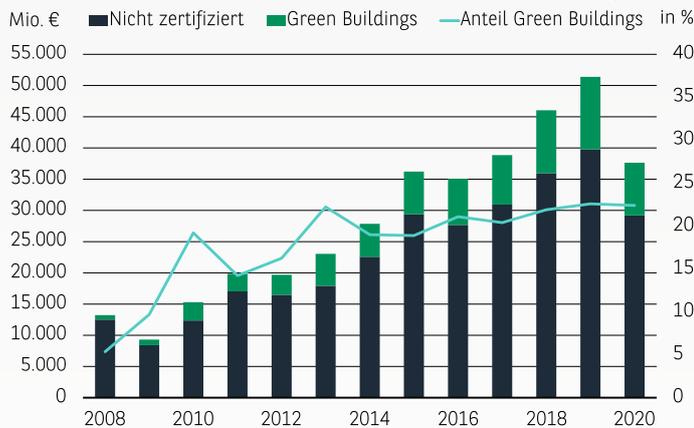




Market Focus 2021

# INVESTMENTMARKT GREEN BUILDINGS

**Investitionsvolumen Einzeldeals und Anteil Green Buildings**

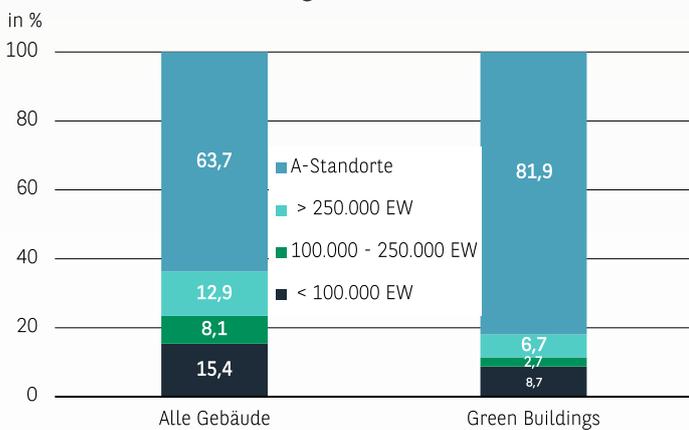


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

**GREEN BUILDINGS AUF REKORDKURS**

Das Transaktionsvolumen mit zertifizierten Green Buildings belief sich 2020 bei den Single Deals auf rund 8,4 Mrd. €. Der Rückgang gegenüber dem Rekordjahr 2019 beträgt damit zwar ca. 27 %, dies entspricht aber auch etwa dem coronabedingten Rückgang der Single-Deals im Jahr 2019 insgesamt. Der relative Anteil der zertifizierten Gebäude an den Einzeldeals liegt mit 22,4 % nahezu auf Vorjahresniveau. Im Durchschnitt der Jahre 2013 bis 2020 beträgt der Anteil der Green Buildings 21,2 %. Die Green Buildings Investments vollziehen somit im Wesentlichen die Auf- und Abwärtsbewegungen des gesamten Investmentmarkts mit, bei einem insgesamt positiven Trend des relativen Anteils im langjährigen Verlauf.

