

Zukunftsaussichten für Chemie- und Industrieparks in Deutschland

Aktuelle Entwicklungen im Laufe des letzten Jahres

7. EUROFORUM-Konferenz
"Chemie- und Industrieparks"

Leipzig, 20. März 2007

EUROFORUM
The Conference Company

FESTEL
CAPITAL
Creating a Better
Future

- FESTEL CAPITAL ist ein **Beratungs- und Investmentunternehmen**, welches sich auf die **Realisierung innovativer Geschäftsideen** in der Chemie-, Pharma- und Biotechindustrie spezialisiert hat
- Es sind umfangreiche Erfahrungen bei der Umsetzung von **Wachstumsstrategien** und bei der **Restrukturierung von Unternehmen** vorhanden
- Ein Schwerpunkt ist die Unterstützung von **Buy-outs, Spin-offs und Start-ups** von ersten konzeptionellen Überlegungen über Transaktionsunterstützung und Geschäftsoptimierung bis hin zur Durchführung von Exits
- FESTEL CAPITAL **investiert** in ausgesuchte Unternehmen und unterstützt Unternehmen gegen eine **Eigenkapitalbeteiligung**

- **Bitte wenden Sie sich bei Fragen an**

Dr. Gunter Festel

Schürmattstr. 1, CH-6331 Hünenberg/Zug

E-Mail gunter.festel@festel.com

Internet www.festel.com

Telefon/Fax +41 41 780 1643

Mobil Schweiz +41 79 6527 112

Mobil Deutschland +49 177 356 1837

Mobil China +86 1350 1880 189

Copyright

- Alle Rechte, auch das des auszugsweisen Nachdruckes, der auszugsweisen oder vollständigen Wiedergabe, der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen und der Übersetzung, liegen ausschließlich bei FESTEL CAPITAL
- Einzelne Abbildungen können unter Angabe von FESTEL CAPITAL als Quelle verwendet werden; bitte setzen Sie sich mit FESTEL CAPITAL in Verbindung, falls Sie umfangreichere Teile dieses Dokumentes für eigene Zwecke verwenden wollen

Disclaimer

- FESTEL CAPITAL hat dieses Dokument nach bestem Wissen auf Basis aller zur Verfügung stehender Informationen erstellt
- FESTEL CAPITAL übernimmt keinerlei Garantie für Richtigkeit und Vollständigkeit der dargestellten Informationen
- Vor der Ableitung individueller Handlungsempfehlungen müssen zusätzliche Daten gesichtet und Analysen durchgeführt werden
- Daher wird jegliche Haftung für etwaige Kosten und Schäden, die sich aufgrund der in diesem Dokument gemachten Aussagen ergeben könnten, ausgeschlossen

1

Schlussfolgerungen & Fazit letztes Jahr

2

Restrukturierung & Konsolidierung

3

Neuansiedlungen & Biokraftstoffe

4

Schlussfolgerungen & Fazit dieses Jahr

Die Zukunftsaussichten für Industrieparks sind nach einer konsequenten Restrukturierung/Konsolidierung positiv

➤ **Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit des Standortes Deutschland**

- Standort Deutschland wird weiterhin als attraktiv angesehen
- Hohe und weiter zunehmende Wettbewerbsintensität
- Zunehmender Kosten- und Preisdruck bei geringen Wachstumsaussichten

➤ **Weiterer Restrukturierungs- und Konsolidierungsbedarf**

- Schaffung wettbewerbsfähigerer Strukturen im Rahmen der generellen Standortdiskussion bei den Industrieparks notwendig
- Nutzer haben ein klares Anforderungsprofil an Industrieparks
- Aus Sicht der Nutzer oftmals nicht wettbewerbsfähige Kostenstrukturen, ungenügende Kostentransparenz und geringe Flexibilität

- Restrukturierung/Konsolidierung meist noch nicht konsequent durchgeführt, aber Konzentration auf Kernbereiche und Verkauf von Randbereichen zeichnet sich ab

Zahlreiche Erfolgsbeispiele in Deutschland weisen den Weg in eine erfolgreiche Zukunft für Industrieparks

➤ **Verschiedene Optionen zur Bewältigung der Herausforderungen**

- Betreiber bzw. Eigentümer restrukturieren intern oder ziehen einen externen Partner im Rahmen von Outsourcing oder Verkauf hinzu
- Interne Restrukturierung erfordert klare Zielvorgaben und das Abschneiden "alter Zöpfe"
- Externe Investoren werden an Bedeutung gewinnen, da Restrukturierung des Nicht-Kerngeschäfts durch externe Partner in der Regel erfolversprechender
- Bereits zahlreiche Erfolgsbeispiele für die Restrukturierung von Standorten in Deutschland (z.B. Henkel Düsseldorf, InfraTec Duisburg und Industriepark Oberbruch)

