

Biodiversität & Nature Capital im Immobiliensektor

von Tamara Orth

Naturkapital und Biodiversität sind die unsichtbaren Grundlagen unseres Wirtschaftssystems – auch im Immobiliensektor. Wer heute in Gebäude investiert, gestaltet nicht nur urbane Räume, sondern beeinflusst direkt die ökologischen Systeme, von denen wir alle abhängen.

Biodiversität

Biodiversität bezeichnet die Vielfalt aller lebenden Organismen, ihrer Lebensräume und der ökologischen Prozesse, die sie miteinander verbinden - an Land, im Wasser und in der Luft. Sie umfasst drei Ebenen: Artenvielfalt, genetische Vielfalt und Vielfalt der Ökosysteme. Intakte Ökosysteme liefern essenzielle Leistungen wie sauberes Wasser, Luftqualität, Klimaregulation und Bestäubung – Grundlagen, von denen auch die Immobilienwirtschaft direkt und indirekt abhängt.

Für den Immobiliensektor bedeutet Biodiversität zweierlei:

- Die Branche ist einer der Haupttreiber des Biodiversitätsverlusts. Flächenversiegelung, Ressourcennutzung und Eingriffe in natürliche Lebensräume machen Immobilienprojekte für rund 30 % des globalen Biodiversitätsverlusts verantwortlich.
- Gebäude und Quartiere profitieren von Ökosystemleistungen wie Mikroklimaregulation, Hochwasserschutz und der Steigerung des Wohlbefindens der Nutzer. Diese Faktoren beeinflussen nicht nur die ökologische, sondern auch die wirtschaftliche Resilienz von Immobilien.

Durchschnittlicher Rückgang natürlicher Ökosysteme von ihrem frühesten geschätzten Zustand bis heute¹

47%

Arten die vom Aussterben bedroht sind¹

25%

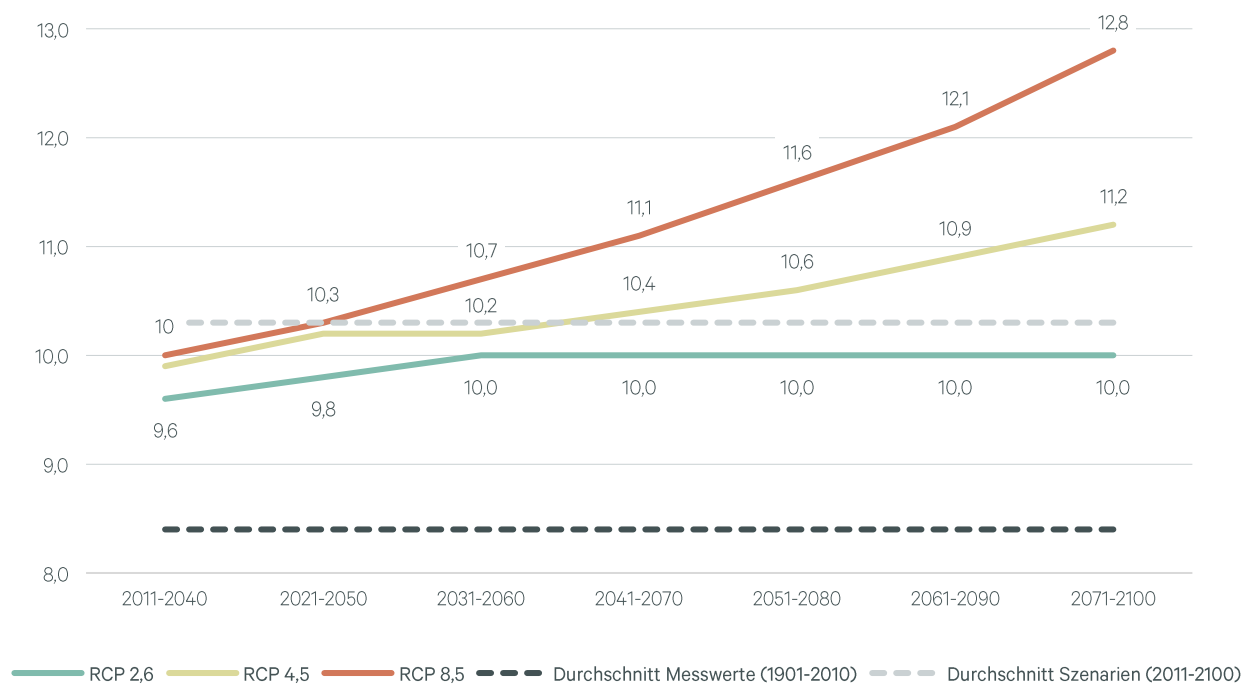
¹IPBES Global Assessment Report on Biodiversity and Ecosystem Services, 2019

