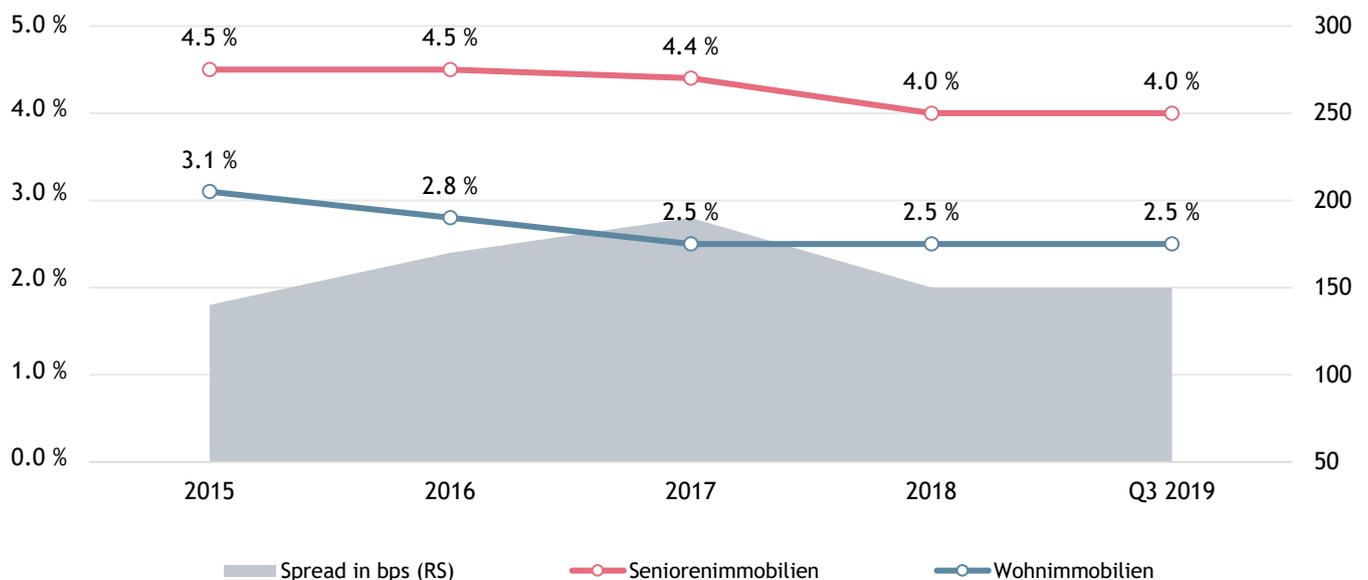


UNABHÄNGIGES WOHNEN: EINE LANGLEBIGE ANLAGE

- Dieser Bericht wirft einen Blick auf unabhängiges Wohnen, wo üblicherweise ein professioneller Betreiber die gesamte Immobilie von einem Investor mietet und die einzelnen Wohneinheiten zusammen mit einer Reihe von Dienstleistungen an die Bewohner untervermietet. Die Dienstleistungen (Essensservice, Reinigung, Einkaufsservice, Frisör) und soziale Aktivitäten werden individuell je nach Nutzung bezahlt - Bewohner bezahlen nur für die von ihnen benötigten Dienstleistungen. Die Mitarbeiter vor Ort (je nach Betreiber und Größe der Einrichtung 5 bis 20 Mitarbeiter) unterstützen die Bewohner, verwalten die Immobilie und sorgen für eine sichere Umgebung.
- Seniorenunterkünfte für selbstständige Senioren oder unabhängiges Wohnen unterscheiden sich von Pflegeheimen und betreutem Wohnen. Schließlich bieten Letztere medizinische Pflege und Unterstützung im alltäglichen Leben an. Bewohner von unabhängigem Wohnen sind in der Regel zwischen 75 und 85 Jahren alt. In Frankreich ist unabhängiges Wohnen unter dem Namen *Résidences Services Séniors* bekannt. Betreutes Wohnen in Deutschland bietet in den meisten Fällen deutlich mehr medizinische Versorgung an. In Großbritannien sehen die meisten Wohnkonzepte für Senioren den Kauf der Immobilie vor, weniger das Mieten.
- Aufgrund der soliden Nachfrage, hohen Auslastungsquoten, einem geringen Mieterwechsel sowie einem diversifizierten Umsatzmodell für den Betreiber bietet unabhängiges Wohnen attraktive Anlagechancen für Investoren.
- Unabhängiges Wohnen vereint die Vorteile von Wohn- und Gewerbeimmobilien:
 - Verglichen mit herkömmlichen Wohnimmobilien bieten Seniorenwohnungen deutlich attraktivere Renditen bei 4.0-5.0 % (Renditeaufschlag von +150-200 Bp)
 - Mietkonditionen wie bei Gewerbeimmobilien dank eines einzigen Betreibers
 - Lange Pachtverträge mit Laufzeiten zwischen 10 und 25 Jahren
 - Geringe Abhängigkeit von Konjunktorentwicklungen
 - Verlustschutz durch eventuelle Umwandlung in herkömmliche Wohnimmobilie
- Unabhängiges Wohnen ist eine sozial verantwortungsvolle und nachhaltige Anlage, bei der die Betreiber eine Reihe von Dienstleistungen und Aktivitäten anbieten, um den sich verändernden Bedürfnissen von älteren Bewohnern gerecht zu werden. Zudem sind Seniorenwohnungen maßgeschneiderte Immobilien, die den modernsten Umweltstandards entsprechen.

