



AAA+
09/2022
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA+
09/2022
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Profil	
Investmentansatz	abrnd* Immobilien Investmentprozess inkl. ESG-Rating
Volumen	Volumen der Spezialfonds und Mandate in Deutschland ~ 10 Mrd. EUR (Stand: 31.05.2022)
Gesellschaft	abrnd Investments Deutschland AG (abrnd ID)
Internet	abrnd.com/de
Anlegerprofil	
Anlagehorizont	langfristig (7-10 Jahre)
Risikoklasse	mittel
Renditeerwartung	Werterhalt, grundsätzlich individuell vereinbartes Renditeziel
Verlusttoleranz	(kurzfristige) Verluste sind möglich

* Im September 2021 erfolgte ein Rebranding des Konzerns – aus Aberdeen bzw. Aberdeen Standard Investments wurde „abrnd“, in Deutschland wurde die im letzten Jahr noch gültige und verwendete Firmierung Aberdeen Standard Investments Deutschland AG im April 2022 auf abrnd Investments Deutschland AG geändert.

TELOS-Kommentar:

Die im letzten Jahr noch unter dem Namen „Aberdeen Investments Deutschland AG“ firmierende deutsche Immobilienfonds-Gesellschaft der abrnd-Gruppe wurde im April 2022 in Anlehnung an den neuen Namen der Gruppe zu „abrnd Investments Deutschland AG“ (abrnd ID) umfirmiert. Die deutsche AG hat sich im Jahr 2022 zum zehnten Male dem Folgeratingprozess durch die TELOS GmbH gestellt, in diesem Jahr erstmals unter der neuen Firmierung. Der vollständige Zeitraum seit der letzten Ratinganalyse und Bewertung vor einem Jahr im September 2021 (vergleiche TELOS Rating-Report „Immobilien – Investmentprozessrating 09/2021“) war nicht nur durch die weiteren Auswirkungen der Corona-Pandemie beeinflusst, sondern seit Ende des letzten Jahres 2021 zunehmend durch die ansteigende Inflation und damit einhergehende Zinsanstiege. Hinzugetreten sind nicht zuletzt im Zuge des Ukraine-Russland-Konfliktes Lieferkettenprobleme, die insbesondere an den Rohstoffmärkten zu erhöhten Preisen unter anderem im Bereich Gas und Stromversorgung geführt haben.

Die Anforderungen gegenüber Fondsmanagement-Gesellschaften sind im Verlauf der zurückliegenden 12 Monate nicht nur im reinen Wertpapiergeschäft, sondern auch mit Blick auf die Immobilienfonds-Branche enorm gewachsen. Bereits seit Herbst 2021 waren weltweit inflationäre Tendenzen erkennbar, die vorwiegend auf das gestiegene Preisniveau bei Gas und Strom zurückzuführen sind. Damit einher stieg

das Zinsniveau nicht zuletzt aufgrund der durch die Zentralbanken angehobenen Zinssätze, was sich wiederum in Form eines erhöhten Zinsniveaus für Bankdarlehen und damit auch im Hypothekenbereich auswirkte. Dazu traten die nach wie vor spürbaren Nachwirkungen der Corona-Pandemie, die sehr konsequent praktizierte Null-Covid-Strategie in China sowie damit einhergehende Lieferkettenprobleme, die sich unter anderem in einem verknüpften Materialangebot im Bausektor niederschlug.

Auch in diesem herausfordernden Umfeld hat sich der konsequente und auf jahrelanger Erfahrung beruhende Immobilien-Investmentansatz als Stabilitätsfaktor erwiesen, so dass abrnd ID sich auch in dem seit Erstellung des letzten Rating-Reports (09/2021) anspruchsvollen Kapitalmarkt- und Wirtschaftsumfeld dynamisch weiterentwickeln konnte. Die im Jahr 2021 gesteckten Planziele in Bezug auf die Steigerung des NAV sowie des GAV (Gross Asset Value) hat abrnd ID vollständig erreicht. Auch wurden die letzten zwölf Monate effektiv genutzt, um weitere Akzente in organisatorischer Hinsicht wie insbesondere auch im Bereich ESG zu setzen.

Bereits vor zwei Jahren nahm abrnd auf Konzernebene organisatorische Anpassungen vor, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der deutschen Einheit abrnd ID standen und die die zunehmende Bedeutung der deutschen Einheit im Gesamtkonzern unterstützten. Der bereits über die



AAA+

09/2022

Immobilien Investmentprozess Rating

AAA+

2022

TELOS



AAA+

09/2022

ESG-Rating Immobilien Investmentprozess

AAA+

2022

TELOS

vergangenen Jahre klar erkennbare positive Wachstumspfad von abrDN ID wurde auch durch diese Maßnahmen und die noch engere Einbindung in den Konzern flankiert.

In dem vorliegenden Rating-Report werden die Auswirkungen und Effekte der in 2020 ergriffenen Maßnahmen sowie die aktuell neu eingeleiteten Schritte auch vor dem Hintergrund des aktuell volatilen (Corona, Zinsniveau, Inflation, Ukraine-Russland-Konflikt) Umfeldes beleuchtet und analysiert.

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

Der abrDN Immobilien-Investmentprozess wird von abrDN ID angewendet, die in dem schwierigen Umfeld ihre Position als einer der führenden Immobilienmanager in Deutschland weiter ausgebaut hat.

abrDN ID ist Teil der global seit September 2021 unter dem Label abrDN operierenden 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 hat sich die Gruppe die Position unter den drei größten Immobilien-Asset-Managern in Europa gesichert. Der Konzern hat seine Position unter den weltweit zehn größten Immobilienfondsmanagern mit aktuell rund 57 Mrd. € (nach 53 Mrd. € im Vorjahr) auch vor dem Hintergrund der schwierigeren Rahmenbedingungen wie dem gestiegenen Zinsniveau weiter behaupten können.

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

Der dynamische Ausbau der Real Estate Assets insbesondere auch bei abrDN ID im deutschen Markt ist auch Ausfluss der organisatorischen Neuausrichtung auf Konzernebene Mitte 2020. Diese führte auch zu einer organisatorischen Anpassung bei der deutschen Einheit (abrDN ID), die in diesem Zuge mit deutlich mehr Kompetenzen ausgestattet wurde.

Waren die Zuständigkeiten zuvor regional ausgerichtet und damit dezentralisiert, so fußt die seit nunmehr zwei Jahren bewährte neue Zuordnung auf einer Ressort- oder fachbezogenen und damit zentralen Ausrichtung.

So verantwortet der seit 1. September 2022 neue Vorstandsvorsitzende der abrDN ID, Fabian Klingler das Produktportfolio und die Produktentwicklung der deutschen Gesellschaft, Marc Pamin Wohnen (Residential) und Bernd Bechheim das „Asset Management“ inklusive ESG.

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

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

Der bisherige Vorstandsvorsitzende, Prof. Dr. Hartmut Leser, hat nach 14-jähriger Tätigkeit bei abrDN ID das Haus zum Ende August 2022 verlassen. Der vor zwei Jahren von zwei auf vier Mitglieder aufgestockte Vorstand wird künftig mit drei Vorstandsressorts



AAA+
09/2022
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA+
09/2022
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

agieren. Neuer Vorstandsvorsitzender ist seit 1. September 2022 der bisherige stellvertretende Vorstandsvorsitzende Fabian Klingler, der den Großteil der von Prof. Leser verantworteten Bereiche, unter anderem Human Resources und Kundenbetreuung, übernommen hat. Die weiteren Vorstandsmitglieder Bernd Bechheim haben zusätzlich die Bereiche IT sowie Marc Pamin die Revision in ihrem Verantwortungsbereich. Mit dieser Neuordnung ist abrDN ID auf der Vorstandsebene und mit drei Mitgliedern sehr stabil vertreten und aufgestellt.

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

Der Bereich Real Estate und damit u.a. Immobilienfonds ist eines der wesentlichen strategischen Produktfelder im gesamten abrDN-Konzern, was durch eine in 2022 vorgenommene angepasste Zuständigkeitsänderung auf oberster Führungsebene zusätzlich bestätigt wurde. Auf der obersten Ebene ist Neil Slater, zuvor ausschließlich für das Immobilien-Geschäft verantwortlich, zum Global Head of Real Assets and Real Estate ernannt worden. Mit diesem Schritt wurde der gesamte Bereich der illiquiden Assets inklusive der Angebote im Bereich Infrastruktur und aller damit angeschlossenen Bereiche wie unter anderem ESG unter einem Dach vereint. Neil Slater ist zugleich Mitglied des Leadership Teams, das zudem aus Anne Breen als Deputy Head of Real Assets besteht. Das Leadership Team bestimmt auch den Mitgliederkreis des für die Investmententscheidungen relevanten Investment Committee (IC) sowie des Investment Strategy Committee (ISC). Die enge Einbindung von abrDN ID in den Konzernverbund wird auch durch die Besetzung des abrDN ID-Aufsichtsrates mit fünf prominenten Vertretern aus der abrDN-Gruppe, unter anderem Neil Slater, dem Global Head of Real Assets and Real Estate, unterstrichen.

Die Neuordnung an der Spitze zeigt, dass sich abrDN international im Konzern konzentrierter auf den Fachebenen aufgestellt und zugleich eine Verschlingung der Strukturen herbeigeführt hat.

Der Immobilien-Investmentprozess von abrDN ID 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 nicht zuletzt durch die am 10. März 2021 eingeführte Offenlegungsverordnung weitere Dynamik entfaltet und betrifft heute alle institutionellen Anlegergruppen. Über den Zeitraum 2021 / 2022 hat der Druck auf institutionelle Investoren nochmal zugenommen - teils aus eigener Initiative, teils auch aus regulatorischen Gründen -, Nachhaltigkeitsaspekte auch im Bereich Immobilien mehr Raum zu geben. Die Werteorientierung von Unternehmen in umweltbewusster (environmental), sozialer (social) und auch aufsichtsrechtlicher (governmental) Hinsicht (sog. ESG-Kriterien) hat sich als weiteres Element der unter den als „Magisches Dreieck“ bekannten Anlagegrundsätzen „Rendite – 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 abrDN ID durch die konsequente und nochmal verstärkte Umsetzung seit dem Ratingprozess im Herbst 2021 durch eine Reihe 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.



AAA+
09/2022
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA+
09/2022
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Ein Großteil der von abrdn weltweit verwalteten Investmentmandate (Assets under Management) wird heute bereits unter Berücksichtigung spezifischer Nachhaltigkeitsgesichtspunkte (z.B. durch Wahrnehmung von Stimmrechten) gemanagt. Im Besonderen gilt der Integrationsgedanke von Nachhaltigkeit auch für den Investmentprozess im Bereich „Immobilien“. Die Nutzungsart „Wohnen“, die bei abrdn ID den Löwenanteil im Vergleich zu anderen Nutzungsarten ausmacht, steht für sich schon stellvertretend für das „S“ (Social) im ESG - Bereich. abrdn ID verfolgt jetzt vor dem Hintergrund der Wohnproblematik auch in Deutschland die Philosophie, künftig den Sektor „Gefördertes Wohnen“ noch mehr als bereits heute schon genutzt in seine neuen Objektplanungen zu integrieren. Auch studentisches und altersgerechtes (Senioren-) Wohnen soll künftig stärker berücksichtigt werden. Ein klarer Beleg für die konsequente Umsetzung des Nachhaltigkeitsansatzes innerhalb von abrdn nicht zuletzt für Anleger sind die innerhalb der GRESB-Bewertungen erzielten, teils hervorragenden, Ergebnisse (Bewertung in Stars) für Immobilienfonds der Gruppe. GRESB hat sich weltweit als die maßgebende Organisation und Bewertungsinstitution für die Einhaltung von Nachhaltigkeitskriterien im Immobiliensektor etabliert. abrdn gehört damit zu den Vorreitern im Bereich Nachhaltigkeit. Strategisch strebt der Konzern auf diesem Gebiet eine Marktführerrolle an. Dies wird auch durch einen aktuell in Auflage befindlichen Artikel-9 Fonds mit Fokus auf Gewerbeimmobilien auf pan-europäischer Ebene unterstrichen.

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

Alle Prozessschritte der Allokation, der Selektion, des Asset Managements sowie sämtlicher qualitativer und quantitativer Kontrollen sind im Rahmen des

Investmentprozesses konzernweit definiert und werden einheitlich umgesetzt. Ein besonderes Augenmerk wird im Investmentprozess auf die Entscheidungsfindung im Team-Ansatz gelegt. Sämtliche Schritte des Investmentprozesses, wie An- und Verkäufe von Immobilien und auch die Konstruktion des Portfolios, erfolgen nach diesem Prinzip. Zusätzlich führt die weitreichende lokale Präsenz von abrdn an 40 Standorten (davon 25 Büros mit Asset Management) und die Einbindung aller Managementstufen in den Investmentprozess, gemäß dem konzernweiten Prinzip „people-on-the-ground“ zu einer sehr guten Investmentkompetenz, effektiven Entscheidungsfindungen sowie einem sehr guten Ergebnis des Immobilien-Investmentprozesses. Das Prinzip „people-on-the-ground“ strebt lokale Marktexpertise an und umfasst das Bestreben, an den lokalen Standorten relevanter Immobilienmärkte erfahrene Mitarbeiter des gesamten Konzerns einzusetzen. Auch die Einbindung der Managementebene in die ersten Schritte des Prozesses bzw. der anfänglichen Kundenberatung kommt eine hohe Bedeutung zu. Der abrdn-Investmentprozess fußt auf einer Kombination aus Bottom-up- und Top-down-Betrachtung und profitiert dabei vom eigenen Immobilien-Research des gesamten Konzerns, von der lokalen Präsenz in den verschiedenen Immobilienmärkten sowie vom aktiven Immobilienmanagement. Die über das letzte Jahr erfolgte Konzentration der Zuständigkeiten sowie die Ausrichtung auf die fachbezogene Zentralisierung der Kompetenzen im Kontext mit der globalen Präsenz verschafft abrdn auf nahezu allen relevanten Immobilienmärkten im aktuell nicht leichten Kapitalmarktumfeld einen zusätzlichen Wettbewerbsvorteil gegenüber den meisten Mitbewerbern. Aus dieser Position der Stärke heraus bietet abrdn über die gesamte Wertschöpfungskette hinweg ein umfangreiches Angebot individuell auf die Anforderungen des Investors hin zugeschnittener Investmentlösungen und diverse Serviceleistungen im Immobilienbereich.

Dabei verfolgt die Gruppe stets das Prinzip, zum einen die bestehenden Prozessschritte im Konzern fortlaufend kritisch zu hinterfragen und auf ihre Effizienz hin zu überprüfen, sowie zum anderen die Kundeninteressen immer in den Vordergrund zu stellen.

Im Zuge der Optimierung im Rahmen der



AAA+
09/2022
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA+
09/2022
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Organisation hatte sich der Konzern entschieden, das Asset Management für die nordische Region („NORDICS“) an einen dänischen Spezialisten abzugeben. Diese Strategie ist nunmehr umgesetzt worden. Hintergrund ist die vor einem Jahr beschlossene und zunächst auf drei Jahre angelegte Ausgliederung des Asset Managements sowie des Transaktions Managements an die dänische Gesellschaft DEAS, die die Verwaltung vor Ort im skandinavischen Bereich übernimmt. Die bei abrDN ID angesiedelte Asset Management Einheit „Nordics“ dient zur Steuerung der seitens DEAS zu verantwortenden Asset Management-Bereichen im Sinne einer Governance-Funktion. Das Fondsmanagement selbst und die dahinterstehenden Assets verbleiben weiterhin in Händen von abrDN bzw. von abrDN ID zum Beispiel in Bezug auf den Immobilienfonds „Nordic 1“.

Für institutionelle Investoren bietet abrDN in bewährter Manier die Möglichkeit einer umfassenden Betreuung für die Implementierung und Umsetzung individueller Kundenmandate, wobei die Berücksichtigung nachhaltiger Investments an die kundenspezifischen Anforderungen flexibel angepasst werden kann. Im besonderen Fokus stehen natürlich die Anforderungen der institutionellen Investoren im Hinblick auf die zu erzielende Rendite wie auch die gewünschte Ausschüttungspolitik. Zunehmend rückt im Rahmen der Allokationsberatung der Anleger in den Vordergrund, zur Beimischung in dem jeweiligen Mandat interessante und perspektivisch attraktive Wohnanlagen außerhalb von A-Lagen (B – oder C-Lage) in Erwägung zu ziehen, vorausgesetzt, die künftigen Rahmenbedingungen sind vom Kosten-Nutzen-Verhältnis her gesehen stimmig.

Der Investmentprozess folgt klar definierten Grundsätzen und Leitlinien.