Definition Nature Capital

Nature Capital beschreibt den ökonomischen Wert der natürlichen Ressourcen und Ökosystemleistungen, die für das Leben und die Wirtschaft von entscheidender Bedeutung sind. Die zugrunde liegende Idee ist: Die Natur ist nicht nur ein ökologisches Gut, sondern auch ein Kapitalstock, der – wie Finanz- oder Humankapital – gepflegt und nachhaltig bewirtschaftet werden muss, um langfristig Wohlstand und Stabilität zu sichern. Gleichzeitig erinnert der Begriff daran, dass die Ressourcen der Erde begrenzt sind und Missbrauch oder falsche Nutzung Kosten verursacht - sei es durch Umweltverschmutzung, Krankheiten oder wirtschaftliche Schäden.

Die nachfolgende Abbildung zeigt RCP-Klimaszenarien (Representative Concentration Pathways), welche mögliche Entwicklungen der Treibhausgasemissionen und deren Einfluss auf die Durchschnittstemperatur in Deutschland beschreiben. Sie verdeutlichen, wie sich unser Verhalten und unsere aktiven Maßnahmen auf Klima und Natur auswirken können: Ambitionierte Maßnahmen wie Emissionsreduktion im Gebäudesektor und Renaturierung können dazu beitragen, den Temperaturanstieg zu begrenzen und Ökosysteme zu stabilisieren. Bleiben solche Maßnahmen aus, drohen Szenarien mit steigenden Temperaturen, die gravierende Folgen haben, etwa häufigere Extremwetterereignisse, Verlust von Biodiversität und zunehmende Wasserknappheit. RCP 2,6 steht für ein sehr ambitioniertes Klimaschutzszenario mit stark sinkenden Emissionen, während RCP 4,5 und RCP 8,5 moderat bis stark steigende Emissionen und entsprechend höhere globale Erwärmungen bis 2100 zeigen.

Abbildung 1: Durchschnittstemperatur (° Celsius) – Klimaszenarien und Entwicklung über die Zeit

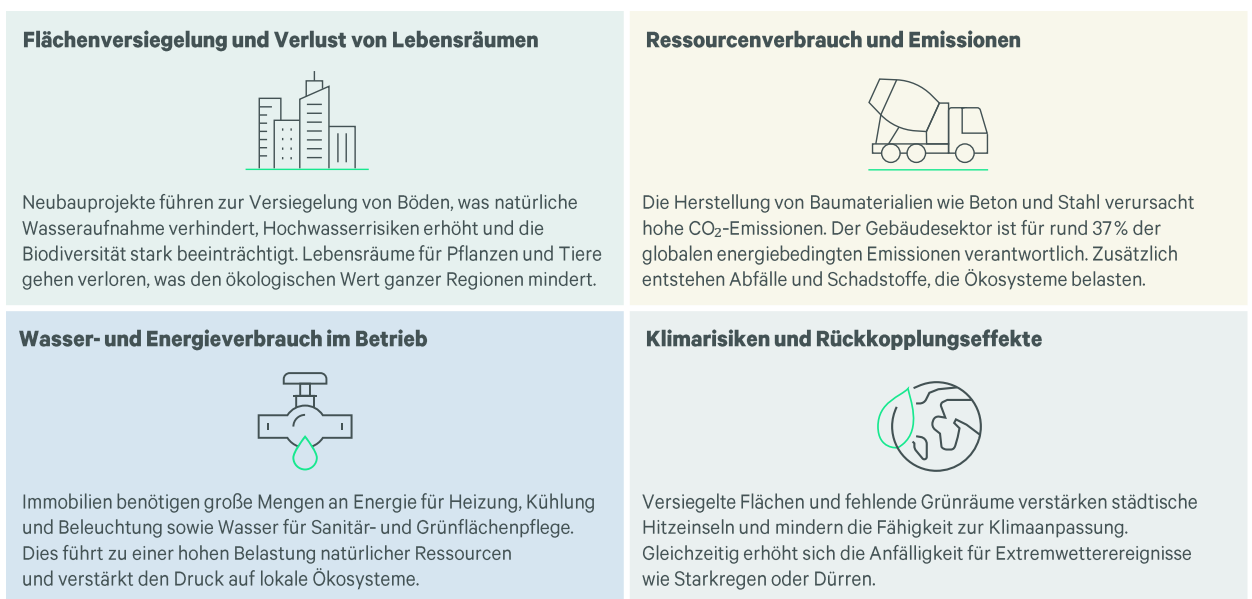


Quelle: Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung e. V., WetterOnline Meteorologische Dienstleistungen GmbH nach Berechnung CBRE Data Intelligence

