



COMMERZ REAL

Transformations- finanzierung der deutschen Realwirtschaft

Barkha Mehmedagic, Vortrag IW Köln, 24. August 2022

Transformationsfinanzierung bei der Commerz Real



Treasury-Perspektive

- Als Immobilienbestandhalter sind wir bestrebt unser Immobilienportfolio nachhaltig aufzustellen – auch durch den Einsatz von Fremdkapital



Investment-Perspektive

- Als Investment- und Assetmanager verwalten wir Erneuerbare Energien Portfolios und tragen so aktiv zur Transformation der Energieversorgung bei





Barkha Mehmedagic

Executive Director

Barkha.Mehmedagic@commerzreal.com

Phone +49 611 7105 4581

Mehr als 20 Jahre

Erfahrung im Commercial Real Estate / Renewable Energy Financing Segment

Vielzahl erfolgreich umgesetzter Transaktionen weltweit

Mitglied im ZIA – Ausschuss Finanzierung

Mitglied bei ULI – Capital Market Chair

Lehrauftrag IREBS (Universität Regensburg), Immobilienfinanzierung

seit 10/2013

Commerz Real AG

Global Head of Asset Finance and Group Treasury, Prokura

Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)

Managing Director

Commerzbank Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH

Managing Director

6 Jahre

Commerz Real AG

Asset Financing Manager

2 Jahre

Commerzbank AG Mumbai, Indien (ehem. Eurohypo AG)

Vice President Business Development, CRE Asia Pacific

6 Jahre

Sparkasse Köln-Bonn, Köln

Kreditanalystin CRE, Vertrieb Gewerbe-Immobilien

2 Jahre

Deutsche Bank AG, Düsseldorf

Corporate Investment Banking

Ausbildung

Bankfachwirt (IHK) – Banking and Finance

Bankkauffrau

Wir schaffen nachhaltige Lebenswelten, die begeistern. Erfolg durch Verantwortung.

Als 100%ige Tochtergesellschaft der Commerzbank hat sich die Commerz Real zu einem global agierenden Assetmanager für Real Estate und Renewables entwickelt.

- 35 Milliarden Euro Assets under Management mit ca. 3,5 Millionen Quadratmetern und mehr als 15 Milliarden Euro Transaktionsvolumen seit 2017
- 6 Standorte
- Alle Dienstleistungen entlang des Assetlebenszyklus
- Passgenaue Lösungen für institutionelle Investoren
- Unserer Verantwortung bewusst durch den Impactfonds klimaVest für private Anleger
- Mit hausInvest seit einem halben Jahrhundert erfolgreich
- Innovationstreiber rund um Digitalisierung und Nachhaltigkeit



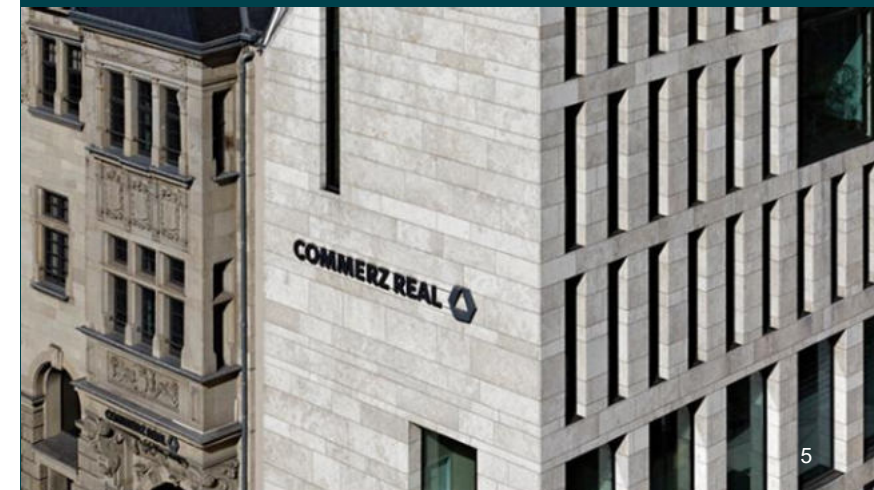
Wir als Real Asset Spezialist

Umfassendes Know-How im Assetmanagement und eine breite Strukturierungsexpertise bündeln wir zu Investmentprodukten für private und institutionelle Anleger. Dabei haben wir den Gedanken der Nachhaltigkeit fest in unserem Wertegerüst und Selbstverständnis verankert.

| | Retail Investoren | Institutionelle Investoren |
|----------------------------|--|---|
| Infrastruktur & Renewables | Impact Fonds: <i>klimaVest</i> | <ul style="list-style-type: none">• Investmentstrukturen für institutionelle Investoren aller Art• Maßgeschneiderte Mandatslösungen entlang der gesamten Wertschöpfungskette |
| Real Estate | Offener Immobilienfonds: <i>hausInvest</i> | |

Die Komplexität von nationalen und internationalen Investments in Real Estates und Erneuerbaren Energien erfordert spezialisiertes Know how.

Die Commerz Real bietet Leistungen entlang des gesamten Lebenszyklus der Assets – vom Dealsourcing und der optimalen Strukturierung, über aktives Portfolio- und Assetmanagement bis zum Verkauf, egal ob Projektentwicklung oder Bestandsassets.



Was tun wir als Commerz Real?