➤ **Positive Aussichten nach konsequenter Restrukturierung**

- **Langfristig wieder Wachstumschancen nach Schaffung wettbewerbsfähiger Strukturen durch Ansiedlung neuer Industrien**
- Entstehung von regionalen Clustern mit Wachstum in der Region durch Diversifikation als interessante Zukunftsstrategie

1

Schlussfolgerungen & Fazit letztes Jahr

2

Restrukturierung & Konsolidierung

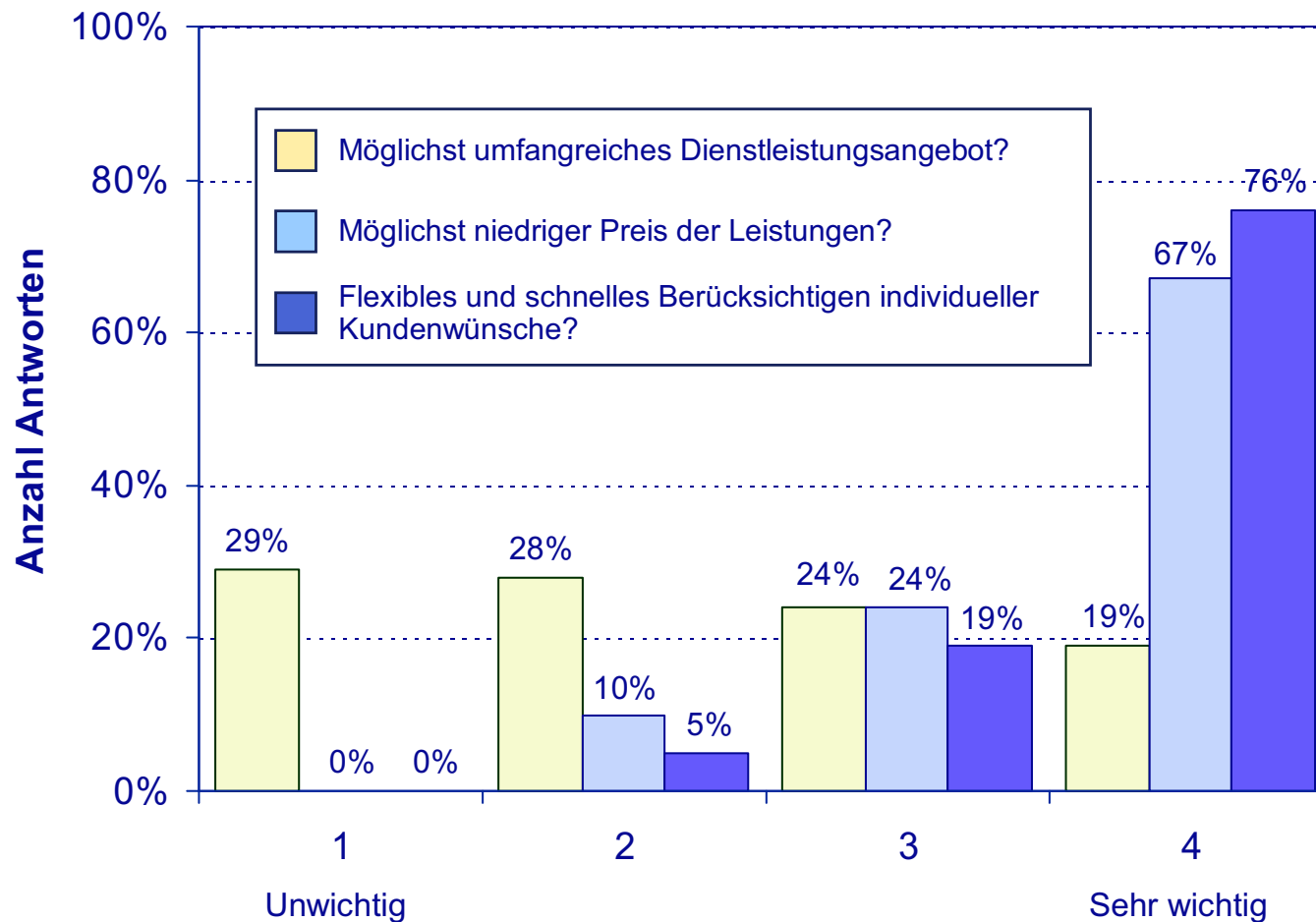
3

Neuansiedlungen & Biokraftstoffe

