

Börsennotierte Immobilien und Artenvielfalt: Zwischen echter ökologischer Renaturierung und „Biodiversitätsfassade“

Von Alexandre Le Gad, Credit and ESG Analyst, Crédit Mutuel Asset Management

Crédit Mutuel Asset Management ist eine Asset-Management-Gesellschaft innerhalb der Groupe La Française, der Holdinggesellschaft für den Asset-Management-Bereich der Crédit Mutuel Alliance Fédérale.

Biodiversität entwickelt sich zu einem zentralen Thema für börsennotierte Immobilienunternehmen und Bauträger. Zwar ist dieses Thema gegenüber klimabezogenen Herausforderungen noch nicht ganz so ausgereift, doch gewinnt es angesichts strengerer Umweltauflagen und wachsenden Drucks seitens Investoren und Behörden zunehmend an Bedeutung. Die Debatte geht mittlerweile weit über die reine CO₂-Effizienz hinaus. Die Fähigkeit eines Unternehmens, städtische Ökosysteme zu erhalten oder wiederherzustellen, prägt zunehmend die Attraktivität sowohl von Immobilien als auch von Stadtgebieten und trägt dazu bei, lebendigere, gemischt genutzte und lebenswerte Lebensräume zu schaffen. Solche Initiativen tragen zudem zur Schaffung eines breiteren gesellschaftlichen Mehrwerts bei und können letztlich die Bewertung der Vermögenswerte stützen.¹

Mehrere Regierungen beschleunigen diesen Wandel durch gezielte regulatorische und politische Maßnahmen. In Großbritannien verlangt das „Biodiversity Net Gain“-Rahmenwerk² nun, dass die meisten neuen Immobilienprojekte eine Verbesserung der Biodiversität um mindestens 10 % nachweisen müssen. Dies zwingt Bauträger dazu, Aspekte der Biodiversität bereits in den frühesten Planungsphasen zu berücksichtigen. Dieser Wandel ermutigt den Immobiliensektor zunehmend, der Stadterneuerung – also der Umgestaltung oder Sanierung bestehender Objekte und Brachflächen sowie der Renaturierung von Flächen – Vorrang vor sogenannten „Greenfield“-Projekten zu geben, bei denen von Grund auf neu gebaut wird. Dieser Trend zeigt sich besonders deutlich im Sektor Büroimmobilien, wo steigende Leerstandsquoten in Stadtrandgebieten in den letzten Jahren die wirtschaftlichen Argumente für Sanierungs- und Neupositionierungsstrategien gestärkt haben.

Auch außerhalb Europas setzen einige Regierungen große öffentliche Investmentvehikel als Instrumente für den städtischen und ökologischen Wandel ein. Ein Beispiel ist der saudische Staatsfonds „Public Investment Fund“ (PIF), der bis 2030³ ein verwaltetes Vermögen von mehr als 3,8 Billionen US-Dollar erreichen will. Der Fonds finanziert mehrere Megaprojekte, die Biodiversitäts- und Klimaresilienz-Ziele beinhalten. Dazu zählen NEOM und das „Red Sea Project“, das entlang der Küste des Roten Meeres entwickelt wird und sich verpflichtet hat, 75 % seiner natürlichen Ökosysteme zu erhalten und bis 2040 einen Netto-Naturschutzgewinn von +30 % zu erzielen. Über ökologische Aspekte hinaus veranschaulichen solche Projekte auch, wie Biodiversität zunehmend als Instrument zur Steigerung der Attraktivität und Differenzierung von Regionen bei groß angelegten

¹ Jones Lang LaSalle - Natural capital et valorisation immobilière - <https://www.jll.com/en-sa/insights/how-natural-capital-is-reshaping-real-estate>

² Gov.uk – Biodiversity Net Gain (2026) - <https://www.gov.uk/guidance/understanding-biodiversity-net-gain>

³ PIF - Red Sea project - <https://www.pif.gov.sa/en/our-investments/giga-projects/red-sea-global/>

Immobilien- und Tourismusprojekten genutzt wird, indem sie das Image der Reiseziele, die wahrgenommene Lebensqualität und deren Attraktivität für Investoren, Unternehmen, Touristen und einkommensstarke Einwohner verbessern.

