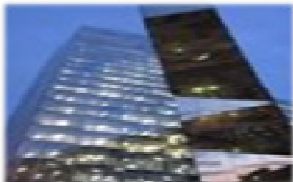


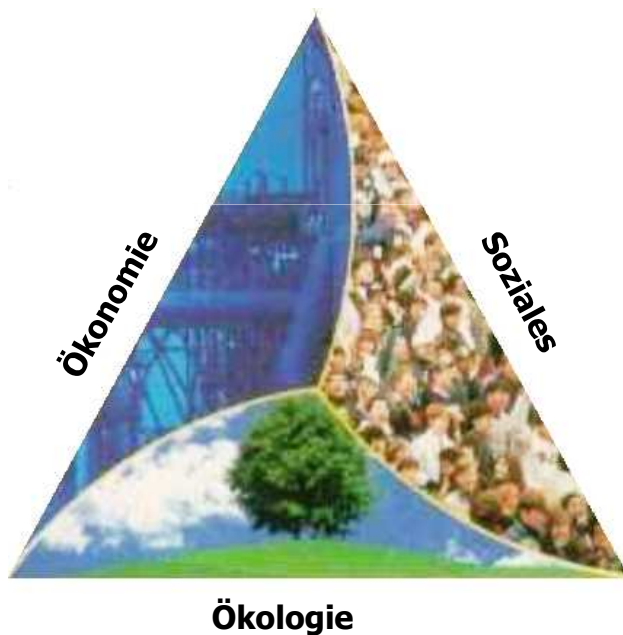
Nachhaltigkeit im Real Estate Investment Management



München, September 2010

Nachhaltigkeit ist die Konzeption einer dauerhaft zukunftsfähigen Entwicklung der ökonomischen, ökologischen und sozialen Dimension menschlicher Existenz

Nachhaltigkeit beruht auf drei Säulen



■ **1. Ökologische Säule**

Ziel: Erhaltung von Natur und Umwelt für die nachfolgenden Generationen / Erhalt der Artenvielfalt, Klimaschutz

Anwendung im Unternehmen: Gelebte Umweltstandards, implementiertes Umweltmanagement und -controlling, Müllverringerung, Recycling, Ökologische Gestaltung der Produkte, Ökologische Performance, ...

■ **2. Soziale Säule**

Ziel: alle Mitglieder einer Gesellschaft sollten an der Entwicklung der Gemeinschaft partizipieren

Anwendung im Unternehmen: Gelebte Sozialstandards, implementierte Mitarbeiterprogramme, Beachtung der Menschenrechte im Betrieb, bei Zulieferern und Kunden, Corporate Citizenship: Verantwortung gegenüber der Gesellschaft, ...

■ **3. Ökonomische Säule**

Ziel: Wirtschaftsweise sollte dauerhaft eine solide Basis für Erwerb und Wohlstand bieten

Anwendung im Unternehmen: Gelebte Unternehmensleitlinien, implementiertes Risiko- und Krisenmanagement