4

Schlussfolgerungen & Fazit dieses Jahr

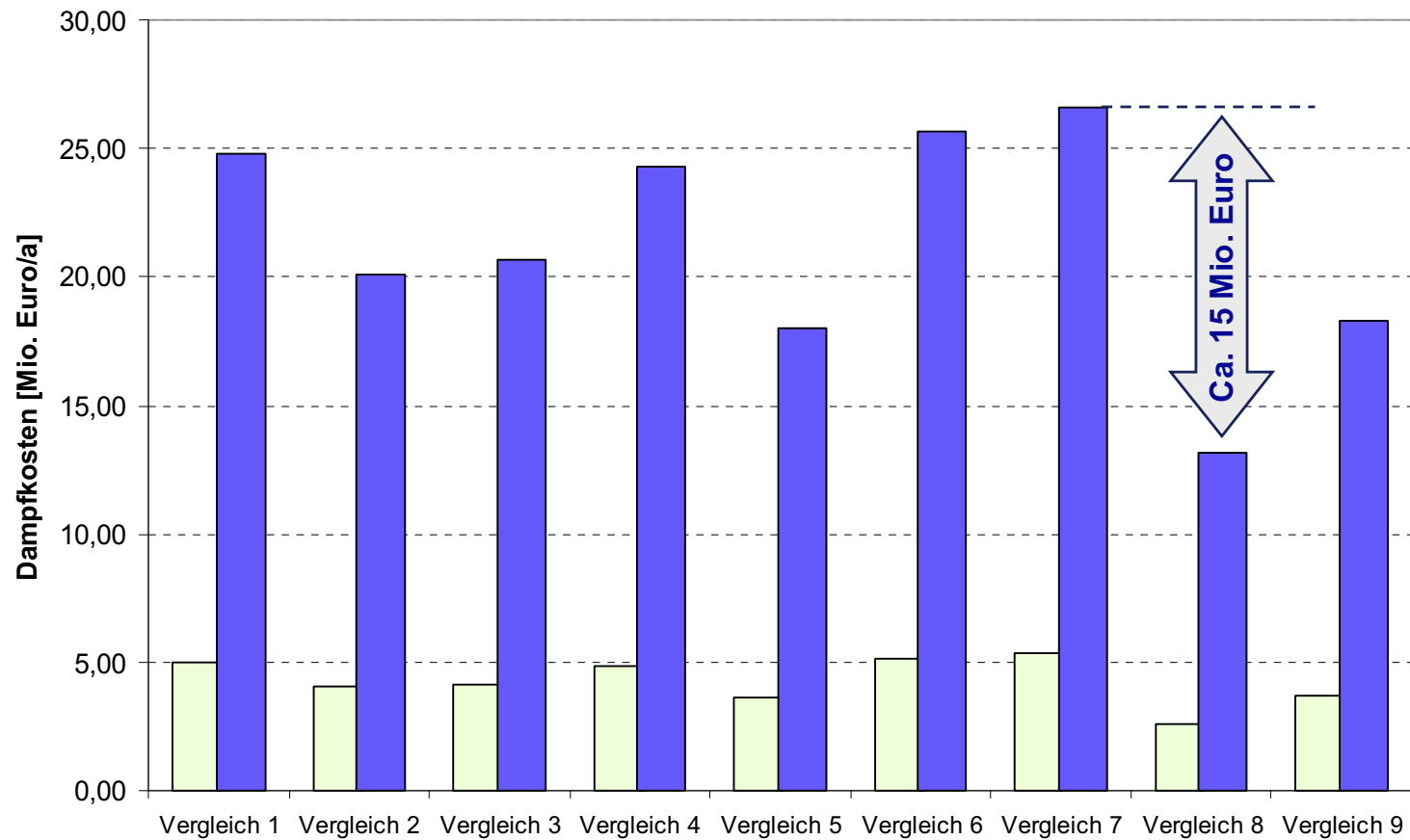
Industrieparknutzer legen besonderen Wert auf einen möglichst niedrigen Preis der Leistungen und ein flexibles Berücksichtigung ihrer Wünsche



Quelle: Marktstudie von FESTEL CAPITAL zu den Zukunftsaussichten von Industrieparks/Infrastrukturdienstleistern vom 5.11.2005

Die Preise in Industrieparks sind aufgrund spezifischer Faktoren zum Teil sehr unterschiedlich

