

Produktprofil

Name des Fonds	Städte und Wohnen
ISIN	DE000A1H7AS3
Anlageuniversum	Der Anlagefokus des Städte und Wohnen liegt auf qualitativ hochwertigen und energieeffizienten Wohnimmobilien mit gehobener und moderner Ausstattung in deutschen Metropolregionen (BIG 7) und ausgewählten Wachstumsstädten.
Benchmark	-
Anlagewährung	EUR
Erträge	Ausschüttung
Auflegungsdatum	04/05/12
Fondsvolumen (alle Anteilklassen)	EUR 959.8 m per 31/03/24
Management Fee	0.5% p.a.
TER	0.8% p.a.
Fondsmanager	Mihaela Ruhl
Gesellschaft	abrdn Investments Deutschland AG
Internet	www.abrdn.com/de

Anlegerprofil

Anlagehorizont	Langfristig (10-15 Jahre)
Risikoklasse	core, hochwertige Wohnimmobilien in guten Makro- und Mikrolagen.
Renditeerwartung	Anforderung ist: 4% p.a. Ausschüttungsrendite und 5% p.a. Total-Return inkl. Exit und nach Kosten
Verlusttoleranz	kurzfristige Verluste möglich

TELOS-Kommentar

Der Fonds *Städte und Wohnen* wird von *abrdn Investments Deutschland AG (abrdn ID)* gemanagt, die zu den führenden Immobilienmanagern in Deutschland zählt. Durch den Merger zwischen der Aberdeen Asset Management PLC und der Standard Life PLC sowie die dynamische Weiterentwicklung der Gruppe konnte die Position als Asset Manager auf internationaler wie auch auf nationaler Ebene in Deutschland gerade auch im Immobilienbereich weiter ausgebaut und gefestigt werden. *abrdn* ist Teil der globalen *abrdn PLC Gruppe*. Durch den Merger wurde die Position der *abrdn PLC Gruppe* als zweitgrößter Immobilien-Asset-Manager Europas gesichert und auch im Jahr 2022 verteidigt. Zudem gehört der Konzern weltweit zu den zehn größten Immobilien-Asset-Managern. Für institutionelle Investoren bietet *abrdn* 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 Immobilienbereich verwaltet *abrdn Investments Deutschland AG* für institutionelle Investoren 16,9 Milliarden EUR Assets under Management in der Struktur von Immobilienspezialfonds, Immobilienmandaten sowie geschlossenen Immobilieninvestment KGs. (Stand: 30.09.2023)

abrdn verfügt über eine langjährige Markt- und Transaktionserfahrung und ein sehr gutes Netzwerk von Immobilienspezialisten, das durch den Merger weiter ausgebaut werden konnte. Die ausgeprägte Expertise von *abrdn* in den Immobilienmärkten und bei Transaktionen sowie das ausgeprägte Netzwerk zu Projektentwicklern bieten Anlegern die Chance auf qualitativ hochwertige und attraktive Investments. Hierbei wird verstärkt auch auf die Beachtung des Nachhaltigkeitsaspektes (ESG-Kriterien) geachtet. *abrdn* konnte sich hier eine hervorzuhebende Expertise erarbeiten, welche kontinuierlich durch sowohl team- als auch prozessbezogene Erweiterungen weiter verbessert wird. Dies ist nicht nur nach innen gerichtet zu betrachten. Auch bei der Auswahl externer Partner werden ESG-Kriterien bei den Due Diligence-Prozessen ange-setzt.

Der Fonds *Städte und Wohnen* ist ein Multi-Investor-Fonds. Er ist ein offener Spezialfonds. Der Anlagefokus ist auf hochwertige und energieeffiziente Wohnimmobilien mit

