



REAL ESTATE TRENDS

NEWS FÜR INSTITUTIONELLE INVESTOREN

▶ SMARTE INVESTMENTS IN SMARTEN ZEITEN

Unsere Gesellschaft wird „smart“ – die zunehmende Digitalisierung ermöglicht neue, schnelle und innovative Kommunikationsformen, auch zwischen der Immobilie und dem Nutzer. Sensor gesteuerte Belüftungssysteme, auf den Lebensrhythmus des Nutzers abgestimmte Beleuchtung und intelligentes Energiemanagement. Die Immobilienwirtschaft muss, um diesen Trends gerecht zu werden, neue Wohn- und Arbeitsplatzkonzepte entwickeln.

Leise, sauber, grün – so sieht die Stadt der Zukunft aus. Autos drosseln vor der Schule selbständig das Tempo, Gebäude stimmen per Sensor Raumtemperatur und Beleuchtung auf den Lebensrhythmus der Bewohner ab. In den Straßen bekommen die Menschen Informationen automatisch auf das Smartphone eingespielt. Die Smart City ist ein vernetzter Ort, in dem die Informations- und

Kommunikationstechnologie in die uns vertrauten „Dinge“ des alltäglichen Lebens eingebettet ist und unsere Umgebung, unser Zuhause und unsere Büros „smart“ (intelligent) macht. Die Smart City ist eine Stadt, in der Nachhaltigkeit konsequent gelebt wird und in der die Lebensqualität aller Bewohner in den Mittelpunkt der Stadtentwicklung gestellt wird.

Privatleben verschwimmen zunehmend. Erwerbsbiografien kennen nicht nur eine Richtung und führen zu einer steigenden Vielfalt an Lebensstilen, Familienmodellen, Konsummustern – und eben auch zu daran ausgerichteten Wohn- und Arbeitsformen. Diese gilt es in der Stadtentwicklung und den Wohn- und Arbeitskonzepten abzubilden.

ANFORDERUNGEN AN DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Am Immobilienmarkt werden deshalb neue Gebäude- und Quartierskonzepte entstehen, die eine Kombination von Wohnen und Arbeiten, Gastronomie und Konsum, Kinder- und Seniorenbetreuung am Wohn- und Arbeitsort, Privat- und Geschäftsleben zulassen. Weil bauliche Strukturen künftig schneller und flexibler auf Veränderungen reagieren müssen, die notwendigen Herstellungs-, Bewirtschaftungs- und Modernisierungskosten aber weiterhin hoch sind, werden Wohnungen, Gebäude und Quartiere zunehmend multifunktional und „nutzungsneutral“

Inhalt

- ▶ Smarte Investments in smarten Zeiten **S. 1**
- ▶ Aktuelle Trends an den europäischen Immobilienmärkten **S. 3**
- ▶ Investment-Highlights **S. 7**
- ▶ Investmentprodukte **S. 8**
- ▶ News **S. 9**

Was aber bedeutet dies alles für die städtische Infrastruktur, vor allem für die Gebäude von morgen? Und welche Trends sollten institutionelle Investoren mit einem Anlagehorizont von 20 Jahren und mehr schon heute bei ihren Entscheidungen berücksichtigen? Die Anforderungen an eine zukunftsfähige Büroimmobilie zeichnen sich dabei immer klarer ab. Denn mit dem Wandel von der Industrie- zur Wissensgesellschaft verändern sich auch Unternehmensstrukturen und Arbeitsräume: Service-, Informations- und Kreativarbeiter rücken ins Zentrum des weltweiten Wirtschaftens und die Grenzen zwischen Berufs- und



gestaltet und als Gesamtsystem gedacht, das Wohnen, Arbeiten und Freizeit integriert. So werden Quartiere und Gebäude nicht nur lebendiger, bunter und lebenswerter, sondern vor allem zukunftsfähiger – und am Ende auch profitabler. Durch intelligente Nutzungskonzepte werden aus reinen Gebäuden und Wohnvierteln Räume, die rund um die Uhr „in Betrieb“ sind.

Ein zentrales Paradigma innovativer, nachhaltiger Immobilienentwicklung wird die Nachverdichtung bestehender Strukturen sowie die Konversion, die Umnutzung und Neugestaltung von Gebieten mit ehemals anderer Funktion sein. Anders wird das Wachstum in den Städten nicht aufzufangen sein. Damit wird zugleich die Zersiedlung der Landschaft gebremst, der Verkehr verringert, die Nutzung vorhandener Infrastruktur intensiviert und das soziale Gefüge in der Stadt (wieder) gestärkt.

ANFORDERUNGEN AN EIN SMART OFFICE

In einer smarten Gesellschaft mit einer sich verändernden Arbeitswelt muss auch die Arbeitsumgebung smart werden. Individuelles und flexibles Arbeiten gewinnt an Bedeutung. Stichworte sind Home Office-Lösungen und Coworking Spaces. Die Büros der Zukunft sind smarte und flexible Orte, die der Förderung von Kreativität, dem Austausch und dem lebenslangen Lernen der Mitarbeiter dienen. Sie sind hochgradig vernetzt, bieten aber zugleich die Atmosphäre zum Lernen, Entspannen, Brainstormen für Meetings oder kommunikatives Miteinander. Dies reflektiert aktuelle sozio-strukturelle und wirtschaftliche Trends.