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie: Sustainable4Life

Mit unserem Portfolio aus Immobilien, Infrastruktur und Erneuerbaren Energien verbinden wir Menschen, geben ein Zuhause, bieten Perspektiven, erzeugen Energie und gestalten die nachhaltige Welt von morgen.

Sustainable4Life steht für eine gesunde Natur, glückliche Menschen, nachhaltige Lebensräume und ökonomischen Erfolg entlang von **vier Wirkungsbereichen**:

- 01 Portfolio & Investments
- 02 Governance & Prozesse
- 03 Innovation & Digitalisierung
- 04 Team & Stakeholder

Als **Mitglieder der UN PRI, der Initiative ESG Circle Of Real Estate und Madaster** entwickeln und gestalten wir außerdem aktiv den Wandel im Bereich Nachhaltigkeit einer ganzen Branche mit.



Wir machen Nachhaltigkeit messbar

Dimensionen des Commerz Real Sustainability Check Tools | Real Estate

Ökonomische Performance

(u.a. nachhaltige Raum-/Flächenplanung, Instandhaltungsstrategien, Standort)

Ökologische Performance

(u.a. Energieverbrauch, CO2-Ausstoß, Wasserverbrauch, Abfallmanagement)

Soziale Performance

(u.a. thermischer Komfort, Nutzerfreundlichkeit, Barrierefreiheit)

Funktionale Performance

(u.a. Sicherheit, Servicebereitschaft, funktionaler Komfort)

Technische Performance

(u.a. Gebäudetechnik, Nutzungseffizienz, Schallschutz)

- Das Sustainability Check Tool ist unsere technische Unterstützung zur Quantifizierung des Nachhaltigkeitsgrades von Real Estate Assets.
- Das Tool schafft nicht nur eine Vergleichbarkeit der Objekte im Portfolio, sondern ist fester Bestandteil des Ankaufsprozesses potentieller Immobilien.
- Das Scoringergebnis aus 79 Fragen und 6 Kategorien ist Impulsgeber zur Definition von Managementstrategien, um unsere Objekte hinsichtlich Nachhaltigkeitskriterien weiterzuentwickeln.



Nachgefragt: Expertenmeinungen

- Transformationsfinanzierung: **Begleitung des Kreditkunden bei der Sanierung von „braunen“ energieineffizienten Gebäuden in „grüne“ ESG-konforme Immobilien**
- Noch **keine eigene Produktklasse** → Teilmenge grüner Finanzierungsangebote
- Transformationsdarlehen gilt nur als solches, wenn
 - nicht nur CAPEX für die Sanierung finanziert werden
 - sich eine mittel- bis langfristige Anschlussfinanzierung des umgewandelten Objekts nach Erreichung „grüner“ Milestones anschließt
- Die Berlin Hyp gewährt ihren Kunden konditionelle Vorteile (Margenabschläge) bei einer Steigerung der Energieeffizienz um min. 30 %¹
- **Hauptvorteil** von Transformationsdarlehen: **Aufwertung von Immobilien** und Beitrag zur **Erreichung von Klimazielen** im Gebäudesektor

¹ <https://www.berlinhyp.de/files/media/corporate/kunden/produkte/berlin-hyp-transformationskredit.pdf>, Stand 19.08.2022



Die Herausforderung bei der Fremdfinanzierung von Renewables

- Vergütungsstruktur (EEG / PPA vs. fully merchant); Tendenz zu fully merchant; weniger feste Vergütungsstruktur
- Unsicherheit über künftige Strompreisentwicklung
 - Mögliche Lösungen:
 - Einbau von Review- und Tripperevents (Vergleich Plan vs. Ist); bei Nichteinhaltung ist eine Cash-Sicherheit zustellen / anzusparen
 - kürzere Darlehenslaufzeiten
- Banken sind im Hinblick auf die Vergütungsstruktur zunehmend bereit mehr Risiken zu nehmen (fully merchant wird bankable)



Kooperation Commerzbank und RWE

- Geplante Errichtung eines gemeinsamen Offshore-Windparks (Leistung rund 1 Gigawatt)
- Die Idee: RWE und Commerzbank ermöglichen mittelständischen Industrieunternehmen mit „Grünem Mittelstandfonds“ Zugang zu Ökostromproduktion aus Offshore-Windkraftanlagen
- Diese Unternehmen haben erstmals die Möglichkeit sich erneuerbaren Strom über langfristige Stromlieferverträge (PPAs) zu sichern → zuvor war das industriellen Großabnehmern vorbehalten
- Zwei Optionen, die auch kombiniert werden können:
 - Direkte Beteiligung am geplanten Offshore-Windpark durch Eigenkapital
 - Langfristige Sicherung von grünem Strom über ein PPA (ab 5 Megawatt)
- Commerz Real übernimmt als erfahrener Asset Manager die Administration mit allen kaufmännischen und gesellschaftsrechtlichen Aufgaben, sodass sich die mittelständischen Unternehmen auf ihr Kerngeschäft konzentrieren können



„Mittelständische Unternehmen sind der Erfolgsfaktor der deutschen Wirtschaft. Wir wollen mit diesem innovativen Angebot gerade diesen Unternehmen den Zugang zur Ökostromproduktion aus Offshore-Windkraftanlagen ermöglichen und so einen Beitrag zur Finanzierung der Energiewende in Deutschland leisten“

Michael Kotzbauer, Vorstand Firmenkunden der Commerzbank

Nachhaltigkeit beginnt im Kopf – Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

