



AAA+
09/2021
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2021
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Profil	
Investmentansatz	abrnd* Immobilien Investmentprozess inkl. ESG-Rating
Volumen	Volumen der Spezialfonds und Mandate in Deutschland ~ 8 Mrd. EUR (Stand: 31.05.2021)
Gesellschaft	Aberdeen Standard Investments Deutschland AG (ASID)
Internet	abrnd.com/de
Anlegerprofil	
Anlagehorizont	langfristig (7-10 Jahre)
Risikoklasse	mittel
Renditeerwartung	Werterhalt, grundsätzlich individuell vereinbartes Renditeziel
Verlusttoleranz	(kurzfristige) Verluste sind möglich

* Im September 2021 erfolgte ein Rebranding des Konzerns – aus Aberdeen bzw. Aberdeen Standard Investments wurde „abrnd“, in Deutschland wurde die Firmierung Aberdeen Standard Investments Deutschland AG übergangsweise noch beibehalten.

TELOS-Kommentar:

Aberdeen Standard Investments Deutschland AG (ASID) hat sich im Jahr 2021 zum neunten Male dem Folgeratingprozess durch die TELOS GmbH unterzogen. Der vollständige Zeitraum seit der letzten Ratinganalyse und Bewertung vor einem Jahr im September 2020 (vergleiche TELOS Rating-Report „Immobilien – Investmentprozessrating 09/2020“) – war durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie geprägt.

Auch in diesem nicht einfachen Umfeld hat sich der konsequente und auf jahrelanger Erfahrung beruhende Immobilien-Investmentansatz als Stabilitätsfaktor erwiesen, so dass ASID sich auch in dem über die letzten zwölf Monate volatilen Kapitalmarkt- und Wirtschaftsumfeld dynamisch weiterentwickeln konnte. Die vor einem Jahr gesteckten Planziele hat ASID vollständig erreicht und konnte darüber hinaus weitere Akzente auf organisatorischer Seite wie auch im Bereich ESG setzen.

Der positive Wachstumspfad wurde auch durch Anpassungen auf Konzernebene bereits vor über einem Jahr gestützt, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der deutschen Einheit ASID und infolge dessen einer zunehmenden Bedeutung von ASID im Gesamtkonzern stehen. In dem vorliegenden Rating-Report werden die Auswirkungen und Effekte der in 2020 ergriffenen Maßnahmen sowie die aktuell neu eingeleiteten

Schritte auch unter Berücksichtigung der Umstände rund um Covid-19 analysiert.

Über das auf den Immobilien-Investmentprozess konzentrierte Rating hinaus stellt die Expertise von ASID im ESG-/Nachhaltigkeits-Sektor wie in den Vorjahren einen Schwerpunkt der Ratinganalyse dar. Insbesondere wurden die aktuellen Entwicklungen der letzten zwölf Monate im Hinblick auf die Einhaltung von Nachhaltigkeits-(ESG-)Kriterien im Investmentprozess sowohl in organisatorischer Hinsicht wie auch in Bezug auf die einzelnen Portfolios begutachtet. Im Bereich Asset Management werden zudem die aktuellen, mit Blick auf eine weitere Optimierung der Objekte unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Bewirtschaftung (wie die Verwendung „Smarte Verbrauchszähler“) ergriffenen Maßnahmen, dargestellt.

Der abrnd Immobilien-Investmentprozess wird von der Aberdeen Standard Investments Deutschland AG (ASID) angewandt, die in dem schwierigen Umfeld ihre Position als einer der führenden Immobilienmanager in Deutschland nicht nur bestätigt, sondern weiter verstärkt hat.

ASID ist Teil der globalen Standard Life Aberdeen-Gruppe, die im September 2021 in abrnd umfirmiert hat. Hintergrund ist der im August 2017 abgeschlossene Zusammenschluss zwischen Aberdeen Asset Management PLC mit der Standard Life plc mit Sitz in Schottland (Edinburgh). Nach dem Merger (unter dem Holdingnamen Standard Life



AAA+
09/2021
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2021
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Aberdeen plc), der von der strategischen Ausrichtung her erfolgreich abgeschlossen wurde, hat sich die Gruppe die Position unter den drei größten Immobilien-Asset-Managern in Europa gesichert. Weltweit rangiert der Konzern mit verwalteten Assets im Immobilienbereich von rund 53 Mrd. EUR unter den zehn größten Immobilien-Asset-Managern.

Ein wesentlicher Erfolgsfaktor für den überdurchschnittlichen Ausbau des Geschäftsvolumens und das stetige Wachstum ist in dem seit Jahren stabilen Immobilien-Investmentprozess zu sehen sowie in dem Umstand, dass das Portfoliomanagement in seinen essentiellen Strukturen in seiner bewährten Form unverändert fortgeführt und im Hinblick auf neue Herausforderungen wie im Bereich ESG und energetisches Wohnen weiterentwickelt wurde. Bei der Performanceanalyse auf Gruppenebene hat der Investmentprozess sowie die daraus abgeleitete Positionierung der Produkte zu einer überdurchschnittlichen Produktperformance geführt.

Der dynamische Ausbau der Assets im Real Estate-Bereich auf Konzernebene, in besonderer Weise aber auch bei ASID im deutschen Markt, wurde auch als Reaktion auf die erhöhten Anforderungen aus dem Markt heraus von einer organisatorischen Neuausrichtung begleitet, die Mitte des Jahres 2020 umgesetzt wurde. Diese erfolgte einerseits auf Konzernebene, führte andererseits aber auch zu einer organisatorischen Anpassung bei der deutschen Einheit (ASID), die in diesem Zuge mit deutlich mehr Kompetenzen ausgestattet wurde.

Waren die Zuständigkeiten bislang eher regional ausgerichtet und damit dezentralisiert, so fußt die neue Zuordnung auf einer Ressort- oder fachbezogenen und damit zentralen Ausrichtung.

So verantwortet der Vorstand der ASID, Fabian Klingler den Bereich „Wohnen (Residential)“ für die gesamte Gruppe. Bernd Bechheim, seit Juli 2020 Mitglied des Vorstandes der ASID, hat innerhalb der gesamten abrdn-Gruppe die Zuständigkeit für das „Asset Management“ inne.

Mit diesem auf eine Zentralisierung zielenden Ansatz werden die Kompetenzen für übergeordnete Themen wie „Wohnen“ oder Fachgebiete wie das „Asset Management“ sowie „ESG“ im Sinne einer effizienteren Koordination gebündelt.

Die fachbezogene Kompetenzzuordnung, die sich bereits in dem Zeitraum seit Einführung bewährt hat, war ein wichtiger Meilenstein, um den Konzern kompakt und wie in der Vergangenheit zukunftsfähig aufzustellen.

Auch innerhalb dieser neuen Struktur bleiben der regionale Bezug und entsprechende Zuständigkeiten bestehen, so dass zum Beispiel die in Deutschland ansässigen Vorstände und deren Mitarbeiter die deutschen Kunden umfassend betreuen.

Für die deutsche ASID wurde mit Marc Pamin zur Verstärkung der Einheit auf oberster Ebene ein weiteres Vorstandsmitglied mit der Verantwortung unter anderem für das Fondsmanagement der außerhalb Deutschlands angesiedelten Fonds (z.B. Luxemburg) benannt.

Mit der jüngsten Ausstattung an gruppenübergreifenden Kompetenzen ist ASID sehr eng in die strategische Unternehmensführung auf international oberster Führungsebene von abrdn eingebunden worden und kann so entsprechend auch an prominenter Stelle die Interessen des Hauses platzieren und vertreten.

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.

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 seit dem Rating des Vorjahres (09/2020) nicht zuletzt durch die am 10. März 2021 eingeführte Offenlegungsverordnung weitere Dynamik entfaltet und betrifft heute alle institutionellen Anlegergruppen. Über den Zeitraum 2020 / 2021 hat der Druck auf institutionelle Investoren nochmal zugenommen - teils aus eigener Initiative, teils auch aus regulatorischen Gründen -, Nachhaltigkeitsaspekte auch im Bereich Immobilien mehr Raum zu geben. Die Werteorientierung von Unternehmen in umweltbewusster (environmental), sozialer (social) und auch aufsichtsrechtlicher (governmental) Hinsicht (sog. ESG-Kriterien) hat sich als weiteres Element der unter den als „Magisches Dreieck“ bekannten Anlagegrundsätzen „Rendite –



AAA+
09/2021
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2021
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Risiko – Liquidität“ etabliert. Über die im Magischen Dreieck vereinten Maßstäbe 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 (z.B. CO₂-Footprint) oder den Ausschluss 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 mehrfacher Hinsicht gestellt:

- zum einen innerhalb der eigenen Organisationsstruktur,
- zum anderen durch die Integration nachhaltiger Grundsätze innerhalb der Investmentprozesse sowie
- bei der Auswahl externer Partner.

Ein Großteil der von abrdn weltweit verwalteten Investmentmandate (Assets under Management) wird heute bereits unter Berücksichtigung spezifischer Nachhaltigkeitsgesichtspunkte (z.B. durch Wahrnehmung von Stimmrechten) gemanagt. Im Besonderen gilt der Integrationsgedanke von Nachhaltigkeit auch für den Investmentprozess im Bereich „Immobilien“. Die Nutzungsart „Wohnen“, die bei ASID den Löwenanteil im Vergleich zu anderen Nutzungsarten ausmacht, steht für sich schon stellvertretend für das „S“ (Social) im ESG - Bereich. ASID verfolgt jetzt vor dem Hintergrund der Wohnproblematik auch in Deutschland die Philosophie, künftig den Sektor „Gefördertes Wohnen“ noch mehr als bereits heute schon genutzt in seine neuen Objektplanungen zu integrieren. Auch studentisches und altersgerechtes (Senioren-) Wohnen soll künftig stärker berücksichtigt werden. Ein klarer Beleg für die konsequente Umsetzung des Nachhaltigkeitsansatzes innerhalb von abrdn nicht zuletzt für Anleger sind die innerhalb der GRESB-Bewertungen erzielten, teils hervorragenden, Ergebnisse (Bewertung in Stars) für Immobilienfonds der Gruppe. GRESB hat sich weltweit als die

maßgebende Organisation und Bewertungsinstitution für die Einhaltung von Nachhaltigkeitskriterien im Immobiliensektor etabliert. abrdn gehört damit zu den Vorreitern im Bereich Nachhaltigkeit. Strategisch strebt der Konzern auf diesem Gebiet eine Marktführerrolle an. Dies wird auch durch einen aktuell in Auflage befindlichen Artikel-9 Fonds mit Fokus auf Gewerbeimmobilien auf pan-europäischer Ebene unterstrichen.

ASID hat auch unter den schwierigen Rahmenbedingungen der Pandemie proaktiv die Chance genutzt, das Thema „ESG“ noch klarer im Haus zu verankern und nach außen zu verdeutlichen; dies betrifft die organisatorische Ebene (wie unter anderem die selbstverpflichtende Mitgliedschaft bei der Organisation „NetZero“, auf die später noch eingegangen wird) auch unter dem Aspekt, die Mitarbeiter auf diesem nachhaltigen Weg zu motivieren, genauso wie die Produktentwicklung sowie das Objektmanagement („Asset Management“).

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 der weitreichende lokale Präsenz von abrdn an 40 Standorten (davon 25 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 Entscheidungsfindungen sowie einem sehr guten Ergebnis des Immobilien-Investmentprozesses. Das Prinzip „people-on-the-ground“ strebt lokale Marktexpertise an und umfasst das Bestreben, an den lokalen Standorten relevanter Immobilienmärkte erfahrene Mitarbeiter des gesamten Konzerns einzusetzen. Auch die Einbindung der Managementebene in die ersten Schritte des Prozesses bzw. der anfänglichen Kundenberatung kommt eine hohe Bedeutung zu. Der abrdn-Investmentprozess fußt auf einer Kombination aus Bottom-up- und Top-down-Betrachtung und profitiert dabei vom eigenen



AAA+
09/2021
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2021
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Immobilien-Research des gesamten Konzerns, von der lokalen Präsenz in den verschiedenen Immobilienmärkten sowie vom aktiven Immobilienmanagement der ASID. Die über das letzte Jahr erfolgte Konzentration der Zuständigkeiten sowie die Ausrichtung auf die fachbezogene Zentralisierung der Kompetenzen im Kontext mit der globalen Präsenz verschafft abrdn auf nahezu allen relevanten Immobilienmärkten im aktuell nicht leichten Kapitalmarktumfeld einen zusätzlichen Wettbewerbsvorteil gegenüber den meisten Mitbewerbern. Aus dieser Position der Stärke heraus bietet abrdn über die gesamte Wertschöpfungskette hinweg ein umfangreiches Angebot individuell auf die Anforderungen des Investors hin zugeschnittener Investmentlösungen und diverse Serviceleistungen im Immobilienbereich.

Dabei verfolgt die Gruppe stets das Prinzip, zum einen die bestehenden Prozessschritte im Konzern fortlaufend kritisch zu hinterfragen und auf ihre Effizienz hin zu überprüfen, sowie zum anderen die Kundeninteressen immer in den Vordergrund zu stellen. Im Zuge der Optimierung im Rahmen der Organisation hat sich der Konzern entschieden, das Asset Management für die nordische Region („NORDICS“) an einen dänischen Spezialisten abzugeben. Das Fondsmanagement selbst und die dahinterstehenden Assets verbleiben weiterhin in Händen von ABRDN bzw. von ASID zum Beispiel in Bezug auf den Immobilienfonds „Nordic 1“.

Für institutionelle Investoren bietet abrdn 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. Im besonderen Fokus stehen natürlich die Anforderungen der institutionellen Investoren im Hinblick auf die zu erzielende Rendite wie auch die gewünschte Ausschüttungspolitik. Zunehmend rückt im Rahmen der Allokationsberatung der Anleger in den Vordergrund, zur Beimischung in dem jeweiligen Mandat interessante und perspektivisch attraktive Wohnanlagen außerhalb von A-Lagen (B – oder C-Lage) in Erwägung zu ziehen, vorausgesetzt, die künftigen Rahmenbedingungen sind vom Kosten-Nutzen-Verhältnis her gesehen stimmig.

Der Investmentprozess folgt klar definierten Grundsätzen und Leitlinien.

Das Investmentteam von ASID identifiziert zunächst die Kundenanforderungen und dokumentiert diese detailliert im Sinne von Performance- und Risikokennzahlen wie auch jeglicher Allokationsvorgaben in dem sogenannten „Strategic Plan“ (vormals als „Investment-Plan“ bezeichnet).

Der Strategic Plan stellt inhaltlich wie auch in der Dokumentation die maßgebliche Basis zur Integration von Nachhaltigkeits-Kriterien nach den kundenspezifischen Wünschen dar. Nachhaltigkeitsgesichtspunkte und die Beachtung von ESG-Kriterien unter Berücksichtigung der individuellen Kundenanforderungen sind ein wesentlicher Teil der Dokumentation und Berichterstattung im Strategic Plan. Diese Entwicklung ist die konsequente Folge einerseits zunehmender Nachfragen institutioneller Kunden zur Integration von „ESG“ in ihren Immobilien-Portfolios sowie andererseits der auch über die letzten zwölf Monate nochmal intensiveren Schwerpunktlegung bei abrdn/ASID zu sehen. Dies gilt insbesondere für die Erfassung von ESG-spezifischen Daten (u.a. Energie- und Wasserverbrauch) und der Einschätzung der damit verbundenen Risiken im Rahmen eines ESG-Dashboards.

