

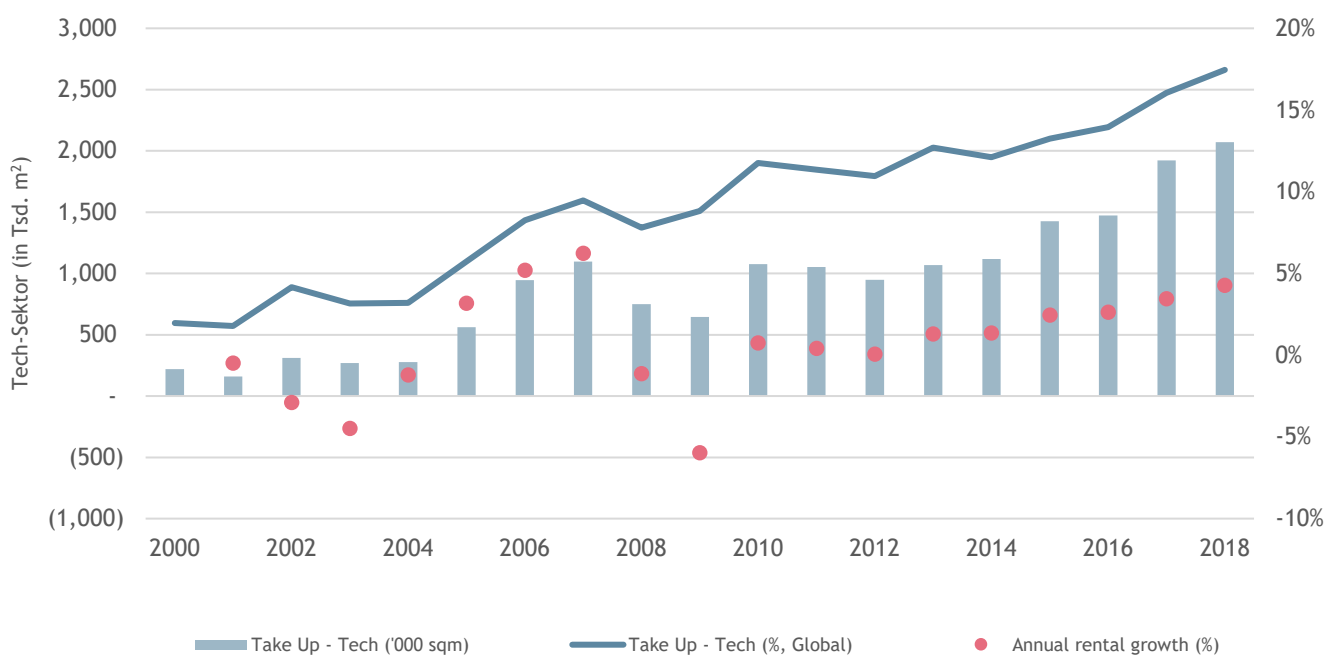
MONATLICHES UPDATE ZUR EUROPA RESEARCH

FEBRUAR 2019

STARKE TECHNOLOGIEWERTE SORGEN FÜR REKORDHOCH BEIM BÜROFLÄCHENUMSATZ UND TREIBEN DIE MIETEN NACH OBEN

- Die wachsende Bedeutung des Technologiesektors für die europäische Wirtschaft ist unbestritten - sie zeigt sich am deutlichsten in der insbesondere seit 2015 überdurchschnittlichen Entwicklung der Technologiewerte. Tatsächlich haben sich die europäischen Technologiewerte im Vergleich zum Gesamtbörsenindex wesentlich besser entwickelt als ihre US-amerikanischen Pendanten.
- In Folge der überdurchschnittlichen Entwicklung dieses Sektors folgte die Schaffung von Arbeitsplätzen im Technologiesektor und damit ein Bedarf an Büroraum mit einem Rekordanteil von 2 Mio. m² oder 17,5% am Gesamtmarkt 2018 verteilt über 21 europäische Märkte.
- Eine Untersuchung der technologiebezogenen Auswirkung des Büroflächenumsatzes auf Mieten zeigt: wenn der Anteil des technologiebezogenen Büroraums am Gesamt-Büroflächenumsatz zunimmt, fällt langfristig und zusammengefasst das Mietwachstum tatsächlich mit einer Korrelation von über 50% höher aus.
- Außerdem zeigt sich eine positive Korrelation zwischen Technologieumsatz und Mietwachstum über die letzten drei Jahre für lokale Märkte, auch wenn einige Ausnahmen wie etwa London das Bild verzerren (das Mietwachstum ist durch die Unwägbarkeiten des Brexit wesentlich beeinträchtigt)).
- Eine Analyse granularer Daten des Pariser Büromarktes zeigt, dass die Technologieunternehmen sich in Clustern in verschiedenen Teilmärkten in Paris konzentrieren. Trotz detaillierter Daten finden wir jedoch keinen klaren Zusammenhang zwischen Technologieumsatz und Mietwachstum in den letzten fünf Jahren.

