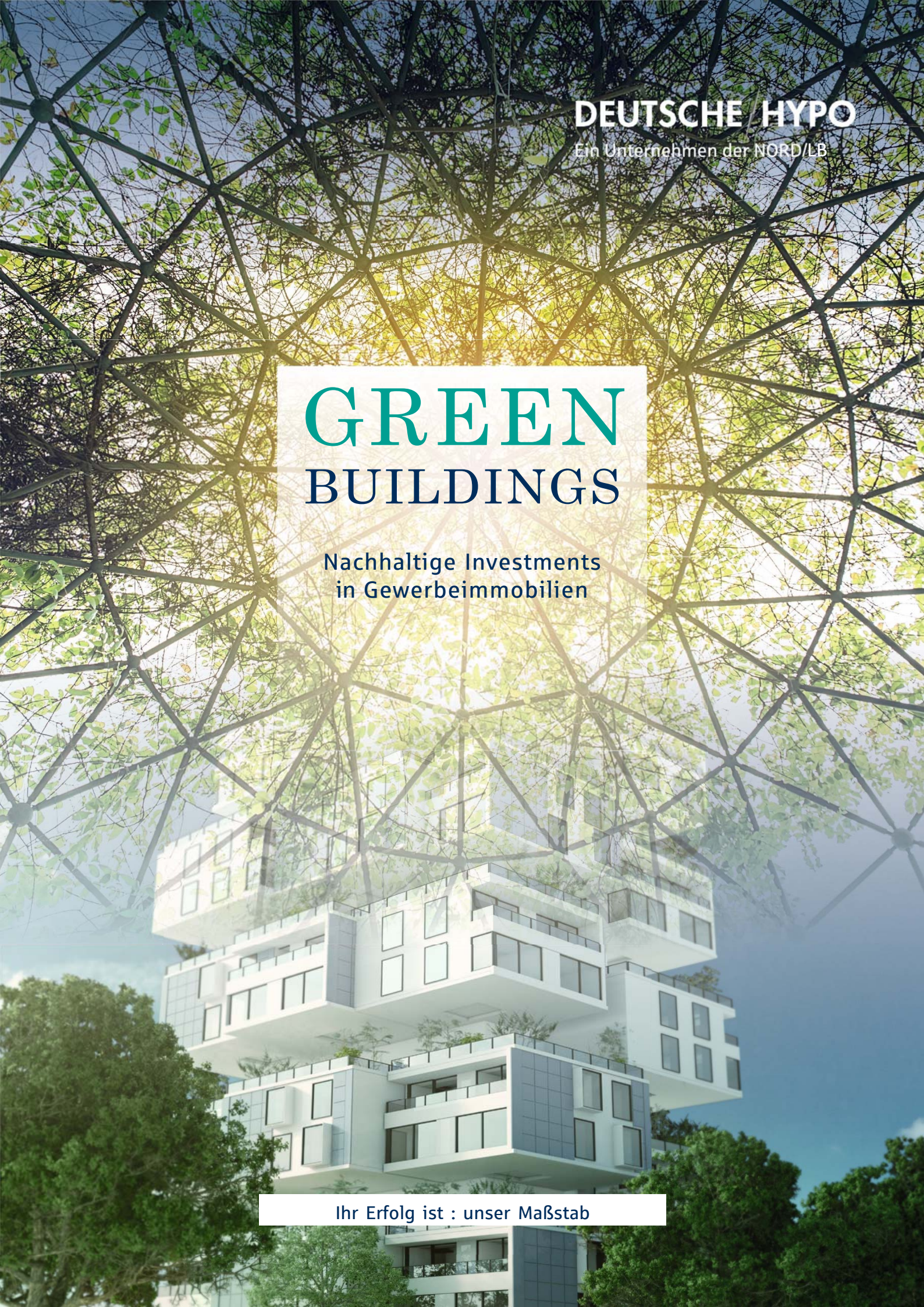

DEUTSCHE HYPO
Ein Unternehmen der NORD/LB
GREEN
BUILDINGS
Nachhaltige Investments
in Gewerbeimmobilien
Ihr Erfolg ist : unser Maßstab