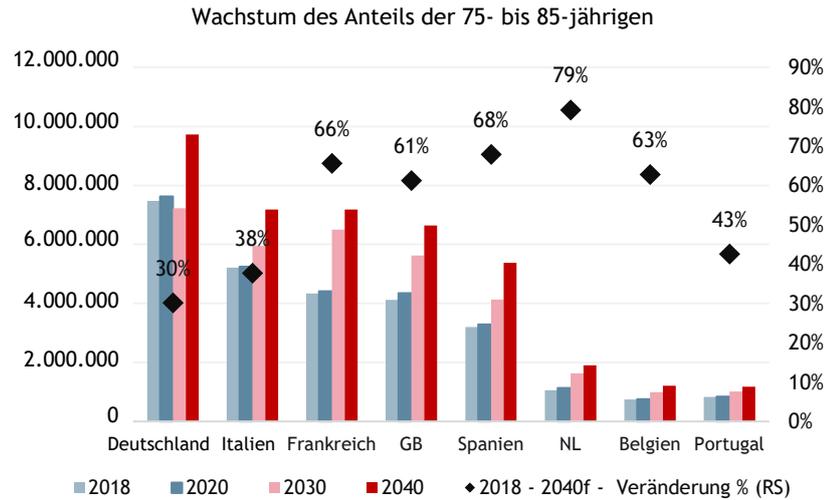
UNABHÄNGIGES WOHNEN IM VERGLEICH ZU HERKÖMMLICHEN WOHNIMMOBILIEN MIT RENDITEAUFSCHLAG VON 150-200 BP - FRANKREICH