**Investments nach Stadtkategorie**

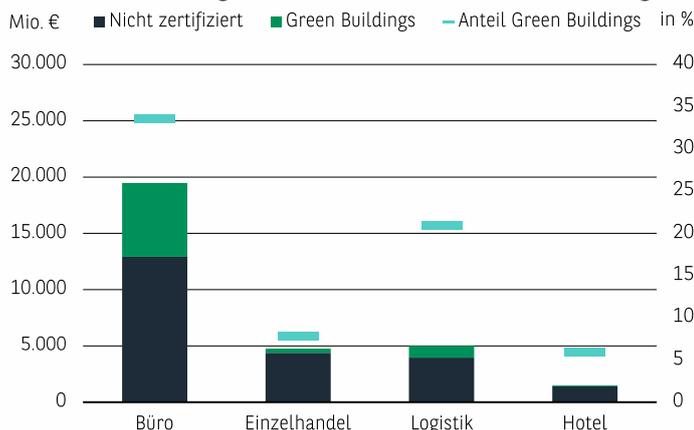


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

**A-STANDORTE VON INVESTOREN BEVORZUGT**

Während die A-Standorte 64 % zum Gesamtumsatz mit Einzelobjekten beitragen, beläuft sich der entsprechende Anteil bei den zertifizierten Green Buildings sogar auf 82 %. Projektentwickler und Bestandshalter zertifizieren ihre Gebäude häufig dort, wo sie auf Nutzer treffen, für die Nachhaltigkeitszertifikate ein Entscheidungskriterium für ihre Anmietung sind. Derartige Mieter sind außerhalb der Metropolregionen in der Regel in geringeren Maße vertreten. Unter den Metropolregionen führt das Frankfurter Marktgebiet mit 21 %, gefolgt von Hamburg mit 16 % und Berlin mit 14 %, wo sich der Anteil im vergangenen Jahr noch auf stolze 25 % belief. Die Transaktionsvolumina haben sich in den vergangenen Jahren demzufolge auch im Segment der nachhaltigen Gebäude überwiegend angebotsinduziert entwickelt.

**Anteil Green Buildings am Investitionsvolumen nach Nutzung**

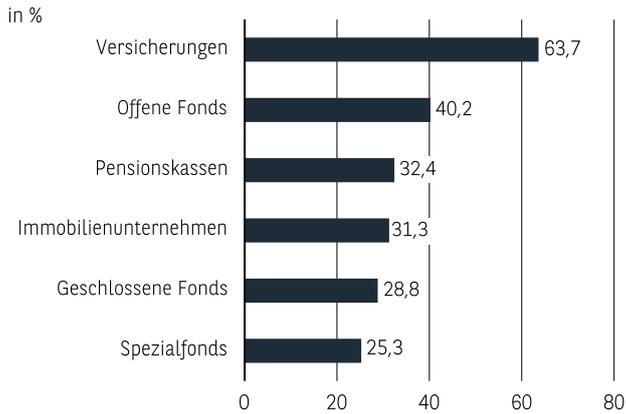


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

**JEDER DRITTE EURO FLIESST IN NACHHALTIGE BÜROGEBÄUDE**

Bei Büroimmobilien wurde 2020 über ein Drittel (34 %) des Umsatzes in Green Buildings angelegt, nach 31 % im Jahr 2019. Jeder dritte Euro fließt damit in nachhaltig zertifizierte Büroobjekte. Auf Platz zwei liegen Logistikimmobilien, die auf 21 % (Vorjahr 19 %) kommen, gefolgt von Retail-Objekten mit 8 % (2019: 13 %). Auf Rang vier liegen die Hotels mit 6 % (2019: 14 %). Büro und Logistik weisen relativ stabile Anteile mit positivem Trend auf. Einzelhandel und Hotel zeigen hingegen gewisse Schwankungen, die auch auf ein mangelndes Angebot zurückzuführen sind. Analog zum Investmentumsatz insgesamt zeigt sich auch bei nachhaltigen Gebäuden in den letzten Jahren ein positiver Trend bei den relativen Anteilen im Logistiksegment und ein leicht negativer im Einzelhandelsbereich. Bezogen auf den Gesamtumsatz, der auf Green Buildings entfällt, stellen Bürogebäude mit einem Anteil von 78 % die mit Abstand wichtigste Assetklasse dar. Mit großem Abstand folgen Logistikobjekte (12 %) und der Einzelhandel (7 %).

**Anteile von Green Building Investments ausgewählter Investoren**

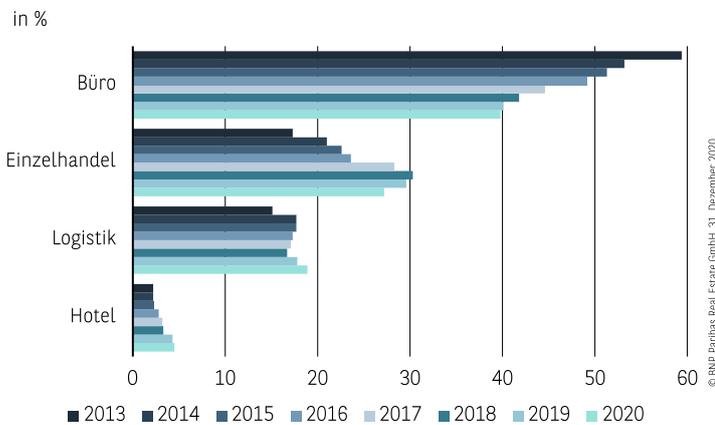


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

**INSTITUTIONELLE CORE-ANLEGER BESONDERS AKTIV**

Auch 2020 waren es vor allem die institutionellen, eigenkapitalstarken Core-Investoren, die hohe Anteile zu den Green Building-Investments beisteuerten. Den höchsten Anteil zertifizierter Gebäude an ihren Investments verzeichnen Versicherungen (64 %). Zu den Anlegern, für die Nachhaltigkeit und eine langfristige Stabilität beim Rendite-Risiko-Profil wichtig sind, zählen außerdem offene Fonds (40 %) und Pensionskassen (32 %), die ebenfalls große Teile ihrer Investments in Green Buildings anlegen. Bezogen auf das absolute Volumen, das in zertifizierte Objekte investiert wurde, führen zwei Käufergruppen das Ranking mit Abstand an: Versicherungen (34 %) und Spezialfonds (24 %). Alle weiteren Investorengruppen weisen nur einstellige Prozentanteile auf.

**Zertifikate: Green Buildings nach Objektart zum Jahresende**



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

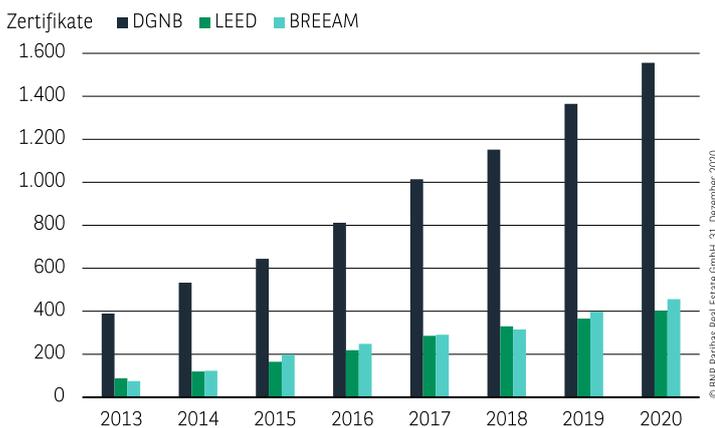
**MITTLERWEILE RUND 2.400 ZERTIFIZIERTE OBJEKTE**

Auch 2020 stellen Büros den nach wie vor größten Teil im Marktsegment der zertifizierten Gebäude. Der zunächst sinkende relative Anteil hat sich zuletzt stabilisiert. Der Einzelhandel, der bis 2018 hohe Zuwachsraten aufwies, hat in den vergangenen beiden Jahren prozentual beträchtliche Anteile abgegeben. Gewinnerin ist die Logistik, die parallel zum Abstieg des Einzelhandels einen Aufschwung bei den Zertifikaten erlebt. Damit folgen die Gebäudezertifikate den allgemeinen Trends der Immobilienbranche.

**DGNB DEUTLICHER MARKTFÜHRER VOR BREEAM UND LEED**

Marktführer bei den Nachhaltigkeitslabels ist unverändert die DGNB mit einem Marktanteil von 64 %, während BREEAM sich mit 19 % knapp vor LEED (17 %) platziert. Beim Neubau ist weiterhin die DGNB mit 83 % Marktanteil unangefochtener Marktführer, während im Bestand BREEAM mit annähernd 60 % vor der DGNB (23 %) und LEED (17 %) dominiert. Seit 2014 versucht LEED das ergänzende Label WELL für das Wohlbefinden der Beschäftigten im Gebäude zu vermarkten; in Deutschland wurde seitdem ein Gebäude zertifiziert. Ein weiteres Label ist Wiredscore, das die digitale Infrastruktur des Gebäudes analysiert und bewertet.

**Marktanteile der Zertifizierungssysteme**



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

**PERSPEKTIVEN**

Green Buildings sind als Core-Assets an A-Standorten etabliert. Treiber dieser Entwicklung sind sowohl Mieter als auch Investoren, die Zertifikate als Nachweis der Nachhaltigkeit verlangen. Mit der EU-Taxonomie, entsprechenden Verordnungen (SFDR) und Richtlinien (BAFIN) definiert und kategorisiert nun zunehmend auch der Gesetzgeber, welche Gebäude in welchem Maße „grün“ (ESG-konform, nachhaltig etc.) sind. Damit wird der in den vergangenen Jahren konstatierte Trend der Bestandhalter zu Benchmarking und Rating Tools entscheidend verstärkt. Zertifikate werden voraussichtlich als Ausweis nachhaltiger Gebäudequalität u. a. gegenüber Mietern weiterhin eine Rolle spielen. Entscheidend für die erfolgreiche Platzierung am Investmentmarkt wird künftig aber zunehmend die nachweisliche Performance entsprechend den regulatorischen Anforderungen sein.

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: 31.12.2020

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