Inhalt

	Seite
Einleitung	**2**
Megatrend Nachhaltigkeit: Wo stehen wir heute?	**4**
Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft	4
Regulatorische Rahmenbedingungen als Treiber der Nachhaltigkeit	9
Exkurs: Klimaneutralität von Gebäuden	14
Green Buildings	**16**
Definition und Abgrenzung des Begriffs Green Building	16
Nachhaltigkeitszertifikate	24
Chancen und Herausforderungen	28
Der Markt für Green Buildings	**32**
Transaktionsvolumen und Marktteilnehmer	32
Sektorale und regionale Verteilung	33
Green Bonds	35
Best Practice Beispiele: Vorstellung ausgewählter Green Buildings	**39**
Fazit und Ausblick	**43**

Green Buildings: Nachhaltige Investments in Gewerbeimmobilien

NORD/LB Sector Strategy Immobilien: Sylvia Beuing, Claudia Drangmeister, Julia Müller-Siekmann

Einleitung

Die Europäische Union hat sich mit ihrem „Green Deal" das ambitionierte Ziel gesetzt, bis 2050 als erster Kontinent klimaneutral zu werden. Der in diesem Zusammenhang veröffentlichte „Sustainable Finance Action Plan" leitet einen Paradigmenwechsel am Kapitalmarkt ein und nimmt auch die Akteure auf dem Immobilienmarkt zunehmend in die Pflicht. Die Immobilienwirtschaft, als einer der Hauptverantwortlichen des Klimawandels, gilt als Schlüssel für das Erreichen des Nullemissionsziels.[1] Das Betreiben des Gebäudebestandes in Deutschland verursacht ca. 30 % der Treibhausgasemissionen.[2] Um die Klimaziele der EU zu erreichen, steht der Immobilienwirtschaft in den kommenden 30 Jahren eine umfassende Transformation bevor.[3]

In Deutschland wurden im Jahr 2020 sektorübergreifend mit insgesamt rd. 740 Mio. Tonnen Treibhausgasen ca. 8,7 % weniger freigesetzt als im Vorjahr (siehe Abb. 1). Diese Minderung war der größte jährliche Rückgang seit dem Jahr der deutschen Einheit in 1990. Im Vergleich zu 1990 sanken die Emissionen in Deutschland um 40,8 %. Laut Umweltbundesamt hätte Deutschland jedoch ohne die Corona-Lockdowns mit den Einschränkungen bei Produktion und Mobilität sein Klimaziel für 2020 verfehlt. Der Gebäudesektor konnte mit rd. 120 Mio. Tonnen freigesetzten Treibhausgasen in 2020 das laut Klimaschutzgesetz definierte Ziel von rd. 118 Mio. Tonnen nicht erreichen. Jedoch kam es im Vergleich zum Vorjahr zu einer Emissionsminderung von 2,8 %. Ursächlich für diese Entwicklung war ein geringerer Brennstoffverbrauch im Bereich Gewerbe, Handel und Dienstleistungen. Dagegen sind die Emissionen in den Haushalten leicht angestiegen. Im Ergebnis gingen in allen Sektoren die Emissionen in 2020 zurück.[4]

Die klimapolitischen Instrumente beginnen zu wirken. Der Begriff „klimaneutral" oder „net zero carbon" ist dabei in aller Munde. Ein Gebäude kann nur über eine Bilanzierung auf der Zeitachse klimaneutral werden.[5] Dafür sind verschiedenste Personengruppen verantwortlich: Gebäudeeigner, Gebäudebetreiber, Bauherren, Planer, Investoren, Finanzexperten, politische Entscheidungsträger, Kunden, Mitarbeiter und Anwohner.[6] Klimaschutz im Sinne nachhaltigen Bauens bedeutet, CO_2-Emissionen über den Lebenszyklus zu reduzieren, das CO_2-Senken zu gestalten und die Energieerzeugung am Gebäude umzusetzen.[7]

[1] CBRE Real Estate Market Outlook 2021: Positive Erwartungen für die Immobilienbranche, 11. Februar 2021
[2] DGNB: Klima Positiv - jetzt! Wie jedes Gebäude einen Beitrag zum Klimaschutz leisten kann, Broschüre März 2020
[3] Catella: Market Tracker Q4 2020 - ESG Investment 2020
[4] https://www.bmu.de/pressemitteilung/treibhausgasemissionen-sinken-2020-um-87-prozent/, abgerufen am 23.03.2021
[5] Definition für ein klimaneutral betriebenes Gebäude: Die Differenz der ausgestoßenen Emissionen und den Emissionen, die durch Produktion und Bereitstellung nach extern von CO_2-freier Energie eingespart werden, ist auf ein Jahr hin betrachtet null oder kleiner als null. (aus: DGNB: Klima Positiv - jetzt! Wie jedes Gebäude einen Beitrag zum Klimaschutz leisten kann, Broschüre März 2020, Seite 8)
[6] DGNB: Klima Positiv - jetzt! Wie jedes Gebäude einen Beitrag zum Klimaschutz leisten kann, Broschüre März 2020
[7] https://www.phase-nachhaltigkeit.jetzt/ziele/, abgerufen am 16.03.2021