Quellen: CBRE und AEW

STARKE NACHFRAGE BEI SENIORENUNTERKÜNFTE

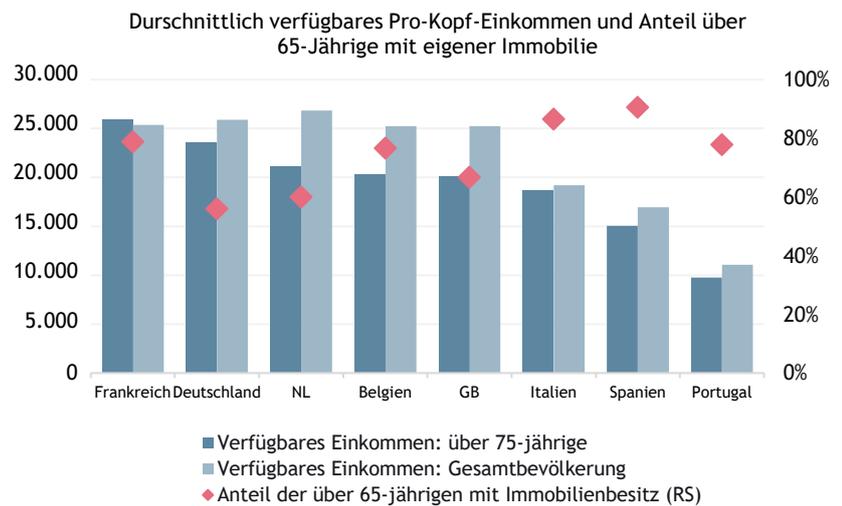
- Die Fundamentaldaten zur Nachfrage nach Seniorenunterkünften sind äußerst stark.
- Es ist zu erwarten, dass der Bevölkerungsteil der zwischen 75- und 85-Jährigen in Europa bis 2040 um 50 % auf 54,8 Millionen Menschen steigen wird.
- Die zu erwartenden Wachstumsraten liegen zwischen 79 % in den Niederlanden und 30 % in Deutschland, wo der Alterungsprozess bereits weiter fortgeschritten ist (vor allem in Ostdeutschland).
- Aufgrund der verbesserten Lebenserwartung und der Tatsache, dass der große Bevölkerungsteil der Baby-Boomer jetzt das Rentenalter erreicht hat, altert die Gesellschaft immer weiter.
- Dies fördert die Nachfrage nach neuen Arten von Wohnimmobilien. Schließlich werden private Wohnungen und Häuser den Bedürfnissen einer selbstständigen gealterten Bevölkerung nicht gerecht.



Quellen: Eurostat (baseline projections) und AEW

BEVÖLKERUNGSGRUPPE IM ALTER VON MEHR ALS 75 JAHREN MIT HOHEN VERFÜGBAREN EINKOMMEN UND IMMOBILIENVERMÖGEN

- In Europa, besonders in Südeuropa, liegt das durchschnittliche Pro-Kopf-Einkommen bei über 75-Jährigen nur leicht unter dem Durchschnitt der Gesamtbevölkerung.
- In Frankreich liegt das verfügbare Einkommen bei über 75-Jährigen aufgrund einem Mehr an öffentlichen Zuwendungen gleichauf mit dem nationalen Durchschnittseinkommen.
- In der gesamten EU besitzen 76 % der über 65-Jährigen ihre eigene Immobilie, die vermietet oder verkauft werden kann, um die Mietkosten für eine Seniorenwohnung ganz oder teilweise abzudecken.
- Bewohner von unabhängigem Wohnen sind nicht auf staatliche Zuschüsse angewiesen. Das Risiko für gesetzliche Änderungen ist deshalb, anders als bei Pflegeheimen, gering.

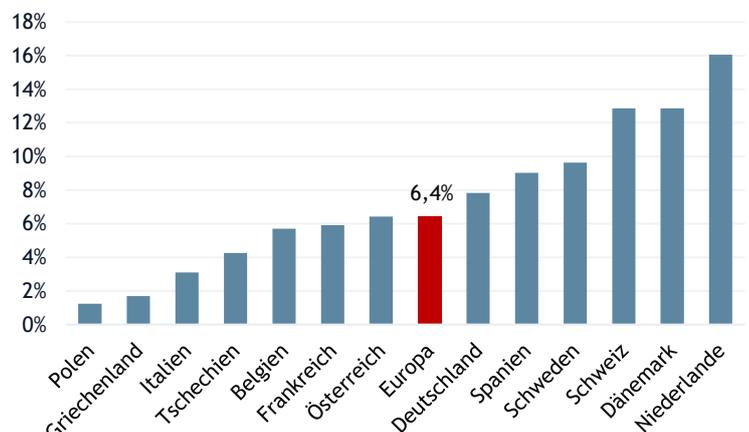


Quellen: Eurostat und AEW

MANGEL AN FÜR ÄLTERE GEEIGNETEN WOHNIMMOBILIEN

- Aufgrund der schnellen Alterung der europäischen Gesellschaft wächst der Bedarf an Immobilien, die für körperliche Einschränkungen im Alter angepasst sind.
- Jedoch sind nur 6,4 % der Wohnimmobilien in Europa für ältere Menschen geeignet.
- Im Durchschnitt leben in der EU 32 % aller Menschen über 65 Jahren allein (22 % Männer, 40 % Frauen).
- Unabhängiges Wohnen bietet selbstständigen Senioren eine Alternative zum Alleineleben im unpraktischen Familienhaus und zum betreuten Wohnen oder Leben im Pflegeheim, die für Senioren gedacht sind, die nicht mehr selbstständig sind.
- Es bietet genau das, wonach selbstständige Senioren suchen: Unabhängigkeit, Geselligkeit, Service und Unterstützung vor Ort.

