



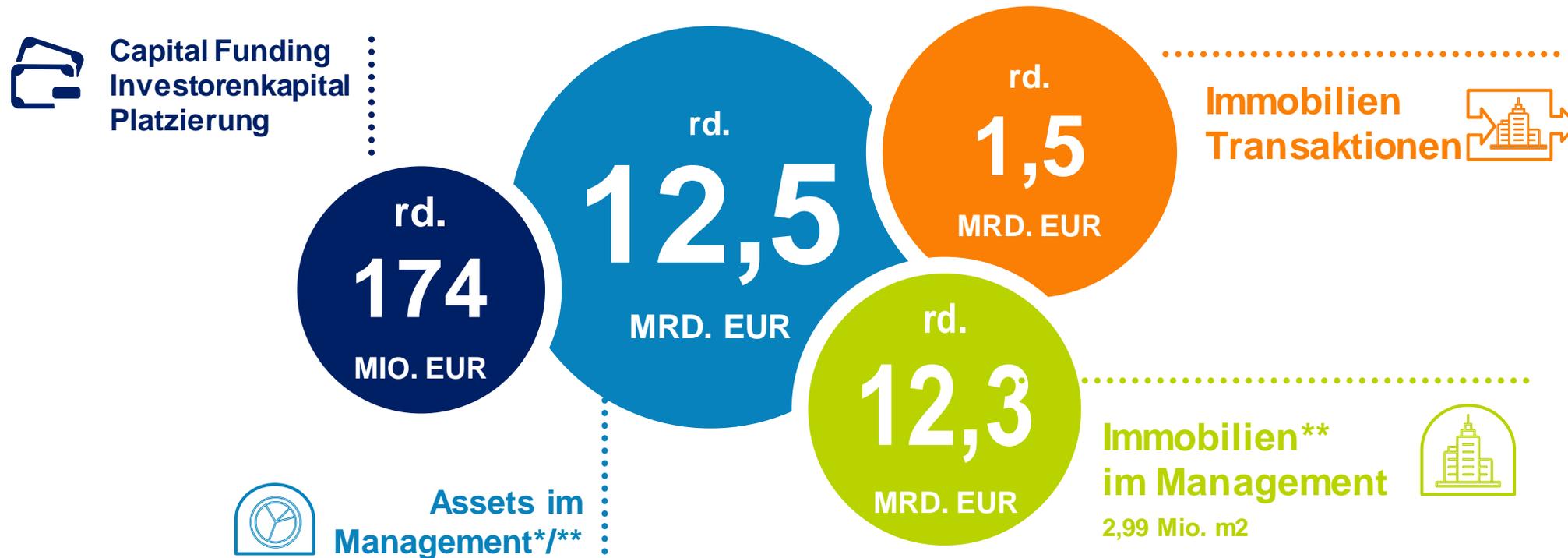
Digitalisierung und ESG in der Immobilien- bestandshaltung

Giulia Peretti, Real I.S.

Online-Fachsymposium, 14.10.2022

REAL I.S. auf einen Blick

Real I.S. Gruppe Performance 2022



Quelle: Real I.S. Stand 31.08.2022.

*Assets im Management nach Bruttoinventarwert; ** Immobilien im Management nach Verkehrswert.

