



AAA
09/2018
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA-
09/2018
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Profil	
Investmentansatz	Aberdeen Standard Immobilien Investmentprozess inkl. ESG-Rating
Volumen	Volumen der Publikums- und Spezialfonds ~ 5 Mrd. Euro (Stand: 31.05.2018)
Gesellschaft	Aberdeen Standard Investments Deutschland AG (vormals: Aberdeen Asset Management Deutschland AG, umbenannt mit Wirkung zum 11. Juni 2018)
Internet	www.aberdeenstandard.de
Anlegerprofil	
Anlagehorizont	langfristig (7-10 Jahre)
Risikoklasse	mittel
Renditeerwartung	Werterhalt, grundsätzlich individuell vereinbartes Renditeziel
Verlusttoleranz	(kurzfristige) Verluste sind möglich

TELOS-Kommentar

Aberdeen Standard Investments Deutschland AG (ASID) hat sich im Jahr 2018 dem sechsten Folgeratingprozess durch TELOS GmbH unterzogen. Unabhängig von dem rein auf den Real Estate Investment Prozess konzentrierten Rating wurde die Expertise von Aberdeen speziell im Hinblick auf die Einhaltung von Nachhaltigkeits-(ESG-) Kriterien einer Analyse durch TELOS unterzogen. Hierzu liegt der letzte Rating-Report aus 03 / 2017 vor. In dem vorliegenden Ratingverfahren wird der gesamte Investmentprozess unter Einbeziehung der Beachtung von Nachhaltigkeits-Kriterien sowohl in organisatorischer Hinsicht wie auch in Bezug auf Einzelobjektebene integriert.

Der Aberdeen Immobilien-Investmentprozess wird von der Aberdeen Standard Investments Deutschland AG gemanagt, die zu einem der führenden Immobilienmanager in Deutschland zählt. Durch den konzernweiten Merger zwischen der Aberdeen Asset Management PLC und der Standard Life PLC konnte die Position als Asset Manager auf internationaler wie auch auf nationaler Ebene in Deutschland nicht zuletzt auch im Immobilienbereich weiter ausgebaut und gefestigt werden.

Aberdeen Standard Investments Deutschland AG ist Teil der globalen Standard Life Aberdeen- Gruppe. Aberdeen hatte zu Beginn des Jahres 2017 den Zusammenschluss mit Standard Life Investments Limited mit Sitz in Schottland (Edinburgh) bekanntgegeben. Der Merger unter dem Holdingnamen Standard Life Aberdeen PLC ist vor gut einem Jahr im August 2017 rechtlich abgeschlossen worden, womit sich die neue Gruppe die Position als zweitgrößter Immobilien-Asset-Manager Europas gesichert hat und zudem zu den zehn größten Immobilien-Asset-Managern weltweit gehört.

In der neu entstandenen Gruppe werden alleine im Immobilienbereich ca. 50 Mrd. € verwaltet und gemanagt. Nach Fortschreiten des Integrationsprozesses beider Konzerne im Bereich Asset Management und hier insbesondere dem Portfoliomanagement in der Assetklasse Immobilien ist festzuhalten, dass der Aberdeen Immobilien-Investmentprozess in seinen ganz wesentlichen Strukturen weiterhin in der bewährten Form unverändert und insoweit von dem Zusammenschluss weitgehend unberührt ist. Die Konzentration sämtlicher Portfoliomanagement-Einheiten von Standard Life im Bereich Immobilien in die Real Estate- Bereiche bei Aberdeen ist erfolgreich abgeschlossen worden. Zum Teil sind noch systemseitige Anpassungen vorzunehmen, die aber keinerlei Auswirkungen auf die Stabilität des Investmentprozesses Immobilien haben und diesen weiter verfeinern.

Die Produktpaletten und die Ausrichtung von Aberdeen und Standard Life im Bereich Immobilien mit dem Schwerpunkt von Aberdeen auf das institutionelle Geschäft und Standard Life mit dem Fokus auf dem Whole Sale-Sektor ergänzen sich sehr gut. Dazu kommen substanzielle Synergiepotenziale in der Administration und nicht zuletzt eine große Nähe der Unternehmenskulturen. Der Investmentprozess bietet die Grundlage für das Management sämtlicher Immobilienmandate der ASID. Diesem Rating Report liegt ausschließlich der auf Immobilien spezialisierte Investmentprozess der in Deutschland aktiven Aberdeen Standard Investments Deutschland AG(ASID) zugrunde.

Der Immobilien-Investmentprozess von ASID folgt einem disziplinierten und strukturierten Ablauf in Verbindung mit einem integrierten Risikomanagement mit besonderem Fokus auf kundenspezifische Risikoprofile und Anforderungen.



AAA
09/2018
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA-
09/2018
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Insbesondere bei institutionellen Anlegern zum Beispiel aus dem kirchlichen Bereich, aber auch bei Stiftungen oder Vorsorgeeinrichtungen, nimmt die Bedeutung ethisch-nachhaltiger Investments deutlich zu. Dieser Trend hat sich über das letzte Jahr noch einmal verstärkt. Die Werteorientierung von Unternehmen in umweltbewusster (environmental), sozialer (social) und auch aufsichtsrechtlicher (governmental) Hinsicht (sog. ESG-Kriterien) hat sich als viertes Element der unter dem „Magischen Dreieck“ bekannten Anlagegrundsätze etabliert. Über die im Magischen Dreieck vereinten Maßstäbe „Rendite – Risiko – Liquidität“ hinaus sollen Unternehmen durch die Beachtung von ESG-Grundsätzen zu einem Betreiben ihrer Geschäfte unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten angehalten werden. Dies beinhaltet beispielsweise die Vermeidung umweltschädlichen Verhaltens oder das Betreiben fragwürdiger Geschäftsfelder und -praktiken. Zugleich sollen sozial-ökologische Verhaltensweisen durch langfristig ausgerichtete Investitionen gefördert und auch Einfluss auf ein konsequentes nachhaltiges Verhalten von Geschäftspartnern und Dienstleistern ausgeübt werden.

Diesem umfassenden Anspruch an eine ordnungsgemäße Unternehmensführung hat sich ASID durch die konsequente Umsetzung verschiedener Maßnahmen in zweifacher Hinsicht gestellt; einmal innerhalb der eigenen Organisationsstruktur und zum anderen durch Integration nachhaltiger Grundsätze innerhalb der Investmentprozesse. So wird ein Großteil der von Standard Life Aberdeen weltweit verwalteten Investmentmandate (Asset Under Management) bereits unter Berücksichtigung spezifischer Nachhaltigkeitsgesichtspunkte (z.B. Wahrnehmung von Stimmrechten) gemanagt. Im Besonderen gilt das auch für den Investmentprozess im Bereich „Immobilien“. Die Gruppe gehört damit zu den Vorreitern auf diesem Feld.

Alle Prozessschritte der Allokation, der Selektion, des Asset Managements sowie sämtlicher qualitativer und quantitativer Kontrollen sind im Rahmen des Investmentprozesses konzernweit definiert und werden einheitlich umgesetzt. Ein besonderes Augenmerk wird im Investmentprozess auf die Entscheidungsfindung im Team-Ansatz gelegt. Sämtliche Schritte des Investmentprozesses, wie An- und Verkäufe von Immobilien und auch die Konstruktion des Portfolios, erfolgen nach diesem Prinzip. Zusätzlich führt die weitreichende lokale Präsenz von Aberdeen Standard an 46 Standorten (davon 24 Büros mit Asset Management) und die Einbindung aller Managementstufen in den Investmentprozess, gemäß dem konzernweiten Prinzip „people-on-the-ground“ zu einer sehr guten Investmentkompetenz, effektiven

Entscheidungsfindung sowie einem sehr guten Ergebnis des Immobilien-Investmentprozesses. Das Prinzip „people-on-the-ground“ umfasst das Bestreben, an den lokalen Standorten relevanter Immobilienmärkte erfahrene Mitarbeiter des gesamten Konzerns vorhalten zu können wie auch die Einbindung der Managementebene in die ersten Schritte des Prozesses bzw. der anfänglichen Kundenberatung. Der Aberdeen Standard Immobilien-Investmentprozess fußt auf einer Kombination aus Bottom-up- und Top-down-Betrachtung und profitiert dabei vom eigenen Immobilien-Research des gesamten Konzerns, von der lokalen Präsenz in den verschiedenen Immobilienmärkten sowie vom aktiven Immobilienmanagement der ASID. Die durch den Zusammenschluss von Aberdeen und Standard Life sowie die über das letzte Jahr erfolgte Verfestigung der Strukturen bedingte ausgeprägte globale Präsenz von Aberdeen Standard auf nahezu allen relevanten Immobilienmärkten ist im Vergleich zu Mitbewerbern gerade im aktuellen Umfeld als starker Wettbewerbsvorteil zu betrachten. Grundsätzlich bietet ASID ein umfangreiches Angebot verschiedener Investmentlösungen und diverse Serviceleistungen im Immobilienbereich. Die traditionellen Stärken der Aberdeen-Gesellschaften weltweit mit der Konzentration auf die regionalen Immobilienfonds, hier insbesondere auf das aktive pan-europäische Immobilienmanagement und das globale Immobilien-Dachfondsmanagement mit Schwerpunkt Asien, haben durch den Merger mit Standard Life eine harmonische Erweiterung erfahren; Standard Life verfügt mit seinem Fondsmanagement-Team von Paris aus über eine tiefgreifende Expertise im Bereich Immobilien „Kontinental-Europa“, die für die Kunden der Gruppe eine effiziente Abrundung mit sich bringt. Die Konzepte basieren stets auf dem hauseigenen bzw. im Konzern erstellten Research.

Für institutionelle Investoren bietet Aberdeen Standard in bewährter Manier die Möglichkeit einer umfassenden Betreuung für die Implementierung und Umsetzung individueller Kundenmandate, wobei die Berücksichtigung nachhaltiger Investments an die kundenspezifischen Anforderungen flexibel angepasst werden kann.

Das Investmentteam der ASID identifiziert die Kundenanforderungen und dokumentiert diese detailliert im Sinne von Performance- und Risikokennzahlen wie auch jeglicher Allokationsvorgaben in einem sogenannten „Investment-Plan“.



AAA
09/2018
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA-
09/2018
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Der Investment-Plan stellt auch die maßgebliche Basis zur Integration von Nachhaltigkeits-Kriterien nach den kundenspezifischen Wünschen dar. Nachhaltigkeitsgesichtspunkte haben im Investmentplan über die letzte Zeit nochmal einen höheren Stellenwert eingenommen.

Der Investmentplan bildet die umfassende Grundlage für die Durchführung des Immobilien-Investmentprozesses im Hause ASID. Die Kontinentaleuropäischen Fonds-, Asset- und Transaktionsmanagement-Teams von Standard Life sind integriert und teilweise berichtspflichtig gegenüber der in Deutschland ansässigen Leitungsfunktionen.

Unter Einbeziehung der obersten Managementstufen in Form von zwei Investment-Gremien wird dem Kunden ein Immobilienmanagement mit höchsten Qualitätsstandards, dem besten Know-How und umfangreichen lokalen Erfahrungen auf den internationalen Immobilienmärkten geboten. Als konservativer Manager investiert ASID überwiegend unter "long-only"-Kriterien und strebt hohe risikobereinigte Erträge der Immobilien-Sondervermögen an, wobei die Einhaltung vorgegebener Risikoanforderungen stets Priorität hat. Kurzfristige Markttrends werden nicht verfolgt. Die Lizenz als Kapitalverwaltungsgesellschaft erlaubt ASID auch geschlossene Immobilien-Kommanditgesellschaften gemäß KAGB als Investmentlösung anzubieten. Eine solche Immobilien-KG wird von Aberdeen Standard bereits erfolgreich gemanagt.

ASID gewinnt für den Konzern eine immer stärkere Bedeutung für das Management in Kontinentaleuropa. Der Merger zwischen Aberdeen und Standard Life hat diesen Anspruch noch einmal unterstrichen. Bereits seit einigen Jahren und insbesondere auch in dem Zeitraum über die letzten 12 Monate nach dem erfolgten Zusammenschluss mit einer Steigerung der Assets (Gross Asset Value = GAV) von 4,1 Mrd. € auf annähernd 5 Mrd. € und damit über 20% gegenüber dem Vorjahr wurde deutlich, dass ASID im Konzern für Immobilien die federführende Einheit in Kontinentaleuropa ist. ASID verfügt über eine langjährige Markt- und Transaktionserfahrung und ein sehr gutes Netzwerk von Immobilienspezialisten, das durch die Integration der Immobilienexpertise seitens Standard Life weiter ausgebaut werden konnte.

Wie im letzten Jahr weist der Investmentprozess von ASID weiterhin eine sehr gute hohe Stabilität auf.

Dies gilt gleichermaßen für die in diesem Rating-Report besonders berücksichtigte Integration von Nachhaltigkeits-Kriterien.

Der auf eigenes Research gestützte, von ASID angewendete, Immobilien Investmentprozess erhält auch vor dem Hintergrund der bereits nach einem Jahr klar erkennbaren Vorteile der Fusion mit Standard Life Investments die Bewertung **AAA**.

Für den Bereich Nachhaltigkeit, der innerhalb der einzelnen Kapitel gesondert behandelt wird, erhält ASID die Bewertung **AAA-** (2017: AA+ / Ausblick: AAA-).



AAA
09/2018
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA-
09/2018
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Organisation

Die Bekanntgabe des Zusammenschlusses zwischen Aberdeen Asset Management und Standard Life Investments Limited erfolgte Anfang 2017. In rechtlicher Hinsicht ist der „merger under equals“ unter dem Holdingnamen Standard Life Aberdeen PLC im August 2017 abgeschlossen worden. Vor kurzem gab die Gruppe bekannt, dass sich Standard Life von ihrer Versicherungseinheit vollends trennt und diese zum xx an Phoenix veräußert. Mit diesem Schritt hat der neu entstandene Konzern ein Signal gesetzt, seinen Schwerpunkt künftig rein auf das Asset Management von Finanzanlagen, Immobilien sowie Infrastruktur zu setzen. Die Zusammenführung beider Konzerne hat zu einer Veränderung der Gesellschafterstruktur der neuen Standard Life Aberdeen PLC geführt. Die meisten der vormals bei Aberdeen Asset Management plc beteiligten Anteilseigner sind auch weiterhin Aktionäre der neuen Gruppe.

