

REAL ESTATE TRENDS FÜR INSTITUTIONELLE INVESTOREN

➤ IMMOBILIENANKAUF: BNP PARIBAS REIM ERWEITERT RISIKOBEWERTUNG DURCH PANDEMIE-SCORING

Das Research Team von BNP Paribas REIM Germany hat basierend auf den bisherigen Erfahrungen während der Corona-Zeit und in enger Zusammenarbeit mit den Kollegen des Immobilien Asset Management ein Pandemie-Scoring entwickelt, das mittlerweile von BNP Paribas REIM aktiv beim Immobilienankaufprozess eingesetzt wird. Das Scoring ist für die Nutzungsarten Büro, Wohnen, Logistik, Healthcare und Hotel ausgelegt. Der Immobilien-Investment Manager ergänzt damit das bereits bestehende Risikobewertungsmodell um ein weiteres Tool, um im Interesse seiner Kunden Investmententscheidungen und -empfehlungen auch mit Blick auf die aktuelle Pandemie besser validieren zu können.

Zum Ankauf einer Immobilie gehört eine umfassende Risikobewertung des Objekts und der Transaktion. Im institutionellen Geschäft haben sich neben den gesetzlichen Vorgaben dazu am Markt Standards für Risikoratings etabliert. Zu deren Prüfpunkten gehört die Frage, inwieweit externe Ereignisse vom Konjunktуреinbruch bis zu regulatorischen Veränderungen die Nutzbarkeit einer Immobilie beeinflussen. Es wird also ermittelt, ob und wie solche Faktoren die Ertragsfähigkeit und den Wiederverkaufswert einer Immobilie verändern und wenn ja, in welchem Ausmaß.

Mit COVID-19 und den Erfahrungen seit dem Frühjahr 2020 rückt mit einer Pandemie ein externes Ereignis in die erste Reihe, das bisher nicht im Zentrum der Überlegungen bei der Risikobewertung stand und bei dem es auch an Erfahrungen fehlte. Diese Erfahrungen haben alle Marktteilnehmer in den letzten Monaten

bereits gesammelt. Auch wenn der Verlauf der Corona-Pandemie die Immobilienmärkte bisher weitgehend verschont, und teilweise sogar in Assetklassen wie Wohnen oder Logistik für einen Schub gesorgt hat, sind Investoren und die Investment Manager großer Fonds sensibilisiert, was die möglichen Auswirkung der Pandemie auf einzelne Nutzungsarten betrifft.

„Als Investment Manager haben wir in der Pandemiezeit aufgrund von Auswertungen der eigenen Bestände, von Mieterumfragen und dem Austausch mit unseren Marktpartnern zahlreiche Erfahrungen sammeln können, die wir in unserem Scoring zusammengefasst haben“, so Isabella Chacón Troidl, Chief Investment Officer von BNP Paribas REIM Germany. „Dank der so gewonnenen Erfahrungen bewerten wir bei Immobilienankäufen über das klassische Risikoring hinaus nun auch die Krisenresilienz der Immo-

bilie. Damit setzen wir dieses Know-how jetzt auch aktiv für unsere Kunden ein,“ so Chacón Troidl weiter.

Die Grundidee des Scorings besteht darin, die Krisenresilienz eines Objektes zu bewerten. Dazu wird geprüft, welchen Einfluss eine Pandemie auf die Ertragskraft und damit indirekt auch auf die Wertentwicklung hat. Das Pandemie-Scoring von BNP Paribas REIM sieht dazu drei Teilscores mit jeweils drei Subsektoren vor, die zu einem Gesamtscore summiert werden. Eine Immobilie kann somit insgesamt maximal neun Punkte erreichen.

1) Beim Subsektor **Income** fließen die Bewertung der Mieter und deren Branche, sowie das Kreditwürdigkeits-Rating von D&B oder der Creditreform ein. Dieser Subsektor gibt damit Auskunft, wie sicher die Mieteinnahmen in Pandemiezeiten in dem Objekt sind.

2) Beim Subsektor **Asset** werden die baulichen Aspekte des Gebäudes wie Zugänge, Treppen, Aufzüge, Außenflächen, Raumluft, Raumhöhe, Stellplätze, Balkone und Umsetzung von Zugangsbeschränkungen bewertet. Nutzungs-Flexibilität und digitale Belegungspläne werden hier zum Beispiel positiv bewertet. Anhand dieses Subsektors wird sichtbar, wie gut das Objekt in Pandemiezeiten genutzt werden kann.

3) Beim dritten Subsektor **Infrastruktur** spielt vor allem die Erreichbarkeit des Objektes eine zentrale Rolle. Bewertet wird das Umfeld der Immobilie, wie der ÖPNV, aber auch Erreichbarkeit für den Individualverkehr, Einzelhandel bzw. Nahversorgung/Gastronomie. Der Sektor und seine Teilscores drücken aus, wie gut das Objekt in Pandemiezeiten verkehrstechnisch angebunden und wie eine Versorgung der Angestellten sicher gestellt ist.

„Mit dem von uns entwickelten Scoring sind wir in der Lage, für unsere Investoren eine zusätzliche Dimension bei der Risikobewertung von Objekten zu liefern. Unser Scoring ist eine weitere Entscheidungshilfe in Ankaufssituationen, vor allem wenn man zwischen mehreren, nach den üblichen Kriterien gleichwertigen Objekten zu entscheiden hat,“ erläutert Thomas Kotyrba, Senior Research Analyst bei BNP Paribas REIM Germany.

Die bisherigen Erfahrungen haben gezeigt, dass das neue Pandemie-Scoring die Krisenresilienz einer Immobilie bei Pandemien hervorragend abbildet. BNP Paribas REIM arbeitet daher daran, dass Scoring nicht nur bei Ankaufentscheidungen, sondern auch sukzessive bei der Bestandsevaluierung einzusetzen.