REAL I.S. auf einen Blick

Real I.S. Investitionsschwerpunkte und Standorte 2022



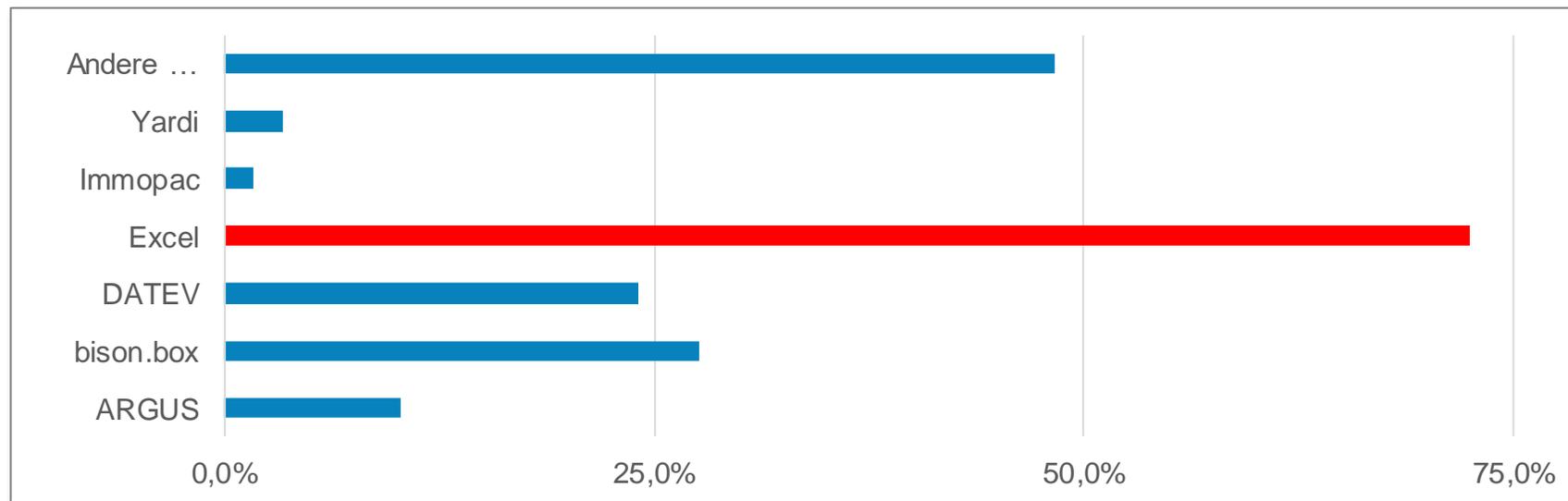
Quelle: Real I.S. Stand 31.08.2022

Nutzung digitaler Anwendungen

EXCEL ist in der Immobilienbranche noch immer das vorherrschende Tool



Welche Software-System(e) nutzen Sie für das Asset- und Portfoliomanagement?



Quelle:



Umfrage: Status Quo Digitalisierung im Asset Management

ESG-Anforderungen

Herausforderungen für Asset Manager

EU GREEN DEAL	Offenlegungsverordnung	Taxonomieverordnung
Klimaneutralität bis 2050 (2045 in Deutschland)	Offenlegung von Nachhaltigkeitsdaten auf Unternehmens- und Produkt-/Fondsebene	Definition von Kriterien, um als ökologisch nachhaltig zu gelten
HERAUSFORDERUNGEN		
Dekarbonisierung des Portfolios	ESG-Risiken und -Daten definieren, sammeln, messen und berichten	Performance messen und verbessern

ESG-Anforderungen

Handlungsfelder in der Immobilienbestandshaltung



Betrieb & Performance

- Reduktion der Verbräuche (Energie, Wasser, Abfall)
- Dekarbonisierung
- Steigerung der Portfolioperformance
- Monitoring und aktives Management



Informationen & Daten

- Erfassung der Verbräuche
- Auswertung der Daten
- Detaillierte ESG Informationen (Performance, Risiken, Gebäudequalität) im frühen Transaktionsprozess
- Datenqualität und Datenmanagement



Benchmarking & Reporting

- Vergleiche und Benchmarks (z.B. Top 15% der Klasse)
- Bewertungen und Scoringsysteme
- Berichterstattung (z.B. SFDR, Scoringsysteme...)

