

Nachhaltiges Corporate Real Estate Management



23. April 2008
Matthias Leube

Corporate Real Estate & Services (CRES) Leistung aus Leidenschaft.

Deutsche Bank





Inhalt

1

Corporate Real Estate and Services in der Deutschen Bank

2

Klimawandel und Immobilien

3

Nachhaltigkeit im Immobilienportfolio der Deutschen Bank

Unsere CRES Leistungen “rund um die Immobilie”

Real Estate Strategien

- Portfolio / Gebäude Strategien
- Wirtschaftlichkeitsanalysen
- Planung und Entwicklung

Verwertung

- Untervermietung
- Abmietung
- Rückbaumaßnahmen

Technische Leistungen

- Instandhaltung und Betrieb gebäudetechnischer Anlagen
- Bereitschaftsdienst
- Energiemanagement



Kaufmännische Leistungen

- Mietvertragsverhandlungen
- Raumkostenmanagement
- Mietvertragsverwaltung
- Nebenkostenabrechnungen

Realisierung

- (Miet-) Vertragsgestaltung
- Bauprojekte / Filialbaumaßnahmen
- Umzugsprojekte

Infrastrukturelle Leistungen

- Post- und Kurierdienste
- Reinigung / Entsorgung / Pflanzen
- Hausmeisterdienste
- Catering-Services
- Archivwesen
- Arbeits-/Gebäudesicherheit
- Krisenmanagement (BCM/BCP)
- Helpdesk
- Kunstmanagement
- Nachhaltigkeitsmanagement

A photograph of a bright blue sky filled with large, white, fluffy cumulus clouds. The clouds are scattered across the upper two-thirds of the frame. Below the clouds, a calm body of water with gentle ripples stretches across the bottom third of the image. The overall scene is bright and clear, suggesting a sunny day.

Klimawandel und Immobilien

Klimawandel und Immobilien



Der heutige Immobilienbestand ist verantwortlich für

- 12% des weltweiten Wasserverbrauchs
- 40% der weltweiten CO₂-Emissionen
- 65% des weltweiten Abfallaufkommens
- 70% des weltweiten Energieverbrauchs

Nachhaltige Immobilien

- Keine wesentlichen Mehrkosten für die Entwicklung eines nachhaltigen Gebäudes*
- Einsparungsmöglichkeiten der Betriebskosten von bis zu 40%
- Auch für Bestandsgebäude: Lösungen für guten Return-on-Investment

Kleine Veränderungen – große Wirkung

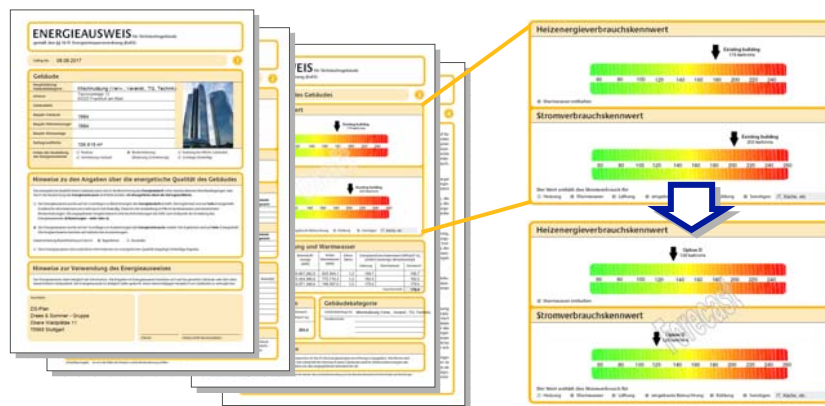
- Eine um 1 Grad niedrigere Raumtemperatur reduziert den Energieverbrauch um 7-10%

Quelle: Jones Lang LaSalle
EBS – Matthias Leube, 23.04.2008

*abhängig von den ausgewählten Komponenten
Seite 5

Ökostandards – Deutscher Energieausweis / LEED / BREEAM

- Der Deutsche Energieausweis* bewertet die Energiebilanz eines Gebäudes. Der Vermieter ist verpflichtet, den Ausweis alle 10 Jahre erneuern zu lassen.



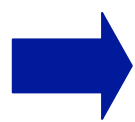
* Gesetzliche Auflage ab 2008 für Transaktionen.

