

Gewerbliche Immobilien in Frankreich - warum nachhaltiges Investieren immer wichtiger und interessanter wird

08.04.2021

saar<sup>LB</sup>

DREES &  
SOMMER

PÔLE<sup>FRANCO ALLEMAND</sup>  
Das Forum für grenzüberschreitende  
Investitionen

savills

Grenzüberschreitend. Erfolgreich.  
Investieren.

DER PÔLE



# AGENDA

Gewerbliche Immobilien in Frankreich - warum nachhaltiges Investieren immer wichtiger und interessanter wird

**01**

**EINFÜHRUNG PÔLE FRANCO-ALLEMAND**

**02**

**PRÄSENTATION SAVILLS FRANCE : INVESTMENT MARKET SPOTLIGHT**

**03**

**PRÄSENTATION DREES & SOMMER : EU TAXONOMIE**

**04**

**PRÄSENTATION SAARLB : KREDITFINANZIERUNG VON NACHHALTIGEN INVESTITIONEN**

**05**

**FRAGERUNDE**

**06**

**COFFEE TALK**

**saar**<sup>LB</sup>

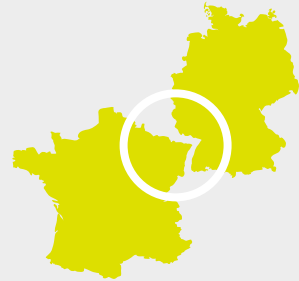
**DREES &  
SOMMER**

**PÔLE** FRANCO ALLEMAND  
Das Forum für grenzüberschreitende Investitionen

**savills**

## Ziele hinter der Gründung des PFA

**Saar** LB



- ▶ Die deutsch-französische **Regionalbank** mit Fokus auf den Mittelstand
- ▶ Kenntnis der **Marktusancen** in D und F, der beiden **Rechtskreise**, der **kreditfachlichen** Themen und der **kulturellen** Unterschiede
- ▶ Bereits 50 % des Neugeschäfts in **Frankreich**
- ▶ Regionaler Fokus

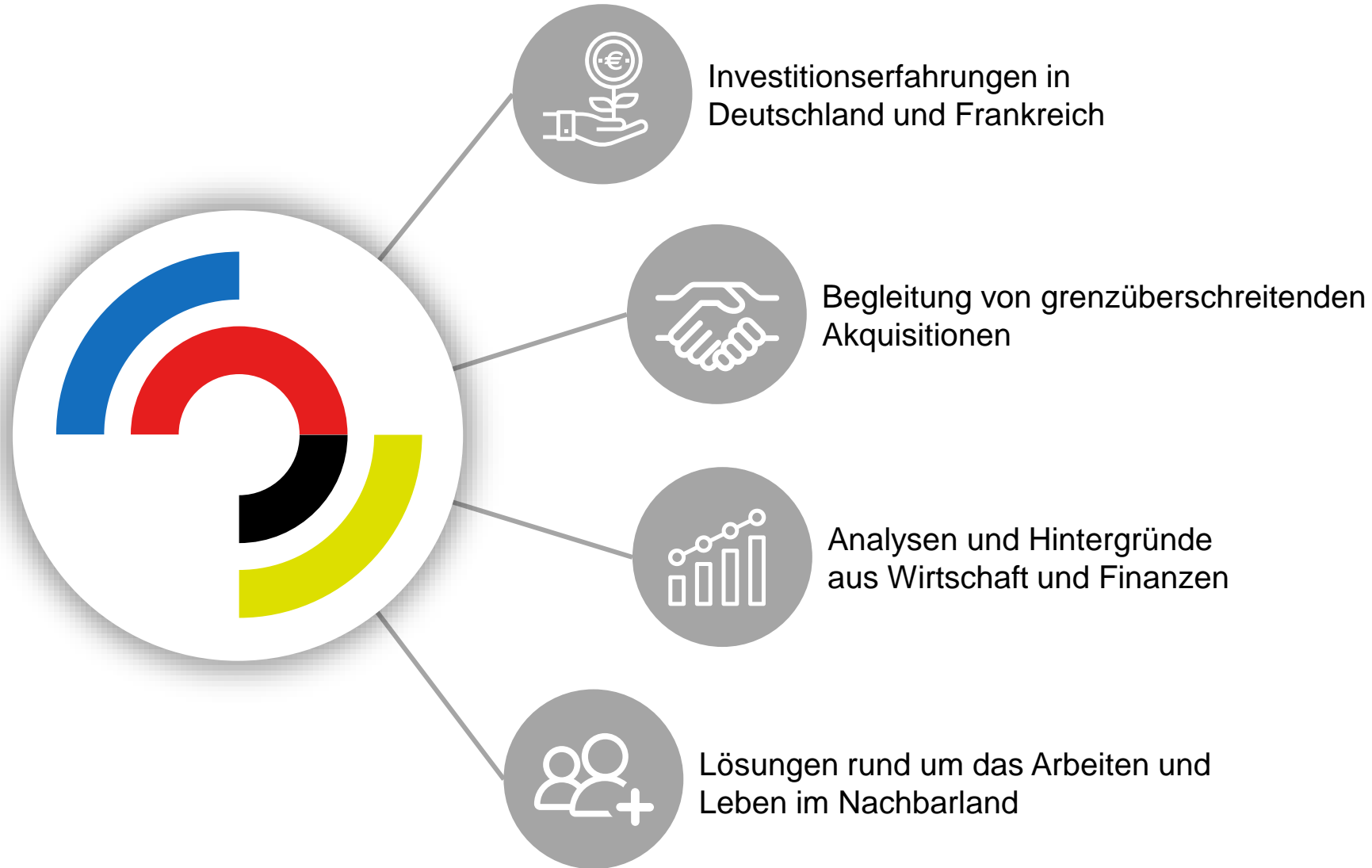
**PÔLE** FRANCO ALLEMAND

Das Forum für grenzüberschreitende  
Investitionen



- ▶ **Ausweitung** auf ganz Frankreich und Deutschland
- ▶ **Erhöhung** mit eigenen USPs
- ▶ Breites **Partnernetzwerk**
- ▶ Fokussierung auf **grenzüberschreitender Investitionen** von Deutschland nach Frankreich und umgekehrt