Der Markt für Green Buildings

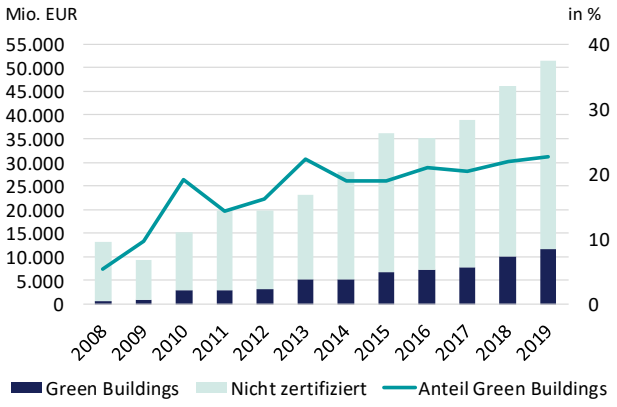
Transaktionsvolumen und Marktteilnehmer

Green Buildings sind inzwischen ein elementarer Bestandteil des deutschen Investmentmarktes für Gewerbeimmobilien. Nach Angaben von BNP Paribas[100] vereinten sie 2019 mit einem Transaktionsvolumen bei Einzeldeals von 11,6 Mrd. EUR rund 22,6 % des gesamten Marktvolumens auf sich. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 15 %. Damit setzt sich der in den letzten zehn Jahren zu beobachtende Aufwärtstrend kontinuierlich fort. Hierbei gilt zu berücksichtigen, dass das Segment der zertifizierten Objekte in den vergangenen Jahren von der außergewöhnlich guten Entwicklung des Investmentmarktes insgesamt profitiert hat.

Core-Immobilien werden gegenwärtig kaum noch ohne ein Nachhaltigkeitszertifikat gebaut. Während diese Entwicklung zunächst seitens der Mieter vorangetrieben wurde, so sind es inzwischen vermehrt Investoren, die im Kontext der EU-Klimaziele und dem Aktionsplan Sustainable Finance Wert auf nachhaltige Immobilien legen. Eigenkapitalstarke Core-Investoren sind auf dem Markt für Green Buildings besonders aktiv. Den höchsten Anteil grüner Objekte an ihren eigenen Investments wiesen 2019 Pensionskassen (69 %), Staatsfonds (52 %) sowie Versicherungen (49 %) auf, für die Nachhaltigkeit beim Rendite-Risiko-Verhältnis eine zentrale Bedeutung zukommt. Auch bei Fonds und Banken macht der Anteil grüner Gebäude inzwischen fast ein Viertel aller Investments aus. Hier zeigt sich, dass bei den Investoren zunehmend auch eigene Nachhaltigkeitsziele und CSR-Standards eine wichtige Rolle spielen, welche nur noch nachhaltige Investitionen erlauben.[101]

Abbildung 24:

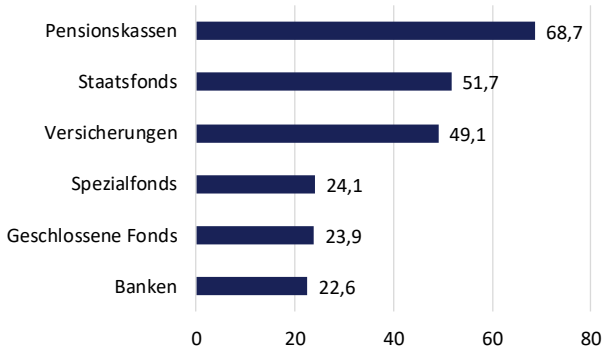
Investitionsvolumen Einzeldeals und Anteil Green Buildings



Quelle: BNP Paribas Real Estate GmbH 31.12.2019, NORD/LB Sector Strategy

Abbildung 25:

Anteile von Green Building Investments ausgewählter Investoren



Quelle: BNP Paribas Real Estate GmbH 31.12.2019, NORD/LB Sector Strategy

[100] BNP Paribas Real Estate: Market Focus 2020: Investmentmarkt Green Buildings, 31.12.2019