Der Strategic Plan bildet die umfassende Grundlage für die Durchführung des Immobilien-Investmentprozesses im Hause ASID. Unter Einbeziehung der obersten Managementebenen in Form von zwei Investment-Gremien, dem Investment Committee (IC) sowie dem Investment Strategy Committee (ISC), wird dem Kunden ein Immobilienmanagement mit höchsten Qualitätsstandards und umfangreichen lokalen Erfahrungen auf den internationalen Immobilienmärkten geboten.

Die auf Objektebene für den An- und Verkauf von Einzelimmobilien zuständigen Komitees, das IC sowie das ISC als oberste Entscheidungsinstanz, wurden aus Effizienzgründen an die zuvor beschriebene und im Jahr 2020 eingeführte, fachlich ausgerichtete, organisatorische Neuausrichtung angepasst. Die abrdn-Gruppe verfügt künftig nicht mehr wie noch vor zwei Jahren über verschiedene, regional dominierte, ICs, sondern in Anlehnung an die fachlich ausgerichtete Strategie noch über ein einziges Investment Committee (IC). Aus dem IC werden nachfolgend für Entscheidungen (z.B. über Objekterwerbe oder -veräußerungen) die fachlich



AAA+
09/2021
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2021
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

zuständigen (Fondsmanager) und passenden (z.B. Mitarbeiter mit lokaler Expertise) Personen als Gremium hinzugenommen. Dieser Ansatz führt zu schlankeren und effizienteren Entscheidungsprozessen.

Als konservativer Manager investiert ASID überwiegend unter "long-only"-Kriterien und strebt hohe risikobereinigte Erträge 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 ASID bereits erfolgreich gemanagt. ASID gewinnt für den Konzern eine immer stärkere Bedeutung nicht nur für das Management in Kontinentaleuropa, sondern wie beschrieben auch in strategischer Hinsicht unter immer engerer fachlicher Anbindung der deutschen Einheit in die oberste Real Estate-Führungsebene im Konzern. Die so geschaffene nähere An- und Einbindung von ASID in die Konzernspitze hat sich seit Einführung der Neuaufstellung in 2020 als zukunftssträchtige Strategie erwiesen, die das Fundament für weiter kontinuierliches Wachstum bietet.

Im Zuge dieser engen Einbindung in den Konzern und auf Basis des erfolgreichen Ausbaus der Assets unter Management verfolgt ASID aus der Perspektive des Jahres 2021 eine klare Vorwärtsstrategie, die auch künftig auf weiteres Wachstum nach AuM setzt. Auch in dem Corona-bedingt anspruchsvollen Umfeld konnte ASID seit der Erstellung des letzten Rating-Reports (09/2020) seine Stärke als verlässlicher Partner seiner Kunden zeigen. Gemessen nach dem Net Asset Value (NAV) konnte ASID das Wachstum an Assets um weitere 0,7 Mrd. EUR auf 5,54 Mrd. EUR steigern; der Total GAV (Gross Asset Value, d.h. inklusive Liquidität sowie zusätzlich finalisierter Transaktionen) stieg sogar um 1,7 Mrd. EUR auf annähernd 8 Mrd. EUR an. In den kommenden 5 Jahren strebt ASID eine weitere Steigerung seiner Assets im RE Bereich (auf ca. 15 Mrd. EUR) an. Schon jetzt liegt der „Total GAV“, der auch bereits unterzeichnete Vereinbarungen für den Erwerb von Immobilienobjekten umfasst, rund 9,3 Mrd. EUR, was eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr von über 20% entspricht.

Die Ausweitung des Geschäftsvolumens soll in starkem Maße aus den Bestandsfonds und Bestandsmandaten erfolgen, zugleich aber auch aus der Gewinnung neuer institutioneller Mandate zum Beispiel aus den Kundengruppen Banken und Versicherer sowie zudem aus geplanten Neuaufgaben innovativer Immobilienfonds. Dabei sieht ASID nach wie vor den Schwerpunkt der Immobilienfonds bei der Nutzungsart „Wohnen“, die sich gerade in dem unsicheren Pandemieumfeld mit seiner stabilen Mieterstruktur als Stabilitätsfaktor erwiesen hat.

Der stabile und erprobte Investmentprozess von ASID wird durch eine langjährige Markt- und Transaktionserfahrung und ein sehr gutes Netzwerk von Immobilienspezialisten abgerundet.

Gleichermaßen hat ASID im Zusammenwirken mit der Konzernmutter (abrdn) dem Thema ESG frühzeitig die gebotene Relevanz zugeordnet und die Integration von Nachhaltigkeits-Kriterien laufend weiterentwickelt.

Der auf eigenes Research gestützte, von ASID angewendete, Immobilien Investmentprozess erhält auch vor dem Hintergrund der dynamischen Entwicklungen der letzten Jahre die Bewertung AAA+.

Für den Bereich Nachhaltigkeit, der innerhalb der einzelnen Kapitel gesondert behandelt wird, erhält ASID wie im Vorjahr die Bewertung AAA.



AAA+
09/2021
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2021
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Organisation

abrdn verwaltet Assets in Höhe von rund 540 Mrd. EUR (30. Juni 2021). Zu seinen Kunden zählen überwiegend institutionelle Investoren. Damit hat Standard Life Aberdeen PLC nach vier Jahren die als „merger under equals“ zwischen Aberdeen Asset Management PLC und Standard Life durchgeführte Fusion erfolgreich abgeschlossen. Der Konzern gehört heute zu einem der größten börsennotierten, bankenunabhängigen Asset Manager in Europa.

Von den rund 540 Mrd. EUR AuM entfallen alleine über 53 Mrd. EUR und damit über 10% der Gesamtassets der Gruppe auf den Bereich Immobilien. Mit diesem auch im Vergleich zum Vorjahr 2020 nochmal stetigen Ausbau von 4,2 Mrd. EUR hat sich abrdn im Bereich Immobilien-Portfoliomanagement, das den Gegenstand dieses Ratinguniversums bildet, in Europa bereits als einer der drei größten Immobilien-Asset Manager etabliert. abrdn ist damit zweitgrößter europäischer Immobilienmanager. Weltweit rangiert die Gruppe unter den zehn größten Immobilien-Asset Managern.

Die um rund 5 Mrd. EUR angestiegenen Assets im Immobilienbereich in Kontinental-Europa auf jetzt 18,3 Mrd. EUR machen 35% und damit etwas mehr als ein Drittel der Gesamtassets Immobilien von 53 Mrd. EUR in der Gruppe aus (Vorjahr: 27%).

Verschiedene vor gut einem Jahr ergriffene sowie bereits konsequent umgesetzte strategische Maßnahmen waren wesentliche Erfolgsfaktoren für die dynamische Entwicklung.

So hat sich der Konzern im Bereich Real Estate auf internationaler Ebene den Anforderungen der Markterfordernisse angepasst. Auf der internationalen Ebene ging diese Anpassung der Organisationsstruktur unter anderem einher mit der Ernennung eines einzigen Global Head of Real Estate. Auf den nächsten Ebenen wurden die Kompetenzen gestrafft und neu ausgerichtet. Die Konzentration der Verantwortung auf oberster Ebene war sicher ein wesentlicher Schritt, um abrdn auch in dem pandemiebedingt nicht einfachen Umfeld erfolgreich zu steuern. Der bereits vor einigen Jahren im Konzern (abrdn) eingeschlagene Weg, sich auf das Kundensegment der institutionellen Investoren zu fokussieren, erwies sich in der Coronakrise ebenfalls als stabilisierender Faktor, der auch Grundlage der seitens der deutschen Einheit ASID

verfolgten Politik ist; nämlich als langfristig ausgerichteter Partner eine professionelle Abwicklung der gesamten Wertschöpfungskette von der Beratung der Kunden bis zum Asset Management und Monitoring sicherzustellen.

Der bislang verfolgte regionale und damit dezentralisierte Ansatz wurde im Jahr 2020 durch eine Ressort- und fachbezogene Zuordnung ersetzt. Zugleich wird dabei an dem bei abrdn im Immobilienmanagement gepflegten Grundsatz „people on the ground“, also der Hinzuziehung der Expertise vor Ort, konsequent festgehalten.

In der neu ausgerichteten Struktur hat Fabian Klingler als Vorstand und seit einem Jahr stellvertretender Vorstandsvorsitzender der ASID die Verantwortung für den gesamten Bereich Wohnen (Residential) für die Gruppe übernommen mit Marc Pamin als Stellvertreter. Dies ist als klares Zeichen der konzernseitigen Anerkennung der Kompetenzen der ASID zu werten und bedeutet zugleich einen stärkeren Einfluss der deutschen Einheit bezogen auf die gruppenweiten Entscheidungen im Real Estate-Bereich. Zudem wurde Bernd Bechheim als seit Mitte 2020 neuem Vorstandsmitglied bei ASID innerhalb der gesamten abrdn-Gruppe die Verantwortung für den Bereich Asset Management übertragen. Zusammen mit Ralf Köhler, Head of Private Markets and Real Estate Structuring EMEA, der bereits seit einigen Jahren auf Konzernseite den Finanzierungsbereich leitet, tragen Mitglieder der ASID somit heute an drei wichtigen Schaltstellen Verantwortung auf internationaler (Konzern-)Ebene. Die eindrucksvolle Steigerung der verwalteten Immobilien-Assets bestätigen die Richtigkeit, diesen Weg einzuschlagen.

Mit der zusätzlichen Ausstattung an Kompetenzen ist die deutsche Einheit zudem sehr eng an die oberste Führungsspitze von abrdn angebunden worden und kann entsprechend auch an prominenter Stelle strategische Themen platzieren und die Interessen des Hauses vertreten.

Die Entscheidung für die Einführung einer Zentralisierung der Zuordnungen basierte auf der Überlegung, praktisch alle Kompetenzen für übergeordnete Themen wie etwa spezielle Nutzungsarten (zum Beispiel: Residential/Wohnen) oder andere Fachgebiete wie das Asset Management, Development & Building Services, ESG oder Transaktionen, in einer Hand, dem



AAA+
09/2021
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2021
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

jeweiligen Head, weltweit zusammenzuführen und zu koordinieren. Auf diese Weise sind die Entscheidungsprozesse fokussierter und die fachliche Steuerung wird erleichtert.

Die Stabilität der Teams wird durch diese neue Struktur zusätzlich gefestigt und setzt sich auf allen Ebenen durch. Spürbar profitieren alle Mitarbeiter und damit die Gruppe insgesamt auch von dem innerhalb der Teams gefestigten internen Austausch und Know-how-Transfer zwischen den lokalen Einheiten u.a. in Frankfurt a.M., Paris und Amsterdam.

Auch innerhalb dieser neuen Struktur bleiben der regionale Bezug und entsprechende Zuständigkeiten bestehen. So ist gewährleistet, dass zum Beispiel die in Deutschland ansässigen Vorstände und deren Mitarbeiter die deutschen Kunden umfassend betreuen.

Auf Basis der auch über das Jahr 2020 bis heute ergriffenen und konsequent umgesetzten Maßnahmen innerhalb der Neuausrichtung des Hauses hat ASID bezogen auf das Transaktionsvolumen im Bereich Wohnen in Deutschland eine führende Rolle im Markt übernommen. Insbesondere der Wohnbereich vor dem Hintergrund des zunehmenden Bedarfs an neu errichteten Wohneinheiten kann als Garant für weiteres Wachstumspotential angesehen werden, sodass die seitens ASID auf Basis von heute knapp 10 Mrd. EUR (Total GAV plus bereits erteilte feste Zusagen für Mandatsaufstockungen) AUM im Real Estate Bereich auf das anderthalbfache Volumen innerhalb der kommenden vier bis fünf Jahre realistisch erscheint.

Das voraussichtlich auf die nächsten Jahre attraktive Zinsniveau unterstützt die anspruchsvollen Ziele des Wachstumspfadens von ASID. Institutionellen Investoren bieten „traditionelle“ Anlagemöglichkeiten kaum Alternativen, um ihre Verpflichtungen (wie Pensionen oder andere Vorsorgeleistungen) auszufinanzieren. Immobilien bieten für institutionelle Anleger auch vor dem Hintergrund dieser Gegebenheiten die Möglichkeit, stabile Erträge zu erwirtschaften.

Das entsprechende Wachstumspotential zum Ausbau der Assets wird seitens ASID, deren Kernkompetenz in der Immobilienexpertise liegt, sowohl bei den sog. Pooled funds (mit mehreren

institutionellen Investoren) sowie auch bei den für die auf bestimmte institutionelle Anleger hin zugeschnittenen Spezialfonds, aber auch im reinen Asset Management, gesehen. Hinter diesem Ansatz steht eine klare, wachstumsorientierte Strategie, die auf folgende Geschäftsfelder fokussiert:

- das Management deutscher Immobilien-Spezialfonds und Investment KGs
- die Portfolioverwaltung von regulierten Immobilienprodukten sowie
- das Asset Management von Immobilien-Spezialfonds mit ausgelagertem Asset Management.

Damit verfolgt ASID, die über eine vollumfängliche Lizenz als Kapitalverwaltungsgesellschaft verfügt, eine breit angelegte Wachstumsoffensive, die gleichermaßen auf dem Portfoliomanagement sowie dem reinen Asset Management von Immobilien fußt. Der regionale Fokus liegt auf Deutschland sowie Kontinentaleuropa.

ASID verfügt insbesondere in der Nutzungsart Wohnen über eine ausgewiesene Expertise, die auch künftig nachhaltig in die bestehenden wie auch in künftig aufzulegenden Immobilien-Fonds eingebracht werden soll.

Bereits in den letzten Jahren hat ASID Immobilien-(Spezial-)Fonds im institutionellen Bereich sowie Pooled Funds mit dem Schwerpunkt Residential aufgelegt.

Die im März 2020 aufgekommene Corona-Krise hat deutlich gemacht, dass die Allokation der Nutzungsarten einen wesentlichen Einfluss auf den Erfolg von Immobilienfonds hat.

Dabei folgt ASID immer streng der Perspektive des langfristig orientierten Investors und Managers. Jedes Objekt wird sehr genau darauf hin analysiert, inwieweit eine attraktive Rendite aufgrund seiner Bestandsqualität wie auch vor dem Hintergrund des aktuellen Immobilienmarktumfeldes gesichert ist.

Während die Attraktivität von Immobilien wie im Einzelhandel nachgelassen hat, erfährt der gesamte Bereich um das Thema Wohnen starken Zuspruch und erwies sich als stabiler Renditeträger auch mitten in der Krise. In dem zunehmenden Wettbewerb im Bereich Residential sieht sich ASID gut und stabil aufgestellt. Dies hängt auch mit der guten und soliden



AAA+
09/2021
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2021
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Mieterstruktur über alle Objekte in den Immobilienfonds betrachtet zusammen.

Bei den Immobiliensegmenten stehen die Bereiche Wohnen in Europa und Deutschland im Vordergrund. Bei Neubau-Wohnimmobilien-Projekten in Deutschland ist ASID heute führend.

Dies belegen auch die jüngsten Zahlen in Form von Angeboten (sog. introductions), die an ASID herangetragen werden und sich auch in der Krise auf stabil hohem Niveau bewegten. ASID profitiert hier von seiner langjährigen Erfahrung unter anderem im Sektor Wohnen mit einem gefestigten Partner-Netzwerk. Zudem profitiert ASID von seiner sehr guten Reputation als zuverlässiger Partner bei der professionellen Abwicklung der Immobilienprojekte, insbesondere auch bei großvolumigen Projekten, für die nur ein ausgewählter Kreis an Fondsgesellschaften in Frage kommt.

