

# Wider den Stranded Assets – Ein möglicher Dekarbonisierungs-Weg

CATELLA

## Dekarbonisierung des europäischen Gebäudesektors als Ziel:

- Beispiel Deutschland: In 2018 verursachte der Gebäudesektor Deutschlands 120 Mio. Tonnen Treibhausgasemissionen. Als Ziel für 2030 wird eine jährliche Treibhausgasemission des deutschen Gebäudesektors von max. 72 Mio. Tonnen angestrebt. Bereits verpflichtende Vorgaben auf dem europäischen Markt sind installiert.
- Beispiel Niederlande: Ab 2023 Bürogebäude unter einem bestimmten Rating führen zu Bußgeldern. Weitere gesetzlich verpflichtende energetische Vorgaben für den Gebäudesektor der EU sind zu erwarten.

## Was passiert, wenn nicht gehandelt wird:

- Verbräuche und CO2 Emissionen steigen.
  - Immobilie (technisch) nicht mehr zeitgemäß.
  - Regulatorische Anforderungen werden nicht (mehr) erfüllt.
- z.B. CO2 Steuer (Kosten steigen)!
- Stranded Asset Risiko steigt!
- Folge: Immobilie schwerer veräußerbar!

> 6°C Erderwärmung:  
Hohes Risiko für physische und soziale Störungen

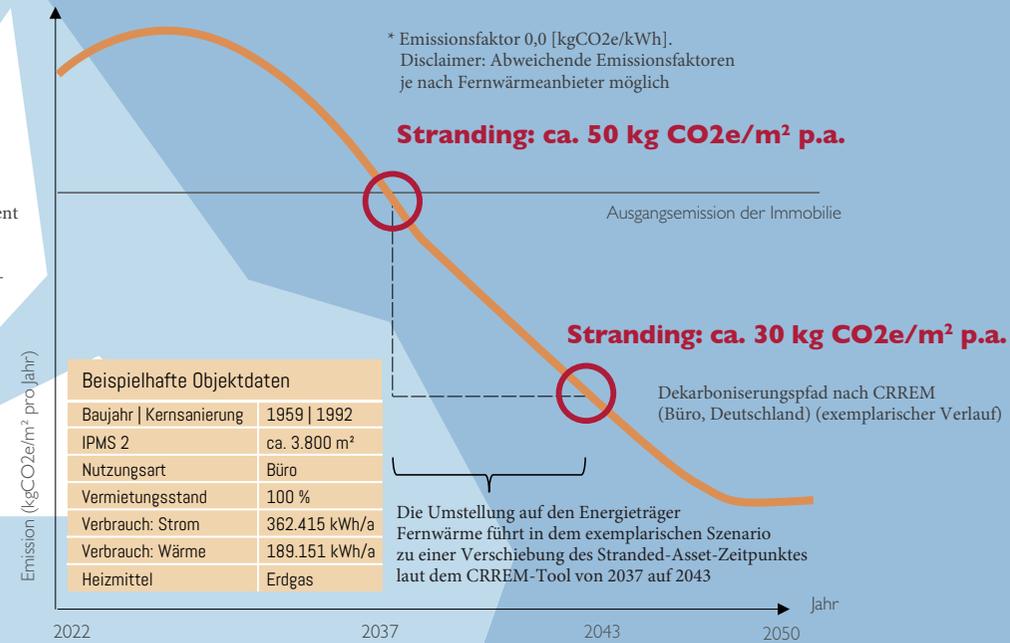


Für die frühzeitige Erkennung von transitorischen Risiken repräsentiert das **CRREM-Tool** ein hilfreiches Instrument – siehe Grafik rechte Seite oben.

CO2e = CO2-Äquivalent (Umrechnung der Emissionen anderer Treibhausgase in CO2-Äquivalente gemäß ihrem globalen Erwärmungspotenzials)

## Beispielhafter CRREM Pfad

Effekt auf Stranded-Asset-Zeitpunkt durch Maßnahme:  
Umstellung auf Fernwärme \*



Die Maßnahmen führen in diesem Beispiel zu einer Reduktion der Emissionen um **40 %**

## CRREM = Carbon Risk Real Estate Monitor

Das CRREM-TOOL zeigt für die einzelnen Länder der EU, für verschiedene Nutzungsarten, die zulässigen Emissionen, um das Ziel des Pariser Klimaabkommens zu erreichen (differenzierbar zwischen 1,5° C und 2,0° C-Ziel). Das Tool berechnet den Zeitpunkt durch die Eingabe immobilien-spezifischer Daten, in dem das Objekt „strandet“ und zeigt auf, in welchem Jahr die Emissionen oberhalb des Zielpfades liegen.

## Gefahren bei der Verwendung des CRREM-Tools:

- International Property Measurement Standard (IPMS 2) als Flächeneinheit des CRREM-Tools und nicht Verwendung der in Deutschland verwendeten DIN-Maß.
- Verwendung der tatsächlichen Verbrauchsdaten und richtige Ausweisung selbst erzeugter Energie notwendig.
- Verwendung von Schätzwerten können verzerrtes Bild erzeugen.

**Handlungsmaßnahmen** müssen objekt-spezifisch mit technischer Expertise identifiziert werden. Ausgewählte Maßnahmen können sein:

### Low-Hanging-Fruits:

- Direkter Bezug von Öko-Strom
- Schrittweise Umstellung auf LED-Beleuchtung
- Präsenzmelder

### Umfangreichere Maßnahmen:

- Stromerzeugung aus erneuerbaren Energiequellen (PV-Anlage)
- Umstellung Gasheizung auf Wärmepumpe, BHKW, Fernwärme
- Fassaden- und Dachdämmung