

MEGATRENDS

WACHSTUMSTREIBER DES IMMOBILIENMARKTES DER ZUKUNFT

INVESTMENT & MORE - KONGRESS II 2020
CHRISTIAN MÜLLER



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world



Megatrends Fokus

Multi Sektor Strategie

Global Strategie

Signatory of:



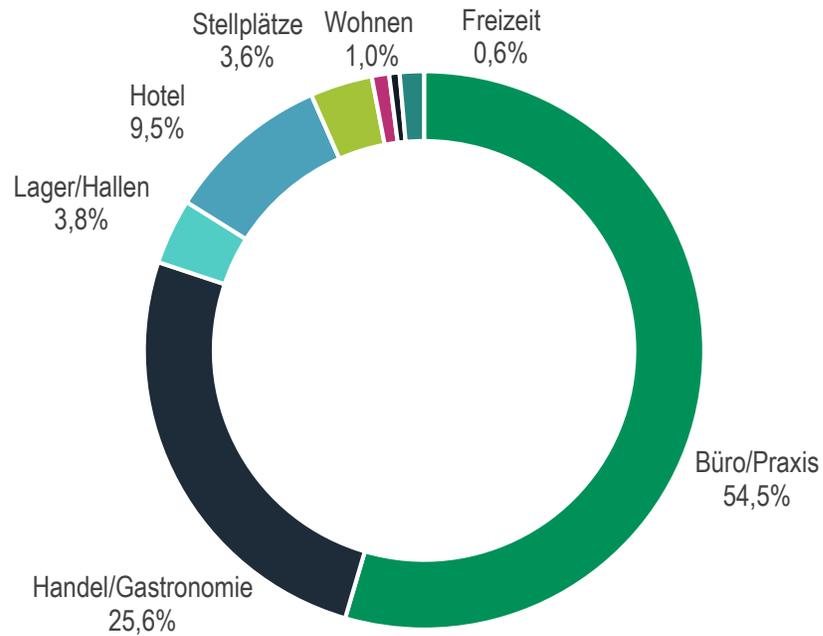
PRI Principles for Responsible Investment

DIVERSIFIKATION DURCH MULTI-SEKTOR STRATEGIE

EIN VERGLEICH

Offene Immobilienfonds in Deutschland*

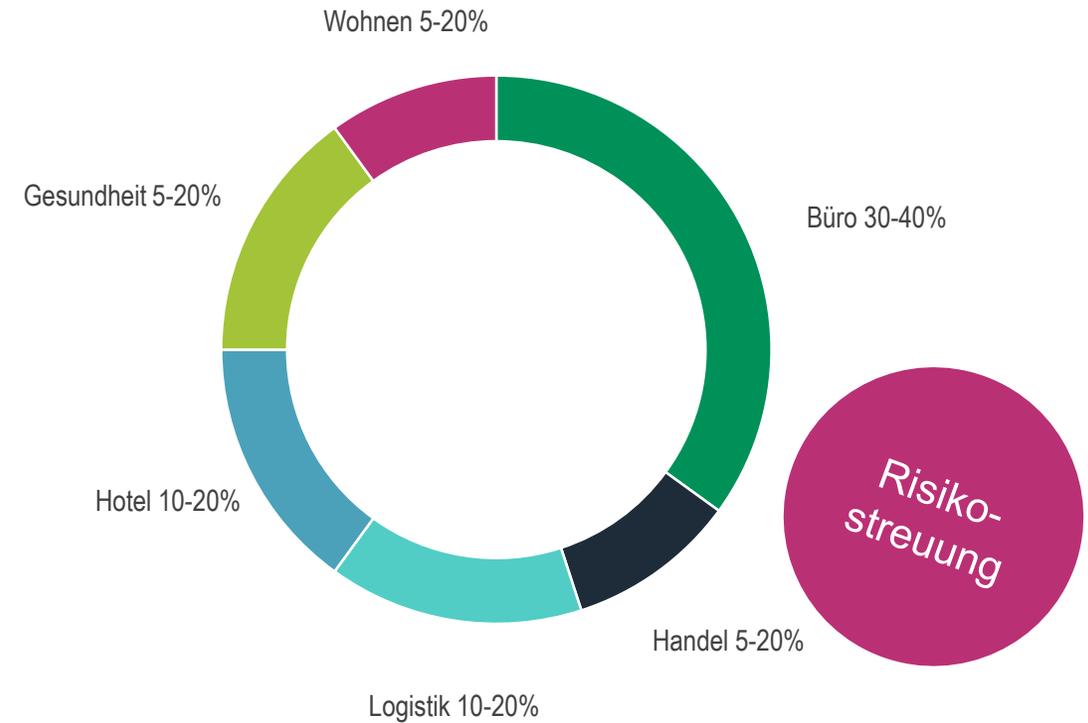
Fokus auf Büro- und Handelsimmobilien



*Quelle: BVI, Durchschnitt aller OIF im Deutschen Markt

BNP Paribas MacStone**

Diversifikation durch Multi-Sektor Strategie



** Indikative mittelfristige Zielallokation nach Nutzungsarten

UMFASSENDE MARKTABDECKUNG UND EXPERTISE

30,1 Mrd. EUR Immobilien AuM

9,2 Mrd. EUR in Immobilien Publikumsfonds

1600 Gebäude in

17 Ländern

> 60 Jahre in Deutschland

1959 Pionier des ersten Offenen Immobilienfonds

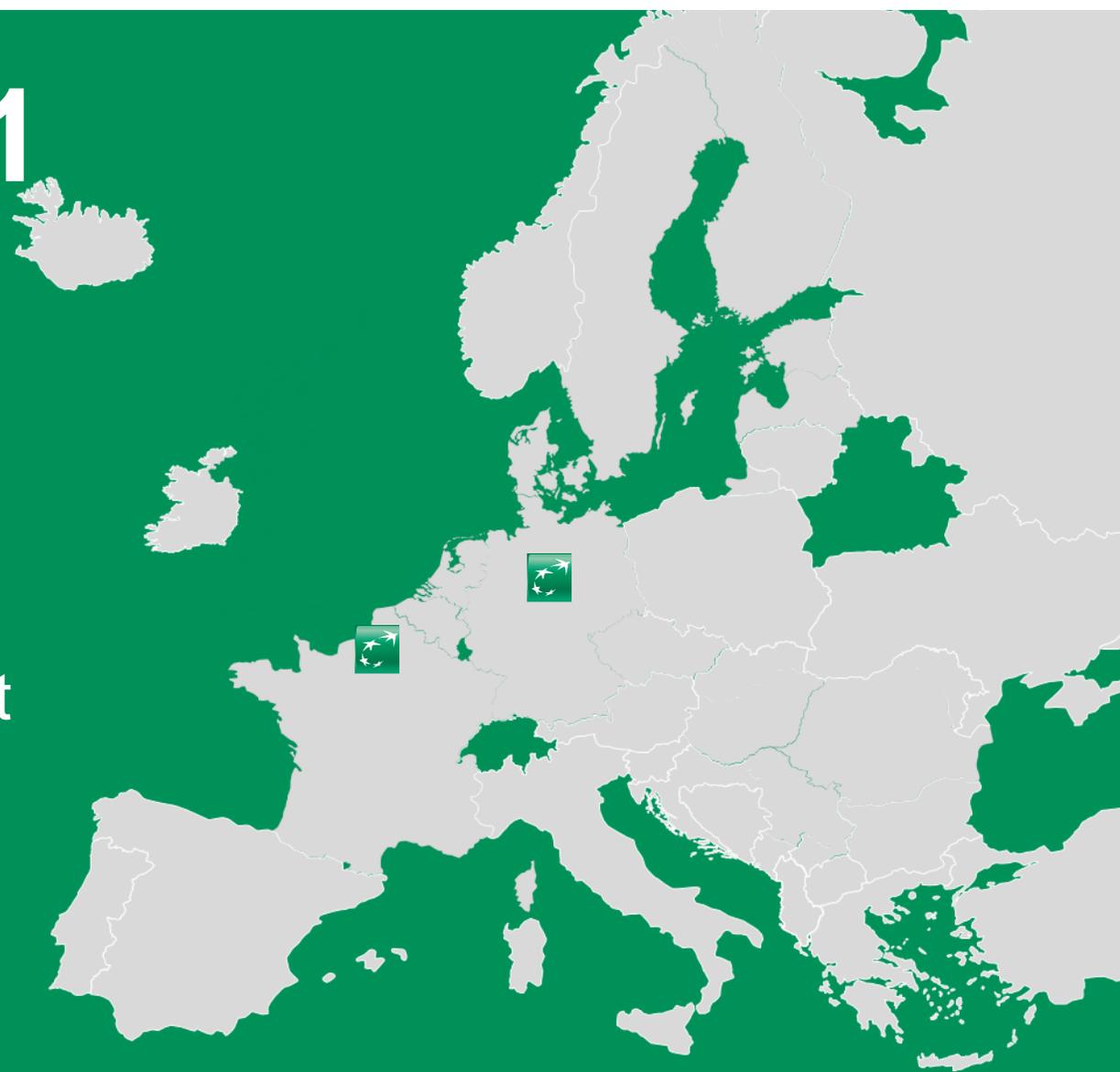
BREAKING NEWS

Scope Award 2021

Nominiert in der Kategorie

Institutional Real Estate Germany

**BNP Paribas Real Estate Investment
Management**



Cash.ONLINE

Teilen bei:     

12. April 2020, 00:36

Corona | Immobilien | Kommentare | Meinung

Corona und Immobilien: Platzt jetzt der gut gefüllte Preisballon?

Der längste Wohnungsmarktzyklus der Bundesrepublik hätte jetzt auch ohne Corona allmählich sein Ende gefunden. Ein Kommentar von Dr. Reiner Braun, Vorstandsvorsitzender der Empirica AG.



