche zu und bringen diesen urbanen Lifestyle-Ansatz in die Objekte“, sagt Stefan Schillinger, Managing Partner der ACCUMULATA. Indem die Büroimmobilie zur Betreiberimmobilie wird, verbessert sich einerseits das Nutzererlebnis. Gleichzeitig erhöht ACCUMULATA Operations für Eigentümer, Bestandhalter und Investoren die Vermietbarkeit und leistet einen Beitrag zur Sicherung der CashFlows und der Marktwerte.

### **Unternehmen wollen Dienstleistungen und Annehmlichkeiten**

Michael O. Schmutzer, der den Operations-Ansatz gemeinsam mit ACCUMULATA entwickelt hat, gilt seit mehr als einer Dekade als New-Work-Pionier in Deutschland. Nach den Worten des Experten benötigen Unternehmen im aktuellen Wettbewerbsumfeld mehr denn je Flexibilität im Rahmen ihrer Mietmodelle sowie Dienstleistungen und Annehmlichkeiten in Bürogebäuden – sogenannte Services and Amenities

on demand. „Das reicht vom Wunsch nach kürzeren Mietvertragslaufzeiten über Anmietungen im Plug & Work-Stil bis hin zur Bereitstellung all jener Annehmlichkeiten für Mitarbeiter, die die Produktivität und Arbeitgeberattraktivität steigern. Wir haben verstanden, dass Unternehmen nicht allein nach Büros suchen. Sie benötigen Möglichkeitsräume, in denen sich Mitarbeiter, Geschäftsmodelle und Innovationen entfalten können“, sagt Michael O. Schmutzer.

### **Büro als Showroom und Anker für Image und Identifikation**

Bettina Stadler, Geschäftsführerin der ACCUMULATA Operations GmbH, sieht die Nachfrage nach einem solchen Angebot sowohl durch kurzfristige Trends als auch durch langjährige Entwicklungen ausgelöst. „Unternehmen sind gezwungen, bei Themen wie dem Fachkräftemangel oder der Flächen- und Energieeffizienz völlig neue Wege zu gehen. Warum sollten ihnen dabei nicht die Anbieter von neuen Arbeitswelten helfen – schließlich finden diese Entwicklungen genau dort statt“, sagt sie. „Es gibt einen steigenden Bedarf an zukunftsfähigen Bürokonzepten, die als Ort der Begegnung funktionieren. Büros sind heute ebenso Showroom und Anker für Image und Identifikation. Büros sind im Jahr 2023 und auch künftig der entscheidende Ort des Community Managements, an dem sich die Mitarbeiterschaft außerhalb des Home Offices als solche überhaupt erst begreifen kann“, erklärt sie weiter. Das wiederum erhöht nach ihren Worten die Management- und Betreuungsintensität auf Eigentümerseite, wodurch neue Schnittstellen notwendig werden.

Vor allem jedoch sind Unternehmen aus Nachhaltigkeitssicht gezwungen, Flächen verstärkt nach ESG-Kriterien zu bewirtschaften. Der von ACCUMULATA entwickelte Betreiberansatz leistet einen positiven Beitrag zur ESG-Performance. Das „S“ steht dabei für Community-Aspekte und Tenant-Engagement. Auf das „E“ wiederum zahlen die bessere Auslastung und höhere Nutzungsintensität ein. Das ermöglicht einen energieeffizienteren Betrieb und verbessert den ökologischen Fußabdruck mietender Unternehmen.

Die Neugründung kombiniert die langjährige Immobilienexpertise der ACCUMULATA-Experten mit mehr als 15 Jahren Know-how in der Konzeption und Umsetzung von New Work-Spaces durch Michael O. Schmutzer. Das Real Estate Management-Team von ACCUMULATA verantwortet die immobilienwirtschaftliche Perspektive von der Planung über die Genehmigungen bis zur Steuer- und Vertragsgestaltung. Dabei agiert ACCUMULATA Operations als White Label. Im Vordergrund stehen die Gebäudemärke und die Vorteile für das Objekt. Das unterscheidet das Produkt wesentlich von den gängigen Betreiberangeboten klassischer Flex Office Anbieter.

### **Über ACCUMULATA**

Seit 1982 entwickelt, managt und finanziert ACCUMULATA State-of-the-Art-Immobilien und -Quartiere mit Landmarkcharakter. Erfolgreich realisiert wurden bislang mehr als 3 Mrd. EUR Investitionsvolumen mit über 600.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Zu den Projekten der ACCUMULATA zählen in München DIE MACHEREI, das Motorama, das TRI und HERZOG MAX, in Nürnberg The Q, in Stuttgart das Horizont<sup>2</sup> sowie in Berlin das Forum Steglitz. Derzeit verwaltet ACCUMULATA Immobilien im Gesamtwert von über 2 Mrd. EUR als Asset- oder Development-Manager. Das Unternehmen steht für außergewöhnliche Immobilienlösungen und nachhaltige Zukunftsprodukte. Für Konzepte, die smart, grün und lebenswert sind für die Menschen, die sie nutzen. Für Raum, der ganzheitlich gedacht und zukunftsorientiert gestaltet ist. Und für Quartiere, die als exzellente und langfristige Investments bestehen können. Für Immobilien, die eine Vision erfüllen: **„Shaping urban future“**.

Für weitere Informationen siehe: <https://www.accumulata.de/operations>, [LinkedIn](#) und [Instagram](#)

**Pressekontakt Agentur**

SCRIVO Public Relations

Ansprechpartner: Oguzhan Acay

Lachnerstraße 33

D-80639 München

tel: +49 89 45 23 508 21

e-mail: [oguzhan.acay@scrivo-pr.de](mailto:oguzhan.acay@scrivo-pr.de)

internet: <https://scrivo-pr.de/>

**Pressekontakt Unternehmen**

ACCUMULATA Real Estate Group

Ansprechpartnerin: Ramona Schellinger

Rindermarkt 5

D-80331 München

tel: +49 89 178035-0

e-mail: [rschellinger@accumulata.de](mailto:rschellinger@accumulata.de)

internet: <https://www.accumulata.de/>