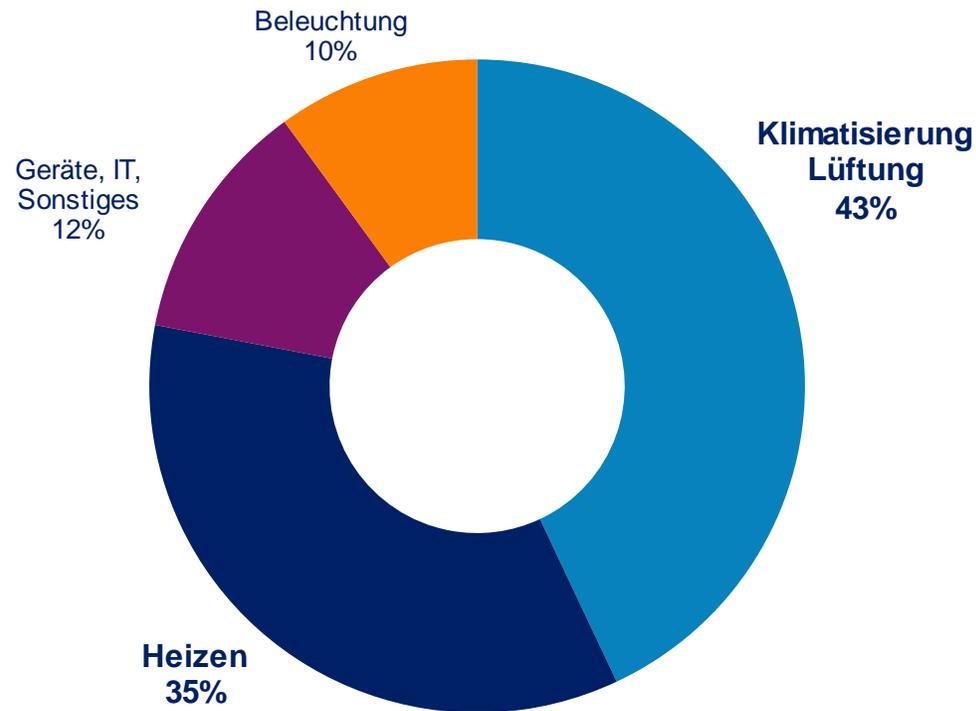
ESG-Anforderungen

Real I.S. Maßnahmen in der Bestandhaltung



Energieeffizienzsteigerung durch Künstliche Intelligenz

Optimierung der Anlagesteuerung



Fast 80 % der Emissionen im Betrieb sind auf klimatechnische Anlagen zurückzuführen.

Quelle: Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik: Energieflüsse in Bürogebäuden

Energieeffizienzsteigerung durch KI

KI-basierte Anlagesteuerung



Cloud-Lösung zur Optimierung von Energieverbräuchen

Anlagesteuerung mittels KI optimieren

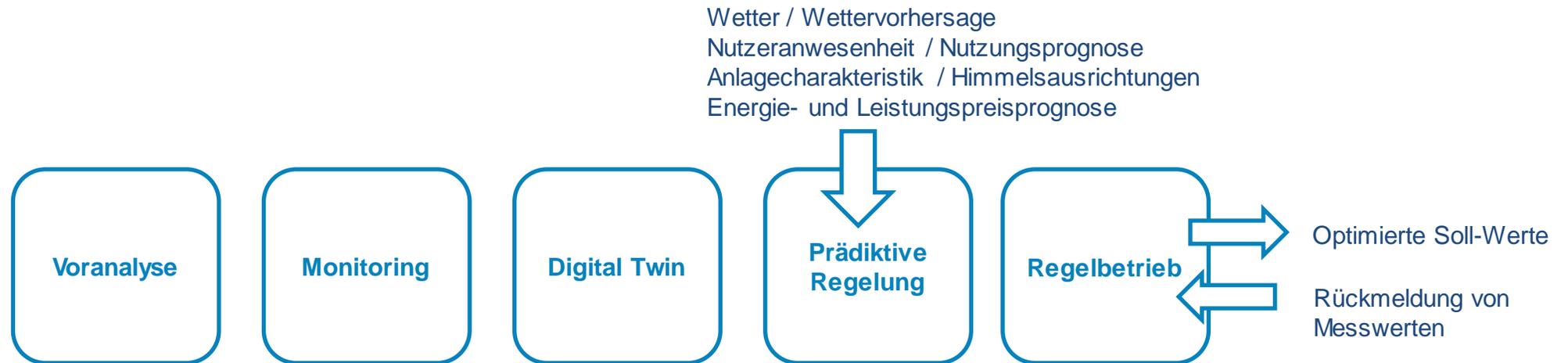
Unterstützung bei:

- Reduzierung von Emissionen* und Energieverbrauch
- Automatisierter Betrieb der Klimatechnik
- Datenverfügbarkeit in Echtzeit

*Treibhausgas-Emissionen

Energieeffizienzsteigerung durch KI

Prinzip der KI-gestützte Regelung von Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage



- Reduktion der THG-Emissionen
- Verbesserung der Energieeffizienz im Betrieb
- Reduktion von Energiekosten

Praxisbeispiel

KI-basierte Anlagesteuerung



Potenziale von selbstlernenden Cloud-Lösungen:

- Integration der ESG-Strategie im Betrieb
- Vorteile bei Zertifizierung von Gebäuden (z.B. DGNB)
- Nutzerzufriedenheit steigern durch besseres Raumklima

Voraussetzungen für den Einsatz:

- ✓ Gebäudeautomation (GLT) mit offener Schnittstelle
- ✓ Energiezählerdaten klimatechnischer Anlagen oder virtuelle Zähler
- ✓ Temperaturfühler

Transparenz und Energieeffizienzsteigerung ESG-Datenplattform und Datenmanagement



Cloud-Lösung zur Erfassung und Auswertung
von Verbräuche

Zentrales ESG-Datenmanagement

Unterstützung bei:

- Reduzierung von Emissionen und Energieverbrauch
- Automatisierte Datensammlung aus allen Datenquellen
- Analyse von Verbrauchsdaten in Echtzeit

Quelle: Deepki

Transparenz und Energieeffizienzsteigerung

Prinzip der ESG-Datenplattform und des Datenmanagements

Input



Verbrauchsdaten



Technik- und Gebäudedaten



Prognose- und
Maßnahmenplan

Plattform



- Indikatoren
- Analysen
- Optimierung
- Distribution

ESG-Daten – Auf einen Blick

- **Integration**
- **Analysen**
- **Performance**
- **Wohlbefinden**
- **Reporting**



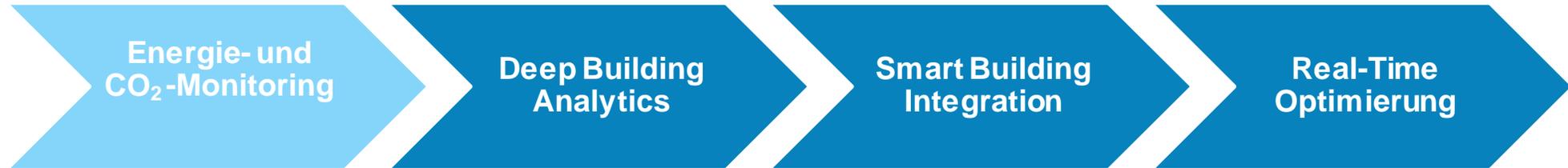
Außerdem:

- Compliance Management
- Anfragen von Investoren & Ratingagenturen

Quelle: Abb. in Anlehnung von Deepki

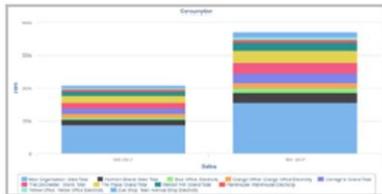
Transparenz und Energieeffizienzsteigerung

Prinzip der ESG-Datenplattform und des Datenmanagements



Scope

Gebäude mit Basisdaten, z.B. jährliche Abrechnungen



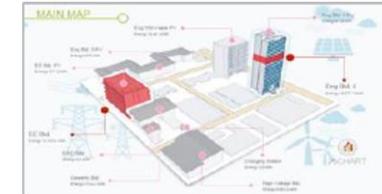
Gebäude mit Zwischenzählern und BMS (Build. Mgmt. Syst.)



Gebäude mit Sensoren und Analytics



Gebäude mit flexibler Steuerung und Automation



Features

Ressourcennachweis und Reporting
Datenbank für Betriebsdaten

Vollzugriff auf Betriebsdaten
Grundlegende TGA-Informationen

Anwesenheit und Auslastung
Detaillierte Bauinformationen

Volle Integration der Steuerung
Automatisierter Betrieb

Nutzen

Kostensteuerung (Basic)
Umweltverträglichkeit
Zertifizierung

Kosteneinsparung (Effizienz)
Betriebliche Spitzenleistung
Optimierte Instandhaltung