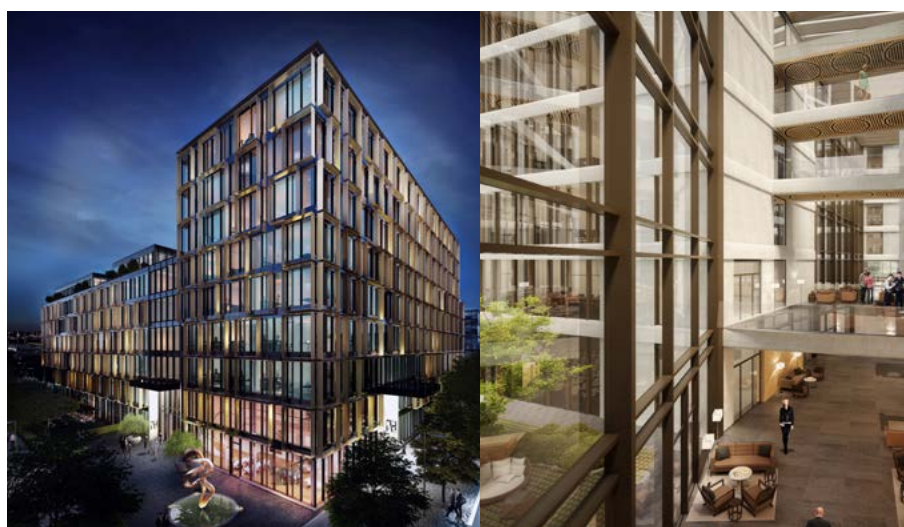
Dass diese Erwartungen an den Arbeitsplatz der Zukunft sich schon heute in der Realität spiegeln, zeigen aktuelle Umfragen wie z. B. die „Future Work-

force Studies 2016“ von Dell und Intel. Demnach wächst in vielen Unternehmen der Unmut über den herkömmlichen Arbeitsplatz. Den Befragten ist ihr Büro nicht modern genug und spielt bei der Entscheidung für einen neuen Arbeitgeber eine wesentliche Rolle. Für die Generation Y, die mit Internet, Smartphone und Tablet-PCs aufgewachsen ist, ist eine moderne Kommunikationstechnik ein Muss. Sie sehen das Büro als Treiber von Wissens- und Innovationsprozessen. Intelligent vernetzte Systeme sind im Smart Office also unabdingbare Basis für den wirtschaftlichen Erfolg. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) sieht in der digitalen Kommunikation eines der fünf wichtigsten Erfolgs- und damit Handlungsfelder, denn sie beeinflusst Arbeitsprozesse, entlastet Mitarbeiter, unterstützt die flexiblere Arbeitszeiteinteilung, fördert den Wissens- und Know-how-Austausch und schafft neue Impulse sowie Möglichkeiten bei der Kundenbetreuung und -gewinnung.

Das sind allerdings nur einige der Vorteile, die das digitalisierte Büro bietet. Die digitale Transformation geht weit darüber hinaus. So denkt ein Smart Office mit und kann, etwa als intelli-

gentes Energiemanagementsystem, den Energieverbrauch reduzieren, sei es mithilfe intelligenter Stromzähler oder einer innovativen Gebäudeausrüstung, die Klima- und Kühlungssysteme steuert. Gleichzeitig erzeugen intelligente Beleuchtungssysteme tageszeitabhängig und am Tagesrhythmus der Menschen orientierte Lichtszenarien in Bürogebäuden. Die vernetzte Immobilie kann und soll so das Nutzerverhalten steuern, gleichzeitig sorgt sie mit ihren im Gebäude eingebrachten Technologien für Atmosphäre, Wohlbefinden und Produktivität. Intelligente Konzepte sind gefragt, die sich an den Bedürfnissen der Menschen orientieren und sich den immer schneller wechselnden Arbeits- und Lebenssituationen anpassen.

Das Smart Office der Zukunft sollte also in einem gemischten Wohn-/Arbeits-Quartier stehen, am besten selbst Büro und Wohnen miteinander kombinieren, sämtliche technische Voraussetzungen der Digitalisierung mitbringen und dabei auf eine konsequent ökologische und klimaneutrale Bauweise setzen. Neben adaptiven, lernenden Technologielösungen gehören zum Smart Building auch „mitwachsende“ Grundrisse und flexible Zonierungen.



Smart Office – Das NOVE in München ist ein LEED (Platin) zertifiziertes Gebäude und zeichnet sich durch effizientes Energiemanagement aus.

RESEARCH

➤ ZURÜCK AUF ZYKLUS UND ZINSEN? AKTUELLE TRENDS AN DEN EUROPÄISCHEN IMMOBILIENMÄRKTEN

EINFLUSSFAKTOREN

Wenn wir über die momentane Verfassung von Europas Immobilienmärkten sprechen, kann man gar nicht weit genug seinen Radius an Quellen, Informationen und Themen legen – zu epochal und einschneidend waren die letzten Jahre mit Bewältigung der Finanzmarkt- und Weltwirtschaftskrise, Eurokrise, Flüchtlingskrise und Krise des demokratischen Pluralismus. Und zu divergent sind die weltweiten Entwicklungen, um einseitige Szenarien zu entwickeln:

- Renaissance der europäischen Konjunktur und gefühlte Revitalisierung der deutsch-französischen Doppelspitze
- Anlaufen der Brexit-Verhandlungen mit völlig offenem Ende
- Diskussion um Einfuhr-Zölle auf Stahlimporte in die USA mit Gefahr für den Welthandel
- OPEC-Preispolitik und Katarkrise als Preisdämpfer, aber auch möglicher Preistreiber
- EU weiterhin unter Druck aufgrund weltweiter Migrationsströme nach Europa
- Druck auf den Euro durch italienische Banken und Politik
- Furcht vor Übertreibungen an den Märkten und vor dem Wechsel hin zur Schattenseite des Zyklus
- Rückkehr des Zinses nach Europa.