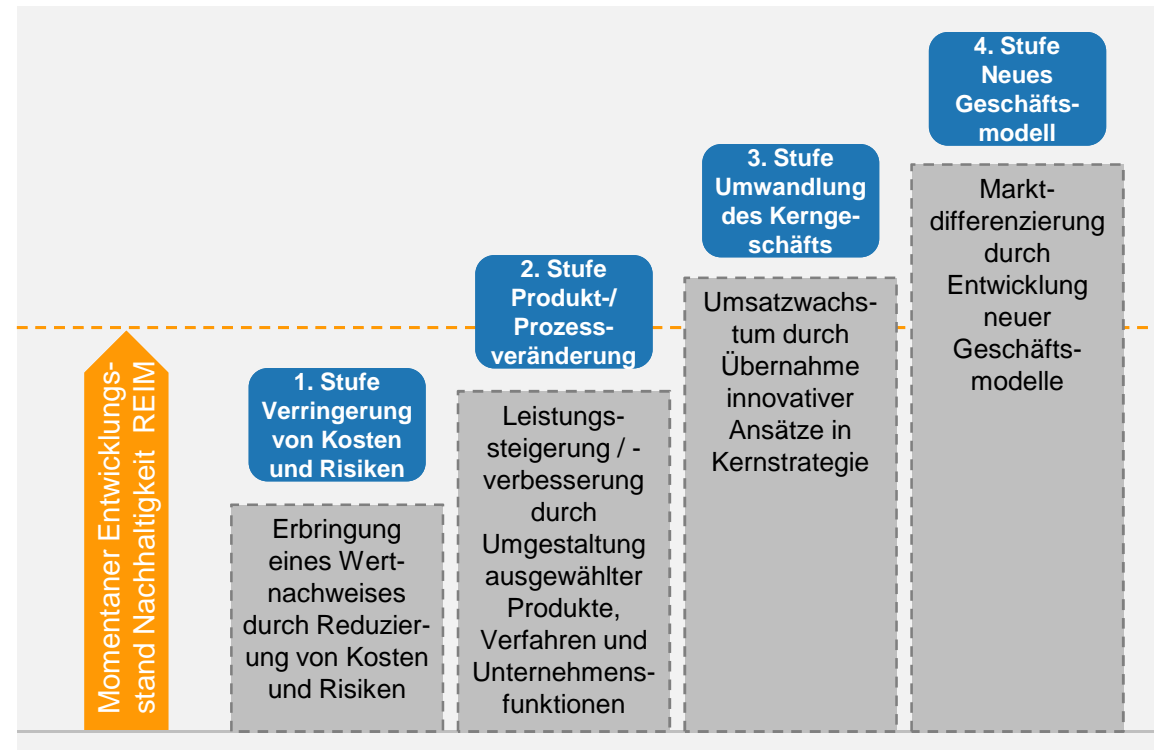
Megatrend Nachhaltigkeit: „Wer nicht mitmacht, hat schon verloren...!“ (J. Yudelson)

Erfahrungen aus früheren Megatrends



Frühere Megatrends zeigen:
Der richtige Umgang mit dem Thema Nachhaltigkeit wirkt sich entscheidend auf die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens aus

Entwicklungsstufen bei der Implementierung von Megatrends



Erfolgreicher Umgang mit Megatrends in mehreren Stufen:
Stärkung der Marke, Verbesserung der Unternehmenskultur und Schaffung immaterieller Werte

Immobilienbranche ist einer der größten Verbraucher natürlicher Ressourcen

Hintergrund

42%...

...des Endenergieverbrauchs der EU gehen auf Produkte der Immobilienbranche zurück.

Für ...

...35%...

... aller Treibhausemissionen ist die Immobilienwirtschaft verantwortlich.¹⁾

Anforderungen für Immobilienunternehmen

Gesetzliche Anforderungen
(insb. ENEC, verschärft 2012; Erneuerbare Energien und Wärme-Gesetz)

Mieter-/ Käuferseitige Anforderungen
(„grüne“ Gebäude, Energieeffizienz)

Investorensseitige Anforderungen
(zertifizierte Objekte / Fonds)

Ökonomische Anforderungen
(ansteigende Energiepreise)

Gesellschaftliche Anforderungen
(Reduzierung des „CO2-Footprint“)