Im Bereich Immobilien – Portfoliomanagement, dem dieser Analyse zugrunde liegenden Ratinguniversum, hat sich Aberdeen Standard als zweitgrößter Immobilien-Asset Manager in Europa etabliert. Zugleich gehört die Gruppe mit dem durch den Merger bedingten Wachstum an Assets zu dem zehn größten Immobilien-Asset Managern weltweit.

Standard Life Aberdeen verwaltet aktuell insgesamt ein Vermögen von ca. 778 Mrd. € mit institutionellem Schwerpunkt. Die von Standard Life eingebrachten Assets basieren stärker auf dem Whole Sale – Geschäft. Standard Life Aberdeen zählt nicht zuletzt mit den von beiden Seiten eingebrachten Assets Under Management heute zweifellos zu einem der größten börsennotierten, bankenunabhängigen Asset Manager in Europa. Von ~ 778 Mrd. € AuM entfallen knapp 50 Mrd. € auf Immobilien.

Auf personeller Ebene haben Aberdeen und Standard Life für den Immobilienbereich eine neue, paritätisch besetzte Zuordnung vorgenommen. Auf der obersten Ebene fungieren zwei Co-Heads als Verantwortliche für das Immobilienmanagement.

Der Schwerpunkt in der neuen Gruppe liegt im Immobiliensektor durch die Unternehmenshistorie bedingt in UK mit zusammen genommen knapp 30 Mrd.€. Mit einem bereits stabilen Wachstum in der deutschen Aberdeen-Einheit über die letzten Jahre nimmt Kontinentaleuropa und hier insbesondere Deutschland mit seiner eine zunehmend wichtigere Rolle ein. Die seitens Standard Life eingebrachte besondere Immobilien-Expertise sowie die hervorragende Vernetzung zu Drittparteien im Real Estate – Bereich sollte künftig zu einer weiteren Verstärkung des Geschäftsvolumens in Kontinental

Europa führen. In Deutschland agiert Aberdeen nach dem Zusammenschluss unter der Firmierung Aberdeen Standard Investments Deutschland AG, unter der alle Deutschlandaktivitäten gebündelt werden.

Darüber hinaus ist die Lizenz als Kapitalverwaltungsgesellschaft vollumfänglich gegeben. Die Immobilienexpertise bleibt die Kernkompetenz der Gesellschaft, die weiter ausgebaut werden soll.

Die Immobilienexpertise bleibt die Kernkompetenz auch in der neuen Struktur. Diese soll strategisch über die nächsten Jahre durch konsequentes Wachstum im institutionellen Sektor unter einer damit einhergehenden weiteren Diversifizierung der Immobilien (über Wohnen hinaus auch vermehrt reine Gewerbe- und gemischt genutzte Objekte) weiter ausgebaut werden. Beleg hierfür sind gerade über das Jahr 2017 / 2018 neu aufgelegte Immobilien (Spezial-) Fonds im institutionellen Bereich oder Produkte, die in Kürze aufgelegt werden.

Durch die Integration ergaben sich einige funktionale Anpassungen auf Ebene der Teams. Im Betrachtungszeitraum ergeben sich auf Vorstandsebene keinerlei Veränderungen. Im Bereich Asset- und Transactionsmanagement wurde das kontinentaleuropäische Team von Standard Life, das aus Paris heraus agiert, in die „people-on-the-ground“ Strukturen übernommen und agieren unter der Leitung von Bernd Bechheim.

Auf Konzernebene hat sich der Aufgabenbereich des Teams Treasury durch den Merger verschoben und erweitert. Unter der neuen Leitung des Bereichs „Private Markets and Real Estate Structuring“ bietet diese Einheit in einem umfassenderen Verständnis als zuvor auf die Bedürfnisse des Kunden bezogene individuelle, produktorientierte und steueroptimierte Lösungen an. Im Übrigen ist die unter der neuen Bezeichnung firmierende Einheit weiterhin für alle Immobilieneinheiten verantwortlich und fungiert innerhalb der neuen Gruppe bezogen auf Europa (ohne UK und Nordics) als Koordinator für Finanzierungsfragen, nicht zuletzt bezüglich Kreditkonditionen und zahlreichen Kontakten zu Kreditinstituten. In Deutschland umfassen die Assets Under Management (inklusive Liquidität, GAV) der ASID rd. 5 Mrd. €. Zusammengenommen belaufen sich die Assets von ASID inklusive weiterer hard commitments und abzüglich vorzunehmender Abwicklungen um die 6 Mrd.€. Hierin eingeschlossen sind auch Fonds aus der Standard Life Gruppe, deren deutsche Immobilien in den Fonds von der deutschen Einheit im reinen Asset Management betreut und verwaltet werden.



AAA
09/2018
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA-
09/2018
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Das Immobilienmanagement kann im Rahmen der deutschen ASID auf eine Historie von mehreren Jahrzehnten zurückschauen. Neben der lokalen Präsenz im deutschen Markt ist Aberdeen Standard an 46 Standorten weltweit vertreten, davon in 24 mit Fonds- und Assetmanagement-Einheiten. Das Hauptaugenmerk der Investmentaktivitäten ist auf die Kernländer Europas, Asien (Singapore) sowie Länder Nordamerikas gerichtet.

Insgesamt werden im Immobilienbereich in der neuen Gruppe 270 Investmentprofis (2017: 220) im Bereich Immobilien eingesetzt. Die Managerkompetenz umfasst insbesondere das Research, das Fondsmanagement sowie das Investment- und das Asset Management von Immobilienvermögen.

Bereits seit mehreren Jahren beschäftigt sich Aberdeen Standard Investments als internationaler Asset Manager im Immobilienbereich mit der Einbeziehung von ESG – Kriterien in die Organisation selbst sowie den Investmentprozess und das Qualitäts- und Risk Management. Aberdeen hat damit den Gedanken der „Nachhaltigkeit“ frühzeitig aktiv aufgegriffen, der in den letzten Jahren von verschiedenen Institutionen sowie insbesondere auch von Seiten institutioneller Anleger (Kirchen, Stiftungen, Altersvorsorge-Institutionen) zunehmend von Asset Managern eingefordert wird. Aberdeen verfolgt dabei einen breiten Ansatz. Es geht bei der Implementierung des Nachhaltigkeitsaspektes nicht ausschließlich um objektbezogene Fragen wie das Einsparen von Energie oder die Reduktion des Wasserverbrauchs, sondern auch um die Integration sozialer wie ethischer und auch aufsichtsrechtlicher Kriterien. Die dahinter stehende Investmentphilosophie generiert aus Sicht von Standard Life Aberdeen Vorteile für alle Beteiligten: zunächst für die Mieter aufgrund einer insgesamt besseren Nutzungsqualität, genauso wie für die Investoren, die von der höheren Wertigkeit ihrer Immobilien profitieren. ASID selbst als langfristig orientierter Manager vermag seinen Anlegern sowie den Mietern wiederum attraktivere und zeitgemäße Objekte auf längere Zeiträume hin anzubieten. Um dem übergreifenden Gedanken im Sinne des ESG-Ansatzes (environmental, social, governmental) gerecht zu werden, hat Standard Life Aberdeen eine Reihe von konkreten Maßnahmen ergriffen. Dazu gehört unter anderem die durchgängige Berücksichtigung des Nachhaltigkeitsaspektes im Rahmen des Investmentprozesses, der auch von Seiten der Mitarbeiter gelebt wird. Hierauf wird im Kapitel „Investmentprozess“ noch detailliert eingegangen. Zudem ist die Gruppe Mitglied bei renommierten Organisationen, die sich mit dem Nachhalten und der Kontrolle bei der Einhaltung von Nachhaltigkeitskriterien auch im Speziellen im

Immobilienbereich befassen. Eine dieser Organisationen ist GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), bei der sich Aberdeen mit mehreren ihrer Fonds einer strengen Nachhaltigkeitskontrolle unterzogen hat und weiterhin unterzieht. In der aktuellen Auswertung von GRESB (Stand September 2018) konnte Aberdeen Standard Investments mit die höchste Anzahl „Sterne“ aller teilnehmenden Manager erzielen. Aberdeen gehört auch zu den Gründungsmitgliedern der Organisation ISA (International Sustainability Alliance), einem Programm des Umweltzertifizierungssystems BREEAM. ISA-Mitglieder tauschen ihre Erfahrungen von Umwelteinflüssen auf Objektebene zur Erarbeitung künftiger Verbesserungsmöglichkeiten aus. Zudem hat die Gruppe die „Principles for Responsible Investment PRI“ unterzeichnet und damit ihrer Philosophie für nachhaltiges Engagement Rechnung getragen und Ausdruck verliehen. Gleiches gilt für weitere Mitgliedschaften von Aberdeen etwa bei der Gesellschaft „Better Building Partnershpip (BBP)“, einem Zusammenschluss der führenden Immobilien-Gesellschaften- und eigentümer in UK mit dem Ziel nachhaltigen Wirtschaftens im Bereich Immobilien. Die Institution „Green Building Council“, der Standard Life Aberdeen angehört, macht sich für nachhaltig gebaute Gebäude stark. Andere Engagements bei renommierten Institutionen, die soziale (social), umweltbezogene (environmental) oder aufsichtsrechtliche (governance) Themen in den Fokus ihrer Tätigkeit stellen, runden das Bild eines hohen Kommittent im Bereich ESG ab. Zudem veröffentlicht Standard Life Aberdeen regelmäßig einen eigenen Nachhaltigkeits-Report.

Des Weiteren hat Standard Life Aberdeen den hervorgehobenen Stellenwert der Nachhaltigkeit in der Organisation sowie im Investmentprozess durch eine eigens geschaffene Position des „Head of Responsible Property Investment“ gerade im Immobilienbereich herausgestellt. Das europäische Responsible Property Investment Committee wird von Dan Grandage geleitet. Dieses Komitee bildet die Klammer zwischen den Anforderungen im Bereich „Nachhaltigkeit / Einhaltung von ESG-Kriterien“ einmal aus globaler Sicht und zum anderen aus den lokalen Märkten wie Deutschland heraus. Die Aufgabe von Dan Grandage besteht darin, zum einen sämtliche Informationen zum Thema Nachhaltigkeit aus externen Quellen wie GRESB oder BREEAM zu erfassen sowie zum anderen auch aus den Einheiten des Konzerns selbst kommende Informationen oder Anregungen zu bündeln. Zudem ist Dan Grandage unmittelbar in die Entwicklung von Produkten involviert, soweit es um Nachhaltigkeitsaspekte geht. Über das „Corporate Responsible Investment Committee“ wird zudem sichergestellt, dass sämtliche Belange im



AAA
09/2018
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA-
09/2018
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Bereich „Nachhaltiger Immobilien-Investments“ zugleich an das Group Management Board als höchste Instanz innerhalb des Standard Life Aberdeen-Konzerns kommuniziert werden. Zusätzlich hat die Gruppe einen eigens für das Thema Nachhaltigkeit zuständigen „Sustainability Manager“ ernannt. Beide arbeiten eng mit den lokalen Einheiten von Standard Life Aberdeen zusammen, um die Umweltaspekte der verwalteten Immobilienengagements durch gezielte Maßnahmen zu unterstützen. Dazu gehören bekannte Themen wie die Effizienz von Abfallbeseitigung und Energieeinsparung (z.B. durch Nutzung von Solaranlagen) bis hin zu der Entwicklung umweltfreundlicherer Reiseplanung und die Anschaffung von Elektroautos oder die Einrichtung von Ladestationen. Bei der deutschen ASID zeichnet Frank Schmidt verantwortlich für die Einhaltung der Nachhaltigkeitsaspekte. Er ist als lokal für das Thema Nachhaltigkeit Verantwortlicher eng in den regelmäßig auf Konzernebene stattfindenden Austausch eingebunden. Die harmonische strategische Einbindung des ESG – Ansatzes innerhalb der Organisation bei Standard Life Aberdeen sowie im Investmentprozess stellt die Kontinuität des seit langem etablierten und konsequent weiterentwickelten Immobilien-Investmentprozesses sicher.

Diesbezüglich ist die lokale Präsenz der entsprechenden Spezialisten vor Ort als notwendige Voraussetzung einer effizienten und qualitativen Immobilienverwaltung zu betonen.

Durch das von ASID verfolgte Management-Prinzip "people-on-the-ground" soll die Qualität des aktiven Managements insbesondere in den Bereichen des Researchs, des Asset Managements, der Objektbewirtschaftung sowie im Bereich des Transaktionsmanagements gewährleistet werden. Nicht nur die Präsenz vor Ort, sondern auch die aktive und enge Zusammenarbeit der einzelnen Teammitglieder wie auch die Integration des Managements führen zu einem aktiven Management des Immobilienvermögens auf höchstem Qualitätsniveau. Dieser Anspruch besteht auch nach dem Zusammenschluss von Aberdeen und Standard Life unverändert fort. Die Fondsmanager von Standard Life hatten weitreichendere Funktionen, die über das eigentliche Fondsmanagement hinausgingen und zum Beispiel auch die Durchführung der Transaktionen umfassten. Hier hat man sich für die Beibehaltung des Prinzips der klaren Aufgabentrennung in Anlehnung an den erfolgreichen Aberdeen-Ansatz entschieden.

Die in Deutschland ansässige Gesellschaft von ASID gilt innerhalb der Aberdeen Standard-Gruppe als Experte für Immobilieninvestments in Deutschland und Pan-Europa. Standard Life bringt

eine umfangreiche Expertise im Bereich Kontinental Europa ein. Dadurch erweitert sich der regionale Radius möglicher Immobilieninvestments im Vergleich zu der Zeit vor dem Merger. ASID versteht sich als institutioneller Asset Manager und bietet seinen Kunden innerhalb des Immobilienbereichs ein breites und diversifiziertes Angebotsspektrum an. Neben Immobilien-Spezialfonds und Immobilien-Mandaten, die sich je nach Ausgestaltung sowohl auf Regional- als auch Sektorportfolios beziehen können, verfügt der Konzern über europäische sowie asiatische Immobilien-Dachfonds für institutionelle Kundenmandate.

