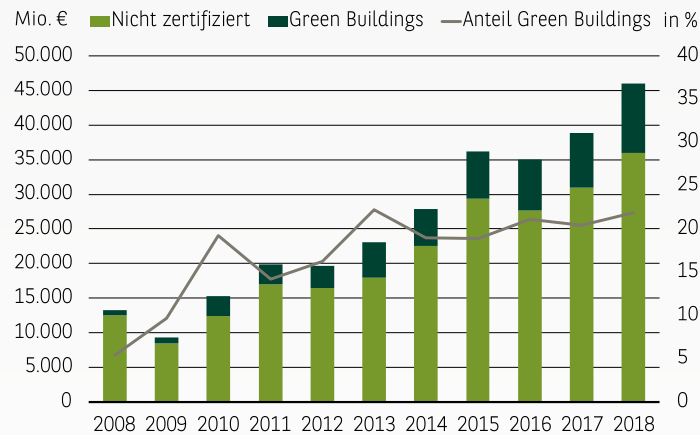




Market Focus 2019

# INVESTMENTMARKT GREEN BUILDINGS

## Investitionsvolumen Einzeldeals und Anteil Green Buildings

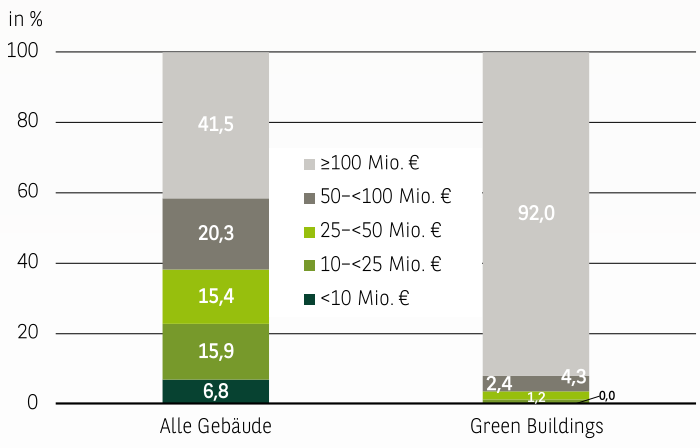


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018

## GREEN BUILDINGS AUF REKORDKURS

Das Transaktionsvolumen mit zertifizierten Green Buildings belief sich 2018 bei Single Deals auf rund 10,1 Mrd. €, womit erstmals auch die 10-Mrd.-€-Marke überschritten werden konnte. Das bereits sehr gute Vorjahresergebnis wurde mit diesem Rekordumsatz noch einmal um 29 % getoppt. Der seit 2011 zu beobachtende Aufwärtstrend setzt sich also unvermindert fort. Dies gilt nicht nur absolut, sondern auch relativ betrachtet. Mit einem Anteil von knapp 22 % am gewerblichen Investitionsvolumen stellten zertifizierte Objekte 2018 ebenfalls eine neue Bestmarke auf. Bei diesen Zahlen ist natürlich zu berücksichtigen, dass das Marktsegment Green Buildings auch von den insgesamt außergewöhnlich guten Investmentumsätzen profitiert hat.