Biodiversität und Immobilienbewertung

Große gewerbliche Mieter legen zunehmend Wert auf die ökologische Qualität von Immobilien, den Zugang zu Grünflächen, thermischen Komfort und Klimaresilienz. Infolgedessen verzeichnen Gebäude mit Umweltzertifizierungen in der Regel weiterhin eine stärkere Vermietungsnachfrage, insbesondere in Spitzenlagen. Mehrere Studien von Jones Lang LaSalle (JLL) und CBRE⁴ weisen auf die zunehmende Polarisierung zwischen nachhaltigen Objekten und veralteten Gebäuden hin. Diese Studien schätzen, dass ESG-zertifizierte Bürogebäude in Paris und London Mietaufschläge von +6 % bzw. +11 % erzielen können, während Objekte mit schlechterer Performance mit höheren Leerstandsquoten und zunehmendem Druck durch den sogenannten „Brown Discount“ konfrontiert sind.

Biodiversität spielt in Bewertungsmodellen nach wie vor eine untergeordnete Rolle im Vergleich zu CO₂-Emissionen. Aktuelle Bewertungsaufschläge spiegeln nach wie vor in erster Linie die Energieeffizienz, ESG-Zertifizierungen und die allgemeine Qualität der Immobilien wider. Dennoch wird die Biodiversität allmählich durch Faktoren wie die Qualität der Außenanlagen, die Verringerung städtischer Wärmeinseln und die Verbesserung des Wohlbefindens der Mieter berücksichtigt.

Die Grenzen der städtischen Begrünung

Ein Teil der heutigen „Renaturierungs“-Strategien bleibt jedoch weitgehend kosmetischer Natur. Mehrere aktuelle wissenschaftliche Studien zeigen, dass viele städtische Begrünungsprojekte nach wie vor in erster Linie von ästhetischen Zielen oder ESG-Zertifizierungsanforderungen bestimmt werden und nicht von einer echten ökologischen Verbesserung. Bei einigen Projekten werden während der Bauphase ausgewachsene Bäume gefällt, obwohl deren klimatische und ökologische Vorteile kurzfristig nicht durch Neuanpflanzungen ausgeglichen werden können. Mehrere Studien, darunter auch von PubMed Central⁵ zitierte Forschungsarbeiten, schätzen, dass ausgewachsene Bäume bis zu 70-mal mehr Luftschadstoffe absorbieren können als junge Bäume. Andere Initiativen setzen auf nicht heimische Arten, die mitunter schlecht an zukünftige Klimabedingungen angepasst sind, auf wasserintensive Landschaftsgestaltungssysteme oder Begrünungslösungen, die die lokale Artenvielfalt nur begrenzt fördern. In der Fachzeitschrift „Diversity“ (MDPI)⁶ veröffentlichte Forschungsergebnisse zeigen zudem, dass einheimische Arten im Allgemeinen eine höhere Klimaresilienz aufweisen, weniger Bewässerung benötigen und einen stärkeren Beitrag für Bestäuber und städtische Ökosysteme leisten.

Auch eine Überstandardisierung beeinträchtigt zunehmend die Strategien zur Stadtbegrünung. Studien zu städtischen Begrünungskonzepten von „Urban Nature and

⁴ CBRE – The Value of Sustainable building Features (2023)- <https://mediaassets.cbre.com/-/media/project/cbre/dotcom/ceuk/finland-emerald/home/insights/value-of-sustainable-building-features.pdf> & JLL – How sustainability conscious tenants are assessing new space (2024)- <https://www.jll.com/en-us/insights/how-sustainability-conscious-tenants-are-assessing-new-space>

⁵ PMC - Estimating economic and environmental benefits of urban trees in desert regions (2020) - https://pmc.ncbi.nlm.nih.gov/articles/PMC7970529/?utm_

⁶ Étude MDPI (Diversity) - Espèces natives, résilience climatique et biodiversité urbaine (2025) - <https://www.mdpi.com/1424-2818/17/1/56>