gehobener und moderner Ausstattung in deutschen Metropolregionen (BIG-7) und ausgewählten Wachstumsstädten ausgerichtet (mind. 75%). Max. 25% Gewerbeimmobilien (z.B. Einzelhandel, Kitas) sind zugelassen, wie auch max. 20% Sub-Segmentinvestitionen (z.B. Studentenwohnungen oder Seniorenresidenzen), wobei die aktuelle Ausrichtung auf oben beschriebene Wohnimmobilien erfolgt. Es wird auf Neubauten und junge oder komplett sanierte Bestandsimmobilien abgezielt. Hohe Bauqualität, effektive Wohnungsgrundrisse und -größen, eine gute Mikrolage, Infrastruktur und Verkehrsanbindung sind maßgebliche Investitionsvoraussetzungen. Aktuell ist der Fonds in 20 Objekte investiert. Ein bis zwei neue Investitionen werden in den nächsten 12 Monaten mit Blick auf das derzeitige Zielvolumen von 1 Mrd. Mio. EUR angestrebt. Das typische Einzelobjektvolumen liegt bei ~ 20-80 Mio. EUR. Tier 1 bis 3 Investments sind vorgesehen mit klarem Fokus auf Tier 1.

Der Fonds zielt auf eine attraktive Ausschüttungsrendite, geringe Wertschwankungen und Wertsteigerungspotential bei den Immobilien. Die Anlage ist auf Langfristigkeit und eher konservative Portfoliogestaltung ausgerichtet. Die Darlehensquote wird in einer Bandbreite von 30% bis 40% angestrebt. Die Liquiditätsquote im Rahmen von 2% bis 5% findet sich aufgrund des aktuellen Zinsniveaus zur weiteren Renditeoptimierung am niedrigeren Ende. *abrdn* greift für den Fonds auf ein hoch qualifiziertes Team zu, das sich turnusmäßig mit sinnhaft aufgeteilten Komitees (das Investment Committee (IC) sowie das Investment Strategy Committee (ISC)) austauscht und dabei Chancen und Entwicklungen erarbeitet und kritisch analysiert.

Die Strategie der Verbindung von hochwertigen Wohnimmobilien in guten innerstädtischen Lagen mit Nachhaltigkeit und langfristigem Anlagehorizont erwies sich erfolgreich. Auf 10-Jahressicht liegt der Fonds mit 6.97% p.a. trotz gerade jüngst schwierigem Marktumfeld genau bei der ambitionierten Rendite. Bei entsprechender attraktiver Volatilität von 2.5% überzeugt die folgende Sharpe-Ratio mit 2.63. Der Fonds bietet somit ein sehr gutes Chance-Risiko-Verhältnis. Aufgrund einer etablierten Marktposition ist *abrdn Investments Deutschland AG* für viele Projektentwickler ein gesuchter Partner. Der Fonds *Städte und Wohnen* erhält die Bewertung **AAA**.

Investmentprozess

Der Fonds *Städte und Wohnen* wird von der *abrnd Investments Deutschland AG (abrnd)* gemanagt. Das Kernteam bildet ein dreiköpfiges Team aus den Fund Manager *Mihaela Ruhl*, Deputy Fund Managern *Martin Kornblueh* und *Robin Flach*. Auch nach dem Merger wird die seit Jahrzehnten bei *abrnd* bewährte teamorientierte Vorgehensweise umgesetzt. Diese gewährleistet einen effektiven Austausch, auch mit Research, Transactions, Strategy, Treasury sowie mit den, für das „Big Picture“ der Immobilienmärkte verantwortlichen Komitees.

Der Immobilien-Investmentprozess umfasst im Wesentlichen 1) Allokation, 2) Objektselektion sowie 3) das Asset Management bzw. die Bewirtschaftung der Immobilien. Die Umsetzung der Investmentstrategie erfolgt nach klaren Strukturen und aus einer Kombination von Bottom-up- und Top-down-Analyse. Während im ersten Schritt die Allokation der Immobilien auf einer Top-down-Basis bestimmt wird, um das Risiko (Beta) des Portfolios zu steuern, resultiert die Einzelobjektauswahl aus einer Bottom-up-Betrachtung heraus. Im Rahmen dessen kommt schließlich das aktive Immobilien-Management zur Generierung von Alpha zum Tragen. Nicht nur die Auswahl der Objekte durch das Fondsmanagement, sondern auch die zukünftige Bewirtschaftung erfolgt in enger Zusammenarbeit mit allen Bereichen. Auf allen drei Stufen erfolgt eine dezidierte Risikoeinschätzung.