## Investments nach Größenklassen

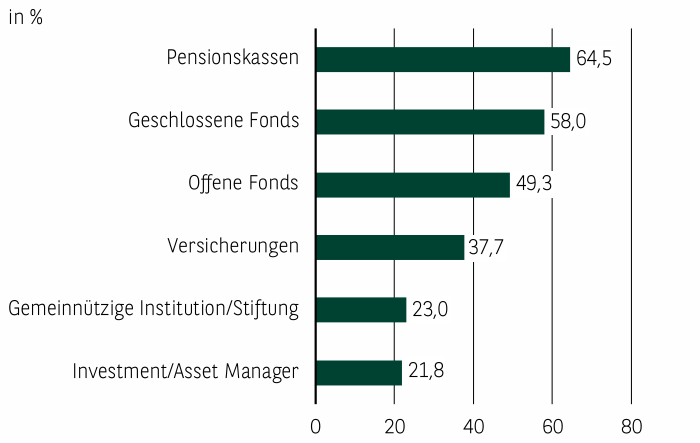


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018

## VOR ALLEM GROSSE BÜROGEBÄUDE AN A-STANDORTEN

Neben dem absoluten Volumen sind drei Trends hervorzuheben: Zum einen stellen Bürogebäude mit einem Umsatzanteil von 94 % weiterhin die mit Abstand wichtigste Assetklasse dar. Zum anderen hat sich auch die Tendenz zu großvolumigen und häufig prominenten Objekten nochmals verstärkt, sodass mittlerweile 92 % des Transaktionsvolumens im Green-Building-Segment auf Verkäufe im dreistelligen Millionenbereich entfallen. Vor diesem Hintergrund ist es auch nicht verwunderlich, dass die deutschen A-Standorte rund 94 % zum Gesamtumsatz mit zertifizierten Gebäuden beisteuern. Der Löwenanteil entfiel dabei auf Frankfurt mit 52 % vor München (12 %), Hamburg und Berlin (jeweils 10 %) sowie Düsseldorf, Köln und Stuttgart (zusammen 10 %). Bekannte Beispiele sind der Forward Deal Aqua als Teil der FOUR-Projektentwicklung in Frankfurt (DGNB), der Metro Campus in Düsseldorf (BREEAM) oder das Springer Quartier in Hamburg (LEED).

## Anteile von Green Building Investments ausgewählter Investoren

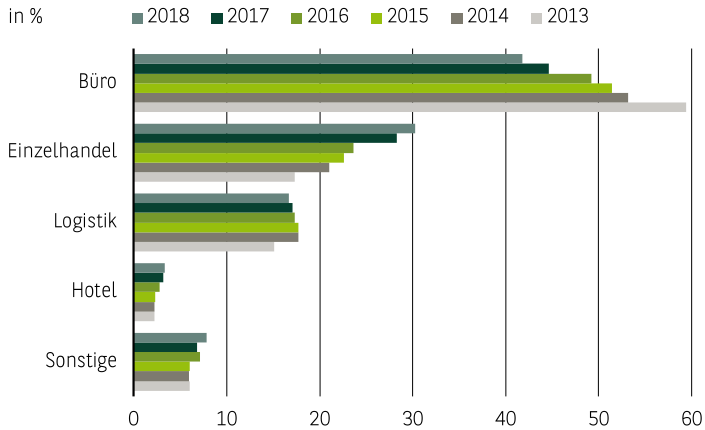


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018

## EIGENKAPITALSTARKE CORE-ANLEGER BESONDERS AKTIV

Auch 2018 waren es vor allem eigenkapitalstarke Core-Investoren, die hohe Anteile zu den Green Building-Investments beisteuerten. Den höchsten Anteil zertifizierter Gebäuden an den eigenen Investments weisen Pensionskassen auf (65 %). Zu den Anlegern, für die Nachhaltigkeit und eine langfristige Stabilität beim Rendite-Risiko-Profil wichtig sind, zählen außerdem offene Fonds (49 %), Versicherungen (38 %) sowie gemeinnützige Institutionen und Stiftungen (23 %), die ebenfalls große Anteil ihrer Investments in Green Buildings anlegen. Bezogen auf das absolute Volumen, das in zertifizierte Objekte investiert wurde, führen drei Käufergruppen das Ranking an: Pensionskassen (28 %), Spezialfonds (15 %) sowie Versicherungen (12 %) zeichnen zusammen für über die Hälfte des Umsatzes verantwortlich.