# Der Pôle Franco-Allemand bietet Investoren beider Länder einen breiten Erfahrungsschatz



# Renommierte Unternehmen mit deutsch-französischem Profil

## saar<sup>LB</sup>



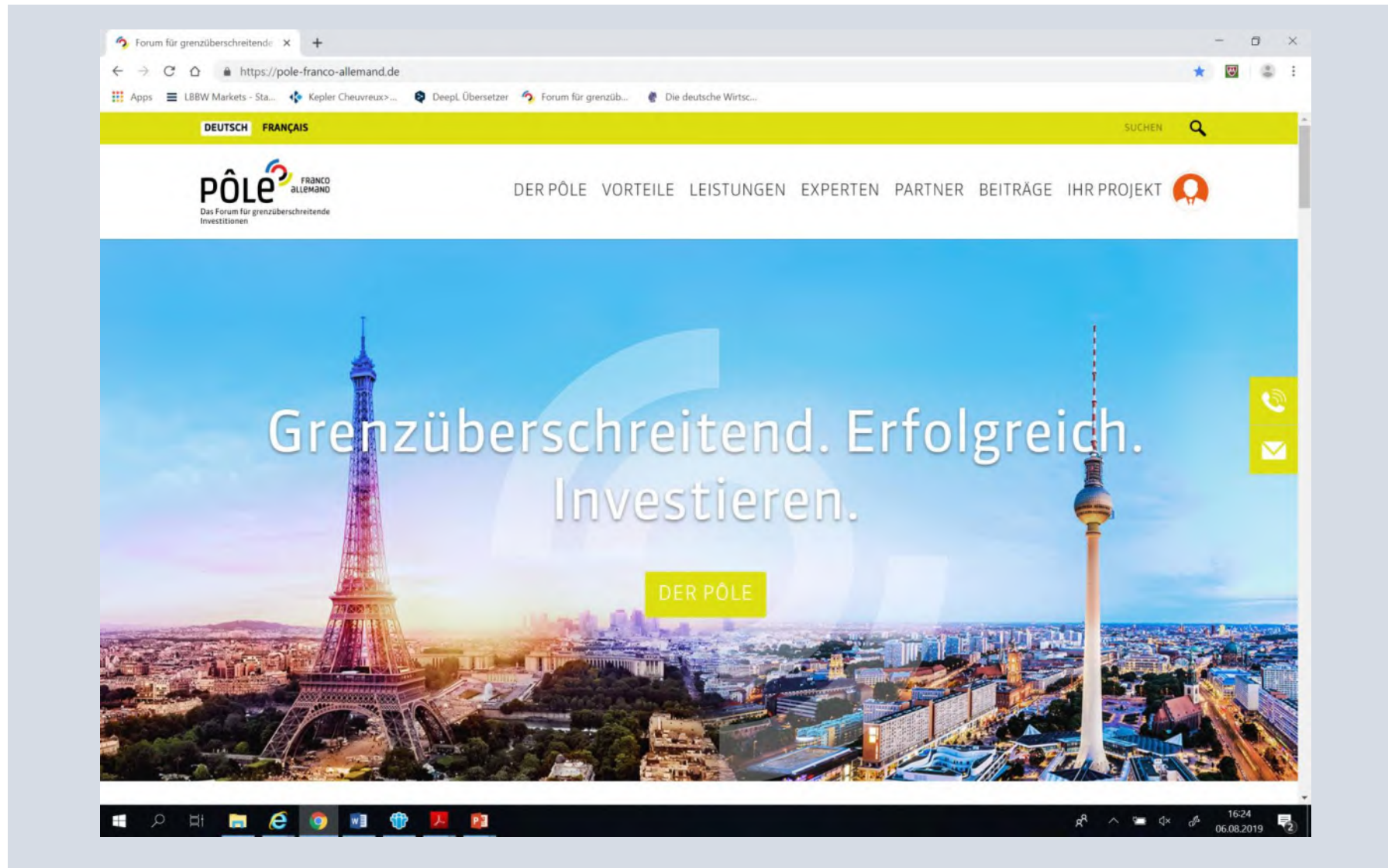
Deutsch-Französische Industrie- und Handelskammer  
Chambre Franco-Allemande de Commerce et d'Industrie



Public Relations und Kommunikation



## Gelungener Internetauftritt des PFA...



...mit einer Vielzahl von d/f Fachbeiträgen

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://pole-franco-allemand.de/beitraege/beitrag/deutscher-und-franzoesischer-maschinenbausektor-im-vergleich/>. The website header includes the logo for PÔLE FRANCO ALLEMAND and navigation links: DER PÔLE, VORTEILE, LEISTUNGEN, EXPERTEN, PARTNER, BEITRÄGE, IHR PROJEKT. The article title is 'Deutscher und französischer Maschinenbausektor im Vergleich'. Below the title is a photograph of a metal lathe with sparks flying. To the right of the image is a text box: 'Für beide Länder, Deutschland und Frankreich, gehört der Maschinenbausektor zur beschäftigungsstärksten Industrie.' Below the image, the text reads: 'Rubrik: Wirtschaft Autor: Jitka Menci-Goudier'. The main text starts with: 'Der Maschinenbausektor gehört zu den bedeutendsten Industriezweigen der deutschen und französischen Wirtschaft. Für beide Länder gehört der Maschinenbausektor zur beschäftigungsstärksten Industrie.' Below this is a sub-heading: 'Deutschland ist drittgrößter Maschinenproduzent weltweit'. At the bottom, it says: 'Nach Angaben des Branchenverbandes VDMA bekräftigte Deutschland im Jahr 2017 seine Position als drittgrößter Maschinenproduzent nach China und den USA mit einem nominalen Umsatz von...'. On the right side of the article, there is a sidebar titled 'Weitere Rubriken' with a list of categories: Finanzen, Wirtschaft, Recht & Steuern, Gesellschaft, and Referenzen. The browser's taskbar at the bottom shows the date and time as 16:33 on 06.08.2019.

