

INVESTMENTMARKT GREEN BUILDINGS

MARKET FOCUS 2023



GREEN BUILDINGS WEITERHIN AUF REKORDKURS

- Das Investmentvolumen in zertifizierte Green Buildings ist 2022 in Deutschland mit ca. 11,2 Mrd. € auf weiterhin sehr hohem Niveau. Obwohl das Volumen damit, wie auch der Investmentmarkt insgesamt, absolut betrachtet im Vorjahresvergleich leicht rückläufig war, ist der relative Anteil der zertifizierten Assets am Investmentmarkt auf ein absolutes Rekordniveau von 30,6 % gestiegen.
- In einer unübersichtlichen und verunsichernden Situation wird das Zertifikat als verlässliches Signal für ESG und Nachhaltigkeit wahrgenommen. ESG-Kriterien haben mit der neuen Regulatorik der Taxonomie- und der Offenlegungsverordnung der EU in einem kurzen Zeitraum einen sehr hohen Stellenwert im Asset Management und bei Investitionsentscheidungen erreicht.
- Allerdings lösen diese Verordnungen bei vielen noch eher Verunsicherung als Klarheit in Bezug auf zu erfüllende ESG-Anforderungen aus. Einige Fragen wurden mit einer Veröffentlichung aus Brüssel im Dezember 2022 beantwortet, vieles bleibt jedoch weiterhin offen. So wurde etwa die soziale Taxonomie im letzten Jahr im Entwurf erst vor- und dann zurückgestellt. Für die Einordnung und Anerkennung eines Publikumsfonds als Artikel-8- oder -9-Fonds fehlt nicht wenigen ein klarer Rahmen.
- Obwohl Zertifikate wie BREEAM, DGNB oder LEED mit den ESG-Kriterien der Taxonomie nicht kongruent sind, werden sie als ein wesentlicher Hinweis auf eine Berücksichtigung von ESG-Kriterien verstanden.