Biodiversity for Cities⁷ sowie von „ResearchGate“⁸ zeigen, dass Städte und Bauträger häufig auf eine begrenzte Pflanzenauswahl zurückgreifen, um die Pflegekosten zu senken und den Betrieb zu vereinfachen. Diese Homogenisierung kann die effektive Artenvielfalt verringern und gleichzeitig die Anfälligkeit für Krankheitsausbrüche, Dürren und extreme Wetterereignisse erhöhen. Mehrere europäische Städte verzeichneten bereits während der jüngsten Dürreperioden hohe Sterblichkeitsraten bei neu gepflanzten Bäumen, insbesondere wenn die Arten nicht gut an die lokalen Bedingungen angepasst waren. In der Stadtplanung wird die sogenannte „10-20-30-Regel“ zunehmend zum Referenzrahmen: Nicht mehr als 10 % der Bäume dürfen derselben Art, 20 % derselben Gattung (Pflanzengruppe) und 30 % derselben botanischen Familie angehören, um biologische und klimabedingte Risiken zu verringern.⁹

Projektübergreifende Untersuchungen zur städtischen Wärmeregulierung zeigen, dass die kühlende Wirkung von Begrünungsmaßnahmen je nach Baumkronendichte, Alter der Bäume, Artenauswahl und städtischer Struktur erheblich variiert, wobei die Auswirkungen bei extremen Hitzewellen von Bruchteilen eines Grads bis zu mehreren Grad betragen können.

Hin zu einem praxisorientierteren Ansatz für Biodiversität

Diese Entwicklung spiegelt einen umfassenderen Wandel im Nachhaltigkeitsansatz der Immobilienbranche wider: Die Branche entfernt sich allmählich von auffälligen „Green-Design“-Strategien und wendet sich Ansätzen zu, bei denen operative Effizienz, Klimaresilienz und die langfristige Optimierung von Vermögenswerten im Vordergrund stehen.

Infolgedessen dürfte die funktionale ökologische Qualität von Projekten an Bedeutung gewinnen – mehr als die bloße Anzahl an Grünflächen oder gepflanzten Bäumen –, wodurch die Biodiversität nach und nach zu einem weiteren Differenzierungsfaktor für die langfristige Qualität und Wertentwicklung von Immobilien wird.

La Française Pressekontakt

La Française Systematic Asset Management GmbH
Bianca Tomlinson
Neue Mainzer Straße 80
60311 Frankfurt
Tel. +49 (0)69 975743 03
bianca.tomlinson@la-francaise.com
<https://www.la-francaise-systematic-am.com>

⁷ Urban Nature and Biodiversity for Cities – Résilience climatique et refroidissement urbain (2021) - https://www.thegpsc.org/sites/gpsc/files/final_urban_nature_and_biodiversity_for_cities.pdf

⁸ ResearchGate - Étude sur la mortalité des arbres urbains (2025) - https://www.researchgate.net/publication/396268358_Mortality_Rates_of_Urban_Trees_in_Relation_to_Tree_Species_and_Size_Development

⁹ EBBEN - Diversification des espèces urbaines - <https://blog.ebben.nl/en/10-20-30-rule-santamour>

Heidi Rauen +49 69 339978 13 | hrauen@dolphinvest.eu

Disclaimer

Fertiggestellt am 8. Juli 2026. Dieser Kommentar dient ausschließlich zu Informationszwecken. Die von der Groupe La Française geäußerten Meinungen basieren auf den aktuellen Marktbedingungen und können sich ohne vorherige Ankündigung ändern. Diese Meinungen können von denen anderer Anlageexperten abweichen. Die in dieser Veröffentlichung enthaltenen Informationen stützen sich auf Quellen, die als zuverlässig angesehen werden; die Groupe La Française übernimmt jedoch keine Gewähr für deren Richtigkeit, Vollständigkeit, Gültigkeit oder Relevanz.

Veröffentlicht von La Française Finance Services mit Sitz in 128 boulevard Raspail, 75006 Paris, Frankreich, die von der Autorité de Contrôle Prudentiel als Wertpapierdienstleister unter der Nr. 18673 beaufsichtigt und bei ORIAS (www.orias.fr) unter der Nr. 13007808 am 4. November 2016, eine Tochtergesellschaft von La Française. Crédit Mutuel Asset Management: 128 Boulevard Raspail, 75006 Paris, ist eine von der Autorité des Marchés Financiers unter der Nr. GP 97 138 zugelassen und seit dem 11. April 2025 bei ORIAS (www.orias.fr) unter der Nr. 25003045 registriert. Aktiengesellschaft mit einem Kapital von 3.871.680 €, RCS Paris Nr. 388 555 021.