Insgesamt verwaltet ASID ein Fondsvermögen von rund 5 Mrd. €. Darüber hinaus verfügt ASID jetzt schon über Investitionszusagen in beachtlicher Höhe von ca. 1 Mrd. €. Die laut Investmentplänen angestrebten Zielvolumina der von ASID gemanagten Fonds liegen zum Teil weit über den bislang investierten oder fest zugesagten Engagements und bergen insoweit weiteres Potential für Wachstum. Bis zum Jahr 2021 rechnet ASID mit einem Volumen von über 7,5 Mrd. € bis zu 9,8 Mrd. €.

Der strategische Fokus von ASID ist primär auf die Bedienung institutioneller Kundenmandate ausgerichtet, die in Form individueller und kundenspezifischer Fondsprodukte umgesetzt werden sollen. Etwa seit 2014 überwiegt das Volumen der institutionellen Mandate den Anteil der Publikumsfonds. Aufgrund der historischen und erwarteten Marktentwicklungen sowie der daraus resultierenden Kundenanforderungen konzentriert sich ASID vermehrt auf Spezialfonds, deren Anlageschwerpunkt insbesondere auf Wohnimmobilien innerhalb der Prime-Städte gelegt ist. Neben einer Pan-Europäischen Ausweitung werden aber auch Gewerbe- und Logistikimmobilien vermehrt allokiert.

Insbesondere im Bereich Wohnen hat ASID seine Expertise in Bezug auf die Berücksichtigung von Nachhaltigkeits-Kriterien ausgebaut und konsequent in Fonds-Produkten umgesetzt. Prominentes Beispiel für die Umsetzung von ESG-Kriterien bilden der Fonds „Aberdeen German Urbanisation Property Fund“, der „Aberdeen Standard Pan- Europe Residential“ sowie der „Aberdeen European Balanced Property Fund“. Darüber hinaus hat Aberdeen mehrere Fondsprodukte offiziell dem Vergleichsmaßstab der renommierten Organisation GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) unterzogen, die heute als Marktmaßstab und -standard für die Kontrolle und Analyse nachhaltig gemanagter Fonds gilt. Eine Reihe von Fonds haben auch eine Auszeichnung von GRESB (Green Stars) für im Sinne der Nachhaltigkeit erzielte Performance erhalten.



AAA
09/2018
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA-
09/2018
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Laut ASID ist das Interesse für direkte Anlagen in Wohnimmobilien bei institutionellen Anlegern, besonders bei großen und mittleren Versorgungseinrichtungen, aber auch bei Sparkassen und Kreditinstituten sowie kirchlichen Einrichtungen, ungebrochen. Einige Investoren sind in mehreren Fonds von ASID investiert.

Bei der Auswahl externer Partner achtet ASID darauf, dass diese sich dem Thema ESG gegenüber verpflichtet haben. Dabei wird der Rahmen zur Überprüfung der Einhaltung der Nachhaltigkeitsaspekte bei jedem Partnerunternehmen individuell auf dessen Geschäftsausrichtung hin gezogen. So werden beispielsweise Unternehmen im Bereich Planungsphase auf andere Nachhaltigkeits-Kriterien (z.B. Einhaltung von Baustandards, Planung Wohnungsmix und Raumaufteilung) hin überprüft als Kooperationspartner aus dem unmittelbaren Baubereich (z.B. Geotechnik, Verwendung nachhaltiger Materialien, Vermeidung von Schwarzarbeit) oder in der Betriebsphase nach Fertigstellung des Objektes (z.B. regelmäßige Überprüfung von Energielieferverträgen, mieterfreundliche Kommunikation). In diesem Sinne ist auch die regelmäßige, auf die Gebäudebewirtschaftung hin ausgerichtete Überprüfung der beauftragten Property Manager durch ASID mittels eines eigens entwickelten „Action Plan Templates“ zu verstehen. Von allen Partnerunternehmen erwartet ASID Mitgliedschaften bei renommierten Organisationen, die sich im Bereich Nachhaltigkeit oder Green Buildings einen Namen gemacht haben.

Als weiteren strategischen Schritt tauscht sich ASID gezielt mit Experten aus, mit deren Unterstützung aktuelle und zukunftsgerichtete Entwicklungen im Bereich Nachhaltigkeit bei Immobilien frühzeitig identifiziert werden sollen und so auch übergreifend im Investmentprozess eingesetzt werden können.

ASID verfügt über ein sehr gutes Netzwerk an Kooperationspartnern im deutschen Wohnimmobilienmarkt, was durch den Merger mit Standard Life noch einmal verstärkt wurde. Darüber hinaus verfügt ASID über Expertise im europäischen Wohnungsmarkt und baut dieses Feld strategisch weiter aus. ASID ist der Ansicht, dass, auch wenn der Mietwohnmarkt in diesem Sinn eine Nische bleiben wird, es einen enormen Bedarf an zeitgemäßen Wohnungen in attraktiven Citylagen gibt. Wohnimmobilien sind hier eine konservativere Alternative. Während die absoluten Renditen etwas geringer ausfallen, liegen sie risikoadjustiert in der Regel sogar höher. ASID sieht nach wie vor großen Nachholbedarf für neue Wohnimmobilienprojekte und Wohnbauten in attraktiven Citylagen – sowohl in Deutschland als auch international. Im Bereich

Wohnen sieht sich ASID besonders gut aufgestellt, nicht zuletzt aufgrund eines hervorragenden Netzwerkes z.B. zu Projektentwicklern und Bauträgern und seiner klar definierten Einbeziehung von ESG-Kriterien.

Darüber hinaus sieht ASID aktuell Investitionschancen im Rahmen der Umwandlung innerstädtischer Militär-, Bahn- und Industrieflächen in Wohngebiete. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund der weiterhin historisch niedrigen Zinsen für Anleihen hat - nach Meinung der ASID Geschäftsführung - ein verlässlicher Cashflow aus Wohnimmobilien einen besonderen Charme für Investoren. Aktuell strebt ASID in seiner strategischen Ausrichtung konsequent und in Anlehnung an seinen risikobewussten Investmentansatz eine breitere Diversifikation über verschiedene Immobilienarten an. Dazu gehören über den Bereich Wohnen hinaus eine stärkere Einbeziehung von Gewerbe-Immobilien, gemischt genutzten Objekten und auch eine vermehrte Integration des Bereichs Logistik.

Viele Projektentwickler sprechen mittlerweile bevorzugt mit ASID als Immobilienmanager über interessante Wohnbauvorhaben. Hier kann ASID genauso wie bei Projekten für andere Nutzungsarten seinen Wettbewerbsvorteil aufgrund seiner starken Kapitalausstattung im Zuge baubegleitender Zahlungen, aber auch im Hinblick auf die Berücksichtigung von Nachhaltigkeits-Kriterien, ausspielen. ASID hat vor kurzem zwei weitere Immobilien-Spezialfonds sowie einen neuen Pooled Fund aufgelegt.

Der ausschließlich in Deutschland investierende Aberdeen German Urbanisation Property Fund konzentriert sich auf innerstädtische Wohnimmobilien mit Beimischung urban erforderlicher gewerblicher Segmente. Geografisch stehen Städte und Regionen mit Wachstumspotenzial im Fokus. Gerade die Mischung von gewerblichen Einheiten und Wohneinheiten im urbanen Kontext ist Zielsetzung des Aberdeen German Urbanisation Property Fund, wobei Wohnen mit mindestens 70 Prozent der Schwerpunkt ist. Der Fonds ist als AIFM nach deutschem Investmentrecht ausgelegt. Neben langfristig orientierten großen institutionellen Investoren wie Versorgungseinrichtungen oder Versicherungen können dank einer zweiten Anteilscheinklasse auch begrenzt kleinere professionelle Anleger mit langfristigem Interesse über ausgewählte Intermediäre investieren.

Geografisch stehen Städte und Regionen mit Wachstumspotenzial im Fokus. Geplant ist, Wohnimmobilienprojekte bereits vor Baubeginn zu sichern. Dadurch sichert sich ASID den Zugang



AAA
09/2018
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA-
09/2018
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

bereits in frühen Projektplanungsphasen. Hierin sowie in dem Angebot baubegleitender Zahlungen sieht ASID einen seiner komparativen Vorteile in dem umkämpften Immobilienmarkt.

ASID sieht das Preisniveau von Wohnimmobilien in Deutschland auf aggregierter Ebene teilweise als überteuert an. So kommt es häufiger vor, dass ASID Angebote mehrmals unterbreitet werden, da sie aus Preisgründen nicht am Markt platzierbar sind.

* Die Aberdeen Asset Management Deutschland AG wurde mit Wirkung zum 11. Juni 2018 umbenannt in Aberdeen Standard Investments Deutschland AG.

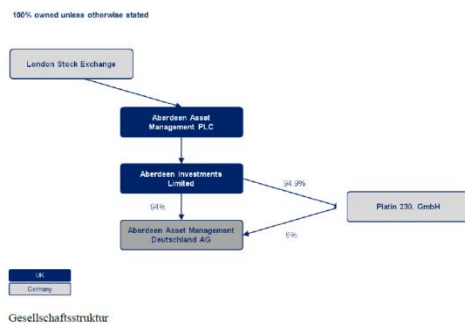


Abb.1 Eigentumsverhältnisse

Investmentprozess

Der im Folgenden betrachtete Immobilien-Investmentprozess wurde ursprünglich von Aberdeen entwickelt und basiert auf Prinzipien, die auf Konzernebene für alle Asset-Klassen seit mehr als drei Jahrzehnten Anwendung finden. Dieser diszipliniert eingehaltene Investmentansatz wird durch den Zusammenschluss von Aberdeen und Standard Life nicht berührt, sondern wird vielmehr konsequent weiterverfolgt. Im Besonderen haben sich beide Partner darauf verständigt, die teamorientierte Vorgehensweise und die klare Trennung der verschiedenen Zuständigkeiten der Bereiche Fondsmanagement, Research, Transaktionen und Asset Management in der bewährten Form beizubehalten. Die seit einiger Zeit in Frankfurt ansässigen überregionalen Leitungsfunktionen im Bereich Fondsmanagement, Transaktions- und Assetmanagement werden auch in der kombinierten Einheit von Herrn Klingler bzw. Herrn Bechheim wahrgenommen und wurden durch die durch die Integration von Standard Life hinzugekommenen Aufgaben erweitert. Dieser Prozess ist bereits nach einem Jahr seit dem rechtlichen Merger im August 2017 in seinen wichtigsten Bestandteilen erfolgreich abgeschlossen worden.

Der langjährig erprobte und stabile Investmentprozess bildet bei ASID die Grundlage für das Asset Management im Real Estate-Bereich.

Der Immobilien-Investmentprozess umfasst im Wesentlichen die Punkte der

- Allokation,
- Objektselektion sowie
- das Asset Management bzw. die Bewirtschaftung der Immobilien.

Die Umsetzung der Investmentstrategie erfolgt nach klaren Strukturen und aus einer Kombination aus Bottom-up- und Top-down-Analyse. Während im ersten Schritt die Allokation der Immobilien auf einer Top-down-Basis bestimmt wird, um das Risiko (Beta) des Portfolios zu steuern, resultiert die Einzelobjekt-Auswahl aus einer Bottom-up-Betrachtung heraus. Im Rahmen der Einzelobjektauswahl kommt schließlich das aktive Immobilien-Management zur Generierung von Alpha zum Tragen. Nicht nur die Auswahl der Objekte durch das Fondsmanagement, sondern auch die zukünftige Bewirtschaftung erfolgt in enger Zusammenarbeit mit allen Bereichen.

Auf allen drei Stufen erfolgt eine dezidierte Risikoeinschätzung. Gerade in dem aktuell niedrigen Zinsumfeld und dem damit einhergehenden Anstieg der Immobilienpreise (insbesondere in attraktiven Lagen in Großstädten) kann ASID seine strategisch seit Beginn praktizierte Stärke ausspielen, bereits sehr frühzeitig in der Projektrealisierung Risiken richtig einzuschätzen und in dem Portfolio zu steuern bzw. zu minimieren. In der konkreten Umsetzung bedeutet dies, zum einen auf nachhaltige und stabile Mieterträge im Bereich Wohnen sowie zum anderen auf langfristig erfolgreiche Trends wie Logistik zu setzen. Bei Immobilien im Bereich Gewerbe und Logistik profitiert die Gruppe nach dem Zusammenschluss von der ausgewiesenen Expertise, die von Seiten Standard Life eingebracht werden konnte. Grundsätzlich wird der Prozess auf pragmatische und stringente Weise umgesetzt. Zusätzlich findet während des Investmentprozesses die Integration verschiedener Gremien zur Kontrolle und Legitimation einzelner Prozessschritte Berücksichtigung. Diese sind die Investment Strategy Group (ISG) und das Investment Committee (IC). Der untenstehenden tabellarischen Grafik ist die Zusammensetzung der genannten Gremien zu entnehmen. 2016 wurde das Komitee für die Region „Europe“ aufgespalten in zwei Komitees, einmal das für die Region „Continental Europe“ (siehe nachstehende Grafik) sowie das für die Region „Pan-Europe“, dem bei Investitionen in Großbritannien ein Vertreter aus UK zugehört. Der Grund dieser formalen Trennung, die keinerlei inhaltliche Auswirkungen hat, ist der Umstand, dass für verschiedene Regionen Vertreter unmittelbar aus den jeweiligen Regionen und mit einem lokalen Hintergrund in dem regionalen Komitee einen Sitz



AAA
09/2018
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA-
09/2018
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

als Mitglied erhalten sollen. Die ISG sowie das IC sind im Übrigen grundsätzlich personell gleich besetzt. Durch den Zusammenschluss zwischen Aberdeen und Standard Life ist die personelle Zusammensetzung der Mitglieder weitestgehend unberührt geblieben. Es gab lediglich leichte personelle Anpassungen, die die Stabilität der Komitees in keinsten Weise berühren. Insbesondere auf der Leitungsebene (chair und alternate chair / Stellvertreter) stehen dieselben Mitglieder wie in 2017 an der Spitze des Komitees.

