

MONATLICHES UPDATE FÜR MARKFORSCHUNG EUROPA

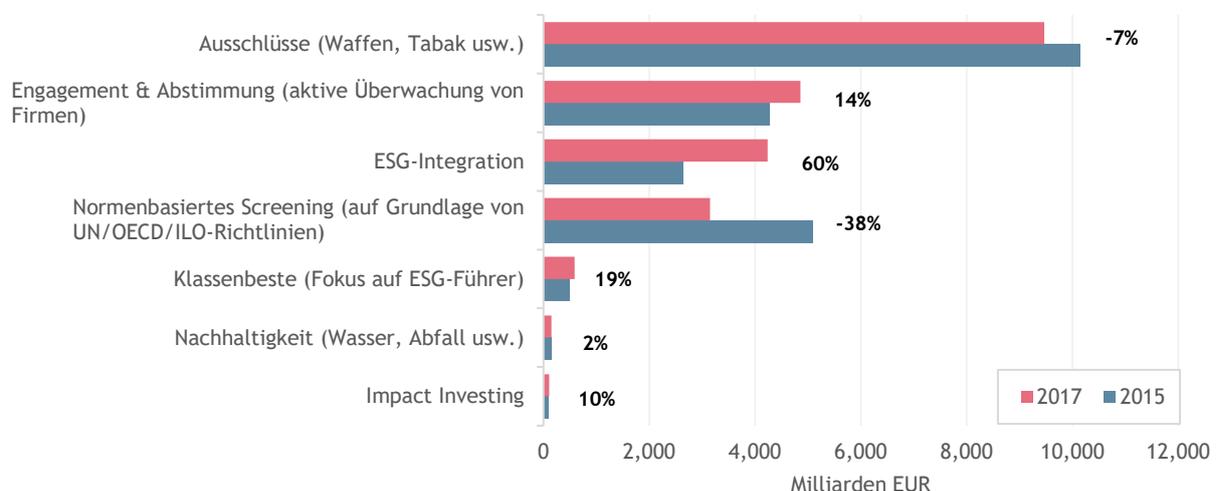
MAI 2019

VERBESSERTES KLIMA FÜR IMPACT INVESTING

- Das zunehmende Bewusstsein für Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekte (ESG) verschiebt sich zu Klimawandelrisiken, wie anhand von über 533 Billionen USD in von Unterzeichnern der Climate Action 100+ verwaltetem Vermögen ersichtlich ist.
- Zusätzlich verschiebt sich der Fokus der Investoren von Bewusstsein hin zu proaktivem Impact Investing. Das sorgte bereits für starkes Wachstum bei nachhaltigen Anlageprodukten, wie grünen Anleihen und nicht notierten grünen Fonds.
- Allerdings machen Immobilien bislang einen relativ kleinen Anteil der ESG-Anlageprodukte aus, die zuvor von Anleihen, Aktien und Infrastruktur dominiert waren.
- Anleger fehlt es an klaren Definitionen und Messgrößen bei nachhaltigen Investments in allen Assetklassen trotz Initiativen wie dem Impact Management Project. Die Entwicklung eines Klassifizierungssystems („nachhaltige Finanztaxonomie“) und ein EU-Etikett für grüne Finanzprodukte finden sich unter den Zielen der vor kurzem gegründeten technischen Sachverständigengruppe zu nachhaltiger Finanzierung der EU. Dies wird Sorgen um Greenwashing zerstreuen und somit nachhaltiger Finanzierung eine Skalierung ermöglichen, so dass sie kein Nischenprodukt bleibt.
- Bei Immobilien erreichte die GRESB („globaler Immobiliennachhaltigkeitsmaßstab“) über 1 Billion € an europäischem verwaltetem Vermögen. Trotzdem hat gleichzeitig eine große Zahl gebäudespezifischer Zertifizierungen weltweit Verwirrung unter sowohl Anlegern als auch Nutzern und Bewohnern gestiftet, da die Zertifizierungen nicht auf einheitlichen Methoden beruhen. Die Immobilien-Investmentmanagementbranche muss daher eine detailliertere und konsistentere Berichterstattung und weitere Innovationen in Betracht ziehen, um den zunehmend proaktiven ESG-Anforderungen der Anleger gerecht zu werden.