**Zertifizierte Gebäude nach Objektart zum Jahresende**

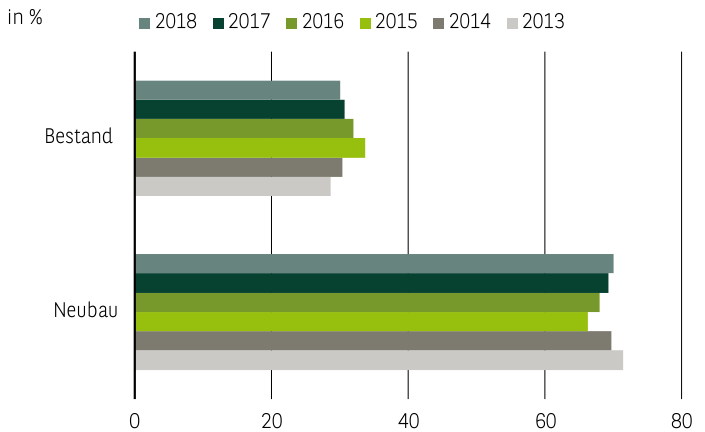


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018

**MITTLERWEILE RUND 1.800 ZERTIFIZIERTE OBJEKTE**

Von 2013 (ca. 550 Gebäude) bis Dezember 2018 (ca. 1.800) hat sich die Anzahl der zertifizierten Green Buildings in Deutschland mehr als verdreifacht. Pro Jahr kamen also durchschnittlich etwa 250 zertifizierte Objekte hinzu. Auch 2018 stellen Büros mit über 750 Zertifikaten den nach wie vor größten Teil in diesem Marktsegment. Der bereits im Vorjahr zu beobachtende Trend eines sinkenden relativen Anteils hat sich aber fortgesetzt. Aktuell beläuft sich ihr Beitrag nur noch auf 40 %. Auf Platz zwei mit ca. 30 % folgen Retail-Objekte, die 2018 beispielsweise etwa 100 neue Zertifikate erhielten. Dabei entfällt ein erheblicher Anteil auf Discounter, Supermärkte und Fachmärkte. Unter anderem REWE, LIDL oder toom zertifizieren mittlerweile viele ihre Neubauten.

**Zertifizierte Gebäude nach Bestand vs. Neubau zum Jahresende**



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018

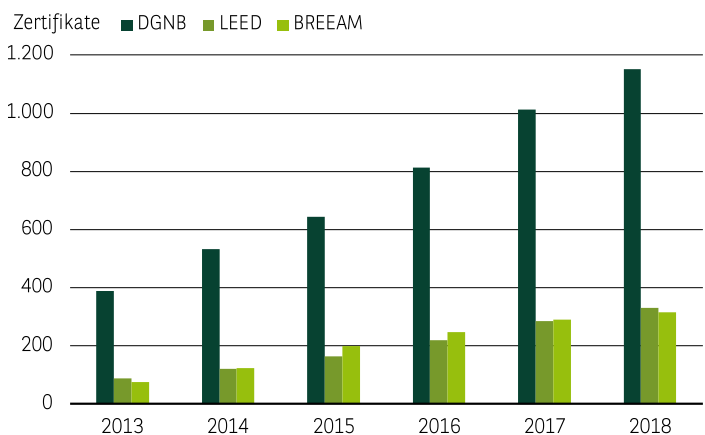
**NEUBAUOBJEKTE DOMINIEREN**

Die Trendumkehr im Verhältnis zwischen Neubau- und Bestandszertifizierungen hat sich verstetigt: Bis 2015 wuchs die Anzahl der Bestandszertifikate zunächst schneller als im Neubaubereich. Seitdem steigt aber der relative Anteil der Neubauzertifikate wieder stärker an. Die Hürden für eine wirtschaftliche Sanierung unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten im Bestand sind weiterhin hoch. Stichwort ist das sogenannte Investor-Nutzer-Dilemma: Die im Zuge der Sanierung eingesparten Energiekosten, von denen der Nutzer profitiert, sind in vielen Fällen nicht oder nur teilweise auf die Miete umzulegen, sodass sich die Investition für den Eigentümer häufig nicht rechnet.

**DGNB IM AUFWIND, LEED NUN VOR BREEAM**

Auch bei den Marktanteilen der unterschiedlichen Nachhaltigkeits-Labels sind als Konsequenz hieraus Verschiebungen zu beobachten. Während zunächst der Anteil von BREEAM und LEED gegenüber dem Platzhirsch DGNB anstieg, legt seit 2017 wieder die DGNB zu. Im Neubausegment hat die DGNB nun über 80 % Marktanteil, insgesamt (mit Bestand) liegt sie bei circa 64 %. Bei den beiden kleineren Labels hat inzwischen LEED wieder die bei der Bestandszertifizierung besonders starke BREEAM überholt.

**Marktanteile der Zertifizierungssysteme**



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018

**PERSPEKTIVEN**

Der stetige Aufwärtstrend der letzten Jahre unterstreicht, dass Green Buildings mittlerweile fester und etablierter Bestandteil des Marktgeschehens sind. Dies gilt vor allem im Segment großvolumiger Neubauobjekte, die häufig von institutionellen Core-Investoren erworben werden. Gerade für diese Zielgruppe sind zertifizierte, nachhaltige Gebäude mittlerweile fast ein Muss, wobei der Image-Aspekt gegenüber ihren Kunden und Anlegern eine nicht zu unterschätzende Rolle spielt. Bei Bestandsgebäuden stellt dagegen eine wirtschaftlich erfolgreiche Zertifizierung weiterhin eine Herausforderung dar. Profitieren dürfte zukünftig vor allem die DGNB-Zertifizierung, die genauso wie LEED schwerpunktmäßig im Neubausegment eingesetzt wird, wohingegen sich BREEAM stärker auf Bestandsobjekte konzentriert.

Market Focus ist einschließlich aller seiner Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/ bzw. Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.12.2018

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Hamburg | Telefon +49 (0)40-348 48-0 | www.realestate.bnpparibas.de