Wohlbefinden der Nutzer
Erhöhte Produktivität
Integrierte Sicherheit

Nutzerzentrierter Betrieb
Maximale Effizienz
Maximale Rendite

Quelle: Abb. in Anlehnung von Deepki/Fabriq

Praxisbeispiel

ESG-Datenplattform und Datenmanagement



Quelle: Deepki

Praxisbeispiel

Integration von Smart Metern im Datenmanagement

The screenshot displays the Deepki software interface for a building portfolio. The left sidebar contains navigation menus for 'CONSULT DATA', 'MANAGE DATA', and 'TAKE ACTIONS'. The main content area is divided into several sections:

- GENERAL INFORMATION:** A form with fields for Building ID, Building ID - PM, Building Name, Address, Post Code, City, Country, Fund ID, Construction year, Floor area (m2), Building type, Co-owned building, Heating energy, Cooling energy, Pay master (all energy utilities combined), Property Manager Company, and Property Manager Name.
- Map:** A map showing the location of the building with a green pin.
- ASSOCIATED METERS:** A list of meters with columns for meter ID, name, and status (Private). Each meter entry includes a lightning bolt icon and a Wi-Fi symbol.
- KPI:** A table showing key performance indicators for 2021.

	Consumption	Intensity	GHG emissions	GHG emissions Intensity	Invoice ex. VAT	Floor area invoice ex. VAT	Primary Energy Consumption	Primary Energy Intensity
Electricity	107.225 kWh (+1%)	78 kWh/m² (+1%)	36.127 tCO2eq (+1%)	36.127 tCO2eq/m² (+1%)	23.881 €	2.407 m²	2.632 GJ/m² (+1%)	228 kWh/m² (+1%)
Total consumption	102.224 kWh (+1%)	75 kWh/m² (+1%)	36.127 tCO2eq (+1%)	36.127 tCO2eq/m² (+1%)	23.881 €	2.407 m²	2.632 GJ/m² (+1%)	228 kWh/m² (+1%)