NACHHALTIGE UND VERANTWORTUNGSBEWUSSTE INVESTMENTS („SRI“) UMFASSEN UNTERSCHIEDLICHE STRATEGIEN

Nachhaltige und verantwortungsbewusste Investitionsansätze
nach verwaltetem Vermögen in Europa (Milliarden EUR & Veränderung in %)

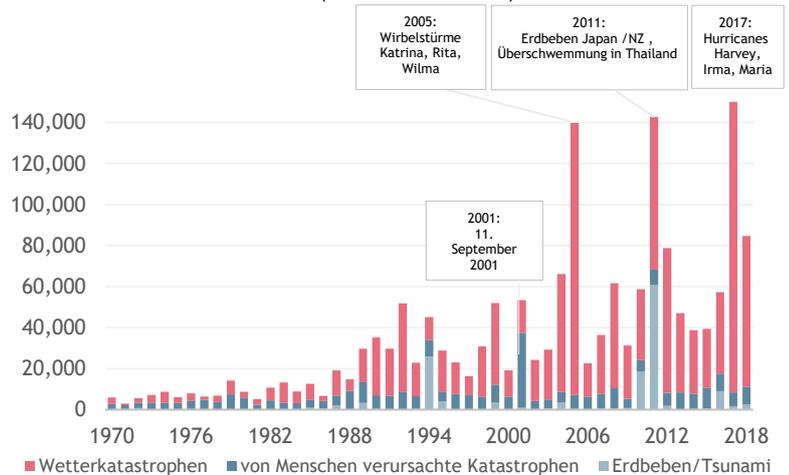


Quellen: Eurosif SRI-Studie (2018), GIIN, AEW

DER ESG-FOKUS VERSCHIEBT SICH HIN ZU KLIMAWANDELRIKEN

- Wie aus dem Beispiel zu den steigenden versicherten Katastrophenverlusten in den letzten 15 Jahren hervorgeht, sind die Klimawandelrisiken gestiegen.
- Wie auch anhand der Investorengruppe Climate Action 110+ ersichtlich wird, die die weltweit größten Treibhausgasemittenten dazu bringen wollen, die notwendigen Maßnahmen gegen den Klimawandel zu ergreifen, steigt das Bewusstsein der Asset-Manager. 342 Anleger mit über \$33 Billionen USD an verwaltetem Vermögen haben die Initiative unterzeichnet.
- Zunehmend verlangen staatliche Vorschriften von Anlegern, ihre Maßnahmen zur Klimawandelminimierung mitzuteilen, sowie auch die Anpassung.
- Bei Immobilien werden nun auch die negativen Auswirkungen von Klimarisiken auf Immobilienbewertungen einkalkuliert.

Versicherte Katastrophenverluste in Milliarden USD (Konstante Preise)