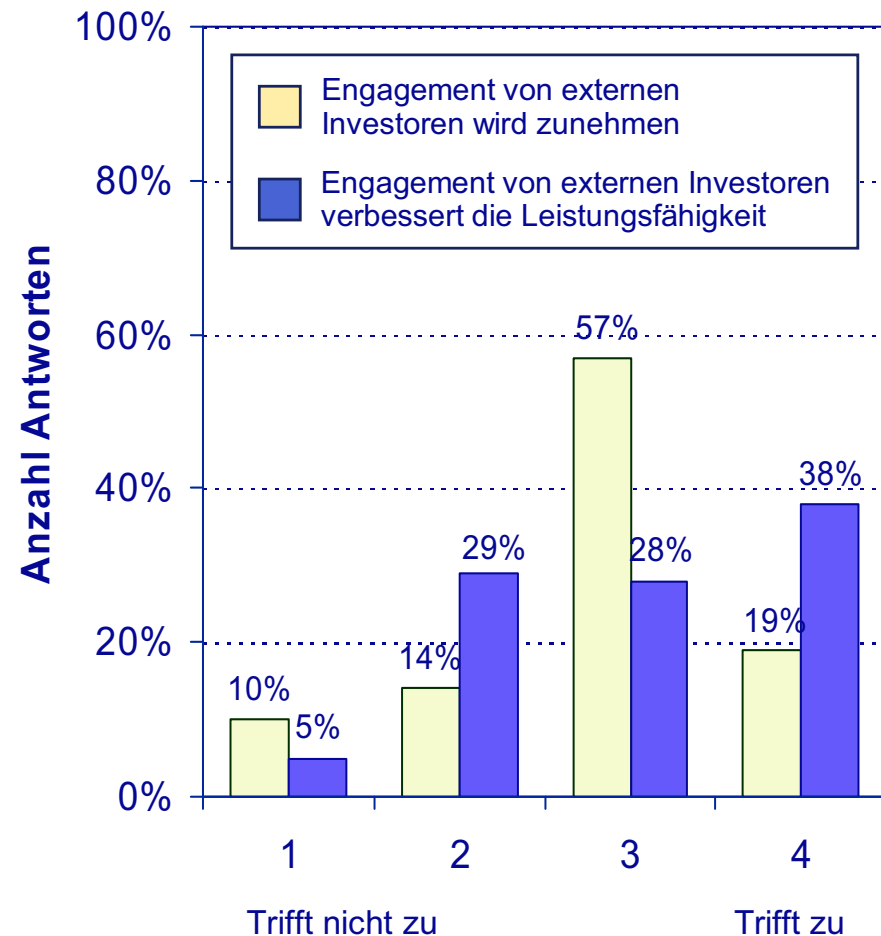
□ Beispielpkunde 1: Dampfbedarf 30 t/h (20 bar) und 6.000 Nutzungsstunden pro Jahr, d.h. Dampfabnahmemenge 180.000 t
 ■ Beispielpkunde 2: Dampfbedarf 150 t/h (20 bar) und 6.000 Nutzungsstunden pro Jahr, d.h. Dampfabnahmemenge 900.000 t



Quelle: Untersuchung von FESTEL CAPITAL im Rahmen einer Investitionsentscheidung Ende 2006

Das Engagement externer Investoren wird zunehmen und die Leistungsfähigkeit verbessern (?)

- **Strukturwandel aus eigener Kraft** bei manchen Industrieparks aufgrund "interner" Widerstände unwahrscheinlich
- **Notwendigkeit externer Unterstützung** - aber wie (Verkauf, Teilkonsolidierung)?
 - Zunehmende **Verkäufe** an (industrielle) Investoren (z.B. Betreibergesellschaft Industriepark Willstätt, Industriepark Gersthofen, Pharmaserv)
 - **Teilkonsolidierung** bevorzugt bei nicht standortgebundenen Dienstleistungen (siehe folgende Seite)
- **Noch kein eindeutiges Geschäftsmodell** erkennbar (Dalkia, Johnson Controls, MVV, Nuon)



Quelle: Marktstudie von FESTEL CAPITAL zu den Zukunftsaussichten von Industrieparks/Infrastrukturdienstleistern vom 5.11.2005

Bevorzugt bei nicht standortgebundenen Dienstleistungen setzt sich die Teilkonsolidierung fort

- Abtrennung von Nichtkernbereichen im Rahmen einer regionalen oder überregionalen **Teilkonsolidierung**¹⁾
 - Verkauf der Hiserv an Triaton/Thyssen-Krupp (jetzt Hewlett-Packard) im Jahr 2000
 - Verkauf der technischen Dienste der Industrieparks Höchst und Griesheim an den Münchner Industriedienstleister Rheinhold & Mahla im Jahr 2005
- Teilkonsolidierung mit **typischen Vor- und Nachteilen**, die je nach Situation individuell bewertet werden müssen

Teilkonsolidierung (aus Sicht der Betreiber)	
Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> • Klare Fokussierung auf Kernbereiche • Optimierte Kapazitätsauslastung und damit Kostenreduktion • Verbesserte Leistungen infolge höherer Spezialisierung • Umsetzung einer konsequenten Dienstleistungsorientierung 	<ul style="list-style-type: none"> • Erschwerte Einflußnahme und Gefühl der Abhängigkeit von einem Dritten • Verlust von Synergieeffekten • Anspruchsvolle Vorbereitungs- und Umsetzungsphase • Nur auf bestimmte Bereiche anwendbar

1) Teilkonsolidierung findet auf der Ebene einzelner Dienstleistungen oder Infrastrukturbereiche statt und reduziert zunächst nicht die Zahl der voneinander unabhängigen Industrieparks

Finanzinvestoren werden sich als Betreiber von Industrieparks nur in Teilbereichen etablieren können