Fabian Klingler fungiert wie im Vorjahr als stellvertretender Vorsitzender im IC/ISG für Kontinentaleuropa und genauso im IC/ISG für Pan-Europa. Die Leitung (Chair) beider Committees obliegt wie im Vorjahr Andrew Creighton, was die personelle Stabilität im Anschluss an den Zusammenschluss noch einmal unterstreicht. Das ISG weist eine professionelle Besetzung mit guter Balance internationaler und lokaler Mitarbeiter auf. Mitglieder in dem ISG sind Verantwortliche aus dem Fonds Management, dem Asset Management, dem Research oder dem Transaktionsmanagement, die aus ihren Arbeitsbereich heraus auch Expertise beim Thema „nachhaltigen Management von Immobilien“ einbringen können.

Im IC wird sichergestellt, dass das lokale Know-How aller Bereiche uneingeschränkt berücksichtigt wird. Auch die Abteilung „Treasury“, der eine wesentliche Aufgabe bei Finanzierungsmaßnahmen zukommt, ist in dem IC vertreten. Die genauen Verantwortlichkeiten und Aufgaben der beiden Gremien werden anschließend noch erläutert.

Im Hinblick auf die Besetzung der Gremien misst ASID der Integration der Führungsebene in die Entscheidungsfindungsprozesse auf operativer Ebene des Investmentprozesses große Bedeutung bei.

Auch hier findet das Prinzip „people-on-the-ground“ Anwendung, sodass die entsprechenden Spezialisten nicht nur vor Ort präsent sind, sondern das Management auch im Zuge der ersten Investmententscheidungen involviert ist. Die personelle Zusammensetzung des IC hängt von dem betreffenden Fonds ab. In aller Regel variiert die Zusammensetzung von Fonds zu Fonds, sodass auch hier im Zuge der Entscheidungen Diversifikation gewährleistet ist. Am Investmentprozess sind neben dem klassischen Fondsmanagement ebenfalls das Research, das Treasury, das Asset Management zur laufenden Durchführung der Objektbewirtschaftung, das Transaktionsteam sowie das Fonds-Controlling und die Rechtsabteilung und die Steuerexperten involviert. Die in den Investmentprozess eingebundenen Bereiche weisen eine sehr hohe

Konstanz und praktisch keine Fluktuation auf.

Auf internationaler Ebene hat sich die Immobilieneinheit durch die Fusion um 50 Spezialisten auf nunmehr 270 Fachkräfte erhöht. Bei ASID wurden teilweise neue Mitarbeiter zur Verstärkung eingestellt, nicht zuletzt, um den künftig geplanten erhöhten Zukauf von Immobilien und die damit verbundenen wachsenden Mietflächen und deren Management zu berücksichtigen.

Insgesamt zeigt sich die deutsche Immobilieneinheit in der personellen Besetzung als ausgesprochen stabil.

Um der bereits angewachsenen Zahl von zu managenden Immobilien – Spezialfonds wie auch Pooled Funds gegenüber dem Vorjahr und der perspektivischen, bereits absehbaren Zunahme an Fonds im Bereich Fondsmanagement gerecht zu werden, wurde ein weiteres – sechstes – Team etabliert. Zielgröße ist dabei wie in den Vorjahren, dass ein verantwortlicher Fondsmanager bis zu zwei, je nach Komplexität maximal drei, Immobilienfonds im Management betreut.

Bereits seit mehreren Jahren betrachtet Aberdeen die Integration von Nachhaltigkeitsaspekten im Immobilien-Management als ganz wesentliches Element des gesamten Immobilien-Investmentprozesses.

Der Investmentprozess von ASID im Immobilienbereich wird von dem Gedanken getragen, auf einen längeren Anlagehorizont (long term) hin ausgerichtet sämtliche mit einer Investition verbundenen Risiken und die sich daraus ergebenden Möglichkeiten zu analysieren und diese so zu managen, dass sich daraus wertsteigernde Effekte (value) ergeben. Der Beachtung der ESG – Kriterien (environmental, social and governance) wird dabei eine zunehmende Bedeutung beigemessen. Das strategische Management von umweltbezogenen und sozialen Aspekten wird bei ASID unter dem Terminus „Responsible Property Investment“ (RPI) zusammengefasst, der die Investmentphilosophie im Immobilienmanagement widerspiegelt. Alle seitens ASID ergriffenen Maßnahmen zur Implementierung ESG – bezogener Anforderungen sind darauf ausgerichtet, Risiken im Immobilien-Portfolio zu reduzieren und die Mietqualität sowie die zu erzielenden Erträge aus den Objekten zu steigern.



AAA
09/2018
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA-
09/2018
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Die Investmentpolitik von ASID basiert auf vier Pfeilern:

- Management strategischer Risiken, indem über die gesamte Wertschöpfungskette des Investmentprozesses sichergestellt wird, dass ESG - Kriterien durchgängig der Analyse, einem Monitoring und einer durchgängigen Kontrolle unterzogen werden
- Stringente Beachtung aufsichtsrechtlicher sowie compliance-bezogener Regelungen
- Die Übernahme einer führenden Rolle im Markt, um best-practice bei der Umsetzung von ESG – Kriterien im eigenen Haus wie auch bei Partnern zu erreichen
- Enger Schulterschluss mit allen Parteien, Mietern, Investoren bis zu Kooperationspartnern, um das Bewusstsein und das Verantwortungsgefühl für die Erzielung „nachhaltiger“ Performance zu erhöhen.

Entsprechende Klauseln zur Unterstützung der Beachtung nachhaltigen Managements haben auch in zugrunde liegende vertragliche Vereinbarungen Eingang gefunden. ASID hat diese vier Grundsätze mit konkreten Zielen verbunden, so zum Beispiel die Reduzierung des Wasserbrauchs um 10%, die Einsparung von Energie um 20% (beides bis 2020) sowie die an das eigene Haus gestellte Forderung, bis 2020 zu einem der führenden und anerkanntesten Gesellschaften auf dem Gebiet nachhaltiger Immobilien-Investments zu gehören. In allen drei Phasen der Allokation, der Objektselektion sowie des Asset Managements nimmt die Einbeziehung und das laufende Monitoring von Nachhaltigkeitsaspekten eine immer wichtigere Funktion bei ASID ein. Diese umschließen verschiedene Ausprägungen von „nachhaltigem“ Investment. Über regulatorische, organisatorische und aufsichtsrechtliche Elemente hinaus hat ASID das Spektrum zu berücksichtigender ESG-Kriterien auf Objektebene erweitert. Dazu zählen umweltbezogene und soziale Überlegungen genauso wie Fragen der Kostenminimierung und -kontrolle sowie die Sicherstellung der Werthaltigkeit oder Steigerung des Wertes (value) der Objekte. Bei der Auswahl der einzelnen Immobilienobjekte bedient sich ASID mit Blick auf die Einhaltung von Nachhaltigkeitskriterien eines eigen entwickelten Scorecard-Systems.

Asset Management (IC) - Lead/Responsible (IC)													
Region	Asset / Country	Owner / Client	Lead/Responsible	Member	Member	Member	Member	Member	Member	Member	Member	Member	Member
UK	UK	UK	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan
USA	USA	USA	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan
Continental Europe	CE	CE	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan
Asia Pacific	AP	AP	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan
Middle East	ME	ME	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan

Abb. 2 „Zusammensetzung des IC Teams“

Asset Management (ISG) - Lead/Responsible (ISG)													
Region	Asset / Country	Owner / Client	Lead/Responsible	Member	Member	Member	Member	Member	Member	Member	Member	Member	Member
UK	UK	UK	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan
USA	USA	USA	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan
Continental Europe	CE	CE	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan
Asia Pacific	AP	AP	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan
Middle East	ME	ME	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan	John Horgan

Abb. 3 „Zusammensetzung des ISG Teams“

Investmentprozess im Detail

Der Investmentprozess hat sich in seiner bewährten und stabilen Struktur gegenüber dem Vorjahr durch den Zusammenschluss von Aberdeen und Standard Life nicht wesentlich verändert. Der „merger under equals“ auch im Bereich Real Estate (sowie generell im Wertpapierbereich mit jetzt 778 Mrd. €) führte nicht nur praktisch zu einer Verdoppelung der gemanagten Immobilien-Assets von aktuell knapp 50 Mrd.€; hinzu kommt, dass Aberdeen sowie Standard Life idealtypisch ihre jeweiligen Stärken im Immobiliensektor unter einem Dach zusammenführen und innerhalb kurzer Zeit zu einer effizienten Einheit zusammenschließen konnten. Durch den Zusammenschluss der „Besten zweier Welten“ und dem gegenseitigen Profitieren von den Stärken des Partners geht die Gruppe auch im Bereich Fondsmanagement Immobilien gestärkt aus der Fusion hervor.

Beispiele für diesen Harmonisierungsprozess sind zum einen in regionaler Hinsicht, dass Standard Life aus seiner Vergangenheit heraus einen stärkeren Fokus auf Kontinental-Europa hatte als Aberdeen. Des Weiteren ergänzen sich beide Häuser auch in ihrer Expertise bei speziellen Immobilienarten. Während Aberdeen das Thema „Wohnen“ mehr in den Mittelpunkt seiner Investmentstrategien rückte, konzentrierte sich Standard Life mehr auf „Gewerbe“-Immobilien wie auch Büroobjekte oder Hotel- und Logistik-Investments. Zusätzlich kann die neu entstandene Immobilieneinheit bedingt durch den Zusammenschluss und Jahrzehnte gewachsene Verbindungen seitens Standard Life auf ein noch breiteres Netzwerk an Kontakten speziell auch im Bereich Projektentwicklung und Value-add-Strategien zugreifen.



AAA
09/2018
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA-
09/2018
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Aberdeen Standard ist es gelungen, die Fondsmanagement-Teams beider Häuser in einem kurzen Zeitraum zu einer Einheit zusammenzuführen. Die Kontinentaleuropäischen Asset- und Transaktionsmanagement Teams von Seiten Standard Life sind in die Aberdeen-Strukturen integriert und haben ihre Berichtslinie zu der zentralen Leitung dieser Bereiche unter der Verantwortung von Bernd Bechheim. Die Kontinentaleuropäischen Fondsmanagement Teams berichten an den in Frankfurt am Main ansässigen Vorstand, Fabian Klingler, der das Fondsmanagement für die Immobiliengruppe in dieser Region verantwortet.

Die Bindung der Einheiten im Fondsmanagement wird auch dadurch unterstützt, dass alle Fondsmanager zu Anfang der Woche zu einem „Allokationsmeeting“ zusammenkommen, in dem die Investmentstrategien bis auf Objektebene angesprochen und diskutiert werden. Die neue Gruppe ASID folgt nach dem Zusammenschluss auch noch konsequenter dem Ansatz, dass dem hauptamtlichen Fondsmanager (Senior“) immer ein „Deputy“ als Vertreter und verlängerter Arm zu dem jeweiligen Immobilienfonds an die Seite gestellt wird. Dabei wird insbesondere dem Gedanken Rechnung getragen, dass immer ein verantwortlicher Fondsmanager im Team über eine ausgewiesene Expertise und Know-How „vor Ort“, also auf lokaler Ebene, verfügt. So muss für einen deutschen Spezialfonds zwingend ein Vertreter des Teams aus Deutschland integriert sein. Damit folgt ASID konsequent dem von Seiten Aberdeens bereits über Jahrzehnte gepflegten Anspruch „people on the ground“ in seiner Investmentphilosophie. Die Interviews haben deutlich gemacht, dass soweit Stellen etwa im Deputy-Bereich noch zu besetzen sind, dies sehr zeitnah umgesetzt werden wird, sodass die weitere Entwicklung der durch den Merger entstandenen ASID künftig klar auf eine konsequente Vorwärtsstrategie hin ausgerichtet ist.

Diese Dynamik bestätigen auch die innerhalb der letzten Zeit für institutionelle Anleger neu aufgelegten Spezialfonds. Zudem wurden zwei neue „pooled“ Funds für mehrere Investoren, der „Aberdeen Standard Pan Europe Residential Fund“ sowie der auf die Umnutzung deutscher Gewerbe- in Wohnimmobilien ausgerichtete „AEROF“ gegründet. An diesen sog. „pooled fund“ - Lösungen können sich mehrere (und nicht wie in der Regel nur ein) institutionelle Investoren beteiligen. Das Beispiel des zuvor erwähnten Fonds „Aberdeen Standard Pan Europe Residential Fund“ zeigt die sehr gute Marktposition von ASID auf. Der Fonds verfügt bereits über zugesagte Gelder in Höhe von mehreren hundert Millionen Euro. Damit kann ASID seine Stärke ausspielen, auch Projektentwicklungen im höheren Volumenbereich zu tätigen. Der Fonds

macht auch die heute noch größere Flexibilität in der Allokation der Objekte deutlich. Der Aberdeen Standard Pan-Europe Residential Fund fokussiert seine Investitionen einerseits auf den Mietsektor in Westeuropa in sogenannten „Winning Cities“, behält sich aber vor, auch Diversifikationen zum Beispiel in Studentenwohnheime, altersgerechtes Wohnen oder Micro-Appartments vorzunehmen. Die Investorenbasis für dieses Mandat entstammt aus mehreren europäischen Ländern.

Der Investmentprozess selbst zeichnet sich weiterhin durch die Fokussierung auf die Risikokomponenten und die Steuerung von markt- und prozessbezogenen Risiken aus. Der Ausgangspunkt aller Investmententscheidungen und die Bearbeitung eines jeden Kundenmandats ist der von ASID erstellte Investment-Plan.