Beitreten über  
**slido.com**  
**#Polefrancoallemand**



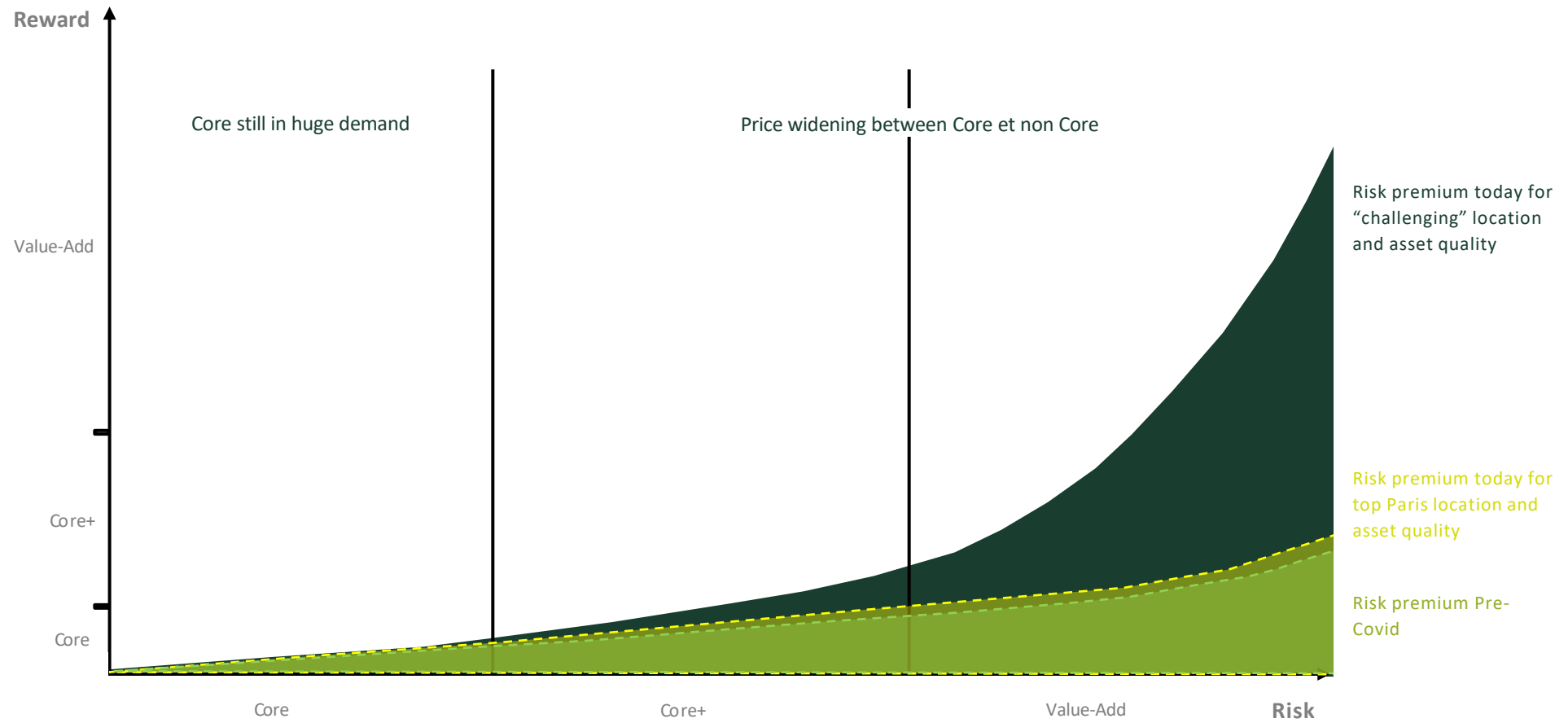
# INVESTMENT MARKET SPOTLIGHT

Nicola CIAVARELLA, 8 April 2021

1. How the risk / reward ratio has changed over time
2. Examples of actual investment transactions
2. Considerations on how investors are reacting vis-à-vis sustainability



# ADJUSTMENT OF THE RISK REWARD SPECTRUM



# PREMIUM TO « PRIME » CORE: STABLE VS PRE-COVID PRICES / CORE+: ONLY MINOR REPRICING

Core:  
Repricing: 0%

REPRICING

Core+:  
Repricing: -5%



35 BASSANO Paris 8	16 GEORGE V Paris 8	LE SQUARE Paris 8	173 HAUSSMANN Paris 8	MAGDEBOURG Paris 16	112 WAGRAM Paris 17	THEODORE Paris 9	13 HOCHE Paris 8	8 SOPHIA Paris 18
								
€42m	€190m	€210m	€327m	€77m	€120m	€80m	+€40m (on going)	€176m
1,300 sq m Refurbished S&L back NIY: 2.7%	6,000 sq m Refurbished / Givenchy HQs / WALB 5 years / NIY: 2.7%	7,051 sq m Rufurbished / Let to Auguste Debouzy / WALB 10 years / NIY: 2.7%	11,100 sq m Rufurbished / Let to Lazard / WALB 12 ans / NIY: 2.9%	2,629 sq m Refurbished / Let to Morning Coworking / WALB 10 years / NIY: 2.70%	5,050 sq m Refurbished / Multilet: Zurich, ... / WALB 4 years / NIY: 3%+	3,372 sq m Adidas HQs Under-rented NIY: 2.35%	1,757 sq m Refurbished / Let to Mirabaud / Short WALB / Under-rented / NIY: low 2%	17,000 sq m Second hand / S&L back with BNP / WALB: 4 years / Under-rented NIY: 3.6%
+€32,000/sq m	€32,000/sq m	€31 000/ sq m	€29 700/ sq m	€27,800/sq m	€24,000/sq m	€24,000/sq m	c. €24,000/sq m	€10,500/sq m
Seller: CNIM Buyer: Savills IM on behalf of Alduwaliya	Seller: Allianz Buyer: MACSF	Seller: PGIM Buyer: CNP	Seller: Invesco Buyer: La Française on behalf of CNP	Seller: GCI Buyer: MACSF	Seller: SFL Buyer: Aviva	Seller: AG Real Estate Buyer: Deka	Seller: Family office Buyer: Confidential	Seller: BNP Buyer: CDC

“Flight-to-quality”  
as reaction to uncertainty

Lack of products  
More buyers than sellers

Low interest rate : spread with the bond  
rate above its 10-year average

# VALUE ADD: REPRICING DRIVEN BY LOCATION/ASSET QUALITY UP TO 30% OR MORE

Value Add: good location and asset quality  
Repricing: **-5%**

REPRICING

Value Add: “challenging” location and asset quality  
Repricing: **-30% or more**