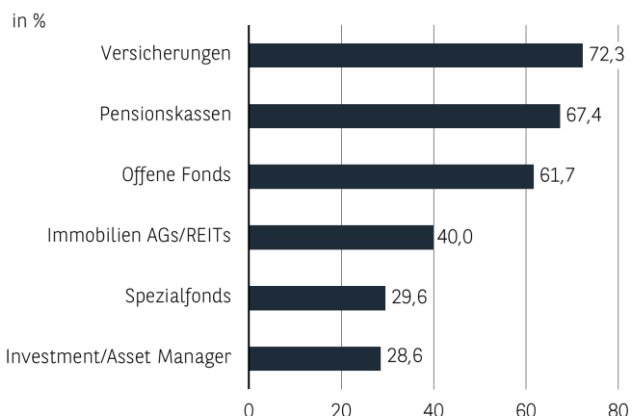
NACHHALTIGKEIT IM FOKUS DER INVESTOREN

Investitionsvolumen Einzeldeals und Anteil Green Buildings

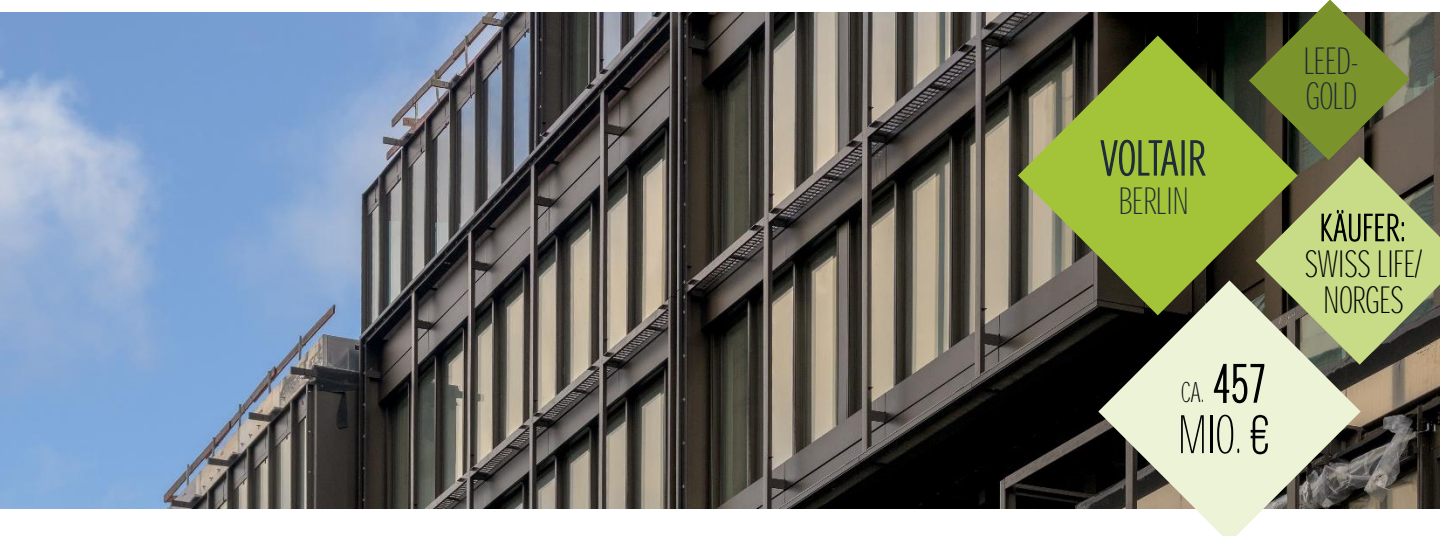


- Lag der relative Anteil der grünen Investments an den Einzeldeals 2021 noch bei 25,7 %, stieg er 2022 bereits auf 30,6 %.
- War es 2021 also ungefähr jeder vierte Euro, der in Deutschland in nachhaltig zertifizierte Gewerbeimmobilien investiert wurde, so floss 2022 bald jeder dritte Euro in ein nachhaltiges Gebäude.