ASID verfolgt die Entwicklungen an dem Immobilienmärkten nicht zuletzt vor dem Hintergrund des aktuell gestiegenen Preisniveaus im Bereich Wohnen (insbesondere in den „Top 7“-Städten) und daraus möglicherweise resultierender Risiken sehr genau und passt seine Einkaufsstrategie flexibel an. ASID konzentriert sich bei den Investitionen konsequent entsprechend seiner Philosophie „Quality first then price“ auf das Segment der höherwertigen Wohn-Immobilien. Zugleich stellt ASID auch strategische Überlegungen an, verstärkt geförderten Wohnungsbau, aber auch Altersgerechtes Wohnen in den Immobilienobjekten seiner Portfolios zu nutzen oder auch B- bzw. C-Lagen unter bestimmten Bedingungen (z.B. Ansiedlung von Unternehmen in der näheren Umgebung) in Erwägung zu ziehen.

Als attraktive Nutzungsart und weitergehende Opportunität wird vor dem Hintergrund des derzeitigen Marktumfeldes auch der Bereich Logistik eingestuft.

Innerhalb des abrdn-Konzerns mit rund 53 Mrd. EUR AuM im Real Estate-Sektor liegt der Schwerpunkt bedingt durch die Unternehmenshistorie auf UK mit zusammengekommen knapp 30 Mrd. EUR AuM. Gut 18 Mrd. EUR sind dem Bereich Kontinentaleuropa (inklusive Skandinavien) zuzurechnen. Die Büros in den Nordics wurden inzwischen wie geplant an einen Anbieter aus Dänemark, der das Asset Management der in den nordischen Ländern gehaltenen

Immobilienobjekte übernommen hat, verkauft. Das Fondsmanagement wird weiterhin von Seiten abrdn / ASID ausgeübt, so dass auch der von ASID gemanagte pooled fund Nordic 1 auf der Investmentprozessseite von dieser Maßnahme nicht tangiert ist. Weltweit werden etwa 1.600 Immobilien verwaltet.

Insgesamt werden im Immobilienbereich in der neuen Gruppe 265 Investmentprofis im Bereich Immobilien eingesetzt.

Die Assets under Management der in Deutschland gemanagten Immobilienfonds (inklusive Liquidität, GAV) der ASID liegen bei knapp 8 Mrd. EUR, was einer Steigerung von annähernd 1,2 Mrd. EUR oder 17,6 % entspricht. Sämtliche aktiv von ASID gemanagten Fondsprodukte konnten die Assets im Verlauf der letzten zwölf Monate seit Mitte 2020 steigern, teilweise auch erheblich.

Die gemäß den Strategic Plans in den einzelnen Immobilienfonds angestrebten Zielvolumina der von ASID gemanagten Fonds liegen zumeist über den bislang investierten oder fest zugesagten Engagements und bergen insoweit weiteres Potential für Wachstum.

Unter Berücksichtigung bereits gezeichneter Transaktionen (sog. Total GAV) und unter Einbeziehung weiterer von Kunden erteilter Zusagen (sog. hard oder additional available commitments) bewegen sich die gesamten Assets bei knapp 10 Mrd. EUR.

Das Immobilienmanagement kann im Rahmen der deutschen ASID auf eine Historie von mehreren Jahrzehnten zurückschauen. Neben der lokalen Präsenz im deutschen Markt ist abrdn an 40 Standorten weltweit vertreten, davon 25 mit Fonds- und Assetmanagement-Einheiten. Die Expertise vor Ort ist ein wesentlicher Bestandteil des Investmentprozesses; zugleich werden die Ressourcen unmittelbar vor Ort fortlaufend auf ihre Effizienz hin auf den Prüfstand gestellt.

Bereits seit mehreren Jahren beschäftigt sich abrdn als internationaler Asset Manager im Immobilienbereich intensiv mit der Einbeziehung von ESG-Kriterien in die Organisation selbst sowie den Investmentprozess und das Qualitäts- und Risk Management. abrdn hat damit den Gedanken der „Nachhaltigkeit“ frühzeitig aktiv aufgegriffen, der in den letzten Jahren von verschiedenen Institutionen



AAA+
09/2021
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2021
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

sowie insbesondere auch von Seiten institutioneller Anleger (Kirchen, Stiftungen, Altersvorsorge-Einrichtungen) zunehmend von Asset Managern eingefordert wird. abrdn 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.

ASID hat seine ESG Philosophie und Strategie über die letzten zwölf Monate seit Mitte 2020 bereits von seinem sehr hohen Niveau nochmal weiter geschärft. Damit einher ging eine stärkere Betonung des ESG-Leitgedankens bei abrdn im Konzern verbunden mit einer höheren Transparenz auch in der Außenwirkung. So hat sich abrdn dem Netzwerk „Net Zero“ angeschlossen mit dem klaren und selbstverpflichtenden Ziel, zeitnah CO₂ – freie Produkte zu entwickeln und anzubieten. Diese Selbstverpflichtung seitens abrdn unterstreicht die Ernsthaftigkeit, mit der der Konzern zeitnah und vor seinen Mitbewerbern im Bereich ESG umfassend aufgestellt ist. In diesem Zuge ist auch das Engagement seitens abrdn einzuordnen, neben der ohnehin bereits seit langem gepflegten Berücksichtigung von ökologischen Kriterien, also dem „E“ innerhalb von ESG, nunmehr über den ohnehin gegebenen sozialen Aspekt, Wohnraum anzubieten („S“ innerhalb ESG), in stärkerem Maße auch „bezahlbares Wohnen“ in den Fokus zu rücken wie etwa Angebote im Bereich studentisches Wohnen oder altersgerechte Wohnanlagen.

Die hinter der Integration des Nachhaltigkeits-Managements stehende Investmentphilosophie generiert aus Sicht von abrdn 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. abrdn 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 abrdn eine Reihe von weiteren Maßnahmen ergriffen. Dazu gehört unter anderem die durchgängige Berücksichtigung des Nachhaltigkeitsaspekts im Rahmen des Investmentprozesses, der auch von

Seiten der Mitarbeiter gelebt wird. Hierauf wird im Kapitel „Investmentprozess“ noch detailliert eingegangen. Zudem ist der Konzern Mitglied bei renommierten Organisationen, die sich mit dem Nachhalten und der Kontrolle bei der Einhaltung von Nachhaltigkeitskriterien auch mit Fokus auf den Immobilienbereich befassen. Eine dieser Organisationen ist GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) als inzwischen weltweit maßgebende Organisation und Bewertungsinstitution für die Einhaltung von Nachhaltigkeitskriterien im Immobiliensektor. abrdn hat sich ganz aktuell wieder mit mehreren ihrer Fonds einer strengen Nachhaltigkeitskontrolle unterzogen. Als Beweis für die erfolgreiche Umsetzung der Wachstumsstrategie im Bereich Nachhaltigkeit können die aktuellen Bewertungen verschiedener Immobilienfonds durch GRESB herangezogen werden. Mit 33 Green Stars erzielte die abrdn-Gruppe im Jahr 2019/2020 im Immobiliensektor die höchste Anzahl an Sternen, die jemals erreicht wurden.

ASID strebt an, über die zurzeit bereits von GRESB zertifizierten Fonds auch die anderen Produkte der aktuellen Produktpalette der Bewertung durch GRESB unterziehen zu lassen.

abrdn 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 abrdn 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 abrdn 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 Commitment im Bereich ESG ab. Zudem veröffentlicht Standard Life Aberdeen plc regelmäßig



AAA+
09/2021
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2021
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

einen eigenen Nachhaltigkeits-Report.

Des Weiteren hat abrdn dem hervorgehobenen Stellenwert der Nachhaltigkeit in der Organisation sowie im Investmentprozess im Immobilienbereich bereits sehr frühzeitig auch vor anderen Mitbewerbern durch die eigens geschaffene Position des „Head of ESG, Real Estate“ Rechnung getragen, die unmittelbar unterhalb der Konzernspitze angesiedelt ist. 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.

Der Kompetenzbereich von Dan Grandage ist im Rahmen der neuen organisatorischen Struktur mit dem Fokus auf den Fachressorts auf sämtliche Asset Management-Produkte des Konzerns, mithin auch die klassischen, liquiden Assetklassen wie Aktien, Renten usw. erweitert worden. Damit hat abrdn ein deutliches Zeichen gesetzt, welche hohe Bedeutung ESG für die gesamte Gruppe einnimmt.

Die Aufgabe von Dan Grandage im Immobiliensektor besteht darin, zum einen sämtliche Informationen zum Thema Nachhaltigkeit aus externen Quellen wie GRESB oder BREEAM zu erfassen, zum anderen auch aus den Einheiten des Konzerns selbst kommende Informationen oder Anregungen zu bündeln und diese innerhalb der Gruppe, unter anderem über den wöchentlichen ESG-Newsletter, zu kommunizieren. Er ist zudem in seiner Funktion als Head of ESG stimmberechtigtes Mitglied im ISC und forciert darüber hinaus zur Zeit im Rahmen eines konzernweiten Projektes eine produktübergreifend harmonisierte Berücksichtigung von ESG-Faktoren.

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 Bereich „Nachhaltiger Immobilien-Investments“ zugleich an das Group Management Board als höchste Instanz innerhalb der abrdn plc kommuniziert werden. Zusätzlich hat die Gruppe einen eigens für das Thema Nachhaltigkeit zuständigen „Sustainability Manager“ ernannt. Beide arbeiten eng mit den lokalen Einheiten von abrdn 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 abrdn 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.

Auf Ebene der deutschen Einheit ASID haben auch über das letzte Jahr weitergehende Projekte auf ESG Ebene an Bedeutung zugenommen. Zum einen betrifft dies die verstärkte Nutzung von Verbrauchsdaten der verwalteten Wohneinheiten (z.B. Gas, Wasser, Strom), um die energetische Ausrichtung der Wohnimmobilien zu gewährleisten und auch die Mieter auf diesem Weg zu einem nachhaltigen Wohnen mitzunehmen.

Zum anderen hat es sich ASID zum Ziel gesetzt, die einzelnen Wohneinheiten vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeitseffizienz anhand eines umfassenden ESG-Kriterienkatalogs zu analysieren und einzuwerten, mit klaren und transparenten Zielen auf dem Weg zu einer Steigerung der Energieeffizienz auszustatten und anhand eines Scoring-Systems laufend auf den Prüfstand zu stellen. Zu diesem unter „Impact Dial“ verankerten Tool folgen detaillierte weitergehende Erläuterungen im Kapitel „Investmentprozess“.

Diese innovativen Ideen dienen dem Zweck, den Investoren ein umfassendes Paket an Möglichkeiten zur Steigerung der Nachhaltigkeitseffizienz anbieten zu können, soweit dies im erklärten Kundeninteresse liegt. In der Praxis sind natürlich weiter gehende Aspekte wie eine Sicherstellung einer laufenden Ausschüttungspolitik mit in den Abwägungsprozess



AAA+
09/2021
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2021
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

einzu beziehen.

Durch das von ASID verfolgte Management-Prinzip "people-on-the-ground" wird die Qualität des aktiven Managements insbesondere in den Bereichen des Researchs, des Asset Managements sowie im Bereich des Transaktionsmanagements gewährleistet. 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.

Die in Deutschland ansässige ASID gilt innerhalb von abrdn als Experte für Immobilieninvestments in Deutschland und Pan-Europa.

Assetklassenübergreifend betreut ASID 36 Mrd. EUR und zählt damit zu den drei größten ausländischen Asset Managern bezogen auf den deutschen Markt. ASID versteht sich als institutioneller Asset Manager und bietet seinen Kunden innerhalb des Immobilienbereichs ein breites und diversifiziertes Angebotspektrum an.

Der strategische Fokus von ASID im Immobilienbereich ist primär auf die Bedienung institutioneller Kundenmandate ausgerichtet, die in Form individueller und kundenspezifischer Fondsprodukte umgesetzt werden. 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. Diese stringent angewendete Strategie hat sich nicht zuletzt in der seit März 2020 anhaltenden Corona-Krise als die richtige Vorgehensweise mit sehr stabilen Renditeergebnissen erwiesen. Neben einer pan-europäischen Ausweitung werden aber je nach Mandat im aktuellen Umfeld auch Logistikimmobilien in Erwägung gezogen.

Strategisch wird das geplante Wachstum durch eine klare Fokussierung auf

- ein breites Produktangebot (u.a. Management deutscher Immobilien-Spezialfonds und Investment KGs, Asset Management sowie Angebote im Bereich Portfolioverwaltung z.B. von regulierten Immobilien-Produkten),

- klare Ziele in Bezug auf verschiedene Immobilien-Segmente mit klarem Fokus auf Wohnen Deutschland und Europa sowie
- eine zielorientierte Ausrichtung auf bestimmte Immobilienprodukte (wie u.a. Produkte mit deutschem Kundenfokus oder gemäß KAGB)

flankiert.

Produktseitig setzt ASID auf die hohe Innovationskraft des Hauses und des Konzerns sowie auf die Sicherstellung höchster Qualitätsansprüche. Auf der Produktseite werden zum Beispiel Fonds mit einer Long-Income-Strategie angeboten, die einen Bond-ähnlichen Charakter aufweisen. Im Sinne eines ganzheitlichen Ansatzes stehen die Ansprüche des Investors und Kunden im Vordergrund, dem mittels innovativer Lösungsansätze flexible Angebote unterbreitet werden können.

Insbesondere im Bereich Wohnen hat ASID seine Expertise in Bezug auf die Berücksichtigung von Nachhaltigkeits-Kriterien ausgebaut und konsequent in Fondsprodukten umgesetzt. Prominentes Beispiel für die Umsetzung von ESG-Kriterien bilden die Fonds „Aberdeen Standard German Urbanisation Property Fund“ und „Aberdeen Standard Pan-European Residential Property Fund“, die den GAV gegenüber dem Vorjahr 2020 um 19% bzw. 34% steigern konnten.

Des Weiteren plant ASID auch einen Ausbau und eine Weiterentwicklung der bestehenden Produktpalette. Dabei soll einerseits auf dem bewährten Investmentprozess in der Nutzungsart Wohnen (Residential) aufgebaut werden; andererseits strebt die Gruppe eine Erweiterung um flexible und innovative alternative Wohnnutzungsarten an. Beispielhaft ist auf Immobilienobjekte im Zusammenhang mit der demografischen Entwicklung oder auf aktuelle Anforderungen wie studentisches Wohnen zu verweisen.

abrdn hat wie schon ausgeführt 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 erhielten sehr gute Auszeichnungen von GRESB (Green Stars), die für die stabile Aufstellung der Gruppe im gesamten Bereich der Nachhaltigkeit und der erzielten



AAA+
09/2021
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2021
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Performance sprechen.

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. Auf Kundenseite strebt ASID strategisch den Ausbau der Immobilien-Spezialfonds mit Versicherungsunternehmen und auch im Sparkassenbereich an.

Bei der Auswahl externer Partner und Dienstleister (wie zum Beispiel den Property Managern) 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 angepasst und im Rahmen eines strengen Due Diligence-Prozesses hinterfragt. ASID hat sein Verständnis für die Integration von ESG über die letzten zwölf Monate nochmal fokussierter auf seine Ansprüche in Bezug auf die Einhaltung von Nachhaltigkeitskriterien auch im Außenverhältnis mit seinen Partnerunternehmen angepasst und strengeren Regeln unterzogen.