9 ARGENSON PARIS 8	ILOT 4 SEPTEMBRE PARIS 2	COGNACQ-JAY PARIS 7	LOUIS LE GRAND PARIS 9	163 SAINT MAUR PARIS 11	102 CHARONNE PARIS 11	ESPACE LUMIERE BOULOGNE	TRIDECA PARIS 13	IRIS SAINT-DENIS
€53m	€225m	On going	€195m	€36m	€170m	€225m	€80m	On going
2,000 sq m Forward sale / Vacant	12,596 sq m Second hand / Short WALB	4,646 sq m Second hand / Vacant / In excess of 100 inspections and 20 LOIs	13,400 sq m Second hand / Vacant	2,600 sq m Second hand / Let to Maison Margiela / WALB 1.5 year	12,800 sq m Second hand / Let to RATP / Short WALB	31,350 sq m Let to CANAL+ / WALB: 2 years / Under-rented	15,659 sq m Second hand / 58% let / WALB 4 years / Under-rented	33,070 sq m Renovated / 48% let / Multilet
€26,500/sq m	€18,000/sq m	Price per sq m above target	€16,000/sq m on weighted areas	€13,700/sq m	€13,200 sq m	€8,200/sq m	€5,100/sq m	Being marketed
Seller: Foncière Raynouard Buyer: AEW on behalf of Rheinische Versorgungskassen	Seller: BNP Buyer: RedTree	Seller: Amundi Buyer: Confidential	Seller: BNP Buyer: JP Morgan	Seller: BNP Buyer: Barings	Seller: Hermann Buyer: Covéa	Seller: Invesco Buyer: Tishman Speyer	Seller: EQT Buyer: Batipart	Seller: Catalyst Buyer: NA

Lack of visibility on the letting market

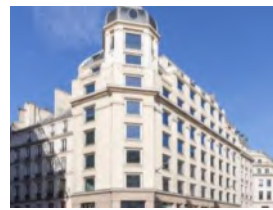
Increasingly stringent financing conditions

Investors demanding a higher return where  
there is more uncertainty



# PARIS: PRICE INCREASE AND EXCEEDING €30,000/SQM FOR THE BEST ASSETS

Start of the pandemic



**LE MONTESQUIEU**  
11 RUE CROIX DES PETITS CHAMPS  
3,615 sq m  
Buyer: UNOFI  
Seller: FONCIERE MONTESQUIEU  
Yield: 3.90%  
€89 m  
**€24,500/sq m**



**H**  
79-81 BOULEVARD HAUSSMANN  
5,320 sq m  
100% let to Chaumet (LVMH)  
Buyer: BALZAC REIM / ALDUWALIYA  
Seller: PRIVÉ  
Yield: 2.85%  
€143m  
**€26,900/sq m**



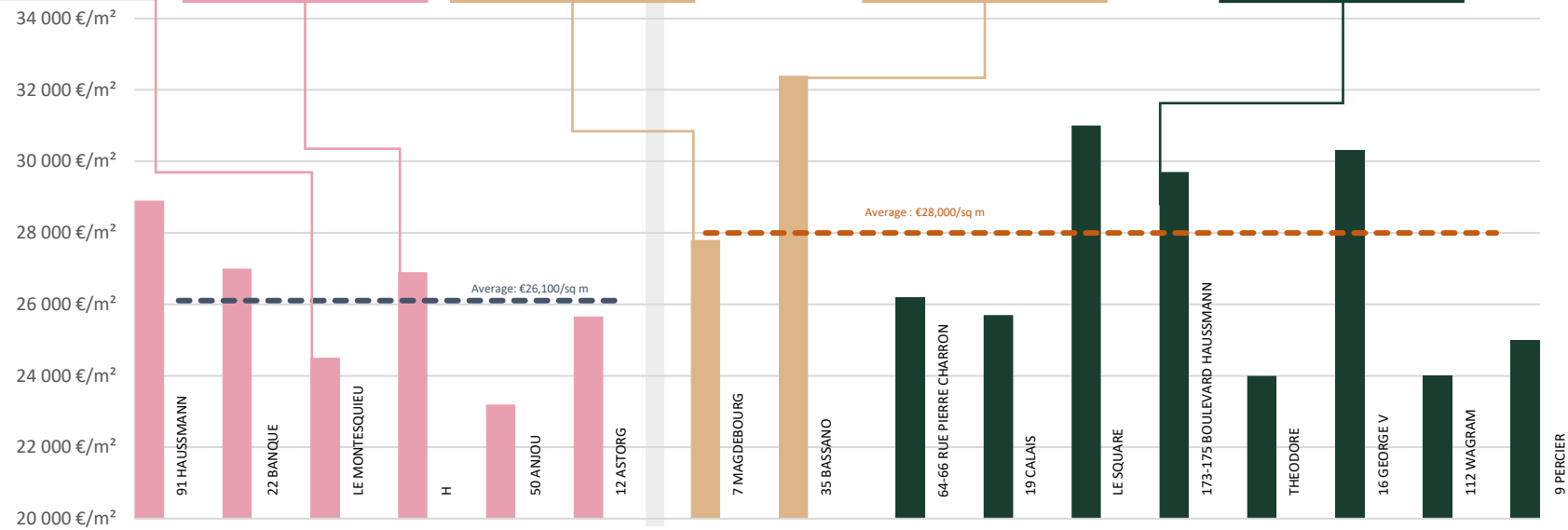
**7 RUE MAGDEBOURG**  
2,629 sq m  
Buyer: MACSF  
Seller: GCI  
Yield: 2.70%  
€77m  
**€27,800/sq m**



**35 BASSANO**  
1,306 sq m  
Sale and leaseback CNIM  
Buyer: SAVILLS IM / Middle East Fund  
Seller: CNIM  
Yield: 2.70%  
€42m  
**€32,400/sq m**



**173-175 BOULEVARD HAUSSMANN**  
11,100 sq m  
100% let to Lazard  
Buyer: CNP ASSURANCES/ LA FRANCAISE REM  
Seller: INVESCO  
Yield: 2.9%  
€327m  
**€29,700/sq m**



## SUSTAINABILITY AND REAL ESTATE INVESTMENT

Good quality buildings in good locations that also meet sustainability requirements will maintain a premium price.

