

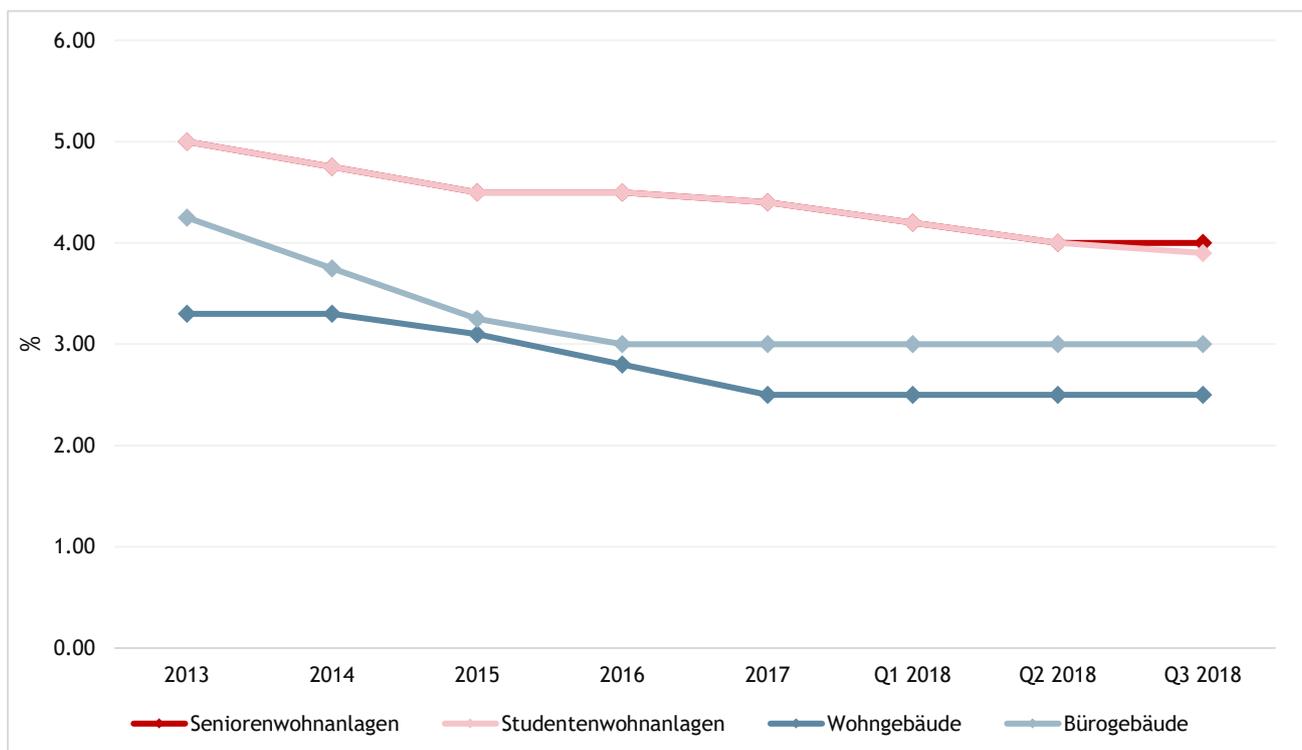
MONATLICHES UPDATE ZUR EUROPA-RESEARCH

OKTOBER 2018

NICHT-TRADITIONELLE BEREICHE: SCHWERPUNKT SENIOREN- UND STUDENTENWOHNANLAGEN

- In den letzten Jahren haben institutionelle Anleger zunehmend ihr Engagement auf die Bereiche nicht-traditionelle oder alternative Objektarten verlagert, die im ersten Halbjahr 2018 14% der gesamten Direktanlagen in europäischen Immobilienmärkten ausmachten.
- Senioren- und Studentenwohnanlagen bieten einen attraktiven Renditeaufschlag von 150 Basispunkten gegenüber üblichen Wohnimmobilienportfolios, profitieren aber dennoch vom gleichen defensiven Charakter wie übliche Anlagen.
- Neue Vorgehensweisen in der Datengewinnung ermöglichen Anlegern eine bessere Identifizierung von Mikrostandorten, an denen die Unausgewogenheit von Angebot und Nachfrage höchst attraktive Perspektiven für die Bereiche Studenten- und Seniorenwohnanlagen bietet.
- In Frankreich erfährt der Markt für Studentenwohnungen derzeit einen großen Zuwachs, Änderungen im Bildungssystem könnten jedoch zu Nachfragerückgängen und Fluktuationssteigerungen führen.