So werden beispielsweise Unternehmen im Bereich Bau-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. Die weitreichenden Kontakte zu Fremddienstleistern waren auch in der schwierigen Phase rund um Corona zu jedem Zeitpunkt ein Garant dafür, dass einerseits ausreichend interessante Objekte angeboten wurden, andererseits aber auch die laufende Bewirtschaftung der Mietobjekte sichergestellt werden konnte. Darüber hinaus verfügt ASID über eine ausgewiesene Expertise im europäischen Wohnungsmarkt, die sich auch in der kritischen Phase seit Frühjahr diesen Jahres als stabilisierendes Element gezeigt hat. Konsequenterweise werden die Anstrengungen der Nutzungsart Wohnen und hier gezielt im institutionellen Sektor strategisch weiter ausgebaut. ASID ist der Ansicht, dass es einen enormen Bedarf an zeitgemäßen Wohnungen in Citylagen gibt, was nicht zuletzt durch die jüngsten Erfahrungen mit der zunehmenden Nutzung der eigenen Wohnung als Home Office verstärkt wird. Wohnimmobilien sind vom Grunde her eine konservativere Alternative. Während die absoluten Renditen etwas geringer ausfallen, liegen sie risikoadjustiert in der Regel meist höher. ASID sieht nach wie vor großen Nachholbedarf für neue Wohnimmobilienprojekte und Wohnbauten in Citylagen – sowohl in Deutschland als auch international. Im Bereich „Wohnen“ ist ASID herausragend aufgestellt und behauptet im Segment Neubau-Wohnimmobilien für den deutschen Markt eine führende Rolle. In diesem Segment sieht sich ASID besonders gut aufgestellt, nicht zuletzt aufgrund eines hervorragenden Netzwerkes z.B. von Projektentwicklern und Bauträgern und seiner klar definierten Einbeziehung von ESG-Kriterien. 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.

Der ausschließlich in Deutschland investierende „Aberdeen Standard German Urbanisation Property Fund“ konzentriert sich auf innerstädtische Wohnimmobilien mit Beimischung urban erforderlicher gewerblicher Segmente. Geografisch



AAA+
09/2021
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2021
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

stehen Städte und Regionen mit Wachstumspotenzial im Fokus. Die Mischung von gewerblichen Einheiten und Wohneinheiten im urbanen Kontext ist Zielsetzung des Aberdeen Standard German Urbanisation Property Fund, wobei Wohnen den absoluten Schwerpunkt bildet. 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.

Geographisch stehen Städte und Regionen mit Wachstumspotenzial im Fokus. Zum Konzept gehört, Wohnimmobilienprojekte bereits vor Baubeginn zu sichern. Dadurch sichert sich ASID den Zugang bereits in frühen Projektplanungsphasen.

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 konsequent weiterverfolgt und weiterentwickelt. Insbesondere der teamorientierte Ansatz und die klare Trennung der verschiedenen Zuständigkeiten der Bereiche Fondsmanagement, Research, Transaktionen, Development Management und Asset Management bilden einen entscheidenden Erfolgsfaktor der ASID; ein Vorteil, der sich gerade in der Corona-Krise bewährt hat. Die in Frankfurt ansässigen überregionalen Leitungsfunktionen im Bereich Fondsmanagement und im Asset Management werden vorstandsseitig und gruppenübergreifend von Fabian Klingler (Verantwortung im Konzern für das Wohnimmobiliengeschäft) sowie Bernd Bechheim (weltweites Asset Management) wahrgenommen.

Der langjährig erprobte und stabile Investmentprozess bildet bei ASID die Grundlage für das 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 stellt eine Kombination von Bottom-up- und Top-down-Analyse dar. 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. Die harmonische und aufeinander abgestimmte Kooperation innerhalb aller beteiligten Einheiten ist einer der Garanten für die Stabilität des Investmentprozesses.

Auf allen drei Stufen erfolgt eine dezidierte Risikoeinschätzung. Gerade in dem aktuell nach wie vor niedrigen Zinsumfeld und dem damit einhergehenden Anstieg der Immobilienpreise (insbesondere in attraktiven Lagen in Großstädten) kann ASID seine strategische Stärke ausspielen, bereits sehr frühzeitig in der Projektrealisierung Risiken abzuwägen, richtig einzuschätzen und in dem Portfolio zu steuern bzw. zu minimieren. Ebenfalls in strategischer Hinsicht verfügt ASID insbesondere bei großvolumigen Immobilienprojekten über den Vorteil, als einer der wenigen für die Umsetzung in Betracht kommenden Anbieter angesprochen zu werden, der über die nötigen Mittel und auch Ressourcen bzw. Kapazitäten verfügt. In der konkreten Umsetzung bedeutet dies auch vor dem Hintergrund der aktuell gewonnenen Erfahrungen aus den herausfordernden Umständen seit März 2020, zum einen auf nachhaltige und stabile Mieterträge im Bereich Wohnen sowie zum anderen auf langfristig erfolgreiche Trends wie Logistik oder selektiv auf Hotels zu setzen. Der Einzelhandel ohne Nahversorgungscharakter wird im jetzigen Umfeld als weniger attraktiv eingeschätzt. Grundsätzlich wird der Prozess auf pragmatische und stringente Weise umgesetzt.

Zusätzlich findet während des Investmentprozesses die Integration verschiedener Gremien zur Kontrolle



AAA+
09/2021
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2021
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

und Legitimation einzelner Prozessschritte Berücksichtigung. Auf Objektebene zeichnen zwei Komitees, das abrdn Global Direct Real Estate Investment Committee (IC) sowie das abrdn Direct Real Estate Investment Strategy Committee (ISC) als oberste Entscheidungsinstanz für den An- und Verkauf von Einzelimmobilien zuständig. Beide Gremien wurden aus Effizienzgründen an die im Kapitel „Organisation“ beschriebene, fachlich und

an der auch zuvor geltenden Matrix-Struktur fest. Die Konzentration auf ein IC- und ein ISC-Gremium erlaubt künftig deutlich mehr Flexibilität bei der Hinzuziehung fachbezogener Kompetenzen und erhöht die Effizienz in den Entscheidungsprozessen, ohne den regionalen Bezug aus dem Auge zu verlieren. Auf flexible und pragmatische Weise werden die Spezialisten vor Ort, also an dem Standort des zu begutachtenden Objektes, in den

INVESTMENT COMMITTEE MEMBERS			
Office	Name	Role	Title
Edinburgh	Neil Slater Global	Standing Member	Head of Real Estate
Edinburgh	Anne Breen	Standing Member	Head of Investment Strategy
London	Andrew Creighton	Standing Member	Head of Investment Management
Edinburgh	Cameron Murray	Chair/ Alternate Chair	Head of Core Plus Funds
Edinburgh	Nick Ireland	Chair/ Alternate Chair	Head of Core Funds
Singapore	John Lee	Chair/ Alternate Chair	Head of Value Add Funds
Frankfurt	Fabian Klingler	Chair/ Alternate Chair	Head of Residential Funds
London	Robert Cass	Chair/ Alternate Chair	Head of Transactions
Frankfurt	Bernd Bechheim	Chair/ Alternate Chair	Head of Asset Management
London	Simon Moscow	Chair/ Alternate Chair	Head of UK Asset Management
Edinburgh	Jason Baggaley	Voting Member	Deputy Head of Value Add Funds
Edinburgh	James Britton	Voting Member	Deputy Head of Core Funds
Paris	Veronica Gallo-Alvarez	Voting Member	Deputy Head of Core Plus Funds
Frankfurt	Marc Pamin	Voting Member	Deputy Head of Residential Funds
Tokyo	Hidetoshi Ono	Voting Member	Head of Direct Real Estate Japan
London	Graham Porter	Voting Member	Head of UK Research
Edinburgh	David Hedalen	Voting Member	Head of UK & European Investment Strategy
Edinburgh	John Brophy	Voting Member	Head of Development & Building Services
Frankfurt	Mihaela Ruhl	Voting Member	Fund Manager
Frankfurt	Norbert Kraus	Voting Member	Fund Manager
Singapore	Min-Chow Sai	Voting Member	Head of Asia Pacific & NA Investment Research
Edinburgh	Craig Wright	Voting Member	Head of European Investment Research
Singapore	Vance Duigan	Voting Member	Chief Operating Officer Asia Pacific
Edinburgh	Tessa Allen	Optional attendee	Head of Private Markets & Real Estate Structuring
London	Dan Grandage	Optional attendee	Head of ESG, Real Estate
Edinburgh	Nick Stoneham	Optional attendee	Structuring Advisor
Edinburgh	Alison Freshwater	Optional attendee	Structuring Advisor
Edinburgh	Heather Morrison	Optional attendee	Structuring Advisor
Frankfurt	Ralf Köhler	Optional attendee	Head of Private Markets & Real Estate Structuring EMEA
Frankfurt	Patrik Kiefhaber	Optional attendee	Structuring Advisor
Frankfurt	Simone Haine	Optional attendee	Structuring Advisor
Edinburgh	Neil Tong / Thomas Leys	Optional attendee	Fixed Income Analyst
Edinburgh	David Scott	Optional attendee	Senior Analyst UK

Abb. 1 „Zusammensetzung des IC Teams“

ressortbezogen ausgerichtete, Neuausrichtung angepasst. Die abrdn-Gruppe verfügt künftig nicht mehr über verschiedene, regional dominierte ICs, sondern verfolgt auch hier eine thematisch-fachlich orientierte Strategie. Damit hält abrdn grundsätzlich

Entscheidungsprozess mit einbezogen.

Die Mitglieder des ISC werden vom Leadership Team, bestehend aus der Führungsspitze im Bereich Real Estate, in persona dem Head of RE, Neil Slater, Andrew Creighton als Head of RE Investment



AAA+
09/2021
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2021
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Management, Anne Breen als Head of RE Investment Strategy sowie Paolo Alonzi als Head of RE Business Development, Finance Operations & Structuring, ernannt.

Das zweite Gremium bildet das IC, dessen Mitglieder ebenfalls von dem RE Leadership Team benannt werden. Das RE Leadership Team überwacht zudem das IC und achtet auf die Einhaltung der festgelegten Leitlinien für das IC (Terms of Reference), die jährlich immer wieder auf das Neue bestätigt werden müssen.

Der tabellarischen Grafik ist die Zusammensetzung des Investment Committees zu entnehmen. In der jeweiligen IC-Zusammensetzung wird auf die Einbeziehung lokaler Kompetenz am Standort der Immobilie großer Wert gelegt.

Die Zusammensetzung des IC hat sich aufgrund der Konzentration auf ein globales IC bereits vor einem Jahr leicht verändert. In den erwähnten „Terms of Reference“ werden alle Bestimmungen zum IC und zum ISC detailliert definiert (Ernennung, Zuständigkeiten, Aufgaben, zu beachtendes Quorum sowie einzuhaltende Limits etc.). Im IC fungieren Neil Slater (Global Head of Real Estate), Andrew Creighton in seiner Funktion als Head of RE Investment Management sowie Anne Breen (Head of RE Investment Strategy) als sog. „Standing members“, also feste Mitglieder. Dahinter können wenige, ausgewählte Mitglieder als sog. „Chair“ die Verantwortung als Vorsitzende eines IC übernehmen. Zu diesem Kreis gehören unter anderem Fabian Klingler sowie Bernd Bechheim als Vorstandsmitglieder der ASID. Das IC ist obligatorisch bei bestimmten zu ergreifenden Maßnahmen bzw. Entscheidungen einzuschalten. Hier ist der Maßnahmenkatalog, wann das zu geschehen hat, im letzten Jahr leicht angepasst bzw. spezifiziert worden, soweit dies sinnvoll erschien (z.B., wenn im Falle von bereits im Strategic Plan diskutierten Objektverkäufen der Preis unterhalb der internen Genehmigung liegt oder bei Objekterwerben der Preis über 5 % des ermittelten NAV angesetzt ist oder auch in Fällen, in denen spezifizierte Schwellenwerte überschritten werden).

Bei der Besetzung der IC im Zusammenhang mit konkreten Erwerbs- oder Verkaufsentscheidungen zu bestimmten Immobilienobjekten wird immer dem Umstand Rechnung getragen, mehrheitlich regional verankerte Mitglieder (sog. Voting members)

hinzuziehen. Die konkrete personelle Zusammensetzung des IC variiert fallspezifisch, sodass auch hier über den regionalen Bezug hinaus darauf geachtet wird, dass bei den Entscheidungen Diversifikation und optimale Kompetenz gewährleistet sind.

Entscheidungsbefugt ist das Gremium nur dann, wenn ihm eine Person, der sog. Chair, vorsitzt und zudem eine Person aus dem Real Estate Leadership Team, also der Konzern – Führungsspitze angehört, und auf diese Weise die lokale und funktionale (z.B. Bereich Wohnen / residential) Kompetenz zusammengeführt werden.

Auch die Abteilung „Private Markets & RE Structuring“ (vormals: Treasury“), der eine wesentliche Aufgabe bei Finanzierungsmaßnahmen zukommt, ist in dem IC vertreten, soweit Entscheidungen über Strukturierungen oder Finanzierungen getroffen werden.

Das vom Leadership Team zu benennende ISC weist eine professionelle Besetzung mit guter Balance internationaler und lokaler Mitarbeiter auf. Mitglieder in dem ISC sind Verantwortliche aus dem Fonds Management, dem Asset Management, dem Research oder dem Transaktionsmanagement, die aus ihrem Arbeitsbereich heraus auch Expertise beim Thema „Nachhaltiges Management von Immobilien“ einbringen können. Innerhalb des IC werden vermehrt Mitarbeiter aus dem Bereich ESG aktiv eingebunden, um den gestiegenen Anforderungen in diesem Sektor gerecht zu werden.

Der oberste Nachhaltigkeitsbeauftragte für Immobilien und inzwischen auch als Head of ESG für alle Real Assets der abrdn-Gruppe Zuständige, Dan Grandage, kann jeweils als Berater in ESG-Fragen hinzugezogen werden.

Im Investmentprozess 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.

Am Investmentprozess sind neben dem klassischen Fondsmanagement ebenfalls das Research, Private Markets & RE Structuring, das Asset Management, das Transaktionsteam sowie die Rechtsabteilung und die Steuerexperten involviert. Die in den Investmentprozess eingebundenen Bereiche weisen eine sehr hohe Konstanz bei zu vernachlässigender



AAA+
09/2021
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2021
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Fluktuation auf.

Auf internationaler Ebene ist die Immobilieneinheit gegenüber dem letzten Jahr mit jetzt 265 Fachkräften ausgebaut worden. 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. Die deutsche ASID erwies sich in ihrer personellen Struktur mit rund 100 Mitarbeitern insgesamt und alleine 70 im Immobilienbereich als sehr stabil. Ausgebaut wurde das Team im Fondsmanagement.

Die bisher im Asset Management integrierte Kompetenz für die Themen bauliche, umweltrechtliche und ESG Due Diligence bei Ankäufen, Baucontrolling angekaufter Projekte und Projektentwicklungen, sowie dem Projektmanagement für komplexe Mietflächenausbauten, Sanierungen und Revitalisierungen, sowie technisch/bauliche Beratung aller Fachbereiche wurde in eine eigenständige Abteilung Development Management überführt. Mit der Schaffung dieser zur Zeit mit drei Mitarbeitern ausgestatteten Einheit folgte ASID der Strategie, die bereits auf Konzernebene eingeführt wurde und sehr erfolgreich praktiziert wird. Ein besonderer Fokus des Development Management beruht auf der Umsetzung von nachhaltiger Technik und Bausubstanz bei Ankäufen und bei der energetischen Optimierung der Bestandsimmobilien (z. B. nachhaltige Wärmeerzeugung, Infrastruktur für E-Mobilität).

Das über die letzten zwölf Monate seit Mitte 2020 nochmal deutlich angestiegene Geschäftsvolumen über alle Pooled und Segregated (Spezial-AIF) Fonds hinweg und die damit einhergehenden höheren Anforderungen innerhalb ASID – unter anderem im Fonds- und Risk-Management –, aber auch das perspektivisch realistische Wachstum innerhalb der Bestandsfonds wie auch bei neu aufzulegenden Immobilienprodukten, erforderten eine breitere Aufstellung auf der obersten Führungsebene der ASID. Vor diesem Hintergrund war die vor einem Jahr vorgenommene organisatorische Erweiterung unmittelbar auf Ebene des Bereichs Fondsmanagement nur konsequent. Die Verantwortung für das Fondsmanagement wurde aus diesem Grund auf zwei Vorstandsressorts verteilt.