Dieser wird individuell für jeden Kunden auf seine spezifischen Anforderungen hin zugeschnitten. Der Investment-Plan dient als Dokumentation und Darstellung der Kundenwünsche und der darauf basierenden strategischen Portfoliokonstruktion. Die Erarbeitung und Erstellung obliegt dem jeweiligen Fondsmanager in Zusammenarbeit mit Asset Management und Research, welcher in enger Zusammenarbeit mit dem Kunden zu Beginn einen Entwurf-Investment-Plan verfasst. Gemäß den Anforderungen des Investors werden Kriterien und Risiko-Kennziffern definiert, die schließlich die Investmententscheidungen des Portfoliomanagements für die Portfoliokonstruktion bestimmen. Eine Diskussionsgrundlage bieten konkrete Muster-Portfolios, anhand derer dem Kunden auch entsprechende Prognosen des Immobilienvermögens dargestellt werden können. Neben einer klaren Definition der Investment- bzw. Performanceziele erfolgt eine genaue Formulierung des einzuhaltenden Risikoprofils auf Basis des individuellen Risikobudgets. Dieses Risikobudget des Kunden ist im weiteren Investmentprozess die Basis aller Investmententscheidungen. Hierbei liegt der Gedanke zugrunde, dass ASID die Risiken steuern kann, nicht jedoch die Markttrenditen.

Insoweit bildet der mit dem Kunden eingehend besprochene und gemeinsam entwickelte Investmentplan die ideale Grundlage zur Festlegung aller mit dem Einhalten von Nachhaltigkeitskriterien verbundenen Restriktionen und Anforderungen. Sämtliche für den Spezial-AIF für einen institutionellen Kunden in Betracht kommenden Objekte werden detailliert auch auf die Einhaltung von Nachhaltigkeits-Kriterien überprüft und dem IC zur Prüfung und Entscheidung vorgestellt. Um eine effiziente und vollständige Due Diligence sicherzustellen, hat ASID ein proprietäres ESG-Risiko-Analyse-Tool entwickelt. Auf dieser systematischen Grundlage und anhand einer



AAA
09/2018
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA-
09/2018
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Checkliste sollen sämtliche Nachhaltigkeits-Faktoren identifiziert, dokumentiert und schließlich einem Monitoring unterzogen werden. Der Kriterienkatalog dieses Scorecard-Systems umfasst unter anderem Fragen zur Energieeffizienz, dem sparsamen Umgang mit Wasserverbrauch, Abfallbeseitigung, Kontamination von Grund und Boden, die Wohnqualität oder die Anbindung des Objektes an öffentliche Verkehrsmittel. ASID investiert in der derzeitigen Phase über sogenannte „forward-Deals“ überwiegend in Immobilienprojektentwicklungen. Diese werden nach Fertigstellung vom Projektentwickler (Verkäufer) schlüsselfertig an ASID übergeben.

In den Phasen der „Planung“ und des „Baus“ übernehmen über Rahmenverträge angebundene professionelle Drittdienstleister wie Real Estate Advisory Group Germany oder CBRE PREUSS VALTEQ GmbH das gesamte Monitoring. In der sich anschließenden Betriebsphase bedient sich Aberdeen beim Thema Nachhaltigkeit vornehmlich beauftragter Property Management-Unternehmen wie BUWOG Immobilien Management GmbH. Auf diese Weise stellt ASID sicher, dass bereits in der Planungsphase auf Gesichtspunkte wie Ausrichtung der Gebäude, Anbindung an ÖPNV, Wohnqualität oder Barrierefreiheit geachtet wird; in der Bauphase werden über Drittdienstleister insbesondere Punkte wie Verhinderung von überflüssigen Belastungen für die Umwelt oder die Reduzierung des Baulärms berücksichtigt. Bei der Partnerauswahl achtet ASID darauf, dass die Unternehmen strenge Complainceregeln einhalten und Mitgliedschaften in dem Nachhaltigkeitsgedanken verhafteten Organisationen pflegen. In der „Betriebsphase“ wird objektseitig auf die Schonung von Ressourcen, Energieeffizienz und die regelmäßige Vornahme von Sanierungsmaßnahmen und Instandhaltungen geachtet.

Anhand des von ASID im 1.Quartal 2016 aufgelegten Fonds AGUPF lässt sich die Stringenz der Einhaltung der Nachhaltigkeits-Kriterien in alle drei Abschnitten der Planungs- (z.B. harmonisches Nebeneinander von Wohn- und Gewerbeimmobilien oder die Förderung von Familie und Beruf), Bau- (z.B. ordnungsgemäßen Sanierung des Grundbesitzes in Bezug auf das Grundwasser sowie die Verhinderung von sämtlichen Umweltlasten) sowie der Betriebsphase (z.B. Einhaltung der Vorgaben der Energie-Einsparverordnung (EnEV) bei Bereitstellung der Heizenergie sowie der Vorschriften des Erneuerbare-Wärme Gesetzes (EWärmeG)), sowohl in der Dokumentation sowie in der Praxis beispielhaft nachvollziehen.

Die wichtigsten Gesichtspunkte im Rahmen der Nachhaltigkeits-Kriterien finden Eingang in den Investmentplan.

Diese konsequente Vorgehensweise soll zum einen die effektive Bewertung des Objekts auf dem aktuellen Stand gewährleisten; zugleich wird aber mit dem Blick nach vorne ermöglicht, jedes einzelne Objekt auf seine Kosteneffizienz in den kommenden Jahren hin zu überprüfen.

In Verbindung mit dem Treasury-Team werden auch die Finanzindikatoren im Investment-Plan festgehalten. Es werden vom Kunden geforderte Liquiditätsquoten, Mieterbonitäten, das Anlageuniversum und nicht zuletzt die maximale Fremdkapitalquote auch unter Berücksichtigung des aktuellen Marktpreisniveaus ausformuliert und festgehalten. Berücksichtigt werden zudem Kundenwünsche hinsichtlich der geographischen Verteilung der Immobilien.

Für die Beratung des Mandanten kann der Fondsmanager auf intensive Unterstützung des eigenen (auch konzernweiten) Researchs und deren Dokumentationen zurückgreifen.

Die Grundlage bieten zunächst die Immobilienmarktprognosen von ASID, die auf eigenen Researchergebnissen des Konzerns fußen. Der Daten-Pool, auf den ASID zugreifen kann, konnte mit der neuen Formierung durch zwei seitens Standard Life über lange Jahre genutzte Datenbanken erweitert und verstärkt werden. Zum einen handelt es sich bei „RCA“ um ein System zur Erfassung und Analyse global betrachteter Immobilien-Transaktionen. Darüber hinaus hat auch „Oxford Economics“ Eingang gefunden in das Research bei ASID. Diese Datenbank erstellt Analysen auf volkswirtschaftlicher Basis. Stephan Schanz als Verantwortlicher für Immobilien-Research & Strategy bei Aberdeen in Deutschland steht weltweit in enger Abstimmung mit 10 Kollegen des globalen Teams. In das auf Kontinentaleuropa spezialisierte Team wurde ein neuer Researchspezialist von Standard Life integriert. Das vierköpfige Team deckt neben den Kernmärkten Kontinentaleuropas auch die Nordics und Südeuropa ab. Global betrachtet wurden zudem die Researchaktivitäten mit einem Mitarbeiter für die USA und zwei Spezialisten für den asiatischen Markt verstärkt, was vor dem Hintergrund aktuell erfolgreicher und erfolgter Allokationen durch ASID im asiatischen Raum an Bedeutung gewinnt.

Die Aktualisierung der Researchergebnisse erfolgt konzernweit auf vierteljährlicher Basis. Innerhalb Europas sind unterschiedliche Schwerpunkte gesetzt. Eine besonders hohe Researchabdeckung kann insgesamt in Großbritannien, Deutschland und



AAA
09/2018
Immobilien Investmentprozess Rating



AAA-
09/2018
ESG-Rating Immobilien Investmentprozess

Skandinavien sowie in den reifen asiatischen Ländern erzielt werden. In der Summe können die Fondsmanager auf Researchergebnisse von 36 Ländern zurückgreifen.

Anhand diverser Backtestings und Regressionsanalysen kann Aberdeen eine hohe Prognosegüte nachweisen. Auch die für das Treasury erforderlichen Zins- und Währungsprognosen werden auf Konzernebene von ASID erstellt und stehen jederzeit zur Verfügung. Externe Datenlieferanten wie Reuters, MSCI/IPD, PMA, Jones Lang Lasalle, CB Richard Ellis oder die bereits erwähnten RCA und Oxford Economics bieten zusätzliche Informationsquellen, die letztlich zur Bestätigung des eigenen Researchs herangezogen werden. Grundlage bleibt ganz vorrangig das eigene Research. Das Research spricht im Rahmen der Erstellung des Investment-Plans schließlich Handlungsempfehlungen an das Fondsmanagement aus. Diese umfassen neben der geographischen Allokation auch die Verteilung auf die einzelnen Nutzungsarten. Zusätzlich definiert das Research Bandbreiten, in deren Rahmen das Fondsmanagement agieren kann und maximal abweichen darf. Die Integration des eigenen Researchs ist ein bedeutender Bestandteil der Erstellung des Investment-Plans. Nachdem alle Anforderungen und Ziele im Entwurf des Investment-Plans festgehalten sind, ist eine finale Zustimmung des Komitees Investment Strategy Group (ISG) erforderlich. Ohne eine Zustimmung der ISG ist die Umsetzung des Investment-Plans bzw. des Kunden-Portfolios nicht gestattet. Geprüft wird unter anderem, ob die definierte Investmentstrategie, die damit in Verbindung stehenden Anforderungen und die definierte Portfoliokonstruktion dem Investmentprozess entsprechen und umsetzbar sind. Zusätzlich wird geprüft, ob die Ziele erreichbar sind und den Ergebnissen bzw. Handlungsempfehlungen des Researchs entsprechen. Nach Prüfung und Erstellung des finalen Investment-Plans kann das Kunden-Portfolio etabliert werden. Im weiteren Verlauf finden "Quartely Health Checks" statt, in welchen die Einhaltung der Vorgaben quartalsweise innerhalb des Investment-Plans überprüft wird. Für diese Kontrolle ist das Investment Committee (IC) verantwortlich. Bei Abweichungen sind diese durch das Portfoliomanagement zu berichtigen und unterliegen anschließend einer weiteren Prüfung des IC. Der Investment-Plan gilt als unerlässlicher und integraler Bestandteil des Investmentprozesses, der die Grundlage aller Handlungen auch im Hinblick auf Kundenanforderungen auf die nachhaltige Bewirtschaftung von Immobilien, bietet. Er ist der Ausgangspunkt aller nachfolgenden Schritte des Investmentprozesses. Der erste Schritt der Portfoliokonstruktion besteht in der Allokation des Fondsvolumens auf die Länder, Standorte und

Nutzungsarten gemäß der im Investment-Plan vorgeschriebenen Anforderungen und dem Risikobudget des Mandanten. Daraus ergibt sich im Nachfolgenden die Selektion der Einzelobjekte mittels einer Bottom-up-Betrachtung. Der gesamte Selektionsprozess wird im Teamansatz durchgeführt. Hierbei sind sowohl das Fondsmanagement, das Asset Management wie auch das Research, das Transaktionsmanagement, das Treasury, das Fund Controlling und das Team „Tax & Legal“ involviert. Der Fondsmanager identifiziert eine potentielle Immobilie, die den Kriterien des Investment-Plans entspricht. Im Zuge der Bottom-up-Analyse werden neben den fundamentalen Daten ebenfalls der Total Return, Sensitivitätsanalysen und der Risikobeitrag zum Portfolio berechnet. Das Fund Controlling und das Research liefern hierfür den Input.

Im Hinblick auf mögliche Finanzierungs- und Absicherungsmaßnahmen wird schließlich auch die Treasury-Abteilung eingebunden, die nach dem Zusammenschluss von Aberdeen mit Standard Life ebenfalls eine Erweiterung erfahren hat (die im Kapital Treasury behandelt wird). Insgesamt steht ASID nach wie vor mit ~ 80 Banken in Kontakt. Die Kreditkonditionen werden verstärkt individualisiert, um einer möglichen Fristenkongruenz vorzubeugen, wie beispielsweise gestaffelte Vorfälligkeitsentschädigungen oder Sondertilgungsrechte. Auch zur Kreditfinanzierung von Wohnimmobilien werden u.a. Kredite der KfW verwendet (Förderung für energiesparende Sanierungen/Umbauten). Zusätzlich ist das Asset Management gemeinsam mit dem verantwortlichen Transaktionsmanager für eine kaufmännische und technische Due Diligence der Immobilie zuständig. Die Ergebnisse der Due Diligence werden in Form formaler Reports festgehalten. Für jede An- und Verkaufsentscheidung benötigt der Fondsmanager die Zustimmung des ICs. Auch etwaige Finanzierungen einer Immobilie müssen durch das IC genehmigt werden.



Abb. 4 „Ablauf des Investmentprozesses“



AAA
09/2018
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA-
09/2018
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Selektion:

Aufgabe des Transaktionsmanagers ist es, die passenden Immobilien zu finden und diese dem Fondsmanager vorzuschlagen. Ein wichtiges Tool für die Durchführung des Transaktionsmanagements ist die Datenbank „Propex“. Diese externe Datenbank wurde ursprünglich von Aberdeen eingeführt und laufend auf seine speziellen Anforderungen hin angepasst. Mit Hilfe von Propex können auf lokaler Ebene Daten der einzelnen Immobilienobjekte durch den Transaktionsmanager eingepflegt und schließlich durch die Fondsmanager eingesehen werden. Mit den Verantwortlichen von Standard Life Investments hat man sich von Beginn an nach dem erfolgten Merger (2017) auf die weitere, künftige Nutzung dieses professionellen Tools verständigt. Propex wird konsequent auch von den inzwischen in den Bereich Fondsmanagement unter der Leitung von Fabian Klingler integrierten zuständigen Mitarbeitern von Standard Life gepflegt.