➤ PANDEMIE-SCORING AM OBJEKT „NOVE“ IN MÜNCHEN



NOVE, München

Das NOVE by Citterio in München befindet sich im begehrten Bürostandort Arnulfpark in München. Nach unserem Scoring-Modell erzielt es beim **Gesamtscore 8 von 9 Punkten**. Wie setzt sich das zusammen?

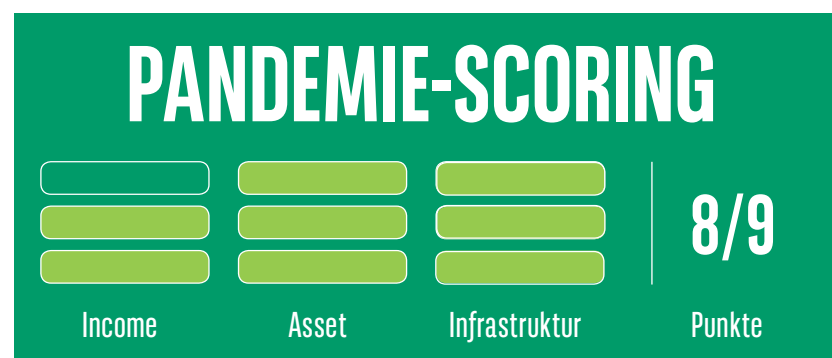
Beim Subsektor **Income** erreicht das NOVE den Teilscore 2 von 3. Das Objekt verfügt über einen gut diversifizierten Mieter-Mix, dazu gehören aber auch Branchen wie Gastronomie und Coworking-Anbieter. Das D&B-Rating (Kreditwürdigkeit) sowie das Creditreform-Rating fallen hier überdurchschnittlich gut aus.

Beim zweiten Subsektor **Asset** erlangt die Immobilie den Teilscore 3 von 3. Dies ist auf den vielseitigen, sowie

kontaktlosen Zugang zu den Mietflächen, eine hochmoderne Klimaanlage mit regelmäßigem Luftaustausch in allen Flächen, Außenflächen für Mieter und teilweise Terrassenflächen zurückzuführen. Eine flexible Anpassung der Mietflächen ist jederzeit möglich. Maßnahmen zur Überprüfung der Zutrittsberechtigungen

bestehen, hier kann zusätzlich der vor Ort eingesetzte Concierge-Service die Einhaltung von Hygiene-Vorschriften überwachen. Die Nutzungs-Flexibilität fällt hier sehr stark und damit äußerst positiv aus.

Beim dritten und letzten Subsektor **Infrastruktur** erzielt das Gebäude ebenfalls den Teilscore 3 von 3. Es zeichnet sich durch sehr gute bzw. vielseitige Anbindung an das ÖPNV- und das Münchner Straßennetz aus. Im direkten Umfeld gibt es Einkaufsmöglichkeiten und eine hohe Auswahl an Gastronomieangeboten, davon sogar eins direkt im NOVE. Auch die Nutzung der bestehenden Coworking-Flächen wirkt sich hier äußerst vorteilhaft auf die Infrastruktur aus.



RESEARCH

➤ EUROPAS BÜROMÄRKTE IM WECHSEL DER JAHRESZEITEN

Wir hatten die Hoffnung, zum gegenwärtigen Zeitpunkt einen besseren Blick auf die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie zu haben. Darauf, was die Volkswirtschaften und damit auch die Immobilienmärkte in den kommenden Monaten durchleben werden. Doch just als die Erwartungen spürbar positiver wurden, zeigt uns das Virus erneut seine unschöne Seite. Sehr viele Regionen Europas sind wieder als Risikogebiet eingestuft, die Infektionszahlen in Deutschland ziehen deutlich an. Viele positive Annahmen, die in den letzten Monaten zum weiteren Verlauf der Pandemie in Betracht gezogen wurden, werden

von Woche zu Woche wieder unsicherer. Die Welt wartet auf einen Impfstoff mit Phase 3-Erfolg – zum Glück gibt es hier Fortschritte mit Aussicht auf baldige Zulassung.

Die COVID-19-Pandemie trägt dazu bei, dass die wirtschaftliche Entwicklung der einzelnen europäischen Staaten sich in zunehmendem Maße heterogener entwickelt. Auch wenn durch die Erholungseffekte im 3. Quartal die unterschiedlich starken Einbrüche der Wirtschaftsleistung im 1. und 2. Quartal zu einem Großteil wieder wettgemacht werden konnten

(siehe **Abbildung 1**), hat allein der erste Lockdown zu wirtschaftlichen wie auch politischen Verwerfungen geführt.

Lag die Arbeitslosigkeit Deutschlands im September 2019 nach Messung der ILO¹ bei 3,1 Prozent, ist sie in Folge der Pandemie bis auf 4,5 Prozent im September 2020 angestiegen, ganz ähnlich der Entwicklung in den Niederlanden (von 3,5 Prozent auf 4,4 Prozent). Frankreich als zweitwichtigste Volkswirtschaft der Eurozone hat im gleichen Zeitraum einen Rückgang von 8,4 Prozent auf nun 7,9 Prozent erlebt, allerdings nach einem zwischenzeitlichen Rückgang auf sogar 6,6 Prozent im Juni 2020 – hier also eine schnelle und deutlichere Reaktion auf die Krise ab Juli. Auch Italien musste nach einem positiven Verlauf bis zum Frühjahr einen erneuten Anstieg auf nun 9,6 Prozent vermelden. In Spanien stieg die Arbeitslosigkeit von 14,1 Prozent auf 16,5 Prozent.