- An important part of commercial due diligence is on energy efficiency.
- Careful and forward looking investors anticipate the impact of such trends to reduce exposure to a “grey discount”.

### “Décret Tertiaire”

- The “Décret Tertiaire” will have a strong impact on real estate owners who will have to accelerate the transition if they want to avoid a “grey discount”.
- The first deadline is in 2030: the implementation of the “décret tertiaire” must be anticipated and prepared starting now.

**Our specialists in the Property Management team are already advising investors and occupiers to make the transition to sustainable real estate.  
Please let us know if we can assist.**



DREES &  
SOMMER

# EU TAXONOMIE

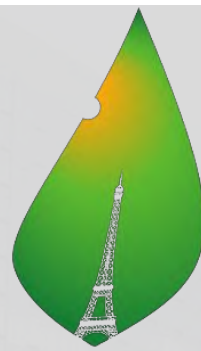
08.04.2021 – Jean-Marc Guillen



# GREEN DEAL DER EU

## Ziele

- Reduzierung der Netto-CO2-Emissionen der EU auf „null“ bis 2050
- Etablierung einer Kreislaufwirtschaft
- Erhalt der Biodiversität
- ESG : ökologische, wirtschaftliche und soziale Fragen zusammen denken und behandeln



PARIS2015  
UN CLIMATE CHANGE CONFERENCE  
COP21·CMP11



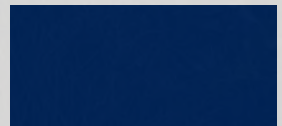
**EU Taxonomie**  
Klassifizierungssystem  
Offenlegungspflichten



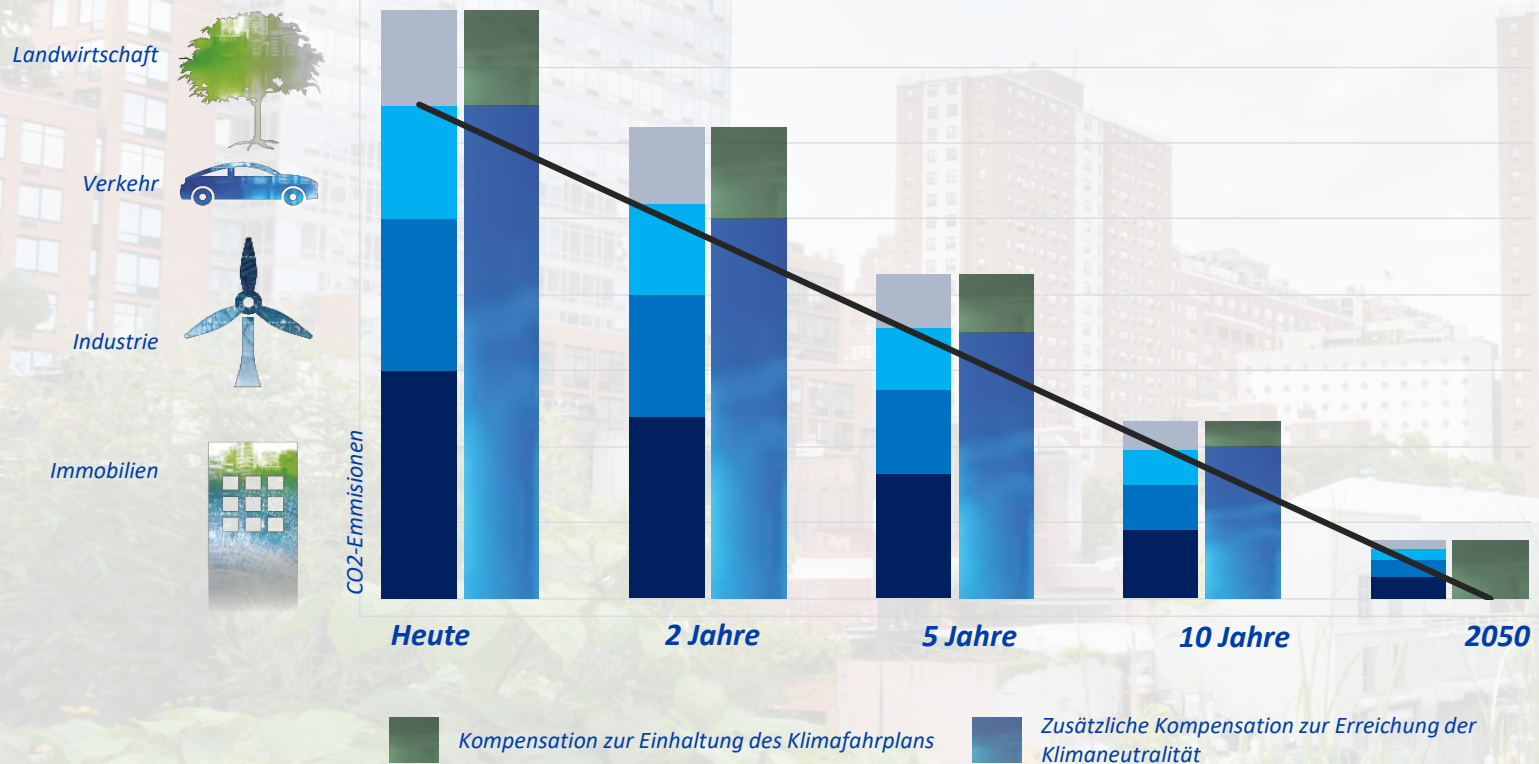
**EU Green Bond**  
Regeln zur Finanzierung  
EU Green Bond Standard



**ESG & EU Benchmarks**  
Risikobewertung  
Reporting Benchmarks



## STRATEGIE + FAHRPLAN zur KLIMANEUTRALITÄT



KLIMANEUTRALITÄT  
BIS 2050

Fahrplan für die  
Reduzierung der  
Emissionen bis 2050

**KONTROLLE**

**INVENTAR**



**STRATEGIE**

**MAßNAHMEN**



## DER WEG ZUR KLIMANEUTRALITÄT

- Klimaneutralitätsstrategie

- Portfolio-Analyse und -Optimierung

- Energie- und Sanierungsfahrplan



# EU REGULATORIK

## Handlungsfelder zum Erreichen eines klimaneutralen Gebäudebetriebs



### Handlungsfeld 1 Kontext

Berücksichtigung  
der städtebaulichen  
Bestandssituation



### Handlungsfeld 2 Gebäudeenergie

Optimierung der  
Gebäudehülle für  
minimalen Energie-  
bedarf



### Handlungsfeld 3 Nutzerenergie

Optimierung des  
Nutzerstroms für  
minimalen Energie-  
bedarf



### Handlungsfeld 4 Versorgungssysteme

Optimierung der  
Versorgungssysteme  
für hohe Effizienz  
der Anlagentechnik



### Handlungsfeld 5 Erneuerbare Energie

Optimierung der  
Energieerzeu-  
gung am Standort  
(Deckung von Bedarf  
und Bezug)