Fabian Klingler, auch bislang schon für das Portfoliomanagement zuständig, obliegt schwerpunktmäßig das Fondsmanagement der regulierten Immobilienfonds der KVG. In das Ressort von Marc Pamin fallen seit Juli 2020 die durch die KVG in Luxemburg und an anderen europäischen Standorten aufgelegten, regulierten Immobilienfonds.

Von dieser strukturellen Optimierung unberührt wird der Investmentprozess von ASID im Immobilienbereich wie zuvor in bewährter Form 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 sehr hohe Bedeutung beigemessen. Das Engagement zur Implementierung des Nachhaltigkeitsgedankens, angefangen bei der organisatorischen Aufstellung über das Fonds- und Asset Management bis hin zum Monitoring, ist über das letzte Jahr spürbar gestiegen und an die neuen Anforderungen (auch regulatorischer Art) angepasst worden. Das strategische Management von umweltbezogenen und sozialen Aspekten soll bei ASID unter dem Terminus „Responsible Property Investment“ (RPI) zusammengefasst werden, der die Investmentphilosophie im Immobilienmanagement widerspiegelt. Gerade die soziale Komponente soll bei ASID über die bereits berücksichtigten Komponenten des „S“ in „ESG“ künftig noch stärker als in der Vergangenheit zum Tragen kommen (z.B. Angebot an altersgerechten Wohnungen). Alle seitens ASID ergriffenen Maßnahmen zur Implementierung ESG-bezogener Anforderungen werden verstärkt darauf ausgerichtet, Risiken im Immobilien-Portfolio zu reduzieren und die Mietqualität sowie die zu erzielenden Erträge aus den Objekten zu steigern.

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



AAA+
09/2021
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2021
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

- 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 Beteiligten, von Mietern, Investoren bis zu Kooperationspartnern, um das Bewusstsein und das Verantwortungsgefühl für die Erzielung „nachhaltiger“ Performance zu erhöhen.

umweltbezogenen und sozialen Überlegungen auch 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 eigens entwickelten Scorecard-Systems.

Dem Anspruch, gerade auf dem Gebiet der Nachhaltigkeit zu den Marktführern zu gehören, dient auch ein seitens ASID initiiertes Tool, das sog. „Sustainable Energy Management Program“. Dieses Programm stellt in Verbindung mit dem bereits



Abb. 2 „Investmentprozess“

Entsprechende Klauseln zur Unterstützung der Beachtung nachhaltigen Managements haben auch in zugrunde liegenden vertraglichen Vereinbarungen Eingang gefunden. ASID hat diese vier Grundsätze mit konkreten Zielen verbunden, so zum Beispiel die Reduzierung des Wasserbrauchs, die Einsparung von Energie sowie die an das eigene Haus gestellte Forderung, zu einer der führenden 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 über die bereits aufgeführten

bestehenden ESG Scoring-System nicht nur die Erfassung der Verbrauchsdaten sicher, sondern ist auch als Überwachungs- und Analyse-Tool konzipiert, inwieweit im Rahmen der Nachhaltigkeit die Komponenten Ökologie („E“) sowie Social („S“) beachtet und damit die Fonds ihren Ansprüchen auch in der Relation von Rendite zu ESG gerecht werden. Mit diesem Schritt hin zu einer Attributionsanalyse will ASID auch dem deutlich zunehmenden Anspruch seitens der Mieter – insbesondere bei Firmen – nach mehr Transparenz gerecht werden. Zudem wird damit den Interessen der institutionellen Anleger Rechnung getragen, die immer öfter nach einem Beleg für die Wirksamkeit des Einflusses von ESG-Kriterien auf die Performance fragen. Um sicherzustellen, dass die Belange und Wünsche der Mieter berücksichtigt werden, steht ASID über seine Partner in engem Austausch mit den Mietern oder führt entsprechende Befragungen durch.

Zusammenfassend kann resümiert werden, dass



AAA+
09/2021
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2021
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

ASID als ein ganz wesentlicher Erfolgsgarant innerhalb des abrdn-Konzerns gerade in dem volatilen, krisenhaften Umfeld der zurückliegenden eineinhalb Jahre auch mit Blick auf das Fondsmanagement die richtigen Akzente gesetzt hat und dabei Themen wie die Transformation hin zu einer stärkeren Einbeziehung von Nachhaltigkeitsaspekten im Immobilienmanagement nicht aus den Augen verloren und konsequent umgesetzt hat.

Investmentprozess im Detail

Der auch nach dem Zusammenschluss von Aberdeen und Standard Life bewährte und konsequent verfolgte Investmentprozess mit seiner stabilen Struktur hat sich auch unter den herausfordernden Umständen in der Corona-Krise seit Mitte 2020 als Rückgrat für das weitere Geschäftswachstum auf Konzernebene, insbesondere aber auch aus Sicht von ASID, erwiesen. Dies unterlegen auch nochmal die aktuellsten Entwicklungen wie der dynamische Anstieg der Assets under Management bei ASID. Nach einem Jahr seit Erstellung des letzten Rating-Reports (09 / 2020) haben sich die in diesem Zeitraum ergriffenen Maßnahmen als Stabilitätsfaktoren erwiesen.

Dazu zählen verschiedene Entscheidungen wie die, die Ressortzuständigkeiten der ASID auch im Portfoliomanagement breiter anzulegen, genauso wie der strategische Schritt, Vorstandsmitgliedern der ASID die konzernweite Verantwortung auch im Fonds- und Asset Management zu übertragen. Der erfolgreich abgeschlossene „merger under equals“ zwischen Aberdeen und Standard Life auch im Bereich Real Estate im Sinne eines Zusammenschlusses des „Besten zweier Welten“ kann im Nachhinein als solides Fundament für den bereits vorgenommenen und perspektivisch auch weiterhin geplanten Ausbau im Bereich Fondsmanagement angesehen werden.

Die Bindung der Einheiten im Fondsmanagement wird auch dadurch unterstützt, dass alle Fondsmanager in den „Allokationsmeetings“ zusammenkommen und neue Objektangebote, die durch die Transaktionsmanager vorgestellt werden, besprechen und ggfs. auf ihren Fonds/Mandat allokatieren.

ASID folgt konsequent seinem Ansatz, dem hauptverantwortlichen Fondsmanager („Senior“) immer einen „Deputy“ als Vertreter und verlängerten Arm zu dem jeweiligen Immobilienfonds an die Seite zu stellen. 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. Damit folgt ASID dem bereits über Jahrzehnte gepflegten Anspruch „people on the ground“ in seiner Investmentphilosophie. Der aktuelle Ratingprozess hat deutlich gemacht, dass die im letzten Jahr angesprochenen Planungsschritte (wie noch zu besetzende Stellen im Deputy-Bereich) heute bereits umgesetzt sind und dementsprechend zeitnah angegangen wurden. Das professionelle Management unterstreicht den Anspruch seitens ASID, den eingeschlagenen Weg einer dynamischen Vorwärtsstrategie erfolgreich weiter zu gehen.

Das Fondsmanagement der ASID ist im Vergleich zum Vorjahr weiter ausgebaut worden.

Die dynamische Fortentwicklung bei ASID zeigt sich über die personellen Entwicklungen hinaus eindrucksvoll auch an dem Wachstum der AUM in den einzelnen Immobilienfonds.

Beispielhaft für die positive Entwicklung sind die sog „pooled“ Fonds. Der vor zwei Jahren aufgelegte Fonds „Aberdeen Standard Pan-European Residential Property Fund“ weist ein Plus im NAV von annähernd 28 % im Vergleich zum Vorjahr auf. In sog. „pooled fund“-Lösungen können mehrere Investoren (und nicht nur ein Investor wie bei „segregated mandates“) investieren.

Das Beispiel des zuvor erwähnten Fonds „Aberdeen Standard Pan-European Residential Property Fund“ macht die sehr gute Marktposition von ASID deutlich. Der Fonds verfügt über bereits unterzeichnete Transaktionen in Höhe von mehreren hundert Millionen Euro, nachdem diese im letzten Jahr noch als „feste Zusagen“ (oder hard commitments) gekennzeichnet waren.

Damit kann ASID auf die zuvor schon hingewiesene Stärke ausspielen, auch Projektentwicklungen im höheren Volumenbereich zu erwerben. Der Fonds macht auch die heute noch größere Flexibilität in der Allokation der Objekte deutlich. Der Aberdeen Standard Pan-European Residential Property Fund fokussiert seine Investitionen einerseits auf den



AAA+
09/2021
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2021
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Mietsektor in West- und Nordeuropa in sogenannten „Winning Cities“, behält sich aber vor, auch Diversifikationen zum Beispiel in Studentenwohnheime, altersgerechtes Wohnen oder Micro-Apartments vorzunehmen. Die Investorenbasis für dieses Mandat stammt aus mehreren europäischen wie auch außereuropäischen 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 abrdn erstellte Strategic Plan.

Dieser wird individuell für jedes Mandat auf seine spezifischen Anforderungen hin zugeschnitten. Der Strategic Plan dient als Dokumentation und Darstellung der Kundenwünsche und der darauf basierenden strategischen Portfoliokonstruktion. Die Erarbeitung und Erstellung obliegt dem jeweiligen Fondsmanager in Zusammenarbeit u.a. mit Asset Management und Research und berücksichtigt die für das Mandat abgestimmten Risikobudgets. Gemäß den Anforderungen des Mandates 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.

Als weiteres Instrument innerhalb des Entscheidungsprozesses in dieser Phase dient der sog. „House View“. Der House View war schon immer ein wichtiges Tool für Aberdeen Asset Management, um die aktuelle Lage im Immobiliensektor zu beleuchten. Nach dem Zusammenschluss mit Standard Life hat der House View als Kommunikationsmittel innerhalb von abrdn / ASID über die letzte Zeit nochmal erheblich an Bedeutung im Rahmen des Portfolio Managements gewonnen. Heute weist der House View einerseits einen multi-dimensionalen Charakter auf; dies bedeutet, dass der Real Estate House View auch um Komponenten bereichert wird, die zum Beispiel aus dem volkswirtschaftlichen Bereich, dem Aktien-Sektor oder aus dem Multi-Asset-Bereich stammen mit Gesichtspunkten, die auch die Immobilienmärkte

beeinflussen können (z.B. die Korrelation der Assetklassen untereinander). Zum anderen stellt der House View ein dynamisches Modell dar, das kurz-, mittel sowie langfristige Betrachtungen über Märkte, Sektoren, Risiken oder unter besonderer Beachtung von Gesichtspunkten rund um das Thema ESG impliziert. Der House View hat sich auch über die letzten zwölf Monate, die vollständig von der Pandemie dominiert waren, als entscheidende Informationsgrundlage für alle im Portfoliomanagementprozess involvierten Verantwortlichen bewährt. In der kritischen Phase der ersten Monate nach Beginn der Krise im März 2020 wurde der House View zeitlich in deutlich engeren Zeiträumen angepasst. Ebenso wurden die Mitarbeiter in diesem Zeitfenster von Seiten des Researchs anhand wöchentlich erscheinender Newsletter auf dem Laufenden gehalten. Aktuell liefern alle von Seiten abrdn abgedeckten weltweiten Regionen wie zum Beispiel USA, Asien oder Kontinental-Europa auf monatlicher Basis umfassende Berichte, die ein Gesamtbild der Märkte auch mit möglichen Auswirkungen auf den Immobiliensektor liefern.

Gespeist und erstellt wird der House View mit seiner weitreichenderen Analyse unter anderem von dem Real Estate Research and Strategy Team, in Kooperation auch mit den Spezialisten aus dem ESG-Bereich und den lokalen Fonds-, Asset und Transaktionsmanagement-Teams. Integriert werden auch die Ansichten des abrdn Research Institute. Auf dieser deutlich breiter angelegten Informations- und Datenbasis ist der House View heute als Guideline anzusehen, um konkrete Angaben über langfristig und nachhaltig erzielbare Erträge zu einem angemessenen Preis zu erzielen. Diese Bewertungsanalyse wird durch zusätzlich gelieferte Prognosen untermauert, bei welchen Assets ein Missverhältnis im Preisgefüge vorliegen kann und in welchen Assets im positiven Sinne Opportunitäten stecken. Von diesem Prognose-Tool profitiert auch die Immobilienseite von ASID, die zuvor eher auf den reinen Fundamental-Wert der Objekte fokussiert war. Diese Sichtweise weicht nun der dem House View zugrundeliegenden dynamischen Prognoseeinschätzung im Sinne einer kurz- bis langfristig ausgerichteten Markteinschätzung (zu über 120 Länder/Sektor-Kombinationen in Europa) und Rendite-Prognose, die auch konkrete Aussagen zu Erwartungen an künftige Mieterträge auf



AAA+
09/2021
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2021
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Immobilien bezogen trifft.

Neben einer klaren Definition der Investment- bzw. Performanceziele erfolgt eine genaue Formulierung des einzuhaltenden Risikoprofils auf Basis des individuellen Risikobudgets. Dieses Risikobudget des Mandates 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 Strategic Plan die umfassende Grundlage zur Festlegung aller mit dem Einhalten von Nachhaltigkeitskriterien verbundenen Restriktionen und Anforderungen. Sämtliche für das Mandat in Betracht kommenden Objekte werden detailliert überprüft und dem IC zur Prüfung und Entscheidung vorgestellt. Die Berücksichtigung von ESG-relevanten Fragen mit Bezug auf Auswirkungen bei den Bestandsimmobilien nimmt heute einen immer breiteren Raum ein.

Um eine effiziente und vollständige Due Diligence im Bereich Nachhaltigkeit sicherzustellen, hat ASID ein proprietäres ESG-Risiko-Analyse-Tool („Impact Dial“) entwickelt. Auf dieser systematischen Grundlage und anhand einer dezidierten Checkliste und eines Fragenkataloges werden sämtliche relevanten Nachhaltigkeits-Faktoren runtergebrochen auf Einzelobjektebene identifiziert, dokumentiert und schließlich anhand eines Scoring-Systems einem Monitoring unterzogen werden. Der Kriterienkatalog dieses Scorecard-Systems umfasst unter anderem Fragen zur Energieeffizienz, dem sparsamen Umgang mit Wasser, Abfallbeseitigung, Kontamination von Grund und Boden, die Wohnqualität oder die Anbindung des Objektes an öffentliche Verkehrsmittel. Über die Ermittlung eines Score-Wertes des einzelnen Immobilienobjektes hinaus werden gemeinsam mit dem Fondsmanager Ziel-Scores für die künftige Entwicklung des Objektes besprochen.

ASID investiert in der derzeitigen Phase über sogenannte „Forward-Deals“ überwiegend in Immobilienprojektentwicklungen. Diese werden von der Ankaufphase bis zur Abnahme durch Development Management im Zuge eines Baucontrolling begleitet, Ratenzahlungen nach Baufortschritt und Einhaltung vereinbarter Qualitäten geprüft und nach Fertigstellung vom Projektentwickler (Verkäufer) schlüsselfertig an ASID übergeben.

In den Phasen der „Planung“ und des „Baus“ übernehmen über Rahmenverträge angebundene professionelle Drittdienstleister das gesamte Monitoring. Im Bereich des Monitorings in der Bauphase hat ASID im Laufe der letzten Jahre zwei neue Partner aufgenommen, um den gestiegenen Anforderungen im Risikomanagement sowie auch den zusätzlich in den Immobilienfonds integrierten Objekten gerecht zu werden. Dazu zählt auch ein neues Partnerunternehmen für den österreichischen Markt.