Ölpreis (WTI) in USD vs Inflation Euroraum

- Ölpreis WTI in USD (linke Achse)
- HICP Euroraum ggü. Vorjahr in Prozent (rechte Achse)

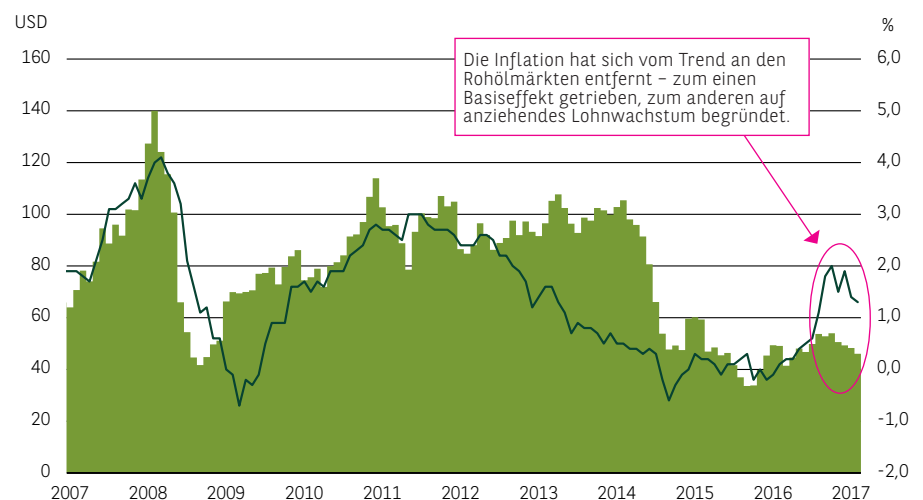


Abbildung 1 – Quellen: Eurostat, Bloomberg

Und hier nennen wir noch nicht einmal Nordkorea oder den überraschenden Wertverlust von Gold.

All diese Phänomene unserer Zeit werden in den kommenden Monaten und Jahren direkt und indirekt auf die europäische Wirtschaft wirken und auf die Immobilienmärkte durchschlagen.

Dies geschieht zudem in einer Phase, in der die führenden Märkte in Europa mit acht Jahren Aufschwung eine untypisch lange, zyklische Aufschwungphase erle-

ben, was manch einen zur Vorsicht ob der vermeintlich lauernden Klippe sinnt. Und die Hinterfragung des Zyklus ist in der Tat nicht unwesentlich, „sattelfest“ ist dann das Gebot der Stunde.

DIE KONJUNKTURELLE LAGE

An belastbare Fundamentalkennzahlen gekoppelt, erleben wir in Deutschland einen langanhaltenden Aufschwung, der aktuell zusätzlich mit dem höchsten je

ermittelten Ifo-Geschäftsklimaindex (i. H. v. 115,1 Punkten) als Ausdruck einer florierenden Wirtschaftsentwicklung eindrucksvoll untermauert wird. Mit einer Arbeitslosenquote von 3,9 Prozent nach ILO-Standard im Mai 2017, einem Staatshaushaltsüberschuss von 24 Mrd. Euro in 2016 und Wachstumsprognosen zwischen stabilen 1,8 Prozent (IMF & Ifo-Institut) und 2,3 Prozent (Oxford Economics Update von Mitte Juli 2017) für 2017 untermauert Deutschland seine „Safe-haven“ Funktion mehr als eindrucksvoll. Die lange Zeit gescholtene Schuldenuhr läuft momentan wahrhaftig rückwärts, erstmals seit ihrer Einführung.

Auf europäischer Ebene zeichnet sich momentan ein ähnliches Stimmungsbild ab, ganz ungehindert der gerade einsetzenden Brexit-Verhandlungen. Die Wachstumsszahlen mehrerer europäischer Staaten zeigen seit zwei bis drei Jahren wieder verheißungsvoll nach oben.

Der Kontinent ist jedoch noch immer gezeichnet von einer im Durchschnitt hohen Arbeitslosenquote (Euroraum: 9,3 Prozent per Mai 2017, minus 90 Basispunkte zum Vorjahr), welche nur langsam durch die anziehende Wirtschaft absorbiert wird und dadurch schrittweise die Binnennachfrage weiter stabilisieren kann.

Weitere Hoffnung besteht darin, dass Frankreich unter seinem neuen Präsidenten Emmanuel Macron endlich die lang benötigten Wirtschaftsreformen initiieren kann, um eine neue Wachstumsdynamik im Land zu entfachen, welche auch die Regionen erfasst.

