

Green Asset Management - welches Konzept verfolgt ein Energie-Unternehmen für sein nicht betriebsnotwendiges Immobilien-Portfolio vor dem Hintergrund des Klimawandels?

Frank Weber

1. Was versteht Vattenfall Europe unter Green Asset Management?

- 1.1 Definition und der Blick auf DGNB sowie BREEAM
- 1.2 Externe Herausforderungen (EU-Klima und Energiepaket, Meseberg-Beschlüsse, regulatorisches Umfeld)
- 1.3 Klimaschutz in Ostdeutschland - der Stromvertrag als Ausgangspunkt
- 1.4 Interne Projekte als eigene Marschroute - der besondere Auftrag des Unternehmens
- 1.5 Bewertungsansätze und bilanzielle Rahmenbedingungen

2. Green Asset Management als strategisches Konzept, das Management von nicht betriebsnotwendigen Immobilien anders auszurichten?

- 2.1 Das Corporate Real Estate Management - Bestandsanalyse und -optimierung
- 2.2 Der Mehrwert für die Flächenvermarktung - die Biq-Box
- 2.3 Identifizierung von Investitionsstrategien
- 2.4 Erweiterung des Kriterienkatalogs im Matrix-Modell um Aspekte der Nachhaltigkeit?
- 2.5 Auswirkungen des Klimaschutzes auf die CREM-Strategie

3. Ausblick - die künftigen Bewertungen für non operative assets vor dem Hintergrund der Ergänzung des Matrix-Modells um Einflussgrößen zur Messung der Nachhaltigkeit am Beispiel Industrieflächen

Die Klimaveränderung und deren Ursachen werden heute intensiv wie nie zuvor erforscht. Wie positioniert sich ein Energieunternehmen mit großem Immobilienanteil in Ostdeutschland? Investoren wie Kreditgeber möchten die künftige CO₂-Bilanz der Immobilie unter Nachhaltigkeitsaspekten gut positioniert wissen, Bauherren oder Mieter möchten Nebenkosten sparen und Imagewirkungen erzielen. Vor einem Engagement in eine Immobilie steht künftig ein „CO₂-Stresstest“ auf der Grundlage von Checklisten bzw. Energiesimulationsrechnungen. Es werden ganzheitliche Zertifizierungssysteme für bestehende und neue Gebäude unter Berücksichtigung der natürlichen Umwelt, der natürlichen Ressourcen, der Gesundheit und der ökonomischen, sozialen wie kulturellen Werte der Immobilie geschaffen.

Neben den Kraftwerken, Tagebauen, Stromnetzen und sonstigen Energie-Anlagen sind auch die Immobilien und der Fuhrpark der Unternehmen von den Effizienz- und Einsparvorgaben unmittelbar betroffen. Die zukünftige Bepreisung von CO₂-Emissionen wird sowohl das Investitions- als auch das Nutzerverhalten bei Immobilien beeinflussen. Die Immobilienbewertung in der Praxis, die über Angebot und Nachfrage gesteuert wird, bietet bislang kein Werkzeug an, mithilfe dessen die CO₂-Einsparungen bei der Revitalisierung von Alt-Industriebrachen bewertet werden können. Andererseits ist offensichtlich, dass sowohl künftige Nutzer als auch Investoren verstärkt den Mechanismen bei der Bepreisung von CO₂-Effekten ausgesetzt sein werden. Es ist demzufolge nahe liegend, die

nachgewiesenen CO₂-Einsparungen in eine positive Bewertung der Immobilie einfließen zu lassen. Durch die Teilnahme des CREM (Corporate Real Estate Management) an etablierten Klimaschutz-Modellen wie CDM (Clean Development Mechanism) öffnet sich eine neue Perspektive, dem Nutzer künftig sogar eine CO₂-neutrale Immobilie anzubieten, was Raum für ein Mietzinspremium bietet. Der auf diese Weise praktizierte Klimaschutz hat infolge der höheren Mietzinsen auch positive Wirkung auf die Bewertung der Immobilie. Die Finanzierung der Maßnahmen zur Energieeffizienzverbesserung würde nicht nur durch öffentliche Förderprogramme z. B. der KfW, sondern ggf. auch günstigere Zinsen von der Finanzbranche unterstützt.