Es wird sich zeigen, inwiefern die durch die aktuell grassierende zweite Infektionswelle erneut eingeführten Lockdown-Maßnahmen in Europas Staaten den zuletzt positiven Trend der Wirtschaftszahlen im Negativen prägen. Jüngste Zahlen der BNP Paribas erwarten für das Gesamtjahr 2020 einen BIP-Rückgang i. H. v. –5,6 Prozent und ein positives Wachstum i. H. v. 4,7 Prozent für 2021. Für Frankreich sind die entsprechenden Werte –9,8 Prozent und

Veränderung BIP Q1–Q3 2020 indexiert, Q4 2019 = 100

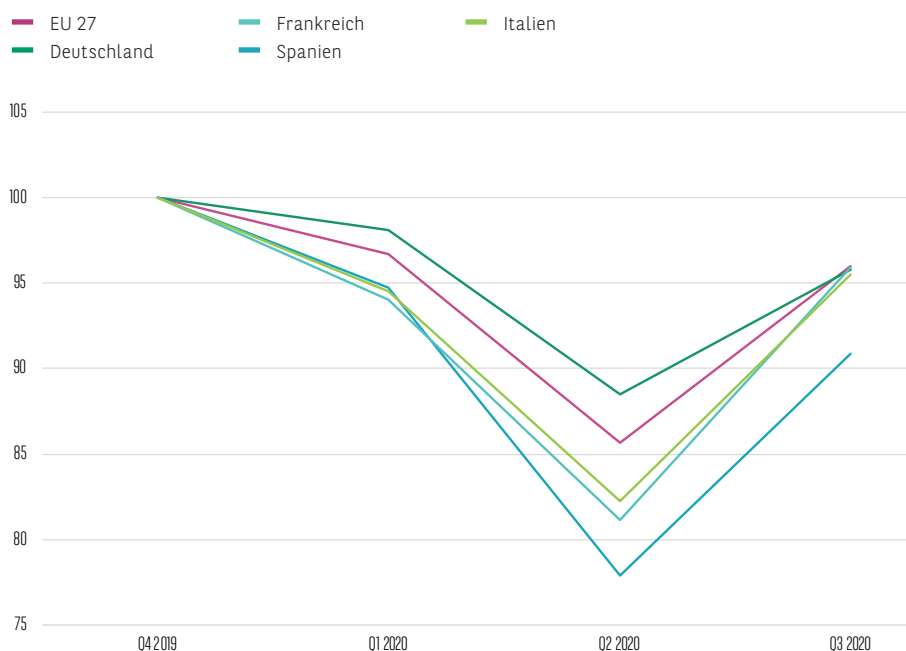


Abbildung 1 – Quelle: Eurostat

¹ Internationale Arbeitsorganisation

+6,8 Prozent und für Italien –10,0 Prozent und +5,3 Prozent. Die globale wirtschaftliche Entwicklung bzw. Erholung in 2021 wird dabei entscheidend vom Fortschritt bei der Impfstoffproduktion, aber auch von der Bereitschaft in der Bevölkerung zur Anwendung abhängen.

Ein entscheidender Einflussfaktor auf die Wirtschaftsleistung ist das Exportgeschehen, das seit diesem Frühjahr durch die Krise auch von Land zu Land unterschiedlich eingeschränkt ist bzw. war. Ein besonderer Taktgeber der deutschen und europäischen (Export-)Wirtschaft ist die Volksrepublik China: Nach dem tiefen Lockdown im ersten Quartal 2020 erholt sich die Wirtschaft zusehends. Die chinesische Industrieproduktion konnte nach Angaben von BNP Paribas im Zeitraum Januar bis August 2020 gar ein kleines Plus (+0,4 Prozent) gegenüber dem Vorjahreszeitraum erreichen. Auch für die deutsche Leitbranche, die Automobilproduktion, zeigen jüngste Zahlen des chinesischen Pkw-Marktes ebenfalls einen positiven Trend: Alle drei großen deutschen Premiumhersteller konnten im 3. Quartal 2020 mehr Autos als im Vorjahreszeitraum absetzen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass herstellerübergreifend das per annum-Absatzplus auf dem chinesischen Markt im deutlich zweistelligen Prozentbereich lag. Diese vorteilhafte Nachfragesituation in Asien/ China kommt der deutschen Volkswirtschaft entgegen, da im aktuell gültigen Lockdown-Modus zum einen die Industrieproduktion hierzulande nicht aussetzen muss, zum anderen vor allen Dingen aber die internationalen Lieferketten und Abnehmer weiterhin in Takt sind.

VERMIETUNGSMÄRKTE ZOLLEN DER KRISE TRIBUT

Abbildung 2, welche die Vermietungsleistung der letzten Quartale für die bedeutendsten Büro-Märkte Europas zeigt, unterstreicht die Dominanz der deutschen

Verlauf Quartalsvermietungsleistung ausgewählter europäischer Büromärkte, Q3 2015 – Q3 2020