# EU REGULATORIK

## Handlungsfelder für klimaschonendes Bauen



### Handlungsfeld 1 Hohe Flächen- suffizienz

Optimierung der für die Nutzung benötigten Flächen sowie Mehrfachnutzung von Flächen



### Handlungsfeld 2 Kreislauffähige Konstruktion

Optimierung der Rückführbarkeit der verbauten Werkstoffe in Kreisläufe



### Handlungsfeld 3 Flexible Nutzung

Optimierung der Anpassbarkeit an andere Gebäudenutzungen sowie Auslegung der Lebensdauer von Bauteilen auf die Nutzung



### Handlungsfeld 4 Geringer Material- verbrauch

Optimierung und Reduktion der benötigten Materialmassen aus Lebenszyklusperspektive



### Handlungsfeld 5 Niedriger CO<sub>2</sub> Fußab- druck der Materialien

Optimierung und Reduktion der CO<sub>2</sub>-Intensität der Bauteile und Materialien



# NACHHALTIGE FINANZBERATUNG

## EU Taxonomy Gutachten

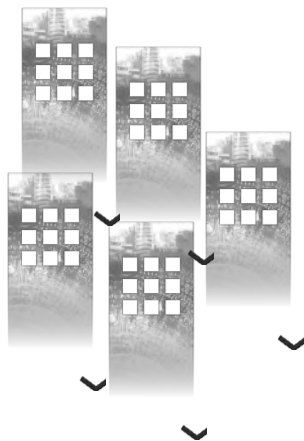
### Nachhaltigkeits-Kriterien



### Referenz-Maßstäbe Energie & Treibhausgas

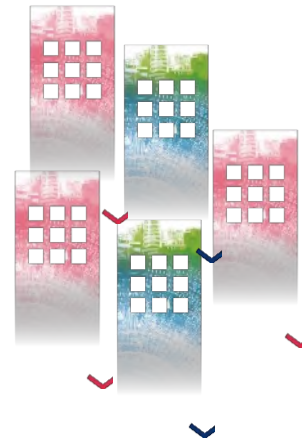


**Portfolio**  
(wesentliche Asset-Daten strukturiert)

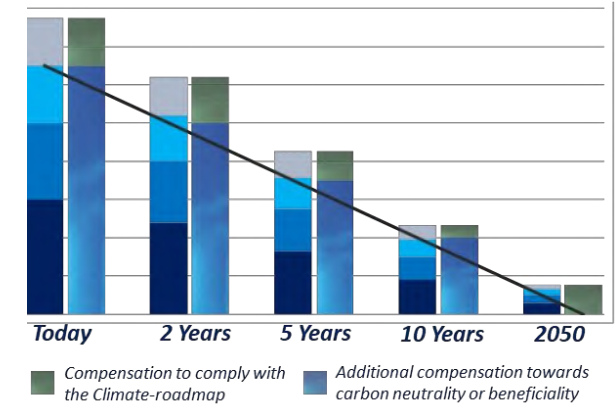


**EU Taxonomy  
Gutachten**

**Portfolio**  
(identifizierte grüne,  
förderfähige Objekte)



**Klima-  
Aktions-Plan**





# EU TAXONOMIE IN FRANKREICH UND DEUTSCHLAND



Niedrigstenergiestandard  
(Nearly-Zero-Energy-Building)



*Réglementation  
environnementale 2020*



*Gebäudeenergiegesetz  
GEG 2020*

Kosteneffizienzstandard  
(cost-optimal level)



**RÉGLEMENTATION  
THERMIQUE**

*Réglementation  
thermique 2012*



*Energieeinspar-  
verordnung EnEV 2014*

Energieeffizienzklasse A



$< 50 \text{ kWh/m}^2\text{a}$   
( $< 5 \text{ kgCO}_2\text{e/m}^2\text{a}$ )