Anteil Green Buildings an Gesamtinvestmentvolumen nach Käufergruppe



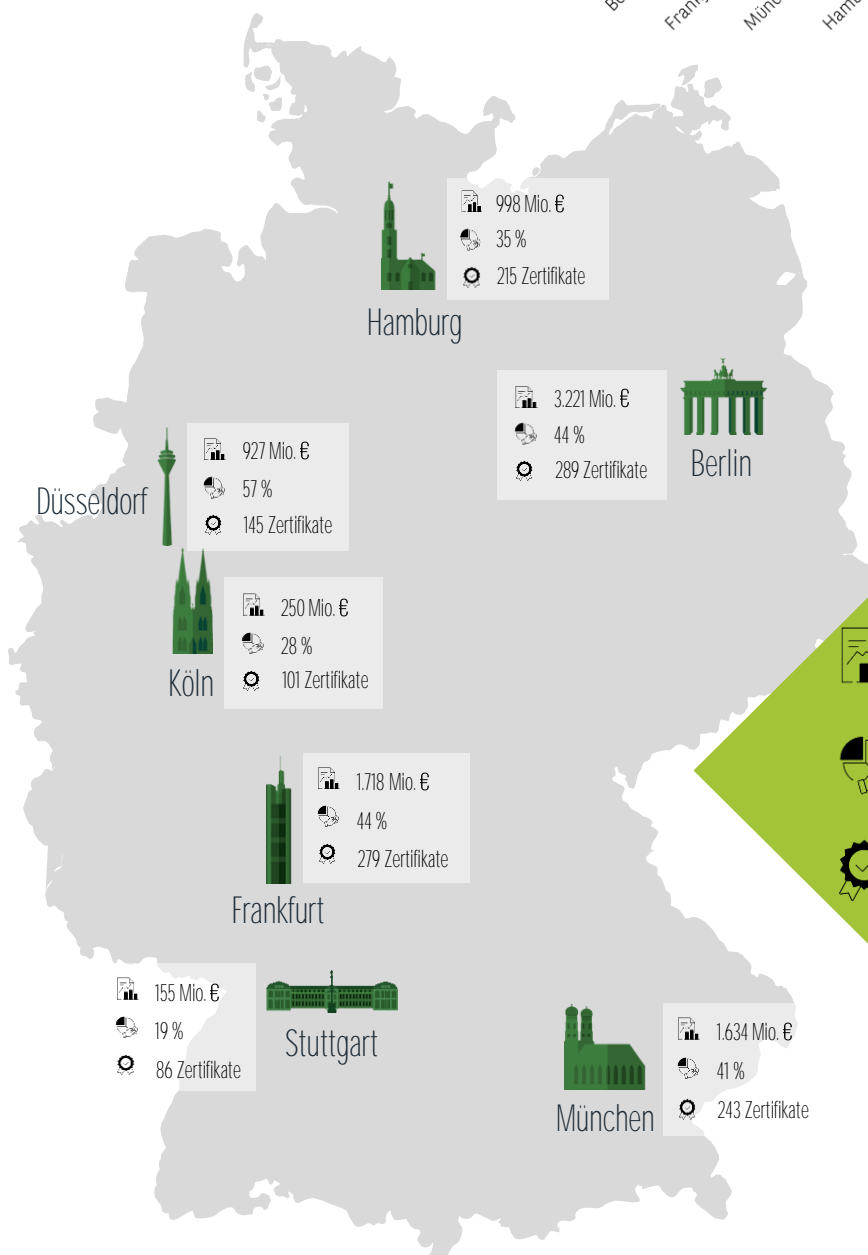
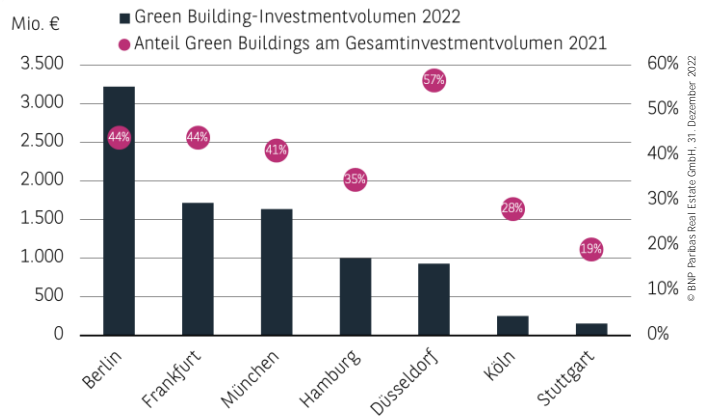
- Erneut präsentierten sich auch im Jahr 2022 insbesondere die institutionellen Core-Anleger sehr aktiv im Marktsegment der Green Building-Investments.
- Während institutionelle Anleger 2021 zwischen 50 % und 59 % ihres Anlagevolumens in zertifizierte Green Buildings investiert hatten, betrug diese Quote 2022 über 60 %. Bei Versicherungen belief sich der Anteil der Green Investments sogar auf über 72 %.



DYNAMISCHE ENTWICKLUNG AN DEN A-STANDORTEN

- 2022 entfielen rund 80 % des Investmentvolumens zertifizierter Green Buildings auf die A-Standorte.
- In den drei größten Investmentstandorten Berlin, Frankfurt und München betrug der Anteil der nachhaltigen Gebäude an den gewerblichen Transaktionen insgesamt jeweils über 40%.

Green Building-Investmentmarkt an den A-Standorten



Green Building-Investmentvolumen 2022



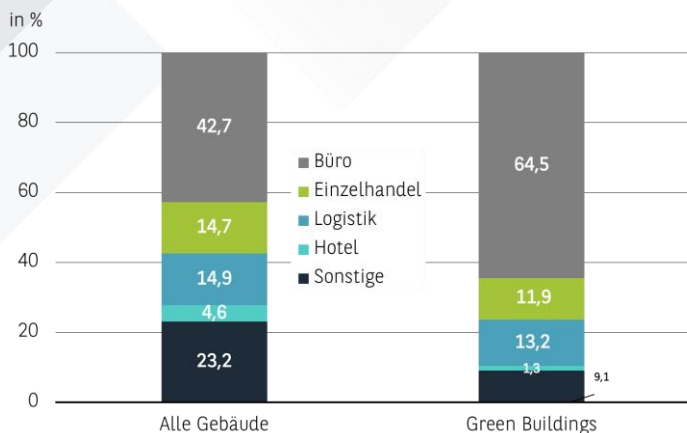
Anteil Green Buildings am Investmentvolumen 2022