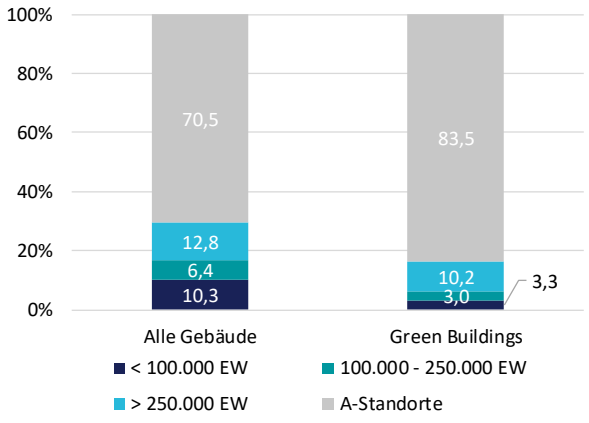
[101] ebd.

Sektorale und regionale Verteilung

Wie im Abschnitt zu den Nachhaltigkeitszertifikaten bereits dargestellt wurde, sind die meisten zertifizierten Gebäude in den BIG 7 vorzufinden. Diese werden auch von den Investoren besonders bevorzugt. 84 % des gesamten Transaktionsvolumens mit Green Buildings entfielen im Jahr 2019 auf diese Städte. Eine große Bedeutung kommt dabei Bürogebäuden zu, welche von global agierenden Konzernen und internationalen Dienstleistern angemietet werden. Diese Mieter haben sich die Anmietung nachhaltiger Flächen selbst zum Ziel gesetzt. Auch Projektentwickler kommen inzwischen nicht darum herum, ihre Großprojekte zertifizieren zu lassen, um diese anschließend erfolgreich vermieten zu können bzw. um den gestiegenen Anforderungen der zunehmend nachhaltig agierenden Investoren zu begegnen. Gemessen am Anteil des Transaktionsvolumens zählten Frankfurt und Berlin 2019 mit Werten von jeweils 25 % zu den führenden Green Building Metropolen in Deutschland. München folgt auf Platz drei mit einem Anteil von 17 %.

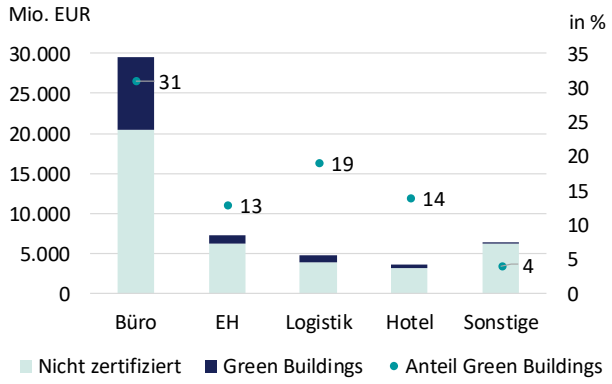
Eine Betrachtung nach Nutzungsklassen zeigt, dass der Bürosektor im Hinblick auf Green Buildings führend ist. Rund ein Drittel aller Investments in Büroimmobilien wurde in Green Buildings angelegt. Demnach floss jeder dritte Euro in nachhaltige Büroobjekte. Auf Platz zwei und drei folgen der Logistik- und Hotelsektor mit Anteilen von 19 % bzw. 14 %. Bei Retailobjekten beläuft sich der Anteil auf 13 %. Auch die Differenzierung des Transaktionsvolumens für Green Buildings nach Assetklassen untermauert die Bedeutung des Bürosektors. Rund 78 % aller Transaktionen mit grünen Gebäuden entfielen auf den Bürosektor. Mit großem Abstand folgen Einzelhandel und Logistik mit jeweils knapp 8 %. Der Hotelsektor trug 3 % zum Ergebnis bei.[102]