$< 50 \text{ kWh/m}^2\text{a}$



## FAZIT

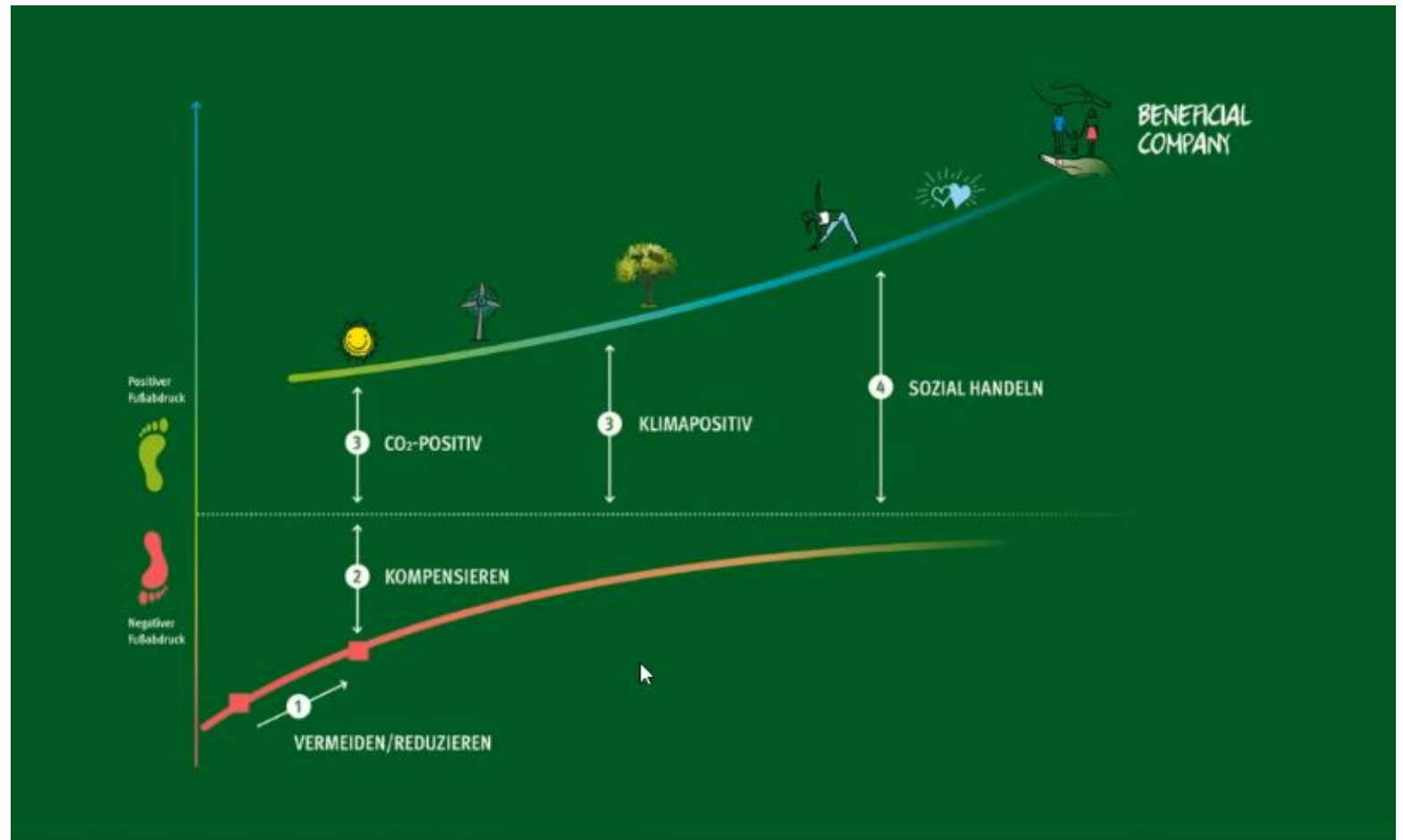
### Warum es sich lohnt die ESG-Kriterien und die Nachhaltigkeit strategisch anzugehen

Berücksichtigung der EU-Taxonomie für zukünftige Investitionen unabdingbar:

- große Nachfrage auf dem Markt
- bessere Finanzierungsmöglichkeiten
- verantwortungsvolles Handeln stärkt das Firmenimage

Mangelnde Strategie für langfristige und nachhaltige Investitionen

- Wertverlust der Portfolios
- Schwierigkeiten bei der Finanzierung/Found raising
- Rückläufige Nachfrage für Immobilien, die nicht der neuen Norm entsprechen und damit schwierige Vermarktung





# Die wichtigsten Parameter bei der Kreditfinanzierung von nachhaltigen Investitionen

Hubert Goldhofer  
Leiter Immobilien

08. April 2021

# Übersicht

01

FRANZÖSISCHE STANDARDS IN DER  
GEWERBLICHEN  
IMMOBILIENFINANZIERUNG

02

DER DEUTSCH-FRANZÖSISCHE  
LÖSUNGSANSATZ DER SAARLB

03

GESETZLICHER UND  
REGULATORISCHER HINTERGRUND

04

EIGENBETRIEB / REFINANZIERUNG  
DER SAARLB

Topics

# 01 Französische Standards in der gewerblichen Immobilienfinanzierung

---



01

---

# Französische Standards in der gewerblichen Immobilienfinanzierung

<b>Kredithöhen</b>	<b>10 - 50 Mio. EUR</b>
<b>LTV</b>	<b>50 %</b>
<b>Kreditlaufzeiten</b>	<b>5 - 10 Jahre</b>
<b>Tilgung</b>	<b>Bullets</b>
<b>Zinssicherung</b>	<b>Festzins oder derivate Zinssicherungsinstrumente</b>
<b>Sicherheiten</b>	<b>Hypothek Mietabtretung</b>
<b>Aktuelle Marktsituation</b>	<b>Zurückhaltung im Krisenjahr 2020 / 2021 Kaufpreise und Mieten gehen zurück</b>