Zertifikate gesamt (inkl. 2022 zertifiziert)

BÜROIMMOBILIEN BLEIBEN DIE DOMINIERENDE ASSETKLASSE

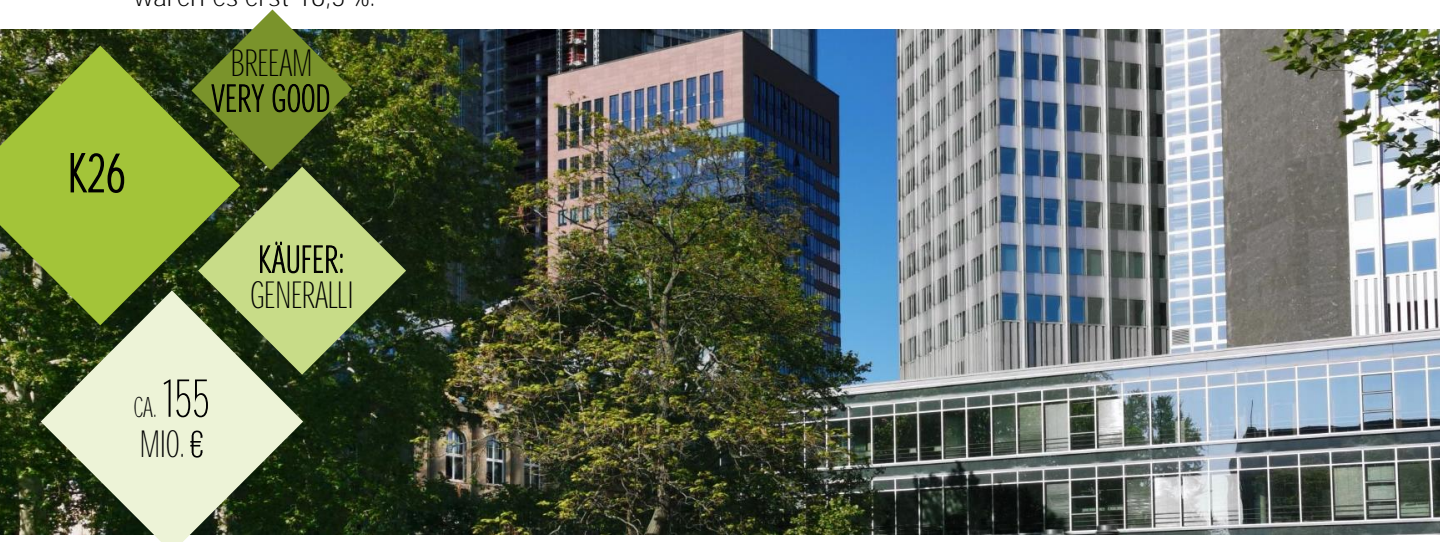
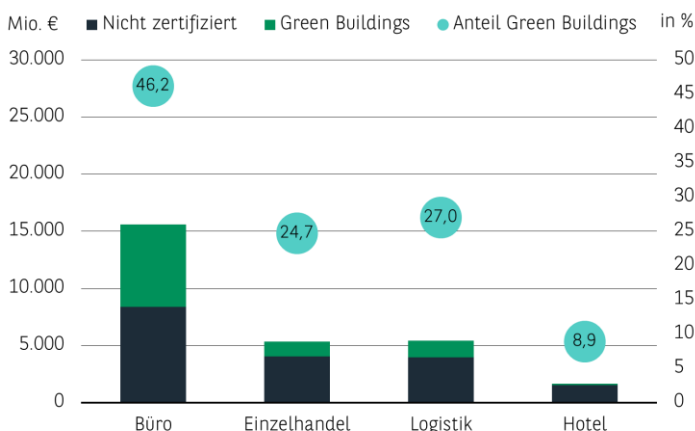
Green Building-Investments nach Nutzungsart



- Büroobjekte waren wie in den Vorjahren wieder die wichtigste Assetklasse auf dem Green Building-Investmentmarkt. Treiber sind weiterhin auch die internationalen Corporates, die zertifizierte Gebäude bevorzugen.
- Eine dynamische Entwicklung ist darüber hinaus bei den Logistikobjekten festzustellen, die ihren relativen Anteil mit 13,2 % gegenüber dem Vorjahr deutlich steigern konnten.