- Ein mögliches Engagement von **Finanzinvestoren** als Eigentümer von Industrieparks wird von den meisten Nutzern kritisch gesehen
- Es wird das Verständnis für einen Industriepark und eine ausreichende **Investitions-willigkeit** in die Infrastruktur bezweifelt
- Finanzinvestoren werden sich wahrscheinlich in diesem Bereich nicht etablieren und eine durch Finanzinvestoren induzierte **Komplettkonsolidierung** erscheint unwahrscheinlich
- Finanzinvestoren können jedoch die Konsolidierung einzelner Dienstleistungen im Rahmen einer regionalen oder überregionalen **Teilkonsolidierung** finanzieren

Quelle: Marktstudie von FESTEL CAPITAL zu den Zukunftsaussichten von Industrieparks/Infrastrukturdienstleistern vom 5.11.2005

1 Schlussfolgerungen & Fazit letztes Jahr

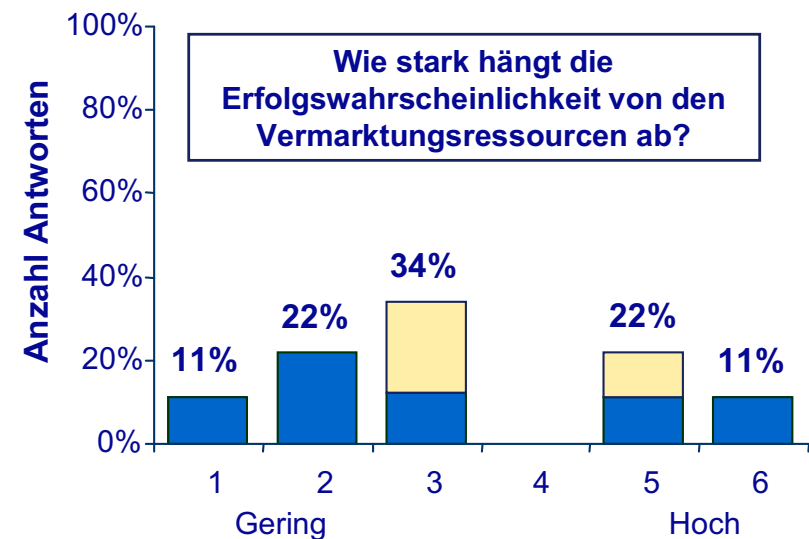
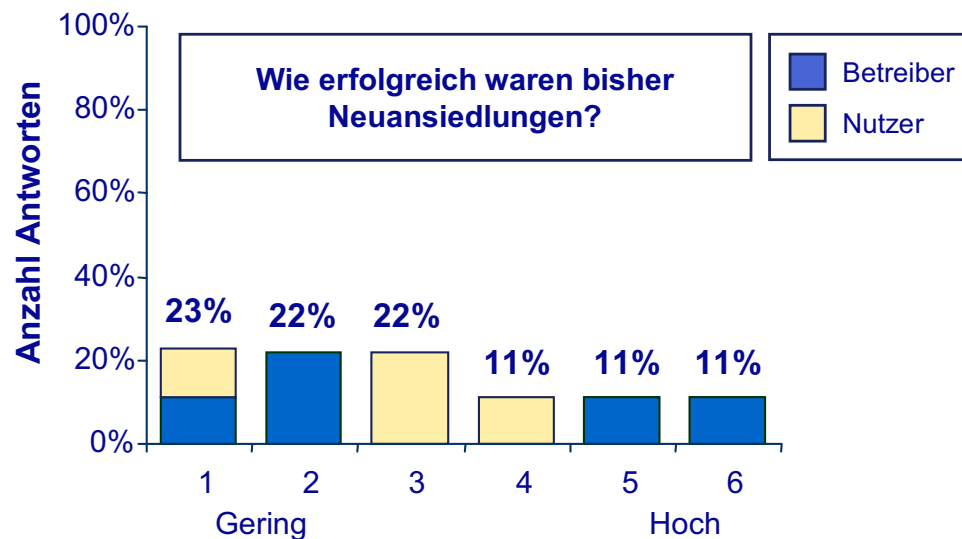
2 Restrukturierung & Konsolidierung

3 Neuansiedlungen & Biokraftstoffe

4 Schlussfolgerungen & Fazit dieses Jahr

Das Thema Neuansiedlungen muss langfristig gesehen werden, da die Zahl an Neuansiedlungen weiterhin gering ist