Wohnungsmarkt ist vorläufig außer Betrieb

Die Folgen der Corona-Pandemie treffen die Immobilienmärkte der besonders gefährdeten Länder hart. Doch die Entwicklung in China lässt hoffen.

Sha Hua, Astrid Dörner, Sandra Louven, Regina Krieger, Carsten Volkery, Hans-Peter Siebenhaar

28.03.2020 - 07:57 Uhr • Kommentare (14) | 

 Deutschlandfunk

Corona und der Immobilienmarkt

Ende eines rasanten Wachstums

Die Immobilienpreise sind in den vergangenen Jahren rasant gestiegen. Mit der Coronakrise drohen jetzt Mietausfälle und Verzögerungen auf den Baustellen. Ökonomen sehen daher eine Wende auf dem Immobilienmarkt. Wie sich die Verhältnisse neu sortieren, kommt auf die weitere Entwicklung an.

Von Jessica Sturmberg

Hören Sie unsere Beiträge in der Dlf Audiothek 

DER TAGESSPIEGEL

Das Ende steigender Mieten und Kaufpreise?

UPDATE 26.03.2020, 09:28 Uhr

Wie das Coronavirus den Immobilienmarkt beeinflussen könnte

Auch auf dem Wohnungsmarkt macht sich die Corona-Krise bemerkbar. Mieter und Immobilienkäufer könnten davon langfristig sogar profitieren. VON RALF SCHÖNBALL



Süddeutsche Zeitung

26. März 2020, 11:27 Uhr Immobilien

Corona-Krise könnte Wende am Immobilienmarkt bringen

Direkt aus dem dpa-Newskanal



zu verkaufen

AKTUELLES MARKTUMFELD – AUSWIRKUNGEN VON COVID-19

COVID-19-KRISE TRÜBT DIE STIMMUNG AN DEN IMMOBILIENMÄRKTEN

Immobilienklima (Deutschland)



BÜRO



HANDEL



LOGISTIK



HOTEL



WOHNEN

	BÜRO	HANDEL	LOGISTIK	HOTEL	WOHNEN
März	140,3	65,8	131,3	100,5	127,9
Mai	78,1	24,5	133,0	36,5	105,6
Aug.	70,1	29,8	122,7	28,7	127,8
	Δ -50%	Δ -55%	Δ -7%	Δ -71%	Δ 0%

COVID-19-Krise als ...

... Beschleuniger bestehender Entwicklungen/ Megatrends?

... zeitlich befristeter konjunktureller Effekt?

... disruptives Ereignis?

Quelle: Deutsche Hypo/ bulwiengesa

WOHNIMMOBILIEN

Der Immobilienboom findet kein Ende: Nachfrage nach Wohnungen steigt weiter

In Deutschland wurden 2019 mehr Eigentumswohnungen verkauft als im Vorjahr. Experten erwarten weiter steigende Preise – zumal private Käufer Konkurrenz bekommen. [Mehr...](#) Von

Kerstin Leitel

> Teilen Merken 3 Kommentare



„Offene Immofonds bleiben stabil“

„Die Anbieter verzeichnen weiterhin Mittelzuflüsse“, sagt Steffen Sebastian. Es könne zwar kurzzeitig zu Renditeeinbußen kommen. „Doch Homeoffice ist keine Dauerlösung. Büroflächen werden weiterhin gebraucht“

23.09.2020 | 10:00 Uhr von «Jörg Billina»



Immobilienpreise: Trotz Corona immer weiter rauf - diese Entwicklung erwarten Experten

Wer in Wohnungen investiert ist, profitiert vielerorts von steigenden Preisen. Selbst bei Bürohäusern scheint ein Absturz noch längst nicht ausgemacht. Was Berater jetzt wissen sollten.

21.09.2020 | 09:30 Uhr von «Bernhard Bomke»

ntv

RESSORTS | SPORT | BÖRSE | WETTER | TV | VIDEO | AUDIO | DAS BESTE

Mittwoch, 23. September 2020 14:05 Uhr Frankfurt | 13:05 Uhr London | 08:05 Uhr New York | 21:05 Uhr Tokio

21.09.2020 05:40

Verzögerter Dämpfer möglich

Immobilienpreise steigen trotz Krise weiter

Verpasst die Corona-Krise auch dem Immobilienmarkt einen Dämpfer? Viele potentielle Käufer und Bauherren hatten darauf gehofft. Doch bislang sieht es nicht so aus, als würde sich die Lage entspannen. Das zeigt auch eine neue Studie.

Frankfurt am Main, 6. Oktober 2020

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Investmentzahlen für das dritte Quartal 2020

Weiterhin starke Investmentmärkte: Umsatz in etwa auf Vorjahresniveau

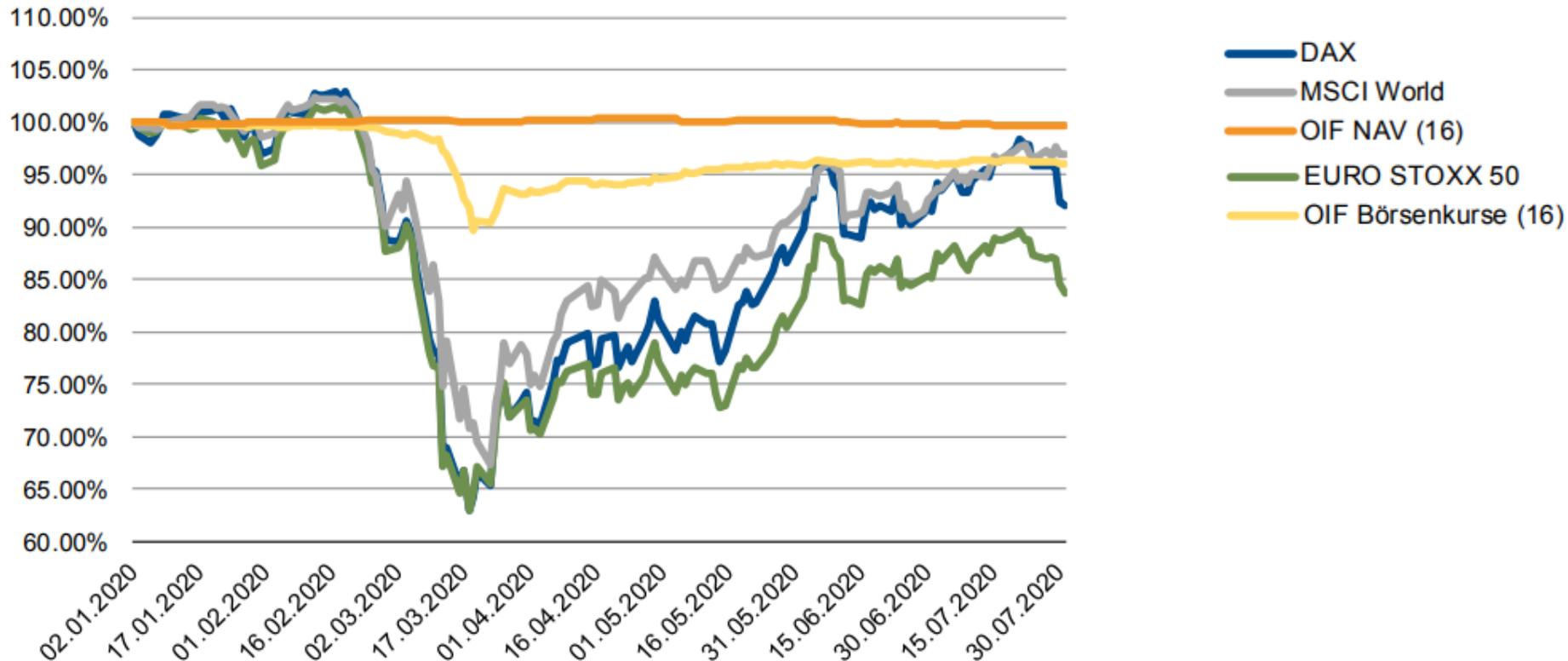
Auch im dritten Quartal 2020 zeigten sich die deutschen Investmentmärkte weiterhin lebhaft. Der in den ersten drei Quartalen erzielte Investmentumsatz liegt demzufolge mit gut 41,7 Milliarden Euro nur um 3 % unter dem außergewöhnlich guten Vorjahresergebnis. Rechnet man noch die Investitionen in Wohnimmobilien (ab 30 Einheiten) hinzu, die sich auf gut 16,6 Milliarden Euro belaufen, so ergibt sich ein Gesamtumsatz von knapp 58,4 Milliarden Euro. Dies zeigt die Analyse von BNP Paribas Real Estate. Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