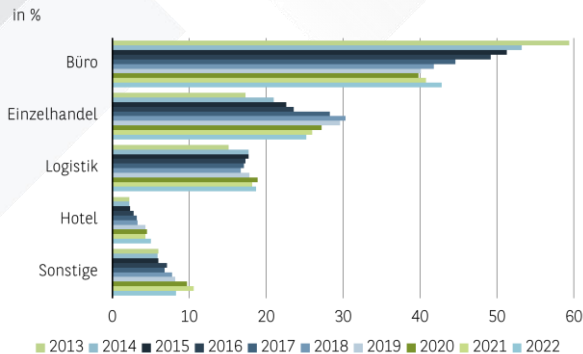
Anteil Green Buildings am Investitionsvolumen nach Nutzung

- Der Anteil der zertifizierten Bürogebäude am Gesamtinvest der Assetklasse Büro hat 2022 mit 46,2 % einen neuen Höhepunkt erreicht (2021: 38 % und 2020: 34 %). Inzwischen fließt in dieser Assetklasse fast jeder zweite Euro in ein zertifiziertes Gebäude.
- Eine beeindruckende Steigerung des Marktanteils wird auch für Green Logistics Buildings registriert. 27 % des Logistik-Investmentvolumens floss 2022 in zertifizierte Immobilien. Im Vorjahr waren es erst 16,5 %.