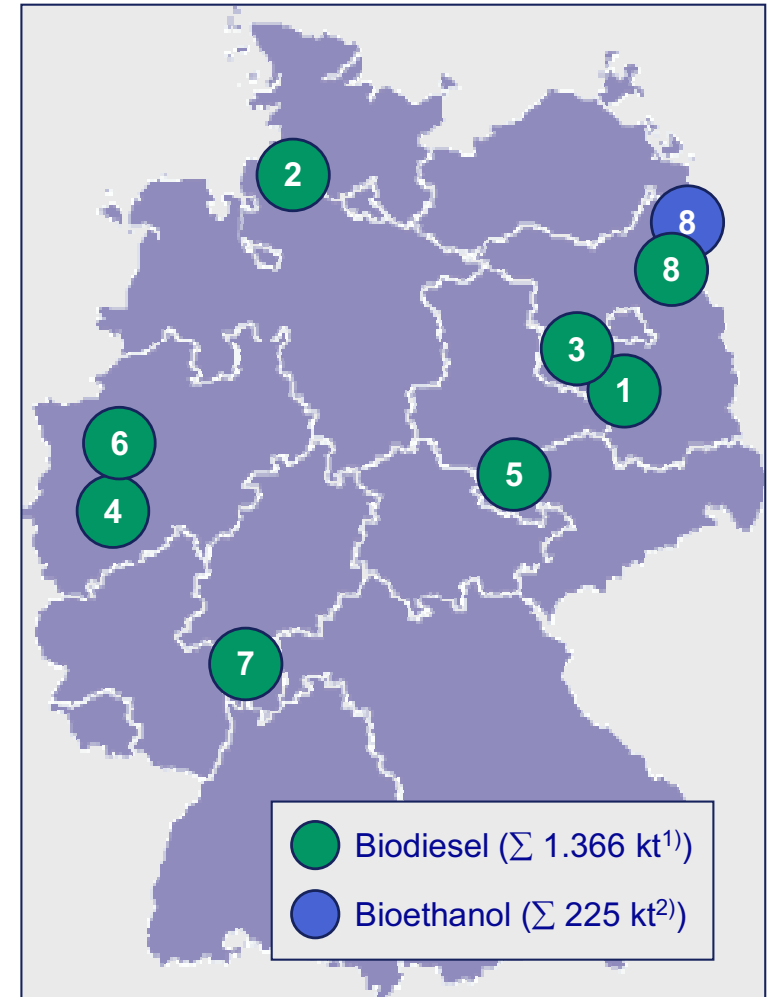
- Geeignete **Regelungen** Voraussetzung für Neuansiedlungen (z. B. Geschäftsordnung, Nutzungsverträge, Durchleitungsrechte)
- **Erfolgswahrscheinlichkeit** bei Neuansiedlungen korreliert mit Positionierung und Wettbewerbsfähigkeit und weniger mit den Vermarktungsressourcen
- Für kleinere und mittlere Industrieparks **Vermarktung über die Region** sinnvoll



Quelle: Umfrage von FESTEL CAPITAL im Frühjahr 2006

Mehr als die Hälfte der Biodiesel- und Bioethanolkapazitäten in Deutschland sind in Industrieparks angesiedelt

