



AAA (Ausblick: AAA+)
09/2020
Immobilien Investmentprozess Rating



AAA
09/2020
ESG-Rating Immobilien Investmentprozess

Profil	
Investmentansatz	Aberdeen Standard Immobilien Investmentprozess inkl. ESG-Rating
Volumen	Volumen der Spezialfonds und Mandate in Deutschland ~ 6,8 Mrd.€ (Stand: 31.05.2020)
Gesellschaft	Aberdeen Standard Investments Deutschland AG (ASID)
Internet	www.aberdeenstandard.de
Anlegerprofil	
Anlagehorizont	langfristig (7-10 Jahre)
Risikoklasse	mittel
Renditeerwartung	Werterhalt, grundsätzlich individuell vereinbartes Renditeziel
Verlusttoleranz	(kurzfristige) Verluste sind möglich

TELOS-Kommentar

Im Jahr 2020 hat sich die Aberdeen Standard Investments Deutschland AG (ASID) zum achten Male dem Folgeratingprozess durch die TELOS GmbH unterzogen. Seit der letzten Ratinganalyse und Bewertung im September 2019 – hierzu liegt der letzte Rating-Report aus 09/2019 vor – hat sich ASID sehr dynamisch weiterentwickelt; dies gelang dem Haus auch in dem schwierigen Marktumfeld seit Ausbruch der Corona-Pandemie und den damit einher gehenden Kapitalmarkt- und gesamtwirtschaftlichen Turbulenzen im März 2020. Dieser positive Wachstumspfad ging einher mit organisatorischen Anpassungen sowohl auf Konzernebene wie auch in direktem Zusammenhang mit der deutschen Einheit ASID. In dem vorliegenden Rating-Report werden die ergriffenen Maßnahmen auch unter Berücksichtigung der Umstände rund um Covid-19 umfassend analysiert.

Darüber hinaus wurde über das auf den Immobilien-Investmentprozess konzentrierte Rating hinaus die Expertise von ASID im ESG-/Nachhaltigkeits-Sektor untersucht. Insbesondere wurden die aktuellen Entwicklungen der letzten 12 Monate im Hinblick auf die Einhaltung von Nachhaltigkeits-(ESG-)Kriterien im Investmentprozess inklusive des Asset Managements sowohl in organisatorischer Hinsicht wie auch in Bezug auf die einzelnen Portfolios begutachtet.

Der Aberdeen Standard Investments (ASI) Immobilien-Investmentprozess wird von der Aberdeen Standard Investments Deutschland AG (ASID) angewandt, die zu den führenden Immobilienmanagern in Deutschland zählt.

ASID ist Teil der globalen Standard Life Aberdeen-Gruppe. 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 Aberdeen plc), der über die letzten zwölf Monate organisatorisch sowie 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 50 Mrd.€ unter den zehn größten Immobilien-Asset-Managern.

Ein wesentlicher Erfolgsfaktor für den kontinuierlichen Ausbau des Geschäftsvolumens und das stetige Wachstum ist darin zu sehen, dass der Immobilien-Investmentprozess und damit das Portfoliomanagement in seinen essentiellen Strukturen in seiner bewährten Form unverändert fortgeführt und weiterentwickelt wurde. Soweit noch systemseitige Anpassungen, u.a. im ESG-Bereich, vorzunehmen waren, wurden diese konsequent im Laufe des letzten Jahres umgesetzt und erfolgreich abgeschlossen.

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. Diese erfolgte einerseits auf internationaler Ebene und führte andererseits zu einer organisatorischen Anpassung bei ASID, die in diesem Zuge mit deutlich mehr Kompetenzen ausgestattet wurde.

Waren die Zuständigkeiten bislang eher regional ausgerichtet und damit dezentralisiert, so fußt die



AAA (Ausblick: AAA+) 09/2020 Immobilien Investment- prozess Rating

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 ASI-Gruppe die Zuständigkeit für das „Asset Management“.

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.

Auf der internationalen Ebene ging dieser Anpassungsprozess einher mit der Loslösung der ursprünglich eingeführten Doppelspitze und der Berufung von Neil Slater als alleinigem Global Head of Real Estate.

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 der ASI eingebunden worden und kann so entsprechend auch an prominenter Stelle die Interessen des Hauses platzieren und vertreten.

Der Prozess der Zusammenführung der Real Estate-Produktpaletten beider Häuser, von Aberdeen und Standard Life ist nicht zuletzt vor dem Hintergrund der großen Nähe der Unternehmenskulturen sowohl in geographischer wie auch in sektoraler Hinsicht erfolgreich abgeschlossen worden. Der stabile Investmentprozess bietet die Grundlage für das Management sämtlicher Immobilienmandate der ASID. Diesem Rating Report liegt ausschließlich der auf Immobilien spezialisierte Investmentprozess der in Deutschland aktiven Aberdeen Standard Investments Deutschland AG (ASID) zugrunde.



AAA 09/2020 ESG-Rating Immobilien Investmentprozess

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 (09/2019) zusätzliche Dynamik gewonnen und betrifft heute alle institutionellen Anlegergruppen, teils aus eigener Überzeugung, teils auch aus regulatorischen Erwägungen, heraus. 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 – 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 ASI 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“. Ein klarer Beleg für die konsequente Umsetzung des Nachhaltigkeitsansatzes innerhalb von ASI nicht



AAA (Ausblick: AAA+)
09/2020
Immobilien Investmentprozess Rating



AAA
09/2020
ESG-Rating Immobilien Investmentprozess

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. ASI gehört damit zu den Vorreitern im Bereich Nachhaltigkeit. Strategisch strebt der Konzern eine Marktführerrolle an.

Alle Prozessschritte der Allokation, der Selektion, des Asset Managements sowie sämtlicher qualitativer und quantitativer Kontrollen sind im Rahmen des Investmentprozesses konzernweit definiert und werden einheitlich umgesetzt. Ein besonderes Augenmerk wird im Investmentprozess auf die Entscheidungsfindung im Team-Ansatz gelegt. Sämtliche Schritte des Investmentprozesses, wie An- und Verkäufe von Immobilien und auch die Konstruktion des Portfolios, erfolgen nach diesem Prinzip. Zusätzlich führt die weitreichende lokale Präsenz von ASI 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 ASI-Investmentprozess fußt auf einer Kombination aus Bottom-up- und Top-down-Betrachtung und profitiert dabei vom eigenen Immobilien-Research des gesamten Konzerns, von der lokalen Präsenz in den verschiedenen Immobilienmärkten sowie vom aktiven Immobilienmanagement der ASID. Die über das letzte Jahr erfolgte Konzentration der Zuständigkeiten sowie die Ausrichtung auf die fachbezogene Zentralisierung der Kompetenzen im Kontext mit der globalen Präsenz verschafft ASI auf nahezu allen relevanten Immobilienmärkten im aktuell nicht leichten Kapitalmarktumfeld einen zusätzlichen Wettbewerbsvorteil gegenüber den meisten Mitbewerbern. Aus dieser Position der Stärke heraus bietet ASI über die gesamte Wertschöpfungskette hinweg ein umfangreiches Angebot individuell auf die

Anforderungen des Investors hin zugeschnittener Investmentlösungen und diverse Serviceleistungen im Immobilienbereich.