Wichtig ist das Absinken der Arbeitslosigkeit auch für die Inflation im Euroraum. Hohe Beschäftigungsquoten implizieren Lohnwachstum und dieses ist einer der Haupttreiber für die Teuerungsrate. Kann somit die Wirtschaftsdynamik in der Eurozone nachhaltig angestoßen wer-

Rendite-Spread zwischen ausgewählten europäischen Büromärkten und 10-jähriger deutscher Staatsanleihe

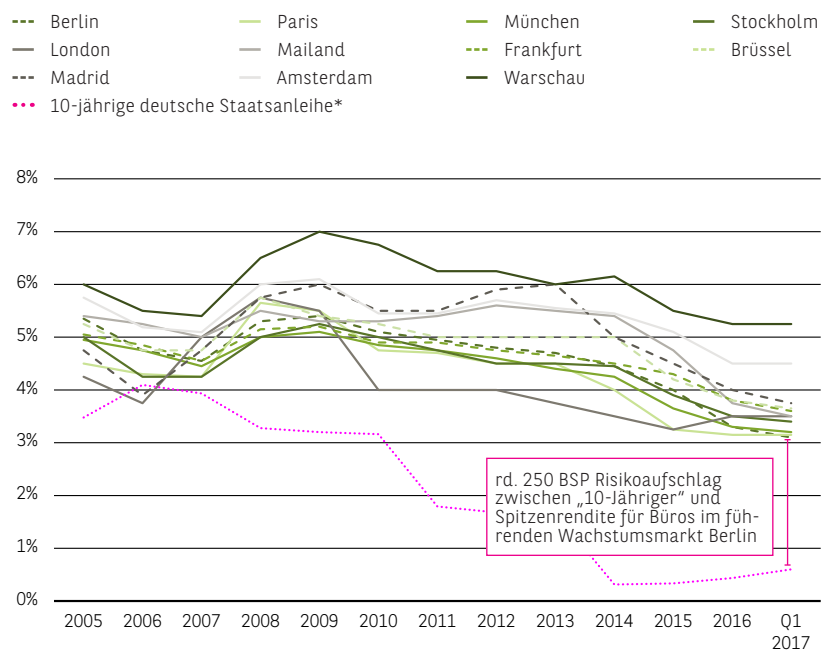


Abbildung 2 – Quellen: BNP Paribas Real Estate, investing.com
Daten per Zeitraumultimo; * aus Gründen der Trendabbildung per 13.07.2017

den, kommt auch die Inflation zurück, was die EZB-Währungshüter zum lang erwarteten Zinsschritt animieren sollte, da die Preisteuerung Hauptargument der Europäischen Zentralbank ist. Abbildung 1 (s. Seite 3) verdeutlicht den jüngst stattfindenden, rohstoffentkoppelten Inflationszuwachs in Europa. Die aktuellen Export-Zahlen Deutschlands sind ein weiterer Beleg für die konjunkturelle Besserung in der Eurozone – innerhalb dieser Region wuchsen die deutschen Ausfuhren zwischen Mai 2016 und Mai 2017 um 13,4 Prozent.

Für Italien birgt eine mögliche Zinsanhebung gewisse Risiken. Die drittgrößte Volkswirtschaft der Eurozone entwickelte sich in den vergangenen Jahren mit BIP-Wachstumsraten von unter 1 Prozent eher undynamisch und hat gleichzeitig eine relativ hohe Staatsverschuldung (133 Prozent des BIP). Sollte die EZB aufgrund der generell positiven Entwicklung

in der Eurozone eine Zinswende einleiten, könnte dies vor Refinanzierungsgesichtspunkten für Italien problematisch werden. Dies zeigt die momentan divergierende Komplexität der wirtschaftlichen und fiskalpolitischen Entwicklung in Europa, welche die Grundlage für die Entwicklung auf den Immobilienmärkten ist.

MARKT ERWARTET ZINSWENDE

Mittlerweile ist es keine Frage mehr, ob die Zinswende kommt, sondern wann sie sich vollends entfaltet. Äußerungen von EZB-Chef Draghi, wonach der Ausstieg aus den momentanen Anleihekäufen und die später darauf folgenden ersten Zinsschritte aufgrund der optimistischen Konjunkturdaten der Euroländer auch etwas losgelöst vom Inflationsziel 2,0 Prozent angegangen werden können, haben den Markt für

Staatsanleihen zum Monatswechsel Juni/ Juli 2017 in helle Aufregung versetzt. Mittlerweile ist die für Analysten bedeutende Renditeschwelle von 0,50 Prozent auf die 10-jährige deutsche Staatsanleihe nach oben durchbrochen (0,60 Prozent per 13. Juli 2017). Das heißt, die Zinswende ist bereits im Gange, Bonds werden abgestoßen, weil Sorge besteht, dass immer weitere Anleihen verkauft werden und daher der Kurs zukünftig weiter sinkt. Ein weiterer Grund ist, dass daraus resultierend die Verschuldungszinsen der Staaten zukünftig wieder ansteigen und Staatsanleihen damit im Risikoprofil steigen.

Da im selben Atemzug das nationalstaatliche Bedrohungsszenario in Europa nach den Wahlen in den Niederlanden und in Frankreich abebbt, und damit „Safe-haven“ Bonds an Gewicht verlieren, entschwinden wichtige Faktoren, die das Niedrigzinsumfeld kreiert haben.