In der sich anschließenden Betriebsphase bedient sich ASID beim Thema Nachhaltigkeit vornehmlich beauftragter Property Management-Unternehmen wie BUWOG Immobilien Treuhand GmbH. Ein weiterer Rahmenvertrag mit einem Drittdienstleister stellt die genaue Verbrauchsdatenaufnahme sämtlicher Zählereinrichtungen sicher. Diese Daten werden in dem konzerneigenen Erfassungssystem envizi hinterlegt. Die Analyse der Verbrauchsdaten dient zur Optimierung des Einkaufs zum Beispiel von Strom und damit dem Interesse der Mieter. Weitere Vorteile liegen in der zentralen Erfassung aller Daten bis hin zur einheitlichen Rechnungsmanagement.

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. Zudem wird seitens ASID die Nutzung sog. „Smarter Verbrauchszähler“ als Projekt vorangetrieben, was eine unkomplizierte, digital unterstützte Erfassung der Verbrauchswerte der Wohneinheiten ermöglicht. Im Bereich der Messdienstleistungen forciert ASID ein Projekt zur Harmonisierung sämtlicher Mietverträge, das sowohl ASID wie auch die beauftragten Property Manager auf dem Weg zur nachhaltigen Bewirtschaftung der Mietobjekte nochmal weiterbringen wird.

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



AAA+
09/2021
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2021
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

geachtet. Sämtliche Partner in der gesamten Wertschöpfungskette vom Property Management bis zu Servicedienstleistern bei der Erfassung von Verbrauchsdaten werden einer eingehenden Due Diligence auch im Hinblick auf deren ESG Kompatibilität überprüft und einem regelmäßigen, aktualisierten Monitoring unterzogen.

Objekt auf seine Kosteneffizienz in den kommenden Jahren hin zu überprüfen.

Im Strategic Plan werden gewünschte Liquiditätsquoten, Mieterbonitäten, das Anlageuniversum und nicht zuletzt die maximale Fremdkapitalquote auch unter Berücksichtigung des

Investment process in action



Abb. 3 „Ablauf des Investmentprozesses“

Anhand des von ASID im 1. Quartal 2016 aufgelegten Fonds „Aberdeen Standard German Urbanisation Property Fund“ 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.

Innerhalb des Strategic Plans wird Nachhaltigkeitsgesichtspunkten im Rahmen der Bewertung weiterhin allerhöchste Aufmerksamkeit geschenkt und Rechnung getragen – mit dem zunehmenden Ausbau der Datenerfassung im Rahmen der jeweiligen gesetzlichen Möglichkeiten gewinnt der ESG-Aspekt zunehmend an Bedeutung.

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

aktuellen Marktpreisniveaus ausformuliert und fixiert. Berücksichtigt werden zudem Kundenwünsche hinsichtlich der geographischen und sektoralen Verteilung der Immobilien.

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

Die Grundlage bieten zunächst die Immobilienmarktprognosen von abrdn, die auf eigenen Researchergebnissen des Konzerns fußen.

Stephan Schanz als Verantwortlicher für Immobilien-Research & Strategy bei ASID in Deutschland und in der neuen Struktur im Besonderen auch global zuständig für die Nutzungsart „Wohnen“ steht weltweit in enger Abstimmung mit seinen Kollegen des globalen Teams in UK, Kontinentaleuropa, Asien und den USA. Das Europa-Team deckt neben den Kernmärkten Kontinentaleuropas auch die Nordics und Südeuropa ab.

Die Aktualisierung der Researchergebnisse erfolgt konzernweit auf vierteljährlicher Basis. Das Europäische Research Team deckt aus den Standorten Frankfurt, Edinburgh und London die kontinentaleuropäischen und Nordischen Märkte ab. Schwerpunkte liegen neben der jeweiligen länderspezifischen Marktentwicklung vor allem auch



AAA+
09/2021
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2021
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

auf den sektoralen Unterschieden, wobei das Team im engen Austausch mit den übrigen Regionen und Spezialisten aus anderen Assetklassen steht.

Anhand diverser Backtests und Regressionsanalysen kann ASID eine hohe Prognosegüte vorweisen. Auch die für das Treasury erforderlichen Zins- und Währungsprognosen werden auf Konzernebene von abrdn erstellt und stehen jederzeit zur Verfügung. Externe Datenlieferanten 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 Strategic Plans schließlich Handlungsempfehlungen an das Fondsmanagement aus. Diese umfassen neben der geographischen Allokation auch die Verteilung auf die einzelnen Nutzungsarten. Die Integration des eigenen Researchs ist ein bedeutender Bestandteil der Erstellung des Strategic Plans. Nachdem alle Anforderungen und Ziele im Entwurf des Strategic Plans festgehalten sind, ist eine finale Zustimmung des ISC erforderlich. Ohne eine Zustimmung des ISC ist die Umsetzung des Strategic 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. Diese konsequente und bewährte Vorgehensweise hat sich insbesondere in der kritischen Marktphase der zurückliegenden eineinhalb Jahre als außerordentlich stabilisierend auf den gesamten Investmentprozess ausgewirkt. Bezogen auf Einzelfonds-Ebene wurden die Strategien mittels kurzfristig einberufener Abstimmungen innerhalb des ISC auf den Prüfstand gestellt und wenn erforderlich angepasst.

Nach Prüfung und Erstellung des finalen Strategic Plans kann das Kunden-Portfolio etabliert werden. Im weiteren Verlauf findet ein "Mid Year Review" statt, in welchem die Einhaltung der Vorgaben innerhalb des Strategic Plans überprüft wird. Für diese Kontrolle ist das IC verantwortlich. Bei Abweichungen sind diese durch das Portfoliomanagement zu berichtigen und unterliegen anschließend einer weiteren Prüfung des IC. Der Strategic 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 Strategic 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 vor allem das Fondsmanagement, das Asset Management, das Research und das Transaktionsmanagement involviert. Der Fondsmanager identifiziert eine potentielle Immobilie, die den Kriterien des Strategic Plans entspricht. Im Zuge der Bottom-up-Analyse werden neben den fundamentalen Daten ebenfalls der Total Return, Sensitivitätsanalysen und der Risikobeitrag zum Portfolio berechnet.

Jedes einzelne Immobilienobjekt wird über die gesamte Haltedauer regelmäßig beurteilt und eingestuft. In diesem Zusammenhang wurden die vier relevanten Kategorien über das letzte Jahr lediglich begrifflich angepasst. Die Benennungen lauten für langfristig orientierte Objekte „Long term hold“ und „Asset Manage Long term hold“. Für kurzfristiges Halten geplante bzw. zum Verkauf stehende Objekte werden in den Stufen „Asset Manage Short Term Hold“ sowie „Short term hold“ eingeordnet. Ganz überwiegend sind die Objekte den beiden langfristig orientierten Bewertungsstufen zugeordnet.

Inzwischen verfügt ASID über ein Asset Management-System, das den Namen „ARGUS“ trägt. Dieses Multi Funktions-Tool erfüllt eine Reihe wichtiger Leistungsfunktionen über den gesamten Asset Management-Prozess hinweg.

Es eröffnet die Möglichkeit, Einzelobjekte mit deren objektbezogenen Daten-Flow und die Auswirkungen auf die Kennzahlen eines Fonds (Performance, Wertsteigerungspotential, Risikokennziffern, Budget-Planung, Cash Flow-Szenarien) in standardisierter Form international einheitlich zu integrieren und sichtbar zu machen.

ARGUS bildet zudem die Basis für den internationalen Austausch von einzelnen Einheiten



AAA+
09/2021
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2021
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

der abrdn-Gruppe etwa zu Erfahrungswerten beim Verbrauch von Strom. Mithilfe dieses Tools wird die Transparenz und die Kommunikation aller abrdn-Einheiten und das weltweite Berichtswesen unter den Teams weiter gefördert. Auf die einzelnen Funktionalitäten des neuen Tools ARGUS wird näher im Kapitel „Asset Management“ eingegangen.

Im Hinblick auf mögliche Finanzierungs- und Absicherungsmaßnahmen wird schließlich auch die Abteilung „Private Markets and Real Estate Structuring“ eingebunden (die im Kapital Treasury behandelt wird). Insgesamt steht ASID nach wie vor mit ~80 Banken in Kontakt. Die Kreditkonditionen werden weiterhin individualisiert, um einer möglichen Fristeninkongruenz vorzubeugen, wie beispielsweise gestaffelte Vorfälligkeitsentschädigungen oder Sondertilgungsrechte. Grundsätzlich strebt ASID bei den Kreditstrategien eine stärkere Vereinheitlichung insbesondere bei den Formaten wie auch beim Berichtswesen an. Zur Finanzierung der Wohnimmobilien werden derzeit nach wie vor Bankdarlehen, Kredite der KfW und auch Darlehen im Bereich des „Sozialen Wohnungsbaus“ genutzt. Schon heute nutzt ASID im Interesse seiner Investoren bei praktisch allen Objekten Förderkomponenten verschiedener Art (zum Beispiel Kreditförderung für sozialen Wohnungsbau oder der Einsatz von förderwürdigen Anlagen aus dem Bereich EE). 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 jeden Ankauf und jede Verkaufsentscheidung, die nicht bereits konkreter Bestandteil des Strategic Plans war, benötigt der Fondsmanager die Zustimmung des IC. Auch etwaige Finanzierungen einer Immobilie müssen durch das IC genehmigt werden.

Selektion

Eine zentrale Funktion im Rahmen des Selektionsprozesses kommt dem Transaktionsmanagers zu. Seine Aufgabe besteht darin, die am besten passenden Immobilien für den jeweiligen Spezial- oder pooled Fund zu finden und diese dem zuständigen Fondsmanager vorzuschlagen. Ein wichtiges Tool für die Durchführung des Transaktionsmanagements ist die

Datenbank „Propex“. Dieses Tool wird konsequent in allen Konzerneinheiten gepflegt.

Drei Jahre nach dem Merger zeigt sich, dass sich der etablierte Transaktionsprozess unmittelbar 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 Kontinentaleuropa und zum anderen
- nach den Objektarten bzw. der Anlagestrategie die stärkere Berücksichtigung auch von Value-add- und opportunistischen Strategien.

Ein wichtiger Indikator zur Messung der Position eines Immobilienmanagers ist die Anzahl der angebotenen Immobilienobjekte, wobei hier sinnvoller ein Zeitraum von fünf Jahren heranzuziehen ist, um die Nachhaltigkeit der Frequenz zu beurteilen. ASID verzeichnete über den Zeitraum der letzten fünf Jahre, also unter Berücksichtigung der gesamten Zeit der Pandemie, auf seiner webbasierten Objekt-Datenbank zusammengekommen über 13.200 Immobilienangebote, was einem Durchschnitt von jährlich 2.640 unterbreiteten Angeboten entspricht und damit einer Steigerung im Vergleich zu dem Vorjahreswert (von 2.600). Auch vor dem Hintergrund des volatilen Umfeldes gewährleistet ASID so auch eine ausreichende Pipeline an passenden Immobilien für bestehende und neue Produkte.

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

Transaktionen finden heute bei abrdn im Vergleich zu früheren Zeiträumen in immer stärkerem Maße im Ausland wie vor allem in Frankreich, Holland, Skandinavien oder Spanien statt. In diesen Regionen ist abrdn mit eigenen Mitarbeitern und Spezialisten „vor Ort“ präsent. Diese Strategie folgt dem Ansatz „people on the ground“, wonach nur durch eigene Expertise in den jeweiligen Ländern eine objektive Sicht und Einschätzung der Werthaltigkeit der Immobilien gewährleistet ist. Soweit sich abrdn wie im Falle der nordischen Länder (Nordics) von Aufgaben des Asset Managements durch Übertragung auf Drittdienstleister trennt, zugleich aber den Bereich des Fondsmanagements weiterhin inne hat, so wird



AAA+
09/2021
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2021
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

mit diesen Maßnahmen eine Effizienzsteigerung des Gesamtprozesses angestrebt. Im Zuge dieser Zentralisierungspolitik strebt abrdn eine Fokussierung der Standorte auch im globalen Kontext an. Man will nur dort Ressourcen auch durch Niederlassungen bündeln, in denen sich abrdn lokal gut vernetzt und verankert fühlt.

Das Transaktionsvolumen hat sich pandemiebedingt im Durchschnitt der letzten fünf Jahre leicht reduziert von 3,1 Mrd. EUR auf 2,9 Mrd. EUR. im Vergleich zum Jahr 2019 konnte das Transaktionsvolumen trotz der bestehenden Widrigkeiten der Pandemie leicht auf 1,94 Mrd. EUR gesteigert werden. Das für Transaktionen zuständige Team ist stabil aufgestellt im Vergleich zum Vorjahr. Die Einheit der ASID untersteht wie die der anderen Länder (z.B. UK, Frankreich) der zentralen Verantwortung von Robert Cass, an den auch die Transaktions-Teams in Asien (z.B. Singapur) berichten.

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 Immobilienobjektes über die Phase des Underwritings bis zur letztendlichen Entscheidung über den Ankauf einer Immobilie.

In diesem Zusammenhang finden wöchentliche „Deal Allocation Meetings“ zwischen den Transaktionsmanagern, den zuständigen Asset Managern, dem Research und den jeweils an der Immobilie interessierten Fondsmanagern statt. Dieser intensive Austausch findet in Kontinentaleuropa für die Bereiche Wohnen und

Gewerbe getrennt statt. Um mögliche Konflikte zwischen den Fondsmanagern zu vermeiden und einen strukturierten Lösungsansatz einzuhalten, hat abrdn die sogenannte „Conflicts of Interest Policy“ formuliert, mit Hilfe derer bei Interesse mehrerer Fondsmanager verschiedener Fonds an einer Immobilie ein faires Entscheidungsverfahren über die Zuteilung der Immobilie gesichert ist. 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.

Die Objektüberprüfung 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-Angebote (z.B. Naherholungswert), Makro-Betrachtungen (z.B. Bevölkerungsprognose) sowie das Vorliegen bestimmter Objektdaten (z.B. Gebäudezustand, Bewirtschaftungskosten). Die definierten Mindestanforderungen werden vor Beginn der Durchführung der Due Diligence zu einem Objekt bearbeitet sowie im Rahmen der Strategic Plans mindestens einmal im Jahr einer Prüfung unterzogen.

Vor dem Hintergrund des speziell für institutionelle Anleger immer wichtigeren Aspektes des Einflusses von ESG-Kriterien auf die Performance hat abrdn ein Tool, das sog. „Sustainable Energy Management Program“, entwickelt, das In Verbindung mit dem bereits bestehenden ESG Scoring-System der ASID steht und inzwischen erfolgreich eingesetzt wird. Das Programm stellt nicht nur die Erfassung von Verbrauchsdaten (wie Strom oder Wasser) auf granularer Ebene sicher, sondern ist auch als Überwachungs-Tool konzipiert, inwieweit im Rahmen der Nachhaltigkeit die Komponenten Ökologie („E“) sowie Social („S“) beachtet und damit die Fonds ihren



AAA+
09/2021
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2021
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Ansprüchen auch in der Relation von Rendite zu ESG gerecht werden. Technische Grundlage des Energy Management Programs ist die Plattform „envizi“, auf der sämtliche ESG - bezogenen Daten über die Gebäude bis zu den Verbrauchsdaten gesammelt werden. Damit will ASID auch dem deutlich zunehmenden Anspruch seitens der Mieter – insbesondere bei Firmen – nach mehr Transparenz gerecht werden und sucht auch gezielt den Austausch zu den Mietern entweder über eigene Mitarbeiter oder die eingeschalteten Property Manager. Mittels des „Sustainable Energy Management Program“ lassen sich ebenso Einsparpotentiale ermitteln, die über ¼-jährliche Reportings zur Erhöhung der Transparenz, aber auch zur Entscheidungsgrundlage für weitergehende Entscheidungsschritte an Gebäudemanager oder Fondsmanager gespiegelt werden können.