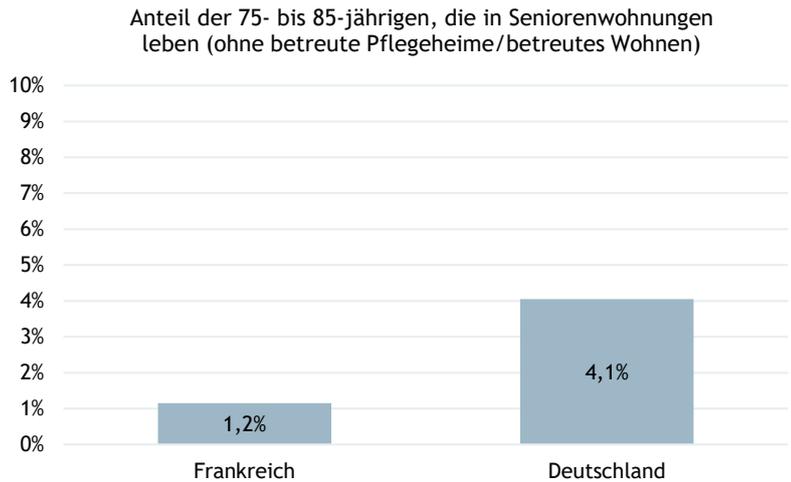
Auf körperliche Einschränkungen im Alter angepasste Immobilien (% des Gesamtbestands)



Quellen: EU Share Survey und AEW

UNABHÄNGIGES WOHNEN IN EUROPA MIT WACHSTUMSPOTENZIAL

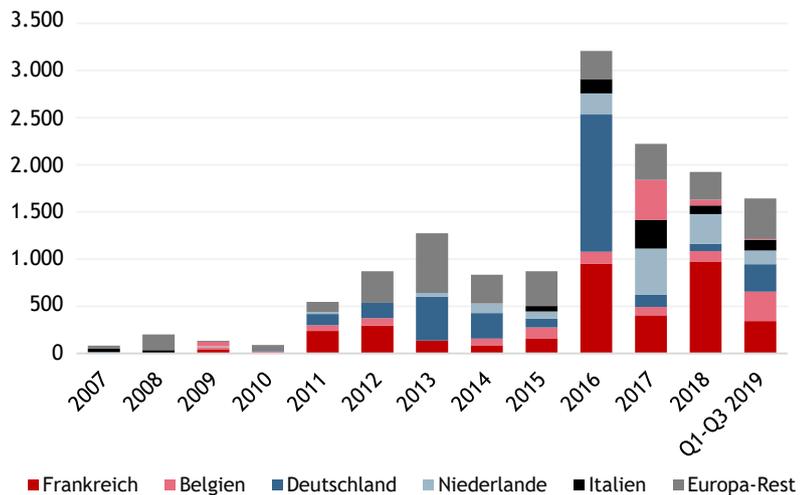
- Seniorenwohnungen für selbstständige Senioren bieten Wachstumspotenzial. In Frankreich leben beispielsweise aktuell nur 1,2 % der 75- bis 85-Jährigen in sogenannten *Résidences Services Séniors*. In Deutschland liegt der Anteil bei den 75- bis 85-Jährigen, die in *betreutem Wohnen* leben, bei 4,1 %.
- Die Umsätze von Betreibern von unabhängigem Wohnen setzen sich zusammen aus Essensservice (20 %), anderen maßgeschneiderten Dienstleistungen (30 %) und den Mieteinnahmen (50 %). So entsteht ein diversifiziertes Geschäftsmodell.
- Ein hoher Vermietungsstand und ein geringer Mieterwechsel (im Durchschnitt bleiben Mieter 6 Jahre lang) sorgen für eine stabile Entwicklung.