Galten Büromarkt-Spitzenrenditen von 3,50 Prozent bisher als historisch sehr teuer, so wurden sie im selben Augenblick mit den noch deutlich geringeren Renditen auf deutsche Staatsanleihen (zwischen 0,2 und 0,5 Prozent seit 2014 notierend) verglichen und für vergleichsweise attraktiv befunden, was den Immobilieninvestmentmarkt anfeuerte und immer weitere Renditekompressionen entfachte. Abbildung 2 (s. Seite 4) verdeutlicht diese Entwicklung und lässt am rechten Rand des Charts eine Annäherung antizipieren. Jüngst sind die Bürositzenrenditen in Europas A-Märkten aufgrund des ungebrochenen Ansturms auf nahe 3,0 Prozent gesunken – gleichzeitig liegt die „10-Jährige“ bei über 0,5 Prozent – ohne, dass das Tapering (die Reduzierung der Anleihkäufe durch die EZB) oder ein erster anziehender Zinsschritt verkündet wurden. Das heißt, die Lücke setzt nur aus der Erwartungshaltung heraus langsam zum Schließen ein, noch bevor die EZB gehandelt hat.

Europa – Spitzenmietpreis-Index Büro (Index: 2007=100)

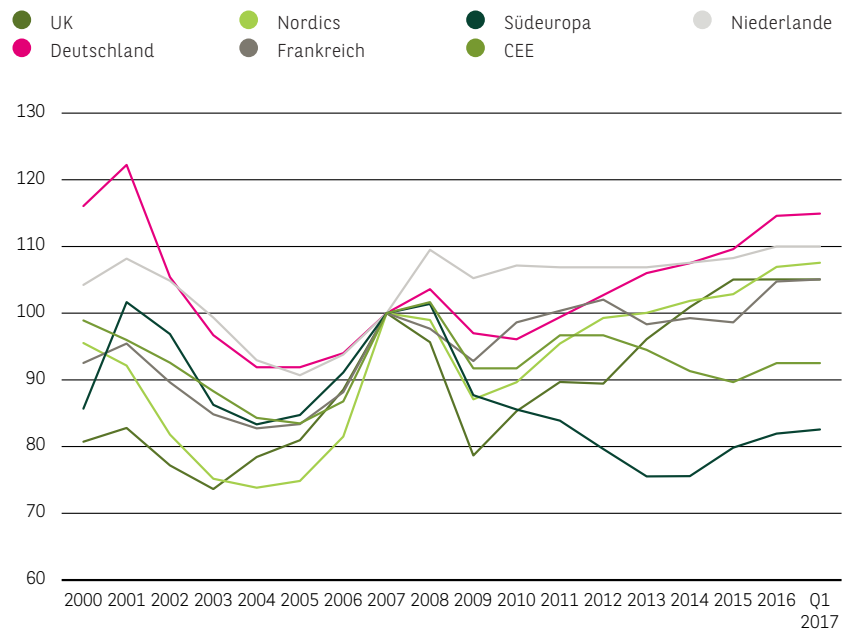


Abbildung 3 – Quellen: PMA, BNP Paribas REIM Germany

Gemäß Spitzenrendite am teuersten sind Büroimmobilien momentan europaweit in Berlin (3,10 Prozent), Paris (3,15 Prozent), München (3,20 Prozent) und Hamburg (3,25 Prozent) – erneut Ausdruck der positiven Fürsprache zum deutschen Markt. Investoren sind an diesen Standorten weiterhin bereit, eine vergleichsweise geringe Verzinsung ihres Investments zu akzeptieren, da das Rendite-Risikoprofil ihnen hier am besten erscheint. Auch hier ist die Performance Berlins ein weiteres Mal beachtlich; die Stadt ist momentan Europas Wachstumsmarkt Nummer 1.

Entgegen dem Trend der sinkenden Spitzenrenditen entwickelt sich seit kurzer Zeit London: aufgrund der ungewissen Situation der Brexit-Verhandlungen und geringen Mietwachstumsprognosen liegt ein Angebotsüberhang vor, der zu stagnierenden bis ansteigenden Renditen führt.

BÜROMÄRKTE

Wir sehen im Bürosektor in den meisten Märkten weiterhin eine positive Entwicklung der Flächennachfrage, was den länderübergreifenden Trend sinkender Leerstandsrate weiter stützt. London verhält sich dabei sowohl bei der Flächennachfrage als auch bei der Leerstandsrate konträr zum Gesamtmarkt und tendiert negativ. Treiber hierfür sind die hohen Fertigstellungen am Markt als auch eine spürbare Brexit-Verunsicherung, welche Mieter zurückhaltender agieren lässt.

Von den neun europäischen Märkten mit auf 12-Monatszeit wachsenden Leerstandsrate, liegen mit Birmingham (+190 Basispunkte), Manchester (+160 Basispunkte) und London (+160 Basispunkte) allein drei im Vereinigten Königreich. Den stärksten Anstieg der Leerstandsrate

weist Litauens Hauptstadt Vilnius mit 350 Basispunkten auf. Die niedrigste Leerstandsrate im europäischen Kontext weist Berlin mit 2,7 Prozent auf, gefolgt von Zürich (3,9 Prozent), Genf (4,0 Prozent) und München (4,0 Prozent).