- Der Markt für Seniorenwohnanlagen bietet Anlegern aufgrund der hohen Nachfrage, hohen Auslastung und geringer Fluktuation sowie diversifizierter Ertragsmodelle für den Betreiber attraktive Anlagemöglichkeiten.
- Derzeit konzentrieren sich die Seniorenwohnanlagen in Deutschland vorwiegend auf ein höheres Niveau der medizinischen Versorgung, woraus sich Spielraum für bezahlbare Alternativen mit etwas weniger Betreuung für die Zukunft ergeben könnte.

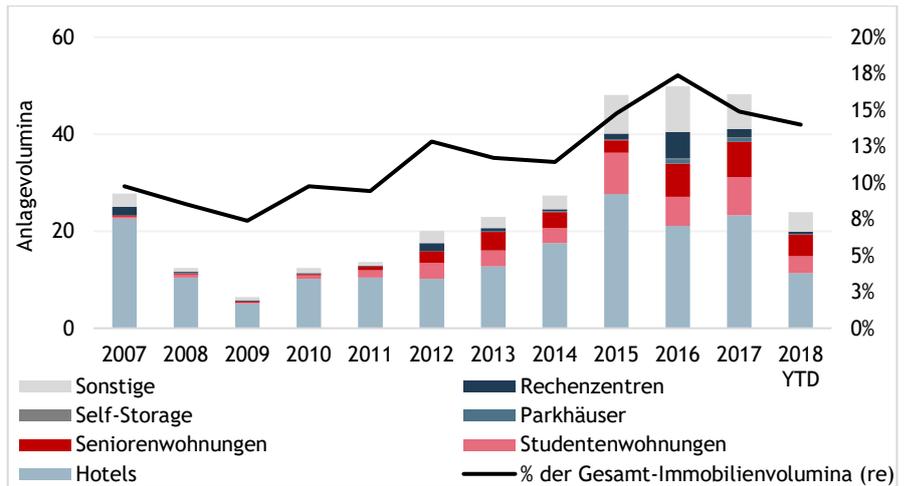
IN FRANKREICH BIETEN SENIOREN- UND STUDENTENWOHNANLAGEN ATTRAKTIVE RENDITEAUFSCHLÄGE GEGENÜBER ÜBLICHEN WOHNIMMOBILIEN



Quellen: JLL, CBRE & AEW

ALTERNATIVE IMMOBILIENBEREICHE MACHEN 14% DES TRANSAKTIONSVOLUMENS (MRD €) IN EUROPA AUS

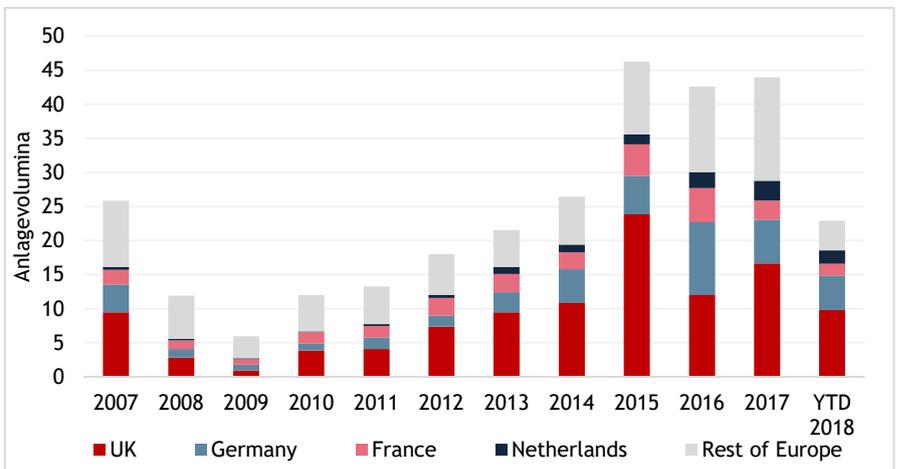
- Seit 2010 verlagern Anleger ihr Engagement auf nicht-traditionelle Immobilienbereiche wie zum Beispiel Hotels, Senioren- und Studentenwohnungen, Pflegeheime, Parkhäuser, Selfstorage- und Rechenzentren.
- Der Anteil der Nischenimmobilien macht inzwischen 14% des Immobilienanlage-marktes in Europa aus.
- Das größte Segment der nicht-traditionellen Objektarten sind Hotels, gefolgt von Senioren- und Studentenwohnanlagen.