Gut ein Jahr nach dem Merger zeigt sich, dass dieser sich nach kurzer Dauer auch positiv auf das Universum der beobachteten Immobilienobjekte ausgewirkt hat. Die Erweiterung des Spektrums umfasst zum einen

- in regionaler Hinsicht die bereits erwähnte weitere Intensivierung in Kontinental Europa und zum anderen
- nach den Objektarten eine stärkere Diversifikation über Wohnimmobilien hinaus hin zu Gewerbe-Immobilien wie Büro, Hotel oder Logistik.

Die Zusammenführung der Expertise beider Häuser hat in Zahlen ausgedrückt dazu geführt, dass die bereits (seit 2013) auf der webbasierten Objekt-Datenbank erfassten ca. 12.800 Immobilienangebote über das letzte Jahr nochmal zu einer erweiterten Aufnahme von interessanten Immobilienobjekten in dieser Datenbank geführt hat. Vor dem Hintergrund der zuvor erwähnten neuen Fondsaufgaben im Spezialfondsbereich gewährleistet ASID so auch eine ausreichende Pipeline an passenden Immobilien für die Produkte.

ASID verfügt über einen großen Erfahrungsschatz bereits erfolgreich durchgeführter Immobilien-Transaktionen.

Das Transaktionsvolumen belief sich im Durchschnitt der letzten fünf Jahre auf rd. 1,3 Mrd.€, alleine im Jahr 2017 auf knapp 1,4 Mrd.€. Bis Mitte 2018 konnten bereits Käufe von ca. 1 Mrd.€ vertraglich fest vereinbart werden. Der folgend beschriebene Prozess des Transaktionsmanagements ist auch nach dem Zusammenschluss von Aberdeen und Standard Life

stabil geblieben.

Die Transaktionsmanager vor Ort nehmen eine eingehende Bestandsaufnahme jedes einzelnen Objektes vor, informieren sich auf vielfältigen Wegen (z.B. intensiver Austausch mit Maklern und Entwicklern) über die lokalen, zum Verkauf stehenden, Immobilien und notieren die objektspezifischen Angaben wie beispielsweise die Nutzungsart, den Kaufpreis, die Lagequalität/Standort, Nahversorgung, öffentliche Anbindung, die Restlaufzeiten der bestehenden Mietverträge sowie Angaben über die aktuelle Mieterstruktur und die Mieterbonitäten in der Datenbank Propex. Auf Wunsch können auch Dokumente bzw. Dateien wie Grundrisse und Ansichten eingestellt werden.

Der team-orientierte Ansatz dominiert jede Kauf- oder Verkaufsentscheidung auch in Bezug auf die Einhaltung von Nachhaltigkeitsfaktoren. Dies gilt für die gesamte Akquisitionsphase, beginnend mit der Erstvorstellung eines in Betracht kommenden Immobilienobjekts über die Phase des Underwritings bis zur letztendlichen Entscheidung über den Ankauf einer Immobilie.

In diesem Zusammenhang finden wöchentliche „Introduction Calls“ zwischen den Transaktionsmanagern, den zuständigen Asset Managern, dem Research und den jeweils an der Immobilie interessierten Fondsmanagern statt. Dieser intensive Austausch findet für die Bereiche Wohnen und Gewerbe getrennt statt. Um mögliche Konflikte zwischen den Fondsmanagern zu vermeiden und einen strukturierten Lösungsansatz einzuhalten, hat ASID die sogenannte „Conflicts of Interest Policy“ formuliert, mit Hilfe derer bei Interesse mehrerer Fondsmanager verschiedener Fonds an einer Immobilie ein Entscheidungsverfahren über die Zuteilung der Immobilie bestimmt wird. Die Zuteilung einer Immobilie soll auf diese Weise verteilt über mehrere Objektzuteilungen in dem eher selten vorkommenden Fall eines Interessenkonfliktes somit zu einem gerechten Ausgleich führen.

Der Selektionsprozess wurde im Laufe des vergangenen Jahres qualitativ erweitert und angepasst. Potentielle Investments werden durch das Fondsmanagement und alle weiteren in den Prozess involvierten Abteilungen in einem Zwei-Phasen-Prozess selektiert, welcher sich an dem Leitgedanken „quality first, then price“ orientiert. „Quality and Price“ bestimmen die Vorgehensweise des Auswahlprozesses.

Das Qualitätsniveau der ausgewählten Immobilienobjekte wird innerhalb eines Screening-Meetings bestimmt, welches vom regionalen Head



AAA
09/2018
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA-
09/2018
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

of Transaction Management geführt wird. Die Qualität einer Immobilie ist dadurch definiert, dass sie alle Voraussetzungen mitbringt, stabile Miteinnahmen zu generieren und gleichzeitig langfristiges Wachstumspotential aufzuweisen. Die Stabilität der Miteinnahmen wird u.a. über die Länge der Mietvertragslaufzeiten, das potentielle Leerstandsrisiko sowie die Beachtung überprüfbarer Mindeststandards von ESG-Faktoren bestimmt.

Die Objektüberprüfung dieser Kriterien wird anhand eines proprietären Scorecard-Systems von ASID vorgenommen. Zu den definierten Standards gehören die Nahversorgung (z.B. täglicher Bedarf), die Anbindung (z.B. ÖPNV), das Umfeld des Objekts (z.B. Lagequalität, Sicherstellung medizinischer Versorgung), Freizeit & Kultur (z.B. Naherholungswert), Makro-Betrachtungen (z.B. Bevölkerungsprognose) sowie das Vorliegen bestimmter Objektdaten (z.B. Gebäudezustand, Bewirtschaftungskosten).

Diese Mindestanforderungen werden vor Beginn der Durchführung der Due Diligence zu einem Objekt bearbeitet sowie im Rahmen der Investmentpläne mindestens einmal im Jahr einer Prüfung unterzogen. Auf diese Weise ist in prozessualer Hinsicht eine frühzeitige Einbeziehung von Nachhaltigkeits-Faktoren, verbunden mit einem laufenden Monitoring, gewährleistet.

Das Scorecard-System wird aktuell auf den Bereich Logistik ausgedehnt.

Das Wachstumspotential ergibt sich aus einem langfristigen, nicht marktgerechten Unterschied zwischen Angebot und Nachfrage, was beispielsweise aus demographischen Gegebenheiten, monopolartigen Standortgegebenheiten und Konsumtrends resultiert. Im Ergebnis werden die betrachteten Immobilien einer der vier Qualitätskategorien zugeordnet (Abbildung 5). Die Einordnung der Immobilien in die jeweiligen Qualitätsbereiche dient dem Fondsmanagement nicht zuletzt als Risikolandkarte. Diese unterstützt das Fondsmanagement bei der Auswahl der Immobilien gemäß dem Risikobudget des jeweiligen Mandats bzw. der Kundenanforderungen, die im Investmentplan definiert sind.

ASID legt großen Wert darauf, dass die individuellen Anforderungen der Investoren gemäß deren Erwartungen an den zu erzielenden Ertrag, das Risikobudget des jeweiligen Mandats sowie der Berücksichtigung besonderer Anforderungen an die Implementierung von ESG-Faktoren im Investmentplan maßgerecht an die Kundenvorgaben angepasst werden. Entsprechend konsequent wird das Monitoring über die Einhaltung der

vorgenannten Anforderungen durchgeführt. Dies geschieht dezidiert zum einen in dem jährlich zu aktualisierenden Investmentplan, den vierteljährlich für jedes Objekt vorzunehmenden „health checks“ sowie auf kurzfristiger Basis bei Bedarf im Rahmen der Businesspläne. Die strenge Beachtung der ESG-Kriterien bildet die gemeinsame Klammer des „quality first“-Gedankens hin zu der im Rahmen der „then price“-Phase zur Ermittlung eines fairen Preises des Objektes.

In der zweiten Phase des Prozesses wird die Angemessenheit des Preisniveaus der ausgewählten Immobilien überprüft, die das Qualitätsscreening erfolgreich durchlaufen haben. Hierfür steht ASID ein hauseigenes Tool zur Verfügung. Gruppenweit wurde das „Team Assumption Underwriting Tool“ (TAUT) eingeführt. Dieses dient zur Ermittlung des Fundamentalwerts einer Immobilie. Die einfließenden Daten werden vierteljährlich aktualisiert. Bewertet werden auf Objektebene die Standortattraktivität, Stabilität der Miteinnahmen, Mieterqualität und objektspezifische Nutzungsdauer sowie Besonderheiten. Die betrachteten Kriterien werden mit einem Score von 1-5 bewertet. Als Aggregation der Scores zu einer Gesamtbewertung ergibt sich die Risk Premium. Diese fungiert als Risikoaufschlag für den Diskontfaktor des Discounted Cash-Flow-Verfahrens. Die numerische Bewertung der genannten Kriterien wird von allen Teammitgliedern des Fondsmanagements, des Asset Managements, ggf. des Transaktionsmanagements und der Mitarbeiter des Researchs in der Diskussion bestimmt. Somit sind alle Parteien bereits beim Ankauf einer Immobilie in den Auswahlprozess involviert. Der ermittelte Wert der Immobilie wird dem am Markt angebotenen Kauf- bzw. Verkaufspreis gegenübergestellt und auf Angemessenheit überprüft. Die Differenz stellt einen wichtigen Indikator für den Kauf oder Verkauf einer Immobilie dar.

ASID folgt den Prinzipien für nachhaltige Anlagen. Gruppenweit wurde eine Checkliste mit einem Scorecard System definiert, die Socially Responsibility Investment (SRI) Anforderungen gerecht wird. Im Detail ist dies jedoch von den einzelnen Fonds abhängig. Individuell gewünschte SRI-Kriterien sind im Investmentplan dokumentiert. Dazu zählen Kriterien wie z.B.: Energieeinsparungen, Konzepte der Wasserversorgung und -entsorgung oder die Minimierung der Umweltverschmutzung. Das Thema Nachhaltigkeit von Immobilien wird im Konzern mit Nachdruck und konsequent verfolgt und durch die Mitgliedschaft in verschiedenen, bedeutenden Organisationen (wie GRESB, UN PRI etc), die Einführung von Verantwortlichkeiten im eigenen Haus sowie Gremien untermauert. Grundsätzlich ist

ASID bestrebt, vor allem im Wohnsektor energetisch hocheffiziente Objekte auszuwählen. Hier wird sehr genau auf die Eignung zur Erstellung von entsprechenden Zertifizierungen geachtet. Im Wohnbereich spielen Nebenkosten (sogenannte "2. Miete") eine immer größere Rolle, weshalb von ASID vor allem auch auf eine energieeffiziente Bauweise geachtet wird. Die lokale Präsenz der spezialisierten Transaktionsmanager ist im erheblichen Maße ausschlaggebend für die Qualität der Immobilienauswahl und schließlich für den Erfolg des Investmentprozesses.



Abb. 5 „Qualität“

Das Asset Management der Einzelobjekte:

Das Asset Management ist nicht nur bei der Selektion der einzelnen Immobilienobjekte involviert, sondern trägt ebenfalls die gesamte Verantwortung für die aktive Verwaltung des Immobilienbestands von ASID.

Da insbesondere in der Assetklasse Immobilien die Renditen mittels eines aktiven Managements beeinflusst werden können, kommt dem aktiven Asset Management im Hause ASID eine enorme Bedeutung zu. Diese Philosophie hat nach der Zusammenführung von Aberdeen und Standard Life noch eine zusätzliche Stärkung erfahren, indem das traditionell bei Aberdeen als gesonderte Einheit aufhängende Asset Management auch in Zukunft so fortgeführt wird. Bei Standard Life gehörte das Asset Management zu den zusätzlichen Aufgaben des Fondsmanagers. Teil des Angleichungsprozesses ist, dass künftig der von Seiten Standard Life gepflegte Begriff „Portfolio Management“ statt „Asset Management“ (dieser Begriff wird in dem vorliegenden Report weiter genutzt) Verwendung finden wird. Inzwischen hat die in Frankfurt angesiedelte ASID unter der Leitung von Frank Schmidt auch – ausschließlich - das reine Asset Management für verschiedene in Deutschland gelegene Immobilienobjekte übernommen, die Bestandteile von Produkten von Standard Life sind. Es handelt sich dabei um verschiedene Fonds wie den ASELI, deren Fondsmanagement weiterhin bei Standard Life-Fondsmanagern angesiedelt ist.

Die Anzahl der insgesamt abgeschlossenen Mietverträge ist seit dem letzten Rating von 7.200 auf über 8.300 angestiegen. Auch stieg die Anzahl neu abgeschlossener Mietverträge über die letzten 12 Monate um über 50% im Vorjahresvergleich an. Die neu formierte Gruppe weist damit ein sehr konstantes Wachstum auf.

Die aktive Bewirtschaftung der im Bestand befindlichen Immobilien basiert auf einem sogenannten „Asset Management-Plan“, der die Objektstrategie für das kommende Jahr festlegt. Zusätzlich wird ein jährlicher Wirtschaftsplan erstellt. Dieser wird vor Kauf einer Immobilie erstellt und jährlich unter Berücksichtigung der Research-erkenntnisse aktualisiert.

Das Asset Management legt im Rahmen des Asset Management-Plans und des Wirtschaftsplans alle objektspezifischen Modernisierungs-, Renovierungs-, Sanierungs- oder Änderungsmaßnahmen über einen Zeitraum von 3-5 Jahren detailliert fest und erstellt einen exakten zeitlichen Ablaufplan.