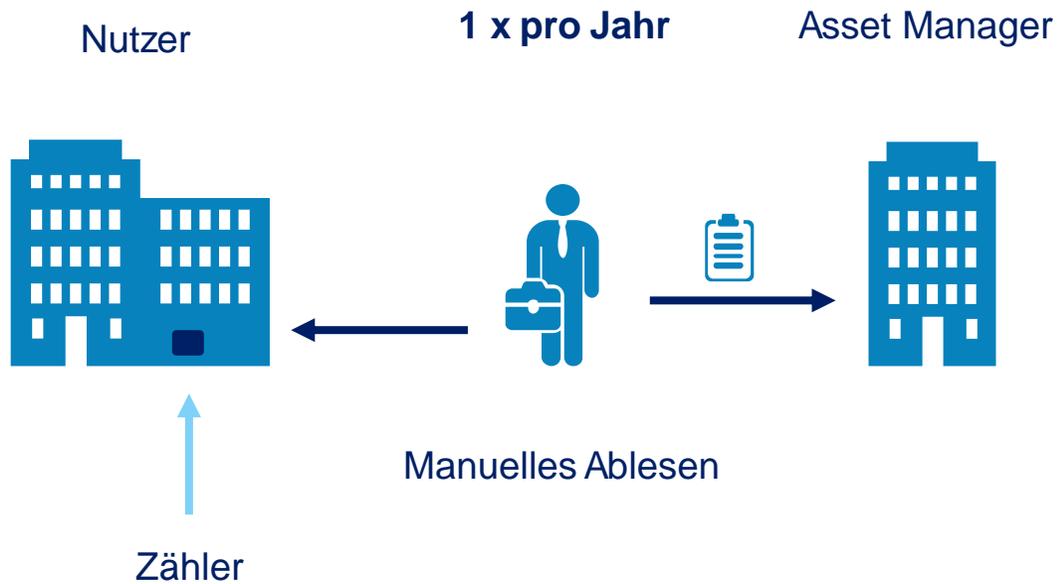
Quelle: Deepki



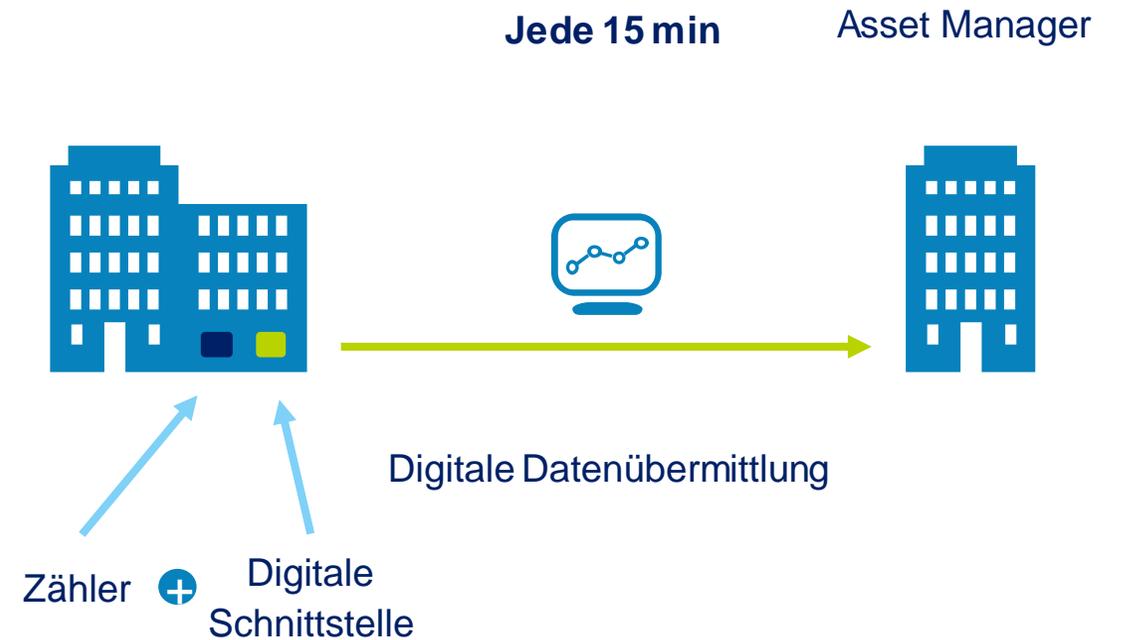
Hier sind überall
Smart Meter installiert!

Traditionelle Zähler vs. Smart Meter

Traditionelle Zähler



Smart Meter



Smart Meter – Der neue Standard



Gesetzliche Pflicht
für alle
Messstellen in
Aussicht



Vermeidung von
menschlichen Fehlern beim
manuellen Ablesen und
Weitergabe der Daten



Visualisierung und
Benchmarking der
Verbrauchsdaten im
Immobilienportfolio

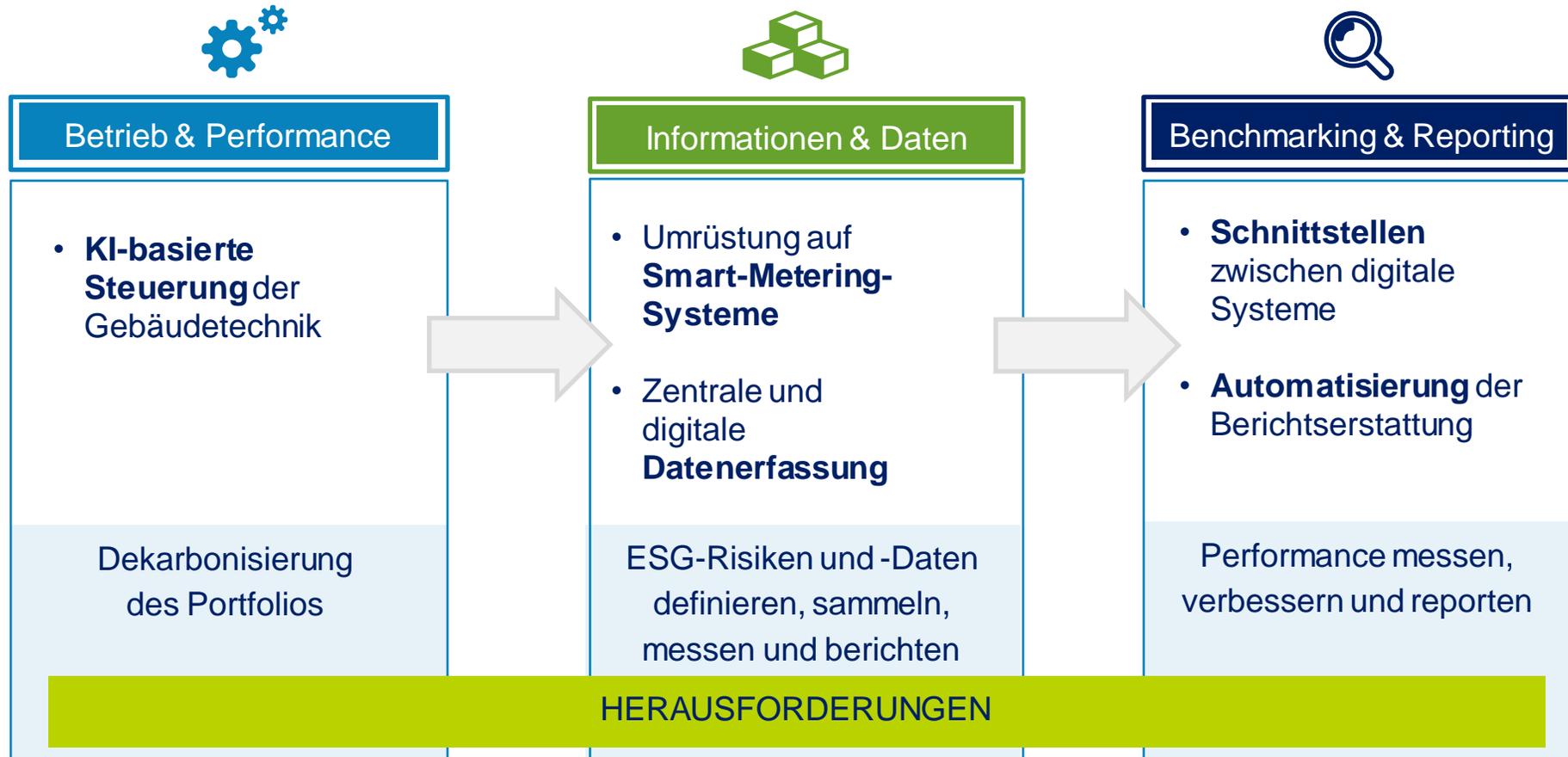


Jährliche Ablesung vor
Ort entfällt



Unterjährige und
detaillierte Ableitungen für
das aktive Asset
Management

ESG und Digitalisierung im Asset Management



Ihre Ansprechpartnerin



Giulia Peretti

Nachhaltigkeitsbeauftragte

Real I.S. AG

+49 (0) 89 48 90 82 260

giulia.peretti@realisag.de

Disclaimer

Es wurde darauf Wert gelegt, dass die dargestellten Informationen zutreffend und aktuell sind. Die Real I.S. (Real I.S. AG und Real I.S. Investment GmbH) kann trotz aller Sorgfalt bei der Erstellung dieses Dokuments keine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen geben, da sich z.B. die enthaltenen Daten zwischenzeitlich geändert haben können. Dies gilt nicht, soweit sich die Real I.S. vorsätzlich oder grob fahrlässig verhalten hat oder eine Verletzung des Lebens, Körpers oder Gesundheit vorliegt. Aus der Darstellung einer Wertentwicklung der Vergangenheit können keine gesicherten Rückschlüsse für die Zukunft gezogen werden. Als rechtlich verbindliche Dokumente gelten ausschließlich Prospekt- und Zeichnungsunterlagen, wie z.B. Verkaufsprospekt, Investmentmemorandum, Allgemeine oder Besondere Anlagebedingungen sowie Dreiervereinbarung. Die zur Verfügung gestellten Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten dar, noch eine Empfehlung zu deren Erwerb. Die Informationen sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine Rechts- und/oder Steuerberatung sowie eine Anlageberatung. Des Weiteren behält sich die Real I.S. das Recht vor, Änderungen oder Ergänzungen der bereitgestellten Informationen vorzunehmen. Inhalt und Struktur der Darstellung sind urheberrechtlich geschützt. Die Vervielfältigung von Informationen oder Daten, insbesondere die Verwendung von Texten, Textteilen oder Bildmaterial, bedarf der Quellenangabe und der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Real I.S.