Mögliche Wege

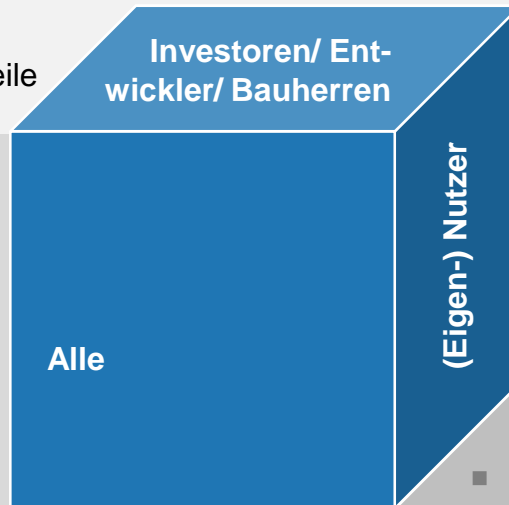
- Unternehmensweite Bewusstseins-schärfung
- Ausarbeitung einer Nachhaltigkeitsstrategie
- Stärkung des Corporate Image durch begleitende Kommunikationsstrategie
- Ableitung nachhaltigkeitsbezogener / energieeffizienter Maßnahmen
- Green Building Labels / Green Building Fonds

Klare Positionierung zum Thema Nachhaltigkeit

Green-Buildings aus Investoren- und Nutzersicht sowie allgemein...

- Qualitätssiegel für Käufer u. Nutzer
- Vermarktungsvorteile/ Kundeninteresse (Nutzer haben sich z.T. durch Corporate Governance gebunden und können nur noch in zertifizierten Gebäuden mieten)
- Geringere Leerstände/ Schnellere Erstvermietung
- Eventl. höhere Mieten
- Eventl. Finanzierungsvorteile

- Ressourcenschonung
- Lebensqualität
- Verbesserung Luft/ Klima
- Effiziente Flächennutzung /weniger Versiegelung
- Reduzierung des „CO₂-Footprint“