Mit Unterstützung der Mitarbeiter aus den Bereichen Fondsmanagement, Research, dem Transaktions- sowie dem Treasury Team werden sämtliche Kriterien aus dem Bereich ESG einer regelmäßigen Überprüfung auf vorhandene Chancen, aber auch mögliche Schwachstellen hin kontrolliert. Dazu gehören beispielsweise Möglichkeiten bei der Verbesserung der Nutzung von Wasser, im Rahmen der Abfallentsorgung, der Überprüfung des Bodens auf Kontamination und auch die Einbeziehung der beteiligten Partner und Mieter bei Fragen zum Thema Nachhaltigkeit. ASID verfügt über ein breites Repertoire an Möglichkeiten im Bereich Management der jeweiligen Objekte, die das Haus gezielt und flexibel einzusetzen vermag. Dazu gehören zum Beispiel

- der Einsatz der von ASID entwickelten Online-Plattform „envizi“, ein Energie Management System, mit dessen Hilfe sämtliche Energiedaten einzelner Objekte erfasst und über verschiedene Zeiträume auf ihre Effizienz hin überprüft werden können. Dies impliziert auch die Performance-Vergleiche gegenüber definierten Benchmarks,
- Durchführung und Begleitung von ESG-Benchmark-Vergleichen von Objektwerten gegenüber internationalen Basiswerten (z.B. Global Real Estate Sustainability Benchmark, GRESB) oder auf lokaler Basis wie UK Better Building Partnership Real Estate Environmental Benchmark,



AAA
09/2018
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA-
09/2018
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

- die Übernahme des Monitoring und Reportings von erzielter Performance im Vergleich zu definierten Ziel- oder Erwartungswerten,
- die Überprüfung und das Monitoring der Entwicklung von Assets unter dem Label „Green Building“ oder von Gebäuden im Hinblick auf anerkannte Energie-Zertifikate bis hin zu
- der Schaffung von Kommunikationsforen mit Immobilienmanagern, Asset Managern, Experten aus dem Bereich ESG und auch Mietern zur Erhöhung der Transparenz und des Verständnisses für die Bedeutung des Themas Nachhaltigkeit bei Immobilien.

Zudem arbeitet ASID aktiv mit externen Partnern und Immobilienmanagern an Projekten zur Optimierung von Standards in den Bereichen Mietqualität und Gebäudesanierung. ASID begreift diese Engagements als übergeordnete Ziele zur Schaffung einer höheren Zufriedenheit aller Beteiligten.

Auch die Zeitpunkte der planmäßigen Mietvertrags-Verhandlungen, insbesondere im „Commercial“-Bereich, werden vorab festgelegt. Zur besseren Übersicht und Planung der Asset Management-Maßnahmen nimmt ASID eine Kategorisierung der Immobilienobjekte (Abbildung 6) vor. Die Zuordnung in die entsprechende Kategorie gibt Aufschluss über die Art und Intensität der Asset Management-Aufwendungen.

ASID beobachtet im Rahmen des Asset Managements genau die aktuellen Anforderungen von Seiten der Mieter und prüft laufend den gegebenenfalls vorzunehmenden Anpassungsbedarf aufgrund wahrgenommener Marktentwicklungen. ASID setzt dabei zunehmend auch auf moderne Technik im Rahmen der Mietverhältnisse wie etwa Smart Phone-Funktionalitäten, soweit dies vor dem Hintergrund entsprechender Wünsche auf Mieterseite sinnvoll erscheint. Ein weiteres Beispiel sind etwa nahe an den Objekten gelegene Paketstationen.

Die durch die geplanten Anpassungen bzw. Vertrags- oder Modernisierungsvorhaben entstehenden Änderungen im erwarteten Cashflow der Immobilie werden im Detail errechnet und dokumentiert. Das Asset Management-Team spricht Kauf- & Verkaufs-Empfehlungen („Hold & Sell-Analyse“) für das Fondsmanagement aus. Die letztendliche Kauf-/Verkaufsentscheidung trifft jedoch der Fondsmanager in eigener Verantwortung unter Berücksichtigung der Zustimmung des Investment Committees. ASID profitiert in diesem

Zusammenhang von dem Umstand, dass es überwiegend jüngere Objekte (mit Baujahren nicht vor 2008) in seinem Bestand hält, die sich großteils in der Kategorie „Long term“ als höchste Priorität bewegen.

ASID engagiert sich insbesondere im Rahmen der Wohnimmobilien-Fonds stark in Projektentwicklungen (~ 30 Projekte im Bau). Durch die frühzeitige Integration des Asset Managements kann ASID bereits ex ante die hohe Objektqualität überwachen, um schließlich die bestmögliche Vermietungssituation erreichen zu können. Diese Vorgehensweise harmoniert wieder mit dem starken objektspezifischen Risikomanagement, das von Seiten ASID angestrebt wird. Zur frühzeitigen Objektsicherung sieht ASID besonders bei „baubegleitenden Zahlungen“ großes Potential in der Zukunft.

Alle vom Asset Management ergriffenen und umgesetzten Maßnahmen sowie der aktuelle Stand der Objektbewirtschaftung sind in Form eines formalen Reportings an das Risk Management zu formulieren. Dieses beinhaltet eine detaillierte Auflistung und monatliche Auswertung verschiedener Risiko-Kennzahlen und einer Soll-Ist-Betrachtung. Hierbei wird jede Immobilie einzeln betrachtet. Die Risikoeinschätzung erfolgt nicht nach einem pauschal kategorisierten System. Die Analyse fußt auf der Kompetenz des Asset Management-Teams.

Durch den Merger zwischen Aberdeen und Standard Life konnte sich die neu entstandene ASID systemseitig verstärken. Die Systemlandschaften beider Häuser werden derzeit miteinander vernetzt und insoweit zum Nutzen der Anleger harmonisiert. Das sehr komplexe von Seiten Standard Life eingebrachte Immobilien-Bewertungs-System ARGUS ermöglicht als umfassendes Kalkulationsprogramm sehr detaillierte und differenzierte Portfolio- und Cash-Flow-Analysen. Auf diese Weise werden bislang zum Teil noch betriebene Stand-alone-Lösungen unter einem System konzentriert.

Die Mieterauswahl erfolgt nach klaren, vorab definierten Anforderungen. Insbesondere für Wohnimmobilien werden vom Property Management festgelegte Bonitätskriterien vorausgesetzt. ASID arbeitet dabei mit ausgesuchten professionellen Anbietern im Property Management zusammen. In diesem Segment bevorzugt das Management aufgrund erhöhter Mieterfluktuation und kleinerer Mieteinheiten standardisierte Mietverträge. Im „Commercial-Bereich“ hingegen finden in der Regel Mietvertrags-Verhandlungen statt, bei welchen das Asset Management einbezogen ist. Werden Asset Management-Maßnahmen ergriffen, welche den

Betrag von ~ 3 Millionen Euro überschreiten, ist auch hier das Investment Committee einzubeziehen. Grundsätzlich steht dieser „kritische Wert“ jedoch in Abhängigkeit des Immobilienwertes und des gesamten Volumens des zugrunde liegenden Fonds. Die Anzahl der Objekte, die ein einzelner Asset Manager zu verwalten hat, bestimmt sich unter anderem durch Größe, Nutzungsart und Anzahl der Mieteinheiten (single- or multi-tenant) der entsprechenden Immobilien und dem damit in Verbindung stehenden Aufwand.

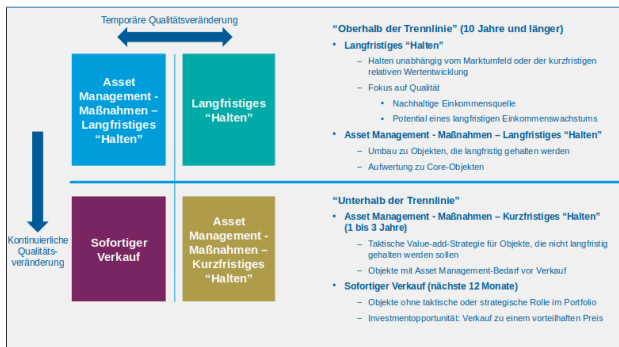


Abb. 6 „Kategorisierung der Assets“

Treasury:

Auch im Bereich Treasury haben Aberdeen und Standard Life ihre Kapazitäten gebündelt. Der Bereich firmiert künftig unter der Bezeichnung „Private Markets and Real Estate Structuring Team“. Die Zusammenlegung der beiden Finanzbereiche führt zu einem komplexeren Beratungsansatz durch das deutsche Team zum Nutzen der institutionellen Anleger. Die Services der neu entstandenen Einheit umfassen künftig auch das Beratungsangebot ganzheitlicher, steueroptimierter Finanzstrukturen wie zum Beispiel Fragen der Verwendung luxemburger Strukturen, des Einsatzes des juristischen Vehikels einer Investment-KG oder von UK Listed Products. In diesem Bereich werden insbesondere Spezialisten (Juristen, Experten im Steuerrecht) von Standard Life oder bei Bedarf auch externe Dienstleister eingesetzt mit dem Ziel, auf die Belange des Investors hin ausgerichtet, steueroptimierte Finanzierungslösungen entlang der Wertschöpfungskette (Formulierung des Gesellschaftsvertrages bis zur Umsetzung) zu entwickeln. Einbezogen in diese neue Einheit sind über die Assetklasse Real Estate hinaus auch Infrastrukturvorhaben.

Innerhalb des erweiterten Finanzierungsansatzes ist Herr Köhler als „Head of Private Markets and Real Estate Structuring“ (im Weiteren bezeichnet als „Treasury“) europaweit (ohne Nordics und UK) weiter zuständig für den Bereich Treasury. In

diesem Zusammenhang geht es konkret um die Auswahl der besten Anbieter aus dem Bankenbereich für die entwickelten Darlehenslösungen.

Besonders wichtig ist im Rahmen der Assetklasse Immobilien mit einer geringen Fungibilität die Einhaltung und Planung der Fristenkongruenz. Hinsichtlich des zeitlichen Ablaufs und der Koordination arbeiten die Abteilungen Fondsmanagement und Treasury eng zusammen. Um Kosten zu reduzieren und Fristeninkongruenzen zu vermeiden, werden Angebote über Kredite passend zu der jeweiligen Portfoliostrategie eingeholt. Hierzu werden beispielsweise gestaffelte Vorfälligkeitsentschädigungen oder Sondertilgungsrechte mit den entsprechenden Instituten vereinbart. ASID hat seine Position zur Fremdfinanzierung von Objekten vor dem Hintergrund seines konsequenten Risikomanagements und des niedrigen Zinsniveaus in einem festen Rahmen definiert. Es gilt der klare Grundsatz, dass je höher das Objekt als „overpriced“ eingestuft wird, desto niedriger die Fremdfinanzierungsquote sein darf, um möglichen Downside-Risiken adäquat zu begegnen. Dabei wird aber auf ein ausgewogenes Risiko-Return-Verhältnis geachtet. In dem aktuellen Umfeld ist Treasury zudem stark in Forward-Vereinbarungen mit Banken involviert, um das niedrige Zinsniveau für seine Kunden zu sichern. Treasury betreibt ein laufendes Monitoring der Kreditinstitute, die für eine Zusammenarbeit mit ASID in Betracht kommen. Das Netzwerk von Aberdeen und Standard Life konnte gerade auch im Hinblick auf das Universum möglicher - auch internationaler - Partner im Finanzierungsbereich miteinander verknüpft werden, so dass aktuell über 80 Banken einem laufenden Screening unterzogen werden. Hier können im Kundeninteresse jetzt noch zielorientierter beispielsweise die richtigen Bankpartner ausgewählt werden, wenn es etwa um sozialen Wohnungsbau oder den Einsatz von Fördermitteln geht.

Die durchschnittliche Haltedauer der Immobilien in einem Sondervermögen beträgt in der Regel 7-10 Jahre.

Qualitätsmanagement

Bezogen auf das Risikomanagement ist ASID in das weltweite Netz von Aberdeen Standard Investments integriert. Grundsätzlich wird zwischen den beiden Bereichen Business Risk und Investment Risk unterschieden, die beide im Sinne des Qualitätsmanagements auf Konzernebene integriert sind. Der Bereich „Property Operations“ wird von



AAA
09/2018
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA-
09/2018
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Steffen Schütz verantwortet. An dieser Konstellation hat der Merger zwischen Aberdeen und Standard Life nichts geändert.

Das Investment-Risk wird durch das globale Risk Committee (AMC), das Investment Committee sowie das Fund Controlling überwacht. Neben der Verwendung diverser Gremien findet auf Konzernebene eine kontinuierliche Qualitätsprüfung der erstellten Investment-Pläne für die einzelnen Kundenmandate statt. Dieser sogenannte "Quality Check" überprüft konzernweit definierte Qualitätsstandards wie auch die Einheitlichkeit der Investment-Pläne, die als essentieller Ausgangspunkt zur Einhaltung des vom Kunden gewünschten Risikoprofils dienen. Auch das IC trifft seine Entscheidungen für die Zustimmung des Investment-Plans anhand der konzernweiten Standards. Die für den Investmentprozess unerlässlichen Investment-Pläne unterliegen einem „Quarterly Health Check“, in dem die Einhaltung der im Investment-Plan definierten Ziele überwacht wird.

Dies betrifft insbesondere auch die Einhaltung aller mit dem Investor abgestimmten Anforderungen und Restriktionen wie z.B die Berücksichtigung der ESG-Kriterien auf Einzelobjektebene. Die Gesamtheit aller Objektziele für die einzelnen Objekte wird über die laufend weiterentwickelte und den aktuellen Gegebenheiten angepasste Baubeschreibung sichergestellt. Die Qualitätssicherung wird in der Planungs- und Bauphase (Projekt-Monitoring) wie auch in der Betriebsphase (Property Manager) jeweils von externen Dienstleistern übernommen. Die dabei einzuhaltenden Kontroll- und Prüfaufgaben werden von ASID aufgrund klarer vertraglicher Vereinbarungen mit den Drittgesellschaften durch verschiedene Maßnahmen wie etwa regelmäßige Sitzungen mit den externen Anbietern oder Objektbegehungen übernommen.

Der Katalog entsprechender Überprüfungsmechanismen der Nachhaltigkeit der Objektimmobilien umfasst in den einzelnen Phasen unter anderem folgende Maßnahmen:

Planungsphase:

- Die Einhaltung von Baustandards bei Neu- (z.B. Raumaufteilung) sowie Bestandsobjekten
- Laufende Prüfung und Einfordern von Stellungnahmen zum Baufortschritt, Berechnungen und Kalkulationen
- Überprüfung abgeschlossener Bauverträge auf Konformität mit vereinbarten Leistungsinhalten und mit den Zielen von ASID auch im Bereich ESG.