Quelle: BNP Paribas Real Estate <https://www.realestate.bnpparibas.de/>

OIF – RELATIV SICHERER HAFEN IN STÜRMISCHEN ZEITEN

ASSETKLASSEN IM VERGLEICH

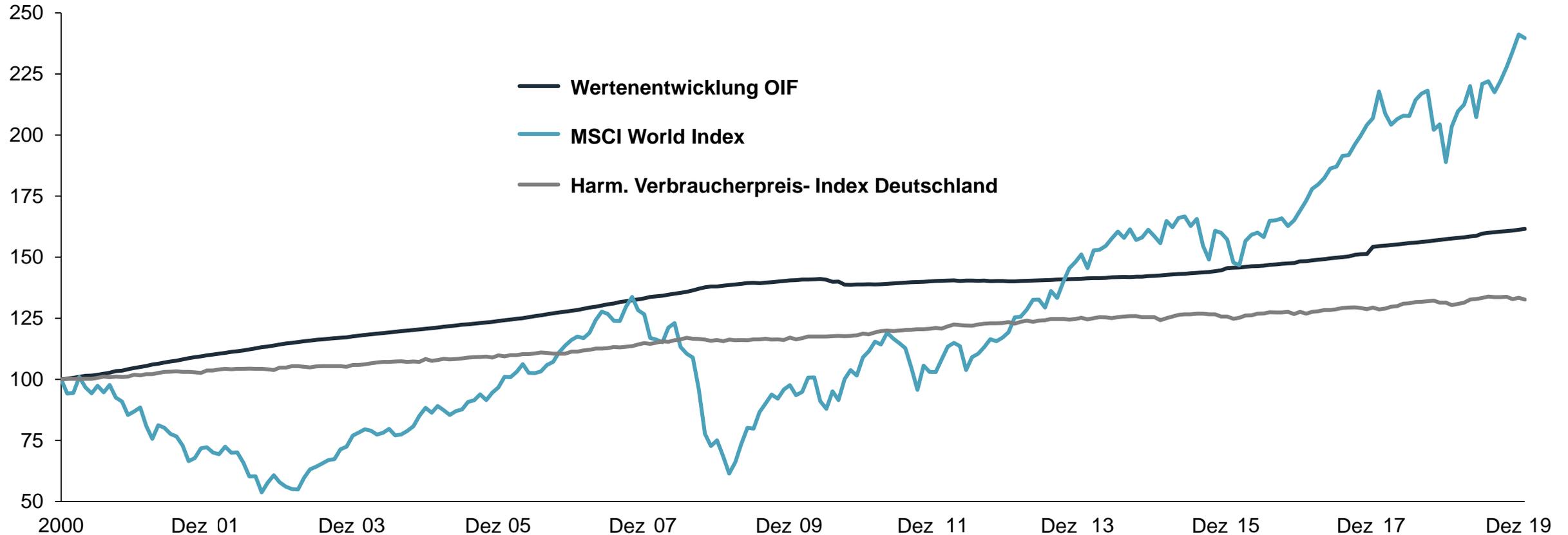
ENTWICKLUNG AKTIENINDIZES UND DURCHSCHNITTLICHE ENTWICKLUNG DER OFFENEN IMMOBILIENFONDS



Quelle: Scope Analysis; Börse Frankfurt, Hamburg, München und Stuttgart; Darstellung: Scope Analysis;
Stand: 31.03.2020. Berechnung: Durchschnitt der Schlusskurse der vier Börsen.

OFFENE IMMOBILIENFONDS – ATTRAKTIV UND STABIL

RELATIV GERINGE WERTSCHWANKUNG UND BEITRAG ZUM INFLATIONSAUSGLEICH



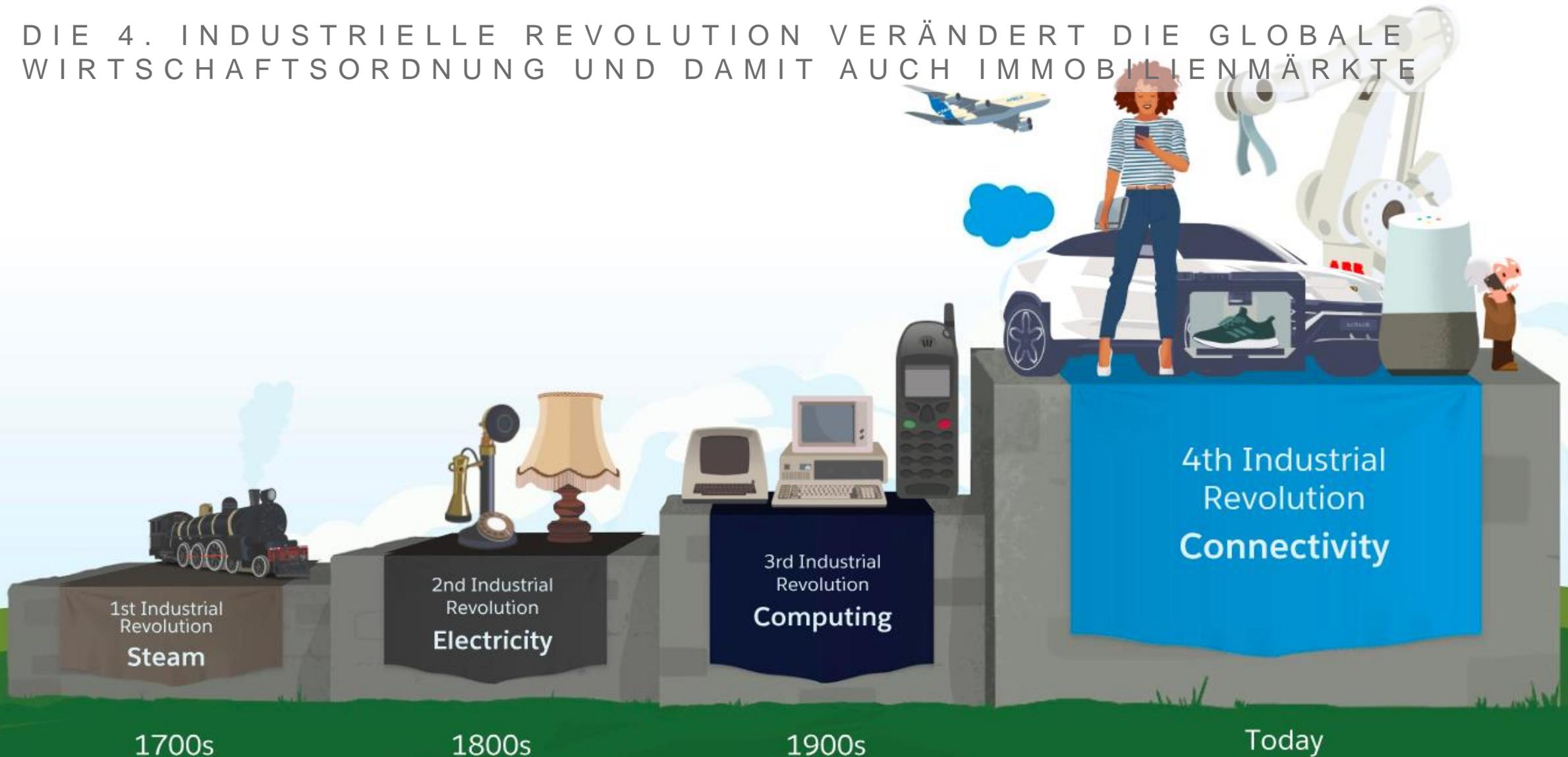
Quellen: BVI, MSCI, Destatis
Wertentwicklung Offener Immobilienfonds* und des globalen Aktienmarktes vs. Inflation in Deutschland (Index 2000 = 100)

MEGATRENDS



WARUM SPIELEN MEGATRENDS EINE ROLLE?

DIE 4. INDUSTRIELLE REVOLUTION VERÄNDERT DIE GLOBALE WIRTSCHAFTSORDNUNG UND DAMIT AUCH IMMOBILIENMÄRKTE





Unbekannter Fotograf: Blick auf Essen 1890 <https://segu-geschichte.de/wohnen/>



Gänßle + Hehr Neubau Wohnquartier Mühlbachareal Offenburg
https://www.gaenssle-hehr.de/sh_projects/neubau-wohnquartier-muehlbachareal-offenburg/



1999	Branche	Markt Kap. Mrd. \$	2019	Branche	Markt Kap. Mrd. \$
 Microsoft	Software/Tech	467	 Microsoft	Software/Tech	965
	Mischkonzern	334		Software/Tech	921
	Einzelhandel	205		Software/Tech	878
	Software/Tech	197		Software/Tech	809
	Gesundheit	190		Software/Tech	531
	Gesundheit	180		Holding/ Beteiligungsgesellschaft	499
	Software/Tech	175		Software/Tech	460
	Öl/Gas	171		Software/Tech	441
	Öl/Gas	163		Gesundheit	363
	Software/Tech	161		Bank	356

“ Megatrends sind die Wachstumstreiber der Zukunft ”

BNP Paribas MacStone, Offener Immobilienfonds

Digitalisierung

Alterung der Gesellschaft

Wandel der Lebensstile

BNP Paribas MacStone, Offener Immobilienfonds



MEGATREND DIGITALISIERUNG

New Work - Konnektivität - E-Commerce - Künstliche
Intelligenz - Digital Global Player - Big Data