Für institutionelle Investoren bietet ASI 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.

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 einem 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 nehmen im Strategic Plan auch im Vergleich zu der Dokumentation anlässlich des Vorjahres-Ratings mehr Raum ein. Diese Entwicklung ist vor dem Hintergrund der zunehmenden Nachfrage institutioneller Kunden sowie der internen Schwerpunktlegung bei ASI/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, fachlich ausgerichtete,



AAA (Ausblick: AAA+) 09/2020 Immobilien Investment- prozess Rating

organisatorische Neuausrichtung angepasst. Die ASI-Gruppe verfügt künftig nicht mehr über verschiedene, regional dominierte, ICs, sondern verfolgt auch hier mehr eine fachlich orientierte Strategie.

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. Dieses Investitionsvehikel soll künftig stärker zum Einsatz kommen.

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.

Im Zuge dieser engen Einbindung in den Konzern und auf Basis des erfolgreichen Ausbaus der Assets unter Management verfolgt ASID eine klare Vorwärtsstrategie, die auch künftig auf weiteres Wachstum nach AuM setzt. Nicht nur im Verlaufe des Jahres 2019, sondern insbesondere in dem Corona-bedingt anspruchsvollen Umfeld seit März 2020 konnte ASID seine Stärke zeigen. Gemessen nach dem Net Asset Value (NAV) konnte ASID das Wachstum an Assets um weitere 0,5 Mrd. € auf 4,74 Mrd. € steigern; der Total GAV (Gross Asset Value, d.h. inklusive Liquidität sowie zusätzlich finalisierter Transaktionen) nahm sogar um 1,0 Mrd. € auf 7,67 Mrd. € zu. In den kommenden 5 Jahren strebt ASID eine Verdoppelung seiner Assets im RE Bereich (auf ca. 14 Mrd. €) an.

Die Ausweitung des Geschäftsvolumens soll in starkem Maße aus den Bestandsfonds und-mandaten erfolgen, zugleich aber auch aus der Gewinnung neuer institutioneller Mandate sowie zudem aus geplanten Neuauflagen innovativer Immobilienfonds. Dabei sieht ASID nach wie vor den Schwerpunkt der Immobilienfonds bei der Nutzungsart „Wohnen“.

Die aktuelle Erweiterung der Vorstandsressorts mit einer Verbreiterung der Ressortverantwortlichkeiten



AAA 09/2020 ESG-Rating Immobilien Investmentprozess

ist insoweit als konsequenter Schritt im Hinblick auf die eingeschlagene Wachstumsstrategie anzusehen.

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 (ASI) 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, die aufgrund der strategisch ergriffenen organisatorischen Maßnahmen und der realistischen Wachstumsprognosen mit dem Ausblick „AAA+“ versehen wird. **Gesamtnote: AAA / Ausblick: AAA+“.**

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



AAA (Ausblick: AAA+)
09/2020
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2020
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Organisation

Mit insgesamt überwiegend für institutionelle Investoren verwalteten Assets von rund 574 Mrd. € zählt Standard Life Aberdeen PLC nach der vor drei Jahren als „merger under equals“ erfolgreich durchgeführten Fusion zwischen Aberdeen Asset Management PLC und Standard Life heute zu einem der größten börsennotierten, bankenunabhängigen Asset Manager in Europa.

Von den rund 574 Mrd. € AuM entfallen etwa 50 Mrd. € auf den Bereich Immobilien. Damit hat sich ASI im Bereich Immobilien-Portfoliomanagement, das den Gegenstand dieses Ratinguniversum bildet, in Europa bereits als einer der drei größten Immobilien-Asset Manager etabliert. Weltweit rangiert die Gruppe unter den zehn größten Immobilien-Asset Managern.

Das vorige Jahr 2019 sowie die Entwicklungen im Jahr 2020 haben im Bereich Immobilien nicht nur im Konzern, sondern im Besonderen auch in Bezug auf die deutsche Einheit ASID, zu einer zusätzlichen Dynamik geführt.

Ausschlaggebend für die dynamische Entwicklung waren verschiedene strategische Maßnahmen, die bereits konsequent umgesetzt wurden.

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. Neil Slater als Global Head of Real Estate löste die ursprüngliche Doppelspitze ab, die der Fusion von Aberdeen Asset Management und Standard Life Rechnung trug. Auf den nächsten Ebenen wurden die Kompetenzen gestrafft und neu ausgerichtet.

Die bislang verfolgte regionale und damit dezentralisierte Ansatz wurde durch eine nunmehr Ressort- und fachbezogene Zuordnung ersetzt.

So hat beispielsweise Fabian Klingler als Vorstand und neuer stellvertretender Vorstandsvorsitzender der ASID in der neuen Struktur die Verantwortung für den Bereich Wohnen (Residential) für die gesamte Gruppe übernommen. 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 neuem

Vorstandsmitglied bei ASID innerhalb der gesamten ASI-Gruppe die Verantwortung für den Bereich Asset Management übertragen. Marc Pamin, ebenfalls neu im Vorstand, ist als Deputy Head of Residential gleichfalls in konzernweiter Verantwortung eingebunden. Zusammen mit Ralf Köhler, Head of Private Markets and Real Estate Structuring, der bereits seit einigen Jahren auf Konzernseite den Finanzierungsbereich leitet, tragen Mitglieder der ASID heute an drei wichtigen Schaltstellen Verantwortung auf internationaler (Konzern-)Ebene.

Mit dieser zusätzlichen Ausstattung an Kompetenzen ist die deutsche Einheit sehr eng an die oberste Führungsspitze der ASI angebunden worden und kann entsprechend auch an prominenter Stelle 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 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 dass zum Beispiel die in Deutschland ansässigen Vorstände und deren Mitarbeiter die deutschen Kunden umfassend betreuen.

Auf Basis der ergriffenen und konsequent umgesetzten Maßnahmen innerhalb der Neuausrichtung des Hauses strebt ASID auf den deutschen Markt bezogen die Marktführerschaft im Segment Neubau Wohnen an. Entsprechend sollen die AUM im Real Estate Bereich von dem aktuell bereits hohen Niveau auch künftig konsequent ausgebaut und innerhalb der kommenden fünf Jahre verdoppelt werden.



AAA (Ausblick: AAA+) 09/2020 Immobilien Investment- prozess Rating

Dieser hohe Anspruch muss auch vor dem Hintergrund des derzeitigen niedrigen Zinsniveaus gesehen werden, das insbesondere institutionellen Investoren kaum „traditionelle“ Anlagemöglichkeiten bietet, 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.

Während beispielsweise die Attraktivität von Immobilien wie Hotels oder zum Teil auch im



AAA 09/2020 ESG-Rating Immobilien Investmentprozess

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.

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. ASID profitiert hier von seiner langjährigen Erfahrung unter anderem im Sektor Wohnen mit einem gefestigten Partner-Netzwerk. 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. Als attraktive Nutzungsart und weitergehende Opportunität wird vor dem Hintergrund des derzeitigen Marktumfeldes auch der Bereich Logistik eingestuft.

Durch die strukturelle Neuausrichtung hin zu Ressortzuständigkeiten wurden die Verantwortungsbereiche auf Vorstandsebene breiter aufgestellt und dem gestiegenen Volumen der von Seiten ASID gemanagten Immobilienfonds angepasst.

Neben Prof. Dr. Hartmut Leser, der als Vorstandsvorsitzender hauptamtlich das Ressort Business Development verantwortet, und Fabian Klingler, der für das Fondsmanagement der regulierten Fondsprodukte zuständig zeichnet, sind Mitte des Jahres 2020 zwei neue Vorstandsmitglieder berufen worden. Marc Pamin trägt die Verantwortung im Fondsmanagement für die in Luxemburg und anderen europäischen Ländern aufgelegten Immobilienfonds; Bernd Bechheim hat gruppenübergreifend das Asset Management übernommen und zeichnet für die Projektentwicklung zuständig.

Dem Ressort von Fabian Klingler ist auch der Bereich „Private Markets and Real Estate Structuring“ zugeordnet, der institutionellen Anlegern



AAA (Ausblick: AAA+) 09/2020 Immobilien Investment- prozess Rating



AAA 09/2020 ESG-Rating Immobilien Investmentprozess

seit nunmehr gut zwei Jahren in einem umfassenderen, holistischen Verständnis kundenbezogene, produktorientierte und steueroptimierte Lösungen anzubieten vermag. Das Angebot eines solchen ganzheitlichen Verständnisses mit hohem Know-how-Transfer bereits in der Strukturierungsphase eines Immobilienfonds wird für institutionelle Anleger bei der Suche nach dem richtigen Partner auch aufgrund des zunehmenden Wettbewerb in der Immobilienbranche immer mehr zum entscheidenden Auswahlkriterium.

Innerhalb des ASI-Konzerns mit rund 50 Mrd. € AuM im Real Estate-Sektor liegt der Schwerpunkt bedingt durch die Unternehmenshistorie auf UK mit zusammengekommen knapp 30 Mrd. € AuM. Gut 13 Mrd. € sind dem Bereich Kontinentaleuropa (inklusive Skandinavien) zuzurechnen. Weltweit werden etwa 1.600 Immobilien verwaltet.

Insgesamt werden im Immobilienbereich in der neuen Gruppe 250 Investmentprofis im Bereich Immobilien eingesetzt. Dies entspricht in etwa dem Vorjahresniveau.

Die Assets under Management der in Deutschland gemanagten Immobilienfonds (inklusive Liquidität, GAV) der ASID liegen bei über 6,8 Mrd. €, was einer Steigerung von 0,8 Mrd. € oder 13,3 % entspricht. Sämtliche Fondsprodukte der ASID konnten die Assets im Verlauf der letzten zwölf Monate steigern.

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 auf 9 Mrd. € zu.

Das Immobilienmanagement kann im Rahmen der deutschen ASID auf eine Historie von mehreren Jahrzehnten zurückschauen. Neben der lokalen Präsenz im deutschen Markt ist ASI an 40 Standorten weltweit vertreten, davon 25 mit Fonds- und Assetmanagement-Einheiten.

Bereits seit mehreren Jahren beschäftigt sich Aberdeen Standard Investments 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. ASI hat damit den Gedanken der „Nachhaltigkeit“ frühzeitig aktiv aufgegriffen, der in den letzten Jahren von verschiedenen Institutionen sowie insbesondere auch von Seiten institutioneller Anleger (Kirchen, Stiftungen, Altersvorsorge-Einrichtungen) zunehmend von Asset Managern eingefordert wird. ASI 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 Strategie in dem Sinne weiter entwickelt, dass neben der ohnehin bereits seit langem gepflegten Berücksichtigung von ökologischen Kriterien, also dem „E“ innerhalb von ESG, nunmehr auch die sozialen Aspekte („S“ innerhalb ESG) in stärkerem Maße Berücksichtigung finden sollen (zum Beispiel: studentisches Wohnen oder altersgerechte Wohnanlagen).

Die hinter der Integration des Nachhaltigkeits-Managements stehende Investmentphilosophie generiert aus Sicht von ASI 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. ASI 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 ASI eine Reihe von konkreten Maßnahmen ergriffen. Dazu gehört unter anderem die durchgängige Berücksichtigung des Nachhaltigkeitsaspektes im Rahmen des Investmentprozesses, der auch von Seiten der Mitarbeiter gelebt wird. Hierauf wird im Kapitel „Investmentprozess“ noch detailliert eingegangen. Zudem ist 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



AAA (Ausblick: AAA+) 09/2020 Immobilien Investment- prozess Rating

maßgebende Organisation und Bewertungsinstitution für die Einhaltung von Nachhaltigkeitskriterien im Immobiliensektor. ASI 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 ASI 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.

ASI 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 ASI 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 ASI 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 einen eigenen Nachhaltigkeits-Report.

Des Weiteren hat ASI 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. Das europäische Responsible Property Investment Committee wird von Dan Grandage geleitet. Dieses Komitee bildet die Klammer zwischen den



AAA 09/2020 ESG-Rating Immobilien Investmentprozess

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 ASI ein deutliches Zeichen gesetzt, welche hohe Bedeutung ESG für die gesamte Gruppe einnimmt. Als Head of ESG ist Dan Grandage unmittelbar einem der drei Bereiche unterhalb des Global Head of Real Estate, Neil Slater, nämlich der Einheit „RE Investment Strategy“, zugeordnet.

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 Standard Life Aberdeen 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 ASI 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



AAA (Ausblick: AAA+) 09/2020 Immobilien Investment- prozess Rating

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 ASI 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 lokaler Ebene vermag ASID seinen Kunden ESG-bezogene Dokumentationen zur Verfügung zu stellen. ASID kann jedoch noch kein standardisiertes Kunden-Reporting im Bereich ESG anbieten. Aufgrund der oftmals individuellen, sehr differenzierten, Anforderungen der institutionellen Anleger werden die Reportings entsprechend individuell für die Einzel-Investoren zusammengestellt. Darüber hinaus nehmen Aspekte um das Thema ESG einen immer breiteren Raum in den regelmäßigen Reports der ASID, so im Strategic Plan oder in den Unterlagen für die Sitzungen des Anlageausschusses, ein. ASID ist in der Lage, den Investoren jegliche Informationen zur Nachhaltigkeit der Objekte sowie auf Fondsebene bereit zu stellen. Auch werden heute noch intensiver als beim letzten Rating die getroffenen ESG Maßnahmen kenntlich gemacht (sog. Flagging).

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 der ASI als Experte für Immobilieninvestments in Deutschland und Pan-Europa.

Assetklassenübergreifend betreut ASID etwa 30 Mrd. € und zählt damit zu den drei größten ausländischen Asset Managern bezogen auf den deutschen Markt. ASI ist zweitgrößter europäische



AAA 09/2020 ESG-Rating Immobilien Investmentprozess

Immobilienmanager. 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



AAA (Ausblick: AAA+)
09/2020
Immobilien Investmentprozess Rating



AAA
09/2020
ESG-Rating Immobilien Investmentprozess

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 Total GAV gegenüber dem Vorjahr um knapp 60 % bzw. 30 % 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.

ASI 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 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.

Bei der Auswahl externer Partner und Dienstleister 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. 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. 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 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 verstärkten 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



AAA (Ausblick: AAA+)
09/2020
Immobilien Investmentprozess Rating



AAA
09/2020
ESG-Rating Immobilien Investmentprozess

aufgrund eines hervorragenden Netzwerkes z.B. von Projektentwicklern und Bauträgern und seiner klar definierten Einbeziehung von ESG-Kriterien.

Darüber hinaus sieht ASID aktuell weiterhin Investitionschancen im Rahmen der Umwandlung innerstädtischer Militär-, Bahn- und Industrieflächen in Wohngebiete. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund der weiterhin historisch niedrigen Zinsen für Anleihen hat - nach Meinung der ASID- Geschäftsführung - ein verlässlicher Cashflow aus Wohnimmobilien einen besonderen Charme für Investoren.

Der ausschließlich in Deutschland investierende „Aberdeen Standard German Urbanisation Property Fund“ konzentriert sich auf innerstädtische Wohnimmobilien mit Beimischung urban erforderlicher gewerblicher Segmente. Geografisch stehen Städte und Regionen mit Wachstumspotenzial im Fokus. Gerade die Mischung von gewerblichen Einheiten und Wohneinheiten im urbanen Kontext ist Zielsetzung des Aberdeen 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 auch nach der Fusion zwischen Aberdeen und Standard Life vor drei Jahren konsequent weiterverfolgt und weiterentwickelt. Insbesondere der teamorientierte Ansatz und die klare Trennung der verschiedenen Zuständigkeiten der Bereiche Fondsmanagement,

Research, Transaktionen und Asset Management bilden einen ganz 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 Assetmanagement werden vorstandsseitig und gruppenübergreifend von Fabian Klingler (Verantwortung im Konzern für das Wohnimmobiliengeschäft) sowie Bernd Bechheim (weltweites Assetmanagement) 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 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 Einzelobjekt-Auswahl aus einer Bottom-up-Betrachtung heraus. Im Rahmen der Einzelobjektauswahl kommt schließlich das aktive Immobilien-Management zur Generierung von Alpha zum Tragen. Nicht nur die Auswahl der Objekte durch das Fondsmanagement, sondern auch die zukünftige Bewirtschaftung erfolgt in enger Zusammenarbeit mit allen Bereichen.

Auf allen drei Stufen erfolgt eine dezidierte Risikoeinschätzung. Gerade in dem aktuell niedrigen Zinsumfeld und dem damit einhergehenden Anstieg der Immobilienpreise (insbesondere in attraktiven Lagen in Großstädten) kann ASID seine strategisch von Beginn an praktizierte Stärke ausspielen, bereits sehr frühzeitig in der Projektrealisierung Risiken richtig einzuschätzen und in dem Portfolio zu steuern bzw. zu minimieren. In der konkreten Umsetzung bedeutet dies 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 zu setzen. Immobilien im Bereich Einzelhandel, Gewerbe oder Hotels werden im jetzigen Umfeld als weniger attraktiv eingeschätzt. Grundsätzlich wird der



AAA (Ausblick: AAA+) 09/2020 Immobilien Investment- prozess Rating



AAA 09/2020 ESG-Rating Immobilien Investmentprozess

Prozess auf pragmatische und stringente Weise umgesetzt.

Zusätzlich findet während des Investmentprozesses die Integration verschiedener Gremien zur Kontrolle und Legitimation einzelner Prozessschritte Berücksichtigung. Auf Objektebene zeichnen zwei Komitees, das ASI Direct Real Estate Investment Committee (IC) sowie das ASI 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 ressortbezogen ausgerichtete, Neuausrichtung angepasst. Die ASI-Gruppe verfügt künftig nicht mehr über verschiedene, regional dominierte ICs, sondern verfolgt auch hier eine thematisch-fachlich orientierte Strategie. Damit hält ASI grundsätzlich 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.

Die Mitglieder des ISC werden vom sog. Leadership Team, bestehend aus der Führungsspitze im Bereich Real Estate, nämlich dem Head of RE, Neil Slater, Andrew Creighton als Head of RE Investment 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. Der nachfolgenden 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 gegenüber dem Vorjahr leicht verändert. In den sog. „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 als Global Head of Real Estate, Andrew Creighton in seiner Funktion als Head of RE Investment Management sowie Anne Breen als 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 Vergleich zum Vorjahr 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 bzw. in den 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. Auch die Abteilung „Private Markets & RE Structuring“ (vormals: Treasury“), der eine wesentliche Aufgabe bei Finanzierungsmaßnahmen zukommt, ist in dem IC vertreten.



AAA (Ausblick: AAA+)
09/2020
Immobilien Investmentprozess Rating



AAA
09/2020
ESG-Rating Immobilien Investmentprozess

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 heute vermehrt Mitarbeiter aus dem Bereich ESG aktiv eingebunden.

Der oberste Nachhaltigkeitsbeauftragte für Immobilien und inzwischen auch als Head of ESG für alle Private Markets Assetklassen der ASI-Gruppe Zuständige, Dan Grandage, ist „Voting member“, also

eingebundenen Bereiche weisen eine sehr hohe Konstanz bei zu vernachlässigender Fluktuation auf.

Auf internationaler Ebene hat sich die Immobilieneinheit gegenüber dem letzten Jahr bei rund 250 Fachkräften stabilisiert. 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. Auch die deutsche ASID erwies sich in ihrer personellen Struktur mit rund 100 Mitarbeitern insgesamt und alleine 70 im Immobilienbereich als ausgesprochen stabil.

Das über die letzten zwölf Monate nochmal deutlich

INVESTMENT STRATEGY COMMITTEE MEMBERS			
Office	Name	Role	Title
Edinburgh	Anne Breen	Chair	Head of Investment Strategy
Edinburgh	Neil Slater	Voting Member/ Alternate Chair	Global Head of Real Estate & Deputy Head of Private Markets
London	Andrew Creighton	Voting Member/ Alternate Chair	Head of Investment Management
Edinburgh	Paolo Alonzi	Voting Member/ Alternate Chair	Head of Real Estate Business Management, Operations, Finance & Structuring
Edinburgh	David Hedalen	Voting Member/ Alternate Chair	Head of UK & European Investment Strategy
Edinburgh	Cameron Murray	Voting Member	Head of Core Plus Funds
Edinburgh	Nick Ireland	Voting Member	Head of Core Funds
Singapore	John Lee	Voting Member	Head of Value Add Funds
Frankfurt	Fabian Klingler	Voting Member	Head of Residential Funds
London	Robert Cass	Voting Member	Head of Transactions
Frankfurt	Bernd Bechheim	Voting Member	Head of Asset Management
London	Simon Moscow	Voting Member	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-Alv	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
Edinburgh	John Brophy	Voting Member	Head of Development & Building Services
Singapore	Min-Chow Sai	Voting Member	Head of Asia Pacific & NA Investment Research
Oslo	Thomas Wolff	Voting Member	Head of Direct Real Estate Nordics
Edinburgh	Tessa Allan	Voting Member	Head of Private Markets Structuring & Finance
London	Dan Grandage	Voting Member	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 & Structuring EMEA

Abb. 1 „Zusammensetzung des IC Teams“

stimmberechtigtes Mitglied, im ISC.

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, das Treasury, das Asset Management, das Transaktionsteam sowie das Fonds-Controlling und die Rechtsabteilung und die Steuerexperten involviert. Die in den Investmentprozess

angestiegen Geschäftsvolumen über praktisch 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 Aufstellungen auf der obersten Führungsebene der ASID. Vor diesem Hintergrund war die organisatorische Erweiterung unmittelbar auf Ebene des Bereichs Fondsmanagement nur konsequent. Die Verantwortung für das Fondsmanagement wurde



AAA (Ausblick: AAA+) 09/2020 Immobilien Investment- prozess Rating

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 strategische Management von umweltbezogenen und sozialen Aspekten wird bei ASID unter dem Terminus „Responsible Property Investment“ (RPI) zusammengefasst, 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 sind 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
- Stringente Beachtung aufsichtsrechtlicher sowie compliance-bezogener Regelungen
- Die Übernahme einer führenden Rolle im Markt, um best-practice bei der Umsetzung



AAA 09/2020 ESG-Rating Immobilien Investmentprozess

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.

Entsprechende Klauseln zur Unterstützung der Beachtung nachhaltigen Managements haben auch in zugrunde liegende vertragliche Vereinbarungen Eingang gefunden. ASID hat diese vier Grundsätze mit konkreten Zielen verbunden, so zum Beispiel die Reduzierung des Wasserbrauchs, 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 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 sich bereits in der Testphase befindendes Tool, das sog. „Sustainable Energy Management Program“. Dieses Programm soll in Verbindung mit dem bereits bestehenden ESG Scoring-System der ASID nicht nur die Erfassung der Verbrauchsdaten sicher stellen, 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 Ansprüchen auch in der Relation von Rendite zu ESG gerecht werden. Damit will ASID auch dem deutlich zunehmenden Anspruch seitens der Mieter –



AAA (Ausblick: AAA+)
09/2020
Immobilien Investmentprozess Rating



AAA
09/2020
ESG-Rating Immobilien Investmentprozess

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 im Sinne einer Attributionsanalyse fragen.



Abb. 2 „Investmentprozess“

Investmentprozess im Detail

Der Investmentprozess hat sich in seiner bewährten und stabilen Struktur gegenüber dem Vorjahr nach dem Zusammenschluss von Aberdeen und Standard Life vor drei Jahren endgültig gefestigt. Dies unterlegen auch nochmal die aktuellsten Entscheidungen, zum einen die Ressortzuständigkeiten der ASID auch im Portfoliomanagement breiter anzulegen, sowie insbesondere der Umstand, dass verschiedene Vorstandsmitglieder der ASID konzernweite Verantwortung auch im Fonds- und Asset Management übertragen bekommen haben. Damit konnte der „merger under equals“ zwischen Aberdeen und Standard Life auch im Bereich Real Estate innerhalb eines sehr kurzen Zeitraumes im Sinne eines Zusammenschlusses des „Besten zweier Welten“ sowie einer weiteren Verstärkung im Bereich Fondsmanagement durch die Zusammenführung beider Fondsmanagement-Teams erfolgreich abgeschlossen werden. Es handelte sich insoweit um einen idealtypischen Harmonisierungsprozess zum einen in regionaler Hinsicht sowie auch in Bezug auf die Expertise beider Häuser bei speziellen Immobilienarten, wie etwa dem Thema „Wohnen“ bei Aberdeen.

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 allokiieren.

ASID folgt weiterhin dem Ansatz, dass dem hauptverantwortlichen Fondsmanager („Senior“) immer ein „Deputy“ als Vertreter und verlängerter Arm zu dem jeweiligen Immobilienfonds an die Seite gestellt wird. Dabei wird insbesondere dem Gedanken Rechnung getragen, dass immer ein verantwortlicher Fondsmanager im Team über eine ausgewiesene Expertise und Know-how „vor Ort“, also auf lokaler Ebene, verfügt. Damit folgt ASID konsequent dem bereits über Jahrzehnte gepflegten Anspruch „people on the ground“ in seiner Investmentphilosophie. Die Interviews haben deutlich gemacht, dass, soweit Stellen etwa im Deputy-Bereich noch zu besetzen sind, dies sehr zeitnah umgesetzt wird, sodass die weitere Entwicklung künftig klar auf eine konsequente Vorwärtsstrategie hin ausgerichtet ist. Das Fondsmanagement der ASID ist im Vergleich zum Vorjahr absolut stabil geblieben.

Die dynamische Fortentwicklung bei ASID zeigt sich eindrucksvoll an dem Wachstum der AUM in den einzelnen Immobilienfonds.

Die für institutionelle Anleger aufgelegten Spezialfonds weisen durchweg höhere NAV sowie Total GAV im Vergleich zu vor einem Jahr auf. Beispielhaft sei der Spezialfonds „IMF Wohnen“ genannt, dessen NAV sich im Vorjahresvergleich fast verdoppelt hat. Die Investoren haben bei den Spezialfonds darüber hinaus bereits Zusagen für künftige Aufstockungen („commitments“) erteilt.

Eine ähnlich positive Entwicklung weisen die sog „pooled“ Fonds auf. Der vor zwei Jahren aufgelegte Fonds „Aberdeen Standard Pan-European Residential Property Fund“ weist ein NAV-Plus von annähernd 50 % 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“ zeigt die sehr gute Marktposition von ASID auf. Der Fonds verfügt bereits über zugesagte und investierte Gelder in Höhe von mehreren hundert



AAA (Ausblick: AAA+)
09/2020
Immobilien Investmentprozess Rating



AAA
09/2020
ESG-Rating Immobilien Investmentprozess

Millionen Euro. Damit kann ASID seine 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 Mietsektor in West- und Nordeuropa in sogenannten „Winning Cities“, behält sich aber vor, auch Diversifikationen zum Beispiel in Studentenwohnheime, altersgerechtes Wohnen oder Micro-Appartments vorzunehmen. Die Investorenbasis für dieses Mandat 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 ASI 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 gerade über das letzte Jahr erheblich an Bedeutung im Rahmen des Portfolio Managements gewonnen. Heute weist der House View zum einen einen multi-dimensionalen Charakter auf; dies bedeutet, dass der Real Estate House View auch um Komponenten bereichert wird, die zum Beispiel aus 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 auch ESG-Kriterien impliziert. Der House View hat sich auch im Laufe der letzten zwölf Monate, unter anderem in der im März 2020 einsetzenden Krise, als entscheidende Informationsgrundlage im gesamten Portfoliomanagementprozess bewährt. In der kritischen Phase insbesondere der ersten Monate nach Beginn der Krise 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. 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 ASI 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 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



AAA (Ausblick: AAA+) 09/2020 Immobilien Investment- prozess Rating

steuern kann, nicht jedoch die Markttrenditen.

Insoweit bildet der Strategic Plan die ideale Grundlage zur Festlegung aller mit dem Einhalten von Nachhaltigkeitskriterien verbundenen Restriktionen und Anforderungen. Sämtliche für das Mandat in Betracht kommenden Objekte werden detailliert auch auf die Einhaltung von Nachhaltigkeits-Kriterien überprüft und dem IC zur Prüfung und Entscheidung vorgestellt. Um eine effiziente und vollständige Due Diligence sicherzustellen, hat ASID ein proprietäres ESG-Risiko-Analyse-Tool entwickelt. Auf dieser systematischen Grundlage und anhand einer Checkliste sollen sämtliche wesentlichen Nachhaltigkeits-Faktoren identifiziert, dokumentiert und schließlich einem Monitoring unterzogen werden. Der Kriterienkatalog dieses Scorecard-Systems umfasst unter anderem Fragen zur Energieeffizienz, dem sparsamen Umgang mit Wasser, Abfallbeseitigung, Kontamination von Grund und Boden, die Wohnqualität oder die Anbindung des Objektes an öffentliche Verkehrsmittel. ASID investiert in der derzeitigen Phase über sogenannte „Forward-Deals“ überwiegend in Immobilienprojektentwicklungen. Diese werden nach Fertigstellung vom Projektentwickler (Verkäufer) schlüsselfertig an ASID übergeben.

In den Phasen der „Planung“ und des „Baus“ übernehmen über Rahmenverträge angebundene professionelle Drittdienstleister das gesamte Monitoring. Im Bereich des Monitorings in der Bauphase hat ASID im Laufe des letzten Jahres 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. Auf diese Weise stellt ASID sicher, dass bereits in der Planungsphase auf Gesichtspunkte wie Ausrichtung der Gebäude, Anbindung an ÖPNV, Wohnqualität oder Barrierefreiheit geachtet wird; in der Bauphase werden über Drittdienstleister insbesondere Punkte wie Verhinderung von überflüssigen Belastungen für die Umwelt oder die Reduzierung des Baulärms berücksichtigt. Bei der Partnerauswahl achtet ASID darauf, dass die Unternehmen strenge



AAA 09/2020 ESG-Rating Immobilien Investmentprozess

Complianceregeln einhalten und Mitgliedschaften in dem Nachhaltigkeitsgedanken verhafteten Organisationen pflegen. In der „Betriebsphase“ wird objektseitig auf die Schonung von Ressourcen, Energieeffizienz und die regelmäßige Vornahme von Sanierungsmaßnahmen und Instandhaltungen geachtet.

Anhand des von ASID im 1.Quartal 2016 aufgelegten Fonds „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 (Energie- oder Wasserverbrauch) aktuell weiterhin allerhöchste Aufmerksamkeit geschenkt und Rechnung getragen.

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

Im Strategic Plan werden gewünschte Liquiditätsquoten, Mieterbonitäten, das Anlageuniversum und nicht zuletzt die maximale Fremdkapitalquote auch unter Berücksichtigung des 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 ASI, die auf eigenen Researchergebnissen des Konzerns fußen. Stephan Schanz als Verantwortlicher für Immobilien-Research & Strategy bei ASI in Deutschland und aktuell nach



AAA (Ausblick: AAA+) 09/2020 Immobilien Investment- prozess Rating



AAA 09/2020 ESG-Rating Immobilien Investmentprozess

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. In das auf Kontinentaleuropa spezialisierte Team wurde ein Researchspezialist von Standard Life integriert. Das Europa-Team deckt neben den Kernmärkten Kontinentaleuropas auch die Nordics und Südeuropa ab. Global betrachtet wurden zudem die Researchaktivitäten mit einem Mitarbeiter für die USA und zwei Spezialisten für den asiatischen Markt gefestigt, was vor dem Hintergrund aktuell erfolgreicher und erfolgter Allokationen durch ASI im asiatischen Raum an Bedeutung gewinnt.

Die Aktualisierung der Researchergebnisse erfolgt konzernweit auf vierteljährlicher Basis. Innerhalb Europas sind unterschiedliche Schwerpunkte gesetzt. Eine besonders hohe Researchabdeckung kann insgesamt in Großbritannien, Deutschland und Skandinavien sowie in den reifen asiatischen Ländern erzielt werden. In der Summe können die Fondsmanager auf Researchergebnisse von 36 Ländern zurückgreifen.

Anhand diverser Backtests und Regressionsanalysen kann ASID eine hohe Prognosegüte vorweisen. Auch die für das Treasury erforderlichen Zins- und Währungsprognosen werden auf Konzernebene von ASI 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 ab März 2020 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 Zeit 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



AAA (Ausblick: AAA+)
09/2020
Immobilien Investmentprozess Rating



AAA
09/2020
ESG-Rating Immobilien Investmentprozess

„Short term hold“ eingeordnet. Überwiegend sind die Objekte den beiden langfristig orientierten Bewertungsstufen zugeordnet.

Bereits im Vorjahres-Ratingreport wurde auf ein neu geplantes Cashflow-, Bewertungs- und Planungssystem verwiesen. Inzwischen hat ASID das Asset Management-System im Einsatz, das den Namen „ARGUS“ trägt. Dieses Multi Funktions-Tool

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.

Investment process in action

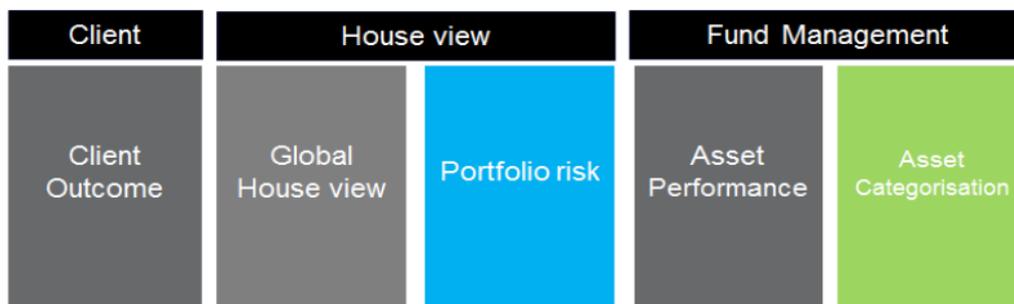


Abb. 3 „Ablauf des Investmentprozesses“

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 wird bereits in einer Übergangs- und Überleitungsphase im Rahmen der Produktion eingesetzt. 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 Fristenkongruenz vorzubeugen, wie beispielsweise gestaffelte Vorfälligkeitsentschädigungen oder Sondertilgungsrechte. Zur Finanzierung der Wohnimmobilien werden derzeit nach wie vor Kredite der KfW und auch Darlehen im Bereich des „Sozialen Wohnungsbaus“ genutzt. Zusätzlich ist das Asset

Auch etwaige Finanzierungen einer Immobilie müssen durch das IC genehmigt werden.

Selektion:

Aufgabe des Transaktionsmanagers ist es, die passenden Immobilien zu finden und diese dem Fondsmanager vorzuschlagen. Ein wichtiges Tool für die Durchführung des Transaktionsmanagements ist die Datenbank „Propex“. Dieses Tool wird konsequent in allen Konzerneinheiten gepflegt.

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

- in regionaler Hinsicht die bereits erwähnte weitere Intensivierung in Kontinentaleuropa und zum anderen
- nach den Objektarten bzw. Anlagestrategie eine stärkere Berücksichtigung auch von Value-add- und opportunistischen Strategien.

ASID verzeichnete über einen Zeitraum von fünf Jahren auf seiner webbasierten Objekt-Datenbank



AAA (Ausblick: AAA+) 09/2020 Immobilien Investment- prozess Rating

zusammengenommen 13.000 Immobilienangebote, was einem Durchschnitt von jährlich 2.600 unterbreiteten Angeboten entspricht. Vor dem Hintergrund des dargelegten Wachstums gewährleistet ASID so auch eine ausreichende Pipeline an passenden Immobilien für bestehende und neue Produkte.

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

Transaktionen finden heute bei ASI in immer stärkerem Maße als früher im Ausland wie vor allem in Frankreich, Holland, Skandinavien oder Spanien statt. In diesen Regionen ist ASI mit eigenen Mitarbeitern und Spezialisten „vor Ort“ präsent und diese Vorgehensweise folgt konsequent 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.

Im Zuge seiner Zentralisierungspolitik strebt ASI eine Fokussierung der Standorte auch im globalen Kontext an. Man will nur dort Ressourcen auch durch Niederlassungen bündeln, in denen sich ASI lokal gut vernetzt und verankert fühlt.

Das Transaktionsvolumen hat sich im Durchschnitt der letzten fünf Jahre stark gesteigert und belief sich im Schnitt auf 3,1 Mrd. €, alleine im Jahr 2019 auf mehr als 1,9 Mrd. €.

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



AAA 09/2020 ESG-Rating Immobilien Investmentprozess

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 ASI 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 bestimmt wird. Die Zuteilung einer Immobilie soll auf diese Weise verteilt über mehrere Objektzuteilungen in dem eher selten vorkommenden Fall eines Interessenkonfliktes somit zu einem gerechten Ausgleich führen.

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

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. Auf diese Weise ist in prozessualer Hinsicht eine frühzeitige Einbeziehung von Nachhaltigkeitsfaktoren, verbunden mit einem laufenden Monitoring, gewährleistet.

Vor dem Hintergrund des speziell für institutionelle



AAA (Ausblick: AAA+) 09/2020 Immobilien Investment- prozess Rating

Anleger immer wichtigeren Aspektes des Einflusses von ESG-Kriterien auf die Performance hat ASI ein Tool, das sog. „Sustainable Energy Management Program“, entwickelt, das in Verbindung mit dem bereits bestehenden ESG Scoring-System der ASID steht und sich aktuell in der Testphase befindet. 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 Ansprüchen auch in der Relation von Rendite zu ESG gerecht werden. Damit will ASI auch dem deutlich zunehmenden Anspruch seitens der Mieter – insbesondere bei Firmen – nach mehr Transparenz gerecht werden. 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.

Mit Hilfe dieses auf eine dynamische Weiterentwicklung ausgerichteten Systems will ASI 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.

Die betrachteten Immobilien werden einer der 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.

ASI 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



AAA 09/2020 ESG-Rating Immobilien Investmentprozess

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 ASI ein hauseigenes Tool zur Verfügung. Gruppenweit wird das „Asset Conviction Tool“ (ACT) verwendet, um den langfristigen Wert einer Immobilie zu ermitteln. Im ACT wird ESG-Kriterien ein höheres 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, 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. Die numerische Bewertung der genannten Kriterien wird von allen Teammitgliedern des Fondsmanagements, des Asset Managements, ggf. des Transaktionsmanagements und der Mitarbeiter des Researchs in der Diskussion bestimmt. Somit sind alle Bereiche bereits beim Ankauf einer Immobilie in den Auswahlprozess involviert. Der ermittelte Wert der Immobilie wird dem am Markt angebotenen Kauf- bzw. Verkaufspreis gegenübergestellt und auf Angemessenheit überprüft. Die Differenz stellt einen wichtigen Indikator für den Kauf oder Verkauf einer Immobilie dar.

ASI 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



AAA (Ausblick: AAA+)
09/2020
Immobilien Investmentprozess Rating



AAA
09/2020
ESG-Rating Immobilien Investmentprozess

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 zu 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 ASI 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 ASI.

Da insbesondere in der Assetklasse Immobilien die Renditen mittels eines aktiven Managements beeinflusst werden können, kommt dem aktiven Asset Management im Hause ASI 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 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 ausgesprochen 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 Assetmanagement 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 und technische Asset Management 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 Anzahl der Mieteinheiten ist seit dem letzten Rating nochmal leicht auf etwa 12.000 mit einer Gesamtfläche von 1,54 Mio. qm angestiegen. Die positive Entwicklung ging einher mit einer Stabilisierung der hohen Gesamt-Mieteinnahmen auf Vorjahresniveau. 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. Diese baut auf die vor Kauf einer Immobilie erstellte 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



AAA (Ausblick: AAA+)
09/2020
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2020
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

die einzelnen Immobilienobjekte und damit die Fonds zu untersuchen. Zudem hat ASID über den Bereich Asset Management einen engen Austausch mit den Mietparteien gepflegt und soweit erforderlich und zielführend einvernehmliche und flexible Übergangsvereinbarungen getroffen. Das professionelle Management in dieser kritischen Phase, deren weitere Entwicklung 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.

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

ARGUS wird bereits in der Produktion eingesetzt; um eine glatte Überleitung sicherzustellen, wird das vorher verwendete System noch eine Zeit lang parallel genutzt, bevor die vollständige Übertragung auf ARGUS erfolgt.

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. ASI plant aktuell eine noch aktivere Nutzung von „Envizi“ unter Zuhilfenahme 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



AAA (Ausblick: AAA+) 09/2020 Immobilien Investment- prozess Rating

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

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.

Auch die Zeitpunkte der planmäßigen Mietvertragsverhandlungen, insbesondere im „Commercial“-Bereich, werden vorab festgelegt. Zur besseren Übersicht und Planung der Asset Management-Maßnahmen nimmt ASI 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.

ASI beobachtet im Rahmen des Asset Managements genau die aktuellen Anforderungen von Seiten der Mieter und prüft laufend den gegebenenfalls vorzunehmenden Anpassungsbedarf aufgrund



AAA 09/2020 ESG-Rating Immobilien Investmentprozess

wahrgenommener Marktentwicklungen. ASI 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. Hier werden 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



AAA (Ausblick: AAA+)
09/2020
Immobilien Investmentprozess Rating



AAA
09/2020
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

Estate Structuring Team“ geführt. Die Änderung 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

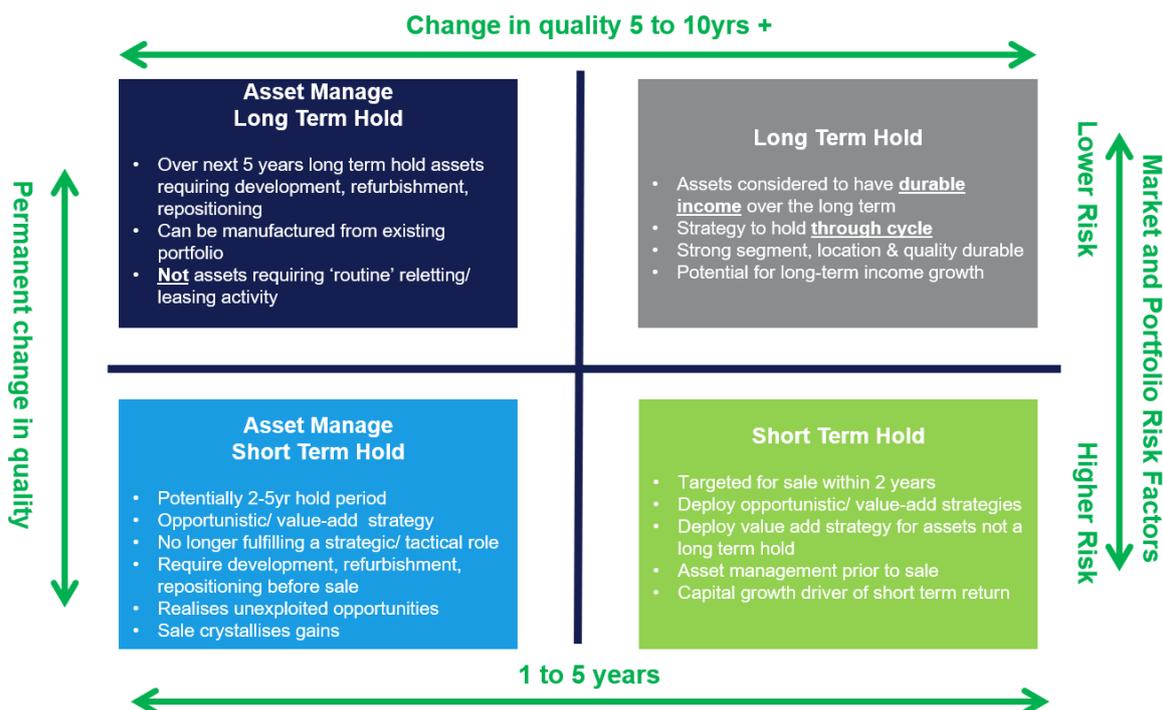


Abb. 4 „Kategorisierung der Assets“

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:

Der ursprünglich unter dem Terminus „Treasury“ firmierende Bereich wird seit zwei Jahren unter der Bezeichnung „Private Markets and Real

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 ASI 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



AAA (Ausblick: AAA+)
09/2020
Immobilien Investmentprozess Rating

Infrastrukturvorhaben.

Innerhalb des erweiterten Finanzierungsansatzes ist Ralf Köhler als „Head of Private Markets and Real Estate Structuring“ (im Weiteren bezeichnet als „Treasury“) europaweit (ohne UK) zuständig für Treasury. 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 ASI Konzern und spiegelt die hohe Verantwortung, 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 und Treasury eng 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. Im Rahmen der Verhandlungen werden beispielsweise gestaffelte Vorfälligkeitsentschädigungen oder Sondertilgungsrechte mit den entsprechenden Instituten vereinbart. ASID hat seine Position zur Fremdfinanzierung von Objekten vor dem Hintergrund seines konsequenten Risikomanagements und des vermutlich 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



AAA
09/2020
ESG-Rating Immobilien Investmentprozess

sozialen Wohnungsbaus in Anspruch genommen.

ASID nutzt auch jede Möglichkeit zur Optimierung der Einzelobjekte. So werden im Bereich „Geförderter Wohnungsbau“ Mittel genutzt, die der energetischen Energiegewinnung dienen; diese Maßnahmen dienen auch der Stabilisierung der Mieterträge.

Eine generelle Anhebung des LTV (Loan to Value) ist jedoch im derzeitigen Umfeld nicht auszumachen.

Treasury betreibt ein laufendes Monitoring der Kreditinstitute, die für eine Zusammenarbeit mit ASI in Betracht kommen. Das Netzwerk möglicher - auch internationaler - Partner im Finanzierungsbereich miteinander konnte durch den Merger nochmal erweitert werden, so dass aktuell 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 dem Vorjahr nichts geändert.

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 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.

Dies betrifft insbesondere auch die Einhaltung aller mit dem Investor abgestimmten Anforderungen und Restriktionen wie z.B. die Berücksichtigung der ESG-



AAA (Ausblick: AAA+) 09/2020 Immobilien Investment- prozess Rating

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

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

Planungsphase:

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

Bauphase:

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

Betriebsphase:

- Beratung, Verhandlung und Abschluss von Verträgen mit z.B. öffentlichen Ver- und Entsorgungsbetrieben
- Überprüfung von Energielieferverträgen auf Verbesserungsbedarf
- Überwachung der Partner im Property



AAA 09/2020 ESG-Rating Immobilien Investmentprozess

Management durch ASID auf mieter- und kundenfreundliche Kommunikation

- Berichterstattung durch Drittdienstleister an ASID von Verbrauchswerten (Elektrizität, Wasser) und Einpflegen aller relevanten ESG- und Nachhaltigkeits-Daten (Energie-, Wasserverbrauch) in das proprietäre Erfassungs-System „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.

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 drei 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 zentrierte Vorgehen dient der Gewährleistung einer optimalen Steuerung aller



AAA (Ausblick: AAA+)
09/2020
Immobilien Investmentprozess Rating



AAA
09/2020
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 derzeit 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.

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 ASI 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 ASI 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 ihnen 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 Datenflow erfolgt über die Software „eFront“. Für die Bewertung der Fondsimmobilen hat ASI 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



AAA (Ausblick: AAA+)
09/2020
Immobilien Investmentprozess Rating



AAA
09/2020
ESG-Rating Immobilien Investmentprozess

ändernden Umfeldes auf Anpassungsbedarf überprüft. Auf Ebene der Einzelimmobilien wird die Bedeutung des Qualitäts- und Risikomanagements verstärkt betont. Dieses erfolgt nicht zuletzt aufgrund der Kategorisierung der Objekte zur Bestimmung der Asset Management-Maßnahmen. Die Guideline "Risiken am Objekt können aktiv gemanagt werden, Marktrisiken jedoch nicht" wird dadurch unterstrichen. Es besteht ein Warn-System, wenn z.B. die Leerstandsquote ansteigt oder eine sehr hohe Mieterfluktuation vorhanden ist. Anschließend erfolgt dann eine Besprechung mit Fondsmanagern und eine Dokumentation im Mid Year Review oder Strategic Plan. ASI 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 einem konstant stabilen Niveau. Strategisch soll die Teamstärke verschiedener Bereiche im Zusammenhang mit der im Rahmen der Vorwärtsstrategie definierten Wachstumspolitik einer Verdoppelung der Assets bis 2025 moderat entsprechend der gestiegenen Bedürfnisse angepasst werden. Zu dem Mitarbeiterbestand zählen Fondsmanager bzw. stellvertretende Fondsmanager, Mitarbeiter des Transaktionsmanagements, Mitglieder von Treasury, der Rechts- und Steuerabteilung und Operations sowie Asset Manager und die Researchabteilung der ASID.

ASID hat 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 350 Mitarbeiter des Real Estate-Teams zur Verfügung. Verantwortlicher für den Bereich ESG ist der Head of ESG Dan Grandage, der in seiner neuen, 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.

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

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

Auch die Sprachkultur ist im Hause ASID



AAA (Ausblick: AAA+)
09/2020
Immobilien Investmentprozess Rating



AAA
09/2020
ESG-Rating Immobilien Investmentprozess

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



AAA (Ausblick: AAA+)
09/2020
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2020
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