Abbildung 26:
Investments nach Stadtkategorie



Quelle: BNP Paribas Real Estate GmbH 31.12.2019, NORD/LB Sector Strategy

Abbildung 27:
Anteil Green Buildings am Investitionsvolumen nach Nutzungsarten



Quelle: BNP Paribas Real Estate GmbH 31.12.2019, NORD/LB Sector Strategy

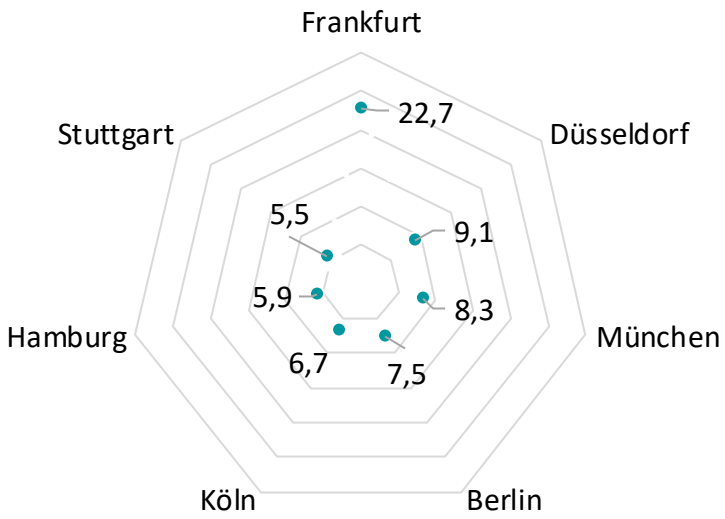
In den A-Städten ist bereits fast jeder zehnte Quadratmeter Bürofläche zertifiziert: Vom Büroflächenbestand von 93 Mio. m² waren Ende Juni 2019 8,6 Mio. m² nachhaltig zertifiziert. Dies entspricht einem Anteil von 9,2 %. Gegenüber dem Vorjahr ist der nachhaltig

[102] BNP Paribas Real Estate: Market Focus 2020: Investmentmarkt Green Buildings, 31.12.2019

zertifizierte Büroflächenbestand um 1,4 Mio. m² gewachsen. Kürzlich veröffentlichte Zahlen zum Jahr 2020 zeigen, dass der zertifizierte Büroflächenbestand inzwischen auf über 9 Mio. m² angestiegen ist. Bei Neubauten und Sanierungen ist der Anteil zertifizierter Flächen erwartungsgemäß besonders hoch. Er lag zwischen 2018 und 2020 bei mehr als einem Viertel (27 %). In den Top-Lagen, welche sich durch eine hohe Zentralität, eine hohe Büroflächenkonzentration sowie hohe Mietpreise auszeichnen, wurden sogar Anteile von 42 % erreicht. [103]

Im Ranking der Top 7 im Hinblick auf den grünen Büroflächenbestand im Jahr 2019 lag Frankfurt mit 2,6 Mio. bzw. 22,7 % auf Platz 1. Hier spiegelt sich die Bedeutung Frankfurts als Bankenmetropole und somit auch als Hauptstadt der Green Buildings wider (vgl. Abschnitt Nachhaltigkeitszertifikate). Die Mainmetropole konnte mit 2,3 Prozentpunkten zugleich den größten Zuwachs innerhalb eines Jahres verbuchen. Auf Platz 2 und 3 folgen mit deutlichem Abstand Düsseldorf (9,1 %) und München (8,3 %).[104]

Abbildung 28: Anteil des zertifizierten Büroflächenbestandes in den Top 7 in %



Quelle: JLL 2019, NORD/LB Sector Strategy

Auch ein Blick auf den Vermietungsmarkt zeigt, dass nachhaltige Büroflächen zunehmend nachgefragt werden. Im ersten Halbjahr 2019 wurden in den BIG 7 1,92 Mio. m² Bürofläche angemietet. Dabei entfielen mit 292.000 m² rund 15 % des Anmietungsvolumens auf nachhaltig zertifizierte Büroflächen. Die Nachfrage ist dabei im Zeitverlauf kontinuierlich gestiegen. Eine Differenzierung des Flächenumsatzes nach Branchen zeigt, dass insbesondere Dienstleistungsunternehmen Wert auf Nachhaltigkeit legen. In den führenden sieben Metropolen konnte die Branche Verlagswesen/Medien mit über 50 % den höchsten Anteil des gesamten zertifizierten Flächenumsatzes auf sich vereinen. Auf Platz 2 und 3 folgen unternehmensbezogene Dienstleistungen sowie Banken/Finanzdienstleistungen mit Werten von jeweils 20 %. Zudem zeigt sich, dass bei großflächigen Anmietungen insbesondere Unternehmen aus dem Ausland einen hohen Standard bei der Wahl eines Standortes setzen.

[103] JLL: Nachhaltigkeitszertifikat als Werttreiber? März 2021
[104] JLL: CESAR - Certification and Sustainability Radar, Deutschland, 1. Halbjahr 2019

Abbildung 29: Zertifizierungen im Bürosektor der Top 7-Städte

Top 7	Büroflächenbestand			Büroflächenumsatz		
	Büroflächen-bestand (Mio. m²)	Zertifizierungen* (Mio. m²)	Zertifizierungen in % des Bestandes	Büroflächen-umsatz (m²)	davon in Gebäuden mit Zertifizierung* (m²)	Anteil in %
Berlin	20,31	1,52	7,5	418.900	23.200	6
Düsseldorf[1]	9,16	0,83	9,1	252.200	63.000	25
Frankfurt/M[2]	11,56	2,63	22,7	280.800	47.100	17
Hamburg	15	0,88	5,9	310.000	36.500	12
Köln	7,72	0,52	6,7	147.400	33.300	23
München[3]	20,51	1,7	8,3	418.000	85.100	20
Stuttgart[4]	8,77	0,48	5,5	142.600	3.600	3

[1]inkl.Ratingen, Neuss, Erkrath und Hilden [2]inkl. Eschborn und Kaiserlei [3]inkl. Umlandgemeinden [4]inkl. Leinfelden-Echterdingen *Zertifikat, Vorzertifikat oder zur Zertifizierung registriert

Quelle: JLL 2019, NORD/LB Sector Strategy

Green Bonds

Der Markt für Green Bonds entwickelte sich in den letzten Jahren sowohl in Deutschland als auch global äußerst dynamisch. 2007 wurde weltweit die erste grüne Anleihe von der Europäischen Investitionsbank (EIB) emittiert. Mit Inkrafttreten des Pariser Klimaschutzabkommens 2016 verstärkte sich die Nachfrage nach Green Bonds deutlich. Dem grünen Finanzprodukt wird eine hohe Bedeutung zur Reduzierung des weltwirtschaftlichen CO_2-Verbrauchs beigemessen. Zudem können sie als Mittel zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele der Emittenten und Investoren dienen und zur Steigerung der Reputation beitragen. Die Emittenten stammen mittlerweile aus verschiedensten Sektoren und Ländern und sind breit diversifiziert. Zu dieser Gruppe zählen sowohl Bund, Länder und Kommunen, Entwicklungs- und Förderbanken, öffentliche und private Banken als auch Unternehmen.[105] Im Herbst 2020 wurde erstmals von der deutschen Bundesregierung eine grüne Anleihe im Rahmen ihres Klimaschutzprogramms 2030 emittiert. Green Bonds lassen sich als Unterkategorie von ESG-Bonds mit dem höchsten Marktanteil einordnen. Hervorzuheben gegenüber anderen Anleihen ist insbesondere die zweckgebundene Erlösverwendung für grüne Projekte, wie z.B. für nachhaltige Immobilien (Green Buildings), Klimaschutz, erneuerbare Energien oder sonstige Projekte zur Einsparung von CO_2-Emissionen.

Aktuelle Rahmenbedingungen

Im Markt haben sich bisher verschiedene freiwillige Standards und Empfehlungen für Emittenten etabliert, um „Green Washing“ entgegenzuwirken und Green Bond-Emissionen nicht lediglich als Marketinginstrument ohne zweckgebundene Verwendung der Erlöse zu missbrauchen. Als relevante Standards sind z.B. die „Green Bond Principles“ (GBP) der International Capital Market Association (ICMA) sowie der auf den GBP basierende „Climate Bonds Standard“ (CBS) der Climate Bonds Initiative (CBI) anzuführen.[106] Die GBP beinhalten vier rahmenbildende Kernkomponenten, die die einzelnen Emittenten noch ausgestalten können. Hierzu zählen die Verwendung der Emissionserlöse, die Projektbewertung

[105] Eisinger, Frederik; Annica Cochu und Rainer Agster 2017: Der deutsche Green Bond Markt - für ein langfristiges Wachstum. Berlin: adelphi

[106] IDW Knowledge Paper: Green Bonds, Februar 2021

Best Practice Beispiele: Vorstellung ausgewählter Green Buildings

Projekt: Woodwork, Paris

Bei dem Projekt „Woodwork“ handelt es sich um ein Bürogebäude, welches im Pariser Vorort Saint Denis entsteht. Diese Region hat sich mittlerweile zu einem bedeutenden Büro-Standort entwickelt und ist Sitz zahlreicher nationaler und internationaler Großunternehmen. Auch die neue Condorcet Universität, die größte Universität für Sozialwissenschaften in Europa, befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Besonderheit dieses Objektes liegt vor allem in der Bauweise: Durch die Anwendung einer Holz-Massivbauweise wird eine nachhaltige Büroimmobilie mit einer hohen Gebäude- und Ausstattungsqualität sowie Energieeffizienz errichtet. Die Büroimmobilie wurde im Februar 2021 fertiggestellt. Es wird angestrebt, mehrere Green Building Zertifizierungen zu erhalten. Insgesamt verfügt das achtgeschossige Gebäude über eine Gesamtmietfläche von 9.372 m^2. Neben Büroflächen bietet die Immobilie Raum für Balkon- und Terrassenflächen und weist darüber hinaus eine große Gartenfläche auf. In der Tiefgarage sind außerdem 114 Stellplätze verfügbar. Ein weiterer Vorteil stellt die sehr gute Anbindung an den ÖPNV dar.[118]

Abbildung 34: Woodwork, Paris

Quelle/©: L'Etoile Properties

Projekt: Galeria Baltycka, Danzig

In der polnischen Hafenstadt Danzig befindet sich das Shopping-Center „Galeria Baltycka“, das im Jahr 2007 eröffnet wurde. Das Shopping-Center umfasst drei Einzelhandelsebenen mit rd. 200 Geschäften. Zusätzlich bietet die Galeria Baltycka ein eigenes Parkhaus über

[118] L'Etoile Properties: Kundeninformation vom 11.03.2021

zwei Parkebenen mit mehr als 1.000 Stellplätzen.[119] Die Mietfläche beträgt rd. 48.700 m², davon stehen rd. 43.000 m² als Verkaufsfläche zur Verfügung. Ein Großteil der Flächen wird von internationalen und nationalen Einzelhandelsgeschäften angemietet. Des Weiteren befinden sich in der Galeria Baltycka Gastronomiebetriebe.[120] Seit 2017 ist das Shopping-Center als Green Building mit dem DGNB Gold Zertifikat ausgezeichnet. Der Strom wird vollständig aus regenerativen Energiequellen bezogen. Darüber hinaus wird der Energieverbrauch des Shopping-Centers u.a. durch die Nutzung moderner Beleuchtungssysteme und den Einsatz von Wärmetauschern reduziert.[121] Das Shopping-Center ist für die Besucher durch seine zentrale Lage an einem Verkehrsknotenpunkt sehr gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.[122] Es hat ein Einzugsgebiet von rd. 1,1 Mio. Einwohnern.[123].

Abbildung 35: Galeria Baltycka, Danzig

Quelle/©: Deutsche EuroShop AG

Projekt: Logistikimmobilie, Geiselwind

In Geiselwind wurde auf einer Grundstücksfläche von rd. 119.000 m² eine nachhaltige Logistikimmobilie gebaut und im Jahr 2020 fertiggestellt. Das Logistikzentrum verfügt über zwei Geschosse und eine Gesamtnutzfläche von 67.464 m². Neben den Lagereinheiten umfasst das Green Building 5.668 m² Büroflächen und 820 m² Technikflächen. Hinzu kommen insgesamt 381 PKW-Stellplätze und 152 LKW-Stellplätze. Die Logistikimmobilie gehört zum Gewerbepark „Inno-Park“ in Geiselwind und liegt zentral an der Autobahn 3 zwischen Nürnberg und Würzburg. Langfristiger Mieter des Logistikzentrums ist der Sportartikelhersteller PUMA SE.[124] Die Logistikimmobilie wurde klimaneutral gebaut. Als Green Building entspricht die Immobilie den LEED Gold Voraussetzungen. Das Logistikzentrum wird vollständig mit Ökostrom versorgt. Photovoltaik-Anlagen auf einzelnen Freiflächen tragen zu

[119] Deutsche Hypo: Pressemitteilung vom 07.11.2017
[120] Deutsche EuroShop AG: Magazin 2019
[121] Deutsche EuroShop AG: Magazin 2017; https://www.galeriabaltycka.pl/en/the-center/sustainability/, abgerufen am 03.03.2021
[122] Deutsche Hypo: Pressemitteilung vom 07.11.2017
[123] Deutsche EuroShop AG: Magazin 2019
[124] Dietz AG: Kundeninformation vom 04.03.2021