## 02 Der deutsch-französische Lösungsansatz der SaarLB



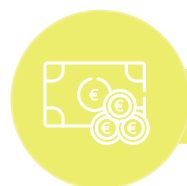
02

# Die SaarLB berät ganzheitlich und individuell unter Würdigung relevanter deutsch-französischer Aspekte

Flexibilität zur Anwendung von  
deutschem und/oder  
französischem Recht



Zweisprachigkeit in der  
gesamten Wertschöpfungskette



Profunde Marktkenntnisse in  
Deutschland und Frankreich  
gleichermaßen



Bedarfsorientierte Ergänzung  
von Leistungen des  
Pôle Franco-Allemand

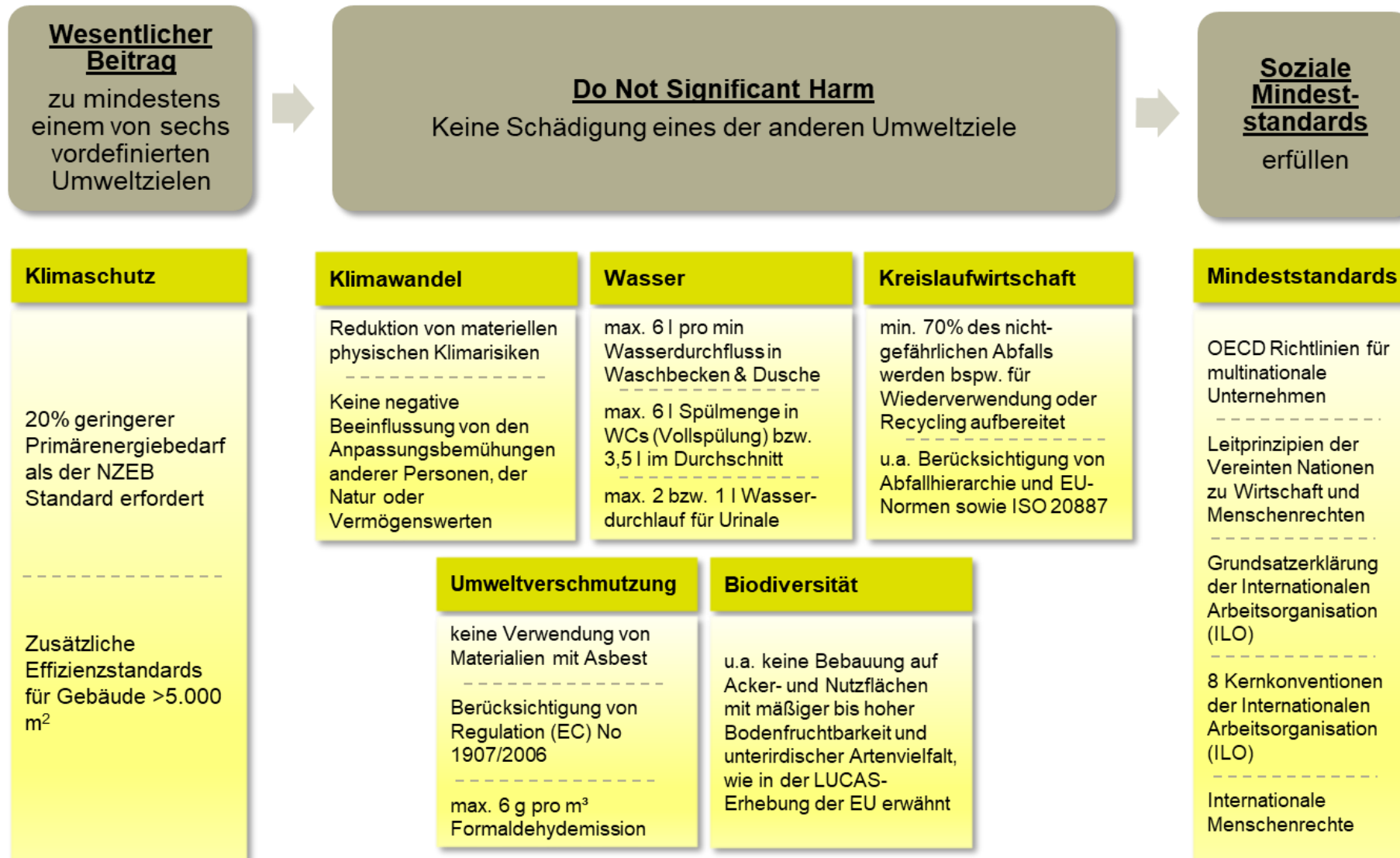


## 03 Gesetzlicher und regulatorischer Hintergrund



03

# Welche Anforderungen stellt die Taxonomie an Immobilien?



# Aufsicht verpflichtet Banken, Nachhaltigkeitsrisiken bei Kreditentscheidungen zu berücksichtigen

Herausforderung für alle Marktteilnehmer

→ Daten erfassen, bewerten, dokumentieren, berichten

	Kriterium	Indikatoren	relevante Immobilien-Eigenschaften				Beschreibung
			Standort	Objekttyp	Nutzungsart	Ausstattung	
<b>Umwelt</b>	Physische Risiken	Extremwetterereignisse	✓	✓			Direkte und indirekte Kosten durch Gebäudeschäden bzw. durch Produktivitätsausfälle z.B. durch Dürre
		Dürre	✓	✓	✓		
	Transitorische Risiken	politische/gesetzliche Maßnahmen		✓	✓	✓	Wertveränderungen durch wachsende Nachfrage nach energieeffizienten Gebäuden und regulatorische Änderungen (z.B. CO <sub>2</sub> -Steuer abhängig von Nutzungsart)
	Ressourceneffizienz	Effizienzklasse		✓	✓	✓	Künftiger Sanierungsbedarf in Abhängigkeit von aktueller Energie- und Ressourceneffizienz (wobei unterschiedliche Standards nach Objekttyp und Nutzungsart gelten können)
		Heizungsart		✓	✓	✓	
		Wasserverbrauch		✓	✓	✓	
	Einfluss Standort	Schädigungspotenzial	✓	✓			Standort kann - über physische Risikobewertungen hinaus - eine Differenzierung nach ESG-Risiken ermöglichen (z.B. Lage in Naturschutzgebiet, Versiegelung)
Luftschadstoffe		✓	✓				
<b>Soziales</b>	Objekt-spezifika	Barrierefreiheit		✓	✓	✓	Barrierefreiheit und bezahlbares Wohnen (in Ballungsräumen)
		Bezahlbares Wohnen		✓	✓	✓	
<b>Governance</b>	Arbeitsbedingungen	Arbeitsbedingungen bei Bauunternehmen und Betreibergesellschaften		✓	✓		Standards, nach denen eingesetzte Unternehmen für die Bauphase sowie den laufenden Betrieb arbeiten und darüber berichten

## 04 Eigenbetrieb / Refinanzierung der SaarLB



04

## Eigenbetrieb und Refinanzierung der SaarLB

---

### **Eigener Geschäftsbetrieb**

Die Nachhaltigkeitsagentur ISS bewertet die SaarLB mit dem Prime-Status. Damit gehörten wir zu den besten 10% Banken im der Kategorie Publik & Regional-Bank.  
Wir leisten unseren Beitrag zur Erfüllung der UN-Ziele für nachhaltige Entwicklung.

### **Refinanzierung**

1. Green-Bond der Bank im IV. Quartal 2020 in Höhe von 150 Mio Euro zur Refinanzierung eines Kreditportfolios aus Erneuerbaren Energien war mehrfach überzeichnet.
2. Grüner Pfandbrief erwarten wir im IV. Quartal 2021



**Für Rückfragen  
stehen wir Ihnen sehr  
gerne zur Verfügung**

Ihr Ansprechpartner:

**Hubert Goldhofer**

Direktor

Leiter Immobilien

E-Mail: [hubert.goldhofer@saarlb.de](mailto:hubert.goldhofer@saarlb.de)

08. April 2021



## Ihre Ansprechpartner:

---



Michael Heß  
*Direktor Landesbank Saar  
Leiter des Pôle Franco-Allemand*  
***michael.hess@saarlb.de***



Jean-Marc Guillen  
*Geschäftsführer Drees & Sommer*  
***jean-marc.guillen@dreso.com***



Nicola Ciavarella  
*Director Investment Savills - France*  
***nciavarella@savills.fr***



Hubert Goldhofer,  
*Bereichsleiter Landesbank Saar*  
***hubert.goldhofer@saarlb.de***