Die Spitzenmieten sind auf Jahressicht in den meisten europäischen Büromärkten gestiegen. Den größten Zuwachs verzeichnen Berlin (+14,2 Prozent), Stockholm (+11,8 Prozent), Athen und Luxemburg (beide +11,1 Prozent). Der deutliche Anstieg in Berlin auf inzwischen 28,50 EUR/qm/Monat fügt sich dem hohen Wettbewerb um die wenigen freien Flächen in der deutschen Hauptstadt. Interessanterweise erreicht Berlin damit ein Mietpreisniveau, welches Hochhausbauten rentierlich werden lässt. Sind die am Markt zu erzielenden Mieten zu gering, meiden Entwickler diese Art von Projekten.

Was im ersten Moment spektakulär erscheint, ist die Positionierung Athens in dieser Spitzengruppe. Allerdings ist die hellenische Hauptstadt den weiten Weg

tegorie C und D finden allerdings kein Interesse.

ZYKLUS VS. REALITÄT

Sechs bis sieben Jahre dauern zyklische Aufschwungphasen für gewöhnlich an – und so erwarteten einige Marktteilnehmer auch in 2014 schon den Wendepunkt für 2015, ebenso ein Jahr später. Die Abkühlungsphasen folgen erfahrungsgemäß nicht den prognostizierten Treibern, sie folgen vielmehr dem schwarzen Schwan, also den unerwarteten Schocks.

Die Staatsschuldenkrise Europas war sicherlich die größte Herausforderung in den vergangenen Jahren, zumal in deren Folge auch die Zukunft der gesamten Europäischen Union und des Euro unmittelbar gefährdet war.

Viele Störfeuer der vergangenen Jahre wurden vorsorglich als Auslöser der kommenden Krise betitelt – und die Krise blieb aus, der Zyklus wurde ausgedehnt. Der Wendepunkt am Peak einer jeden Auf-

Investments die Anfälligkeit des gesamten Systems gemindert. Da gleichzeitig die Wirtschaftsleistung der europäischen Volkswirtschaften momentan zunimmt, werden viele Investitionen von der Realwirtschaft untermauert. Fällt jedoch diese gesamtwirtschaftliche Komponente weg, durch beispielsweise internationale politische Krisen oder wirtschaftliche Fehlentwicklungen in anderen Sektoren, besteht die Gefahr, dass die momentan vielerorts gezahlten Höchstpreise sich von ihrer Fungibilität entfernen können.

FAZIT

Aus diesem Grund empfiehlt sich im aktuellen Marktumfeld, selektiv vorzugehen und an sehr begehrten Standorten auch weniger vertraute Nutzungsarten wie Hotel und Wohnen zu analysieren. Hochpreisige Büroinvestments sind dann vertretbar, wenn die Standorte nachhaltig wertstabil sind und eine langfristig stabile und diversifizierte Wirtschaftsentwicklung vorweisen können. So können auch mögliche Korrekturen mit Zyklusabwärtsbewegungen abgefedert, und auf neue Wachstumsphasen gesetzt werden. Mit dieser Strategie kann der Zykluserwartung pro-aktiv begegnet werden, ohne auf Investitionen verzichten und Portfolio-Umgestaltungen vernachlässigen zu müssen.

„ Im aktuellen Marktumfeld empfiehlt sich ein selektives Vorgehen bei Immobilieninvestments. Neben den klassischen Selektoren lohnt sich dabei ein Blick auf alternative Nutzungsarten wie Hotel oder Logistik. “

Thomas Kotyrba
Senior Research Analyst, BNP Paribas REIM Germany

zahlloser Mietsenkungen gegangen und scheint nun die Talsohle durchschritten zu haben. Es vollzog in 2016, nach 2014, bereits den zweiten Spitzenmietenanstieg seit dem ersten Quartal 2007. Der zurückliegende Rückgang der Spitzenmiete hat dazu geführt, dass Anmietungen in den Spitzenlagen Athens erschwinglich wurden, was nun die Vermietungsaktivitäten in den Flächen mit A- und B-Qualität treibt. Die zahlreichen Flächen der Ka-

schwungphase stellt auch immer ein Korrektiv der zuvor durch Marktübertreibungen entstandenen Fehlentwicklung dar.

Im aktuellen Umfeld ist die nahezu erdrückende Asset-Preis-Inflation auf institutioneller Seite durch das hohe Maß an Liquidität und damit der sehr intensive Wettbewerb eine solch mögliche Entwicklung. Anders als beim letzten Peak 2007 wird durch die hohe Eigenkapitalbindung bei

INVESTMENT-HIGHLIGHTS

➤ BNP PARIBAS REIM GERMANY SETZT WACHSTUMSTREND AUS 2016 FORT

BNP Paribas REIM Germany hat im Jahr 2016 ein Transaktionsvolumen von mehr als 1,3 Mrd. Euro realisiert und so viele Käufe und Verkäufe getätigt wie noch nie. Dabei haben die Verkäufe mit ca. 400 Mio. EUR einen höheren Anteil als in den Vorjahren gehabt. Ganz bewusst wurde die Marktsituation genutzt, um zum einen die Portfolien gezielt zu bereinigen, aber auch um die Gewinne aus sehr erfolgreichen Investitionen zu sichern. Diese aktive Transaktionspolitik zusammen mit einem sehr dynamischen Asset Management haben dazu geführt, dass im vergangenen Jahr in nahezu allen Fonds und Separate Accounts zweistellige Performance-Zahlen erwirtschaftet werden konnten. Dieser Trend setzte sich auch im ersten Halbjahr 2017 fort.