Umweltfolgen durch die Immobilienwirtschaft

Die Immobilienbranche hat erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt. Diese entstehen zum einen direkt durch den Bau und den Betrieb von Immobilien und zum anderen indirekt durch die Nutzung von Ressourcen.

Abbildung 2: Die wichtigsten Umweltfolgen der Immobilienwirtschaft



Die damit verbundenen Eingriffe verursachen nicht nur ökologische Schäden, sondern bergen auch finanzielle Risiken für die Beteiligten. Gemäß Weltbank (April 2025) könnten die Verluste an Ökosystemleistungen, wie beispielsweise Bestäubung oder Hochwasserschutz, bis 2030 die globale Wirtschaft jährlich um 2,7 Billionen US-Dollar belasten. Daher wird Naturkapital zunehmend als finanzieller Risikofaktor betrachtet. Schäden an Ökosystemen können zu höheren Betriebskosten, unterbrochenen Lieferketten, sinkender Standortqualität oder der Nichtversicherbarkeit der Vermögensgüter führen. All dies sind Aspekte, die die Bewertung von Immobilien direkt beeinflussen.

Trotz ihrer Relevanz hinkt die Anerkennung von Biodiversität und Nature Capital in Bezug auf Investitionsreife dem Thema Klima hinterher. Obwohl Maßnahmen zur Emissionsreduzierung und Klimaanpassung bereits in Strategien integriert sind, bleibt der Bereich Biodiversität schwer definierbar, messbar und bewertbar. Ihre Effekte sind lokal, regional und global, die Vorteile oft indirekt und regulatorische Rahmenwerke entstehen erst. Daher haben viele Akteure im Immobiliensektor bislang nur ein begrenztes Bewusstsein für die damit verbundenen Risiken und Chancen.

Wachsende regulatorische und strategische Bedeutung

Für viele Investoren steht bei Biodiversität zunächst die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften im Vordergrund. Die Sicherung der Biodiversität gewinnt in Deutschland zunehmend regulatorische und strategische Bedeutung. Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verpflichtet Bauvorhaben zur Vermeidung oder Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft und enthält strenge Artenschutzvorgaben. Parallel wird das Baugesetzbuch (BauGB) novelliert, um Biodiversität und Klimaanpassung stärker in die Bauleitplanung zu integrieren – etwa durch verbindliche Grünflächenfaktoren und grünblaue Infrastruktur.

Auf strategischer Ebene setzen die Nationale Strategie zur Biologischen Vielfalt 2030 sowie die EU-Biodiversitätsstrategie 2030 klare Ziele zur Wiederherstellung der Natur und zur Reduzierung von Flächenversiegelung und Förderung urbaner Ökosysteme. Für die Immobilienbranche bedeutet dies wachsende Anforderungen: ESG-Regelwerke wie die EU-Taxonomie und Zertifizierungssysteme (QNG, DGNB) bewerten biodiversitätsfördernde Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung, Entsiegelung, heimische Vegetation und Habitatstrukturen. Biodiversität entwickelt sich damit von einer freiwilligen Nachhaltigkeitskomponente zu einem verbindlichen Faktor für Genehmigungen, Finanzierung und Marktakzeptanz.

Untätigkeit erhöht die Kosten – nicht nur durch regulatorische Sanktionen, sondern auch durch steigende Versicherungsprämien. Immobilien ohne naturbasierte Maßnahmen sind anfälliger für Überschwemmungen, Hitze und Bodenerosion, was Versicherer zunehmend als Risikofaktor bewerten. Naturbasierte Lösungen mindern diese Risiken, indem sie Kühlung, Entwässerung, Hochwasserresilienz und Bodenstabilität verbessern. Sie steigern zudem die Attraktivität für Mieter, fördern Mitarbeiterwohlbefinden und erleichtern Genehmigungen. Für Investoren prägen diese Vorteile die Erwartungen an erstklassige, widerstandsfähige Immobilien. Die Wirtschaftlichkeit mag schwieriger kalkulierbar sein, langfristig jedoch ist der Mehrwert höher und nachhaltiger. Die frühzeitige Integration naturbezogener Aspekte gewährleistet nicht nur die regulatorische Konformität und langfristige Wertbeständigkeit, sondern verhindert auch drastisch steigende Versicherungskosten. Zudem eröffnet sie Chancen, die zu einem späteren Zeitpunkt möglicherweise nicht mehr verfügbar oder deutlich teurer wären.