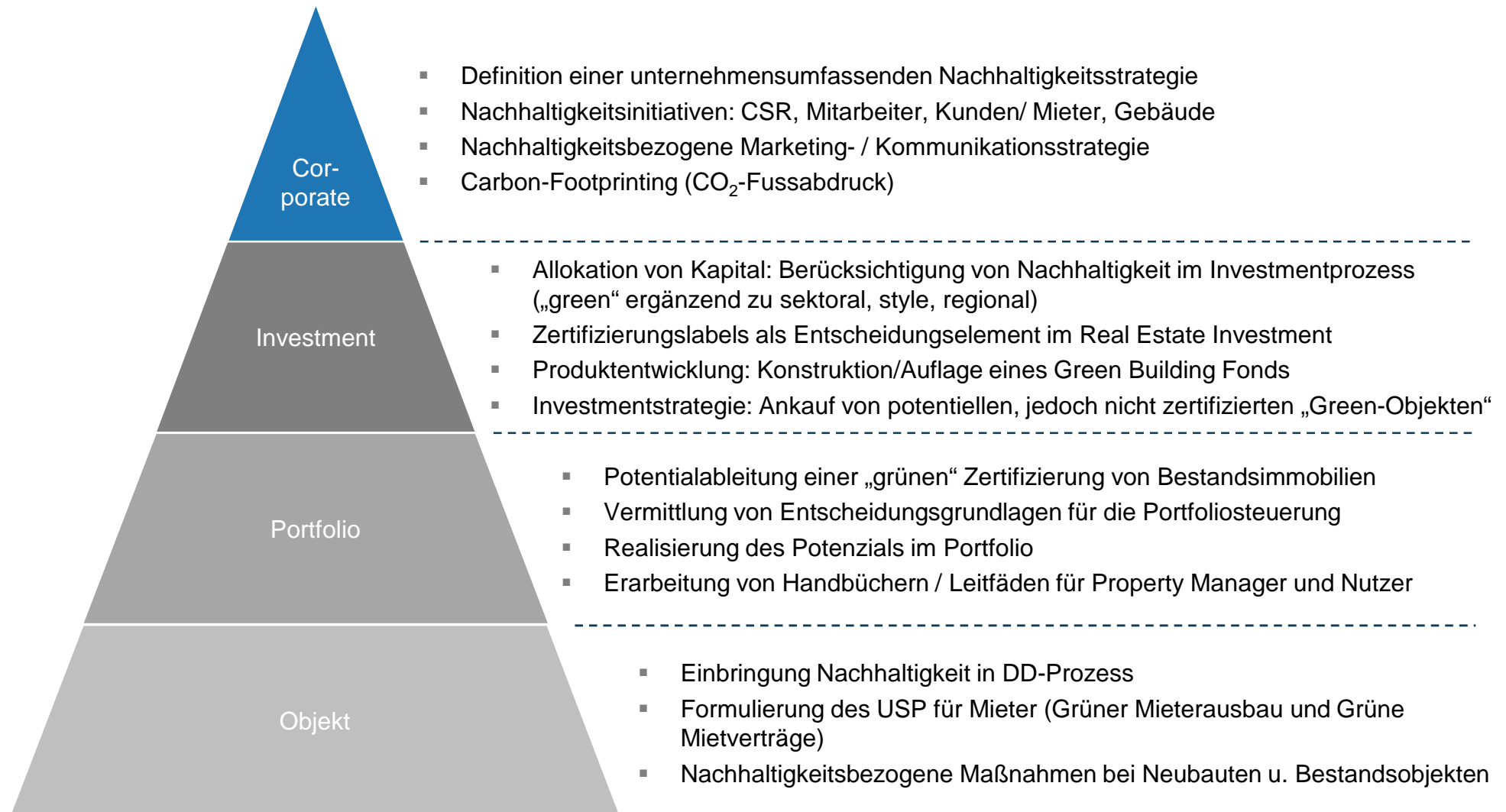


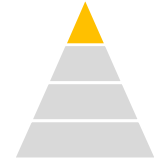
- Corporate Image
- Erhöhung des Immobilien-(vermögens-)wertes
- Senkung Betriebskosten
- Höhere Produktivität durch Mitarbeiterzufriedenheit, niedrigeren Krankenstand, höhere Attraktivität beim Recruitment
- Unterstützung Unternehmenskommunikation

Zahlenimport aus den USA:¹⁾

- Mehrkosten für Green Buildings belaufen sich auf 2 bis 5%, verglichen mit der Projektentwicklung herkömmlicher Immobilien
- Mietpreisaufschlag von 3 bis >6 % für Green-Buildings
- Werteeinfluss auf den Verkaufspreis bis zu 16 %

Nachhaltigkeitsbezogene Ansätze finden sich auf allen Ebenen des Real Estate Investment Managements