Bauphase:

- Durchführung von Qualitätskontrollen durch Fachleute im Bereich Geotechnik sowie technischer Gebäudeausrüstung
- Bewertung der Qualität der zur Ausführung verwendeten Materialien und Fabrikate. Auswertung verschiedener Berechnungen u.a. im Hinblick auf Energie und Wärmebedarf
- Unterstützung seitens ASID bei Fragen des Baumanagements und des technischen Gebäudemanagements.

Betriebsphase:

- Beratung, Verhandlung und Abschluss von Verträgen mit z.B. öffentlichen Ver- und Entsorgungsbetrieben
- Überprüfung von Energielieferverträgen auf Verbesserungsbedarf
- Überwachung der Partner im Property Management durch ASID auf mieter- und kundenfreundliche Kommunikation
- Berichterstattung durch Drittdienstleister an ASID von Verbrauchswerten (Elektrizität, Wasser) und Einpflegen aller relevanten ESG- und Nachhaltigkeits-Daten (Energie-, Wasserverbrauch) in das proprietäre Erfassungssystem „envizi“ zum Aufzeigen von Optimierungsmöglichkeiten und zur Nutzung als Kontrollinstrument gegenüber Drittpartnern.
- Definition von KPI's durch ASID gegenüber Vertragspartnern, um diese zum Handeln im Sinne von „best-practices“ im Bereich Nachhaltigkeit anzuhalten, sowie
- laufende Überwachung seitens ASID durch Vor-Ort-Termine, Stichprobenüberprüfungen oder Objektbegehungen.

Zusätzlich verweist ASID im Rahmen des Immobilien-Investmentprozesses auf die Integration der Führungsebene in die frühesten Schritte des Entscheidungsfindungsprozesses. Durch das Prinzip "people-on-the-ground" wird weiterhin verdeutlicht, dass der lokalen Präsenz der zuständigen Spezialisten bei der Auswahl sowie dem An- und Verkauf der Immobilien enorme Bedeutung beigemessen wird.

Im Bereich der operationellen Risikoüberwachung bedient sich ASID seit etwa zwei Jahren der Tochtergesellschaft „Aberdeen Global Services S.A.“ in Luxemburg, mit der eine entsprechende Vereinbarung zur Übernahme bzw. Ausgliederung der Risikokontrolle abgeschlossen wurde. ASID kann dabei auf einen deutschsprachigen Mitarbeiter in der Luxemburger Einheit zugreifen. Während



AAA
09/2018
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA-
09/2018
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Aberdeen zuvor noch diese Aufgaben unter eigener Verantwortung übernommen hatte, konzentriert sich das Aufgabenfeld von ASID in der neuen rechtlichen Konstruktion zunächst auf die Sammlung von Daten zu Mieten sowie die Erstellung von Ist-Soll-Planungen; anschließend erfolgt die Lieferung aller relevanten Daten zur Risikoüberwachung an die Aberdeen Global Services S.A., die diese Informationen verarbeitet und aufbereitet wiederum an ASID sendet. Frank Gödan als Head of Property Data & Reporting (Continental Europe) erfasst sämtliche Objektdaten und liefert diese an die jeweiligen Abteilungen. Dieses zentrierte Vorgehen dient der Gewährleistung einer optimalen Steuerung aller Prozesse.

Basierend auf den aufbereiteten Daten können unterschiedlichste Reports erstellt werden. Empfänger der detaillierten Reports können zum einen verschiedene Einheiten im eigenen Haus (in-house-Reports) wie zum Beispiel das Asset Management-Team oder das Transaktions-Team sein; genauso können Investoren auf dieser Grundlage maßgeschneiderte Reportings zur Verfügung gestellt werden.

Derzeit werden im Bereich von Frank Gödan die in Deutschland gelegenen Immobilienobjekte aus den bestehenden Standard Life – Produkten in das zuvor beschriebene Controlling-System integriert.

Dieser Prozess betrifft auch die Fondsebene, auf der zum Beispiel sog. Bewegungspläne auf 3-Jahres-Basis für den Bereich „Wohnen“ und auf 5-Jahres-Basis für den Bereich „Gewerbe“ erstellt werden können. Auf diese Weise lassen sich die künftige Fluktuation des Mieterbestands und damit einhergehende Prüfkriterien wie die Leerstandsquote der Objekte oder in Anspruch genommene Kreditlinien und die Einhaltung der Grenzen der Beleihung gemäß Investmentplan dokumentieren und identifizieren. Die Auswertungen werden dann von Herrn Göbel als Verantwortlichem bei ASID auf Schlüssigkeit und Plausibilität hin überprüft. Anschließend erfolgt ein entsprechendes Reporting direkt an den Vorstand von ASID.

Auf Seiten des Business Risks hat ASID vor mehreren Jahren auf Konzernebene ein webbasiertes Risikomanagement-System eingeführt. Dieses sogenannte Operational Risk Tool dient der Überwachung, Dokumentation und Quantifizierung verschiedenster Risikoquellen. Hierauf haben alle Mitarbeiter Zugriff, sodass auch kleinste, potentielle Schäden/Events in den verschiedenen Gesellschaften, Bereichen und Abteilungen des Konzerns erfasst werden können. Das Risikomanagement von ASID definiert zur Orientierung auf Abteilungsebene je eine Risk-Map aller potentiell möglichen Risiken. Die dazu

notwendigen Interviews mit Fondsmanagern sowie einzelnen Abteilungen werden monatlich durchgeführt. Je nach Eskalationsstufe wird entsprechend an die Geschäftsführungsebene kommuniziert.

Auf vierteljährlicher Basis wird ein umfangreicher „Risk Report“ erstellt. Dieser Bericht enthält eine umfassende Analyse zu allen operationellen sowie fondsbezogenen Risiken, angefangen von Risikoparametern wie Markt- oder Konzentrationsrisiken über Risiken auf Mieter- oder Kreditebene bei den Fonds bis zu Bewertungs-, Steuer- und Rechts-Risiken. Dieser auf einer Ampelsystematik beruhende Risiko-Report wird fortlaufend erstellt und angepasst.

Im Rahmen des Fund Controllings finden neben Benchmark-Vergleichen und Vergleichen mit externen Performancemessungen nach BVI-Methode oder gemäß Solvency II auch Attributionsanalysen Anwendung. Die Attributionsanalysen werden in der Regel monatlich erstellt. Inhalt der Analysen sind die Darstellung und Identifizierung beispielsweise der sektoralen und regionalen Performancetreiber. Mögliche Währungseffekte und Finanzierungskosten wie auch Administrationskosten werden aufgezeigt. Ebenso können Performancebeiträge aus ordentlichen und außerordentlichen Erträgen differenziert werden. Der Datenflow erfolgt über die Software „eFront“. Für die Bewertung der Fondsimmobilen hat ASID externe, national und international erfahrene Bewerter bestellt. Auf Basis der Bewertungsrichtlinie des jeweiligen Fonds erfolgt die Ermittlung des Marktwertes unter Verwendung des Ertragswertverfahrens und internationaler Bewertungsmethoden, wie z.B. dem DCF-Verfahren. Darüber hinaus hat ASID einen Kriterienkatalog verfasst, anhand dessen die Notwendigkeit einer außerordentlichen Bewertung der Fondsimmobilen bestimmt wird. Dieser Kriterienkatalog wird kontinuierlich in Betracht des sich ständig ändernden Umfeldes auf Anpassungsbedarf überprüft. Auf Ebene der Einzelimmobilien wird die Bedeutung des Qualitäts- und Risikomanagements verstärkt betont. Dieses erfolgt nicht zuletzt aufgrund der Kategorisierung der Objekte zur Bestimmung der Asset Management-Maßnahmen. Die Guideline „Risiken am Objekt können aktiv gemanagt werden, Marktrisiken jedoch nicht“ wird dadurch unterstrichen. Es besteht ein Warn-System, wenn z.B. die Leerstandsquote ansteigt oder eine sehr hohe Mieterfluktuation vorhanden ist. Anschließend erfolgt dann eine Besprechung mit Fondsmanagern und eine Dokumentation an den CIO Property. ASID bereitet verschiedene Daten und Zahlen sowohl für interne Zwecke sowie individuell aufbereitet für seine Kunden im Rahmen von Reports auf (z.B. gem. Solvency II). Neben einer regelmäßigen



AAA
09/2018
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA-
09/2018
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Kontrolle der Grenzverletzungen innerhalb der einzelnen Immobilienfonds finden ebenfalls simulierte Grenzprüfungen vor dem Ankauf oder Verkauf einer Immobilie statt. Diese sind Voraussetzung für die Vorlage und Zustimmung des Investment Committees zum An- oder Verkauf eines Immobilienobjekts. Vierteljährlich findet die Aberdeen Academy statt. Dabei tauschen sich die Fondsmanager aus den verschiedenen Ländern über erfolgreiche und weniger erfolgreiche Transaktionen aus. Grundsätzlich steht ASID ein vollumfängliches und systemgestütztes Risikomanagement auf allen Ebenen des Prozesses zur Verfügung.

Team

Unter Einbeziehung aller in den Investmentprozess involvierten Abteilungen, wie des Research, des Fundmanagement, des Asset Management, des Fund Controlling, der Treasury und des Transaktionsteam, befassen sich in Deutschland insgesamt 70 Mitarbeiter mit der Durchführung des Immobilienmanagements. Die Anzahl der Mitarbeiter ist seit dem Zusammenschluss von Aberdeen und Standard Life vor gut einem Jahr konstant geblieben. Der Mitarbeiterbestand wird jedoch mit dem kontinuierlichen und nachhaltigen Volumenzuwachs perspektivisch ausgebaut werden. Zu dem Mitarbeiterbestand zählen Fondsmanager bzw. stellvertretende Fondsmanager, Mitarbeiter des Transaktionsmanagements, Mitglieder von Treasury und Operations sowie Asset Manager und die Researchabteilung der ASID.

Mitarbeiter aus allen zuvor aufgeführten Abteilungen geben Input bei der Entwicklung und der Überprüfung der Asset Management-Pläne unter Einbeziehung von mit dem Investor getroffenen Vereinbarungen zur Einhaltung von ESG-Kriterien. Bei Aberdeen Standard Investments Deutschland ist Frank Schmidt verantwortlich für die Koordination aller Aspekte um das Thema Nachhaltigkeit.

Auf Konzernebene stehen insgesamt weitere rund 350 Mitarbeiter des Property-Teams zur Verfügung. Verantwortlicher für den Bereich ESG ist der Head of Responsible Property Investment, Dan Grandageals internationaler Leiter Nachhaltigkeit.

Innerhalb des Konzerns wird großer Wert auf die grenzüberschreitende Zusammenarbeit der lokalen Teams in den verschiedenen Ländern gelegt, um regionale, lokale und internationale Expertise vollumfänglich auszunutzen. Insgesamt lebt das Investmentteam der ASID dank der gelungenen Integration aller Investmenteinheiten im Bereich

Immobilien auch nach dem erfolgten Merger eine ausgeprägte Teamkultur. Alle Mitarbeiter verfügen über sehr gute Qualifikationen und weitreichende Expertise im Immobilienbereich. Zusätzlich zeichnet sich das Investmentteam durch eine hohe Vielfalt hinsichtlich sich ergänzender Qualifikation und Berufserfahrung aus.

ASID unterstützt die Mitarbeiter durch verschiedene Maßnahmen wie Schulungen (Führungskräfte, Compliance), Bereitstellung eines Betriebsarztes, Hilfestellung bei der Betreuung von Familienangehörigen sowie darüber hinaus durch Zufriedenheitsbefragungen, aber auch durch das Angebot flexibler Arbeitszeit-Modelle und Zurverfügungstellung von Jahrestickets für öffentliche Verkehrsmittel, um im Unternehmen eine nachhaltige Unternehmenskultur zu etablieren bzw. weiter zu festigen.

Auch die Sprachkultur ist im Hause ASID diversifiziert, sodass lokale Herausforderungen der ausländischen Immobilienmärkte keine Probleme darstellen. Insoweit lässt sich festhalten, dass nicht nur in den letzten Jahren, sondern gerade auch über den letzten Jahreszeitraum, eine weitere Harmonisierung der internen Organisationsstruktur stattgefunden hat.

Dr. Leser ist als Vorstandsvorsitzender für Vertrieb und Presse zuständig. Seine Aufgaben haben sich unter anderem auf die Gebiete Risikomanagement, Personal und Fondsbuchhaltung / Finanzen erweitert. Fabian Klingler verantwortet jetzt über das Immobilienfondsmanagement, Investmentmanagement, Transaktionsmanagement, Asset Management und Research hinaus die Bereiche Steuern, Innenrevision, Recht und Compliance.



AAA
09/2018
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA-
09/2018
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Erläuterungen und Hinweise

TELOS-Ratingskala:

- AAA Der Investmentprozess erfüllt höchste Qualitätsstandards
- AA Der Investmentprozess erfüllt sehr hohe Qualitätsstandards
- A Der Investmentprozess erfüllt hohe Qualitätsstandards
- + / - differenzieren nochmals innerhalb der Ratingstufe

Wichtiger Hinweis:

Alle Rechte vorbehalten. Die Quellen zu den Fakten in diesem Prozess-Rating-Report halten wir für zuverlässig, können jedoch deren Richtigkeit und/oder Vollständigkeit nicht garantieren. TELOS GmbH übernimmt keine Verantwortung für Verluste oder Schäden aufgrund von Fehlern oder vorgenommenen Wertungen. Ratings und Einschätzungen können sich ändern und sollten nicht alleinige Grundlage für Investmententscheidungen sein. Die aktuelle Version dieses Reports finden Sie auf unserer Homepage (www.telos-rating.de).

Kontakt:

TELOS GmbH
Biebricher Allee 103
D-65187 Wiesbaden
info@telos-rating.de
www.telos-rating.de
Telefon: +49 (0)611 9742 100
Fax: +49 (0)611 9742 200