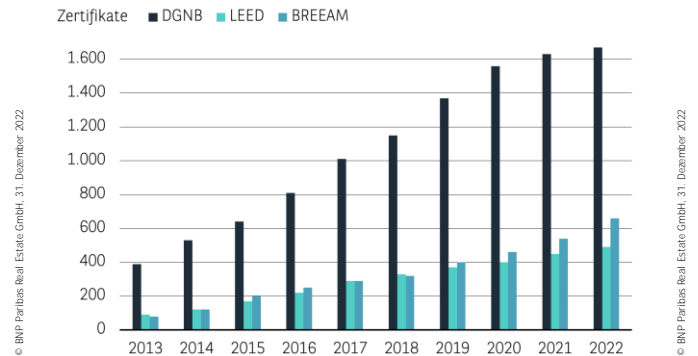


GREEN BUILDING-ZERTIFIKATE GEWINNEN AN BEDEUTUNG

Zertifikate: Green Buildings nach Objektart zum Jahresende



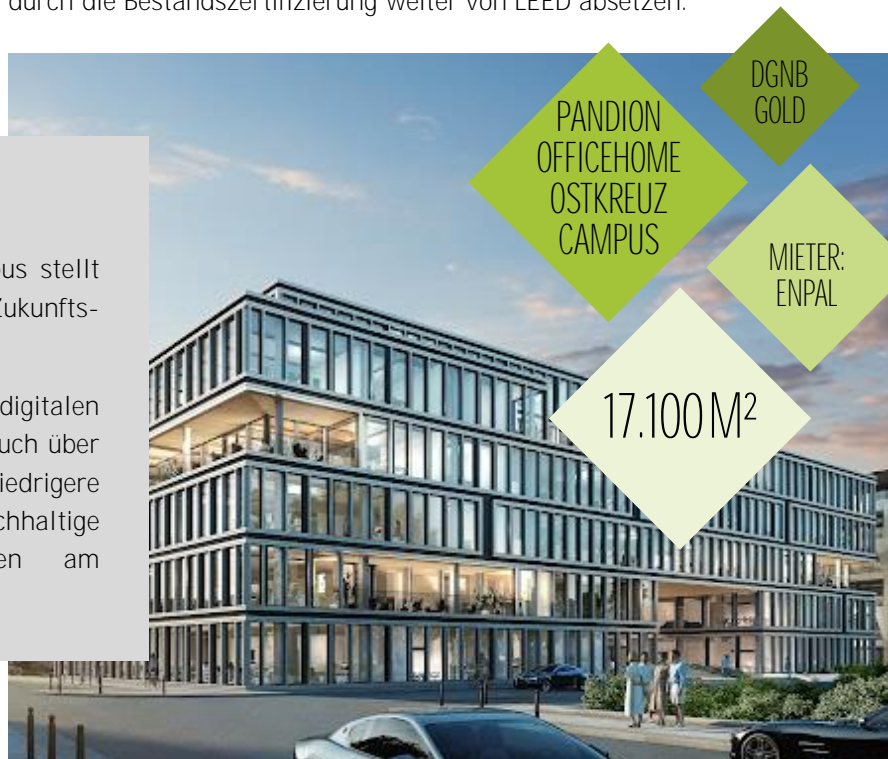
Marktanteil der Zertifizierungssysteme



- Wie auch in den Vorjahren konnte 2022 wieder ein deutlicher Anstieg der Anzahl von Zertifizierungen in Deutschland festgestellt werden. Mittlerweile sind über 2.800 Gebäude in Deutschland zertifiziert. Die Analyse der Zertifizierungen nach Assetklassen zeigt eindrucksvoll, dass der relative Anteil des Einzelhandels an den bundesweit zertifizierten Gebäuden nun schon mehrere Jahre in Folge rückläufig ist, während Logistik zuletzt relativ dazugewonnen hat.
- Weiterhin Marktführer im Bereich der Green Building-Zertifikate bleibt DGNB (1.670) vor BREEAM (660) und LEED (490). BREEAM konnte sich durch die Bestandszertifizierung weiter von LEED absetzen.

PANDION OFFICEHOME Ostkreuz Campus A

- Das Berliner Objekt Ostkreuz Campus stellt im Bezug auf Nachhaltigkeit ein Zukunftsprojekt dar.
- Neben einer hervorragenden digitalen Infrastruktur verfügt das Gebäude auch über grüne Outdoor-Bereiche die für niedrigere Emissionsbelastung sowie für nachhaltige Entspannung bei Mitarbeitenden am Ostkreuz Campus sorgen.



Fotoquelle: Pandion AG



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

PERSPEKTIVEN

Während die Branche über Taxonomie-Konformität diskutiert, sich die Einordnung in Artikel 8 oder 9 der Offenlegungsverordnung zum wesentlichen Kriterium entwickelt und danach Ankaufs- und Desinvestment-Entscheidungen getroffen werden, reift das gute alte Green Building-Zertifikat zum Hidden Champion. Dass über 70 % des Investmentvolumens von institutionellen Anlegern in zertifizierte Immobilien fließen, beweist: Das Green Building-Zertifikat ist mittlerweile ein Must-have. Allerdings ist es nicht mehr und nicht weniger als ein belastbarer Hinweis darauf, dass ESG-Themen ernst genommen werden, denn das gesetzliche Rahmenwerk stellt weiterhin eine wesentliche Hürde dar. Die vorgenannten Verordnungen sind dabei nur die Spitze des Eisbergs. Seit dem 01.01.2023 gilt die CO₂-Abgabe auch für gewerbliche Nutzungen in Deutschland, und ein Emissions-Handelssystem für Gebäude ist in Brüssel in Vorbereitung (voraussichtlich ab 2027). Berlin wiederum will das Gebäudeenergiegesetz (GEG) verschärfen, und ein Gesetz zur Steigerung der Energieeffizienz (ENEFG) u. a. mit einer Sanierung der am wenigsten energieeffizienten Gebäude liegt als Referentenentwurf vor. Ähnliches plant die EU mit der EPBD (EU Energy Performance of Buildings Directive – Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden): Gebäude im tiefroten Bereich des Energieausweises sollen auf ein energieeffizienteres Niveau saniert werden. Der Bedeutungszuwachs von ESG und Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche wird in Zukunft sehr wahrscheinlich noch deutlich dynamischer ausfallen als bisher.

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: 31.12.2022