Quellen: RCA & AEW. Per Oktober 2018

VEREINIGTES KÖNIGREICH RICHTUNGSWEISEND FÜR ALTERNATIVE IMMOBILIENANLAGEN IN EUROPA (MRD €)

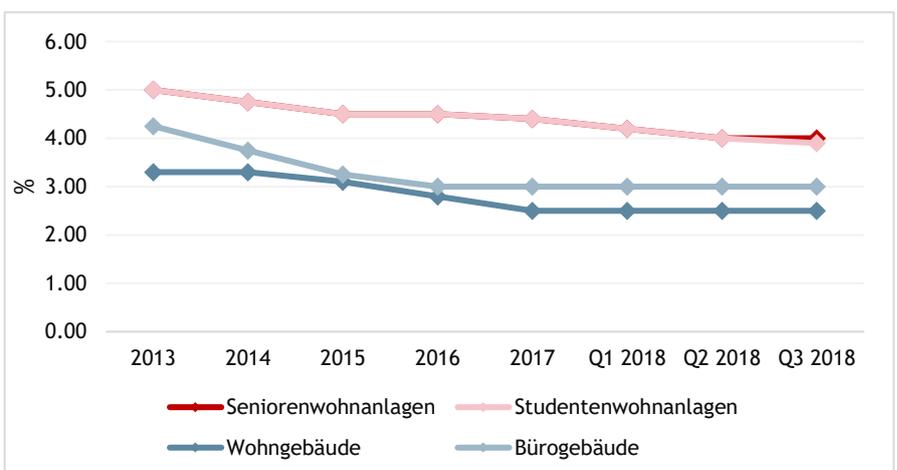
- Über 40% der Anlagen in alternative Immobilienobjekte des laufenden Jahres befinden sich allein im Vereinigten Königreich.
- Nach unserer Einschätzung versprechen daher alternative Anlagesegmente große Wachstumschancen in Kontinentaleuropa.
- Jeder alternative Bereich hat sein eigenes, spezifisches Geschäftsmodell, seine Betriebsrisiken und entsprechenden Renditeprofile.
- Dieser Bericht konzentriert sich auf Studenten- und Seniorenwohnanlagen, bei denen typischerweise ein professioneller Betreiber das gesamte Objekt von einem Anleger mietet und die Bewohner als Untermieter wiederum die Einheiten gemeinsam mit einer Palette von Dienstleistungen vom Betreiber mieten.



Quellen: RCA & AEW. Per Oktober 2018. Nischenbereiche umfassen Immobilien wie Hotels, Studenten- und Seniorenwohnanlagen, Pflegeheime, Arztpraxen, Parkhäuser, Rechenzentren und Selfstorage

IN FRANKREICH BIETEN SENIOREN- UND STUDENTENWOHNPANLAGEN ATTRAKTIVE RENDITEAUFSCHLÄGE GEGENÜBER ÜBLICHEN WOHNIMMOBILIEN

- Anleger verlagern ihr Engagement auf Studenten- und Seniorenwohnanlagen aufgrund des Renditeaufschlags, den diese Nischenbereiche gegenüber üblichen Wohngebäuden bieten.
- In Frankreich bieten beide Bereiche eine Spanne von mehr als 150 Basispunkten gegenüber Spitzen-Wohnlagen und mehr als 100 Basispunkten gegenüber Spitzen-Bürolagen.
- Spitzenrenditen für Studenten- und Seniorenwohnanlagen folgen den gleichen Verlaufskurven wie in anderen Bereichen - sie gingen von 4,50% im Jahr 2016 auf 3,90% bzw. 4,00% heute zurück. Wohn- und Bürokomplexe behielten über den gleichen Zeitraum eine stabile Spanne.
- Mit der weiteren Entwicklung dieser alternativen Bereiche ist ein weiterer Rückgang der Rendite zu erwarten.