Geschätzter Beitrag durch naturbasierte Klimaschutzmaßnahmen (weltweit) an globaler Treibhausgasreduktion bis 2030¹

30%

Anteil des jährlichen Niederschlags der durch eine extensive Dachbegrünung zurückgehalten werden kann²

30-70%

Versicherte Schäden an Immobilien durch Naturgefahren in Deutschland³

5,7 Mrd. €

¹ International Union for Conservation of Nature and Natural Resources. 2025 - <https://iucn.org/our-work/topic/ecosystem-based-mitigation>

² Fraunhofer-Magazin, 2021

³ GDV-Naturgefahrenstatistik, 2025

Herausforderungen bei der Implementierung von Biodiversität

Sobald der strategische Wert naturbezogener Maßnahmen erkannt ist, gilt es, naturpositive Entscheidungen in die gesamte Immobilienwerterschöpfungskette zu integrieren. Naturaspekte sollten – wie Energieeffizienz – bei Standortwahl, Erwerb, Entwicklung, Sanierung und Verwaltung in die Underwriting- und Vermögensstrategie einfließen. Dies erfordert mehr als Begrünung oder oberflächliche Gestaltung: Zunächst muss erfasst werden, wo Natur im Portfolio vorhanden ist, welche Auswirkungen bestehen und welche Chancen zur Schaffung oder Wiederherstellung bestehen. Dazu zählen die Reduzierung von Flächenverbrauch, die Sicherung und Aufwertung bestehender Lebensräume sowie die Anlage von Dachwiesen, Naturkorridoren, Regengärten oder anderen wassersensiblen Lösungen wie Retentions- und Versickerungssystemen. Wenn vor Ort wenig möglich ist, können strategische Offsite-Maßnahmen sinnvoll sein. Eine frühzeitige Integration stellt sicher, dass Natur als Kernelement einer langfristigen Vermögensstrategie verankert wird.

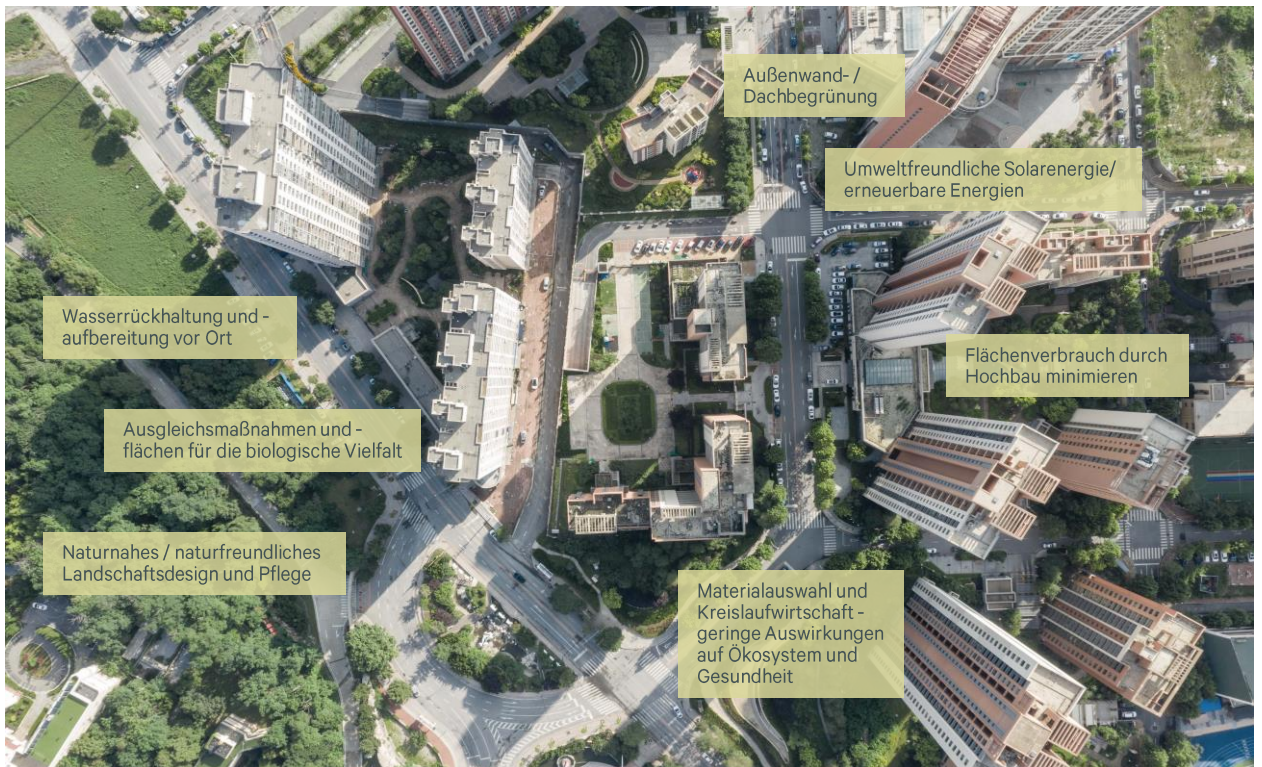
Hohe Investitionskosten schrecken viele Akteure ab, biodiversitätsfördernde Maßnahmen umzusetzen