Der Investmentprozess von *abrnd* im Immobilienbereich wird von dem Gedanken getragen, auf einen längeren Anlagehorizont (long term) hin ausgerichtet sämtliche mit einer Investition verbundenen Risiken und die sich daraus ergebenden Möglichkeiten zu analysieren und diese so zu managen, dass sich daraus wertsteigernde Effekte (value) ergeben. Der Beachtung der ESG-Kriterien (environmental, social and governance) wird dabei eine zunehmende Bedeutung beigemessen. Jedes einzelne Immobilienobjekt wird über die Zeit regelmäßig beurteilt und eingestuft („Long term hold“ und „Asset Management Long term hold“ sowie „Asset Management Short Term Hold“ sowie „Short term hold“). Das Real Estate ESG-Team aus London ist ein integraler Bestand-

teil des Investmentprozesses und unterstützt Investment Committee sowie auch Fund Manager Frau *Mihaela Ruhl* beim Fonds *Städte und Wohnen*. Zusätzlich werden ESG-Faktoren in Underwriting-Entscheidungen eingebettet, die Kauf-, Verkaufs- und Halteentscheidungen beeinflussen (ESG-Faktoren werden über Asset Conviction Tool (ACT) in Cashflow-Prognosen einbezogen).

Ein wichtiges Tool für die Durchführung des transparenten und für alle Mandate fairen Transaktionsmanagements ist die Datenbank „Propex“. Dieses Tool wird konsequent in allen Konzerneinheiten gepflegt. Die Objektüberprüfung wird anhand eines proprietären Scorecard-Systems von *abrnd* vorgenommen. Zu den definierten Standards gehören die Nahversorgung (z.B. täglicher Bedarf), die Anbindung (z.B. ÖPNV), das Umfeld des Objekts (z.B. Lagequalität, Sicherstellung medizinischer Versorgung), Freizeit & Kultur (z.B. Naherholungswert), Makro-Betrachtungen (z.B. Bevölkerungsprognose) sowie das Vorliegen bestimmter Objektkriterien (z.B. Gebäudezustand, Bewirtschaftungskosten).

Vor dem Hintergrund des speziell für institutionelle Anleger immer wichtigeren Aspektes des Einflusses von ESG-Kriterien auf die Performance hat *abrnd* ein Tool entwickelt, das „ESG Impact Dial Tool“. Mit Hilfe dieses auf eine dynamische Weiterentwicklung ausgerichteten Systems will *abrnd* zum einen eine Verbesserung der Transparenz zwischen Nachhaltigkeit und Rendite eröffnen; zum anderen dient das Tool aber auch einer engeren und interaktiven Verzahnung der eigenen Teams mit seinen Kunden/Consultants. Seit 01.11.2023 wurde die zunehmende Integration von Nachhaltigkeit auch durch Artikel 8 OffenlegungsVO für *Städte und Wohnen* unterstrichen. Zudem hat *abrnd ID* unter anderem durch die Mitgliedschaft bei der Organisation Net Zero erfolgreich verstärkte Anstrengungen in der Kommunikation nach außen unternommen, seine Nachhaltigkeitsstrategie und die konkret ergriffenen Maßnahmen beispielsweise durch ein sehr umfassendes ESG-Reporting transparent zu machen.

Qualitätsmanagement

Bezogen auf das Risikomanagement ist die *abrnd Investments Deutschland AG* in das weltweite Netz von *abrnd* integriert. Grundsätzlich wird zwischen den beiden Bereichen Business Risk und Investment Risk unterschieden, die beide im Sinne des Qualitätsmanagements auf Konzernebene integriert sind. Das Investment-Risk wird durch das globale Risk Committee (RMC), das Investment Committee sowie das Fund Controlling überwacht. Neben der Verwendung diverser Gremien findet auf Konzern-ebene 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 Investment Committee 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.

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

Team

Innerhalb des Konzerns wird großer Wert auf die grenzüberschreitende Zusammenarbeit der lokalen Teams in den verschiedenen Ländern gelegt, um regionale, lokale und internationale Expertise vollumfänglich auszunutzen. Insgesamt lebt das Investmentteam der *abrnd* dank der gelungenen Integration aller Investmenteinheiten im Bereich Immobilien auch nach dem erfolgten Merger eine

ausgeprägte Teamkultur.

Alle für den *Städte und Wohnen* im Investmentprozess involvierten 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.