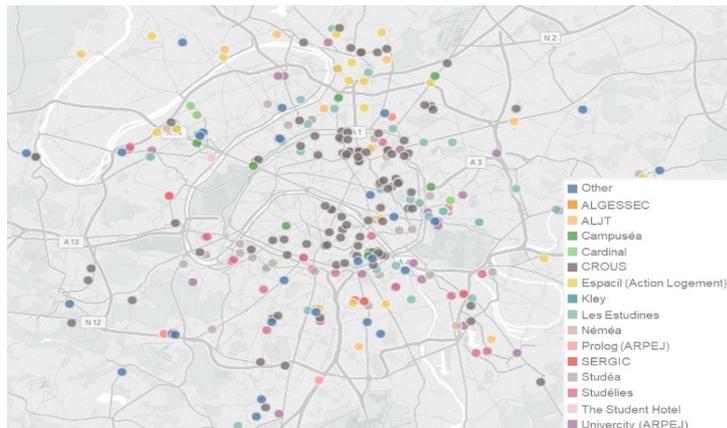


Quellen: JLL, CBRE & AEW

BEI STUDENTENWOHNUNGEN SOLLTE DAS GLEICHGEWICHT ZWISCHEN ANGEBOT UND NACHFRAGE AUF MIKROEBENE GEMESSEN WERDEN

- Der Mangel an Studentenwohnungen hat die Mieten im Großraum Paris 2018 auf 686 € pro Monat getrieben, so das Ergebnis unseres Web Scrapings.
- Neue Angebote aus dem privaten wie dem öffentlichen Bereich konnten die Mietpreise abmildern.
- In Frankreich wurden in den letzten fünf Jahren 40.000 neue Schlafplätze durch staatliche Anbieter bereitgestellt; für die kommenden fünf Jahre sind 60.000 weitere neue Schlafplätze geplant.
- In Paris werden nur 25% der Einheiten privat betrieben, die meisten öffentlichen Einheiten stehen nur Studenten mit geringerem Einkommen offen.
- Wechselnde Programme (Berufstätigkeit, Auslandssemester) haben die Belegungsquote während des Studienjahres reduziert und die Fluktuation gesteigert.

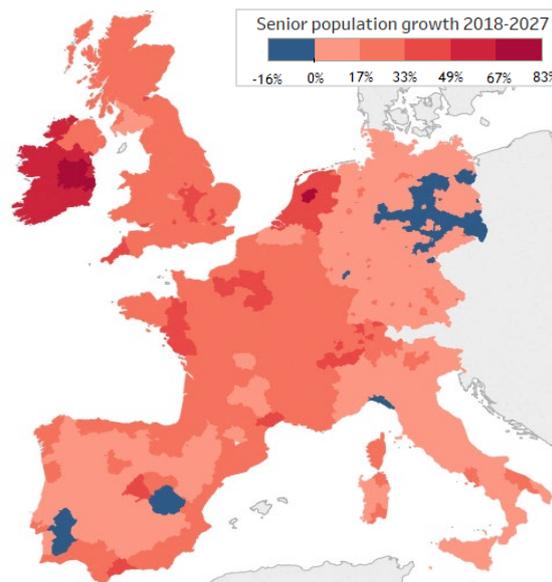
Bestand an Studentenwohnungen im Großraum Paris nach Betreiber operator