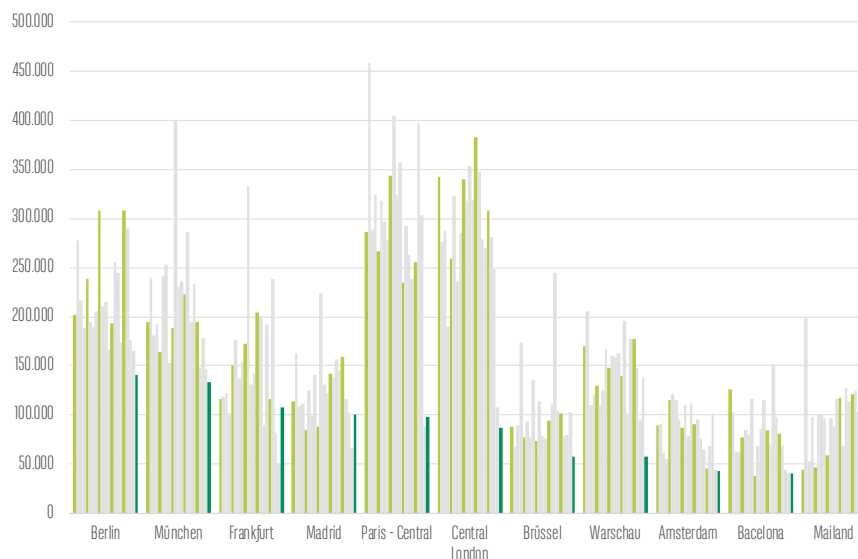


Abbildung 2 – Quelle: BNP Paribas Real Estate

Vermietungsmärkte im gegenwärtigen Umfeld – teils auch als Reflexion der wirtschaftlichen Entwicklung und Krisenbewältigung. Nichtsdestotrotz ist erkennbar, wie die Vermietungsleistung zuletzt abfällt, besonders signifikant ersichtlich für London und Paris seit dem 2. Quartal 2020. Es zeigt sich aber auch, dass einige Märkte deutlich näher an vormalige Werte dieser Jahreszeit heranreichen können als andere: Madrid (–15 Prozent); Frankfurt (–29 Prozent), München (–30 Prozent) und Brüssel (–33 Prozent) mit den geringsten Rückgängen gegenüber dem Q3-Durchschnitt der letzten Jahre. Die aktuelle Krise tut sich schwer mit Verallgemeinerungen.

Die Leerstandsrate lag im dritten Quartal in den meisten Märkten nachvollziehbarer Weise leicht über den Vorquartalszahlen. Gemäß Angabe konnten allerdings Kopenhagen (–150 BP auf 7,6 Prozent), Köln (–76 BP auf 2,5 Prozent), Marseille (–53 BP auf 5,9 Prozent), Mailand (–20 BP auf 10,1 Prozent) und Hamburg (–10 BP auf 3,9 Prozent) auch im dritten Quartal ein weiteres Abschmelzen der Leerstandsrate verzeichnen. Den geringsten

Leerstand im europäischen Umfeld erreichte weiterhin Berlin mit nur 2,1 Prozent, gefolgt von Köln und München mit 2,7 Prozent. Die beiden Global Cities London und Paris weisen mit je 6,4 Prozent einen deutlich höheren Wert als die deutschen Top-Standorte auf. Den stärksten Quartals-Anstieg erleben Dublin (6,5 Prozent auf 8,5 Prozent) und Warschau (7,9 Prozent auf 9,6 Prozent), beides traditionell Standorte mit hoher Bautätigkeit, wo sich sinkende Mietaktivitäten schneller und deutlicher hervorheben.

Die für Krisenzeiten dennoch weiterhin relativ geringen Leerstände sowie die Hoffnung, nur einen relativ kurzen Schock zu durchleben, frei von tiefgreifenden strukturellen Schwächen, nehmen bislang weitestgehend Druck aus möglichen Mietabsenkungen. In Stockholm (+2,1 Prozent) und Kopenhagen (+0,2 Prozent) sind die Spitzenmieten im dritten Quartal noch leicht gewachsen, alle anderen Märkte blieben konstant, beziehungsweise gingen um rund zwei Prozent zurück (Barcelona, London, Dublin). Nachdem in London nach dem Brexit anfangs nur die Incentives

Spitzenmietenverlauf indexiert, letzter Peak 2007/08 = 100

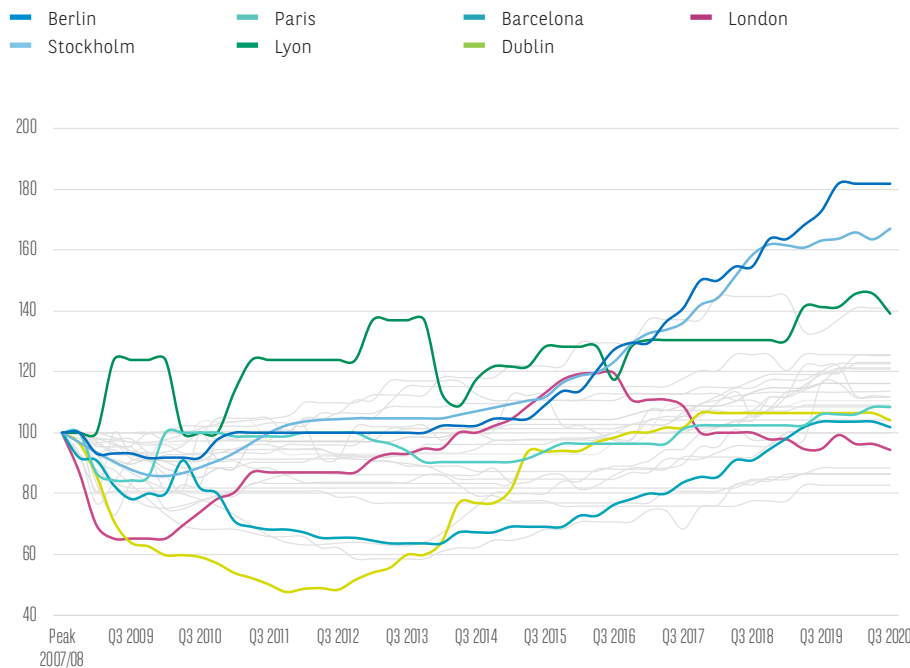


Abbildung 3 – Quellen: BNP Paribas Real Estate, PMA

gestiegen waren, setzt nun in den ersten Teilmärkten auch das Absinken der Vertragsspitzenmieten² ein. Diesen Trend erwarten wir allerdings nicht mittel- bis langfristig anhaltend, sodass wir es weiterhin als interessanten Investmentcase betrachten, selektiv Core-Objekte mit einem bonitätsstarken Mieter und langfristigen Mietvertrag in London anzukaufen, insbesondere vor dem Hintergrund, dass man in London aktuell einen Discount auf die Nettoanfangsrendite von rund 100 bis 120 Basispunkten gegenüber Berlin oder München erhält.

Die allgemeinen zukünftigen Mietwachstumsaussichten werden momentan von vielen Marktteilnehmern in die Hände des zukünftigen Homeoffice-Nutzungsgrades gelegt, es gilt als das disruptive Element der COVID-19-Pandemie für den Büro-sektor. Auch wir haben uns dieser essen-

tiellen Analyse nicht entzogen, glauben letztendlich aber, dass die Auswirkungen auf die zukünftige Flächennachfrage, insbesondere in gut erreichbaren, urbanen Lagen begrenzt sein werden. Zum einen geben erste Untersuchungen, z. B. des Fraunhofer Institutes, zu erkennen, dass sich der Informationsfluss, die Kreativität und der Workflow aus Sicht der Mitarbeiter nach anfänglicher Euphorie und Begeisterung mit zunehmender Dauer der Homeoffice-Phase verschlechtern. Darüber hinaus räumen Angestellte Werten wie Identifikation mit dem Arbeitgeber, Unternehmenskultur, Freundschaften unter Kollegen, aber auch dem spontanen, informellen Face-To-Face Austausch und, last but not least, Aufstiegschancen einen hohen Stellenwert ein. Hierfür braucht es Büroflächen, Flächen, die sich in puncto Design verändern und mehr Flexibilität zulassen werden als bislang. Wir erwarten darüber hinaus kein weiteres Absinken der Quadratmeter-Fläche je Angestellten, eher das Gegenteil wird der Fall sein – nicht zuletzt getragen vom zunehmenden

Hygienebewusstsein am Arbeitsplatz und einem anvisierten Qualitätszuwachs seitens der Arbeitgeber. Was einem zukünftigen Flächen-Überangebot ebenfalls entgegen stehen wird ist die zunehmende Flächenkonkurrenz durch den Wohnsektor, Last-Mile-Logistik und zukünftig auch wieder Hotelflächen. Diese Prozesse haben in den vergangenen 5 bis 10 Jahren bereits in mehreren dezentralen, vormals reinen Bürostandorten, europaweit erfolgreich stattgefunden. Auch vor dem Hintergrund der Langfristziele der Bundesregierung und der Europäischen Union bezüglich einem Flächenverbrauch von Netto-Null werden Flächenumwidmungen, sogenannte Brownfield-Entwicklungen, zukünftig eher die Regel als Ausnahme bilden.

RISIKOAUFSCHLÄGE IN BEWEGUNG

Der Investitionsmarkt stellt dieser Tage ein besonderes Phänomen dar, lässt sich doch nicht verleugnen, dass die kurzfristigen Wachstumseintrübungen Druck vom Mietwachstumspotenzial für das kommende Jahr nehmen. Gleichzeitig stellen insbesondere Immobilien in Deutschland jene Anlagealternative dar, die aufgrund des deutlichen Spread zur weiterhin negativ rentierenden 10-jährigen deutschen Staatsanleihe lukrativ sind. Dies stellt eine Anlagealternative dar, die sich einer weiter zunehmenden Marktliquidität gegenüber sieht. Waren es für mehrere Monate im Sommer 2020 fast nur Core-Immobilien, die das Investitionsgeschehen aufrechterhielten, so sind es in der Zwischenzeit auch wieder Core+ Transaktionen mit älteren Assets und kürzeren Mietverträgen, die Investoren bewusst kaufen, um beim Nachvermieten profitieren zu können.

Auch wenn die deutschen Top-Büro-Standorte im dritten Quartal einen weiteren Rückgang der Spitzenrendite um 5 bis 10 Basispunkte verzeichneten, sehen wir europaweit nun erstmals seit vielen Jah-

² Die öffentlich kommunizierte Miethöhe ohne Abzug eventueller Inzentivierungen – Unterschied zur Netto-effektiv-Miete

Spitzenrenditenverlauf Büro in Europa in % (2015 – Q3 2020)

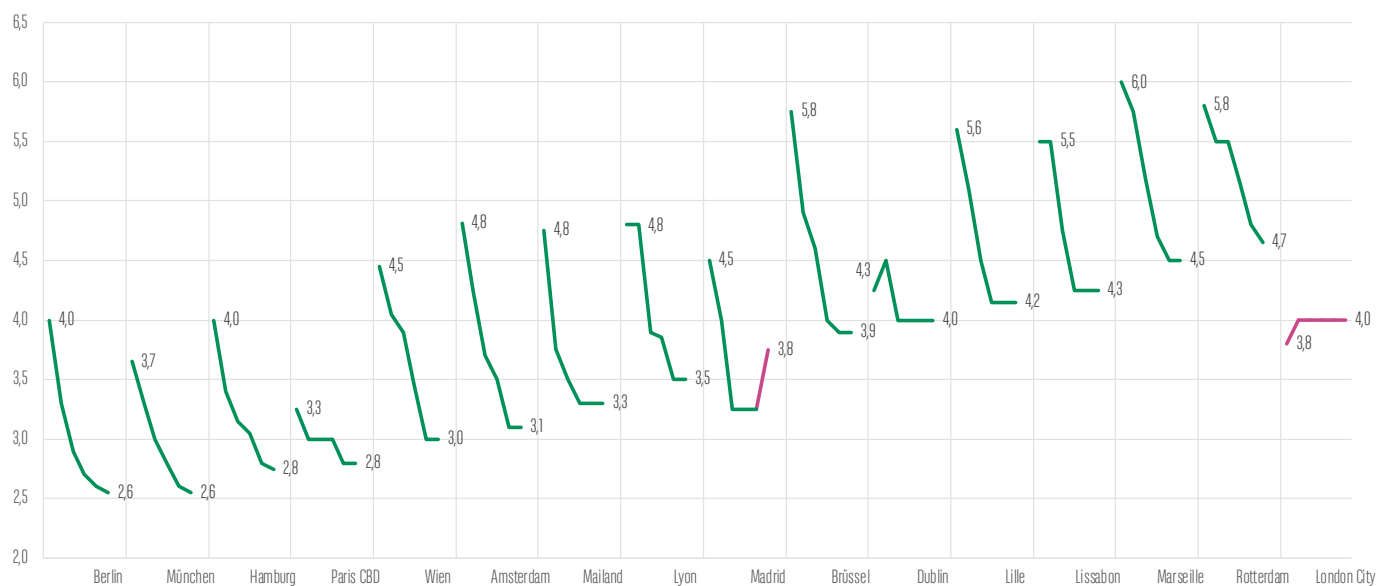


Abbildung 4 – Quelle: BNP Paribas Real Estate

ren eine deutlich abgeflachte Entwicklung in den meisten Märkten bis hin zu ersten Renditeanstiegen in Madrid und Barcelona mit +50 BP im Vorjahresvergleich (siehe **Abbildung 4**).

AUSBLICK

Wir sehen die Möglichkeit, mit selektiven Investments im gegenwärtigen Umfeld klug und nachhaltig agieren zu können. Wir glauben weiterhin an die Daseinsberechtigung hochwertiger Büroflächen in zentralen und sehr gut angebundenen Lagen.

Wir erwarten derzeit für die kommenden Jahre kein Anziehen des Zinsumfeldes – und damit auch keinen Renditeanstieg an den attraktivsten Immobilienmärkten. Es ist essentiell für das Marktverständnis der Investoren, dass das Rendite-/Risikoprofil aus vergangenen Tagen nicht mehr realisierbar ist – oder die Risikobereitschaft steigen muss.

Es gilt aber auch: Wir müssen die Komplexität des digitalen Fußabdrucks verstehen. Sofort. Digitalisierung kann Gebäude smarter machen und sie wird das Asset Management smarter machen. Der zunehmende Einfluss von PropTechs wird helfen, den weiterhin physisch benötigten Raum besser und effizienter verwalten zu können. Wir werden Lagen und Regionen besser beurteilen können aufgrund modernerer Fernerkundung und zunehmender Datenerhebung in unserer Umwelt. Es werden sich neue Manage-To-Core Ansätze im Schatten der Disruption von Geschäftsmodellen und Nutzungsarten ergeben, auch bedingt durch Flächeneinsparziele der Bundesregierung und der Europäischen Union – wir werden mehr Flächen umwidmen müssen. Investment Manager mit dem richtigen Blick für Lage-Dynamiken sowie urbane und sozioökonomische Prozesse können zukünftig auch, oder gerade, je nach Risikoneigung des Investors, aktive Marktteilnehmer sein.

Die sehr bald anlaufende Impfstoffverteilung steht sinnbildlich für den Silberstreif am Horizont – geleitet durch großvolumige Stützungsmaßnahmen der Europäischen Kommission, den nationalen Regierungen und den Zentralbanken erwarten wir mit dem absehbaren Abflauen von COVID-19 einen positiven Restart des Europäischen Büroimmobilienmarktes.



Autor

Thomas Kotyrba

Senior Research Analyst, BNP Paribas REIM Germany

TRANSAKTIONS-HIGHLIGHTS

➤ AUSGEWÄHLTE IMMOBILIENKÄUFE



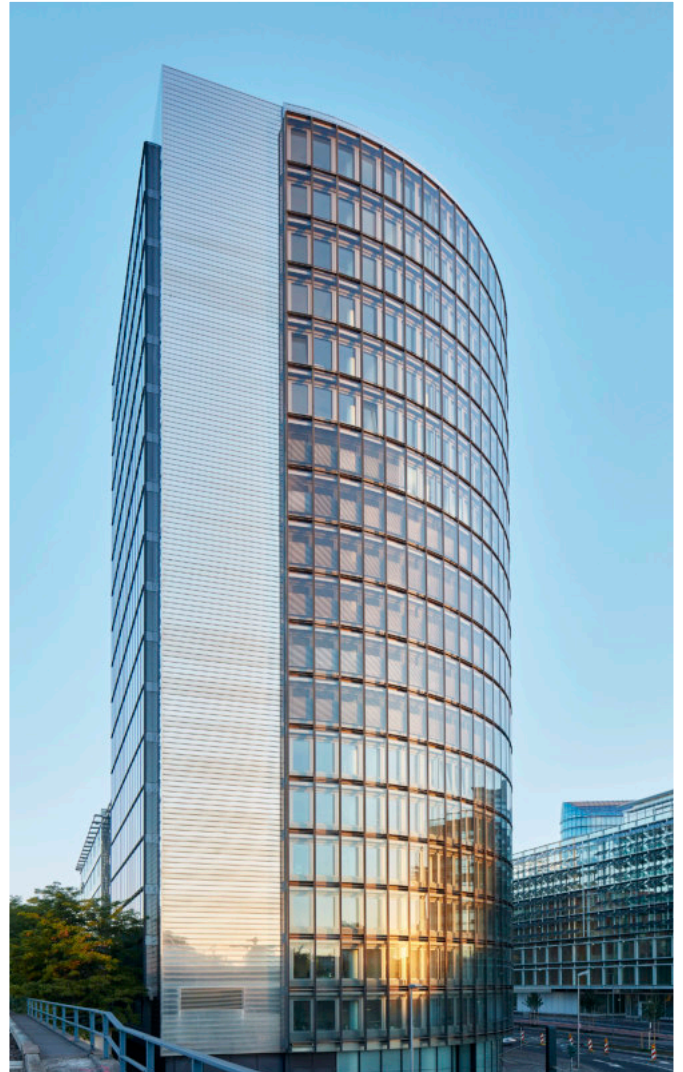
Büro

Teerhof, Bremen

Die BNP Paribas REIM hat erfolgreich eine Büroimmobilie in Bremen erworben. Vor gut 10 Jahren zunächst als Hauptsitz einer Reederei konzipiert, liegt diese außergewöhnliche Immobilie gut sichtbar auf einer Halbinsel zwischen Alt- und Neustadt.

Die Immobilie wurde 2009 fertiggestellt und verfügt über eine Bruttogrundfläche von mehr als 17.000 m². Das Objekt besticht durch acht oberirdische und zwei unterirdische Geschosse. Der Ankauf erfolgte für den französischen Immobilienfonds BNP Paribas Opus Real.