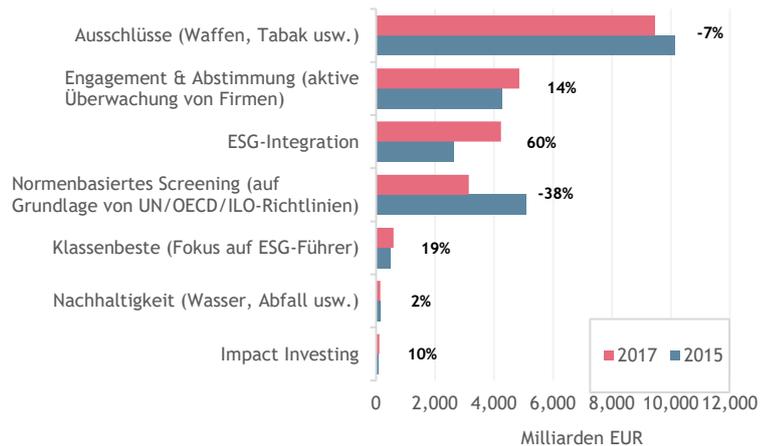


Quellen: Swiss Re, Climate Action 100+, AEW

NACHHALTIGE & VERANTWORTUNGSBEWUSSTE INVESTMENTS („SRI“) UMFASSEN UNTERSCHIEDLICHE STRATEGIEN

- Seit 2010 befragt Eurosif 263 Asset-Manager/-Eigentümer (mit insgesamt 20 Billionen € an verwaltetem Vermögen) zu ihren nachhaltigen & verantwortungsbewussten Investments.
- SRI umfasst unterschiedliche Strategien, von minimalem Engagement (Ausschließen, normenbasiertes Screening und ESG-Integration, die unterschiedliche Engagements-Level widerspiegeln) bis hin zu proaktiveren Ansätzen, wie Engagement & Abstimmung sowie Impact Investing.
- Anstelle des einfachen Ausschlusses von „Sündenaktien“, wenden sich zunehmend mehr Anleger Impact Investing zu, um aktiv Anlagekategorien auszuwählen, welche positive und messbare soziale & ökologische Auswirkungen haben. Dies stellt den optimalen Weg zu mehr Kapitalfluss in die Entkohlung der Wirtschaft dar.

SRI-Anlageansätze nach insgesamt investiertem Volumen in Europa (Mrd. EUR & Veränderung in %)

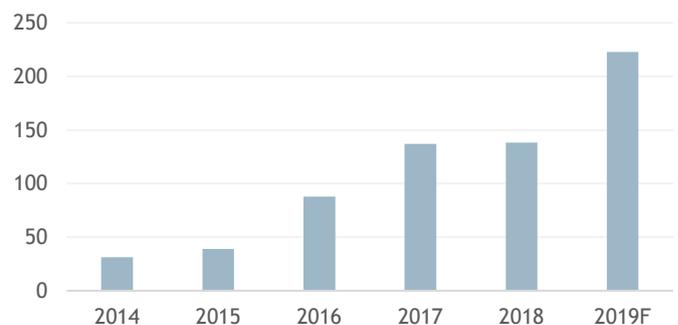


Quellen: Eurosif SRI-Studie (2018), GIIN, AEW

GRÜNE UND SOZIAL VERANTWORTUNGSBEWUSSTE ANLEIHEMISSIONEN SIND SEIT ANFANG 2019 STARK ANGESTIEGEN

- Grüne & sozial verantwortungsbewusste Anleihen sind Wertpapiere, um als umweltfreundlich zertifizierte Projekte zu finanzieren.
- In Q1 2019 wurden allein 67,4 Milliarden an grünen & sozial verantwortungsbewussten Anleihen ausgegeben. Ungefähr 223 Milliarden € an grünen & sozial verantwortungsbewussten Anleihen könnten 2019 insgesamt ausgegeben werden. Allerdings sei dazu angemerkt, dass grüne & sozial verantwortungsbewusste Anleihen nur 1% des 70 Billionen USD schweren weltweiten Anleihemarkt ausmachen.
- Um die EU-Ziele für 2030 zu erreichen, insbesondere eine Verringerung der Treibhausgasemissionen um 40%, schätzt die Europäische Kommission die Investitionslücke auf 180 Milliarden € pro Jahr.