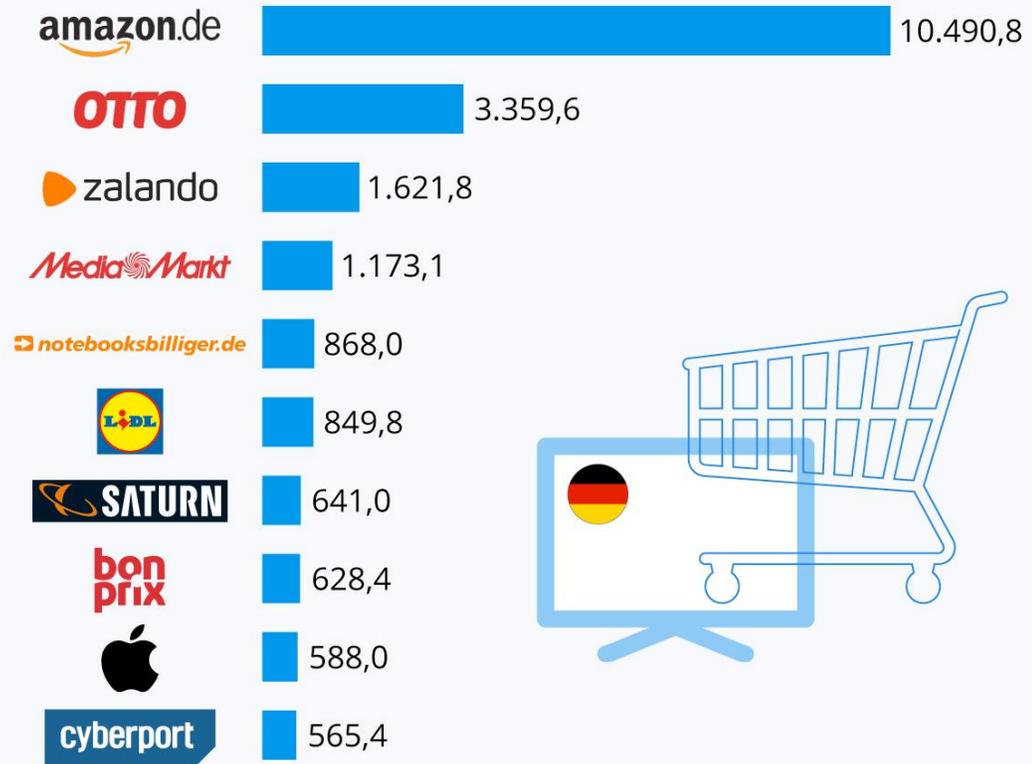
Top 100 Shops steigern Umsatz um 12%

Nettoumsatz der Top 100 Online-Shops in Deutschland (in Mio. Euro)*



Die Top 10 Online-Shops in Deutschland

In Deutschland erwirtschaftete Umsätze 2019 (in Mio. Euro)*



*Umsatzangaben beruhen auf Unternehmensinformationen und Statista-Hochrechnungen
Quelle: Statista/EHI –E-Commerce Markt Deutschland 2020



Quelle: <https://www.four-parx.com/produkte/four-parx-mach-2-logistik-innovationen/>

FLEXIBLE FLÄCHEN IM VORTEIL - NAHVERSORGUNG

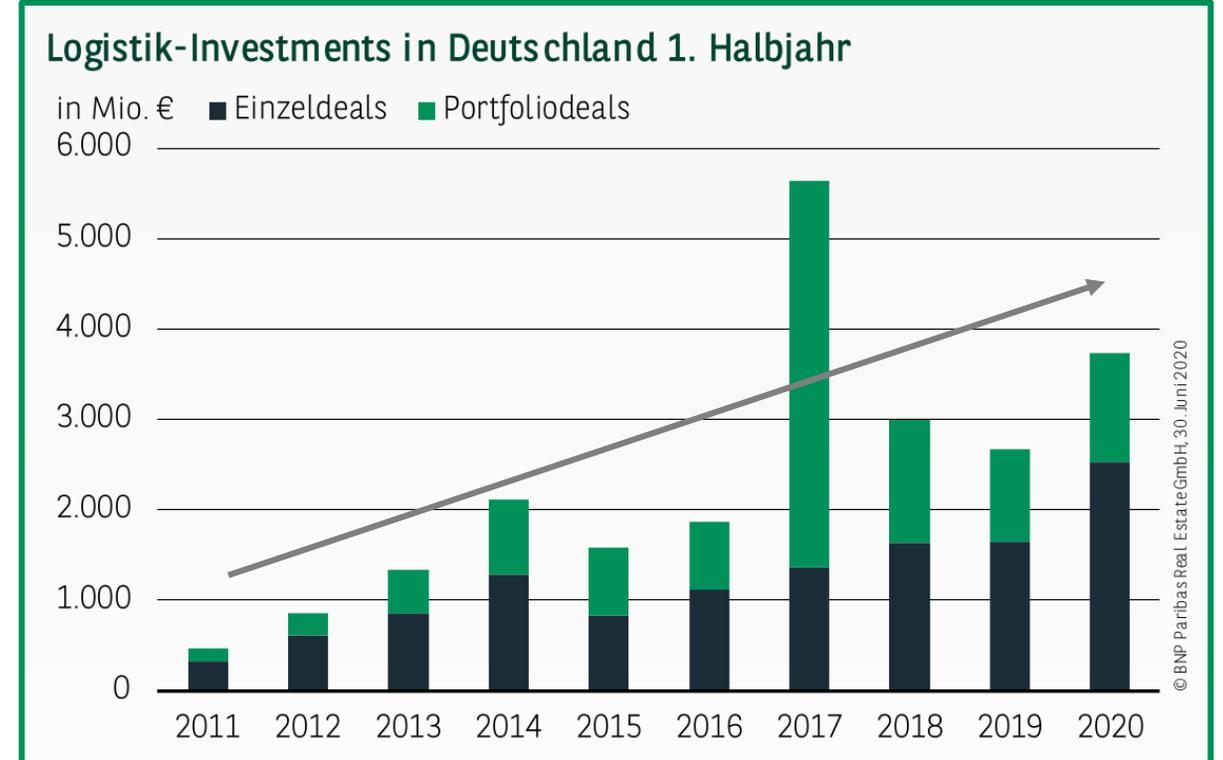
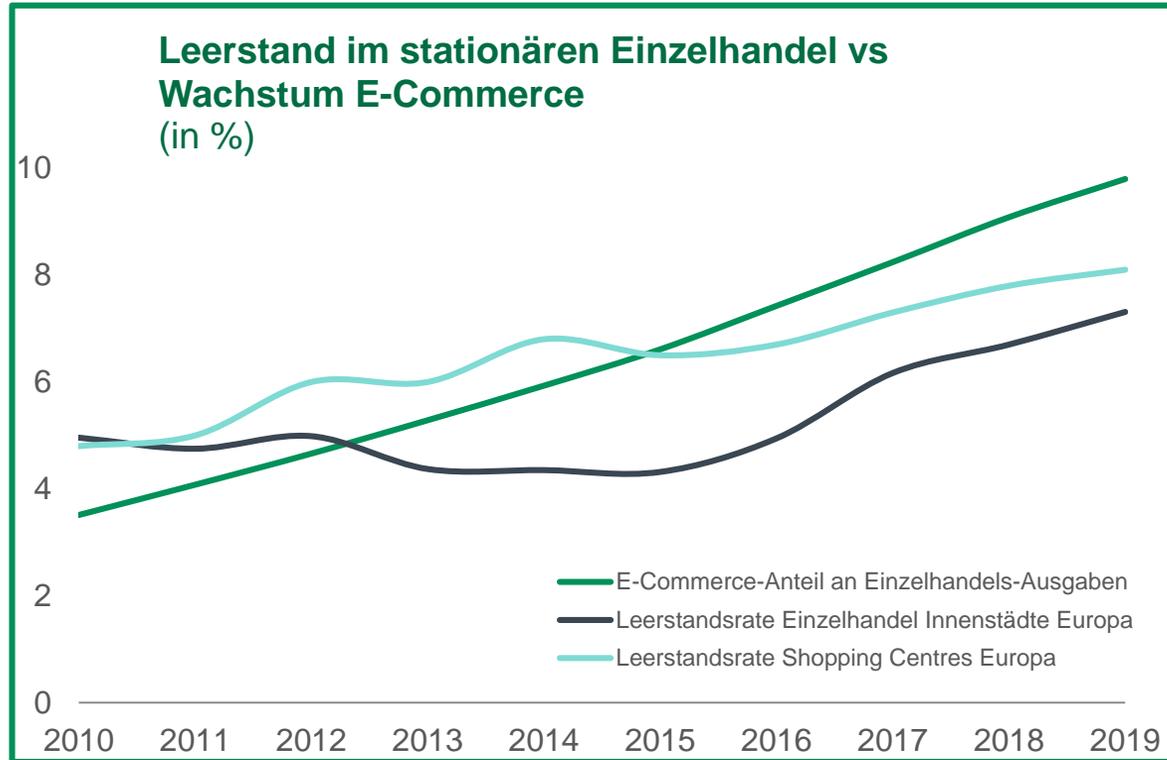


Quelle: REWE Group <https://www.rewe-group.com/de/unternehmen/vertriebslinien/rewe>

AKTUELLES MARKTUMFELD – EINZELHANDEL



EINZELHANDEL NOCH STÄRKER UNTER DRUCK, LOGISTIK MIT ZUSATZNACHFRAGE

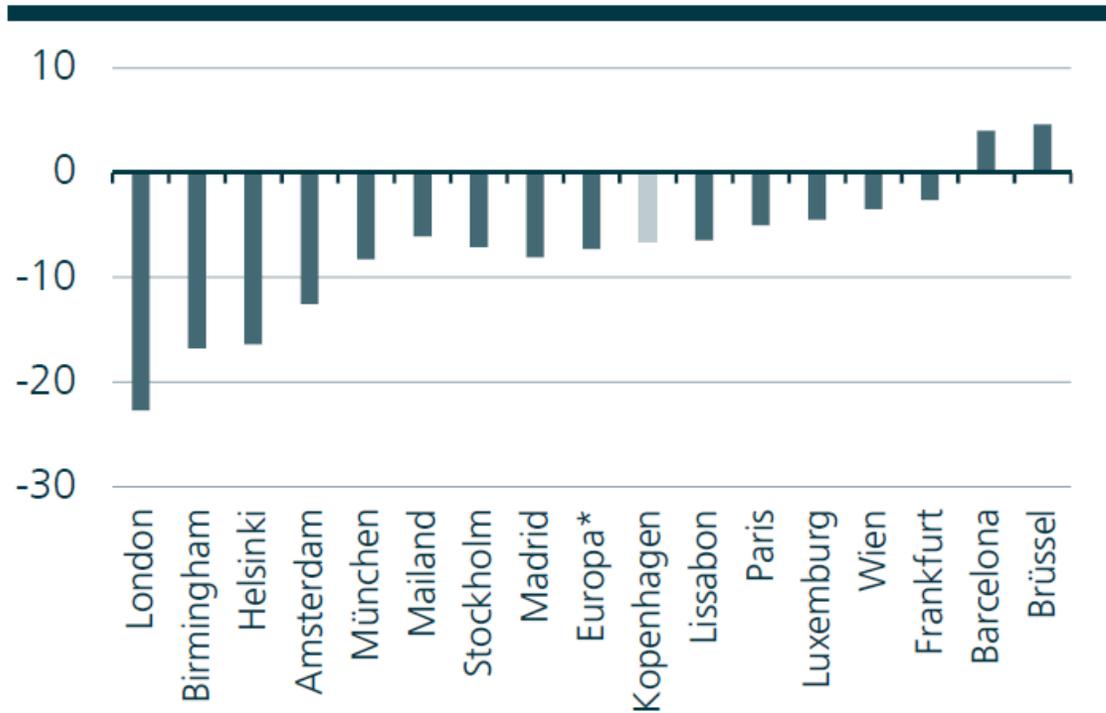


COVID-19 als Beschleuniger des Strukturwandel

- Veränderte Nachfrage im stationären Einzelhandel: geringerer Flächenbedarf, weniger Standorte (stagnierende / fallende Mieten)
- Zunehmende Umsätze im E-Commerce führen zu direkter Nachfrage nach Logistikflächen