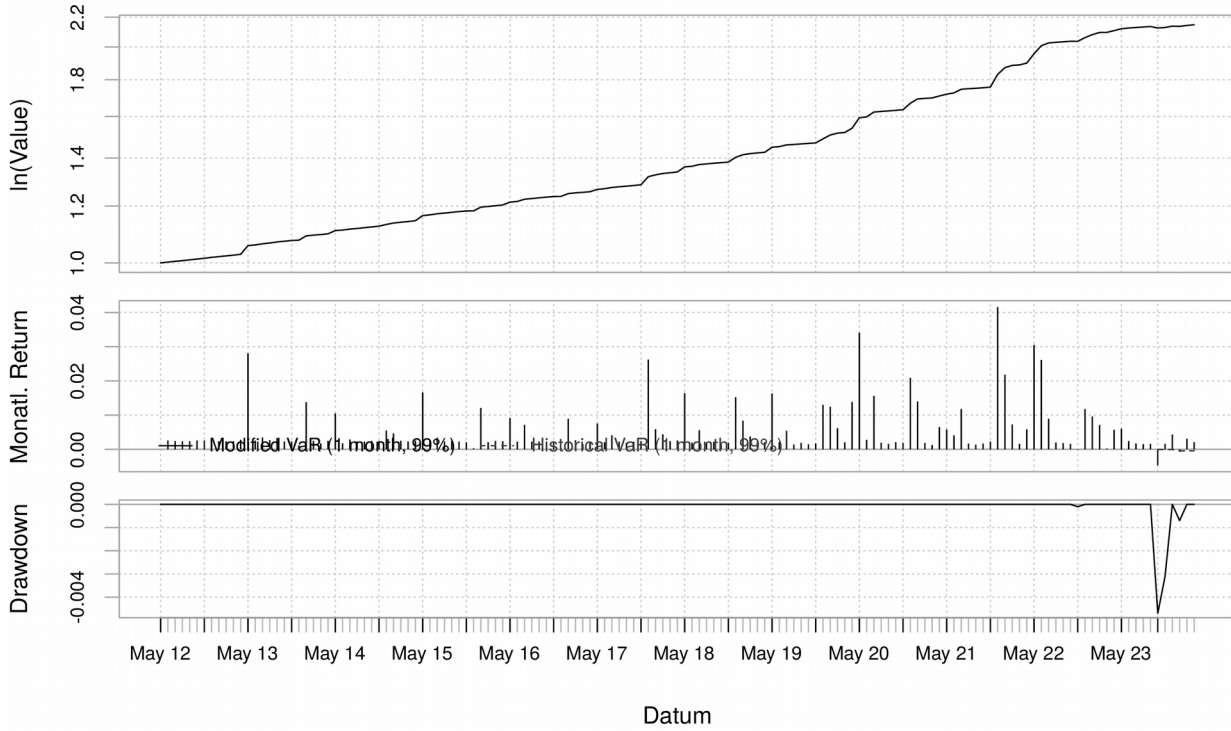
Produktgeschichte

Monatliche Returns

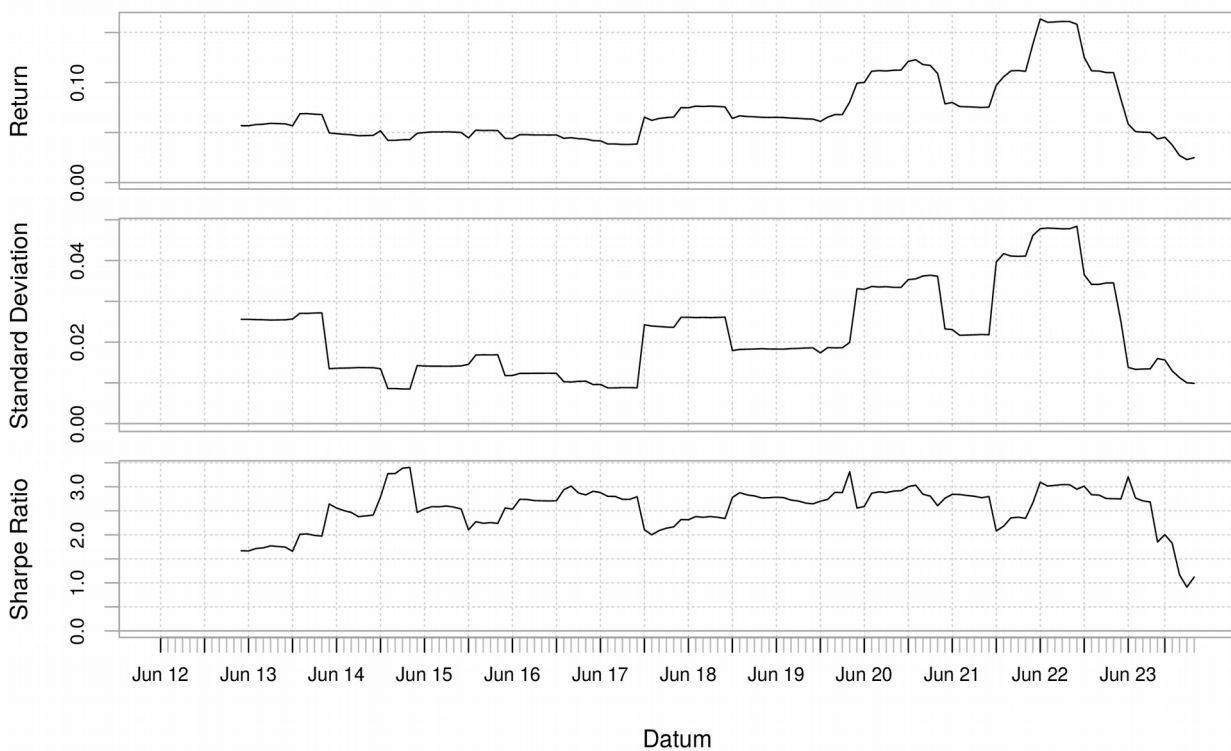
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Jan	0.5	1.2	0.9	0.6	0.8	1.2	1.4	2.2	1.0	-0.1
Feb	0.2	0.2	0.3	0.4	0.4	0.6	0.2	0.7	0.7	0.3
Mrz	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.1	0.2	0.0	0.2
Apr	0.3	0.2	0.2	0.3	0.2	1.4	0.7	0.6	0.6	-
Mai	1.7	0.9	0.8	1.6	1.6	3.4	0.6	3.1	0.6	-
Jun	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.3	0.4	2.6	0.2	-
Jul	0.3	0.7	0.4	0.6	0.5	1.6	1.2	0.9	0.2	-
Aug	0.2	0.2	0.2	0.2	0.1	0.2	0.2	0.2	0.2	-
Sep	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.1	0.2	0.2	-
Okt	0.2	0.2	0.2	0.2	0.1	0.2	0.2	0.2	-0.5	-
Nov	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	-0.0	0.2	-
Dez	0.0	0.0	2.6	1.5	1.3	2.1	4.2	1.2	0.4	-
Produkt	4.5	4.8	6.5	6.4	6.1	12.1	9.7	12.5	3.8	0.5