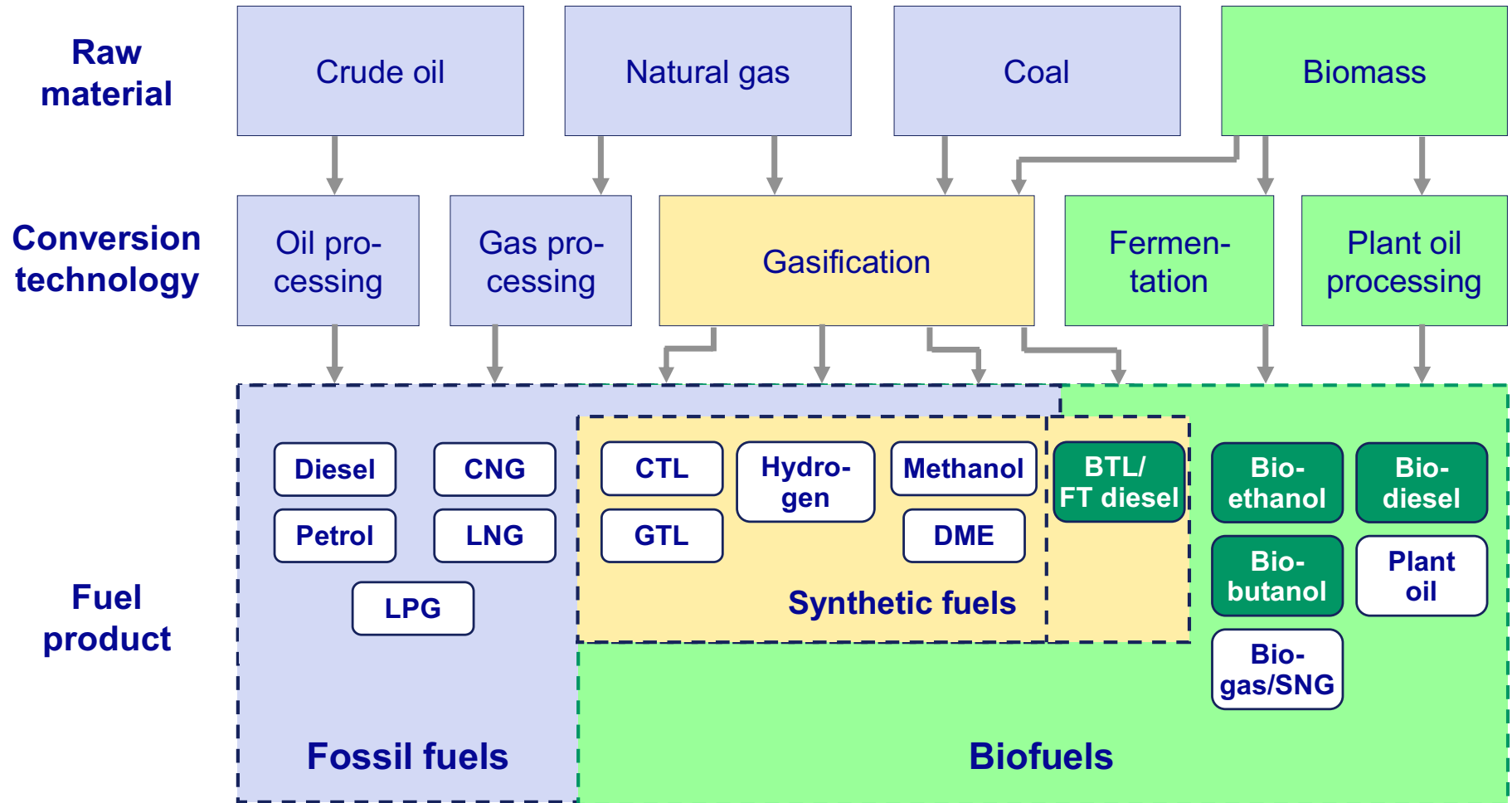
1. **BASF Schwarzheide:** BioPetrol (150 kt Biodiesel)
2. **Bayer Brunsbüttel:** Marina Biodiesel (150 kt Biodiesel)
3. **Chemiepark Bitterfeld-Wolfen:** Mitteldeutsche Umesterungswerke (150 kt Biodiesel)
4. **Degussa Lülsdorf:** KL Biodiesel (120 kt Biodiesel)
5. **Industriepark Zeitz:** SAB Sachsen-Anhaltinische Biodiesel Werke (110 kt Biodiesel)
6. **Infracor Marl:** Natural Energy West (225 kt Biodiesel)
7. **Infraserv Höchst:** Cargill (250 kt Biodiesel)
8. **PCK Schwedt:** Nordbrandenburger Umesterungswerke (200 kt Biodiesel), Nordbrandenburger BioEnergie (225 kt Bioethanol)



1) Gesamtkapazität Ende 2006 in Deutschland ca. 2.100 kt (Quelle: IWR)

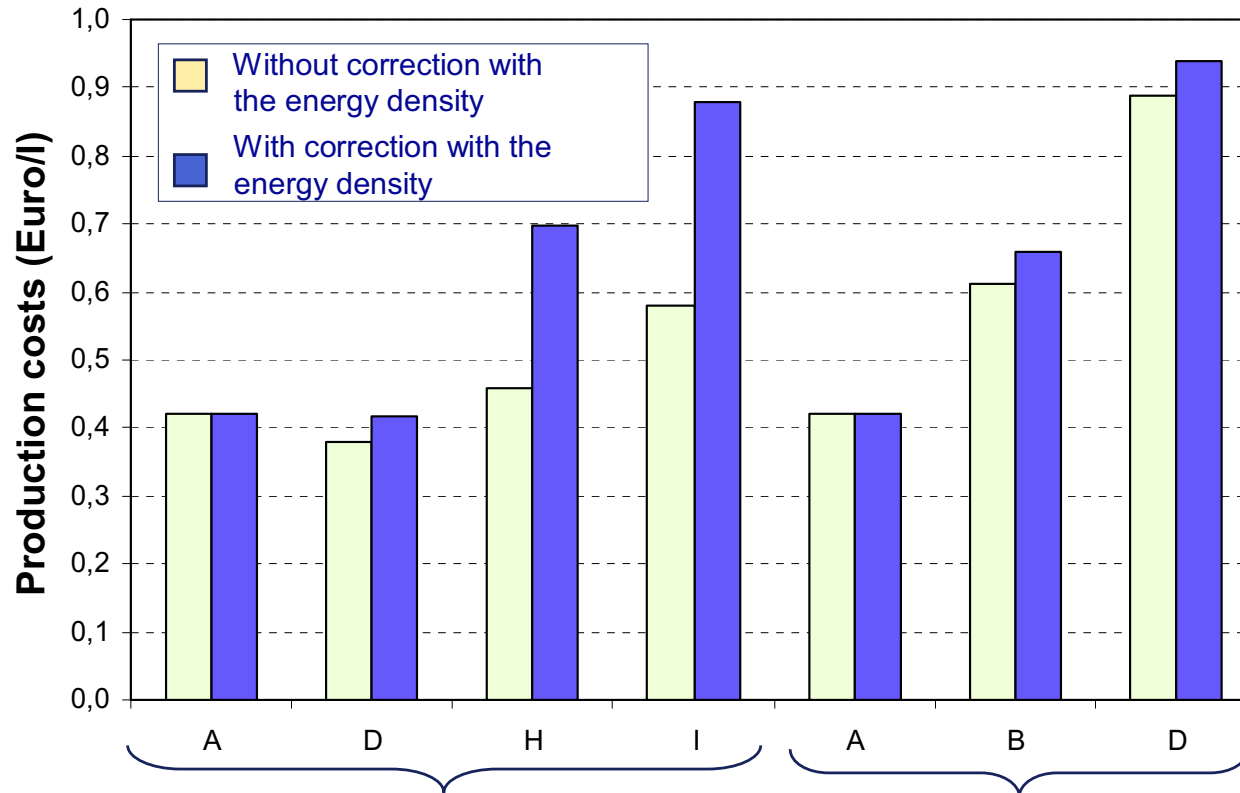
2) Gesamtkapazität Ende 2006 in Deutschland ca. 490 kt (Quelle: IWR)