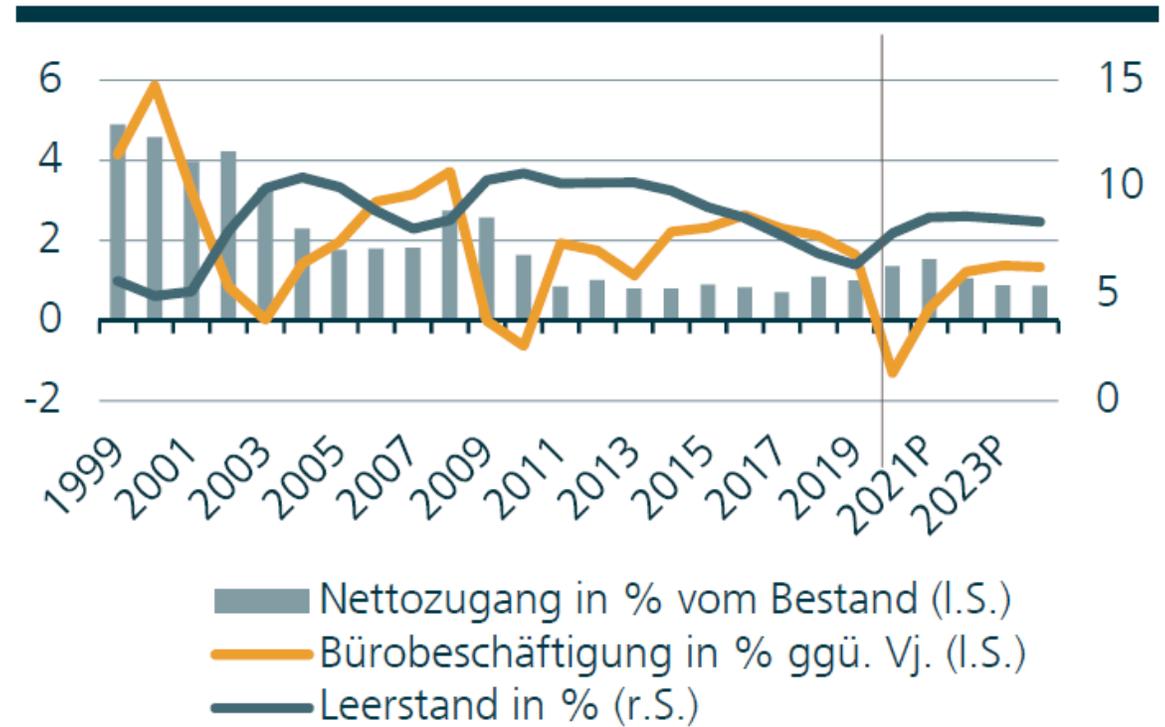


Abb. 7: Entwicklung Fläche je Nutzer seit 2011, %



Quelle: PMA, DekaBank; *ohne Osteuropa

Abb. 9: Angebot und Nachfrage Europa



Quelle: PMA, DekaBank

QUALITÄT STATT QUANTITÄT



ATTRAKTIVITÄT FÜR ARBEITNEHMER UND MEHR KOMMUNIKATIONSFLÄCHEN



Digitalisierung – spielentscheidende Rolle bei der Schaffung zukunftsfähiger Gebäude und Städte



MEGATREND DEMOGRAFISCHER WANDEL

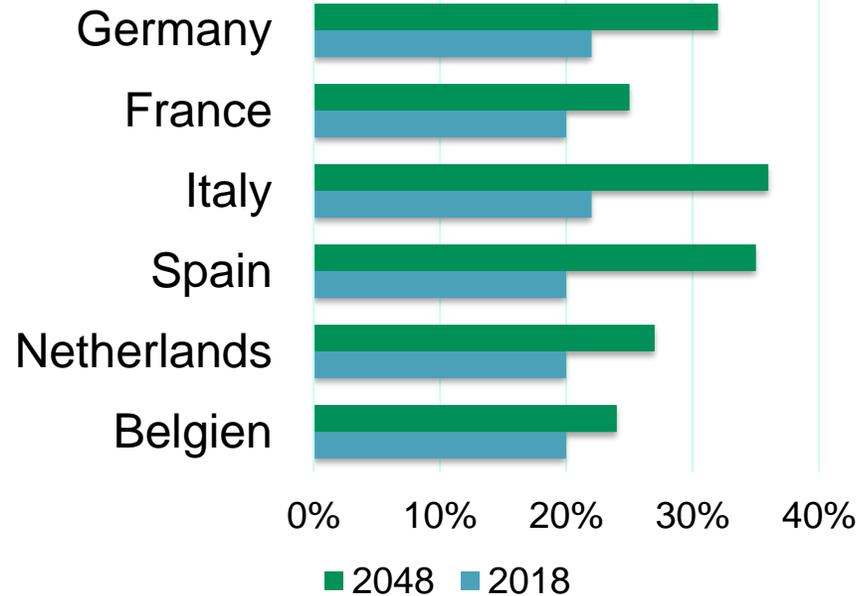
Landflucht – Schwarmstädte – Silver Society – Änderung der
Siedlungsstruktur

MEHR ÄLTERE MENSCHEN, LÄNGERE LEBENSDAUER



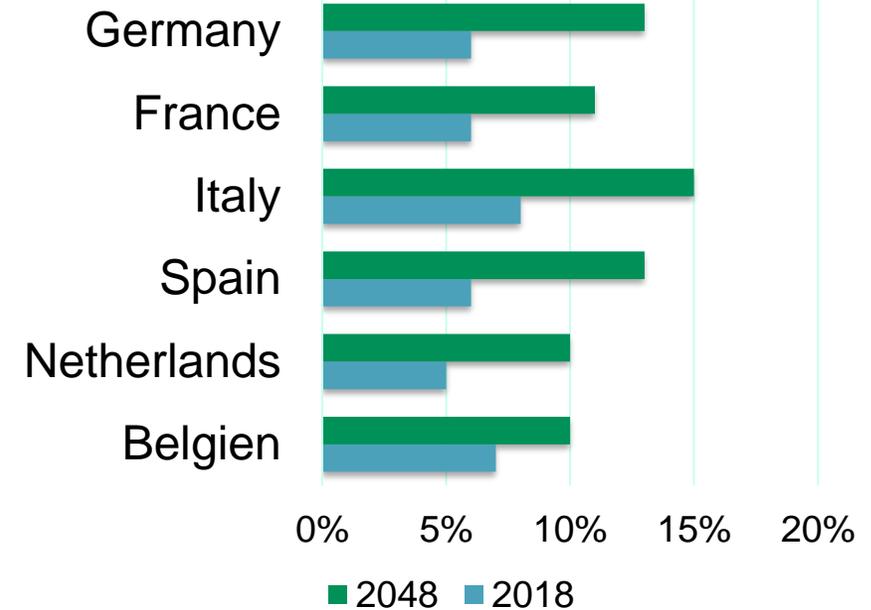
BEVÖLKERUNG 65+

(2018 -- 2048)



BEVÖLKERUNG 85+

(2018 -- 2048)



TREIBER DEMOGRAPHIE, WACHSENDE VERSORGUNGSLÜCKE



© BW Bestwert Immobilien GmbH



MEGATREND WANDEL DER LEBENSSTILE

Individualisierung – Erlebnisse - Freiheit - Community –
Selbstentfaltung – Urbanisierung

ERLEBNISSE & REISEN SIND DIE NEUEN STATUSSYMBOL

URLAUB WIRD IMMER WICHTIGER UND INDIVIDUELLER

Zukunft des Tourismus

Urlaub wird immer individueller

Von je 100 Befragten nennen als Urlaubswünsche für die Zukunft:



STIFTUNG FÜR ZUKUNFTSFRAGEN
EINE INITIATIVE VON BRITISH AMERICAN TOBACCO

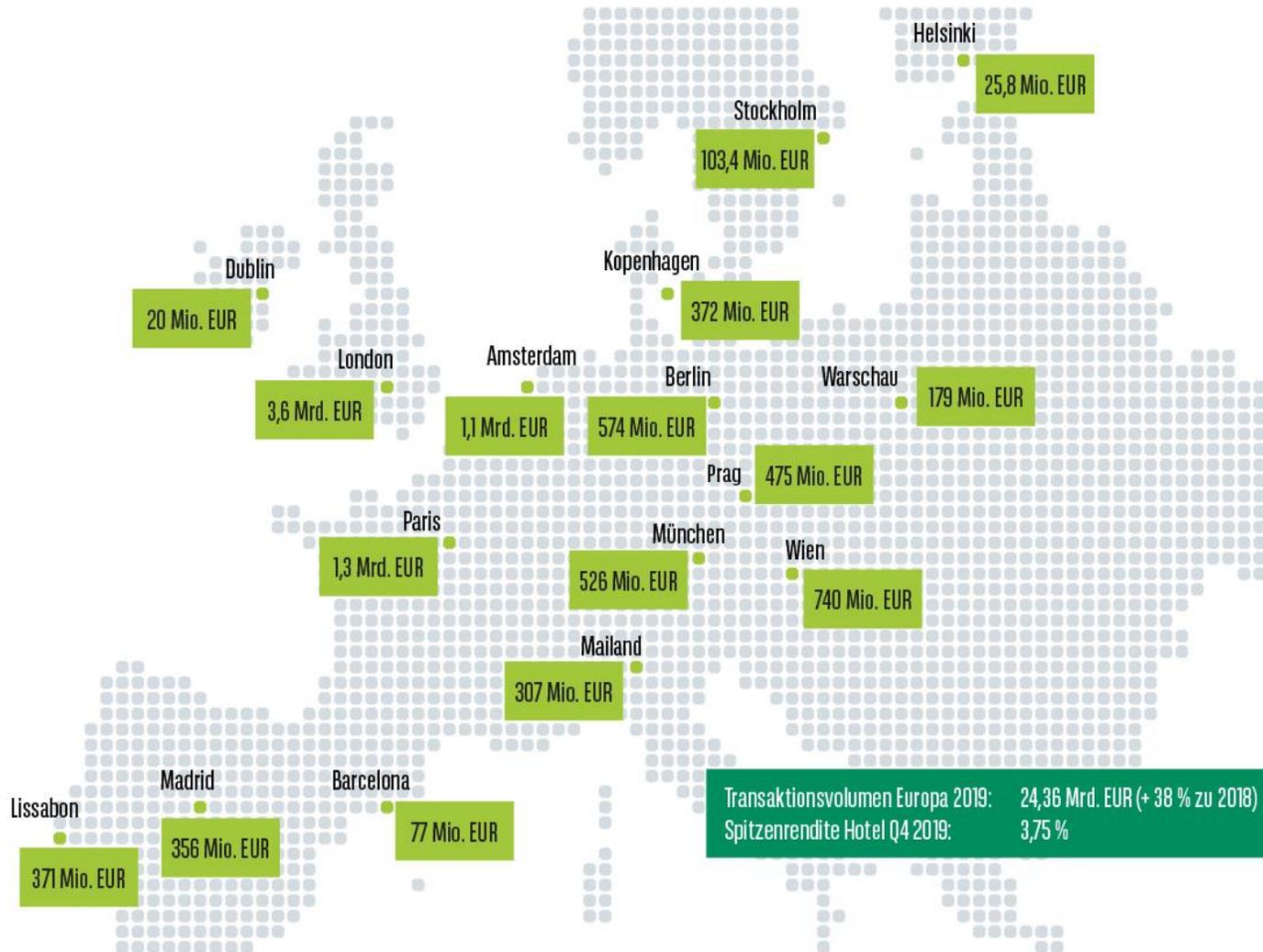
Reisen und Erlebnisse als neues Statussymbol

- Sättigung bei Besitztümer
- Wachsende Mittelschicht in Asien und Afrika
- Social Media immer wichtiger
- Mehr Individualreisen
- Trend zu Städtereisen
- Individualtourismus – multiple Urlaubsidentitäten

HOTELMARKT KEIN NISCHESEGMENT MEHR



TRANSAKTIONSVOLUMEN +38% (2018-2019)



- **Starker Zuwachs**
Europas Hotel-Investmenttransaktionen erlebten 2019 mit einem Jahresergebnis von 24,4 Mrd. EUR einen starken Zuwachs zum Vorjahr – weit entfernt von Nischensegment
- **Hoher Wettbewerb**
Spitzenankaufsrenditen um gute Hotelobjekte unter Druck – dennoch bietet die Branche mit 3,75% weiterhin einen Rendite-Spread von 115 Basispunkten gegenüber den Premium-Büro-Investments
- **München**
Gefragter Markt mit 526 Mio. EUR
Transaktionsvolumen an Position zwei in Deutschland und auf Rang sechs unter Europas Top-Märkten

SOCIAL MEDIA BESCHLEUNIGT INDIVIDUALISIERUNG

INDIVIDUALISIERUNG – ERLEBNISSE - FREIHEIT - COMMUNITY – SELBSTENTFALTUNG
URBANISIERUNG



BNP PARIBAS MACSTONE

Offener Immobilienfonds, ISIN: DE000A2DP6Y8



„ Schon heute in die Megatrends von morgen investieren“

BNP Paribas MacStone, Offener Immobilienfonds



Megatrends Fokus

Multi Sektor Strategie

Global Strategie

Signatory of:



DIVERSIFIKATION DURCH MULTI-SEKTOR STRATEGIE

SECHS NUTZUNGSARTEN



01 BÜRO

in zentraler Lage in tech-, kreativ- und wissenschaftsbasierten Standorten

04 WOHNEN

Wohnimmobilien in Ballungszentren

02 HANDEL

Nahversorgung sowie gemischte Nutzung

05 HOTEL

Stadt- und Freizeithotellerie in etablierten Märkten

Erster Ankauf

03 LOGISTIK

Logistik-Hubs in Transitkorridoren und City-Logistik in Ballungsgebieten

06 GESUNDHEIT

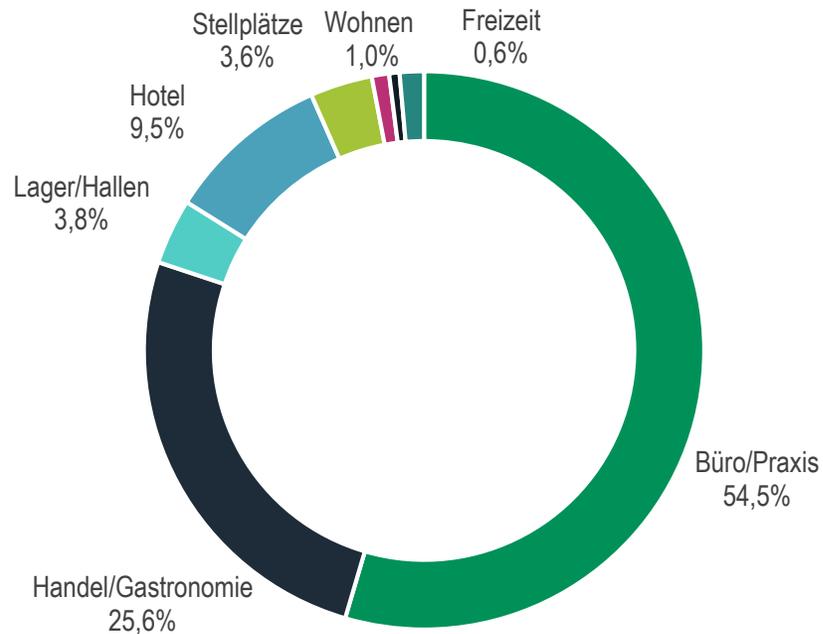
Gesundheitsimmobilien, betreutes Wohnen und medizinische Versorgungseinrichtungen in Ballungszentren

EXPERTISE UND AKTIVES MANAGEMENT WERDEN WICHTIGER

NUTZUNGSARTEN

Der OIF-Markt in Deutschland*

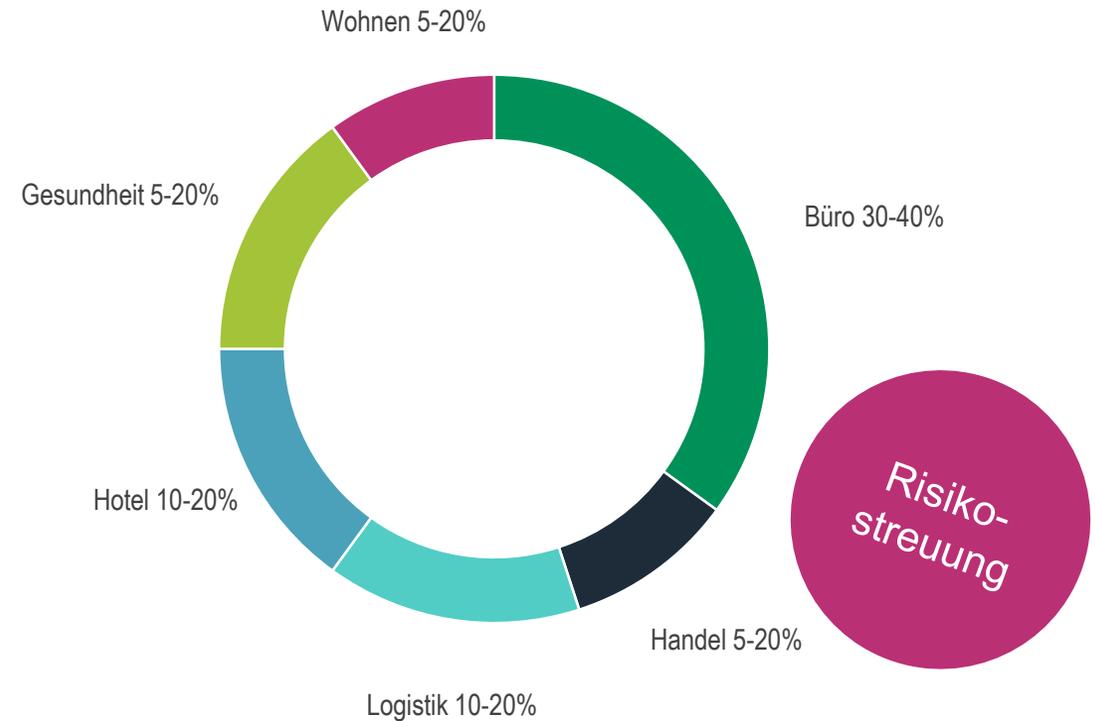
Herkömmlicher Ansatz mit Fokus auf Büro- und Handelsimmobilien