Quellen: Adele, AEW

SENIORENWOHNANLAGEN PROFITIEREN VOM STARKEN GRUNDBEDARF UND DIVERSIFIZIERTEM GESCHÄFTSMODELL

- Der Bereich Seniorenwohnungen profitiert von der sehr starken Nachfrage. In Europa erwartet man für die nächsten zehn Jahre einen Zuwachs der über 75-Jährigen um 27 %. In einigen Gebieten liegt die erwartete Zuwachsrate bei über 50 %.
- Die Betreiber von Seniorenwohnanlagen generieren Erträge aus Verpflegungsleistungen (20%) sowie weiteren Dienstleistungen nach eigener Wahl (30%), zusätzlich zu den Mieteinnahmen (50%). Daraus ergibt sich ein diversifiziertes Geschäftsmodell.
- Hohe Belegungszahlen und eine geringe Fluktuation (bei einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von sechs Jahren) garantieren eine beständige Leistung.
- Die Möglichkeit der Umwandlung in Wohnungen führt zudem zu geringem Verlustpotenzial.

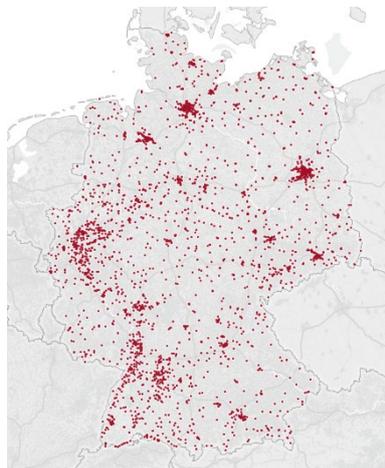


ZUWACHS DES BEVÖLKERUNGSANTEILS DER ÜBER 75-JÄHRIGEN (2018-

Quellen: Oxford Economics, AEW

IN DEUTSCHLAND BESTEHT POTENZIAL FÜR SENIORENWOHNANLAGEN INSBESONDERE AUSSERHALB DES BEREICHS MEDIKALISierter PFLEGEeinrichtungen

- In Deutschland leben derzeit 10 % der über 80 - Jährigen in einem Pflegeheim oder einer Seniorenwohnanlage. 90 % wohnen zu Hause, davon 48 % in ihrem Eigenheim.
- Da jedoch nur 7,5 % der Privatwohnungen für Menschen mit eingeschränkter Mobilität geeignet sind, bietet der Anlagemarkt für Seniorenwohnanlagen Wachstumsperspektiven.
- Anlagen für *Betreutes Wohnen* in Deutschland bieten mehr medizinische Hilfeleistungen (Krankenschwestern vor Ort) als das französische Konzept der Seniorenresidenzen mit Dienstleistungen (*résidences services séniors*). *Betreutes Wohnen* ist daher für die Senioren deutlich schwerer erschwinglich.



BETREUTES WOHNEN IN DEUTSCHLAND

Quellen: Senioren Portal, Destatis, SHARE survey, AEW

Es gibt 2000 Seniorenresidenzen in Deutschland. Die meisten liegen außerhalb der Städte oder in ländlichen Gebieten und bieten größere Wohnräume als das französische Konzept der Seniorenresidenz mit Dienstleistungen («résidences services séniors»).

ÜBER AEW

AEW ist einer der weltweit größten Asset Manager für Immobilien mit ca. 62,1 Mrd. € an verwalteten Vermögenswerten zum 30. Juni 2018. AEW hat über 680 Angestellte, ihre Hauptniederlassungen befinden sich in Boston, London, Paris und Hong Kong und sie bietet eine große Vielfalt an Immobilien-Anlageprodukten, dazu gehören gemischte Fonds, Sonderkonten und Wertpapiermandate für das gesamte Spektrum von Anlagestrategien. AEW repräsentiert die Asset-Management-Plattform für Immobilien von Natixis Global Asset Management, einem der größten Asset Manager weltweit.

Zum 30. Juni 2018 verwaltete AEW 29,8 Mrd. € an Immobilienvermögenswerten in Europa im Auftrag einer Reihe von Fonds und Sonderkonten. AEW hat fast 400 Angestellte in zehn über ganz Europa verteilten Büros und kann eine langjährige Erfolgsbilanz von erfolgreich umgesetzten Core-, Mehrwert schaffenden und opportunistischen Anlagestrategien im Auftrag ihrer Kunden vorweisen. In den letzten sechs Jahren belief sich das Anlage- und Veräußerungsvolumen von AEW insgesamt auf über 19,4 Mrd. € an Immobilien auf europäischen Märkten.

ANSPRECHPARTNER RESEARCH UND STRATEGIE



Hans Vrensen MRE, CFA
LEITER RESEARCH & STRATEGY
Tel +44 (0)20 7016 4753
hans.vrensen@eu.aew.com



Ken Baccam MSc
DIREKTOR
Tel +33 (0)1 78 40 92 66
ken.baccam@eu.aew.com



Irène Fossé MSc
ASSOCIATE DIREKTORIN
Tel +33 (0)1 78 40 95 07
irene.fosse@eu.aew.com



Dennis Schoenmaker PhD
ASSOCIATE
Tel +44 (0)20 70 16 48 60
dennis.schoenmaker@eu.aew.com

ANSPRECHPARTNERIN ANLEGERBEZIEHUNGEN



Guillaume Oliveira MSc
ASSOCIATE
Tel +33 (0)1 78 40 92 60
guillaume.oliveira@eu.aew.com



Alex Griffiths
LEITERIN ANLEGERBEZIEHUNGEN EUROPA
Tel +44 (0)20 7016 4840
alex.griffiths@eu.aew.com

LONDON

AEW | 33 Jermyn Street | London, SW1Y 6DN | VEREINIGTES KÖNIGREICH

PARIS

AEW | 22 rue du Docteur Lancereaux | 75008 Paris | FRANKREICH

DÜSSELDORF

AEW | Steinstraße. 1-3 | 40212 Düsseldorf | DEUTSCHLAND

Diese Veröffentlichung dient als Informationsquelle, die Anleger bei ihren eigenen Anlageentscheidungen unterstützen soll, und stellt keine Anlageberatung für einen bestimmten Anleger dar. Hierin erwähnte Anlagen und Empfehlungen sind eventuell nicht für sämtliche Anleger geeignet: Die Leser müssen sich ihr eigenes, unabhängiges Urteil im Hinblick auf die Eignung dieser Anlagen und Empfehlungen vor dem Hintergrund ihrer eigenen Anlageziele, ihrer Erfahrung, ihres Steuerstatus und ihrer Finanzlage bilden. Diese Veröffentlichung basiert auf ausgewählten Quellen, die aus unserer Sicht verlässlich sind; es wird jedoch weder im Hinblick auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der hierin vorgestellten Informationen noch anderweitig diesbezüglich eine Gewährleistung oder Garantie abgegeben. Hierin geäußerte Meinungen stellen die aktuelle Einschätzung des Autors dar: Sie stellen nicht zwangsläufig die Meinung von AEW, Tochtergesellschaften von AEW oder anderen mit AEW verbundenen Unternehmen der AEW-Gruppe dar und sie können sich ohne Vorankündigung ändern. Obwohl AEW sich in angemessenen Rahmen bemüht, richtige und aktuelle Informationen in diese Veröffentlichung aufzunehmen, können manchmal Fehler oder Auslassungen auftreten. AEW lehnt ausdrücklich jede Haftung ab, gleich, ob es sich um vertragliche, deliktische, Gefährdungs- oder anderweitige Haftung handelt, und zwar für aus oder auf beliebige Weise im Zusammenhang mit der Verwendung dieser Veröffentlichung entstehende unmittelbare und mittelbare Schäden oder entstehenden Ersatz für beiläufig entstandenen Schaden oder Folgeschaden, verschärften Schadenersatz oder Schadenersatz für einen konkreten Schaden. Dieser Bericht darf ohne die ausdrückliche schriftliche Erlaubnis von AEW nicht vervielfältigt oder an eine andere Partei übermittelt oder weitergegeben werden. Zu AEW gehören die AEW Capital Management, L.P. in Nordamerika und ihre 100%igen Tochtergesellschaften, die AEW Global Advisors (Europe) Ltd. und die AEW Asia Pte. Ltd sowie das verbundene Unternehmen AEW Europe SA und deren Tochtergesellschaften.