- Internationale Gebäudestandards wie LEED¹, BREEAM², etc. verfolgen einen ganzheitlichen Ansatz

- Recycling von Abbruchmaterialien
- Management des Bauabfalls
- Gebrauch zertifizierter Materialien (emissionsfrei, regenerativ etc.)
- Einhaltung ökologischer Standards während der Bauphase
- Entwicklung eines nachhaltigen Gebäudebetriebsmodells gemäß ISO 14001

1 Leadership in Energy and Environmental Design (Programm des US Green Building Council)

2 Building Research Establishment Environmental Assessment Method for buildings (entwickelt in UK)



- Deutsche Bank ist an der Entwicklung eines ganzheitlichen Ansatzes eines Öko-Rating Standards in Deutschland beteiligt (ähnlich zu LEED und BREEAM)
- Entwicklung von DB internen Standards für „Green Branches and Buildings“

A bright sun in a clear blue sky with yellow flowers in the foreground. The sun is positioned in the upper left quadrant, casting rays across the sky. The bottom of the image shows a dense field of yellow flowers, likely rapeseed, against a clear blue sky.

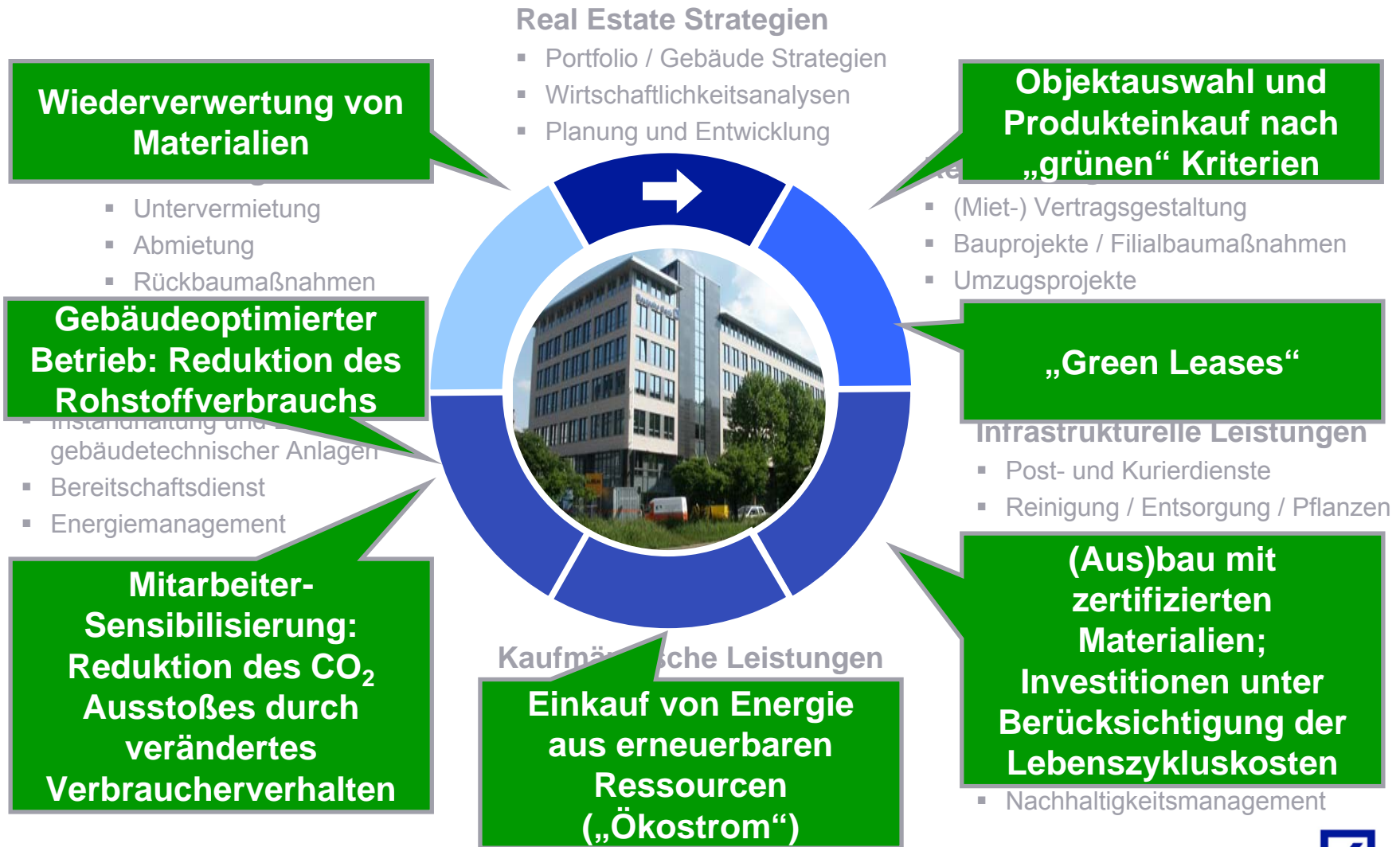
Nachhaltigkeit im Immobilienportfolio der Deutschen Bank

4 Säulen der Klimastrategie der Deutschen Bank

1. Vermeidung von Treibhausgasemissionen
2. Förderung von regenerativen Energien
3. Erhöhung der öffentlichen Sensibilität für die Thematik des Klimawandels
4. Förderung der flexiblen Mechanismen des Kyoto-Protokolls und Neutralisation unvermeidbarer Treibhausgasemissionen



Nachhaltigkeit im Immobilienlebenszyklus



Nähere Informationen:
www.greentowers.de



Unsere Konzernzentrale als weltweiter Vorreiter

Wir entwickeln die Zwillingstürme in Frankfurt in ein “**Green Building**” und setzen **Benchmarks** mit nachhaltigem Effekt.



CO₂ Emissionen
Reduktion: **55 %**

▶ Reduktion von **5.000 Tonnen** p.a. =
12.000 Fahrkilometer von **3.700 Autos**



Heizenergie
Reduktion: **67 %**

▶ Einsparung von **10 GWh/a** = Heizbedarf von ca. **750 Einfamilienhäuser**



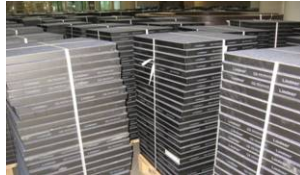
Wasser
Reduktion: **43 %**

▶ Wassereinsparung von **26.000m³** p.a. =
Füllvolumen von **13 Schwimmbädern**



Strom
Reduktion: **55 %**

▶ Stromeinsparung von **9 GWh/a** =
Jahresverbrauch von ca. **1.900 Einfamilienhäuser**

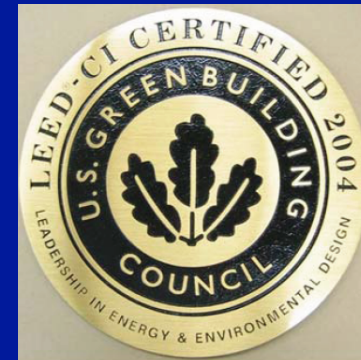


Ressourcen
Recycling: **98%**

▶ Recycling von **8.500 Tonnen**
Abbruchmaterial und
Wiederverwendung in **11.000 m²**
Bürofläche

LEED
Zertifizierung

Wir wollen den
weltweit ersten
Platinum Award für
ein Hochhaus
erhalten.



DB Global Renewable Energy Program –

Globale Einkaufsstrategie zur Erhöhung des Anteils von erneuerbaren Energien

Was haben wir bisher erreicht.....

- 2/3 unseres weltweiten Energieverbrauchs wird in 2008 durch den Einkauf von erneuerbaren Energien abgedeckt.
- In Deutschland und Italien umfasst der Anteil an erneuerbaren Energien je 100% und in UK 75% (2008/2009).
- Der Einkauf erneuerbarer Energien wird durch Global Sourcing Category Management zentral koordiniert.
- Es erfolgt ein zentrales Management der Energieverbrauchsdaten und der Vertragsbedingungen auf Länderebene.



Unser Blick nach vorne.....

- Heben der Vorteile erneuerbarer Energien durch lokales Umsetzen von globalen Einkaufsstrategien
- Dynamischer Einkauf von erneuerbaren Energien orientiert an historischen Verbrauchswerten und Prognosen
- Verbesserung der Datentransparenz
- Messung der realisierten Energieeinsparungen durch ein globales Meßsystem

Plattform für nachhaltiges Handeln

- Integration von Nachhaltigkeit/Klimawandel in vielfältige **Initiativen der Deutschen Bank**
- **DB Environment Steering Committee** unter Integration aller Divisionen
- **Klimastrategie**
 - Vermeidung von Treibhausgasemissionen
 - Nutzung und Förderung erneuerbarer Energien
 - Erhöhung des öffentlichen Bewusstseins für die Problematik des Klimawandels
 - Neutralisierung nicht vermeidbarer Treibhausgasemissionen
- **Kerninitiativen**
 - Beteiligung an Klimafonds der Weltbank
 - Solarimpulse – Partnerschaft mit erstmaliger bemannter Weltumrundung im Solarflugzeug
 - Clinton Climate Initiative – Unterstützung von nachhaltiger Gebäudesanierung in Megacities
 - Ausrichtung betrieblicher Prozesse
- **Angebot nachhaltiger Produkte**



Ausblick

A Passion for
Innovation

A Passion to Perform. Deutsche Bank 