*Quelle: BVI

BNP Paribas MacStone**

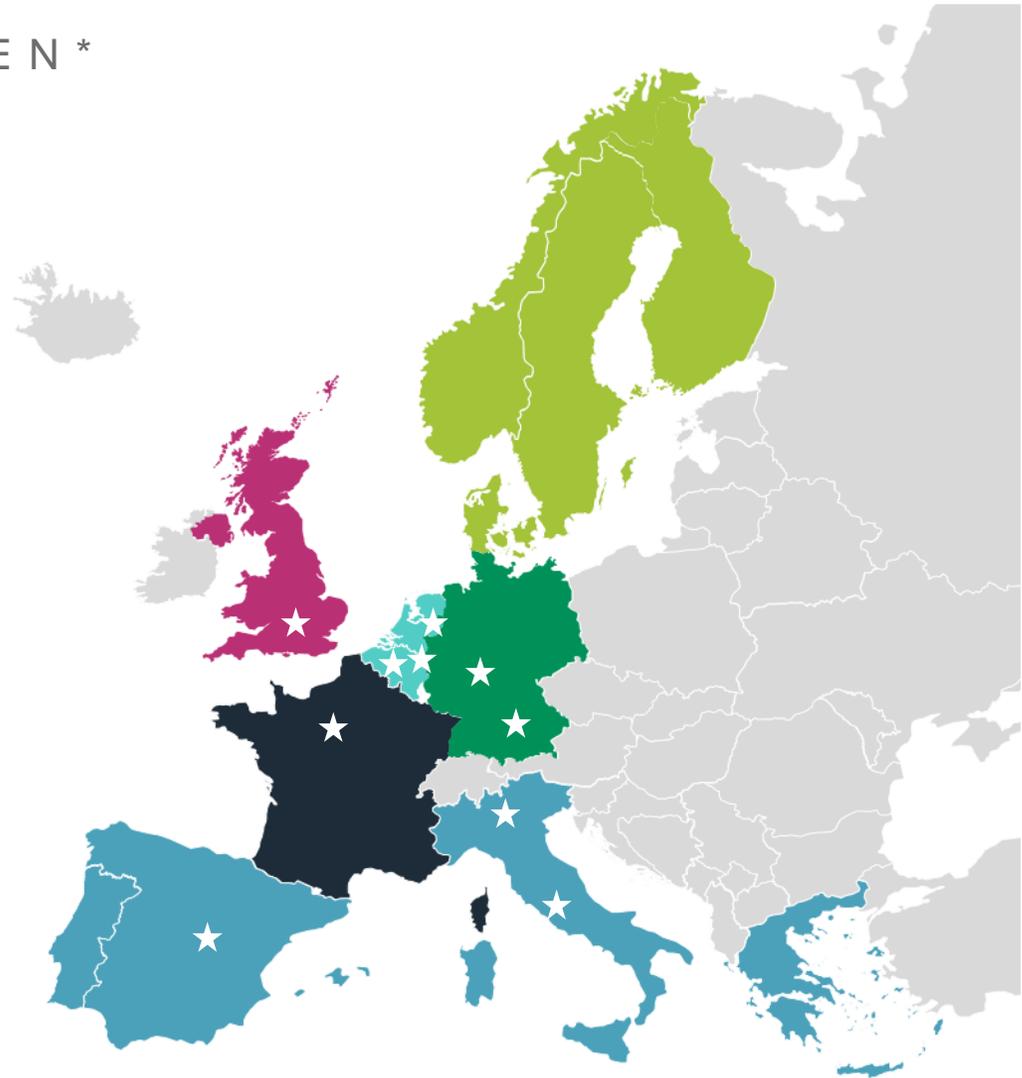
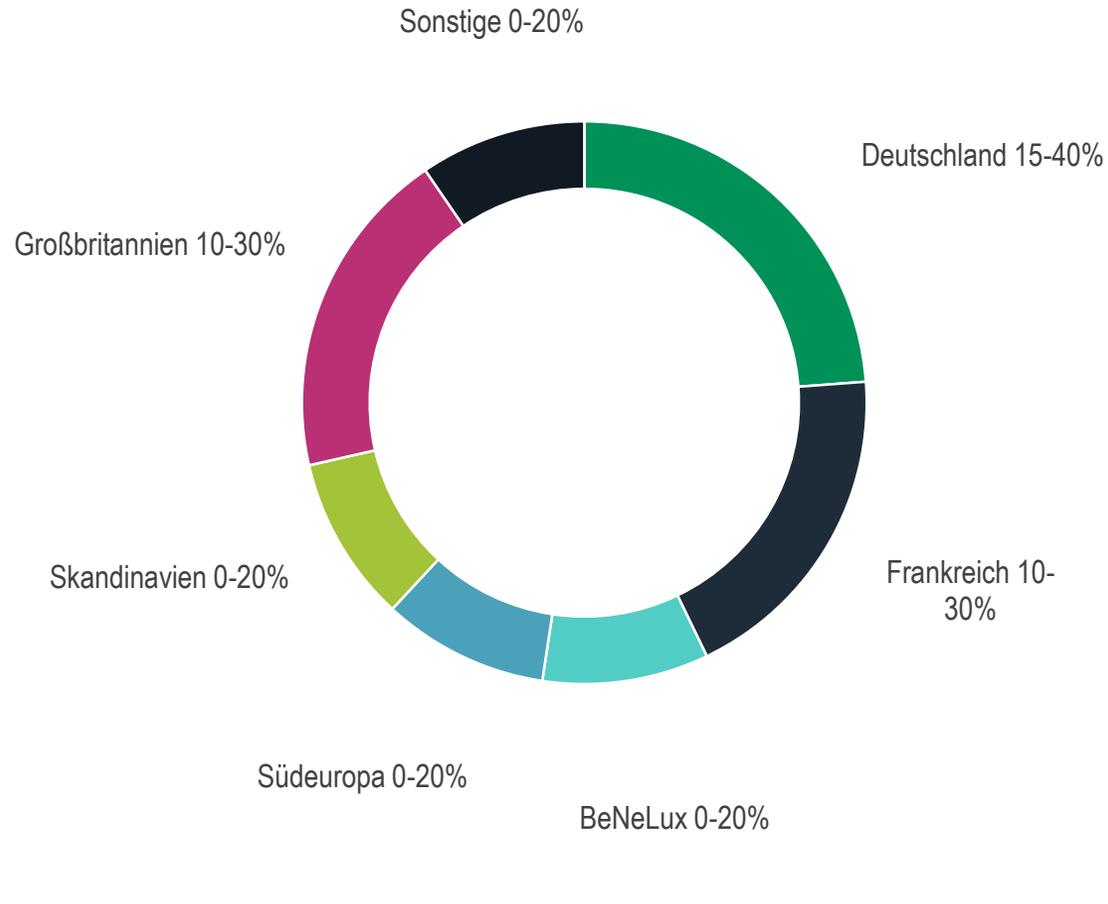
Diversifikation durch Multi-Sektor Strategie



** Indikative mittelfristige Zielallokation nach Nutzungsarten

GLOBALER FONDS MIT FOKUS AUF EUROPA

DIVERSIFIKATION NACH REGIONEN *



*indikative mittelfristige Allokation

☆ BNP Paribas REIM mit 10 Büros in 8 Ländern

yes, we're
OPEN!

MACSTONE PORTFOLIO

Tourismus
&
Business



BOLD HOTEL MÜNCHEN

Megatrend Wandel der Lebensstile

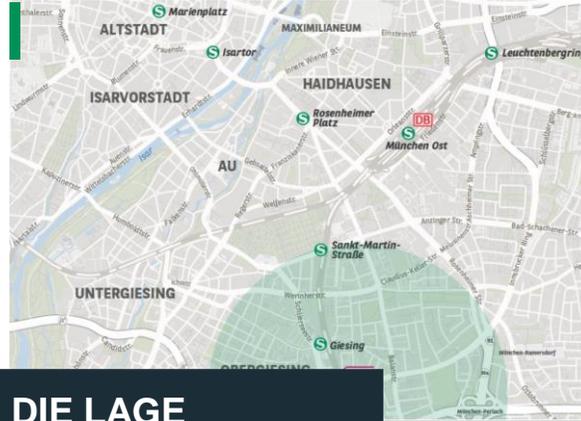
ERLEBNISSE & REISEN SIND DIE NEUEN STATUSSYMBOLS

BOLD HOTEL, MÜNCHEN



DAS GEBÄUDE

- Baujahr 2013
- Modernes Mid-Market-Designhotel
- German Brand Award 2019 in der Kategorie "Industry Excellence in Branding Tourism"
- 142 Zimmer, einige mit Kochnische und Terrasse



DIE LAGE

- Metropole München eine der bevorzugten Investitionsmärkte in Deutschland
- Stark im Tourismus und im Business Bereich
- Lage zwischen der Messe in München Riem und Innenstadt/Hauptbahnhof
- 200m zum Mittleren Ring, 5 min zur Autobahn A8 Richtung Salzburg



DAS INVESTMENT

- **Langlaufender Mietvertrag über 20 Jahre bieten lange Cash-Flow-Sicherheit für den Anleger**
- 12 Monate Mietkaution
- Etablierter und diversifizierter Betreiber mit sehr guter Bonität und hervorragendem Track-Record
- Antizyklisches Investment mit Sicherheitsmarge und umfangreichen Sicherheiten