Vor einem Jahr schloss ASID einen Rahmenvertrag mit einem Dienstleister, um die Aufnahme sämtlicher Verbrauchsdaten der Objekte in Kontinental Europa zu gewährleisten. Die daraus resultierenden weitreichenden Möglichkeiten zur Effizienzsteigerung der einzelnen Objekte wird noch im nächsten Kapitel „Asset Management“ behandelt. Künftig sollen die Messdienstleistungen aller Wohnimmobilien von ASID bei einem Anbieter und damit unter einem Dach erfasst werden.

Mit diesem Schritt wäre über die derzeit noch punktuelle Aufnahme der Verbrauchszahlen eine flächendeckende Erfassung und Analyse der gemessenen Daten möglich. Unterstützt werden soll die Strategie im Sinne der Digitalisierung auch durch den Einbau „Smarter Verbrauchszähler“, mit dem Ziel einer noch effizienteren nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung. ASID strebt auch mit diesem auch unter dem Begriff „Liegenschaftsmodell“ bekannten Ansatz an, den Mietern mehr Transparenz über deren „Green Performance“ liefern zu können und sie so auf dem Weg zu Verhaltensweisen im Sinne der Nachhaltigkeit aus eigener Verantwortung heraus begleiten zu können.

Mit Hilfe dieser auf eine dynamische Weiterentwicklung ausgerichteten Systeme will abrdn zum einen eine Verbesserung der Transparenz zwischen Nachhaltigkeit und Rendite eröffnen; zum anderen dienen die Tools aber auch einer engeren und interaktiven Verzahnung der eigenen Teams mit

seinen Kunden/Consultants.

Die betrachteten Immobilien werden im Rahmen des Selektionsprozesses einer von vier Objektkategorien zugeordnet. 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 Strategic Plan definiert sind.

abrdn legt großen Wert darauf, dass die individuellen Anforderungen der Investoren gemäß deren Erwartungen an den zu erzielenden Ertrag, das Risikobudget des jeweiligen Mandates sowie der Berücksichtigung besonderer Anforderungen an die Implementierung von ESG-Faktoren im Strategic Plan 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 Strategic Plan, dem für jedes Mandat vorzunehmenden „Mid Year Review“ 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 abrdn ein hauseigenes Tool zur Verfügung. Gruppenweit wird das „Asset Conviction Tool“ (ACT) verwendet, um den langfristigen Wert einer Immobilie zu ermitteln. Im ACT soll ESG-Kriterien ein erhöhtes Gewicht beigemessen. Das Tool verfügt zudem über eine filigranere Segmentaufteilung wie z.B. die einzelnen Kategorien des Einzelhandels in Shopping-Center, Fachmarktcenter und Highstreet-Objekte. Das System zeichnet sich mithin durch eine stärkere Dynamik aus und kann z.B. durch neue Segmente erweitert werden.

Bei der Ermittlung des langfristigen Wertes einer Immobilie werden die einfließenden Daten mindestens vierteljährlich aktualisiert. Bewertet werden auf Objektebene die Standortattraktivität,



AAA+
09/2021
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2021
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Stabilität der Mieteinnahmen, 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 Risikoprämie. Diese fungiert als Risikoaufschlag für den Diskontfaktor des Discounted Cash-Flow-Verfahrens.

abrden 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 Strategic Plan 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, 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.

Das Asset Management der Einzelobjekte

Der Bereich Asset Management wurde in zwei Einheiten aufgeteilt, zum einen das „Residential RE Asset Management“ und zum anderen das „Commercial RE Asset Management“. Diese Aufteilung ist konsequent und entspricht der im Konzern abrden neu festgelegten stärkeren Betonung und Fokussierung auf fachbezogene Themen wie zum Beispiel die Nutzungsart „Wohnen“ bzw. „Residential“. Diese Maßnahmen sind auch ein deutliches Zeichen für die künftige Aufstellung des Hauses und die auf eine klare Vorwärtsstrategie hin

ausgerichtete Unternehmenspolitik.

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 abrden.

Da insbesondere in der Assetklasse Immobilien die Renditen mittels eines aktiven Managements beeinflusst werden können, kommt dem aktiven Asset Management im Hause abrden eine enorme Bedeutung zu. Diese Philosophie ist auch nach dem Merger konsequent fortgeführt worden. In dem herausfordernden Umfeld rund um die Corona-Pandemie seit Frühjahr 2020 und seit Erstellung des letzten Rating-Reports (09 / 2020) hat sich der aktive Ansatz im Asset Management sowie die enge Abstimmung mit den anderen Einheiten wie zum Beispiel dem Fondsmanagement oder dem Research aus der Position einer eigenen Zuständigkeit heraus als Garant für ein professionelles Immobilienmanagement bewährt. Durch die zuvor beschriebene Eingliederung in die neue Vorstandsstruktur wurde der Bedeutung des Asset Managements innerhalb der ASID nochmal stärker Rechnung getragen.

Unter der funktionalen Leitung von Frank Schmidt als Head of Asset Management Germany, Austria & CEE hat sich im Bereich Asset Management bei ASID ein Team mit großteils langjährig erfahrenen Spezialisten etabliert. Frank Schmidt hat die Verantwortung für das Real Estate Asset Management sowohl für den Bereich Residential wie auch für Commercial. Der ganz überwiegende Teil der Mitarbeiter ist bereits seit vielen Jahren bei ASID beschäftigt. Inzwischen hat die in Frankfurt angesiedelte ASID, die sich neben den Aufgaben rund um das kaufmännische um die immer komplexeren Fragen in Bezug auf die für die Immobilienobjekte abzuschließenden Versicherungen kümmert, zudem auch das reine Asset Management für verschiedene in Deutschland gelegene Immobilienobjekte von nicht in Deutschland domizilierten Mandaten übernommen, die durch den Merger hinzukamen.

Die Abteilung Development Management wird durch Martin Wengenroth als Head of Development Management Deutschland geführt und besteht aus erfahrenen Ingenieuren, die alle Immobilien über die komplette Haltedauer betreuen (Ankauf, Bestand, Verkauf) und mit Unterstützung und Einbindung eines



AAA+
09/2021
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2021
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

über viele Jahre aufgebauten Netzwerkes an Consultants, Planern und Gutachtern die Qualität bei Ankauf und den Werterhalt im Bestand sicherstellen.

Die auch über das letzte Jahr zu spürende Dynamik von ASID ist nicht zuletzt anhand der von 12.000 auf nunmehr über 13.100 gestiegenen Anzahl an Mieteinheiten eindrucksvoll abzulesen. Entsprechend stieg die vermietete Gesamtfläche von 1,54 Mio. qm auf 1,86 Mio. qm. Die ausgesprochen positive Entwicklung seit Mitte 2020 ging einher mit um 20 % auf 252 Mio. EUR gesteigerte Gesamt-Mieteinnahmen. Zu diesem Wachstum trugen auch eine Reihe von Neuvermietungen bei.

Die aktive Bewirtschaftung der im Bestand befindlichen Immobilien basiert auf dem sogenannten „Asset Management-Plan“, der im Rahmen des „Strategic Plan“ die Objektstrategie für das kommende Jahr festlegt. Zusätzlich wird ein Mehrjahreswirtschaftsplan für jeden Fonds erstellt. Dieser baut auf der vor Kauf einer Immobilie erstellten Investitionsplanung auf und wird jährlich unter Berücksichtigung neuer Gegebenheiten aktualisiert. In den ersten Monaten seit Ausbruch der Corona-Krise wurden sämtliche Immobilien-Fonds – herunter gebrochen bis auf Einzelobjektebene – umgehend und zeitnah einer eingehenden Analyse im Hinblick auf deren Beständigkeit im aktuellen Marktumfeld unterzogen und auf den Prüfstand gestellt. Kurzfristig wurden verschiedene Maßnahmen eingeleitet, um die möglichen Auswirkungen der Corona-Krise auf die einzelnen Immobilienobjekte und damit die Fonds zu untersuchen.

Zudem hat ASID sämtliche Einzelobjekte einer eingehenden Analyse auf dem Gebiet der Nachhaltigkeit unterzogen. Mit Hilfe dieses diskretionären und in die bereits beschriebene Plattform „envizi“ integrierten Tools „Impact Dial“ wird jedes Objekt vor dem Hintergrund der Erfüllung von Nachhaltigkeitskriterien bewertet. Der über 100 Fragen umfassende Erfassungsbogen bezieht mehr als 20 ESG-Kriterien ein. Scores werden in Abstimmung mit dem für das Einzelobjekt zuständigen Fondsmanager und dem Property Manager von 1 bis 10 vergeben. Je nach Lage und Qualität wird über die folgenden Jahre angestrebt, verbesserte Ziel-Scores zu definieren und laufend zu screenen. Damit unterwirft sich ASID einer Art Selbstverpflichtung auf dem Weg zu einer Optimierung der Green Performance über den

gesamten Immobilienbestand betrachtet.

Ferner pflegt ASID über den Bereich Asset Management einen engen Austausch mit den Mietparteien und hat dies im Besonderen auch während der Zeit der Pandemie getan. Der solide Mieterbestand hat ASID auch in der kritischen Phase der Corona-Zeit geholfen. Soweit erforderlich und zielführend wurden einvernehmliche und flexible Übergangsvereinbarungen getroffen. Das professionelle Management in dieser kritischen Phase, deren weitere Entwicklung von Beginn an nicht absehbar war, führte dazu, dass es zu keinem Zeitpunkt zu größeren negativen Auswirkungen auf Ebene der Real Estate Fonds kam. Entsprechend wiesen die seitens ASID gemanagten Real Estate Fonds auch vor dem Hintergrund des schwierigen Umfelds durchweg überzeugende Performanceergebnisse auf.

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.

Eine wichtige strukturelle Maßnahme hat ASID durch die Schaffung einer eigenen Einheit „Development Management“ vollzogen. Bereits auf Konzernebene wurde dieser Schritt vor einiger Zeit gegangen, um neben dem Thema Qualitätssicherung bei Projektankäufen auch der Optimierung von Bestandobjekten einen hervorgehobenen Stellenwert zu verleihen. Zu dem Aufgabengebiet dieser Gruppe gehören zuvorderst auch Lösungen zur Verbesserung der Mieteinheiten im Bereich ESG, was auch technische Fortschritte in der Ausgestaltung der Wohnungen einbezieht.

Mit Unterstützung der Mitarbeiter aus den Bereichen Fondsmanagement, Research, dem Transaktions- sowie dem Treasury Team werden darüber hinaus 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. abrdn verfügt über ein breites Repertoire an Möglichkeiten



AAA+
09/2021
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2021
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

im Management der jeweiligen Objekte, die das Haus gezielt und flexibel einzusetzen vermag. Dazu gehören zum Beispiel

- das bereits im letztjährigen Rating-Report (siehe Rating Report 09/2019) angekündigte Asset Management-System ARGUS, das sich bereits im Einsatz befindet. Dieses Multi-Funktions-Tool erfüllt eine Reihe wichtiger Leistungsfunktionen über den gesamten Asset Management-Prozess hinweg. Dazu gehören
 - die Bereitstellung einer Cash Flow-Rechnung
 - ein Bewertungs-Tool für die Einzelobjekte
 - die Budget-Planung sowie
 - eine entsprechende Dokumentation (Reporting).

Das neue Tool ARGUS gewährleistet nicht nur eine Portfolioanalyse bis auf Ebene des einzelnen Objektes, sondern auch bis auf Ebene der einzelnen Mietpartei.

ARGUS erfüllt damit auch eine wichtige Funktion in Bezug auf das Risiko-Management. Im Rahmen des Risiko-Reportings können mit Hilfe dieses Tools auch detaillierte Angaben zu der Auslastung der einzelnen Immobilienobjekte getroffen werden und in die künftige Planung einfließen,

- der Einsatz der Online-Plattform „Envizi“, eines Energie-Management-Systems, 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. abrdn plant aktuell eine noch aktivere Nutzung von „Envizi“ auch durch die verstärkte Nutzung von „Smarten Verbrauchszählern“ unter Einbindung eines externen Service-Providers zwecks Sammlung von Objektdaten (u.a. Verbrauch Wasser und Energie)
- die 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,

- die Übernahme des Monitorings 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 abrdn aktiv mit externen Partnern und Immobilienmanagern an Projekten zur Optimierung von Standards in den Bereichen Mietqualität und Gebäudesanierung. abrdn begreift diese Engagements als übergeordnete Ziele zur Schaffung einer höheren Zufriedenheit aller Beteiligten aus seiner klar definierten Verantwortung heraus, die Mieter auch in ihren Verhaltensweisen auf dem Weg zu einer nachhaltigen Nutzung der Wohnungen zu unterstützen.

Beispielhaft sei der jüngst neu angebundene Partner Westbridge Advisory genannt. Westbridge Advisory stellt die gesamte Aufnahme an Verbrauchsdaten (z.B. Strom, Gas oder Wasser) auf Objektebene sicher und sorgt für einen reibungslosen Datenfluss in das System Envizi. Das Auswertungs-Tool eröffnet eine Reihe von Analysen der einzelnen Verbrauchsdaten und ermöglicht auf Basis der ausgewerteten Daten eine Optimierung des Einkaufs von z.B. Energie. Dabei kommt Westbridge die hervorragende Vernetzung mit allen wesentlichen Versorgungsunternehmen zugute. Auf diese Weise bietet die Kooperation mit Westbridge Advisory eine zentrale Kommunikation mit den Versorgungsunternehmen. Zudem können Rechnungsprüfungen sowie -korrekturen vorgenommen werden. Westbridge Advisory übernimmt zusätzlich die Koordination für die Umsetzung innovativer Ideen. Ein Beispiel hierfür sind Überlegungen der Ausstattung von Hausdächern für die Nutzung von Sonnenenergie.



AAA+
09/2021
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2021
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Auch die Zeitpunkte der planmäßigen Mietvertragsverhandlungen, insbesondere im „Commercial“-Bereich, werden vorab festgelegt. Zur besseren Übersicht und Planung der Asset Management-Maßnahmen nimmt abrdn eine Kategorisierung der Immobilienobjekte (Abbildung 4) vor. Die Zuordnung in die entsprechende Kategorie gibt auch Aufschluss über die Art und Intensität der Asset Management-Aufwendungen.

abrdn beobachtet im Rahmen des Asset Managements genau die aktuellen Anforderungen von Seiten der Mieter und prüft laufend den gegebenenfalls vorzunehmenden Anpassungsbedarf aufgrund wahrgenommener Marktentwicklungen. abrdn 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. Darüber hinaus wird auf Objektebene verstärkt im Rahmen der Baubeschreibungen darauf geachtet, Optimierungsprozesse zu initiieren. Beispielhaft sei der immer stärkere Bedarf an E-Ladestationen aufgeführt. Hierzu hat ASID bereits eine eigens darauf ausgerichtete Bedarfsanalyse bei

den Mietern angestoßen. Auf diesem Gebiet werden fortlaufend neue und innovative Ideen gemeinsam mit den Property Managern eruiert.

Die durch die geplanten Anpassungen bzw. Vertrags- oder Modernisierungsvorhaben entstehenden Änderungen im erwarteten Cashflow der Immobilie werden im Detail errechnet und dokumentiert.

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 nachhaltig 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 Risk Reportings zu formulieren. Dieses beinhaltet eine detaillierte Auflistung und monatliche Auswertung verschiedener Risiko-Kennzahlen und



Abb. 4 „Kategorisierung der Assets“



AAA+
09/2021
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2021
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

einer Soll-Ist-Betrachtung. Hierbei wird jede Immobilie einzeln betrachtet.