➤ AUSGEWÄHLTE IMMOBILIENVERKÄUFE



Büro

MediaTower, Düsseldorf

Gemeinsam mit Cording Real Estate hat BNP Paribas REIM den Media Tower im Düsseldorfer Medienhafen an das Sondervermögen CONREN Land verkauft.

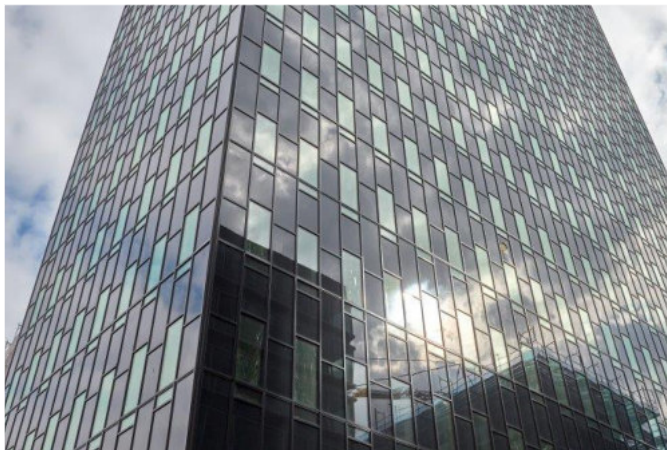
Das 18-stöckige Hochhaus war seit 2016 im Besitz des gemeinsam mit der Cording Real Estate Group gemanagten Real Value Fonds. Der Media Tower ist ein 64 Meter hohes Hochhaus, das über eine Nutzfläche von rund 9.000 m² verfügt. Nach einer Haltedauer von 5 Jahren konnte das Objekt mit einem IRR von 17 Prozent äußerst erfolgreich verkauft werden.

INVESTMENTPRODUKTE

➤ AUSGEWÄHLTE FONDS IM VERTRIEB

Next Estate Income Fund III (NEIF III)

- ▶ Investmentstrategie: Core/Core+
- ▶ Fokus auf Büroimmobilien in der Eurozone
- ▶ Regulierter luxemburgischer Fonds (SICAV-SIF)
- ▶ Bereits 8 Objekte im Portfolio
- ▶ Angestrebte Ausschüttungsrendite p. a.: >4,00 %¹



Kallmorgen Tower, Hamburg

Real Value Fund

- ▶ Investmentstrategie: Managed-to-Core/Value-add
- ▶ Fokus auf Büroimmobilien in Deutschland
- ▶ Offener Immobilien-Spezial-AIF nach deutschem KAGB
- ▶ Aktuell bereits 4 Objekte im Portfolio, 2 weitere in der Pipeline
- ▶ Angestrebte Ausschüttungsrendite p. a.: 4,00 %¹
- ▶ Erzielte BVI-Rendite seit Auflage p. a.: 9,09 %



Pallas Haus, München

Healthcare Property Fund (HPF Europe)



HEALTHCARE PROPERTY FUND EUROPE

- ▶ Investmentstrategie: Core/Core+
- ▶ Gesundheitsimmobilien in der Eurozone
- ▶ Regulierter luxemburgischer Fonds (SICAV-SIF)

- ▶ 6 Objekte in Anbindung
- ▶ Angestrebte Ausschüttungsrendite p. a.: 4,40 – 5,20 %¹

¹ Bei den angegebenen Prozentsätzen handelt es sich um angestrebte Werte. Die Verwaltungsgesellschaft übernimmt keine Gewähr, dass diese erreicht werden. Der Anleger trägt das Risiko des Anlageerfolges.

BNP PARIBAS REIM INSIDE

➤ BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT (BNP PARIBAS REIM) GERMANY VERSTÄRKT NACHWEISLICH ENGAGEMENT FÜR NACHHALTIGKEIT UND CSR

Die BNP Paribas REIM Germany nimmt die Selbstverpflichtung zur Corporate Social Responsibility (CSR) sehr ernst und betrachtet diese nicht nur als moralische Notwendigkeit, sondern als tragende Säule der Unternehmenskultur. Die CSR-Strategie der BNP Paribas REIM durchdringt alle Unternehmensebenen – von der Geschäftsführung über die operativen Einheiten bis hin zur Fonds- und Immobilien-Ebene.

Bereits 2019 haben wir begonnen, den Großteil unserer Objekte auf Ökostrom umzustellen. Darüber hinaus bieten wir unseren Mietern die Möglichkeit an, ebenfalls in den bestehenden Ökostrom-Rahmenvertrag der BNP einzusteigen um so ihre Stromkosten dauerhaft zu senken und gleichzeitig ihr Engagement für Nachhaltigkeit zu zeigen.

Seit kurzem gibt es bei der BNP Paribas REIM Germany eine sogenannte „ESG-

Taskforce-Arbeitsgruppe.“ Teilnehmer des Arbeitskreises sind Frau Isabella Chacón Troidl, Geschäftsführerin/CIO, sowie ausgewählte Kollegen aus den Fachbereichen der BNP Paribas REIM. „Über diesen Ar-



Nehla Krir (Head of Sustainability and CSR)

beitskreis möchten wir die Anforderungen für Nachhaltigkeit und ESG mehr und mehr in unser Tagesgeschäft integrieren“ so Isabella Chacón Troidl. Zudem ist BNP Paribas REIM Germany der Brancheninitiative „ESG Circle of Real Estate“, kurz ECORE, beigetreten um sich in die gemeinsame Erarbeitung eines neuen ESG-Tools einzubringen.

Seit dem 1. September 2020 ist Frau Nehla Krir als „Head of Sustainability and CSR“ verantwortlich für die Umsetzung und Überwachung der Nachhaltigkeitsstrategie auf gesamteuropäischer Ebene.

Diese Position wurde vor kurzem von BNP Paribas REIM geschaffen, um die Ambitionen in Bezug auf Corporate & Social Responsibility und ESG-Integration zu unterstützen und fortzuführen. Nehla Krir bringt ein ausgezeichnetes Verständnis für CSR und für den Immobilienmarkt in ihre Rolle ein.

➤ ERNEUTE SPENDE DER BNP PARIBAS REIM FÜR DIE KLINIKCLOWNS

Wie bereits im vergangenen Jahr macht die BNP Paribas REIM auch in diesem Jahr kranken Kindern in der Vorweihnachtszeit ein besonderes Geschenk. Mit einer Spende von 2.000 EUR an KlinikClowns Bayern e.V. ermöglicht das Unternehmen weiterhin Clownsbesuche im Kinderkrankenhaus.

„Gerade in einer Zeit, in der wegen der Corona-Pandemie so viele Kontakte eingeschränkt sind, finden wir es besonders wichtig, dass kranke Kinder mit den KlinikClowns Unbeschwertheit und Aufmunterung erleben können. Gerne tragen wir

in der Vorweihnachtszeit dazu bei, das zu realisieren“, erklärt Claus P. Thomas, CEO der BNP Paribas REIM.

Die KlinikClowns freuen sich, denn nur mithilfe von Spenden ist es möglich, dass regelmäßige „Clownsvisiten“ bei kleinen Patienten im Kinderkrankenhaus stattfinden können. Seit 22 Jahren besuchen sie Kinder im Krankenhaus und sorgen mit Clownerie und einfühlsamer, persönlicher Zuwendung für eine oft maßgebliche Erleichterung ihres Klinikaufenthaltes. Auch während der Pandemie bringen sie besondere Freude in

schweren Zeiten und lassen sich dort, wo sie gerade nicht auf die Krankenstationen dürfen, viele kreative Aktionen einfallen, um den Kontakt zu halten, z. B. mit Besuchen vor statt in den Einrichtungen oder „Onlinevisiten“ über digitale Medien.



BNP PARIBAS REIM INSIDE

➤ BNP PARIBAS REIM AUF DER INVESTMENTEXPO 2020 IN BERLIN

Wo im Februar die Filmfestspiele laufen, traf sich im September 2020 die Immobilieninvestmentbranche. Im Berliner Zoopalast fand am 10. und 11. September 2020 mit über 300 Teilnehmern vor Ort die von Rueckerconsult GmbH ausgerichtete INVESTMENTExpo 2020 statt. Das Event war seit Beginn der COVID-19-Pandemie das erste große Live-Treffen der Immobilienbranche für institutionelle Investoren und Investment Manager.



Investment Expo 2020: Empfang vor dem Zoo Palast

Auch die BNP Paribas REIM war mit vier Kollegen vor Ort um sich über aktuelle Themen im Immobilienmarkt zu informieren und auszutauschen. Neben dem Informationsgewinn in mehr als 20 Vortrags- und Diskussionsrunden und mit mehr als 100 Referenten standen die aktive Nutzung der privaten Besprechungsmöglichkeiten und der Austausch mit den Fachausstellern im Fokus der Gäste.

Claus P. Thomas, CEO der BNP Paribas REIM Germany, stand hierbei zum Thema „ESG – der Managerblick“ mit Antworten auf aktuelle Fragen zum Thema Nachhaltigkeit zur Verfügung. Thomas H. Pohlmann, Head of Institutional Sales & Investor Relations, nahm aktiv an einem Panel zum Thema „Depot A – Immobilieninvestments von Banken“ teil.



Investment Expo 2020: Forumdiskussion u. a. mit Claus P. Thomas (2. von rechts)

Eine Aufzeichnung der Paneldiskussionen können Sie unter:

<https://vimeo.com/457454993> bzw.

<https://vimeo.com/457743356> abrufen.

Insgesamt blickten alle Teilnehmer auf eine sehr erfolgreiche Veranstaltung zurück. Die Teilnahme an der INVESTMENTExpo ist für institutionelle Investoren kostenfrei.

➤ BNP PARIBAS REIM FÜR DEN SCOPE ALTERNATIVE INVESTMENT AWARD 2020 NOMINIERT

Die renommierte Ratingagentur Scope hat die BNP Paribas REIM in der Kategorie „Institutional Real Estate Germany“ für den Kreis der „Besten Asset Manager“ nominiert. Ausgewählt und ausgezeichnet werden hier die besten Asset Manager von institutionellen Fondsprodukten und Publikumsfonds im Bereich Alternative Investments, zu denen auch Immobilien gehören. Bewertungskriterien sind unter anderem Innovationskraft, Investment Management, Operatives Asset Management, Track Record, Transparenz und Nachhaltigkeit. Die Scope Investment Awards blicken auf eine Historie von mehr als 10 Jahren zurück. Der Scope Alternative Investment Award wird seit 2005 vergeben und ist

nach Einschätzung der Ratingagentur die traditionsreichste und bedeutendste Auszeichnung für Fonds- und Asset Manager im deutschsprachigen Raum – sowohl für Aktien-, Renten- und Mischfonds (Scope Investment Awards) als auch für Sachwerte und alternative Investments (Scope Alternative Investment Awards). Während sämtliche Auszeichnungen am Markt ausschließlich auf quantitative Kriterien setzen, werden beim Scope Award auch qualitative Kriterien umfassend berücksichtigt. Die Verwendung qualitativer Aspekte erhöhe den Aufwand der Analysten deutlich, ermögliche dafür aber auf die Zukunft gerichtete Aussagen zur Qualität von Fonds und Managern.

Die Bekanntgabe der Gewinner der Awards und die Verleihung der Preise stehen zum jetzigen Zeitpunkt noch aus.

Impressum

BNP Paribas Real Estate Investment Management

Lilli-Palmer-Straße 2
80636 München
Telefon: +49 (0) 89 12173 0
Telefax: +49 (0) 89 12173 219
Email: kontakt@reim.bnpparibas.de
Internet: www.reim.bnpparibas.com/de



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

© 2020 – BNP Paribas REIM Germany GmbH