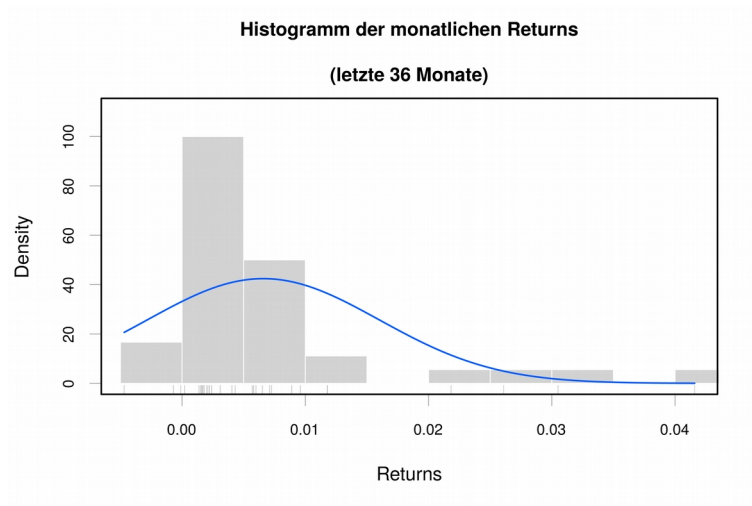
Statistik per Ende Mrz 24	1 Jahr	2 Jahre	3 Jahre	5 Jahre	7 Jahre	10 Jahre
<i>Performance (annualisiert)</i>	2.48%	6.65%	8.15%	8.58%	7.99%	6.97%
<i>Volatilität (annualisiert)</i>	0.99%	2.75%	3.26%	3.10%	2.84%	2.50%
<i>Sharpe-Ratio</i>	2.17	2.29	2.40	2.66	2.69	2.63
<i>bestes Monatsergebnis</i>	0.60%	3.05%	4.16%	4.16%	4.16%	4.16%
<i>schlechtestes Monatsergebnis</i>	-0.47%	-0.47%	-0.47%	-0.47%	-0.47%	-0.47%
<i>Median der Monatsergebnisse</i>	0.19%	0.23%	0.28%	0.23%	0.24%	0.24%
<i>bestes 12-Monatsergebnis</i>		11.00%	16.35%	16.35%	16.35%	16.35%
<i>schlechtestes 12-Monatsergebnis</i>		2.29%	2.29%	2.29%	2.29%	2.29%
<i>Median der 12-Monatsergebnisse</i>		5.01%	11.00%	10.90%	7.60%	6.52%
<i>längste Verlustphase</i>	2	2	2	2	2	2
<i>maximale Verlusthöhe</i>	-0.47%	-0.47%	-0.47%	-0.47%	-0.47%	-0.47%

Performance



Rollierende 12-Monats- Performance





Erläuterungen

TELOS Ratingskala

- AAA** Der Fonds erfüllt höchste Qualitätsstandards
- AA** Der Fonds erfüllt sehr hohe Qualitätsstandards
- A** Der Fonds erfüllt hohe Qualitätsstandards
- +/-** Differenzieren nochmals innerhalb der Ratingstufe

Das **Produktprofil** beinhaltet allgemeine Informationen zum Fonds, zur Gesellschaft sowie zum verantwortlichen Fondsmanager.

Das **Anlegerprofil** ermöglicht dem Investor einen schnellen Abgleich seiner Erwartungen mit der „offiziellen“ Einstufung des Produkts seitens der anbietenden Gesellschaft.

Der **TELOS-Kommentar** fasst die wesentlichen Erkenntnisse des Ratings zusammen und bildet damit eine wichtige Ergänzung zur Ratingnote. Die weiteren Abschnitte beinhalten deskriptive Informationen zum Investmentprozess, dem Qualitätsmanagement und dem verantwortlichen Team.

Die **Investmentcharakteristik** nennt die aus Sicht des Fondsmanagements wichtigsten externen Faktoren, welche die Wertentwicklung des Fonds beeinflussen, sowie die zentralen Größen für dessen Steuerung.

Die **Produktgeschichte** stellt die Entwicklung des Fonds im Vergleich zum Geldmarkt und gegebenenfalls zur Benchmark unter Performance- und Risikogesichtspunkten graphisch und tabellarisch dar, basierend jeweils auf den Werten zum Monatsende. Fonds- und Benchmarkdaten werden von der Fondsgesellschaft bereitgestellt.

Die **Performance** des Fonds wird auf Basis reinvestierter Preise berechnet: Ausschüttungen werden also rechnerisch umgehend in neue Fondsanteile investiert. Dadurch ist die Wertentwicklung ausschüttender und thesaurierender Fonds untereinander vergleichbar. Die Vorgehensweise entspricht der „BVI-Methode“. Orientiert sich das Fondsmanagement an einer **Benchmark**, so wird deren Entwicklung abgebildet, andernfalls wird in Abstimmung mit der Gesellschaft indikativ ein geeigneter Vergleichsindex herangezogen.

Das **Sharpe-Ratio** gibt Aufschluss über die „Mehrendite“ des Fonds gegenüber einer risikolosen Geldanlage im Verhältnis zum eingegangenen Gesamtrisiko. Die hierbei verwendete Volatilität ist die annualisierte Standardabweichung der Monatsrenditen. Als Maßstab für den risikofreien Zinssatz dienen Daten des IMF, die auf [FRED](#) veröffentlicht werden.