Die Mieterauswahl erfolgt nach klaren, vorab definierten Anforderungen. Insbesondere für Wohnimmobilien werden vom Asset Management festgelegte Bonitätskriterien vorausgesetzt. ASID arbeitet dabei mit ausgesuchten professionellen Anbietern im Property Management zusammen. In diesem Segment bevorzugt das Management aufgrund der gegebenen gesetzlichen Rahmenbedingungen in Verbindung mit im Vergleich zu gewerblich genutzten Immobilien erhöhter Mieterfluktuation und kleinerer Mieteinheiten standardisierte Mietverträge. Im „Commercial-Bereich“ hingegen finden in der Regel Mietvertragsverhandlungen statt, bei welchen das Asset Management einbezogen ist. Die Anzahl der Objekte, die ein einzelner Asset Manager zu verwalten hat, bestimmt sich unter anderem durch Größe, Nutzungsart und Anzahl der Mieteinheiten (single- oder multi-tenant) der entsprechenden Immobilien und dem damit einhergehenden Aufwand.

Treasury

Ursprünglich firmierte der für den gesamten Sektor der Immobilienfinanzierungen zuständige Bereich unter dem Terminus „Treasury“. Seit drei Jahren wird die Einheit unter der Bezeichnung „Private Markets and Real Estate Structuring Team“ geführt. Die Anpassung des Namens und der neue Titel für den Bereich machen deutlich, dass ASID dem höheren Beratungsanspruch institutioneller Anleger im Sinne komplexerer Lösungsansätze und entsprechender Angebote nachkommen und hier auch bewusst einen Akzent setzen wollte.

Die Services der neu entstandenen Einheit umfassen folgerichtig auch das Beratungsangebot ganzheitlicher, steueroptimierter Finanzstrukturen wie zum Beispiel Fragen der Verwendung Luxemburger Strukturen, des Einsatzes des juristischen Vehikels einer Investment-KG, SPVs oder von UK Listed Products. Gerade die Ansprüche an ausländische Steuerregime beim Erwerb von Immobilien über Deutschland hinaus erfordern zunehmendes Know-how bei der effizienten Beratung, Analyse, Optimierung und faktischen Umsetzung für institutionelle Investoren. Diesen ganzheitlichen Ansatz praktiziert abrdn sehr

erfolgreich. In diesem Bereich werden insbesondere Spezialisten (Juristen, Experten im Steuerrecht) der Gruppe oder bei Bedarf auch externe Dienstleister eingesetzt mit dem Ziel, auf die Belange des Investors hin ausgerichtete, 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.

Insbesondere unter den nicht leichten und volatilen Rahmenbedingungen der letzten eineinhalb Jahre hat sich die stärkere Fokussierung auf den umfassenden Beratungsansatz als wichtige Komponente erwiesen, den individuellen Anforderungen der institutionellen Anleger vor dem Hintergrund der aktuellen Lage angepasste Finanzierungsoptimierungen anbieten zu können.

Innerhalb des erweiterten Finanzierung- und Beratungsangebotes zeichnet Ralf Köhler als „Head of Private Markets and Real Estate Structuring EMEA“ (im Weiteren bezeichnet als „Treasury“) europaweit (ohne UK) verantwortlich. Die unter der neuen Bezeichnung firmierende Einheit ist somit weiterhin für alle Immobilieneinheiten verantwortlich und fungiert innerhalb der Gruppe bezogen auf Europa (ohne UK) als Koordinator für Finanzierungsfragen, nicht zuletzt bezüglich Kreditkonditionen und zahlreichen Kontakten zu Kreditinstituten.

Mit der gruppenweiten Zuständigkeit im Bereich Treasury sowie der neuerdings bei ASID angesiedelten erweiterten Verantwortung für die beiden Bereiche „Wohnen/Residential“ sowie „Asset Management“ deckt die deutsche ASID die konzernweite Verantwortung auf drei bedeutenden Feldern ab. Dies unterstreicht nochmal die besondere Stellung von ASID im abrdn Konzern und spiegelt die hohe Verantwortung wider, die ASID zukommt.

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 genauso wie Asset Management und die für die Bestandsoptimierung zuständige und aktuell neu geschaffene Einheit Development Management eng mit dem Bereich Treasury



AAA+
09/2021
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2021
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

zusammen. Um Kosten zu reduzieren und Fristeninkongruenzen zu vermeiden, werden Angebote über Kredite passend zu der jeweiligen Portfoliostrategie eingeholt. In diesem Zusammenhang geht es konkret um die Auswahl der besten Anbieter aus dem Bankenbereich für die entwickelten Darlehenslösungen (beispielsweise gestaffelte Vorfälligkeitsentschädigungen oder Vereinbarung von Sondertilgungsrechten). ASID hat seine Position zur Fremdfinanzierung von Objekten vor dem Hintergrund seines konsequenten Risikomanagements und des aus heutiger Sicht auf lange Jahre hin niedrigen Zinsniveaus in einem festen Rahmen definiert, aber auch den aktuellen Entwicklungen angepasst.

Die Investoren nutzen mit Unterstützung von ASID das derzeit niedrige Zinsniveau im Rahmen der Finanzierung der Immobilienobjekte. Teils werden Forwards gezogen, um den niedrigen Darlehenszins jetzt schon zu sichern. Zudem werden in stärkerem Maße KfW-Darlehen sowie Kredite im Bereich des sozialen Wohnungsbaus in Anspruch genommen.

In einzelnen Fonds sind die LTV (Loan to Value) angehoben worden. Von einer generellen Anhebung der LTV vor dem Hintergrund aktuell leicht spürbarer inflationärer Tendenzen ist jedoch nicht auszugehen.

Treasury betreibt ein laufendes Monitoring der Kreditinstitute, die für eine Zusammenarbeit mit abrdn in Betracht kommen. Das Netzwerk möglicher - auch internationaler - Partner im Finanzierungsbereich miteinander konnte durch den Merger nochmal erweitert werden, so dass wie im letzten Jahr über 80 Banken einem laufenden Screening unterzogen werden.

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 „Fund Operations, Property Continental Europe“ wird von Steffen Schütz verantwortet. An dieser Konstellation hat sich gegenüber 2020 nichts geändert.

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

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 jeweils von externen Dienstleistern (Property Manager) 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



AAA+
09/2021
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2021
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

- 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
- Im Aufbau: 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 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.

Speziell für den Bereich Nachhaltigkeit / ESG wurden seitens ASID besondere Maßnahmen eingeleitet, die bereits erwähnt wurden.

Zum einen dient der mit der Firma Westbridge Advisory abgeschlossene Rahmenvertrag dazu, im Sinne einer nachhaltigen Bewirtschaftung der Einzelobjekte die Verbrauchsdaten der Mieteinheiten zentral auf der Datenbank envizi zu erfassen und auf diese Weise unter anderem die Effizienz des Stromeinkaufs zu steigern. Digitalisierung wird damit immer mehr zum integralen Bestandteil der Bewirtschaftung der Immobilien.

Mit der Teilnahme an dem internationalen Projekt „NetZero“ unterzieht ASID seine Immobilienfonds einer strengen, auf die Reduktion der CO₂-Verbrauchswerte hin ausgerichteten, Politik im Sinne einer Selbstverpflichtung, die keinen regulatorischen Vorgaben unterliegt.

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 nunmehr mehreren Jahren der Tochtergesellschaft „Aberdeen Standard Investments Luxembourg S.A.“ in Luxemburg, mit der eine entsprechende Vereinbarung zur Übernahme bzw. Ausgliederung der Risikokontrolle abgeschlossen wurde. ASID kann dabei auf deutschsprachige Mitarbeiter in der Luxemburger Einheit zugreifen. Während Aberdeen zuvor noch diese Aufgaben unter eigener Verantwortung übernommen hatte, konzentriert sich das Aufgabenfeld von ASID in der neuen Struktur 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 Standard Investments Luxembourg S.A., die diese Informationen verarbeitet und aufbereitet wiederum an ASID sendet.

Frank Gödan als Leiter der Einheit „Property Controlling (Continental Europe)“ erfasst sämtliche Objektdaten und liefert diese an die jeweiligen Abteilungen. Dieses konzentrierte Vorgehen dient der Gewährleistung einer optimalen Steuerung aller



AAA+
09/2021
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2021
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Prozesse. In der neu angepassten Struktur bei ASID ist die Einheit Property Controlling dem Ressort des neuen Vorstandsmitglieds Bernd Bechheim zugeordnet.

Basierend auf den aufbereiteten Daten können unterschiedlichste Reports erstellt werden, die von Herrn Gödan den Fondsmanagern unmittelbar zur weiteren Verwendung zur Verfügung gestellt werden. Empfänger der detaillierten Reports können verschiedene Einheiten im eigenen Haus (in-house-Reports) wie zum Beispiel das Asset Management-Team oder das Transaktions-Team sein; genauso können auf dieser Grundlage für die jeweiligen Mandate maßgeschneiderte Reports erstellt werden.

Das bereits im Kapitel „Asset Management“ angesprochene Asset Management-System ARGUS befindet sich bereits im Einsatz. Dieses Multi Funktions-Tool erfüllt eine Reihe wichtiger Leistungsfunktionen über den gesamten Asset Management-Prozess hinweg und erfüllt mithin über die reine Produktion hinaus auch wichtige Funktionen in Bezug auf das Risiko Management. Das Tool gewährleistet nicht nur eine Portfolioanalyse bis auf Ebene des einzelnen Objektes, sondern auch bis auf Ebene der einzelnen Mietpartei. Im Rahmen des Risiko Reportings können mit Hilfe dieses Tools auch detaillierte Angaben zu der Auslastung der einzelnen Immobilienobjekte getroffen werden und in die künftige Planung einfließen.

Auch die bereits angesprochenen und initiierten Optimierungen bei den Messdienstleistungen in Bezug auf die Erfassung von Verbrauchswerten der Einzelimmobilien (u.a. Digitalisierung und Einsatz Smarter Verbrauchszähler) bieten aus Sicht des Risikomanagements umfangreiche Möglichkeiten zur transparenten Analyse auf Objektebene, um perspektivisch die Effizienz der Green Performance zu steigern.

Perspektivisch wird das Tool die Erfassung von Objektdaten sowie die Erstellung von Business Plänen für Immobilienobjekte sowie von Reportings optimieren.

Der Prozess betrifft auch die Fondsebene, auf der zum Beispiel sog. Wirtschaftspläne 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 Prüfkriterien gemäß Strategic Plan dokumentieren und

identifizieren. Die Auswertungen werden dann auf Schlüssigkeit und Plausibilität hin überprüft und resultieren in einem abschließenden Reporting.

Auf Seiten des Business Risk hat abrdn 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 abrdn definiert zur Orientierung auf Abteilungsebene je eine Risk-Map aller potentiell möglichen Risiken und führt quartalsweise Interviews mit Fondsmanagern sowie einzelnen Abteilungen durch. Je nach Eskalationsstufe wird entsprechend an die Geschäftsführungsebene kommuniziert.

Auf vierteljährlicher Basis wird ein umfangreicher „Risk Report“ erstellt. Im gleichen Turnus finden eingehende Gespräche mit jedem einzelnen Fondsmanager zu den von ihm verantworteten Fondsprodukten statt. Der 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. In der neuen Organisationsstruktur ist die von Svetlana Marder-Meyer geführte Einheit im Vorstandsressort von Marc Pamin angesiedelt. 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



AAA+
09/2021
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2021
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Datenflow erfolgt über die Software "eFront". Für die Bewertung der Fondsimmobilen hat abrdn 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 Anbetracht 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 den Fondsmanagern und eine Dokumentation im Mid Year Review oder Strategic Plan. abrdn bereitet verschiedene Daten und Zahlen sowohl für interne Zwecke sowie individuell für seine Kunden im Rahmen von Reports auf (z.B. gem. Solvency II). Neben einer regelmäßigen Kontrolle der Anlagegrenzverletzungen innerhalb der einzelnen Immobilienfonds finden ebenfalls simulierte Anlagegrenzprüfungen vor dem Ankauf oder Verkauf einer Immobilie oder Darlehensaufnahme statt. Diese sind Voraussetzung für die Vorlage und Zustimmung des Investment Committees zum An- oder Verkauf eines Immobilienobjekts.

Team

Unter Einbeziehung aller in den Investmentprozess involvierten Abteilungen, wie dem Research, dem Fundmanagement, dem Asset Management, dem Fund Controlling, dem Treasury und dem Transaktionsteam, befassen sich in Deutschland insgesamt 70 Mitarbeiter mit der Durchführung des Immobilienmanagements. Die Anzahl der Mitarbeiter bewegt sich auf dem konstant stabilen Niveau wie im

Jahr 2020. Die im letzten Jahr vor dem Hintergrund des starken Wachstums der AUM dargelegte Strategie einer moderaten Anpassung der Teamstärke in den verschiedenen Bereichen ist zum Beispiel durch die personelle Verstärkung der Einheit Fondsmanagement bereits Rechnung getragen worden. An diesem Konzept wird vorstandsseitig auch vor der im Rahmen der Vorwärtsstrategie definierten Wachstumspolitik festgehalten, wobei flexible Anpassungsmaßnahmen unter entsprechenden Rahmenbedingungen möglich sind. Zu dem Mitarbeiterbestand zählen Fondsmanager bzw. stellvertretende Fondsmanager, Mitarbeiter des Transaktionsmanagements, Mitglieder von Treasury, der Rechts- und Steuerabteilung und Operations sowie Asset Management mit der aktuell neuen, gesonderten, Einheit Development Management und die Researchabteilung der ASID.

ASID hat vor gut einem Jahr, Mitte 2020; eine Erweiterung des Vorstandes um zwei Mitglieder auf jetzt vier Vorstandsressorts erfahren.

Hintergrund für die breitere Aufstellung waren der bereits seit einigen Jahren zu verzeichnende Zuwachs bei den Fondsvolumina sowie die unmittelbar damit zusammenhängenden höheren Anforderungen über alle Funktionsbereiche hinweg. Beispielhaft sei das Fondsmanagement aufgeführt, bei dem Fabian Klingler die Verantwortung für die regulierten Immobilienprodukte der KVG übernommen hat und Marc Pamin für das Fondsmanagement der in Luxemburg und anderen europäischen Ländern aufgelegten und regulierten Immobilienfonds zuständig zeichnet. Mit dieser Diversifizierung und zugleich Konzentration bestimmter Bereiche in den einzelnen Ressorts sieht sich ASID für die künftigen Herausforderungen sehr gut aufgestellt.

Auf Konzernebene stehen insgesamt weitere rund 265 Mitarbeiter des Real Estate-Teams zur Verfügung. Verantwortlicher für den Bereich ESG ist der Head of ESG Dan Grandage, der in seiner herausgehobenen Position alle Maßnahmen und Entscheidungen um das Thema Nachhaltigkeit über sämtliche Assetklassen von Private Markets der Gruppe hinweg verantwortet und nicht wie zuvor ausschließlich auf den Immobiliensektor bezogen.



AAA+
09/2021
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2021
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

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 von abrdn 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 auch digitale Schulungsangebote einerseits zur Erlangung weiterer Fertigkeiten und Fachkenntnisse, zum anderen auch zur persönlichen Weiterentwicklung. Darüber hinaus bietet ASID Hilfestellung bei der Betreuung von Familienangehörigen sowie 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.

ASID hat nicht zuletzt mit seinen mitarbeiterbezogenen, unterstützenden Maßnahmen auch in dem herausfordernden Umfeld des letzten Jahres die innere Struktur der gesamten Einheit harmonisch gestärkt.



AAA+
09/2021
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2021
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