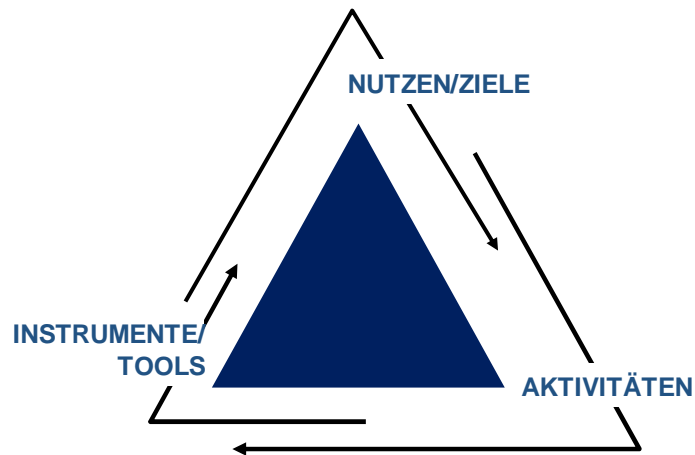




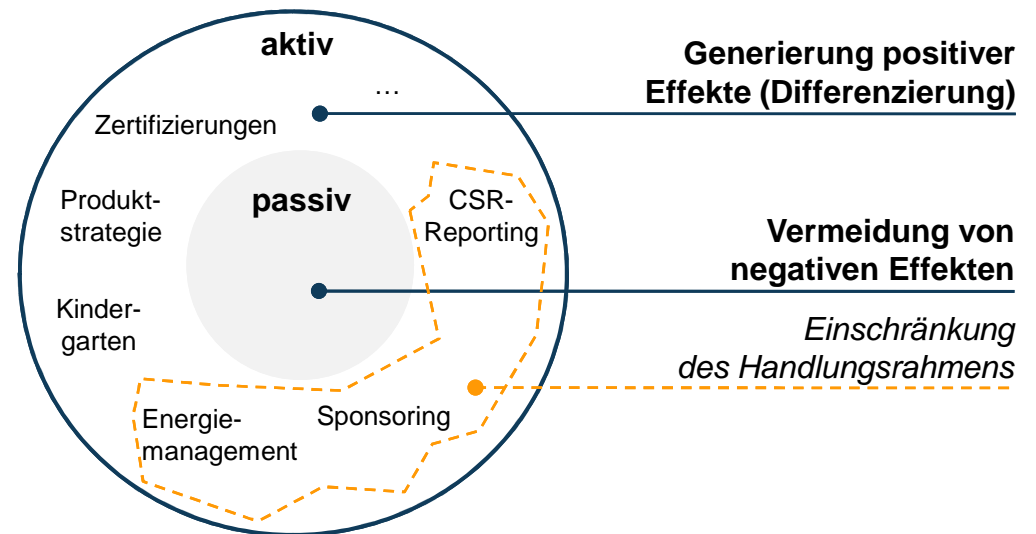
Die Definition einer Nachhaltigkeitsstrategie steckt die Eckpunkte des weiteren Handelns ab

Erarbeitung der Nachhaltigkeitsstrategie

- Einordnung des Status Quo als Ausgangslage
- Erarbeitung einer Strategie, die anhand folgender Eckpunkte die Leitlinien vorgibt:



Ausprägungen der Nachhaltigkeitsstrategie



- Differenzierung zwischen aktiv und passiv:
 - Aktiv: Umfassende Nutzung der Möglichkeiten zur Generierung positiver Effekte
 - Passiv: Konzentration auf die Vermeidung von Risiken und Verhalten mit negativen Folgen für die Reputation und Performance
- Umfassende oder selektive Bearbeitung von Themen



Allokation von Kapital: Berücksichtigung von Nachhaltigkeit im Investmentprozess („green“ ergänzend zu sektoral, style, regional)

Anzahl zertifizierter Gebäude

BREEAM	Gesamt
Deutschland	4
Weltweit	185.000
Registrierte Projekte in Deutschland	5
<i>Quelle: BREEAM 2009</i>	
DGNB-Zertifikat	Gesamt
Deutschland	19
Weltweit	20
DGNB-Vorzertifikat	24
<i>Quelle: DGNB 2009</i>	
EU-Projekt „Green Building“	Gesamt
Deutschland	49
EU-weit	90
Zahl der Anträge in Deutschland	5
<i>Quelle: Berliner Energieagentur GmbH 2009</i>	
LEED	Gesamt
Deutschland	1
Weltweit	3111
Registrierte Projekte in Deutschland	77
<i>Quelle: USGBC 2009</i>	

Erläuterungen

- Zahl der Zertifizierungssysteme ist weltweit auf knapp 60 angestiegen
- Unübersichtliche Vielzahl von Zertifizierungssystemen verantwortlich für zögerndes Verhalten von Immobilieninvestoren
- Führende Green-Building-Zertifikate sind das amerikanische LEED-Zertifikat und das britische BREEAM-Zertifikat
- Seit Anfang 2009 gibt es ein deutsches Label für nachhaltige Gebäude, das „Deutsche Gütesiegel Nachhaltiges Bauen“ (DGNB) → vergleichsweise hohe Akzeptanz innerhalb kurzer Zeit nach Einführung: Während 2009 weltweit erst 20 Gebäude zertifiziert waren, sind es mittlerweile bereits 120

Treiber der Werthaltigkeit	– Niedrig	Bedeutung	Hoch +
Geografische Lage			
Green-Building-Zertifikat			
Nutzungsart		heute	In 5 Jahren
Mieterstruktur			
Alter			
Baulicher Zustand			
Sonstige			

→ Green Building-Zertifikate als Allokationskriterium:
Implementierung von Nachhaltigkeit als ein zusätzliches Kriterium im Investmentprozess

Quelle: Roland Berger 2010, Nachhaltigkeit im Immobilienmanagement, ICME Research



Maßnahmenbeispiel: Sustainability Screening des Bestandsportfolios

Hintergrund

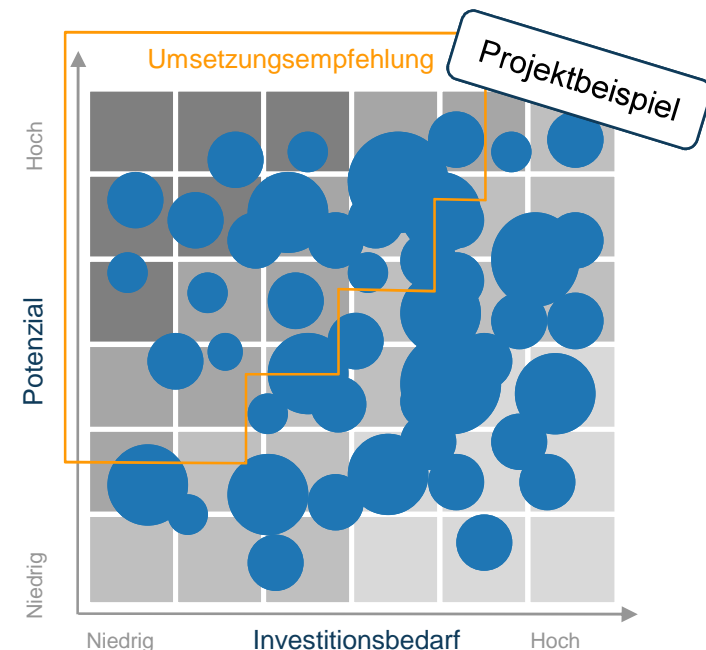
- Geringes Angebot an Green-Buildings, insb. kaum „grüne“ Bestandsobjekte bei sehr hoher Investorennachfrage
- Immobilien-Unternehmen stehen bei der Analyse ihres Portfolios hinsichtlich Nachhaltigkeitsmaßnahmen wenn überhaupt erst in den Startlöchern
 - ▶ Das Potential einer grünen Zertifizierung der Bestandsimmobilien ist kaum bekannt/ genutzt
 - ▶ Potential bezgl. Werthaltigkeit des Bestandsportfolios bisher erst in Ansätzen gehoben

Vorgehen / Methodik

- Sustainability Screening des Bestandsportfolios hinsichtlich der Themen Energieeffizienz, Wasser, Flächeneffizienz, Nutzerkomfort, Schadstoffe/Abfall/ Emissionen etc.
- Aufzeigen des Zertifizierungspotentials und Grobeinschätzung Investitionsbedarf
- Kosten-Nutzen-orientierte Maßnahmenableitung

Ergebnis

- Transparenz über Status Quo und Entwicklungsmöglichkeiten des „grünen“ Bestandsportfolios
- Kenntnis über Potential einer grünen Zertifizierung der Bestandsimmobilien sowie des groben Investitionsbedarfs
- Entscheidungshilfe bei Des-/ Investmententscheidungen



Maßnahmenbeispiel

Projektbeispiel

Excellence by Experience



Abu Dhabi • Berlin • Milano • München • Paris • Wien • Zürich

www.icme.com



www.atmosgrad.com

ICME-Büro München:

Possartstraße 13
D-81679 München
Telefon: +49 89 55 05 95-0
E-mail: ralph.siebold@icme.com

atmosgrad^o:

Poststraße 2-4
20354 Hamburg
Telefon: +49-40-890 6000
E-Mail: ralf.bode@atmosgrad.com

Ihre Ansprechpartner:

Ralph Siebold, Partner ICME
Ralf F. Bode, Geschäftsführer atmosgrad^o