Kosten

Biodiversitätsmaßnahmen werden oft nicht als werterhöhend wahrgenommen, da ihr finanzieller Nutzen schwer quantifizierbar ist.

Cashflow

Abbildung 3: Ausgewählte Strategien zur Erhaltung der biologischen Vielfalt



Blick in die Zukunft

Die Zukunft des Immobiliensektors wird untrennbar mit dem Thema Biodiversität und Nature Capital verbunden sein. Die Herausforderungen, aber auch die Chancen sind immens. Die Notwendigkeit, den Verlust der biologischen Vielfalt zu stoppen und die natürlichen Ressourcen zu schützen, ist dringender denn je.

In den kommenden Jahren wird die Integration von Biodiversitätsaspekten in alle Phasen der Immobilienentwicklung und -bewirtschaftung zur Selbstverständlichkeit werden. Dies betrifft nicht nur Neubauten, sondern auch den Bestand. Zertifizierungen und Richtlinien, die Biodiversität als Kriterium berücksichtigen, werden an Bedeutung gewinnen und Investoren dabei helfen, fundierte Entscheidungen zu treffen. Die regulatorischen Anforderungen werden weiter steigen, was die Branche dazu zwingen wird, nachhaltige Lösungen zu entwickeln und umzusetzen. Innovative Finanzierungsmodelle, die private und öffentliche Mittel vereinen, werden entscheidend sein, um die notwendigen Investitionen in Natur Capital zu tätigen.

Die Immobilienbranche hat die einzigartige Chance, eine Vorreiterrolle einzunehmen und aktiv zur Verbesserung der Biodiversität beizutragen. Durch die Schaffung von grünen und blauen Infrastrukturen, die Förderung sozialer Interaktionen und die Reduzierung von Risiken können Immobilienprojekte einen positiven Beitrag für Mensch und Umwelt leisten.

Der Weg in die Zukunft erfordert eine enge Zusammenarbeit aller Beteiligten – von Investoren und Projektentwicklern über Planer und Architekten bis hin zu Politik und Wissenschaft. Nur durch gemeinsames Handeln kann die Immobilienwirtschaft einen wesentlichen Beitrag zur Erhaltung der biologischen Vielfalt leisten, die Resilienz von Immobilien gegenüber Klimarisiken steigern und gleichzeitig langfristig profitable und nachhaltige Werte schaffen. Die Zukunft der Immobilien ist grün – und sie beginnt jetzt.



Kontakte

Dr. Jan Linsin
Managing Director
Head of Research
jan.linsin@cbre.com

Tamara Orth
Research
Senior Analyst
tamara.orth@cbre.com

Andrea Märtens
Senior Director
Co-Head of ESG & Sustainability
andrea.maertens@cbre.com

Uwe Stenzel
Senior Director
ESG & Sustainability Solutions
uwe.stenzel@cbre.com

Wir bedanken uns herzlich bei Julian Weber, Praktikant, für die tatkräftige Unterstützung bei der Erstellung dieses Reports.

© Copyright 2025. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.