Emissionen grüner & sozial verantwortungsbewusster Anleihen - weltweit (Milliarden EUR)

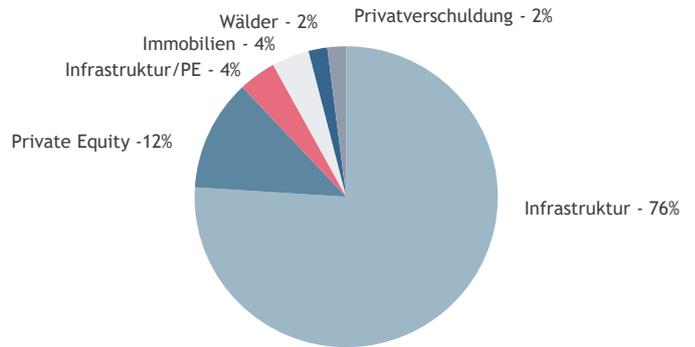


Quellen: SGCIB, Bloomberg, Dealogic, Climate Bonds, Initiative, Europäische Kommission, BIS, AEW

IMMOBILIEN MACHEN IN EUROPA LEDIGLICH 4% DER NICHT NOTIERTEN GRÜNEN ANLEIHEN AUS

- Die Investments in nicht notierte grüne Anleihen sind mit einem investierten Gesamtvolumen von 3 Milliarden € im Jahr 2008 auf 57,6 Milliarden € im Jahr 2018 in Europa ebenfalls gestiegen. Dennoch machen grüne Anleihen weniger als 10% aller nicht notierten europäischen Anleihen aus.
- Immobilien machen lediglich 4% der nicht notierten grünen Anleihen aus. Folglich ist für grüne Immobilienfonds noch viel Luft nach oben.
- Da noch mehr Klarheit für die Definition eines grünen Immobilienfonds notwendig ist, wird in Frankreich demnächst ein Etikett für Immobilien - auf Grundlage der ESG-Indikatoren und vom französischen Finanzministerium veröffentlicht - eingeführt.

Aufschlüsselung der europäischen nicht notierten grünen Anleihen nach Assetklasse (Nach Anzahl der Fonds)

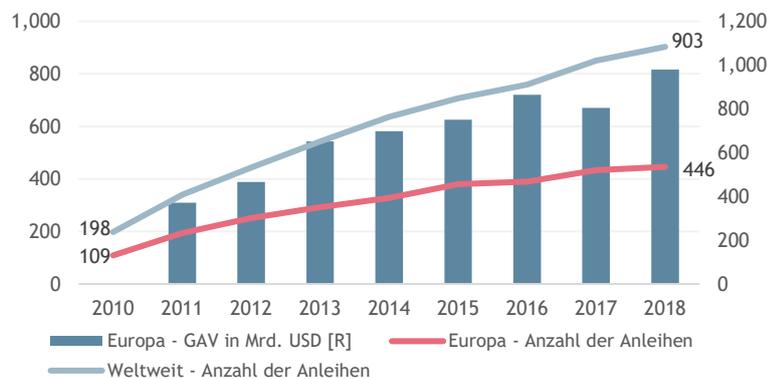


Quellen: Novethic, AEW

DIE GRESB ESG FUND BENCHMARK IST NUN MAINSTREAM

- GRESB ist nun als ESG-Immobilienfondsmaßstab Mainstream. Die Anzahl der abgedeckten Fonds stieg von 198 im Jahr 2010 auf 903 im Jahr 2018.
- Die bei GRESB am stärksten vertretene Region ist Europa mit 446 Immobilienfonds und einem Gesamtwert von 979 Milliarden \$ GAV.
- Der kürzlich von FTSE EPRA Nareit entwickelte und eingeführte grüne Index ermöglicht es Anlegern, Klimarisiken zu integrieren, und zeigt, dass Anleger nicht auf Erträge verzichten müssen, um in grün-zertifizierte und energieeffiziente Gebäude zu investieren. Durch die Nutzung von Gebäudedaten können auch potenzielle Vorurteile in einer Selbstauskunft wie dem GRESB vermieden werden.

GRESB - Immobilienbewertungsteilnehmer

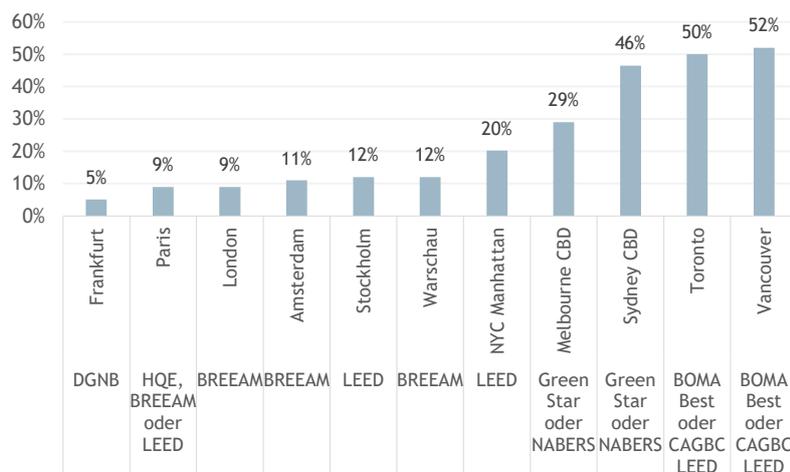


Quellen: GRESB, FTSE Russell, AEW

DIE DURCHDRINGUNG DER UMWELTZERTIFIZIERUNG VARIERT AUF DEN WICHTIGSTEN MÄRKTEN

- In europäischen Städten mit historischen Stadtkernen ist eher ein geringer Anteil an Bürobestand zertifiziert. Fehlende Einheitlichkeit bei den Umweltetiketten beschränkt die Vergleichbarkeit.
- Der Anteil an zertifizierten Gebäuden ist in dem Maße gestiegen, in dem sich die Anforderungen seitens der institutionellen Investoren fortentwickelt haben. Gegenüber 0,1% im Jahr 2007 sind gegenwärtig ungefähr 9% des Bürobestands in Paris zertifiziert.
- Zertifizierte Bürogebäude bedeuten höhere Mieten (+1,4%) und einen höher geschätzten Mietwert (+5,8%) als hochwertige nicht zertifizierte Bürogebäude, wie aus dem französischen Markt hervorgeht. Die Mietdifferenz wird wohl steigen, wenn Großmieter zunehmend Zertifizierungen verlangen.

Anteil der zertifizierten grünen Bürogebäude



Quellen: CBRE, University of Maastricht, MSCI, AEW

ÜBER AEW

AEW ist einer der weltweit größten Asset-Manager für Immobilien mit 65,4 Mrd. € an verwalteten Vermögenswerten zum 31. Dezember 2018. AEW hat über 700 Angestellte in ihren Hauptniederlassungen in Boston, London, Paris und Hongkong und bietet eine breite Palette 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 31. Dezember 2018 verwaltete AEW 31,4 Mrd. € an Immobilienvermögenswerten in Europa im Auftrag von einer Reihe von Fonds und Sonderkonten. AEW hat fast 400 Angestellte in neun über ganz Europa verteilten Büros und kann eine langjährige Erfolgsbilanz von erfolgreich umgesetzten Kern-, Mehrwert- und opportunistischen Anlagestrategien im Auftrag ihrer Kunden vorweisen. In den letzten fünf Jahren belief sich das Anlage- und Veräußerungsvolumen von AEW insgesamt auf über 20 Mrd. € an Immobilien auf europäischen Märkten.

KONTAKTE FORSCHUNG & STRATEGIE



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



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



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



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



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



Mina Kojuri MSc
 ASSOCIATE DIRECTOR
 Tel +44 (0)20 7016 4750
mina.kojuri@eu.aew.com

KONTAKTE ANLEGERBEZIEHUNGEN

LONDON

AEW | 33 Jermyn Street | London, SW1Y 6DN | UK

PARIS

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

DÜSSELDORF

AEW | Steinstraße. 1-3 | D-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 kann sich ohne Vorankündigung ändern. Obwohl AEW sich in angemessenen Rahmen bemüht, richtige und aktuelle Information 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 aus oder auf beliebige Weise im Zusammenhang mit der Verwendung dieser Veröffentlichung entstehende unmittelbare und mittelbare Schäden oder aus oder auf beliebige Weise im Zusammenhang mit der Verwendung dieser Veröffentlichung 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.