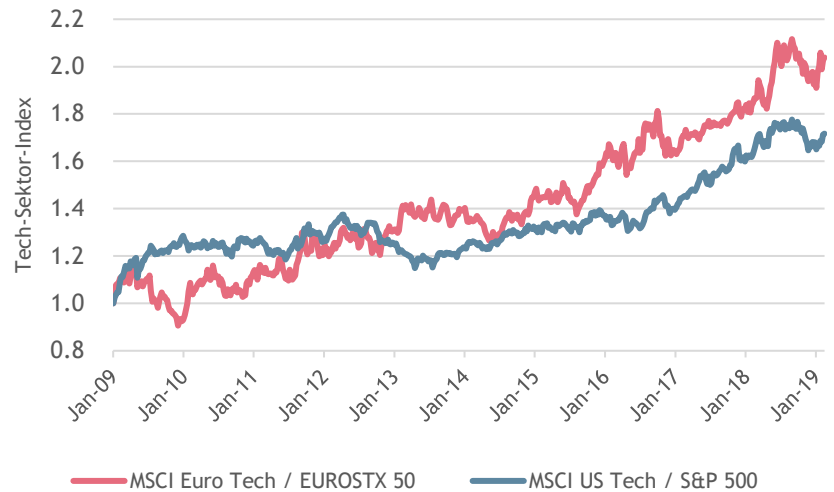
NEUE REKORDUMSÄTZE BESTÄTIGEN DEN TECHNOLOGIESEKTOR ALS LANGFRISTIGEN MOTOR DES EUROPÄISCHEN BÜROMARKTES



Quellen: CBRE & AEW

DIE EUROPÄISCHEN TECHNOLOGIEWERTE HABEN STÄRKEREN EINFLUSS AUF DEN ALLGEMEINEN AKTIENINDEX ALS IN DEN USA

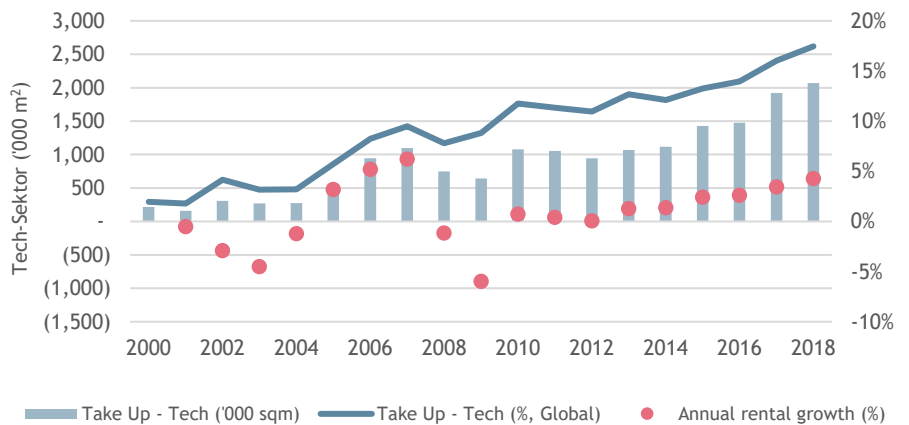
- Die Bedeutung des Technologiesektors für die US-amerikanische Wirtschaft ist seit langem unbestritten. Aber auch der europäische Technologiesektor hat Überdurchschnittliches geleistet.
- Tatsächlich zeigen die europäischen Technologiewerte im Vergleich zu ihrem regionalen Aktienindex in den letzten 10 Jahren eine stärkere relative Leistung als die US-Technologiewerte.
- Diese starke Leistung hat zu erheblichen Investitionen in europäische Technologieunternehmen, einschließlich Start-ups, geführt.
- Diese Technologieunternehmen sind wiederum ein wichtiger Treiber für die Nachfrage nach Büroflächen.