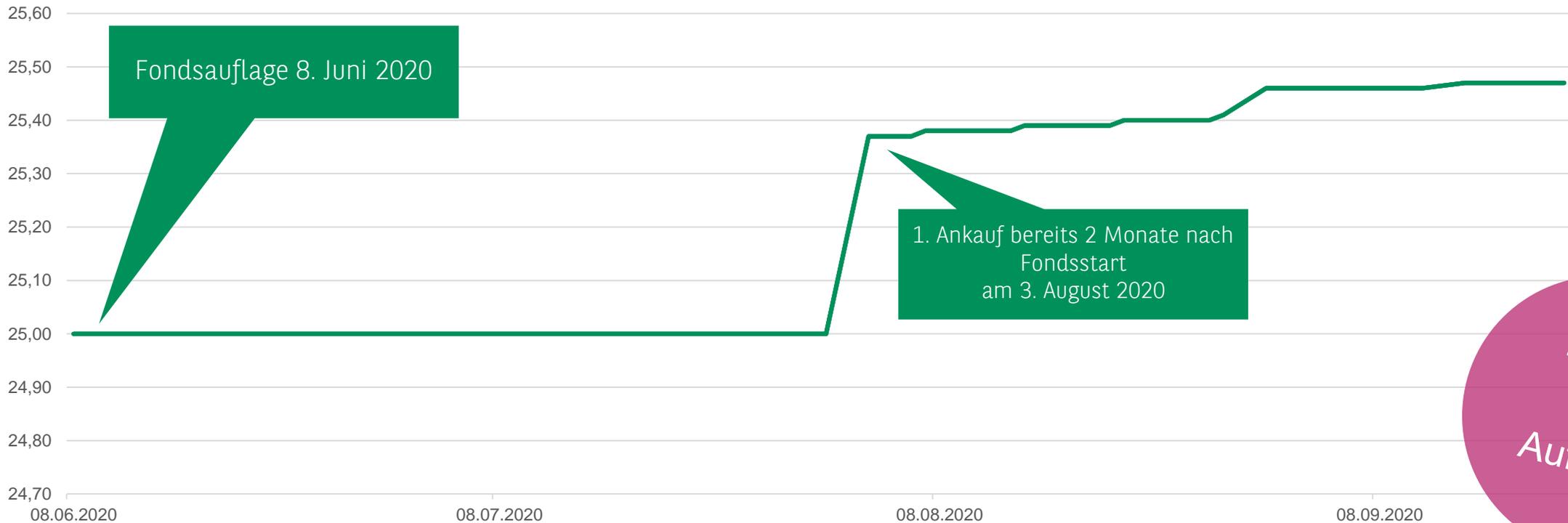
2,5-3%

ZIELRENDITE
BNP PARIBAS MACSTONE

Durchschnittliche Zielrendite p.a. auf 10 Jahre

HERVORRAGEND GESTARTET

***ZEITRAUM: 08.06.2020 – 30.09.2020**

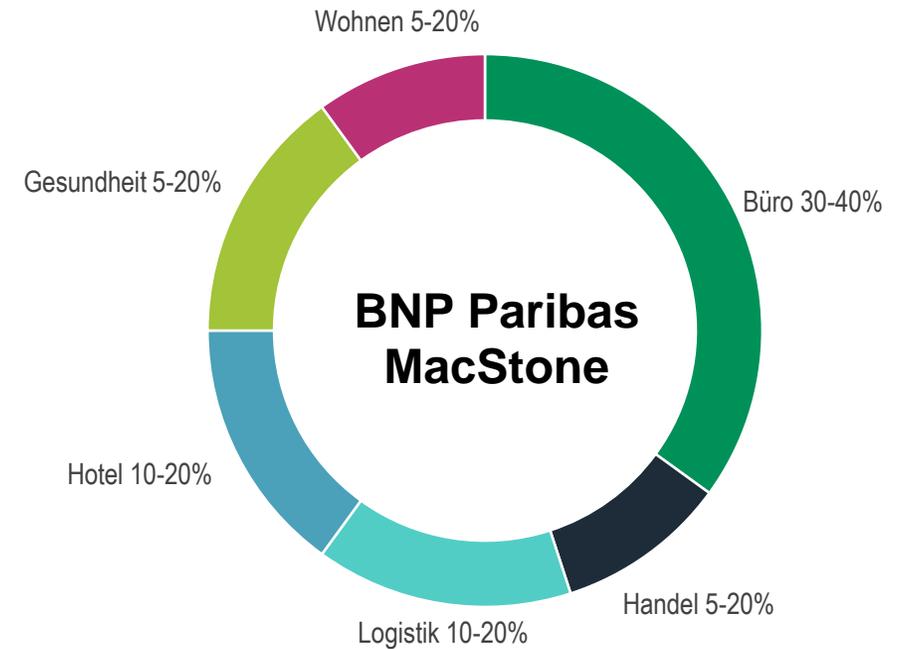
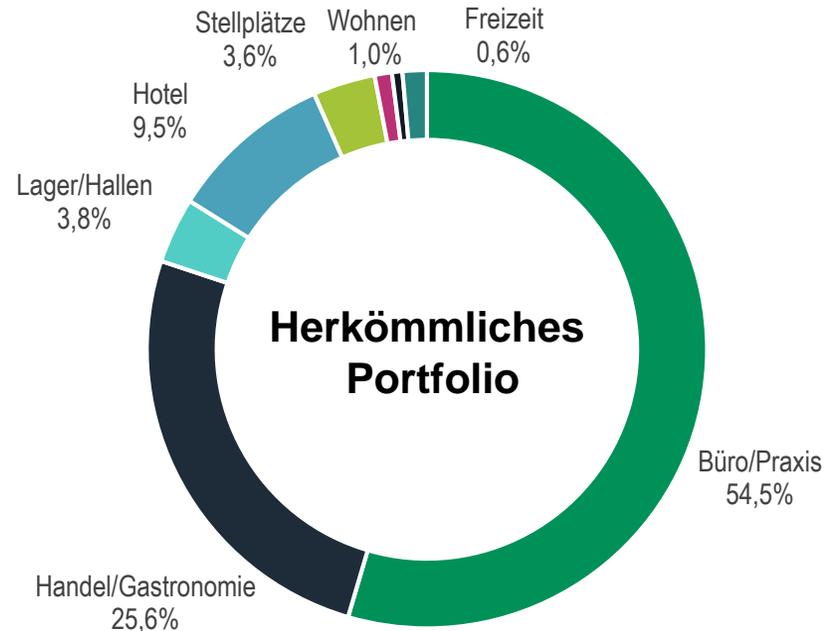


FONDSDATEN

Fondsname	BNP Paribas MacStone Anteilklasse P
Kapitalverwaltungsgesellschaft	BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Kategorie	Offener Immobilienfonds
Währung	Euro
Aufledgedatum	8. Juni 2020
ISIN	DE000A2DP6Y8
WKN	A2DP6Y
Ausgabeaufschlag	Bis zu 5%
Rücknahmeabschlag	0%
Geschäftsjahr	01.10. – 30.09.
Regionale Aufteilung	Global mit Fokus auf Europa
Nutzungsarten	Büro, Handel, Logistik, Wohnen, Gesundheit, Hotel
Ausschüttung	Jährlich
Fondsmanager	BNP Paribas Real Estate Investment Management
Verwaltungsvergütung	1% (aktuell 0,7%)
Mindestanlage	250 EUR*
Sparplanfähig	Ja*
Mindestanlagehorizont	5 Jahre (gemäß Wesentliche Anlegerinformationen) nach Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) Mindesthaltefrist 24 Monate Kündigungsfrist 12 Monate
Verwahrstelle	BNP Paribas Securities Services S.C.A.
Fondsbesteuerung	80% Teilfreistellung (bei Immobilienfonds mit überwiegend ausländischen Immobilien)

*In Abhängigkeit von der Depot führenden Stelle

SCHON HEUTE IN DEN IMMOBILIENMARKT DER ZUKUNFT INVESTIEREN



Viele Immobilien = Diversifikation



Zukunftsstrategie

Keine Altlasten

Gute Renditeerwartung



Vorteil Privatanleger:
Diversifikation UND Zukunftsstrategie

Zukunftsstrategie

Sichere Sachwertanlage

6 Nutzungsarten

Dauerhafte Verfügbarkeit

BNP Paribas MacStone



ALEXANDER JOSTES

LEITER VERTRIEB WHOLESALÉ

TELEFON: +49 (0)69 29899-897
ALEXANDER.JOSTES@BNPPARIBAS.COM



CHRISTIAN MÜLLER

SENIOR WHOLESALÉ MANAGER

TELEFON: +49 (0)69 29 899 898
CHRISTIAN.MUELLER@BNPPARIBAS.COM



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

#BNPPARIBASMACSTONE

www.reim.bnpparibas.de

Disclaimer

Die Weitergabe dieser Präsentation ist nicht gestattet. Sie hat lediglich informativen Charakter und soll einen allgemeinen, auszugsweisen Überblick geben. Dieses Dokument kann nicht zur Grundlage vertraglicher Vereinbarungen mit uns gemacht werden. Trotz sorgfältiger Erstellung dieses Dokuments können Fehler nicht ausgeschlossen werden. Es wird keine Haftung für die Aktualität, Richtigkeit oder Vollständigkeit der hierin enthaltenen Informationen übernommen. Soweit dieses Dokument Aussagen und Prognosen enthält, die auf Erwartungen bezüglich künftiger Entwicklungen beruhen, wird darauf hingewiesen, dass diese Annahmen nach bestem Wissen getroffen wurden, aber nicht eintreten müssen. Es werden keine Zusicherungen zu diesen Prognosen und Aussagen gemacht. Etwaige vorvertragliche Beziehungen zu uns unterliegen ausschließlich deutschem Recht. Die Inhalte dieses Dokuments sind das geistige Eigentum unseres Unternehmens. Jede weitere Verwendung sowie die Weitergabe an Dritte im Original, als Kopie, in Auszügen, elektronischer Form oder durch eine inhaltsähnliche Darstellung bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH.