

# INVESTMENTMARKT GREEN BUILDINGS

MARKET FOCUS 2024



## MARKTANTEIL GREEN BUILDINGS BLEIBT AUF TOP-NIVEAU

- Der Anteil zertifizierter Green Buildings am gewerblichen Immobilieninvestmentvolumen (ohne Berücksichtigung von Portfolios) verharrt auch in einem herausfordernden Marktumfeld auf einem sehr hohen Niveau. Nach einem Top-Wert von knapp 31 % im Jahr 2022 wurden 2023 rund 27 % erreicht. Es ist das zweithöchste Ergebnis der letzten 10 Jahre und bestätigt die Bedeutung, die Green Investments haben.
- Der Markt für Green Building Investments kann sich mit 4,7 Mrd. € (-57 % ggü. 2022) dem allgemeinen Trend sinkender Investmentvolumina zwar nicht entziehen, allerdings zeigt sich seine relative Robustheit in der Gesamtbetrachtung. Angesichts der ausgeprägten Marktberuhigung insbesondere bei großvolumigen Büroimmobilien (-87 % bei Deals >100 Mio. €), die stets eine überproportional wichtige Rolle bei Green Investments gespielt haben, wäre ein stärkerer Rückgang wenig überraschend gewesen.
- Nachhaltigkeit und ESG werden in Teilen der Immobilienbranche weiterhin als „moving target“ wahrgenommen. So sind die Anforderungen der Taxonomie und die PAI (Principal Adverse Impact)-Kriterien der Offenlegungsverordnung nicht kongruent, und die Aktualisierung des CRREM-Pfades hat viele Gebäude, die sich vermeintlich auf einem guten CO<sub>2</sub>-Pfad befanden, zu „stranding assets“ Kandidaten gemacht. Es gibt vergleichsweise wenig eindeutige Kriterien, die ein nachhaltiges Investmentprodukt definieren.
- Green Building Zertifikate zählen zu diesen wenigen Orientierung gebenden Kriterien. Investoren schätzen die Sicherheit und Verlässlichkeit, die sie bei Green Invests geben. Entsprechend hoch ist ihr Marktanteil.

# NACHHALTIGKEIT IM FOKUS DER INVESTOREN

## Investitionsvolumen Einzeldeals und Anteil Green Buildings

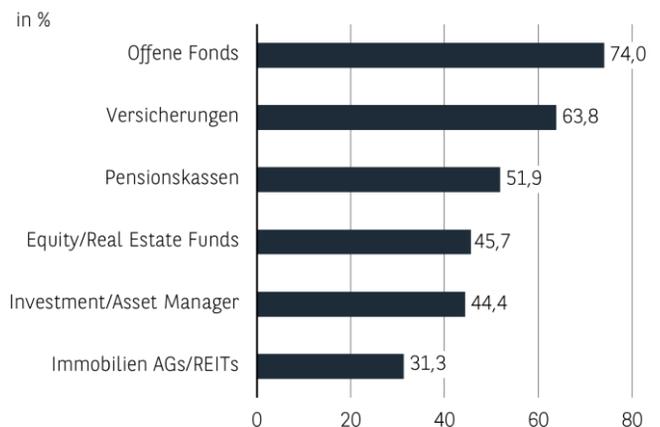


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

- Im Windschatten der Abschwungsphase auf dem Markt für gewerbliche Immobilieninvestments hat sich das Volumen der Investments mit Green Building Zertifikat in den vergangenen zwei Jahren deutlich rückläufig entwickelt.
- Der Marktanteil der grünen Investments an den Einzeldeals notiert aber weiterhin auf einem sehr hohen Niveau von 27,1 % nach einem vorläufigen Höchstwert von 30,6 % im Jahr 2022.

- 2023 waren es erneut die institutionellen Core-Anleger, die den überwiegenden Anteil ihrer Immobilieninvestments in Green Buildings platzierten.
- Bei offenen Fonds, Versicherungen und Pensionskassen notiert der Anteil grüner Investments zum Teil deutlich über 50 %.
- Absolut betrachtet haben Investment/Asset Manager mit ca. 930 Mio. € das größte Volumen platziert, gefolgt von Corporates (ca. 750 Mio. €) und Spezial-fonds (ca. 660 Mio. €).

## Anteil Green Buildings an jeweiligem Investmentvolumen nach Käufergruppe

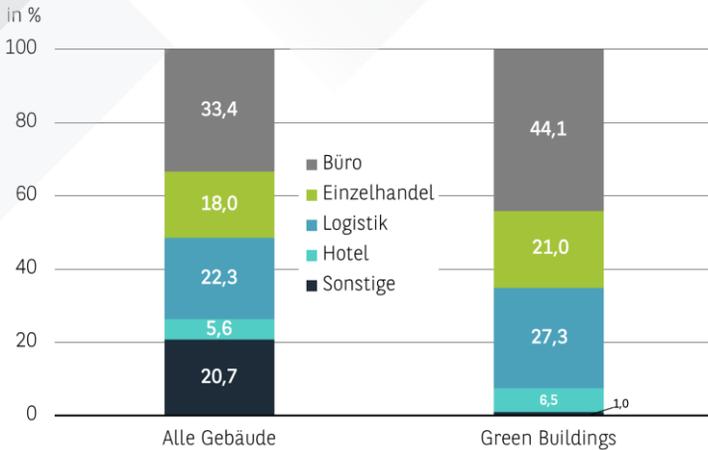


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023



# BÜROIMMOBILIEN BLEIBEN DIE DOMINIERENDE ASSETKLASSE

## Investmentvolumen gewerblich nach Nutzungsart: Alle Gebäude vs. Green Building (nur Single Deals)



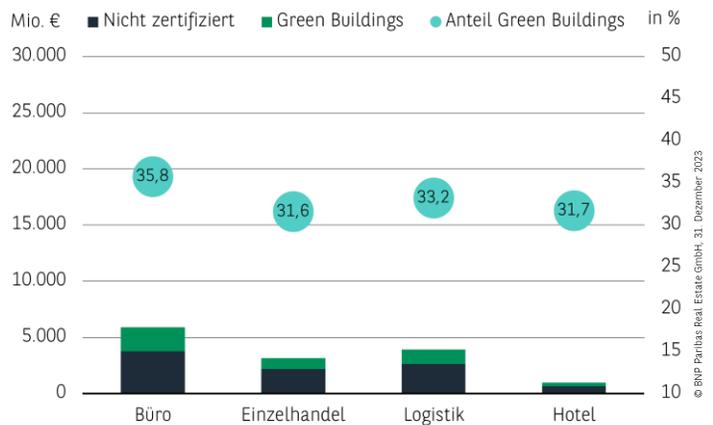
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

➤ Die langjährige Dominanz der Nutzungs-kategorie Büro hat 2023 im deutschen Investmentmarkt vorerst keine Fortsetzung gefunden. Unter Berücksichtigung von Portfolio- und Einzeldeals lagen Logistik, Büro und Einzelhandel fast gleichauf mit Marktanteilen von 26 % -24 %. Nur bei den Single Deals führte Büro (33,4 %) weit vor Logistik (22,3 %).

➤ Bei den Green Invests dominiert weiter Büro (44 %), allerdings kamen Logistik (27 %) und Einzelhandel (21 %) 2023 auf sehr hohe bis dato nicht erreichte Werte.

- Über alle Assetklassen hinweg steigt die Bedeutung der Zertifizierungen. Erstmals sind 2023 in allen vier Hauptnutzungs-klassen mehr als 30 % des Investment-volumens auf Green Buildings entfallen.
- Eine temporäre Ausnahme beim Anteil von Green Invests stellt die Assetklasse Büro dar. Mangels der bislang markt-dominierenden großen Core-Deals in den CBDs der A-Städte ist der Anteil der Green Investments 2023 von 46 % auf 36 % gesunken.

## Anteil Green Buildings am Investitionsvolumen nach Nutzung



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

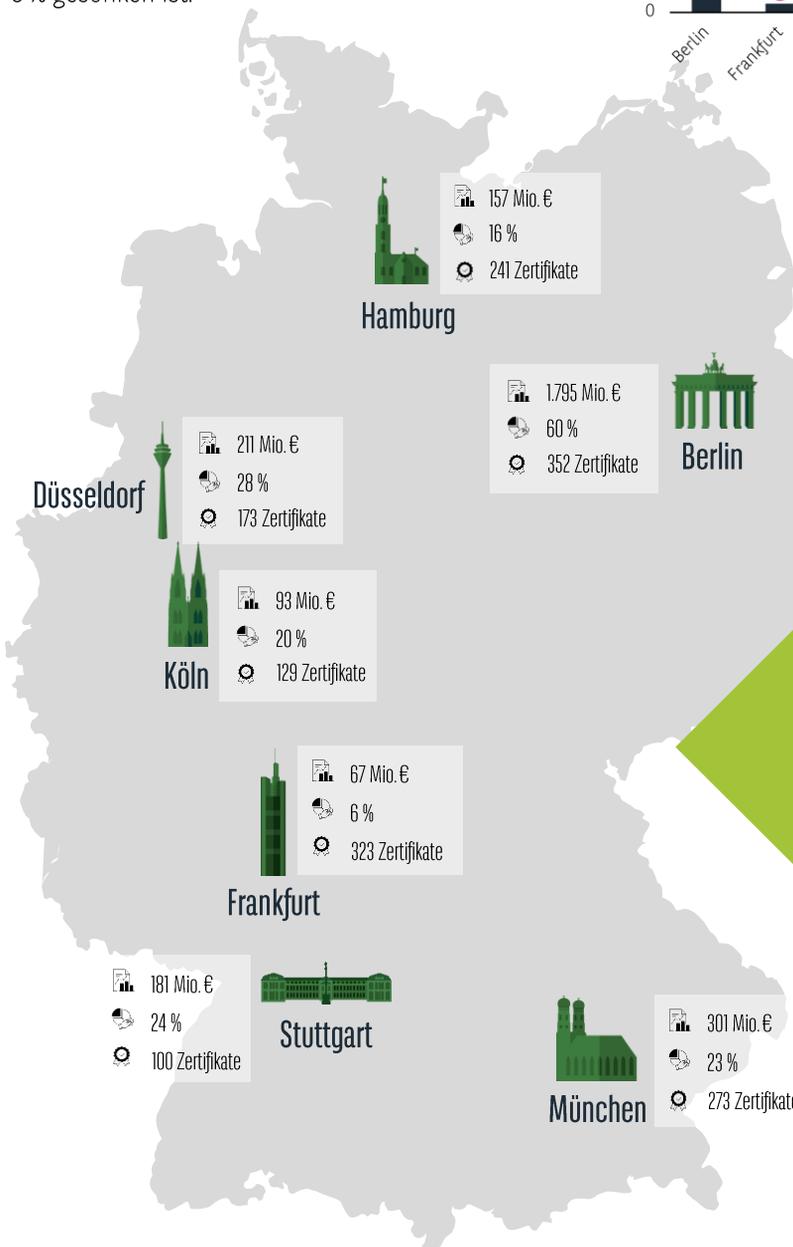


Fotoquelle: © GOLDBECK

# B-STANDORTE HOLEN BEI GREEN BUILDING INVESTMENTS AUF

- Während 2022 rund 80 % des Investmentvolumens zertifizierter Green Buildings auf die A-Standorte entfielen, waren dies 2023 nur noch 59 %.
- Getragen von den großvolumigen Beteiligungen (u.a. Beam und Mynd) beläuft sich der Anteil der Green Buildings in Berlin auf hohe 60 %. In den übrigen A-Standorten ist ihr Anteil weit unterdurchschnittlich. Treiber dieser Entwicklung ist der Mangel an großvolumigen (Büro-)Transaktionen in den A-Städten. Allen voran in Frankfurt, wo der Anteil auf 6 % gesunken ist.

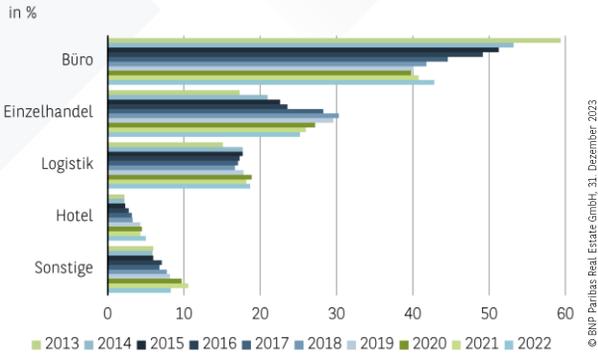
## Green Building-Investmentmarkt an den A-Standorten



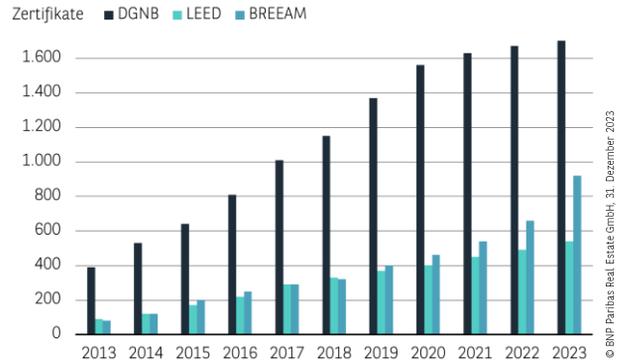
- Green Building-Investmentvolumen 2023
- Anteil Green Buildings am Investmentvolumen 2023
- Zertifikate gesamt (inkl. 2023 zertifiziert)

# TREND UNGEBROCHEN: GREEN BUILDING-ZERTIFIZIERUNGEN STEIGEN

## Zertifikate: Green Buildings nach Objektart zum Jahresende



## Marktanteil der Zertifizierungssysteme



- Der Trend bundesweit steigender Zertifizierungszahlen hat 2023 seine Fortsetzung gefunden. Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der zertifizierten Gebäude um fast 15 % auf mehr als 3.200 gestiegen.
- Bei der Verteilung der Zertifizierungen auf die wichtigsten Nutzungsklassen gab es zuletzt kaum Verschiebungen. Büro (42 %) führt vor Einzelhandel (24 %) und Logistik (19 %). Bemerkenswert ist der starke Anstieg der Zertifizierungen um 29 % bei Hotel. Ihr Marktanteil beläuft sich damit auf 6 %.
- Weiterhin Marktführer im Bereich der Green Building-Zertifikate bleibt DGNB (1.760) vor BREEAM (920) und LEED (540). BREEAM konnte sich durch die Bestandszertifizierung nun deutlich von LEED absetzen.

## New Work Harbour (ehem. Unilever-Gebäude)

- Das Landmark-Building New Work Harbour in der Hamburger HafenCity wurde mit der Erstellung 2009 mit zahlreichen Architektur- und Nachhaltigkeitspreisen ausgezeichnet.
- Neben vielen Details moderner nachhaltiger Architektur, wie dem Verzicht auf aufwändige technische Lösungen, überzeugt der New Work Harbour mit der Verbindung aus vielen offenen (auch öffentlichen) kommunikativen Flächen wie dem Atrium und den Arbeitsplätzen.



Fotoquelle: BNPPRE



**Hermann Horster**  
Telefon: +49 (0)40-348 48-104  
[hermann.horster@bnpparibas.com](mailto:hermann.horster@bnpparibas.com)

## PERSPEKTIVEN

Während von Taxonomie & Co. ursprünglich im Wesentlichen die Unternehmen der Immobilienbranche betroffen waren, die Fonds am Kapitalmarkt platzieren wollten, betrifft es nun immer mehr Marktteilnehmer. Von verschiedenen Seiten werden sie nun mit Taxonomie-Anforderungen konfrontiert. So berücksichtigen Kreditinstitute zunehmend Taxonomie-Kriterien, die damit für jede (Re-)Finanzierung relevant werden. Weiterhin macht die CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) eine auf Taxonomie bezugnehmende Nachhaltigkeitsberichterstattung für einen wachsenden Unternehmenskreis verbindlich. Entsprechend gewinnen Nachhaltigkeit und Taxonomie in der Breite an Bedeutung, und mittlerweile müssen auch Immobiliennutzer (Mieter und Pächter) Taxonomie-Kriterien in ihrer Unternehmenslenkung berücksichtigen.

Insbesondere die großen internationalen Corporates formulieren mittlerweile Anmietkriterien, die über die Energie- und Klimapfade mancher Asset Manager hinausgehen. Bestandshalter dürften nicht nur mit steigenden ESG-Anforderungen seitens der Nutzer konfrontiert bleiben, denn bei den ökologischen Kriterien werden Embodied Carbon (graue Energie) und die Biodiversität absehbar auch in der Regulatorik der sustainable finance eine Rolle spielen.

Darüber hinaus wird der EU-CO2-Zertifikatehandel die deutsche CO2-Abgabe ersetzen. Und die EPBD (EU Energy Performance of Buildings Directive) definiert nun, dass der Primärenergieverbrauch von Gebäuden bis 2030 um 16 % und bis 2035 um 20 bis 22 % gesenkt werden muss. Aktives Handeln wird das Gebot der Stunde bleiben.

Dieser 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.

Vielfalt ist für uns als Unternehmen entscheidend, wie auch das Engagement im gesamten Dokument belegt. Wir setzen uns daher auch für den Gebrauch einer inklusiven, wertschätzenden Sprache ein. Als Unternehmen, das vorwiegend im B2B-Bereich agiert, verwenden wir neutral in dieser Form Begriffe wie Kunde, Partner, Investor nicht bezogen auf Einzelpersonen sondern auf Firmen, Institutionen oder andere Organisationen.

Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.12.2023