Quellen: Bloomberg & AEW

NEUE REKORDUMSÄTZE BESTÄTIGEN DEN TECHNOLOGIESEKTOR ALS LANGFRISTIGEN MOTOR DES EUROPÄISCHEN BÜROFLÄCHENMARKTES

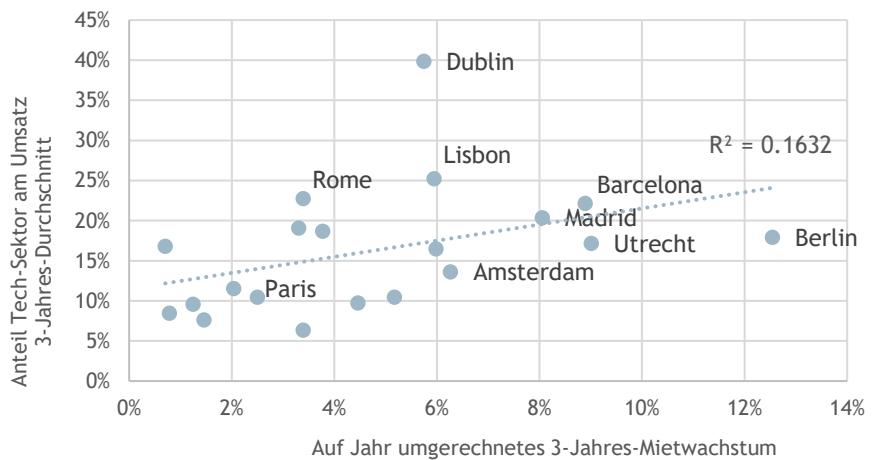
- Unser Universum umfasst 21 Büromärkte in Europa, unter anderem London, Paris und Berlin.
- Nutzer aus dem Technologiesektor sorgten 2018 für einen neuen Rekord mit über 2 Mio. m² Bürofläche, deutlich über dem jährlichen Durchschnitt der letzten fünf Jahre von 1,6 Mio. m².
- Die langfristige Korrelation zwischen dem Wachstum des Büromarktes und dem Flächenumsatz durch Technologieunternehmen verteilt über die 21 Märkte in unserem Universum beträgt 52%.



Quellen: CBRE & AEW

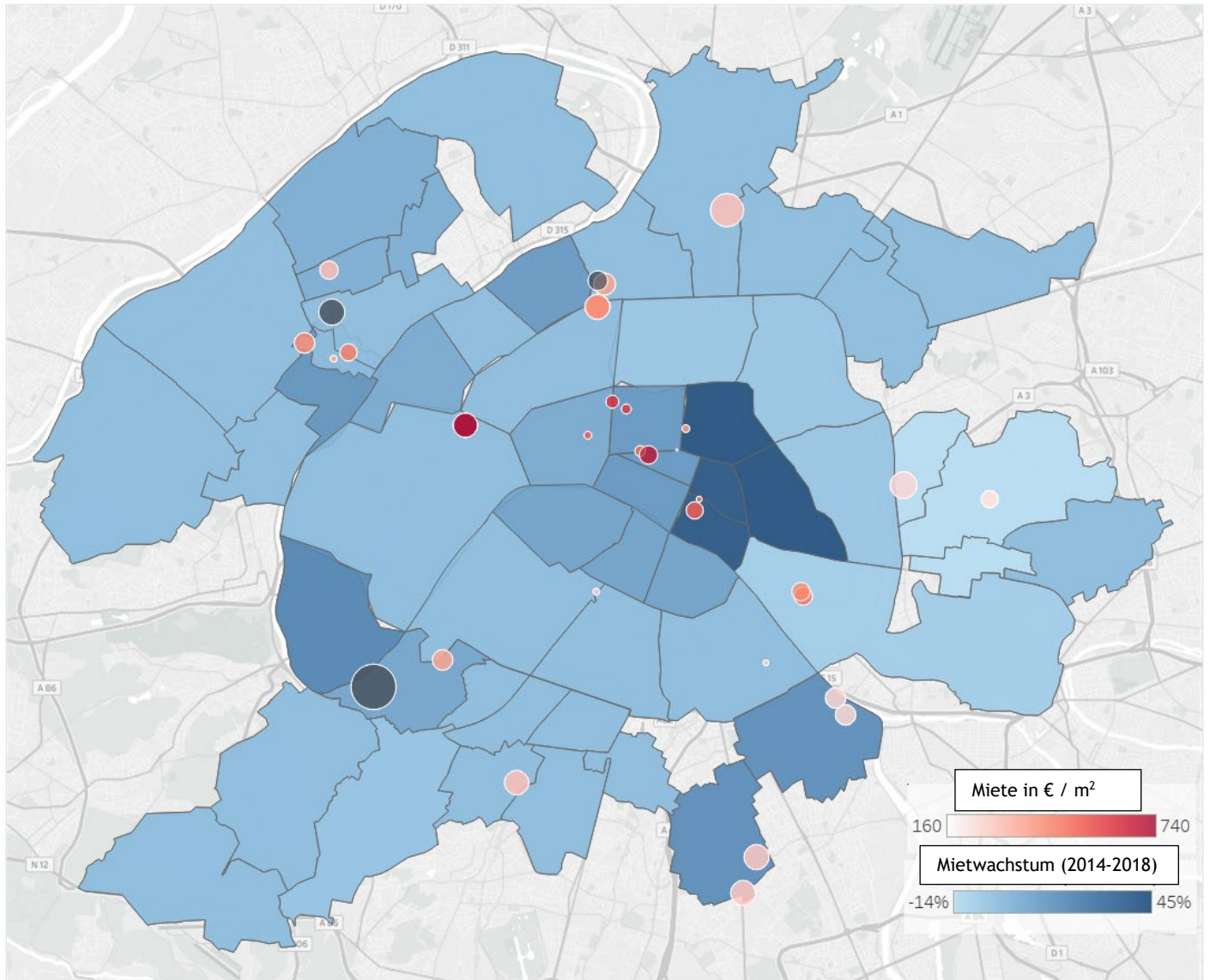
DER TECHNOLOGIESEKTOR TREIBT DIE MIETEN IN DEN MEISTEN LOKALEN BÜROMÄRKTEN IN DEN LETZTEN DREI JAHREN NACH OBEN