Neben Biodiesel und Bioethanol gibt es noch eine Vielzahl anderer Biokraftstoffarten



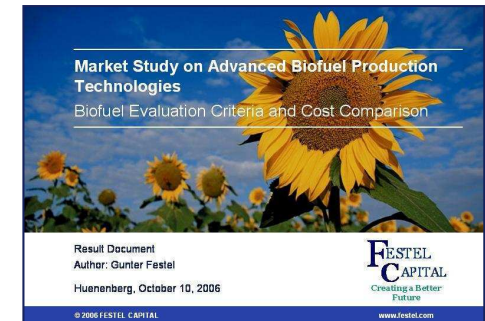
Abkürzungen: BTL = Biomass-to-Liquid, CNG = Compressed Natural Gas, CTL = Coal-to-Liquid, DME = Dimethylether, FT = Fischer-Tropsch, GTL = Gas-to-Liquid, LNG = Liquefied Natural Gas, LPG = Liquefied Petroleum Gas, SNG = Synthetic Natural Gas

Kurz- und mittelfristig werden sich wahrscheinlich fermentative Verfahren gegenüber BTL aufgrund der Kosten durchsetzen



A: Petrol (crude oil, 60 USD/barrel)
 D: Biobutanol (straw, Europe, Large scale 2008)
 H: Bioethanol (straw, Europe, Large scale 2008)
 I: Bioethanol (corn, Europe, Large scale 2006)

A: Diesel (crude oil, 60 USD/Barrel)
 B: Biodiesel (rape seed, Europe, Large-scale 2006)
 D: BTL (wood, Europe, Large scale 2012)



Bottom-up-Bestimmung
 der Produktions- und
 Distributionskosten bei
 verschiedenen
 Biokraftstoff-Szenarien

Quelle: Marktstudie von FESTEL CAPITAL zu Biokraftstoff-Produktionstechnologien vom 10.10.2006

Es gibt verschiedene Aspekte bei Biokraftstoffen, die für Industrieparks von Bedeutung sind

- Aufgrund Rohstoffverfügbarkeit und Flächenertrag werden sich **Biokraftstoffe der 2. Generation** auf Basis von Lignozellulose gegenüber Biodiesel und Bioethanol durchsetzen
- Hersteller von Biokraftstoffen mit spezifischen **Anforderungen und Kriterien** (z.B. Nutzung der Infrastruktur und Bedeutung der Logistik)
- Professionelles Bewertungs- und Auswahlverfahren bei der **Standortwahl** (z.B. Choren)
- Kernfrage für Industrieparks: Welche **Technologien** werden sich durchsetzen (BTL oder Fermentation, chemische oder enzymatische Hydrolyse der Lignozellulose)?

1

Schlussfolgerungen & Fazit letztes Jahr

2

Restrukturierung & Konsolidierung

3

Neuansiedlungen & Biokraftstoffe

4

Schlussfolgerungen & Fazit dieses Jahr

Die Zukunftsaussichten für Industrieparks haben sich in den letzten Jahren deutlich verbessert

➤ Restrukturierung & Konsolidierung schreitet voran

- Individuelle Analyse notwendig, welche Art der Restrukturierung & Konsolidierung für jeden Industriepark der beste Weg ist
- Hohe Dynamik bei (industriellen) Investoren als Restrukturierungs-/Konsolidierungspartner, wobei Art des optimalen Geschäftsmodells noch unklar ist (falls überhaupt existent)

➤ Neuansiedlungen werden mit einem Wandel der Rohstoffbasis "weg vom Öl" wieder häufiger

- Grundlegendes Verständnis der Trends im Bereich der Biomasse/Bioenergie wichtig
- Rechtzeitige Weichenstellungen für zukünftige Ansiedlungserfolge notwendig