➤ AUSGEWÄHLTE IMMOBILIEN-TRANSAKTIONEN



Ankauf des NOVE by Citterio im begehrten Bürostandort Arnulfpark in München. Die Gestaltung und Ausstattung der Immobilie sind sehr hochwertig und können definitiv als architektonisches Highlight bezeichnet werden. Das Gebäude wurde für eines der Luxemburger Anlagevehikel erworben und bietet eine Gesamt-

mietfläche von circa 31.000 m². Das Prestigeobjekt, das vor wenigen Wochen fertiggestellt wurde, besteht aus sechs Regelgeschossen, drei Untergeschossen, einem 23 Meter hohen und repräsentativen Atrium sowie einem Hochhausstrakt mit acht Stockwerken.

Verkauf der Londoner Büroimmobilie „Pinnars Hall“ an einen asiatischen Investor. Das eindrucksvolle Gebäude mit einer historisch wirkenden Fassade und modern gestalteten Innenflächen wurde 1993 errichtet. Das prominente Eckgebäude im Herzen der Londoner City wurde bisher von einem von BNP Paribas REIM Germany gemanagten Fonds

gehalten. Das Objekt mit gut 10.000 m² Mietfläche war in den vergangenen Jahren Zug um Zug modernisiert worden und ist voll vermietet. Zu den Mietern aus der Finanzindustrie gehören die Deutsche Bank, British Bankers' Association und die Banco do Brasil. Der Kaufpreis lag über 100 Mio. EUR und damit deutlich oberhalb des Verkehrswertes.



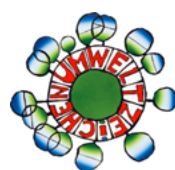
➤ NEU AUFGELEGTE FONDS

► Deutscher Büro- und Logistikfonds

BNP Paribas REIM Germany hat zusammen mit einem großen institutionellen Investor im Juni 2017 einen neuen Immobilien-Spezialfonds aufgelegt. Das Zielvolumen des in deutsche Büro- und Logistikimmobilien investierenden Fonds liegt bei 500 Mio. EUR. Die ersten beiden Immobilien werden bereits im August 2017 beurkundet.

► Wohnimmobilienfonds Österreich

BNP Paribas REIM Germany legte gemeinsam mit der österreichischen Beratungsgesellschaft Immo Solutions einen neuen Spezialfonds für österreichische und deutsche Pensions- und Vorsorgekassen auf. Der „Nachhaltiger



Immobilienfonds Österreich“ investiert in Wohnen und Wohn-Sonderformen, wie z. B. Pflegeheime und hat ein Zielvolumen von 250 Mio. EUR. Die ersten Immobilien wurden Ende Juli 2017 angekauft und das Umweltzeichen beantragt. Der Fonds ist offen für weitere Investoren, die ihr Anlageportfolio um Österreich erweitern möchten.

INVESTMENTPRODUKTE

► EURO CITY HOTEL FUND (ECHF)



Der Euro City Hotel Fund richtet sich an deutsche professionelle Investoren. Die Strategie umfasst den Aufbau eines diversifizierten sowie wertstabilen Portfolios mit einer nachhaltigen Ausschüttung. Der Fonds investiert in Stadthotels in ausgewählten europäischen Märkten mit Schwerpunkt in Deutschland.

Hotels stellen eine attraktive Anlageklasse dar: Fundamentale Wachstumstrends, wie die steigende immateriellen Konsumneigung oder der Anstieg der Reisetätigkeit aus Emerging Markets zeigen sich als nachhaltige Stütze der Hotellerie. Eine zunehmende Professionalisierung sowie gestiegene Liquidität und Transparenz mindern das Investmentrisiko bei relativ hohem Returnpotenzial. Die Anlageklasse

Hotel ist mittlerweile im Portfolio vieler institutioneller Investoren etabliert. Auch sehen wir am Markt sehr gute Investitionsmöglichkeiten, die eine zügige Umsetzung und einen schnellen Mittelabruf bei den Investoren ermöglichen. Wir haben uns parallel dazu schon vor Jahren mit Hotelpartnern verstärkt und für verschiedene Fonds diverse Transaktionen abgebildet.

Die Fondsaufgabe ist für das 3. Quartal 2017 geplant. Das Zielvolumen des Spezialfonds beträgt 350 Mio. EUR mit geplantem Eigenkapital in Höhe von 200 Mio. EUR. Der Fonds strebt im 10-Jahres-Zeitraum eine durchschnittliche Gesamtrendite von sechs Prozent pro Jahr an.