Der **Median der Monatsergebnisse** ist dadurch gekennzeichnet, dass jeweils die Hälfte aller im betrachteten Zeitraum aufgetretenen Monatsrenditen mindestens bzw. höchstens so groß wie dieser Wert ist. Infolgedessen

ist diese Kennzahl unempfindlicher gegenüber „Ergebnis-ausreißern“ als etwa der Mittelwert. In analoger Weise ist der **Median der 12-Monatsergebnisse** zu interpretieren. Die längste Verlustphase ist die Anzahl an Monaten, die der Fonds benötigte, um nach Verlusten den höchsten im betrachteten Zeitraum schon erreichten Stand wieder zu erreichen oder zu überschreiten; falls dies nicht gelang, ist das Periodenende maßgeblich. Entsprechend ist die **maximale Verlusthöhe** der größte Verlust, den der Fonds im betrachteten Zeitraum – ausgehend vom höchsten in dieser Periode schon erreichten Wert – erlitten hat.

Das **Jensen Alpha** misst die Beta-adjustierte (siehe Beta) Outperformance des Fonds gegenüber der Benchmark und wird mittels monatlicher Renditen berechnet. Ein positiver Wert ist ein möglicher Hinweis auf die Erzeugung von Mehrwert durch das Fondsmanagement.

Beta ist ein Maß für das Marktrisiko des Fonds. Das Beta ist normalerweise größer (kleiner) als eins, wenn der Fonds volatil (weniger volatil) als die Benchmark ist.

R² ist das Quadrat der Korrelation (siehe Korrelation). Es ist ein Qualitätsmaß dafür, wie gut sich die Fonds Erträge als lineare Funktion der Markterträge beschreiben lassen. Der Wert liegt zwischen 0 (schlecht) und 1 (gut).

Die **Korrelation** ist ein Maß dafür, wie sich der Fonds und der Markt im Verhältnis zueinander bewegen. Die Korrelation liegt zwischen -1 und +1. Die extremen Werte, d.h. -1/+1 deuten darauf hin, dass sich der Fonds und der Markt immer im Gleichschritt bewegen, -1 in entgegengesetzte Richtungen, +1 in die gleiche Richtung. 0 bedeutet, es gibt keine eindeutige Beziehung.

Der **Tracking Error** ist die Standardabweichung der Differenzen zwischen Fonds und Benchmark-Rendite. Je niedriger der Tracking Error ist, desto genauer folgt das Portfolio dem Index.

Das **Active Premium** (oder *Excess Return*) misst die Out-/Underperformance eines Fonds im Vergleich zu seiner Benchmark.

Das **Information Ratio** ist das Active Premium geteilt durch den Tracking Error. Je höher das Information-Ratio, desto höher ist das Active Premium des Fonds, bei gegebenem gleichen Risiko.

Das **Treynor Ratio** ist die Überschussrendite gegenüber einer risikolosen Geldanlage geteilt durch das Beta. Das Treynor-Ratio misst also die Beta-adjustierte Outperformance gegenüber einer risikolosen Geldanlage.

Alle Rechte vorbehalten. Dieser Rating Report beruht auf Fakten und Informationen, deren Quellen wir für zuverlässig halten, ohne jedoch deren Richtigkeit und/oder Vollständigkeit garantieren zu können. TELOS GmbH übernimmt keine Haftung für Verluste oder Schäden aufgrund von fehlerhaften Angaben oder vorgenommenen Wertungen. Weder die dargestellten Kennzahlen noch die bisherige Wertentwicklung ermöglichen eine Prognose für die Zukunft. Es kann nicht zugesichert werden, dass die Ziele der Anlagepolitik tatsächlich erreicht werden. Ratings und Einschätzungen können sich ändern und sollten nicht alleinige Grundlage für Investmententscheidungen sein. Das Fondsrating stellt kein Angebot und keine Empfehlung oder Aufforderung zum Kauf dar. Die aktuelle Version dieses Reports finden Sie auf unserer [Webseite](#).



AAA
04/2024

Städte und Wohnen

Kontakt

TELOS GmbH
Biebricher Allee 103
D-65187 Wiesbaden
www.telos-rating.de

Telefon: +49-611-9742-100
Telefax: +49-611-9742-200
E-Mail: tfr@telos-rating.de