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

Der Strategic Plan stellt inhaltlich wie auch in der Dokumentation die maßgebliche Basis zur Integration von Nachhaltigkeits-Kriterien nach den kundenspezifischen Wünschen dar. Nachhaltigkeitsgesichtspunkte und die Beachtung

von ESG-Kriterien unter Berücksichtigung der individuellen Kundenanforderungen sind ein wesentlicher Teil der Dokumentation und Berichterstattung im Strategic Plan. Diese Entwicklung ist die konsequente Folge einerseits zunehmender Nachfragen institutioneller Kunden zur Integration von „ESG“ in ihren Immobilien-Portfolios sowie andererseits der auch über die letzten zwölf Monate nochmal intensiveren Schwerpunktlegung bei abrDN/abrDN ID 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 abrDN ID. Unter Einbeziehung der obersten Managementebenen in Form von zwei Investment-Gremien, dem Investment Committee (IC) sowie dem Investment Strategy Committee (ISC), wird dem Kunden ein Immobilienmanagement mit höchsten Qualitätsstandards und umfangreichen lokalen Erfahrungen auf den internationalen Immobilienmärkten geboten.

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

Als konservativer Manager investiert abrDN ID überwiegend unter „long-only“-Kriterien und strebt hohe risikobereinigte Erträge an, wobei die Einhaltung vorgegebener Risikoanforderungen stets Priorität hat. Kurzfristige Markttrends werden nicht verfolgt.



AAA+
09/2022
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA+
09/2022
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Die Lizenz als Kapitalverwaltungsgesellschaft erlaubt abrDN ID, auch geschlossene Immobilien-Kommanditgesellschaften gemäß KAGB als Investmentlösung anzubieten. Eine solche Immobilien-KG wird von abrDN ID bereits erfolgreich gemanagt. abrDN ID gewinnt für den Konzern eine immer stärkere Bedeutung nicht nur für das Management in Kontinentaleuropa, sondern wie beschrieben auch in strategischer Hinsicht unter immer engerer fachlicher Anbindung der deutschen Einheit in die oberste Real Estate-Führungsebene im Konzern. Die so geschaffene nähere An- und Einbindung von abrDN ID in die Konzernspitze hat sich seit Einführung der Neuaufstellung in 2020 als zukunftssträchtige Strategie erwiesen, die das Fundament für weiter kontinuierliches Wachstum bietet.

Im Zuge dieser engen Einbindung in den Konzern und auf Basis des erfolgreichen Ausbaus der Assets unter Management verfolgt abrDN ID aus der Perspektive des Jahres 2022 eine klare Vorwärtsstrategie, die auch in dem volatileren Umfeld künftig auf weiteres Wachstum nach AuM setzt. Auch vor dem Hintergrund der von verschiedenen Krisen gezeichneten Rahmenbedingungen konnte abrDN ID seit der Erstellung des letzten Rating-Reports (09/2021) seine Stärke als verlässlicher Partner seiner Kunden zeigen. Gemessen nach dem Net Asset Value (NAV) konnte abrDN ID das Wachstum an Assets um weitere 1,4 Mrd. € auf 6,87 Mrd. € steigern; der Total GAV (Gross Asset Value, d.h. Verkehrswerte der Immobilien, geleistete Anzahlungen und Liquidität) stieg sogar um annähernd 2,0 Mrd. € auf über 9,95 Mrd. € an. In den kommenden 5 Jahren strebt abrDN ID eine weitere Steigerung seiner Assets im RE Bereich (auf ca. 15 Mrd. EUR) an. Schon jetzt liegt der „Total GAV“, der auch bereits unterzeichnete Vereinbarungen für den Erwerb von Immobilienobjekten umfasst, über 11 Mrd. €, was eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr von knapp 20 % entspricht.

Die Ausweitung des Geschäftsvolumens soll in starkem Maße aus den Bestandsfonds und Bestandsmandaten erfolgen, zugleich aber auch aus der Gewinnung neuer institutioneller Mandate zum Beispiel aus den Kundengruppen Banken und Versicherer sowie zudem aus geplanten Neuauflagen innovativer Immobilienfonds. Dabei sieht abrDN ID nach wie vor den Schwerpunkt der Immobilienfonds bei der Nutzungsart „Wohnen“, die sich gerade in

dem unsicheren Pandemieumfeld mit seiner stabilen Mieterstruktur als Stabilitätsfaktor erwiesen hat.

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

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

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

Für den Bereich Nachhaltigkeit, der innerhalb der einzelnen Kapitel gesondert behandelt wird, erhält abrDN ID die Bestbewertung AAA+, eine Aufwertung gegenüber dem Vorjahr 2021.



AAA+
09/2022
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA+
09/2022
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Organisation

abrdn verwaltet Assets in Höhe von rund 531 Mrd. € (31. Mai 2022). Der Konzern gehört heute nach dem vor vier Jahren mit Standard Life erfolgreich durchgeführten „merger under equals“ zu einem der größten börsennotierten und bankenunabhängigen Asset Manager weltweit.

Zu seinen Kunden zählen überwiegend institutionelle Investoren.

Von den 531 Mrd. € AuM entfallen aktuell über 57 Mrd. € und damit jetzt schon knapp 11% der Gesamtassets der Gruppe auf den Bereich Immobilien. Mit diesem auch im Vergleich zum Vorjahr 2020 nochmal stetigen Ausbau von weiteren 4,0 Mrd. € hat sich abrdn im Bereich Immobilien-Portfoliomanagement, das Ratinguniversum des vorliegenden Rating-Reports, in Europa bereits als einer der drei größten Immobilien-Asset Manager etabliert. abrdn ist zweitgrößter europäischer Immobilienmanager. Weltweit rangiert die Gruppe unter den zehn größten Immobilien-Asset Managern.

Die auf Kontinental-Europa entfallenden Assets im Immobilienbereich mit gut 15 Mrd. € machen 27 % und damit etwas mehr als ein Viertel der Gesamtassets Immobilien von 57 Mrd. € in der Gruppe aus (Vorjahr: 35 %). Der Hauptteil fällt mit etwa zwei Drittel der Immobilienfonds-Assets auf UK.

Erfolgsgarant für die anhand vorgenannter Zahlen (AuM) dokumentierte dynamische Weiterentwicklung waren gerade auch in dem herausfordernden Umfeld verschiedene bereits vor gut zwei Jahren konsequent umgesetzte strategische Maßnahmen.

Zunächst bündelte abrdn im Konzern bereits im Jahr 2020 die Kapazitäten im Bereich Real Estate und damit Immobilien unter der Führung von Neil Slater. In einem jüngst erfolgten weiteren strategischen Schritt wurde der Konzentrationsprozess weitergeführt und der gesamte Sektor der illiquiden Assets unter einem Dach „Real Assets and Real Estate“ vereint. Damit hat sich der abrdn – Konzern auf internationaler Ebene den Anforderungen der Markterfordernisse angepasst. Diese Anpassung wurde zuständigkeitshalber durch die Ernennung von Neil Slater als alleinigem „Global Head of Real Assets and Real Estate“ vollzogen.

Auch auf den folgenden Zuständigkeitsebenen wurden die Kompetenzen gestrafft und neu

ausgerichtet. Die Konzentration der Gesamtverantwortung für den gesamten Bereich der Real Assets auf oberster Ebene war sicher ein wesentlicher Schritt, um abrdn auch in den aktuell durch mehrere globale Krisen beeinflussten Märkten erfolgreich zu steuern.

Der bereits vor einigen Jahren im Konzern (abrdn) eingeschlagene Weg, sich auf das Kundensegment der institutionellen Investoren zu fokussieren, erwies sich in der Coronakrise ebenfalls als stabilisierender Faktor, der auch Grundlage der seitens der deutschen Einheit abrdn ID verfolgten Politik ist; nämlich als langfristig ausgerichteter Partner eine professionelle Abwicklung der gesamten Wertschöpfungskette von der Beratung der Kunden bis zum Asset Management und Monitoring sicherzustellen.

Passend zu diesem kundenfokussierten Ansatz erfolgte die vor zwei Jahren eingeführte, zuvor erwähnte, Ressort- und fachbezogene Zuordnung. Zugleich wird dabei an dem bei abrdn im Immobilienmanagement gepflegten Grundsatz „people on the ground“, also der Hinzuziehung der Expertise vor Ort, konsequent festgehalten.

In der neu ausgerichteten Struktur hat Fabian Klingler nach dem Ausscheiden von Prof. Hartmut Leser zum 1. September 2022 den Vorstandsvorsitz übernommen. Der vor zwei Jahren um zwei Mitglieder erweiterte Vorstand wird künftig mit drei Vorstandsressorts agieren. Fabian Klingler hat den Großteil der von Prof. Leser verantworteten Bereiche, unter anderem Human Resources und Kundenbetreuung, übernommen. Bernd Bechheim hat als weiteres Vorstandsmitglied zusätzlich den Bereiche IT sowie Marc Pamin die Revision in seiner Verantwortung. Mit dieser neuen Konstellation erfahrener Führungspersonen ist abrdn ID auch in dem aktuell für die Immobilienbranche herausfordernden Umfeld sehr gut aufgestellt.

Zunächst beeinflussen die deutlich gestiegenen Zinsen sowie auch die sich auch auf die Baubranche auswirkenden höheren Beschaffungskosten im Materialbereich die Immobilienmarktpreise. Auf Seiten abrdn ID führt diese Ausgangslage dazu, dass die bewertungsrelevanten Kriterien für angebotene Einzelobjekte vor einem Erwerb auch im Hinblick auf die weitere künftige Entwicklung genau abgewogen werden. Dies gilt umso mehr, als sich bedingt durch das höhere Zinsniveau auf der Kreditseite im Grunde



AAA+
09/2022
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA+
09/2022
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

keine positiven Leverageeffekte mehr erzielen lassen. Zudem sind die von staatlicher Seite noch bis zum Jahresanfang 2022 geförderten Bauinvestitionsprogramme (wie zum Beispiel KfW 40 und 55) entfallen. Die angespanntere Lage auf dem Immobilienmarkt kann aus Sicht von abrnd ID dazu führen, dass über den gesamten Markt betrachtet geplante Projekte nicht mehr durchgeführt werden können. Den aktuell beschlossenen Wegfall der KfW-Förderprogramme hält abrnd ID für kritisch, nicht zuletzt mit Blick auf die speziell in Deutschland fehlenden Kapazitäten im Wohnbereich. Dies kann zu einem engeren Mietangebotsmarkt mit wiederum (ansteigenden) Mietanpassungen führen. Aus der Sicht von abrnd ID tragen die aufgeführten schwierigeren Rahmenbedingungen zur Zeit zu einer Verunsicherung auf Investorensseite bei.

Diese schwierigere Ausgangslage betrifft wie geschildert auch die Nutzungsart Wohnen, also den Bereich, der fachbezogen und konzernweit in die Verantwortung von Marc Pamin fällt.

Die Übertragung der Zuständigkeit für den Sektor Wohnen als einen der wesentlichen Investitionsbereiche der abrnd – Gruppe an abrnd ID ist als klares Zeichen der konzernseitigen Anerkennung der Kompetenzen der deutschen Einheit zu werten und bedeutet zugleich einen weiterhin gestärkten Einfluss der deutschen Einheit bezogen auf die gruppenweiten Entscheidungen im Real Estate-Bereich. Zudem wurde Bernd Bechheim als seit Mitte 2020 neuem Vorstandsmitglied bei abrnd ID innerhalb der gesamten abrnd-Gruppe die Verantwortung für den Bereich Asset Management inklusive ESG übertragen. Zusammen mit Ralf Köhler, Head of Treasury and Taxation, der auf Konzernseite den Finanzierungsbereich (für Einzelobjekte) leitet, tragen Mitglieder von abrnd ID somit heute an drei wichtigen Schaltstellen Verantwortung auf internationaler (Konzern-)Ebene. Die eindrucksvolle Steigerung der verwalteten Immobilien-Assets bestätigen die Richtigkeit, diesen Weg einzuschlagen.

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

Die Entscheidung für die Einführung einer

Zentralisierung der Zuordnungen basierte auf der Überlegung, praktisch alle Kompetenzen für übergeordnete Themen wie etwa spezielle Nutzungsarten (zum Beispiel: Residential/Wohnen) oder andere Fachgebiete wie das Asset Management, Development Management, 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 ist gewährleistet, dass zum Beispiel die in Deutschland ansässigen Vorstände und deren Mitarbeiter die deutschen Kunden umfassend betreuen.

Auf Basis der auch über das Jahr 2020 bis heute ergriffenen und konsequent umgesetzten Maßnahmen innerhalb der Neuausrichtung des Hauses hat abrnd ID bezogen auf das Transaktionsvolumen im Bereich Wohnen (Neubau) in Deutschland eine führende Rolle im Markt übernommen. Insbesondere der Wohnbereich vor dem Hintergrund des zunehmenden Bedarfs an neu errichteten Wohneinheiten kann als Garant für weiteres Wachstumspotential angesehen werden, auch wenn sich die Rahmenbedingungen zum Teil verändert haben (wie zum Beispiel der Wegfall der KfW-Förderprogramme KfW 40 und 55).

Auf Basis von heute ca 11,8 Mrd. € (Total GAV plus bereits erteilte feste Zusagen für Mandatsaufstockungen) AUM im Real Estate Bereich erscheint eine Steigerung des Volumens auf über 15 Mrd. € innerhalb der kommenden fünf Jahre durchaus realistisch.

Im Gegensatz zu der noch im Herbst 2021 bestehenden Ausgangslage (vergleiche Rating-Report 09 / 2021) mit einem scheinbar stabil niedrigen Zinsniveau haben sich, auch bedingt durch



AAA+
09/2022
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA+
09/2022
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

die höheren Inflationsraten, die Bedingungen auf der Finanzierungsseite verändert. Bedingt durch das höhere Zinsniveau, das sich auf der Finanzierungsseite unmittelbar auswirkt, sind aktuell praktisch keine positiven Leverageeffekte mehr erzielbar. Unabhängig von dem entfallenden positiven Leverageeffekt sind Immobilien auch im Vergleich zu anderen Assetklassen für institutionelle Anleger eine attraktive Assetklasse, die sich durch stabile Mietniveaus und solider Bewertungen auszeichnet.

Das entsprechende Wachstumspotential zum Ausbau der Assets wird seitens abrDN ID, 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 Management von Immobilien-Spezialfonds mit ausgelagertem Asset Management.

Damit verfolgt abrDN ID, 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.

abrDN ID verfügt insbesondere in der Nutzungsart Wohnen über eine ausgewiesene Expertise, die auch künftig nachhaltig in die bestehenden wie auch in künftig aufzulegenden Immobilienfonds eingebracht werden soll.

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

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

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

Während die Attraktivität von Immobilien wie im Einzelhandel nachgelassen hat, erfährt der gesamte Bereich um das Thema Wohnen starken Zuspruch und erwies sich als stabiler Renditeträger auch mitten in der Krise. Dies gilt gleichermaßen für das aktuelle Umfeld, das zusätzlich durch Probleme bei der Materialbeschaffung auch im Bau, höhere Finanzierungskosten sowie den Ukraine-Russland-Konflikt geprägt ist.

In dem zunehmenden Wettbewerb im Bereich Residential sieht sich abrDN ID weiterhin gut und stabil aufgestellt. Die bei abrDN ID gegebene gute und solide Mieterstruktur über alle Objekte in den Immobilienfonds betrachtet erwies sich auch in dem schwierigen Umfeld als Stabilitätsfaktor.

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

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

abrDN ID 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. abrDN ID konzentriert sich bei den Investitionen konsequent entsprechend seiner Philosophie „Quality first then price“ auf das Segment der höherwertigen Wohn-Immobilien. Zugleich stellt abrDN ID auch strategische Überlegungen an,



AAA+
09/2022
Immobilien Investmentprozess Rating



AAA+
09/2022
ESG-Rating Immobilien Investmentprozess

verstärkt geförderten Wohnungsbau, aber auch Altersgerechtes Wohnen in den Immobilienobjekten seiner Portfolios zu nutzen oder auch B- bzw. C-Lagen unter bestimmten Bedingungen (z.B. Ansiedlung von Unternehmen in der näheren Umgebung) in Erwägung zu ziehen.

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

Innerhalb des abrDN-Konzerns mit rund 57 Mrd. € AuM im Real Estate-Sektor liegt der Schwerpunkt bedingt durch die Unternehmenshistorie auf UK mit zusammengekommen 37 Mrd. € AuM. 15,4 Mrd. € sind dem Bereich Kontinentaleuropa (inklusive Skandinavien) zuzurechnen.

Im Zuge der Prozessoptimierung in der Organisation hatte sich abrDN bereits entschieden, für die nordische Region („NORDICS“, d.h. Schweden, Dänemark, Finnland und Norwegen) das Asset Management an einen dänischen Spezialisten abzugeben. Diese Strategie ist nun umgesetzt worden. Hintergrund ist die vor einem Jahr beschlossene und zunächst auf drei Jahre angelegte Ausgliederung des Asset Managements sowie des Transaktions-Managements an die dänische Gesellschaft DEAS, die die Verwaltung vor Ort im skandinavischen Bereich übernimmt. Die bei abrDN ID angesiedelte Asset Management Einheit „Nordics“ dient alleine zur Steuerung der seitens DEAS zu verantwortenden Asset Management-Bereiche im Sinne einer Governance-Funktion. Das Fondsmanagement selbst und die dahinterstehenden Assets verbleiben weiterhin alleine in Händen von abrDN bzw. von abrDN ID zum Beispiel in Bezug auf den Immobilienfonds „Nordic 1“.

Weltweit werden etwa 1.600 Immobilien verwaltet.

Insgesamt werden im Immobilienbereich in der neuen Gruppe 260 Investmentprofis im Bereich Immobilien eingesetzt.

Die Assets under Management der in Deutschland gemanagten Immobilienfonds (inklusive Liquidität, GAV) der abrDN ID liegen bei knapp 10 Mrd. €, was einer Steigerung von annähernd 2 Mrd. € oder 24,7 % entspricht. Alle aktiv von abrDN ID gemanagten Fondsprodukte konnten die Assets im Verlauf der letzten zwölf Monate seit Mitte 2021 zum Teil sogar erheblich steigern, mit zusätzlichen Assets von um

die 20 % bis 25 %.

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

Unter Berücksichtigung bereits gezeichneter Transaktionen (sog. Total GAV) und unter Einbeziehung weiterer von Kunden erteilter Zusagen (sog. hard oder additional available commitments) bewegen sich die gesamten Assets bei knapp 12,2 Mrd. €.

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

Bereits seit mehreren Jahren beschäftigt sich abrDN als internationaler Asset Manager im Immobilienbereich intensiv mit der Einbeziehung von ESG-Kriterien in die Organisation selbst sowie den Investmentprozess und das Qualitäts- und Risk Management. abrDN hat damit den Gedanken der „Nachhaltigkeit“ frühzeitig aktiv aufgegriffen, der in den letzten Jahren von verschiedenen Institutionen sowie insbesondere auch von Seiten institutioneller Anleger (Kirchen, Stiftungen, Altersvorsorge-Einrichtungen) zunehmend von Asset Managern eingefordert wird. abrDN verfolgt dabei einen breiten Ansatz. Es geht bei der Implementierung des Nachhaltigkeitsaspektes nicht ausschließlich um objektbezogene Fragen wie das Einsparen von Energie oder die Reduktion des Wasserverbrauchs, sondern zunehmend auch um die Integration sozialer wie ethischer und auch aufsichtsrechtlicher Kriterien.

Im Zuge der bereits seit langen Jahren auf Konzernebene initiierten und umgesetzten ESG Politik hat auch abrDN ID seine ESG Philosophie und Strategie kontinuierlich weiter entwickelt.

Über die letzten zwölf Monate wurde die generelle ESG Philosophie über die bestehenden und im Bereich Nachhaltigkeit bereits getroffenen



AAA+
09/2022
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA+
09/2022
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Maßnahmen hinaus noch einmal auf eine breitere Basis gestellt. Der Stellenwert der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten betrifft gemeinsame Grundsätze über alle angebotenen Assetklassen hinweg. Insbesondere strebt der abrdn - Konzern an, seine ESG-Leitgedanken an alle in die Prozesse involvierten Zielgruppen (Aktionäre, Treuhänder, Kunden sowie Angestellte) zu kommunizieren, diese aber auch aktiv in seine ESG-bezogenen Prozesse einzubeziehen.

Diese fortschrittliche, mit dem Begriff „constructive engagement“ hervorgehobene, Politik umfasst auch, Kunden und Kooperationspartner von der Sinnhaftigkeit der Implementierung von ESG-Aspekten in den Investmentprozess zu überzeugen bis hin zur proaktiven Zusammenarbeit und dem Austausch mit Regierungen, Aufsichtsbehörden und anderen Institutionen.

Die insoweit ganzheitlich geprägte ESG-Philosophie findet im nächsten Schritt Eingang in die konkrete Umsetzung im Real Estate Investmentprozess. Im Bereich Immobilien legt abrdn großen Wert darauf, im eigenen Hause das Bewusstsein für die hohe Bedeutung der komplexen Thematik „Nachhaltigkeit“ innerhalb der Mitarbeiterschaft zu fördern und zu verankern; auch außerhalb des Konzerns wird durch eine aktive Einbindung der Kunden und Kooperationspartner angestrebt, gemeinsam mit diesen einen aktiven positiven ESG Beitrag zu leisten.

Die nochmal geschärfte und mit konkreten Zielen unterlegte Philosophie im Bereich der „Nachhaltigkeit“ führt im Bereich Real Estate zu einem noch klareren Anspruch auf die Integration der in den Buchstaben „ESG“ verankerten „Sozialen“ sowie „Ethischen“ Aspekte.

Der Stellenwert in Bezug auf ESG sowie die Dynamik in der Umsetzung in organisatorischer Hinsicht sowie innerhalb der Prozesse hat damit auch nochmal über das letzte Jahr seit Mitte 2021 zugenommen. So hat sich abrdn bereits vor zwei Jahren dem Netzwerk „Net Zero“ angeschlossen mit dem klaren und selbstverpflichtenden Ziel, zeitnah CO₂-freie Produkte zu entwickeln und anzubieten. Diese Selbstverpflichtung seitens abrdn unterstreicht die Ernsthaftigkeit, mit der der Konzern zeitnah und vor seinen Mitbewerbern im Bereich ESG umfassend aufgestellt ist. In diesem Zuge ist auch das Engagement seitens abrdn einzuordnen, neben der

ohnein bereits seit langem gepflegten Berücksichtigung von ökologischen Kriterien, also dem „E“ innerhalb von ESG, nunmehr über den ohnein gegebenen sozialen Aspekt, Wohnraum anzubieten („S“ innerhalb ESG), in stärkerem Maße auch „bezahlbares Wohnen“ in den Fokus zu rücken wie etwa Angebote im Bereich studentisches Wohnen oder altersgerechte Wohnanlagen.

Die hinter der Integration des Nachhaltigkeits-Managements stehende Investmentphilosophie generiert aus Sicht von abrdn Vorteile für alle Beteiligten: zunächst für die Mieter aufgrund einer insgesamt besseren Nutzungsqualität, genauso wie für die Investoren, die von der höheren Wertigkeit ihrer Immobilien profitieren. abrdn selbst als langfristig orientierter Manager vermag seinen Anlegern sowie den Mietern wiederum attraktivere und zeitgemäße Objekte auf längere Zeiträume hin anzubieten. Um dem übergreifenden Gedanken im Sinne des ESG-Ansatzes (environmental, social, governmental) gerecht zu werden, hat abrdn eine Reihe von weiteren Maßnahmen ergriffen. Dazu gehört unter anderem die durchgängige Berücksichtigung des Nachhaltigkeitsaspekts im Rahmen des Investmentprozesses, der auch von Seiten der Mitarbeiter gelebt wird. Hierauf wird im Kapitel „Investmentprozess“ noch detailliert eingegangen.

Zudem ist der Konzern Mitglied bei renommierten Organisationen, die sich mit dem Nachhalten und der Kontrolle bei der Einhaltung von Nachhaltigkeitskriterien auch mit Fokus auf den Immobilienbereich befassen. Eine dieser Organisationen ist GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) als inzwischen weltweit maßgebende Organisation und Bewertungsinstitution für die Einhaltung von Nachhaltigkeitskriterien im Immobiliensektor.

abrdn hat sich ganz aktuell wieder mit mehreren ihrer Fonds einer strengen Nachhaltigkeitskontrolle unterzogen. Als Beweis für die erfolgreiche Umsetzung der Wachstumsstrategie im Bereich Nachhaltigkeit können die aktuellen Bewertungen verschiedener Immobilienfonds durch GRESB herangezogen werden.

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



AAA+
09/2022
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA+
09/2022
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

die Bewertung von Immobilienfonds bei GRESB für weitere Fonds auch vor dem Hintergrund der zunehmend effizienteren Erfassung von Verbrauchswerten durch den Einsatz „Smarter (Verbrauchs-) Zähler“ an. Gemeinsam mit einem seitens abrdn ID beauftragten Dienstleister wurden bis zur Erstellung des vorliegenden Rating-Reports bereits die allermeisten Hauptzähler gegen einen „Smarten Verbrauchszähler“ ausgetauscht werden.

abrdn gehört auch zu den Gründungsmitgliedern der Organisation ISA (International Sustainability Alliance), einem Programm des Umweltzertifizierungssystems BREEAM. ISA-Mitglieder tauschen ihre Erfahrungen von Umwelteinflüssen auf Objektebene zur Erarbeitung künftiger Verbesserungsmöglichkeiten aus. Zudem hat die Gruppe die „Principles for Responsible Investment PRI“ unterzeichnet und damit ihrer Philosophie für nachhaltiges Engagement Rechnung getragen und Ausdruck verliehen. Gleiches gilt für weitere Mitgliedschaften von abrdn etwa bei der Gesellschaft „Better Building Partnership (BBP)“, einem Zusammenschluss der führenden Immobilien-Gesellschaften und Eigentümer in UK mit dem Ziel nachhaltigen Wirtschaftens im Bereich Immobilien. Die Institution „Green Building Council“, der abrdn angehört, macht sich für nachhaltig gebaute Gebäude stark. Andere Engagements bei renommierten Institutionen, die soziale (social), umweltbezogene (environmental) oder aufsichtsrechtliche (governance) Themen in den Fokus ihrer Tätigkeit stellen, runden das Bild eines hohen Commitment im Bereich ESG ab. Zudem veröffentlicht abrdn regelmäßig einen eigenen Nachhaltigkeits-Report.

Des Weiteren hat abrdn dem hervorgehobenen Stellenwert der Nachhaltigkeit in der Organisation sowie im Investmentprozess im Immobilienbereich bereits sehr frühzeitig auch vor anderen Mitbewerbern durch die eigens geschaffene Position des „Head of ESG, Real Estate“ Rechnung getragen, die unmittelbar unterhalb der Konzernspitze angesiedelt ist. Dieses europäische Responsible Property Investment Committee wird von Dan Grandage geleitet. Dieses Komitee bildet die Klammer zwischen den Anforderungen im Bereich „Nachhaltigkeit/Einhaltung von ESG-Kriterien“ einmal aus globaler Sicht und zum anderen aus den lokalen Märkten wie Deutschland heraus.

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

Unterhalb der Verantwortung für den Bereich wurden zwei neue Teams eingesetzt, zum einen das Real Estate ESG Team und zum anderen das ESG Strategy Team. Die beiden auf Konzernebene angesiedelten Teams unterstützen die lokalen Einheiten wie abrdn ID im Bereich Immobilienfonds und nehmen damit zuvor von Dan Grandage verantwortete Aufgaben im ESG-Bereich wahr, bevor dieser konzernweite ESG Bereich direkt dem Global Head Real Assets and Real Estate, Neil Slater, zugeordnet wurde. Das Verständnis für die ESG-Belange auf lokaler Ebene sowie die Effizienz wurden durch diese Neuordnung nicht beeinträchtigt.

Die Aufgabe von Dan Grandage bzw. den neu geschaffenen ESG Teams 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.

Zudem sind die Spezialisten der ESG Teams 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 von abrdn kommuniziert werden. Zusätzlich hat die Gruppe einen eigens für das Thema Nachhaltigkeit zuständigen „Sustainability Manager“ ernannt. Die ESG Spezialisten im Real Estate Bereich arbeiten eng mit den lokalen Einheiten von abrdn zusammen, um die Umweltaspekte der verwalteten Immobilienengagements durch gezielte Maßnahmen



AAA+
09/2022
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA+
09/2022
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

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 abrdn ID zeichnet Frank Schmidt verantwortlich für die Einhaltung der Nachhaltigkeitsaspekte. Er ist als lokal für das Thema Nachhaltigkeit Verantwortlicher eng in den regelmäßig auf Konzernebene stattfindenden Austausch eingebunden. Die harmonische strategische Einbindung des ESG-Ansatzes innerhalb der Organisation bei abrdn sowie im Investmentprozess stellt die Kontinuität des seit langem etablierten und konsequent weiterentwickelten Immobilien-Investmentprozesses sicher. Diesbezüglich ist die lokale Präsenz der entsprechenden Spezialisten vor Ort als notwendige Voraussetzung einer effizienten und qualitativen Immobilienverwaltung zu betonen.

Auf Ebene von abrdn ID haben auch über die Zeit nach Erstellung des letzten Rating-Reports (09 / 2021) weitergehende Projekte auf ESG Ebene an Bedeutung zugenommen. Zum einen betrifft dies die verstärkte Nutzung von Verbrauchsdaten der verwalteten Wohneinheiten (z.B. Gas, Wasser, Strom), um die energetische Ausrichtung der Wohnimmobilien zu gewährleisten und auch die Mieter auf diesem Weg zu einem nachhaltigen Wohnen mitzunehmen. Hierzu wurden verschiedene Vereinbarungen mit Dienstleistern und Versorgern getroffen.

Zum anderen hat es sich abrdn ID zum Ziel gesetzt, die Immobilien vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeitseffizienz anhand eines umfassenden ESG-Kriterienkatalogs zu analysieren und einzuwerten, mit klaren und transparenten Zielen auf dem Weg zu einer Steigerung der Energieeffizienz auszustatten und anhand eines Scoring-Systems laufend auf den Prüfstand zu stellen. Diese Strategie erscheint angesichts der aktuell stark ansteigenden Gas- und Strompreise als ausgesprochen sinnvoll. Zu dem unter dem Namen „Impact Dial“ verankerten Tool, in das bis Ende 2022 alle Immobilienfonds von abrdn ID integriert sein sollen, folgen detaillierte weitergehende Erläuterungen im Kapital „Investmentprozess“.

Diese innovativen Ideen dienen dem Zweck, den

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

Durch das von abrdn ID 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 abrdn ID gilt innerhalb von abrdn als Experte für Immobilieninvestments in Deutschland und Pan-Europa.

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

Der strategische Fokus von abrdn ID 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 abrdn ID vermehrt auf Spezialfonds, deren Anlageschwerpunkt insbesondere auf Wohnimmobilien innerhalb der Prime-Städte gelegt ist. Diese stringent angewendete Strategie hat sich nicht nur in der seit März 2020 anhaltenden Corona-Krise, sondern auch in dem aktuell volatilen globalen Umfeld mit nach wie vor großer Verunsicherung bei der Frage der künftigen Zinsentwicklung als die richtige Vorgehensweise erwiesen. Die sehr stabilen Renditeergebnisse bei den seitens abrdn ID gemanagten Immobilienfonds unterstreicht zudem nochmal den ausgewogenen und stabilen Ansatz.



AAA+
09/2022
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA+
09/2022
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

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 abrdn ID auf die hohe Innovationskraft des Hauses und des Konzerns sowie auf die Sicherstellung höchster Qualitätsansprüche. 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 abrdn ID auch über die Zeit seit Herbst 2021 seine Expertise in Bezug auf die Berücksichtigung von Nachhaltigkeits-Kriterien ausgebaut und konsequent in Fondsprodukten umgesetzt. Prominentes Beispiel für die Umsetzung von ESG-Kriterien bilden die Fonds „Aberdeen Standard German Urbanisation Property Fund“ und „Aberdeen Standard Pan-European Residential Property Fund“, die den GAV gegenüber dem Vorjahr 2021 um über 32% bzw. 72% steigern konnten.

In der aktuell schwierigen Lage setzt abrdn ID auf eine Stabilisierung des Bestandes, bevor nach einer Beruhigung insbesondere auch der noch unsicheren weiteren Zinsentwicklung die nächsten Schritte bei der Auflage neuer Fondsprodukte eingeleitet werden. Gerade in diesem Umfeld soll einerseits auf dem bewährten Investmentprozess in der Nutzungsart Wohnen (Residential) aufgebaut werden; andererseits strebt die Gruppe mittelfristig eine Erweiterung um flexible und innovative alternative Wohnnutzungsarten an. Beispielhaft ist auf Immobilienobjekte im Zusammenhang mit der demografischen Entwicklung oder auf aktuelle Anforderungen wie studentisches Wohnen zu

verweisen.

abrdn hat wie schon ausgeführt mehrere Fondsprodukte offiziell dem Vergleichsmaßstab der renommierten Organisation GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) unterzogen, die heute als Marktmaßstab und -standard für die Kontrolle und Analyse nachhaltig gemanagter Fonds gilt. Eine Reihe von Fonds erhielten sehr gute Auszeichnungen von GRESB (Green Stars), die für die stabile Aufstellung der Gruppe im gesamten Bereich der Nachhaltigkeit und der erzielten Performance sprechen.

Laut abrdn ID 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, grundsätzlich gegeben. Dafür sprechen auch die bereits von Investoren gegebenen schriftlichen Zusagen und auch feste Zusagen (hard commitments for signed transaction). In dem aktuellen Umfeld rechnet abrdn ID zugleich mit sorgfältig mit den Kunden abzuwägenden Investitionsentscheidungen. Einige Investoren sind in mehreren Fonds von abrdn ID investiert.

Bei der Auswahl externer Partner und Dienstleister (wie zum Beispiel den Property Managern) achtet abrdn ID darauf, dass diese sich dem Thema ESG gegenüber verpflichtet haben. Die über die letzten Monate intensivierten und definierten ESG Leitgedanken im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung der Integration von Nachhaltigkeit auf Organisations- wie auf Investmentprozessebene wirken sich auch auf den Auswahlprozess der Kooperationspartner aus. Dabei wird der Rahmen zur Überprüfung der Einhaltung der Nachhaltigkeitsaspekte bei jedem Partnerunternehmen individuell auf dessen Geschäftsausrichtung hin angepasst und im Rahmen eines strengen Due Diligence-Prozesses hinterfragt. abrdn ID hat sein Verständnis für die Integration von ESG über die letzten zwölf Monate seit Herbst 2021 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



AAA+
09/2022
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA+
09/2022
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

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 abrdn ID mittels eines eigens entwickelten „Action Plan Templates“ zu verstehen. Von allen Partnerunternehmen erwartet abrdn ID Mitgliedschaften bei renommierten Organisationen, die sich im Bereich Nachhaltigkeit oder Green Buildings einen Namen gemacht haben.

Als weiteren strategischen Schritt tauscht sich abrdn ID 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.

abrdn ID verfügt über ein sehr gutes Netzwerk an Kooperationspartnern im deutschen Wohnimmobilienmarkt. Die weitreichenden und über lange Zeiträume gewachsenen engen Kontakte zu Fremddienstleistern waren auch in der schwierigen Phase seit Beginn dieses Jahres 2022 (Ukraine-Konflikt, hohe Inflation, ansteigendes Zinsniveau und Probleme bei der Beschaffung von Baumaterialien) ein wesentlicher Garant dafür, dass einerseits ausreichend interessante Objekte angeboten wurden, andererseits aber auch die laufende Bewirtschaftung der Mietobjekte sichergestellt werden konnte. Darüber hinaus verfügt abrdn ID über eine ausgewiesene Expertise im europäischen Wohnungsmarkt, die sich auch in der kritischen Phase seit Beginn des Jahres 2022 als stabilisierendes Element gezeigt hat. Konsequenterweise werden die Anstrengungen der Nutzungsart Wohnen und hier gezielt im institutionellen Sektor strategisch weiter ausgebaut. abrdn ID ist der Ansicht, dass es einen enormen Bedarf an zeitgemäßen Wohnungen in Citylagen gibt, was nicht zuletzt durch die jüngsten Erfahrungen mit der zunehmenden Nutzung der eigenen Wohnung als Home Office verstärkt wird. Wohnimmobilien sind vom Grunde her eine konservativere Alternative. Während die absoluten Renditen etwas geringer

ausfallen, liegen sie risikoadjustiert in der Regel meist höher. abrdn ID sieht nach wie vor großen Nachholbedarf für neue Wohnimmobilienprojekte und Wohnbauten in Citylagen – sowohl in Deutschland als auch international. Im Bereich „Wohnen“ ist abrdn ID herausragend aufgestellt und behauptet im Segment Neubau-Wohnimmobilien für den deutschen Markt eine führende Rolle. In diesem Segment sieht sich abrdn ID besonders gut aufgestellt, nicht zuletzt aufgrund eines hervorragenden Netzwerkes z.B. von Projektentwicklern und Bauträgern und seiner klar definierten Einbeziehung von ESG-Kriterien. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund der weiterhin historisch niedrigen Zinsen für Anleihen hat - nach Meinung des abrdn ID-Vorstandes - 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. 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 abrdn ID den Zugang bereits in frühen Projektplanungsphasen.

Investmentprozess

Der im Folgenden betrachtete Immobilien-Investmentprozess beruht auf Grundprinzipien, die bereits seit dreißig Jahren das Fundament des Ansatzes bilden. Dieser diszipliniert eingehaltene



AAA+
09/2022
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA+
09/2022
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Investmentansatz wurde über die drei Jahrzehnte konsequent weiterverfolgt und weiterentwickelt. Insbesondere der teamorientierte Ansatz und die klare Trennung der verschiedenen Zuständigkeiten der Bereiche Fondsmanagement, Research, Transaktionen, Development Management und Asset Management bilden einen entscheidenden Erfolgsfaktor bei abrdn ID; gerade in der mit Beginn der Corona-Krise im März 2020 von unterschiedlichen Herausforderungen bis heute geprägten Zeit hat sich die Stringenz des Investmentprozesses als Stabilitätsfaktor bewährt.

Der langjährig erprobte und stabile Investmentprozess bildet bei abrdn ID die Grundlage für das Management im Real Estate-Bereich. Der Immobilien-Investmentprozess umfasst im Wesentlichen die Punkte der

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

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

Auf allen drei Stufen erfolgt eine dezidierte Risikoeinschätzung. Gerade unter den aktuell anspruchsvollen Rahmenbedingungen mit einem anziehenden Zinsumfeld und den sich auch im Bauwesen auswirkenden Problemen bei der Beschaffung von Baumaterialien (Lieferketten) kann abrdn ID seine strategische Stärke ausspielen, bereits sehr frühzeitig in der Projektrealisierung Risiken abzuwägen, richtig einzuschätzen und in dem Portfolio zu steuern bzw. zu minimieren.

Ebenfalls in strategischer Hinsicht verfügt abrdn ID insbesondere bei großvolumigen Immobilienprojekten über den Vorteil, als einer der wenigen für die Umsetzung in Betracht kommenden Anbieter angesprochen zu werden, der über die nötigen Mittel und auch Ressourcen bzw. Kapazitäten verfügt. In der konkreten Umsetzung bedeutet dies auch vor dem Hintergrund der in den kritischen Phasen seit März 2020 bis heute gewonnenen Erfahrungen, zum einen auf nachhaltige und stabile Mieterträge im Bereich Wohnen sowie zum anderen auf langfristig erfolgreiche Trends wie Logistik zu setzen. Grundsätzlich wird der Prozess auf pragmatische und stringente Weise umgesetzt.

Zusätzlich findet während des Investmentprozesses die Integration verschiedener Gremien zur Kontrolle und Legitimation einzelner Prozessschritte Berücksichtigung. Zwei Komitees zeichnen hauptverantwortlich in den Entscheidungsprozessen; zum einen das abrdn Global Direct Real Estate Investment Committee (IC) als Entscheidungsinstanz unmittelbar für den An- und Verkauf von Einzelimmobilien; zum anderen das abrdn Direct Real Estate Investment Strategy Committee (ISC), das für die Zustimmung zum Strategic Plan und für dessen laufende Überprüfung verantwortlich ist. Beide Gremien wurden aus Effizienzgründen an die im Kapitel „Organisation“ beschriebene, fachlich und ressortbezogen ausgerichtete, Neuausrichtung angepasst. Die abrdn-Gruppe verfügt damit seit zwei Jahren nicht mehr über verschiedene, regional dominierte ICs, sondern verfolgt eine thematisch-fachlich orientierte Strategie. Damit hält abrdn 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, ohne den regionalen Bezug aus dem Auge zu verlieren. Auf flexible und pragmatische Weise werden die Spezialisten vor Ort, also an dem Standort des zu begutachtenden Objektes, in den Entscheidungsprozess mit einbezogen.

Die Mitglieder des ISC werden vom „Leadership Team“ ernannt. Dieses auf oberster Führungsspitze angesiedelte Team wird in personam von dem Head of Real Assets and Real Estate, Neil Slater, geleitet.



AAA+
09/2022
Immobilien Investmentprozess Rating



AAA+
09/2022
ESG-Rating Immobilien Investmentprozess

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

Jahren nochmals leicht verändert und wurden (von 33 Mitgliedern im Jahr 2021) auf 26 Mitglieder und damit einhergehend auf die Entscheidungsfindung maßgebenden Know-how-Träger konzentriert. In den erwähnten „Terms of Reference“ werden alle Bestimmungen zum IC und zum ISC detailliert definiert (Ernennung, Zuständigkeiten, Aufgaben, zu

INVESTMENT COMMITTEE MEMBERS*			
Office	Name	Role	Title
Edinburgh	Neil Slater	Chair/ Alternate Chair	Global Head of Real Estate
Edinburgh	Anne Breen	Chair/ Alternate Chair	Head of Investment Strategy
Edinburgh	Cameron Murray	Chair/ Alternate Chair	Head of Core Plus Funds
Edinburgh	Nick Ireland	Chair/ Alternate Chair	Head of Core Funds
Frankfurt	Fabian Klingler	Chair/ Alternate Chair	Head of Residential Funds
London	Robert Cass	Chair/ Alternate Chair	Head of Transactions
Frankfurt	Bernd Bechheim	Chair/ Alternate Chair	Head of Asset Management
London	Simon Moscow	Chair/ Alternate Chair	Real Estate COO
London	Tom Stenhouse	Voting Member	Head of Real Estate Strategic Capital
Edinburgh	Jason Baggaley	Voting Member	Deputy Head of Value Add Funds
Edinburgh	James Britton	Voting Member	Deputy Head of Core Funds
Edinburgh	Stephen Walker	Voting Member	Deputy Head of Asset Management (UK)
Paris	Veronica Gallo-Alvarez	Voting Member	Deputy Head of Core Plus Funds
Frankfurt	Marc Pamin	Voting Member	Head of International Residential
Frankfurt	Frank Loeblein	Voting Member	Head of Residential Transactions (Germany)
Madrid	Pilar Valencia	Voting Member	Head of Asset Mgt & Transactions, Spain & Portugal
Paris	Vincent Moulard	Voting Member	Head of Asset Mgt & Transactions, France
London	David Scott	Voting Member	Head of UK Research
Edinburgh	David Hedalen	Voting Member	Head of UK & European Investment Strategy
Edinburgh	John Brophy	Voting Member	Head of Development & Building Services
Frankfurt	Mihaela Ruhl	Voting Member	Fund Manager
Frankfurt	Norbert Kraus	Voting Member	Fund Manager
Singapore	Min-Chow Sai	Voting Member	Head of Asia Pacific & NA Investment Research
Edinburgh	Craig Wright	Voting Member	Head of European Investment Research
Singapore	Vance Duigan	Voting Member	Chief Operating Officer Asia Pacific
Edinburgh	Iain Walker	Optional attendee	Head Real Asset Structuring
London	Dan Grandage	Optional attendee	Head of ESG, Real Estate
Edinburgh	Nick Stoneham	Optional attendee	Head of Real Asset Debt
Frankfurt	Ralf Köhler	Optional attendee	Head of Real Estate Debt Continental Europe
Frankfurt	Patrik Kiefhaber	Optional attendee	Real Estate Debt Advisor
Frankfurt	Simone Haine	Optional attendee	Real Estate Debt Advisor
Edinburgh	Neil Tong / Thomas Leys	Optional attendee	Fixed Income Analyst

*Committees will be organised with majority regional voting members. However, when required, non-regional voting members or Chairs can be called to attend and vote.

Abb. 1 „Zusammensetzung des IC Teams“

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

Die Mitglieder im IC haben sich im Anschluss an die Konzentration auf ein globales IC bereits vor zwei

beachtendes Quorum sowie einzuhaltende Limits etc.). Im ISC fungiert Anne Breen (Head of RE Investment Strategy) als einzige Person als „Chair“. Die Position als „Alternate Chair“ übernimmt unter anderem Neil Slater (Global Head of Real Assets and Real Estate). Dahinter können die vom Leadership Team berufenen „Voting Members“ jeweils für vom ISC zu treffende Entscheidungen hinzugezogen



AAA+
09/2022
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA+
09/2022
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

werden.

Das IC ist obligatorisch bei bestimmten zu ergreifenden Maßnahmen bzw. Entscheidungen einzuschalten. Hier ist der Maßnahmenkatalog, wann das zu geschehen hat, im letzten Jahr leicht angepasst bzw. spezifiziert worden, soweit dies sinnvoll erschien (z.B., wenn im Falle von bereits im Strategic Plan diskutierten Objektverkäufen der Preis unterhalb der internen Genehmigung liegt oder bei Objekterwerben der Preis über 5 % des ermittelten NAV angesetzt ist oder auch in Fällen, in denen spezifizierte Schwellenwerte überschritten werden).

Bei der Besetzung der IC im Zusammenhang mit konkreten Erwerbs- oder Verkaufsentscheidungen zu bestimmten Immobilienobjekten wird immer dem Umstand Rechnung getragen, mehrheitlich regional verankerte Mitglieder (sog. Voting members) hinzuziehen. Die konkrete personelle Zusammensetzung des IC variiert fallspezifisch, sodass auch hier über den regionalen Bezug hinaus darauf geachtet wird, dass bei den Entscheidungen Diversifikation und optimale Kompetenz gewährleistet sind.

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

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

Im Investmentprozess findet das Prinzip „people-on-the-ground“ Anwendung, sodass die entsprechenden Spezialisten nicht nur vor Ort präsent sind, sondern das Management auch im Zuge der ersten Investmententscheidungen involviert ist.

Am Investmentprozess sind neben dem klassischen Fondsmanagement ebenfalls das Research, Treasury & Taxation, das Asset Management, das

Transaktionsteam sowie die Rechtsabteilung involviert. Die in den Investmentprozess eingebundenen Bereiche weisen eine sehr hohe Konstanz bei zu vernachlässigender Fluktuation auf.

Auf internationaler Ebene ist die Immobilieneinheit gegenüber dem letzten Jahr mit jetzt 260 Fachkräften ausgebaut worden. Bei abrdn ID wurden teilweise neue Mitarbeiter zur Verstärkung eingestellt, nicht zuletzt, um den künftig geplanten erhöhten Zukauf von Immobilien und die damit verbundenen wachsenden Mietflächen und deren Management zu berücksichtigen. Die deutsche abrdn ID erwies sich in ihrer personellen Struktur mit rund 100 Mitarbeitern insgesamt und alleine 70 im Immobilienbereich als sehr stabil. Ausgebaut wurde unter anderem das Team „Fondsmanagement“ von 16 auf jetzt 17 Spezialisten.

Die bis vor zwei Jahren im Asset Management integrierte Kompetenz für die Themen bauliche, umweltrechtliche und ESG Due Diligence bei Ankäufen, Baucontrolling angekaufter Projekte und Projektentwicklungen, sowie dem Projektmanagement für komplexe Mietflächenausbauten, Sanierungen und Revitalisierungen, sowie technisch/bauliche Beratung aller Fachbereiche wurde vor zwei Jahren in eine eigenständige Abteilung „Development Management“ überführt. Mit der Schaffung dieser mit drei Mitarbeitern ausgestatteten Einheit folgte abrdn ID der Strategie, die bereits auf Konzernebene eingeführt wurde und sehr erfolgreich praktiziert wird. Ein besonderer Fokus des Development Management beruht auf der Umsetzung von nachhaltiger Technik und Bausubstanz bei Ankäufen und bei der energetischen Optimierung der Bestandsimmobilien (z.B. nachhaltige Wärmeerzeugung, Infrastruktur für E-Mobilität). In dem aktuell vor dem Hintergrund ansteigender Energiepreise anspruchsvolleren Umfeld hat sich die Einführung dieses Kompetenzzentrums für alle Belange um Immobilienobjekt-Restaurierungen und Weiterentwicklungen zum Beispiel im Bereich Solar als sehr effizienter Baustein im Rahmen des gesamten Investmentprozesses erwiesen.

Von dieser strukturellen Optimierung unberührt wird der Investmentprozess von abrdn ID im Immobilienbereich wie zuvor in bewährter Form von dem Gedanken getragen, auf einen längeren Anlagehorizont (long term) hin ausgerichtet sämtliche



AAA+
09/2022
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA+
09/2022
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

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. Im Zuge der bereits geschilderten, über das letzte Jahr nochmal auf Konzernebene verstärkten, Ausrichtung des Hauses im Bereich ESG ist das Engagement zur Implementierung des Nachhaltigkeitsgedankens, angefangen bei der organisatorischen Aufstellung über das Fonds- und Asset Management bis hin zum Monitoring, aktuell spürbar gestiegen und an die neuen Anforderungen (auch regulatorischer Art) angepasst worden.

Das strategische Management von umweltbezogenen und sozialen Aspekten ist bei abrdn ID unter dem Terminus „Responsible Property Investment“ (RPI) zusammengefasst worden, der die

Die Investmentpolitik von abrdn ID basiert auf vier Pfeilern:

- Management strategischer Risiken, indem über die gesamte Wertschöpfungskette des Investmentprozesses sichergestellt wird, dass ESG-Kriterien durchgängig der Analyse, einem Monitoring und einer durchgängigen Kontrolle unterzogen werden
- Stringente Beachtung aufsichtsrechtlicher sowie compliance-bezogener Regelungen
- Die Übernahme einer führenden Rolle im Markt, um best-practice bei der Umsetzung von ESG-Kriterien im eigenen Haus wie auch bei Partnern zu erreichen

Entsprechende Klauseln zur Unterstützung der Beachtung nachhaltigen Managements haben auch in zugrunde liegenden vertraglichen Vereinbarungen Eingang gefunden. abrdn ID hat diese vier Grundsätze mit konkreten Zielen verbunden, so zum Beispiel die Reduzierung des Wasserbrauchs, die



Abb. 2 „Investmentprozess“

Investmentphilosophie im Immobilienmanagement widerspiegelt. Gerade die soziale Komponente soll bei abrdn ID 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 abrdn ID ergriffenen Maßnahmen zur Implementierung ESG-bezogener Anforderungen werden verstärkt darauf ausgerichtet, Risiken im Immobilien-Portfolio zu reduzieren und die Mietqualität sowie die zu erzielenden Erträge aus den Objekten zu steigern.

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 abrdn ID ein. Diese umschließen verschiedene Ausprägungen von „nachhaltigem“ Investment. Über regulatorische, organisatorische und aufsichtsrechtliche Elemente



AAA+
09/2022
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA+
09/2022
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

hinaus hat abrdn ID 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 abrdn mit Blick auf die Einhaltung von Nachhaltigkeitskriterien eines eigens entwickelten Scorecard-Systems.

Die Integration von ESG-Kriterien im Real Estate Investmentprozess folgt einer klaren Chronologie.

- Schritt 1: Real Estate House View
Der RE Houseview bildet eine umfassende und globale Einschätzung von abrdn über die Kapitalmärkte und möglichen Auswirkungen auf einzelne Assetklassen wie den Immobilienbereich. Die sog. „ESG Strategy Group“ analysiert mögliche Einflussfaktoren auf den Immobilienmarkt aus ESG-Perspektive (unter anderem Themen wie Klima, Umwelt, Aufsichtsfragen, Demographie oder auch technologische Fortschritte).
Basierend auf diesen Erkenntnissen erfolgt
- Schritt 2: Produkt Strategy and Fund Raising
Auf dieser Ebene werden von Seiten des ESG Strategy Teams kundenrelevante Fragen erörtert, aus welchen Gründen die Implementierung von Nachhaltigkeitsaspekten im Portfolio sinnvoll sind.
- Schritt 3: Fund strategy plan
In dieser Phase wird durch das RE ESG Team konkret auf Fondsebene die Etablierung von ESG-Kriterien unter Einsatz des ESG-Risiko-Analyse-Tools „Impact Dial“ übernommen. Die getroffenen Maßnahmen müssen die Zustimmung vom obersten Entscheidungsgremium, dem ISC, erhalten
- Schritt 4: Asset Level
Dieser Schritt umschließt einen mehrstufigen Entscheidungsprozess auf Einzelobjektebene, in den neben dem Transaktions-Team auch das IC und der Fondsmanager in der Detailauswahl der Einzelimmobilie vor dem Hintergrund der Berücksichtigung ESG-relevanter Kriterien eingebunden sind.

Bei dem Übergang zu jedem der folgenden Schritte wird eine Prüfung im Sinne einer Filterfunktion auf

Grundlage des selbstentwickelten ESG-Risiko-Analyse-Tools „Impact Dial“ durchlaufen. Damit wird sichergestellt, dass beim Übergang zum nächsten Prozessschritt bereits auf Einzelobjektebene zu berücksichtigende ESG-Kriterien Eingang finden in den Selektionsprozess.

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

Investmentprozess im Detail

Der bewährte und konsequent auch mit Blick auf die Integration von ESG weiterentwickelte Investmentprozess mit seiner stabilen Struktur hat sich auch unter den herausfordernden Umständen seit März 2020 als Rückgrat für das weitere Geschäftswachstum auf Konzernebene, insbesondere aber auch aus Sicht von abrdn ID, erwiesen. Dies unterstreichen auch die aktuellsten Entwicklungen wie der dynamische Anstieg der Assets under Management bei abrdn ID. Nach einem Jahr seit Erstellung des letzten Rating-Reports (09 / 2021) haben sich die in diesem Zeitraum ergriffenen Maßnahmen als Stabilitätsfaktoren erwiesen.

Dazu zählen verschiedene Entscheidungen wie die, die Ressortzuständigkeiten der abrdn ID auch im Portfoliomanagement breiter anzulegen, genauso wie der strategische Schritt, Vorstandsmitgliedern der abrdn ID die konzernweite Verantwortung auch im Fonds- und Asset Management zu übertragen.

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.

abrdn ID folgt konsequent seinem Ansatz, dem hauptverantwortlichen Fondsmanager („Senior“)



AAA+
09/2022
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA+
09/2022
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

immer einen „Deputy“ als Vertreter und verlängerten Arm zu dem jeweiligen Immobilienfonds an die Seite zu stellen. Dabei wird insbesondere dem Gedanken Rechnung getragen, dass immer ein verantwortlicher Fondsmanager im Team über eine ausgewiesene Expertise und Know-how „vor Ort“, also auf lokaler Ebene, verfügt. Damit folgt abrdn ID dem bereits über Jahrzehnte gepflegten Anspruch „people on the ground“ in seiner Investmentphilosophie. Der aktuelle Ratingprozess hat deutlich gemacht, dass die im letzten Jahr angesprochenen Planungsschritte (wie noch zu besetzende Stellen im Deputy-Bereich) umgesetzt wurden. Das professionelle Management unterstreicht den Anspruch seitens abrdn ID, den eingeschlagenen Weg einer dynamischen Vorwärtsstrategie erfolgreich weiter zu gehen.

Das Fondsmanagement von abrdn ID ist im Vergleich zum Vorjahr 2021 personell weiter verstärkt worden.

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

Beispielhaft für die positive Entwicklung sind die sog. „pooled“ Funds. Der Fonds „Aberdeen Standard Pan-European Residential Property Fund“ weist alleine einen um 72% höheren Gross Asset Value und einen um 65% höheren NAV im Vorjahresvergleich auf. In sog. „pooled fund“-Lösungen können mehrere Investoren (und nicht nur ein Investor wie bei „segregated mandates“) investieren.

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

Damit kann abrdn ID auf die zuvor schon hingewiesene Stärke ausspielen, auch Projektentwicklungen im höheren Volumenbereich zu erwerben. Der Fonds macht auch die heute noch größere Flexibilität in der Allokation der Objekte deutlich. Der Aberdeen Standard Pan-European Residential Property Fund fokussiert seine Investitionen einerseits auf den Mietsektor in West- und Nordeuropa in sogenannten „Winning Cities“ (wie London, Madrid, Berlin, Helsinki oder Stockholm),

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 abrdn ID 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 bereits im Rahmen der ESG Investmentprozess-Darstellung im vorigen Kapitel behandelte sog. „House View“. Der House View war schon immer ein wichtiges Tool für abrdn, um die aktuelle Lage im Immobiliensektor zu beleuchten. Über die letzten Jahre hat der House View als Kommunikationsmittel innerhalb von abrdn / abrdn ID nochmal erheblich an Bedeutung gerade auch für das Portfolio Management gewonnen und ist auch in seinem Spektrum erweitert worden. Heute weist der House View einerseits einen multi-dimensionalen Charakter auf; dies bedeutet, dass der Real Estate House View auch um Komponenten bereichert wird, die zum Beispiel aus dem volkswirtschaftlichen Bereich, dem Aktien-Sektor oder aus dem Multi-Asset-Bereich stammen mit Gesichtspunkten, die auch die Immobilienmärkte beeinflussen können (z.B. die



AAA+
09/2022
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA+
09/2022
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Korrelation der Assetklassen untereinander). Ziel ist es, durch eine enge Kooperation über Bereichsgrenzen hinweg einen „360°-Blick“ auf die Immobilienmärkte und deren Treiber zu erhalten. Zum anderen stellt der House View ein dynamisches Modell dar, das kurz-, mittel sowie langfristige Betrachtungen über Märkte, Sektoren, Risiken oder unter besonderer Beachtung von Gesichtspunkten rund um das Thema ESG impliziert, wie bei der Darstellung des ESG Investmentprozesses aufgezeigt. Der House View hat sich gerade auch über die letzten Monate, die über die Pandemie hinaus von globalen Problemen wie dem Inflationsanstieg und Sicherstellung von Lieferketten dominiert waren, als entscheidende Informationsgrundlage für alle im Portfoliomanagementprozess involvierten Verantwortlichen bewährt. In dem kritischen Zeitfenster der letzten zweieinhalb Jahre nach Beginn der Corona-Krise wurden die Analysen des House View zeitlich in deutlich engeren Zeiträumen angepasst. Ebenso wurden die Mitarbeiter in diesem Zeitraum von Seiten des Researchs anhand wöchentlich erscheinender Newsletter auf dem Laufenden gehalten. Aktuell liefern alle von Seiten abrdn abgedeckten weltweiten Regionen wie zum Beispiel USA, Asien, UK oder Kontinental-Europa auf monatlicher Basis umfassende Berichte, die ein Gesamtbild der Märkte auch mit möglichen Auswirkungen auf den Immobiliensektor liefern.

Gespeist und erstellt wird der House View mit seiner weitreichenderen Analyse unter anderem von dem Real Estate Research Team, in Kooperation auch mit den Spezialisten aus dem ESG-Bereich und den lokalen Fonds-, Asset und Transaktionsmanagement-Teams. Integriert werden auch die Ansichten des abrdn Research Institute sowie der Bereiche Immobilien-Aktien, Immobilien Multi-Manager, Treasury sowie Investment Specialists. 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 abrdn ID, 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 abrdn ID zwar die Risiken steuern kann, nicht jedoch die Markttrenditen.

Insoweit bildet der Strategic Plan die umfassende Grundlage zur Festlegung aller mit dem Einhalten von Nachhaltigkeitskriterien verbundenen Restriktionen und Anforderungen. Sämtliche für das Mandat in Betracht kommenden Objekte werden detailliert überprüft und dem ISC zur Prüfung und Entscheidung vorgestellt. Die Berücksichtigung von ESG-relevanten Fragen mit Bezug auf Auswirkungen bei den Bestandsimmobilien nimmt heute einen immer breiteren Raum ein.

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



AAA+
09/2022
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA+
09/2022
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

besprochen. Bis zum Jahresende 2022 sollen zudem sämtliche Einzelimmobilien in dem Impact Dial Tool erfasst sein.

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

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

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

Auf diese Weise stellt abrdn ID sicher, dass bereits in der Planungsphase auf Gesichtspunkte wie Ausrichtung der Gebäude, Anbindung an ÖPNV, Wohnqualität oder Barrierefreiheit geachtet wird; in der Bauphase werden über Drittdienstleister insbesondere Punkte wie Verhinderung von überflüssigen Belastungen für die Umwelt oder die Reduzierung des Baulärms berücksichtigt. Zudem wurde auch über das letzte Jahr seit Erstellung des

Rating-Reports 09 / 2021 die Zeit zum Einbau sowie der Nutzung sog. „Smarter Verbrauchszähler“ als Projekt vorangetrieben. Dies ermöglicht eine unkomplizierte, digital unterstützte, summarische Erfassung der Verbrauchswerte der Immobilien, um auf dieser Datenlage wiederum Entscheidungen zur Erhöhung der Effizienz auf dem sensiblen Gebiet der Energieversorgung treffen zu können. Bereits heute wurden die allermeisten Hauptzähler in den von abrdn ID verwalteten Wohneinheiten durch einen „Smarten Zähler“ ausgetauscht. Die bestehenden Verträge mit Messdienstleistungsunternehmen wurden im Rahmen eines groß angelegten Projekts allesamt analysiert, neu ausgeschrieben und neu vergeben. In dem Zuge wurde ein Rahmenvertrag betreffend aller deutschen Wohnimmobilien abgeschlossen, der sowohl abrdn ID wie auch die beauftragten Property Manager auf dem Weg zur nachhaltigen Bewirtschaftung der Mietobjekte nochmal vorangebracht hat. In dem Zusammenhang wurde Steigerung der qualitativen Dienstleistungen eine hohe Kosteneinsparung für die Mieterschaft erreicht.

Bei der Partnerauswahl achtet abrdn ID darauf, dass die Unternehmen strenge Complainceregeln einhalten und Mitgliedschaften in dem Nachhaltigkeitsgedanken verhafteten Organisationen pflegen. In der „Betriebsphase“ wird objektseitig auf die Schonung von Ressourcen, Energieeffizienz und die regelmäßige Vornahme von Sanierungsmaßnahmen und Instandhaltungen geachtet. Sämtliche Partner in der gesamten Wertschöpfungskette vom Property Management bis zu Servicedienstleistern bei der Erfassung von Verbrauchsdaten werden einer eingehenden Due Diligence auch im Hinblick auf deren ESG Kompatibilität überprüft und einem regelmäßigen aktualisierten Monitoring unterzogen.

Anhand des von abrdn ID 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



AAA+
09/2022
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA+
09/2022
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Bereitstellung der Heizenergie sowie der Vorschriften des Erneuerbare-Wärme Gesetzes (EWärmeG)), sowohl in der Dokumentation sowie in der Praxis beispielhaft nachvollziehen.

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

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

Die Aktualisierung der Researchergebnisse erfolgt konzernweit auf vierteljährlicher Basis. Das Europäische Research Team deckt von den

Investment process in action



Abb. 3 „Ablauf des Investmentprozesses“

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 abrdn, die auf eigenen Researchergebnissen des Konzerns fußen.

Stephan Schanz als Verantwortlicher für Immobilien-

Standorten Frankfurt, Edinburgh und London aus die kontinentaleuropäischen und Nordischen Märkte ab. Schwerpunkte liegen neben der jeweiligen länderspezifischen Marktentwicklung vor allem auch auf den sektoralen Unterschieden, wobei das Team im engen Austausch mit den übrigen Regionen und Spezialisten aus anderen Assetklassen steht.

Anhand diverser Backtests und Regressionsanalysen kann abrdn ID eine hohe Prognosegüte vorweisen. Auch die für das Treasury erforderlichen Zins- und Währungsprognosen werden auf Konzernebene von abrdn erstellt und stehen jederzeit zur Verfügung. Externe Datenlieferanten bieten zusätzliche Informationsquellen, die letztlich zur Bestätigung des eigenen Researchs herangezogen werden. Grundlage bleibt ganz vorrangig das eigene Research. Das Research spricht im Rahmen der Erstellung des Strategic Plans schließlich Handlungsempfehlungen an das Fondsmanagement aus. Diese umfassen neben der geographischen Allokation auch die Verteilung auf die einzelnen Nutzungsarten. Die Integration des eigenen



AAA+

09/2022

Immobilien Investmentprozess Rating



AAA+

09/2022

ESG-Rating Immobilien Investmentprozess

Researchs ist ein bedeutender Bestandteil der Erstellung des Strategic Plans. Nachdem alle Anforderungen und Ziele im Entwurf des Strategic Plans festgehalten sind, ist eine finale Zustimmung des ISC erforderlich. Ohne eine Zustimmung des ISC ist die Umsetzung des Strategic Plans bzw. des Kunden-Portfolios nicht gestattet. Geprüft wird unter anderem, ob die definierte Investmentstrategie, die damit in Verbindung stehenden Anforderungen und die definierte Portfoliokonstruktion dem Investmentprozess entsprechen und umsetzbar sind. Zusätzlich wird geprüft, ob die Ziele erreichbar sind und den Ergebnissen bzw. Handlungsempfehlungen des Researchs entsprechen. Diese konsequente und bewährte Vorgehensweise hat sich insbesondere in der kritischen Marktphase der zurückliegenden zweieinhalb Jahre als außerordentlich stabilisierend auf den gesamten Investmentprozess ausgewirkt. Bezogen auf Einzelfonds-Ebene wurden die Strategien mittels kurzfristig einberufener Abstimmungen innerhalb des ISC auf den Prüfstand gestellt und wenn erforderlich angepasst.

Nach Prüfung und Erstellung des finalen Strategic Plans kann das Kunden-Portfolio etabliert werden. Im weiteren Verlauf findet ein "Mid Year Review" statt, in welchem die Einhaltung der Vorgaben innerhalb des Strategic Plans überprüft wird. Für diese Kontrolle ist das ISC verantwortlich. Bei Abweichungen sind diese durch das Portfoliomanagement zu berichtigen und unterliegen anschließend einer weiteren Prüfung des ISC. Der Strategic Plan gilt als unerlässlicher und integraler Bestandteil des Investmentprozesses, der die Grundlage aller Handlungen, auch im Hinblick auf Kundenanforderungen auf die nachhaltige Bewirtschaftung von Immobilien, bietet. Er ist der Ausgangspunkt aller nachfolgenden Schritte des Investmentprozesses. Der erste Schritt der Portfoliokonstruktion besteht in der Allokation des Fondsvolumens auf die Länder, Standorte und Nutzungsarten gemäß der im Strategic Plan vorgeschriebenen Anforderungen und dem Risikobudget des Mandanten. Daraus ergibt sich im Nachfolgenden die Selektion der Einzelobjekte mittels einer Bottom-up-Betrachtung. Der gesamte Selektionsprozess wird im Teamansatz durchgeführt. Hierbei sind vor allem das Fondsmanagement, das Asset Management, das Research und das Transaktionsmanagement involviert. Der Fondsmanager identifiziert eine potentielle Immobilie, die den Kriterien des Strategic Plans entspricht. Im

Zuge der Bottom-up-Analyse werden neben den fundamentalen Daten ebenfalls der Total Return, Sensitivitätsanalysen und der Risikobeitrag zum Portfolio berechnet.

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

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

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

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

Im Hinblick auf mögliche Finanzierungs- und Absicherungsmaßnahmen wird schließlich auch die Abteilung „Treasury and Taxation“ (vormals „Private Markets and Real Estate Structuring“) eingebunden (die im Kapital Treasury behandelt wird). Insgesamt steht abrdn ID nach wie vor mit ~80 Banken in Kontakt. Die Kreditkonditionen werden weiterhin individualisiert, um einer möglichen Fristenkongruenz vorzubeugen, wie beispielsweise gestaffelte Vorfälligkeitsentschädigungen oder Sondertilgungsrechte. Das über die letzten Monate



AAA+

09/2022

Immobilien Investmentprozess Rating



AAA+

09/2022

ESG-Rating Immobilien Investmentprozess

im Jahr 2022 angezogene Zinsniveau und die damit einhergehenden höheren Darlehenskonditionen zeigen bereits Wirkung; insbesondere bei neuen Bauvorhaben wird die Finanzierungsstruktur auf den Prüfstand gestellt. Grundsätzlich strebt abrdn ID bei den Kreditstrategien eine stärkere Vereinheitlichung insbesondere bei den Formaten wie auch beim Berichtswesen an. Zur Finanzierung der Wohnimmobilien werden derzeit nach wie vor Bankdarlehen, Kredite der KfW und auch Darlehen im Bereich des „Sozialen Wohnungsbaus“ genutzt. Dies gilt vor allem für die im Portfolio vorhandenen Bestandimmobilien. Schon heute nutzt abrdn ID im Interesse seiner Investoren bei praktisch allen Objekten Förderkomponenten verschiedener Art (zum Beispiel Kreditförderung für sozialen Wohnungsbau oder der Einsatz von förderwürdigen Anlagen aus dem Bereich EE). Insoweit betrachtet abrdn ID die restriktive Haltung der derzeitigen deutschen Bundesregierung als ausgesprochen kritisch und hält das Einfrieren der KfW-Förderprogramme KfW 40 und 55 für kritisch. Zusätzlich ist das Asset Management gemeinsam mit dem verantwortlichen Transaktionsmanager für eine kaufmännische und technische Due Diligence der Immobilie zuständig. Die Ergebnisse der Due Diligence werden in Form formaler Reports festgehalten. Für jeden Ankauf und jede Verkaufsentscheidung, die nicht bereits konkreter Bestandteil des Strategic Plans war, benötigt der Fondsmanager die Zustimmung des IC. Auch etwaige Finanzierungen einer Immobilie müssen durch das IC genehmigt werden.

Selektion

Eine zentrale Funktion im Rahmen des Selektionsprozesses kommt dem Transaktionsmanagement zu. Aufgabe des Transaktionsmanagers ist es, die am besten geeigneten Immobilien für den jeweiligen Spezial- oder pooled Fund zu finden und diese dem zuständigen Fondsmanager vorzuschlagen. Ein wichtiges Tool für die Durchführung des Transaktionsmanagements ist die Datenbank „Propex“. Dieses Tool wird konsequent in allen Konzerneinheiten gepflegt und bildet die Erfassungs- und Bewertungsbasis für alle an abrdn ID herangetragenen Immobilienobjekte.

Schon seit langen Jahren zeigt sich, dass sich der

etablierte Transaktionsprozess unmittelbar auch positiv auf das Universum der beobachteten Immobilienobjekte ausgewirkt hat. Die Erweiterung des Spektrums umfasst zum einen

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

Ein wichtiger Indikator zur Messung der Position eines Immobilienmanagers ist die Anzahl der von dritter Seite wie Maklern angebotenen Immobilienobjekte, wobei hier sinnvoller ein Zeitraum von fünf Jahren heranzuziehen ist, um die Nachhaltigkeit der Frequenz zu beurteilen. abrdn ID verzeichnete über den Zeitraum der letzten fünf Jahre, also auch unter Berücksichtigung der herausfordernden Zeit seit März 2020 bis heute, auf seiner webbasierten Objekt-Datenbank zusammengenommen knapp 13.000 Immobilienangebote, was einem Durchschnitt von jährlich 2.587 unterbreiteten Angeboten entspricht. Damit bewegt sich das Angebot an Erwerbs- wie auch Verkaufsangeboten trotz des schwierigeren Umfeldes sehr stabil. Auch vor dem Hintergrund des volatilen Umfeldes gewährleistet abrdn ID so auch eine ausreichende Pipeline an passenden Immobilien für bestehende und neue Produkte.

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

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



AAA+
09/2022
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA+
09/2022
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

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

Das Transaktionsvolumen (Käufe und Verkäufe) hat sich über die letzten drei Jahre trotz der Pandemie und den nicht leichten Rahmenbedingungen im Durchschnitt relativ konstant bei über 1,9 Mrd. € gehalten. In dem untersuchten Zeitraum stieg das Volumen an Immobilienerwerben sogar auf 1,42 Mrd. € (Vorjahr: 1,27 Mrd. €) an. Das für Transaktionen zuständige Team ist stabil aufgestellt im Vergleich zum Vorjahr. Die Einheit der abrdn ID untersteht wie die der anderen Länder (z.B. UK, Frankreich) der zentralen Verantwortung von Robert Cass als Head of Transactions, an den auch die Transaktions-Teams in Asien (z.B. Singapur) berichten.

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

abrdn ID schätzt seine Positionierung im Immobilienmarkt aufgrund seiner starken Stellung und seines umfangreichen, von dem Bereich Transaktionsmanagement besonders gepflegten, engen Netzwerkes auch in dem aktuell schwierigeren Umfeld für sehr stabil ein. Gerade auch bei Projektentwicklern genießt abrdn ID hohe Akzeptanz und Reputation als verlässlicher und liquider Partner, was sich in einem anspruchsvollen Umfeld wie derzeit als Stabilisierungsfaktor erweist

Auch vor dem Hintergrund dieser guten Positionierung im Markt wägt abrdn ID in dem aktuellen Umfeld beim Ankauf von Immobilien auch bei teilweise deutlich anziehenden Mietpreisen sehr genau ab, inwieweit das höhere Mietniveau auch von nachhaltiger Natur ist. In jedem Fall möchte abrdn ID

im Sinne einer nachhaltig zu erzielenden angemessenen Miete eine zu hohe Kaufpreiszahlung vermeiden, auch wenn der Markt derzeit von der Angebotsseite her enger geworden ist.

Als aktiver Immobilienfondsmanager zieht abrdn ID zudem in Erwägung, sich in Einzelfällen von Immobilien zu trennen, wenn attraktive Ankaufsangebote vorliegen, um auf diese Weise Cash-Positionen für künftige Investments aufzubauen. Zu diesem Zweck dient die regelmäßige Einordnung sämtlicher von abrdn ID gemanagten Immobilien daraufhin, ob in der aktuellen Phase zusätzliche Baumaßnahmen etwa im Bereich der Erneuerbaren Energien oder in Bezug auf anstehende Restrukturierungen oder Reparaturen zu tätigen oder zeitlich vorzuziehen sind.

Grundsätzlich bevorzugt abrdn ID Immobilien in dem bislang schon präferierten Segment Wohnen; hier hält abrdn ID das Umfeld auch für stabil, nicht zuletzt vor dem Hintergrund der künftig zu erwartenden stärkeren Inanspruchnahme von Home Office-Nutzungsmöglichkeiten. Auch Logistik-Objekte (mit Fokus auf kurzfristigeren Verträgen) hält abrdn ID weiter für lukrativ - wenn auch auf relativ teurem Niveau - auch vor dem Hintergrund der weiterhin belastenden Lieferkettenprobleme. Dies zeigt, dass abrdn ID in diesem Umfeld eine Streuung der Immobilienobjekte für sinnvoll hält, auch unter Einbeziehung von gewerblichen Angeboten wie Logistik oder selektiv im Bereich Büroimmobilien.

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

In diesem Zusammenhang finden wöchentliche „Deal Allocation Meetings“ zwischen den Transaktionsmanagern, den zuständigen Asset Managern, dem Research und den jeweils an der Immobilie interessierten Fondsmanagern statt. Dieser intensive Austausch findet in Kontinentaleuropa für die Bereiche Wohnen und Gewerbe getrennt statt. Um mögliche Konflikte zwischen den Fondsmanagern zu vermeiden und einen strukturierten Lösungsansatz einzuhalten, hat



AAA+
09/2022
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA+
09/2022
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

abrden die sogenannte „Conflicts of Interest Policy“ formuliert, mit Hilfe derer bei Interesse mehrerer Fondsmanager verschiedener Fonds an einer Immobilie ein faires Entscheidungsverfahren über die Zuteilung der Immobilie gesichert ist. Die Zuteilung einer Immobilie soll auf diese Weise verteilt über mehrere Objektzuteilungen in dem eher selten vorkommenden Fall eines Interessenkonfliktes somit zu einem gerechten Ausgleich führen.

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

Die Objektüberprüfung wird anhand eines von abrden ID selbst entwickelten proprietären Scorecard-Systems vorgenommen. Zu den definierten Standards gehören die Nahversorgung (z.B. täglicher Bedarf), die Anbindung an öffentlich Verkehrsmittel (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.

Die über das letzte Jahr nochmal intensivierte Politik von abrden auf Konzern- wie auf Länderebene in Bezug auf die Implementierung von Nachhaltigkeitsaspekten über die gesamte Wertschöpfungskette bei der Auflage eines Immobilienfonds betrifft in starkem Maße auch den Bereich Transaktionsmanagement und damit den Selektionsprozess auf Einzelobjektebene. Vor dem Hintergrund des speziell für institutionelle Anleger immer wichtigeren Aspektes des Einflusses von ESG-Kriterien auf die Performance hat abrden ein Tool, das sog. „Sustainable Energy Management Program“, entwickelt, das in Verbindung mit dem bereits bestehenden ESG Scoring-System der abrden ID steht und erfolgreich eingesetzt wird. Das Programm stellt

nicht nur die Erfassung von Verbrauchsdaten (wie Strom oder Wasser) auf granularer Ebene sicher, sondern ist auch als Überwachungs-Tool konzipiert, inwieweit im Rahmen der Nachhaltigkeit die Komponenten Ökologie („E“) sowie Social („S“) beachtet und damit die Fonds ihren Ansprüchen auch in der Relation von Rendite zu ESG gerecht werden. Technische Grundlage des Energy Management Programs ist die Plattform „Envizi“, auf der sämtliche ESG - bezogenen Daten über die Gebäude bis zu den Verbrauchsdaten gesammelt werden. Damit will abrden ID auch dem deutlich zunehmenden Anspruch seitens der Mieter – insbesondere bei Firmen – nach mehr Transparenz gerecht werden und sucht auch gezielt den Austausch zu den Mietern entweder über eigene Mitarbeiter oder die eingeschalteten Property Manager. Mittels des „Sustainable Energy Management Program“ lassen sich ebenso Einsparpotentiale ermitteln, die über vierteljährliche Reportings zur Erhöhung der Transparenz, aber auch zur Entscheidungsgrundlage für weitergehende Entscheidungsschritte an Gebäudemanager oder Fondsmanager gespiegelt werden können.

Vor zwei Jahren schloss abrden ID einen Rahmenvertrag mit einem Dienstleister aus dem ESG-Bereich, um unter anderem die Aufnahme sämtlicher Verbrauchsdaten der Objekte in Kontinental Europa voranzubringen. Die daraus resultierenden weitreichenden Möglichkeiten zur Effizienzsteigerung der einzelnen Objekte wird noch im nächsten Kapitel „Asset Management“ behandelt. Künftig sollen die Messdienstleistungen aller Wohnimmobilien von abrden ID bei einem Anbieter und damit unter einem Dach erfasst werden.

Mit diesem Schritt wäre über die derzeit noch punktuelle Aufnahme der Verbrauchszahlen eine flächendeckende Erfassung und Analyse der gemessenen Daten möglich. Unterstützt wird die Strategie im Sinne der Digitalisierung in immer stärkerem Maße auch durch den Einbau „Smarter Verbrauchszähler“, mit dem Ziel einer noch effizienteren nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung. Bislang sind Smarte Verbrauchshauptzähler bereits in den allermeisten von abrden ID verwalteten Wohnimmobilien installiert. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund der aktuell enorm ansteigenden Energiepreise (Gas, Öl, Strom) ist die so geschaffene Transparenz vornehmlich auch im Interesse der Mieter. abrden ID strebt mit diesem auch unter dem Begriff „Liegenschaftsmodell“ bekannten Ansatz an,



AAA+
09/2022
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA+
09/2022
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

den Mietern mehr Transparenz über deren „Green Performance“ liefern zu können und sie so auf dem Weg zu Verhaltensweisen im Sinne der Nachhaltigkeit aus eigener Verantwortung heraus begleiten zu können.

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

Die betrachteten Immobilien werden im Rahmen des Selektionsprozesses einer von vier Objektkategorien zugeordnet. Die Einordnung der Immobilien in die jeweiligen Qualitätsbereiche dient dem Fondsmanagement nicht zuletzt als Risikolandkarte. Diese unterstützt das Fondsmanagement bei der Auswahl der Immobilien gemäß dem Risikobudget des jeweiligen Mandats bzw. der Kundenanforderungen, die im Strategic Plan definiert sind.

abrdn legt großen Wert darauf, dass die individuellen Anforderungen der Investoren gemäß deren Erwartungen an den zu erzielenden Ertrag, das Risikobudget des jeweiligen Mandates sowie der Berücksichtigung besonderer Anforderungen an die Implementierung von ESG-Faktoren im Strategic Plan maßgerecht an die Kundenvorgaben angepasst werden. Entsprechend konsequent wird das Monitoring über die Einhaltung der vorgenannten Anforderungen durchgeführt. Dies geschieht dezidiert zum einen in dem jährlich zu aktualisierenden Strategic Plan, dem für jedes Mandat vorzunehmenden „Mid Year Review“ sowie auf kurzfristiger Basis bei Bedarf im Rahmen der Businesspläne. Die strenge Beachtung der ESG-Kriterien bildet die gemeinsame Klammer des „quality first“-Gedankens hin zu der im Rahmen der „then price“-Phase zur Ermittlung eines fairen Preises des Objektes.

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.

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

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 abrdn.

Da insbesondere in der Assetklasse Immobilien die Renditen mittels eines aktiven Managements beeinflusst werden können, kommt dem aktiven Asset Management im Hause abrdn eine enorme Bedeutung zu, die gerade in einem krisenbetroffenen Umfeld wie dem im Jahre 2022 und davor (Corona-Krise) nicht hoch genug eingeschätzt werden kann. In dem herausfordernden Umfeld rund um die Corona-



AAA+
09/2022
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA+
09/2022
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Pandemie seit Frühjahr 2020 und seit Erstellung des letzten Rating-Reports (09 / 2021) hat sich der aktive Ansatz im Asset Management sowie die enge Abstimmung mit den anderen Einheiten wie zum Beispiel dem Fondsmanagement oder dem Research aus der Position einer eigenen Zuständigkeit heraus als Garant für ein professionelles Immobilienmanagement bewährt.

In dem aktuellen Umfeld fällt dem aktiven Asset Management immer stärker auch die Aufgabe zu, bestehende Immobilien auf den Prüfstand zu stellen. Im Falle der Planung von Verkäufen werden zum Beispiel die Immobilien identifiziert, die von der Kosten-Nutzen-Relation am besten geeignet sind. Die Effizienz der Durchführung von anstehenden Reparaturen an einem Immobilienobjekt wird dabei unter anderem im Vergleich dagegen abgewogen, die Immobilie in dem Fonds zu halten. Der gesamte vom Bereich Asset Management verantwortete Monitoringprozess der Einzelimmobilien wird demnach in dem aktuellen Umfeld entsprechend aktiver im Hinblick auf anstehende Transaktionen gesteuert und vollzogen als in der Vorkrisenzeit.

Unter der Leitung von Frank Schmidt als Head of Asset Management Germany, Austria & CEE hat sich im Bereich Asset Management bei abrdn ID ein Team mit großteils langjährig erfahrenen Spezialisten etabliert. Frank Schmidt hat die Verantwortung für das Real Estate Asset Management sowohl für den Bereich Residential wie auch für Commercial. Der ganz überwiegende Teil der Mitarbeiter ist bereits seit vielen Jahren bei abrdn ID beschäftigt. Darüberhinaus verantwortet die in Frankfurt angesiedelte Einheit, die sich neben den Aufgaben rund um das kaufmännische 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, die durch den Merger hinzukamen.

Neben den von Frank Schmidt als Head of Asset Management Germany, Austria & CEE, verantwortlichen Leiter im Bereich Asset Management wurde im Zuge der Neuaufstellung des Asset Managements in den Nordics bei abrdn ID eine neue Einheit installiert. Es handelt sich um den Bereich „Asset Management Nordics“, der von Merle

Manys geführt wird. Das zweiköpfige Team kümmert sich als Koordinationsstelle um die in den vier skandinavischen Ländern Norwegen, Dänemark, Schweden und Finnland bestehenden Immobilienobjekte. Hintergrund ist die bereits erwähnte, vor einem Jahr beschlossene und zunächst auf drei Jahre angelegte, Ausgliederung des Asset Managements sowie des Transaktionsmanagements an die dänische Gesellschaft DEAS, die die Verwaltung vor Ort im skandinavischen Bereich übernimmt. Die bei abrdn ID angesiedelte Asset Management Nordics - Einheit dient der Steuerung des seitens DEAS zu verantwortenden Asset Managements.

Die Abteilung Development Management wird durch Martin Wengenroth als Head of Development Management Deutschland geführt und besteht aus erfahrenen Ingenieuren, die alle Immobilien über die komplette Haltedauer betreuen (Ankauf, Bestand, Verkauf) und mit Unterstützung und Einbindung eines über viele Jahre aufgebauten Netzwerkes an Consultants, Planern und Gutachtern die Qualität bei Ankauf und den Werterhalt im Bestand sicherstellen.

Die auch über das letzte Jahr zu spürende Dynamik von abrdn ID ist nicht zuletzt anhand der von 13.100 auf nunmehr über 13.550 gestiegenen Anzahl an Mieteinheiten eindrucksvoll abzulesen. Die vermietete Gesamtfläche stieg leicht von 1,86 Mio. qm auf 1,89 Mio. qm. Die ausgesprochen positive Entwicklung seit Mitte 2021 ging einher mit auf 267 Mio. € gestiegenen Gesamt-Mieteinnahmen. Zu diesem Wachstum trugen auch eine Reihe von Neuvermietungen bei.

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



AAA+
09/2022
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA+
09/2022
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

die möglichen Auswirkungen der Corona-Krise auf die einzelnen Immobilienobjekte und damit die Fonds zu untersuchen.

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

Ferner pflegt abrDN ID über den Bereich Asset Management einen engen Austausch mit den Mietparteien und hat dies im Besonderen auch während der Zeit der Pandemie und auch in der seit Ende 2021 von hohen Inflationsraten, ansteigendem Zinsniveau und insbesondere erhöhten Energiepreisen geprägten Phase getan.

Insbesondere im Hinblick auf die zu erwartenden und einzukalkulierenden höheren Nebenkosten hat der Bereich Asset Management meist über die eingeschalteten Property Manager die aktive Kommunikation mit den Mietern gesucht. Als Vorschlag wird die Möglichkeit einer im Vorfeld höheren Abschlagszahlung angesprochen, um eine insgesamt sehr viel höhere, im kommenden Jahr fällig werdende, Nachzahlung zu vermeiden bzw. die Erhöhung über die Monate zu glätten. Teilweise hatte abrDN ID jedoch auch Preisbindungsverträge für Gas und Strom bis in das Jahr 2024 geschlossen.

Der Dialog mit den Mietern ist grundsätzlich auf einen regelmäßigen Austausch angelegt. abrDN ID nimmt traditionell eine genaue Due Diligence seiner Mieter vor, was sich in der aktuellen Phase steigender Energiepreise als stabilisierender Faktor erwiesen hat. Die Mieterstruktur über alle von abrDN ID gemanagten Einzelimmobilien ist als stabil und solvent anzusehen.

Das professionelle Management in dieser kritischen Phase, deren weitere Entwicklung von Beginn an nicht absehbar war, führte dazu, dass es zu keinem Zeitpunkt zu größeren negativen Auswirkungen auf Ebene der Real Estate Fonds kam. Entsprechend wiesen die seitens abrDN ID gemanagten Real Estate Fonds auch vor dem Hintergrund des sich bis in das Jahr 2022 hineinziehenden schwierigen Umfelds durchweg überzeugende Performanceergebnisse auf.

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

Eine wichtige strukturelle Maßnahme hat abrDN ID durch die Schaffung der bereits erwähnten Einheit „Development Management“ vollzogen. Bereits auf Konzernebene wurde dieser Schritt vor einiger Zeit gegangen, um neben dem Thema Qualitätssicherung bei Projektankäufen auch der Optimierung von Bestandobjekten einen hervorgehobenen Stellenwert zu verleihen.

Zu dem Aufgabengebiet dieser Gruppe gehören

- zum einen die laufende Überwachung sämtlicher Einzelobjekte im Hinblick auf eventuell durchzuführende Restrukturierungen oder in Bezug auf eine Optimierung der technischen Ausstattung und zum anderen
- auch die Durchführung und Begleitung von Verbesserungsmaßnahmen in den Mieteinheiten.

Ein wichtiger Gesichtspunkt ist dabei unter anderem, inwieweit sich die Anforderungen der Mieter im Verlauf der Zeit verändern.

Optimierungen im Bereich ESG spielen dabei eine immer größere Rolle, was auch technische Fortschritte in der Ausgestaltung der Wohnungen einbezieht. In diesem Zuge verfolgt abrDN ID langfristig betrachtet den Ansatz, die Sensibilität für ESG bei den Mietern zu stärken und so auch den Wert der Immobilien über einen längeren Zeitraum betrachtet zu erhöhen.

Mit Unterstützung der Mitarbeiter aus den Bereichen Fondsmanagement, Research, dem Transaktions- sowie dem Treasury Team werden darüber hinaus



AAA+
09/2022
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA+
09/2022
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

sämtliche Kriterien aus dem Bereich ESG einer regelmäßigen Überprüfung auf vorhandene Chancen, aber auch mögliche Schwachstellen hin kontrolliert. Dazu gehören beispielsweise Möglichkeiten bei der Verbesserung der Nutzung von Wasser, im Rahmen der Abfallentsorgung, der Überprüfung des Bodens auf Kontamination und auch die Einbeziehung der beteiligten Partner und Mieter bei Fragen zum Thema Nachhaltigkeit. abrdn verfügt über ein breites Repertoire an Möglichkeiten 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 09/2021) angekündigte Asset Management-System ARGUS Enterprise, das sich bereits im Einsatz befindet. Dieses Multi-Funktions-Tool erfüllt eine Reihe wichtiger Leistungsfunktionen über den gesamten Asset Management-Prozess hinweg. Dazu gehören
 - die Bereitstellung einer Cash Flow-Rechnung
 - ein Bewertungs-Tool für die Einzelobjekte
 - die Budget-Planung sowie
 - eine entsprechende Dokumentation (Reporting).

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

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

- der Einsatz der Online-Plattform „Envizi“, eines Energie-Management-Systems, mit dessen Hilfe sämtliche Energiedaten einzelner Objekte erfasst und über verschiedene Zeiträume auf ihre Effizienz hin überprüft werden können. Dies impliziert auch die Performance-Vergleiche gegenüber

definierten Benchmarks. abrdn plant aktuell eine noch aktivere Nutzung von „Envizi“ auch durch die verstärkte Nutzung von „Smarten Verbrauchszählern“, welche das System über eine Datenschnittstelle mehrfach am Tag mit Verbrauchsdaten befüllen unter Einbindung eines externen Service-Providers zwecks Sammlung von Objektdaten (u.a. Verbrauch Heiz- und Stromenergie)

- die Durchführung und Begleitung von ESG-Benchmark-Vergleichen von Objektwerten gegenüber internationalen Basiswerten (z.B. Global Real Estate Sustainability Benchmark, GRESB) oder auf lokaler Basis wie UK Better Building Partnership Real Estate Environmental Benchmark,
- die Übernahme des Monitorings und Reportings von erzielter Performance im Vergleich zu definierten Ziel- oder Erwartungswerten,
- die Überprüfung und das Monitoring der Entwicklung von Assets unter dem Label „Green Building“ oder von Gebäuden im Hinblick auf anerkannte Energie-Zertifikate bis hin zu
- der Schaffung von Kommunikationsforen mit Immobilienmanagern, Asset Managern, Experten aus dem Bereich ESG und auch Mietern zur Erhöhung der Transparenz und des Verständnisses für die Bedeutung des Themas Nachhaltigkeit bei Immobilien.

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

Beispielhaft sei der jüngst neu angebundene Partner und vor gut einem Jahr beauftragte Dienstleister 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



AAA+
09/2022
Immobilien Investmentprozess Rating



AAA+
09/2022
ESG-Rating Immobilien Investmentprozess

eine Reihe von Analysen der einzelnen Verbrauchsdaten und ermöglicht auf Basis der ausgewerteten Daten eine Optimierung des Einkaufs von z.B. Energie.

Lage, direkt auf die seitens des Dienstleisters erhobene und erfasste Verbrauchsdaten zuzugreifen und darauf aufbauend weitere Optimierungsschritte vorzunehmen.

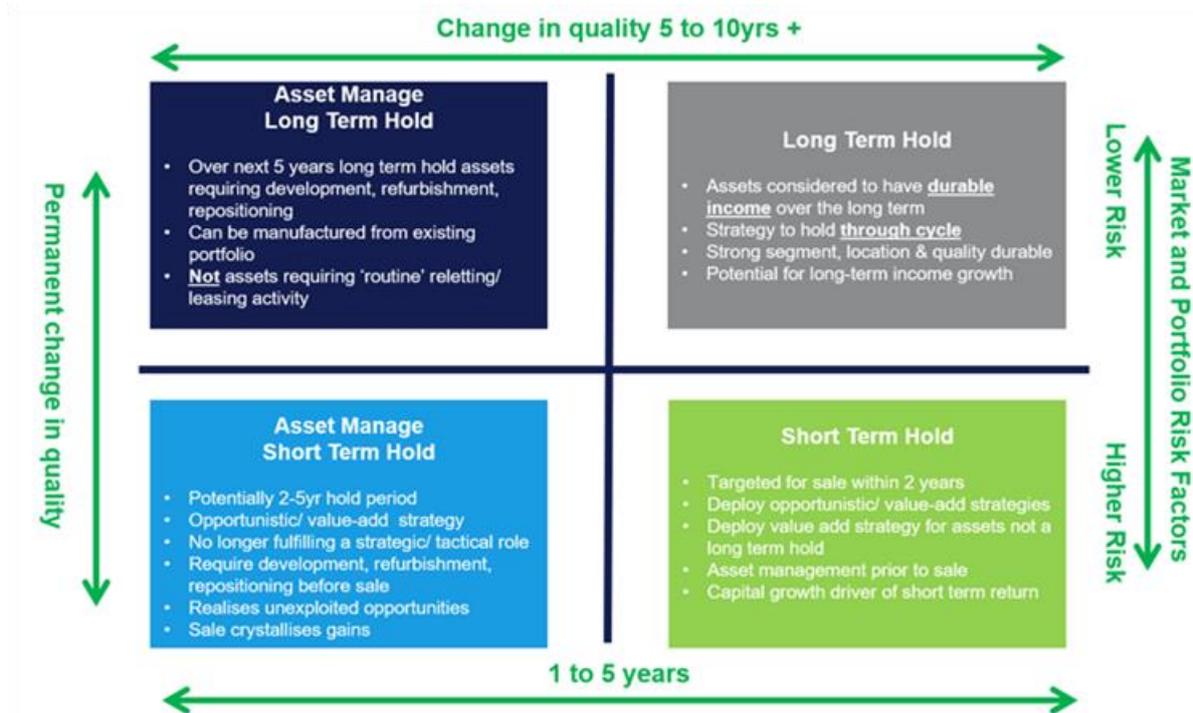


Abb. 4 „Kategorisierung der Assets“

Bei der Effizienzsteigerung gerade auch zugunsten der Mietparteien kommt dem Einbau von „Smarten Verbrauchszählern“ eine immer höhere Bedeutung zu. Der vollständige Wechsel auf „Smarte Verbrauchszähler“ ist im Gange (Strom und Gas).

Gemeinsam mit Westbridge konnten bereits die allermeisten Hauptzähler gegen einen smarten Verbrauchszähler in den Objekten ausgetauscht werden. Die so ermittelten Verbrauchsdaten können zudem bei der Bewertung der Immobilienfonds vor dem Hintergrund der Verbrauchseffizienz der in dem Fonds integrierten Objekte bei der Bewertung der Fonds durch die Ratingagentur GRESB eingesetzt werden. Eine Reihe der von abrDN ID gemanagten Immobilienfonds sollen sich im Laufe der nächsten Zeit der GRESB-Analyse stellen. Die Bewertung der Fonds durch GRESB bietet darüber hinaus die Möglichkeit für abrDN ID, sich gegen Immobilienfonds von Mitbewerbern zu messen.

Mit dem Messdienstleister Ista hat abrDN ID jüngst einen Rahmenvertrag abgeschlossen. Über diese Vereinbarung ist abrDN ID unter anderem jetzt in der

In Envizi sind derzeit real time die Verbrauchsdaten auf Objektebene verfügbar, so dass hier eine gute Einschätzung und auch Planung vorgenommen werden kann. Auf Ebene des Einzelmieters geht das nicht. Hier ist die Zustimmung jedes einzelnen Mieters erforderlich. Bei der Analyse des Wasserverbrauchs ist aktuell ein innovatives Mess-System angedacht.

Westbridge kommt zudem 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



AAA+
09/2022
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA+
09/2022
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

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

abrdn beobachtet im Rahmen des Asset Managements genau die aktuellen Anforderungen von Seiten der Mieter und prüft laufend den gegebenenfalls vorzunehmenden Anpassungsbedarf aufgrund wahrgenommener Marktentwicklungen. abrdn setzt dabei zunehmend auch auf moderne Technik im Rahmen der Mietverhältnisse wie etwa Smart Phone-Funktionalitäten, soweit dies vor dem Hintergrund entsprechender Wünsche auf Mieterseite sinnvoll erscheint. Ein weiteres Beispiel sind etwa nahe an den Objekten gelegene Paketstationen. Darüber hinaus wird auf Objektebene verstärkt im Rahmen der Baubeschreibungen darauf geachtet, Optimierungsprozesse zu initiieren. Beispielhaft sei der immer stärkere Bedarf an E-Ladestationen aufgeführt. Hierzu hat abrdn ID bereits eine eigens darauf ausgerichtete Bedarfsanalyse bei den Mietern angestoßen. Auf diesem Gebiet werden fortlaufend neue und innovative Ideen gemeinsam mit den Property Managern eruiert.

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

abrdn ID engagiert sich insbesondere im Rahmen der Wohnimmobilien-Fonds stark in Projektentwicklungen (~30 Projekte im Bau). Durch die frühzeitige Integration des Asset Managements kann abrdn ID 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 abrdn ID angestrebt wird. Zur frühzeitigen Objektsicherung sieht abrdn ID 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 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. abrdn ID arbeitet dabei mit ausgesuchten professionellen Anbietern im Property Management zusammen. In diesem Segment bevorzugt das Management aufgrund der gegebenen gesetzlichen Rahmenbedingungen in Verbindung mit im Vergleich zu gewerblich genutzten Immobilien erhöhter Mieterfluktuation und kleinerer Mieteinheiten standardisierte Mietverträge. Im „Commercial-Bereich“ hingegen finden in der Regel Mietvertragsverhandlungen statt, bei welchen das Asset Management einbezogen ist. Die Anzahl der Objekte, die ein einzelner Asset Manager zu verwalten hat, bestimmt sich unter anderem durch Größe, Nutzungsart und Anzahl der Mieteinheiten (single- oder multi-tenant) der entsprechenden Immobilien und dem damit einhergehenden Aufwand.

Treasury

Vor vier Jahren wurde die Einheit Treasury bzw. Finanzen neu geordnet und wurde seit diesem Zeitpunkt unter der Bezeichnung „Private Markets and Real Estate Structuring Team“ geführt. Die Anpassung des Namens und der neue Titel für den Bereich trugen dem Anspruch seitens abrdn ID nach einem höheren Beratungsanspruch institutioneller Anleger im Sinne komplexerer Lösungsansätze Rechnung.

Der Bereich Private Markets & Structuring Team wurde in diesem Jahr auf Konzernebene auch mit Auswirkungen für die deutsche abrdn ID neu ausgerichtet. Die Abteilung bei abrdn ID trägt künftig die Bezeichnung „Treasury & Taxation“. Ralf Köhler als Head of Real Assets Debt – Continental Europe zeichnet weiterhin gruppenweit, also für den gesamten Konzern, zuständig für alle Finanzierungen der Einzelobjekte, mithin über Deutschland hinaus auch für die abrdn-Einheiten in Frankreich oder Spanien. Wieder in Konzernhand gegangen ist der Bereich Private Markets / Structuring, was insbesondere die Assetklassen Private Debt und Private Equity betrifft, die direkt dem Head of Real



AAA+
09/2022
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA+
09/2022
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Assets and Real Estate, Neil Slater, untergeordnet sind.

Der Beratungsbedarf hat auf Seiten Treasury & Taxation bei abrDN ID zugenommen, nicht zuletzt vor dem Hintergrund des angestiegenen Zinsniveaus. Der Finanzierungsanteil bei Objekterwerb nimmt aufgrund der insoweit unattraktiveren Finanzierungsangebote derzeit ab, da der zu Zeiten des extrem niedrigen Zinsniveaus noch bis Anfang dieses Jahres gegebene positive Leverageeffekt entfallen ist. Insofern hat sich die konservative Vorgehensweise im Bereich Finanzierungen bei abrDN ID auch in der Vergangenheit mit einem durchschnittlichen Loan to Value (LTV) von 30% für die jetzige Lage als sinnvoll herausgestellt. Man will bei abrDN ID jetzt die aktuellen Entwicklungen auf der Zinsseite abwarten, um dann die richtigen Schritte einzuleiten für künftige Finanzierungen.

Innerhalb des auf den Bereich Finanzierungen konzentrierten Beratungsangebotes zeichnet Ralf Köhler mit seinem Team europaweit (ohne UK) verantwortlich. Die unter der neuen Bezeichnung Treasury & Taxation firmierende Einheit ist somit weiterhin für alle Immobilieneinheiten in Kontinental-Europa verantwortlich und fungiert innerhalb der Gruppe bezogen auf Europa (ohne UK) als Koordinator für Finanzierungsfragen, nicht zuletzt bezüglich Kreditkonditionen und zahlreichen Kontakten zu Kreditinstituten.

Besonders wichtig ist im Rahmen der Assetklasse Immobilien mit einer geringen Fungibilität die Einhaltung und Planung der Fristenkongruenz. Hinsichtlich des zeitlichen Ablaufs und der Koordination arbeiten die Abteilungen Fondsmanagement genauso wie Asset Management und die für die Bestandsoptimierung zuständige und aktuell neu aufgestellte Einheit Development Management eng mit dem Bereich Treasury zusammen. Um Kosten zu reduzieren und Fristeninkongruenzen zu vermeiden, werden Angebote über Kredite passend zu der jeweiligen Portfoliostrategie eingeholt. In diesem Zusammenhang geht es konkret um die Auswahl der besten Anbieter aus dem Bankenbereich für die entwickelten Darlehenslösungen (beispielsweise gestaffelte Vorfälligkeitsentschädigungen oder Vereinbarung von Sondertilgungsrechten). abrDN ID hat seine Position zur Fremdfinanzierung von Objekten vor dem Hintergrund des aktuellen

Zinsniveaus und seines konsequenten Risikomanagements in einem festen Rahmen definiert, aber auch den aktuellen Entwicklungen angepasst.

Die Investoren haben mit Unterstützung von abrDN ID das noch im Jahr 2021 niedrige Zinsniveau im Rahmen der Finanzierung der Immobilienobjekte genutzt. Teils werden Forwards gezogen, um den niedrigen Darlehenszins zu sichern, ein nach den jüngsten Zinserhöhungen strategisch vorausschauender Schritt.

Soweit möglich, hat abrDN ID mit dem Bereich Treasury die noch bis zum Jahresanfang 2022 geförderten Bauinvestitionsprogramme (wie zum Beispiel KfW-Förderprogramme KfW 40 und 55) für seine Portfolios gezogen sowie Kredite im Bereich des sozialen Wohnungsbaus in Anspruch genommen.

Aus Sicht von abrDN ID kann die angespanntere Lage auf dem Immobilienmarkt dazu führen, dass über den gesamten Markt betrachtet geplante Objekte nicht mehr realisiert werden. Den aktuell beschlossenen Wegfall der KfW-Förderprogramme hält abrDN ID für kritisch, nicht zuletzt mit Blick auf die fehlenden Kapazitäten im Bereich Wohnen. Dies kann zu einem engeren Mietangebotsmarkt mit wiederum (ansteigenden) Mietanpassungen führen. Aus der Sicht von abrDN ID tragen die aufgeführten schwierigeren Rahmenbedingungen zur Zeit zu einer Verunsicherung auf Investoreenseite bei.

Treasury betreibt ein laufendes Monitoring der Kreditinstitute, die für eine Zusammenarbeit mit abrDN ID in Betracht kommen. Das Netzwerk möglicher - auch internationaler - Partner im Finanzierungsbereich umfasst wie im letzten Jahr über 80 Banken, die einem laufenden Screening unterzogen werden.

Qualitätsmanagement

Auch im Bereich des Risiko- und Qualitätsmanagements ist abrDN ID eng in das weltweite Netz von abrDN 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



AAA+
09/2022
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA+
09/2022
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

verantwortet. An dieser Konstellation hat sich gegenüber 2021 nichts geändert.

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

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

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

Planungsphase:

- Die Einhaltung von Baustandards bei Neu- (z.B. Raumaufteilung) sowie Bestandsobjekten
- Laufende Prüfung und Einfordern von Stellungnahmen zum Baufortschritt, Berechnungen und Kalkulationen

- Überprüfung abgeschlossener Bauverträge auf Konformität mit vereinbarten Leistungsinhalten und mit den Zielen von abrdn ID auch im Bereich ESG.

Bauphase:

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

Betriebsphase:

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

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



AAA+
09/2022
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA+
09/2022
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Zum einen dient der mit der Firma Westbridge Advisory abgeschlossene Rahmenvertrag dazu, im Sinne einer nachhaltigen Bewirtschaftung der Einzelobjekte die Verbrauchsdaten der Mieteinheiten zentral auf der Datenbank Envizi zu erfassen und auf diese Weise unter anderem die Effizienz des Stromeinkaufs zu steigern. Digitalisierung wird damit immer mehr zum integralen Bestandteil der Bewirtschaftung der Immobilien. Flankierend hat abrdn ID einen Vertrag mit Ista geschlossen, der es abrdn ID unter anderem gestattet, unmittelbar auf von ISDA erhobene Verbrauchsdaten auf Objektebene Bezug zu nehmen.

Mit der Teilnahme an dem internationalen Projekt „Net Zero“ unterzieht abrdn ID seine Immobilienfonds einer strengen, auf die Reduktion der CO₂-Verbrauchswerte hin ausgerichteten, Politik im Sinne einer Selbstverpflichtung, die keinen regulatorischen Vorgaben unterliegt. abrdn ID unterzieht alle gemanagten Immobilienfonds dem Net Zero-Projekt und passt die zeitlich einzuhaltenden Termine jeweils den einzelnen Fonds an. Als Messlatte für alle Objekt dient das 1,5 Grad-Ziel.

Zusätzlich verweist abrdn ID 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 abrdn ID seit nunmehr mehreren Jahren der Tochtergesellschaft „Aberdeen Standard Investments Luxembourg S.A.“ in Luxemburg, mit der eine entsprechende Vereinbarung zur Übernahme bzw. Ausgliederung der Risikokontrolle abgeschlossen wurde. abrdn ID kann dabei auf deutschsprachige Mitarbeiter in der Luxemburger Einheit zugreifen. Während abrdn ID zuvor noch diese Aufgaben unter eigener Verantwortung übernommen hatte, konzentriert sich das Aufgabenfeld von abrdn ID 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 abrdn Standard Investments Luxembourg S.A., die diese

Informationen verarbeitet und aufbereitet wiederum an abrdn ID sendet.

Bis zum Jahresende 2022 sollen zudem sämtliche Fonds in dem über einhundert Kriterien umfassenden ESG Risikoanalyse Tool Impact Dial erfasst sein. Anhand dieser detaillierten ESG Checkliste lassen sich alle relevanten Nachhaltigkeitsfaktoren bis auf Einzelobjektebene hin in dem zugrundeliegenden Scoring-System erfassen und in Bezug auf das Risikomanagement einem laufenden Monitoring unterziehen. Geplant ist zudem eine Visualisierung der erzielten Reduktion der CO₂-Verbrauchswerte.

Frank Gödan als Leiter der Einheit „Property Data & Reporting (Continental Europe)“ erfasst sämtliche Objektdaten und liefert diese an die jeweiligen Abteilungen. Dieses konzentrierte Vorgehen dient der Gewährleistung einer optimalen Steuerung aller Prozesse. In der neu angepassten Struktur bei abrdn ID ist die Einheit Property Data & Reporting dem Ressort des 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 Enterprise erfüllt als Multi Funktions-Tool eine Reihe wichtiger Leistungsfunktionen über den gesamten Asset Management-Prozess hinweg und übernimmt damit 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.

Michael Stiel, Delegation and Project Manager, arbeitet eng mit Herrn Gödan zusammen, genauso mit dem Bereich Asset Management. Im Bereich



AAA+
09/2022
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA+
09/2022
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Delegation and Project Management werden eingehende Analysen über die Profitabilität der einzelnen Immobilienobjekte (u.a. Erfassung von Mietrückständen, Kosten) durchgeführt und Rückschlüsse auf die Rentabilität auf Fondsebene geschlossen. Die erstellten Stress Tests liefern dem Fondsmanager wichtige Erkenntnisse, wie sich etwaige Mietrückstände oder höhere Kosten auf die Fondspersformance auswirken, sowie für weitergehende Investitionsentscheidungen. Darüber hinaus verantwortet Delegation and Project Management die Überprüfung der Anlagegrenzprüfung. Die Analysen bzw. die Risiko-Reports über die Entwicklung der Fonds werden unmittelbar an den Vorstand der abrdn ID reportet, an dessen Sitzungen Michael Stiel regelmäßig teilnimmt.

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

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

Der Prozess betrifft auch die Fondsebene, auf der zum Beispiel sog. Wirtschaftspläne auf 3-Jahres-Basis für den Bereich „Wohnen“ und auf 5-Jahres-Basis für den Bereich „Gewerbe“ erstellt werden können. Auf diese Weise lassen sich die Prüfkriterien gemäß Strategic Plan dokumentieren und identifizieren. Die Auswertungen werden dann auf Schlüssigkeit und Plausibilität hin überprüft und resultieren in einem abschließenden Reporting.

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

aller potentiell möglichen Risiken und führt quartalsweise Interviews mit Fondsmanagern sowie einzelnen Abteilungen durch. Je nach Eskalationsstufe wird entsprechend an die Geschäftsführungsebene kommuniziert.

Auf vierteljährlicher Basis wird ein umfangreicher „Risk Report“ erstellt. Im gleichen Turnus finden eingehende Gespräche mit jedem einzelnen Fondsmanager zu den von ihm verantworteten Fondsprodukten statt. Der Bericht enthält eine umfassende Analyse zu allen operationellen sowie fondsbezogenen Risiken, angefangen von Risikoparametern wie Markt- oder Konzentrationsrisiken über Risiken auf Mieter- oder Kreditebene bei den Fonds bis zu Bewertungs-, Steuer- und Rechts-Risiken. Dieser auf einer Ampelsystematik beruhende Risiko-Report wird fortlaufend erstellt und angepasst.

Im Rahmen des Fund Controllings finden neben Benchmark-Vergleichen und Vergleichen mit externen Performancemessungen nach BVI-Methode oder gemäß Solvency II auch Attributionsanalysen Anwendung. In der neuen Organisationsstruktur ist Svetlana Marder-Meyer mit dem Aufgabengebiet „Fund Management – Analytical Support“ im Vorstandsressort von Fabian Klingler angesiedelt. Sie nimmt eine Schnittstellenfunktion zwischen dem Fondsmanagement und dem Controlling ein. Soweit der Fondsmanager bestimmte Auswertungen für seine Kunden benötigt wie zum Beispiel individuelle Attributionsanalysen, so werden diese in dem Bereich Fund Management – Analytical Support erstellt. Darüber hinaus werden für jeden Fonds auf monatlicher Basis Attributionsanalysen angefertigt. Vor dem Hintergrund des aktuell ansteigenden Zinsniveaus werden für die von abrdn ID gemanagten Immobilienfonds auch Stress Test Szenarien für unterschiedliche Zinsszenarien durchgespielt. 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. Für die Bewertung der Fondsimmobilien hat abrdn externe, national und international erfahrene, Bewerter bestellt. Auf Basis der Bewertungsrichtlinie des jeweiligen Fonds erfolgt die Ermittlung des Marktwertes unter Verwendung



AAA+
09/2022
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA+
09/2022
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

des Ertragswertverfahrens und internationaler Bewertungsmethoden wie z.B. dem DCF-Verfahren. Darüber hinaus hat abrdn ID einen Kriterienkatalog verfasst, anhand dessen die Notwendigkeit einer außerordentlichen Bewertung der Fondsimmobilen bestimmt wird. Dieser Kriterienkatalog wird kontinuierlich in Anbetracht des sich ständig ändernden Umfeldes auf Anpassungsbedarf überprüft. Auf Ebene der Einzelimmobilien wird die Bedeutung des Qualitäts- und Risikomanagements verstärkt betont. Dieses erfolgt nicht zuletzt aufgrund der Kategorisierung der Objekte zur Bestimmung der Asset Management-Maßnahmen. Die Guideline "Risiken am Objekt können aktiv gemanagt werden, Marktrisiken jedoch nicht" wird dadurch unterstrichen. Es besteht ein Warn-System, wenn z.B. die Leerstandsquote ansteigt oder eine sehr hohe Mieterfluktuation vorhanden ist. Anschließend erfolgt dann eine Besprechung mit den Fondsmanagern und eine Dokumentation im Mid Year Review oder Strategic Plan. abrdn bereitet verschiedene Daten und Zahlen sowohl für interne Zwecke sowie individuell für seine Kunden im Rahmen von Reports auf (z.B. gem. Solvency II). Neben einer regelmäßigen Kontrolle der Anlagegrenzverletzungen innerhalb der einzelnen Immobilienfonds finden ebenfalls simulierte Anlagegrenzprüfungen vor dem Ankauf oder Verkauf einer Immobilie oder Darlehensaufnahme statt. Diese sind Voraussetzung für die Vorlage und Zustimmung des Investment Committees zum An- oder Verkauf eines Immobilienobjekts.

Team

Der bisherige Vorstandsvorsitzende Prof. Dr. Hartmut Leser hat nach 14-jähriger Tätigkeit bei abrdn ID das Haus zum Ende August 2022 verlassen. Der vor zwei Jahren von zwei auf vier Mitglieder aufgestockte Vorstand wird künftig mit drei Vorstandsressorts agieren. Neuer Vorstandsvorsitzender ist seit 1. September 2022 der bisherige stellvertretende Vorstandsvorsitzende Fabian Klingler, der den Großteil der von Prof. Leser verantworteten Bereiche, unter anderem Human Resources und Kundenbetreuung, übernommen hat. Die weiteren Vorstandsmitglieder Bernd Bechheim und Marc Pamin werden die Bereiche IT sowie Revision

übernehmen.

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 rund 70 Mitarbeiter mit der Durchführung des Immobilienmanagements. Die Anzahl der Mitarbeiter bewegt sich auf dem konstant stabilen Niveau wie im Jahr 2021. Die im letzten Jahr vor dem Hintergrund des starken Wachstums der AUM dargelegte Strategie einer moderaten Anpassung der Teamstärke in den verschiedenen Bereichen ist auch im letzten Jahr zum Beispiel durch die personelle Verstärkung der Einheit Fondsmanagement Rechnung getragen worden. An diesem Konzept wird vorstandsseitig auch vor der im Rahmen der Vorwärtsstrategie definierten Wachstumspolitik festgehalten, wobei flexible Anpassungsmaßnahmen unter entsprechenden Rahmenbedingungen und auch vor dem Hintergrund der derzeitigen globalen Krisen möglich sind. Zu dem Mitarbeiterbestand zählen Fondsmanager bzw. stellvertretende Fondsmanager, Mitarbeiter des Transaktionsmanagements, Mitglieder von Treasury, der Rechts- und Steuerabteilung und Operations sowie Asset Management mit der aktuell neuen, gesonderten, Einheit Development Management und die Researchabteilung der abrdn ID.

abrdn ID hatte vor zwei Jahren, Mitte 2020; eine Erweiterung des Vorstandes um zwei Mitglieder 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 abrdn ID mit aktuell drei Vorstandsmitgliedern für die künftigen Herausforderungen sehr gut aufgestellt.



AAA+
09/2022
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA+
09/2022
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Auf Konzernebene stehen insgesamt weitere rund 260 Mitarbeiter des Real Estate-Teams zur Verfügung. Alleiniger Head of Real Assets and Real Estate, also übergreifend für alle illiquiden Assetklassen, ist Neil Slater. Verantwortlicher für den Bereich ESG ist der Head of ESG Dan Grandage, der in seiner herausgehobenen Position alle Maßnahmen und Entscheidungen um das Thema Nachhaltigkeit über sämtliche Assetklassen 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 von abrdn dank der gelungenen Integration aller Investmenteinheiten im Bereich Immobilien auch nach dem erfolgten Merger eine ausgeprägte Teamkultur. Alle Mitarbeiter verfügen über sehr gute Qualifikationen und weitreichende Expertise im Immobilienbereich. Zusätzlich zeichnet sich das Investmentteam durch eine hohe Vielfalt hinsichtlich sich ergänzender Qualifikation und Berufserfahrung aus.

abrdn ID unterstützt die Mitarbeiter durch verschiedene Maßnahmen wie auch digitale Schulungsangebote einerseits zur Erlangung weiterer Fertigkeiten und Fachkenntnisse, zum anderen auch zur persönlichen Weiterentwicklung. Darüber hinaus bietet abrdn ID Hilfestellung bei der Betreuung von Familienangehörigen sowie durch Zufriedenheitsbefragungen, aber auch durch das Angebot flexibler Arbeitszeit-Modelle und Zurverfügungstellung von Jahrestickets für öffentliche Verkehrsmittel, um im Unternehmen eine nachhaltige Unternehmenskultur zu etablieren bzw. weiter zu festigen.

Auch die Sprachkultur ist im Hause abrdn ID diversifiziert, sodass lokale Herausforderungen der ausländischen Immobilienmärkte keine Probleme darstellen.

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



AAA+
09/2022
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA+
09/2022
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