“ Im Hotelsegment sehen wir unverändert interessante Investmentchancen für institutionelle Investoren. ”

Bianca Kraus
Head of Customer & Fund Relations,
BNP Paribas REIM Germany

► WEITERE FONDS IM VERTRIEB

► Real Value Fund (3. Closing)

- Investmentstrategie: Value add Büro- und Retailimmobilien
- Deutscher Immobilien-Spezialfonds
- Zielvolumen: 200 Mio. EUR
- Mindestbeteiligung: 20 Mio. EUR

► Next Estate Income Fund III (NEIF III)

- Investment Strategie: Core/Core+ Büroimmobilien in Westeuropa
- Regulierter Fonds nach Luxemburger Recht
- Zielvolumen: 1,5 Mrd. EUR
- Mindestbeteiligung: 10 Mio. Euro

► Eurozone Logistics fund (ELF)

- Investment Strategie: Core/Core+ Logistikimmobilien in Deutschland, Frankreich und BeNeLux
- Regulierter geschlossener Fonds nach Luxemburger Recht
- Zielvolumen: 300 Mio. EUR
- Mindestbeteiligung: 5 Mio. Euro

► Ihre Ansprechpartner

► Bianca Kraus

Head of Customer & Fund Relations
Telefon 089/121 73 318

► Markus Bergner

Key Account Manager
Telefon 089/121 73 125

UNSERE PRODUKTPALETTE FÜR INSTITUTIONELLE INVESTOREN

Gemanagte Fonds
nach deutschem und Luxemburger Recht

Administrierte Fondsprodukte

Separate Accounts

Immobilienfonds

Immobilien-
Darlehensfonds

Service-KVG / Masterfonds-
Plattform (Dienstleistungen für
Investoren und Asset Manager)

Asset Management
und Advisory Business

NEWS

➤ 8. INSTITUTIONAL REAL ESTATE SYMPOSIUM IN MÜNCHEN 2017

BNP Paribas REIM Germany thematisiert einmal jährlich die zentralen Herausfor-



Prof. Hans-Werner Sinn, Präsident a.D. ifo Institut und Reinhard Mattern, CEO BNP Paribas REIM Germany.

derungen des Immobilieninvestments und stellt Perspektiven für institutionelle Investoren vor. Das Institutional Real Estate Symposium hat sich seit seiner Premiere 2010 als das Experten-Forum für Immobilieninvestments etabliert. Bei der achten Auflage Ende April wurden im Literaturhaus in München mehr als 100 Vertreter von institutionellen Investoren begrüßt. Es zeigte sich, dass trotz aller Risiken im politischen und ökonomischen Umfeld, Immobilieninvestments unverändert „in“ sind.

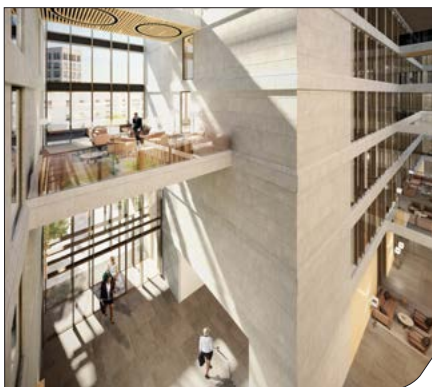
➤ SOZIALES ENGAGEMENT: BNP PARIBAS NIMMT AM SOCIAL DAY TEIL

Sich mehr für die Gesellschaft einsetzen. Die BNP Paribas Gruppe organisierte dieses Jahr am 19. Mai einen Social Day für engagierte Mitarbeiter in Zusammenarbeit mit der Organisation „Gute Tat“ in München. Die über 30 Volunteers der jeweiligen Toch-

tergesellschaften der BNP Paribas Gruppe verbrachten einen Tag gemeinsam mit jungen Flüchtlingen im Museum oder unterstützten das Sozialkaufhaus der Arbeiterwohlfahrt (AWO) durch den tatkräftigen Bau von neuen Regalen.

➤ BNPP REIM GERMANY AB AUGUST 2017 IN NEUEN BÜRORÄUMEN

In unserem vorherigen Büro sind wir durch die gestiegene Anzahl an Mitarbei-



NOVE ist ein LEED (Platin) zertifiziertes Gebäude und erfüllt somit alle Ansprüche an einen energieeffizienten Gebäudebetrieb.

tern platztechnisch an unsere Grenzen gestoßen. Zudem sind die Anforderungen an Equipment und an die Arbeitsplätze stark angewachsen. Neben der zentralen Lage im Arnulfpark und dem attraktiven Erscheinungsbild des NOVE gab die technische und infrastrukturelle Ausstattung den Ausschlag für die Auswahl der neuen Räume. In modernen Meetingräumen und offen gestalteten Büros heißen wir unsere Kunden ab **7. August 2017** in der **Lilli-Palmer-Straße 2** in München recht herzlich willkommen.

Alle Telefonnummern und Email-Adressen bleiben unverändert.

➤ EXPO REAL 2017



Vom 4. bis zum 6. Oktober 2017 findet die 20. Internationale Fachmesse für Immobilien und Investitionen

in München statt. BNP Paribas REIM Germany wird auch in diesem Jahr mit seinen Experten aus dem Immobilieninvestmentbereich auf der EXPO REAL vertreten sein.

Besuchen Sie uns in der Halle C2 am Stand Nr. 220. Wir freuen uns auf rege Diskussionen und einen wertvollen Austausch mit interessierten Besuchern und Investoren.



EXPO Real 2016 in München.

Impressum

BNP Paribas REIM Germany

Lilli-Palmer-Straße 2
80636 München
Tel: +49 (0) 89 12173 0
Fax: +49 (0) 89 12173 119

Weitere Informationen:
contact.reimgermany@bnpparibas.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

© Copyright 2017
BNP Paribas REIM Germany GmbH