- Kurzfristig sind die Korrelationen auf Marktebene weniger stark ausgeprägt als zusammengefasst.
- Verteilt über 20 Büromärkte zeigt sich jedoch nach wie vor eine Korrelation von 40% zwischen dem jeweiligen dreijährigen durchschnittlichen Technologieanteil am Umsatz und dem aufs Jahr umgerechneten Büro-Mietwachstum.
- Dublin weist mit über 30% den höchsten durchschnittlichen Anteil an Technologieunternehmen auf. Beachten Sie, dass die Büromieten hier von 2013 bis Ende 2015 bereits um 100% angepasst wurden.
- Bitte beachten Sie, dass London von unserer Analyse ausgenommen wurden, da die Mieten in den letzten drei Jahren durch den Brexit negativ beeinflusst wurden.



Quellen: CBRE & AEW

DIE TECH-SEKTOR-MIETDATEN FÜR PARIS TREIBEN DAS MIETWACHSTUM IN DEN TEILMÄRKTEN NOCH NICHT VORAN



Quellen: CBRE, JLL, MBE Conseil & AEW

Die obige Karte des Pariser Büromarktes zeigt einen Mietzuwachs pro Teilmarkt sowie 38 technologiebezogene tatsächliche Vermietungsgeschäfte mit durchschnittlichen Mieten pro m² über die letzten fünf Jahre. Die Karte weist keinen eindeutigen Trend zu hohen oder überdurchschnittlichen Mieten für technologiebezogene Vermietungen aus. Jedoch sind einige andere Beobachtungen hilfreich:

- Mehrere Cluster mit Technologie-Mietverträgen ragen heraus: La Défense, Saint-Ouen/Clichy, Issy-les-Moulineaux und das Geschäftszentrum von Paris.
- Die Motivation für den Pariser Tech-Mieterstandort scheint vielfältig zu sein:
 - Technologieunternehmen in La Défense sind bereit, sich dem größten europäischen Geschäftsviertel und ihrem Kundenstamm zu nähern.
 - Die Standorte im Geschäftszentrum von Paris profitieren von dem attraktiven städtischen Umfeld, das junge hochqualifizierte Arbeitskräfte anzieht.
 - Der Metro-Ausbau im Norden von Paris sowie in Clichy/Saint-Ouen lockt Technologieunternehmen in aufstrebende Stadtteile.
 - Eine starke IT-Infrastruktur ist ein Verkaufsargument für Issy-les-Moulineaux im Süden von Paris.
 - In den östlichen Randbezirken suchen die Unternehmen eindeutig nach attraktiven Mieten.
- Da das Geschäftszentrum von Paris bereits die höchsten Mieten und eine starke und diversifizierte Nachfrage aufweist, gibt es weniger Hinweise auf einen Zusammenhang zwischen Mietwachstum und der Entwicklung der Technologieunternehmen in diesem Gebiet. Die Beziehung wird robuster, wenn man die Randgebiete wie in Clichy/Saint-Ouen, Villejuif/Ivry-sur-Seine (Südosten) und Issy-les-Moulineaux betrachtet.

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, 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 der Anlagestrategien. AEW repräsentiert die Asset Management Plattform für Immobilien Natixis Investment Managers, einem der größten Asset Manager weltweit.

Zum 31. Dezember 2018 verwaltete AEW 31,4 Mrd. € an Immobilienvermögenswerten in Europa im Auftrag einer Reihe von Fonds und Sonderkonten. AEW hat fast 400 Angestellte in 9 über ganz Europa verteilten Büros und kann eine langjährige Erfolgsbilanz von erfolgreich umgesetzten Core-, Mehrwert schaffenden und opportunistischen Anlagestrategien im Auftrag ihrer Kunden vorzuweisen. In den letzten fünf Jahren belief sich das Anlage- und Veräußerungsvolumen von AEW auf über 20 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



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



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

ANSPRECHPARTNERIN ANLEGERBEZIEHUNGEN

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.