Quellen: PM Pflegemarkt, Xerfi, Eurostat und AEW

DIE ANLAGEVOLUMEN IN SENIorenWOHNUNGEN SIND SEIT 2016 ERHEBLICH GESTIEGEN (MILLIONEN €)

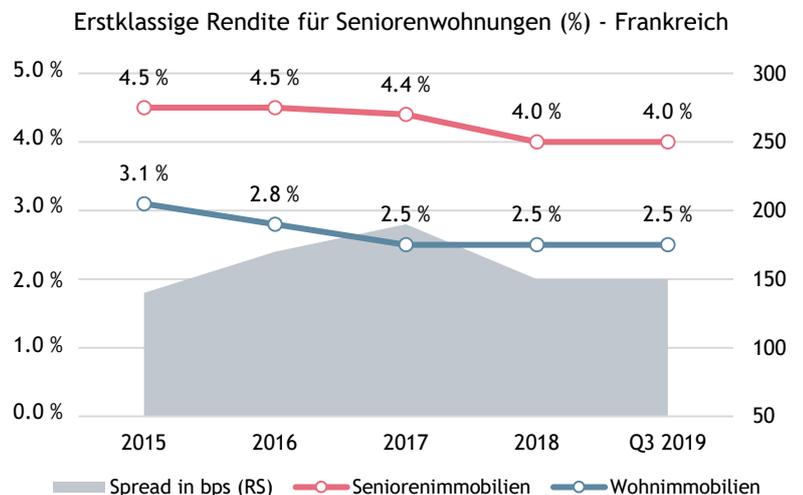
- In Europa sind die Anlagevolumen im Bereich Seniorenwohnungen seit 2016 auf insgesamt € 3,2 Mrd. gestiegen (ohne GB aufgrund eines unterschiedlichen Geschäftsmodells). Die investierten Volumen könnten 2019 auf € 2 Mrd. steigen.
- Unabhängiges Wohnen vereint die Vorteile von Wohn- und Gewerbeimmobilien: langfristige Mietkonditionen wie bei Gewerbeimmobilien dank eines einzigen Betreibers und eine geringe Abhängigkeit von Konjunkturerwartungen.
- Das Hauptrisiko besteht darin, dass der Betreiber keinen Gewinn macht. Ein Betreiber macht Gewinn ab einem Vermietungsstand von ca. 75 %.
- Jedoch bietet die Möglichkeit einer Umwandlung der Immobilie in eine herkömmliche Wohnimmobilie einen Schutz vor Verlusten. Zudem besteht die Option des Verkaufs der einzelnen Wohnungen an private Anleger.



Quellen: RCA (Volumen umfassen Transaktionen von Pflegeheimen/betreutem Wohnen) und AEW

UNABHÄNGIGES WOHNEN IM VERGLEICH ZU HERKÖMMLICHEN WOHNIMMOBILIEN MIT RENDITEAUFSCHLAG VON 150-200 BP

- Die Renditen für unabhängiges Wohnen liegen derzeit bei 4.0-4.5 %. Gegenüber herkömmlichen Wohnimmobilien stellt dies einen attraktiven Aufschlag von 150-200 Bp dar.
- Darüber hinaus ist zu erwarten, dass der Druck auf die Renditen in diesem Sektor aufgrund der Nachfrage bei Anlegern und wegen immer mehr erfahrenen Akteuren (Betreiber profitieren zunehmend von einer Erfolgsbilanz) weiter steigen wird.
- Unabhängiges Wohnen ist eine sozial verantwortungsvolle und nachhaltige Anlage für Investoren.



Quellen: CBRE und AEW

ÜBER AEW

AEW ist einer der weltweit größten Asset-Manager für Immobilien mit 68,2 Mrd. € an verwalteten Vermögenswerten zum 30. Juni 2019. 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 30. Juni 2019 verwaltete AEW 31,9 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. Das Anlage- und Veräußerungsvolumen von AEW an Immobilien auf europäischen Märkten belief sich in den letzten fünf Jahren auf insgesamt 20 Mrd. €.

RESEARCH & STRATEGY CONTACTS



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

INVESTOR RELATIONS CONTACT



Tina Diagne
 ASSOCIATE
 Tel +33 (0)1 78 40 93 81
tina.diagne@eu.aew.com



Alex Griffiths MSc
 HEAD OF INVESTOR RELATIONS EUROPE
 Tel +44 (0)20 7016 4840
alex.griffiths@eu.aew.com

LONDON

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

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.