



AAA
09/2019
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2019
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Profil	
Investmentansatz	Aberdeen Standard Immobilien Investmentprozess inkl. ESG-Rating
Volumen	Volumen der Spezialfonds und Mandate in Deutschland ~ 6,1 Mrd.€ (Stand: 31.05.2019)
Gesellschaft	Aberdeen Standard Investments Deutschland AG (ASID) (vormals: Aberdeen Asset Management Deutschland AG, umbenannt mit Wirkung zum 11. Juni 2018)
Internet	www.aberdeenstandard.de
Anlegerprofil	
Anlagehorizont	langfristig (7-10 Jahre)
Risikoklasse	mittel
Renditeerwartung	Werterhalt, grundsätzlich individuell vereinbartes Renditeziel
Verlusttoleranz	(kurzfristige) Verluste sind möglich

TELOS-Kommentar

Im Jahr 2019 hat sich die Aberdeen Standard Investments Deutschland AG (ASID) dem siebten Folgeratingprozess durch TELOS GmbH unterzogen. Unabhängig von dem rein auf den Real Estate Investment Prozess konzentrierten Rating wurde die Expertise von ASID speziell im Hinblick auf die Einhaltung von Nachhaltigkeits- (ESG-) Kriterien untersucht. Hierzu liegt der letzte Rating-Report aus 09/2018 vor, in den die ESG-Analyse integriert ist. In dem vorliegenden Ratingverfahren wurde wie im Vorjahr 2018 der gesamte Investmentprozess inklusive der Beachtung von Nachhaltigkeitskriterien sowohl in organisatorischer Hinsicht wie auch in Bezug auf Einzelobjektebene analysiert.

Der Aberdeen Standard Investments (ASI) Immobilien-Investmentprozess wird von der Aberdeen Standard Investments Deutschland AG angewandt, die zu den führenden Immobilienmanagern in Deutschland zählt. Durch den Merger zwischen der Aberdeen Asset Management PLC und der Standard Life PLC sowie die dynamische Weiterentwicklung der Gruppe konnte die Position als Asset Manager auf internationaler wie auch auf nationaler Ebene in Deutschland gerade auch im Immobilienbereich weiter ausgebaut und gefestigt werden.

ASID ist Teil der globalen Standard Life Aberdeen-Gruppe. Die Aberdeen Asset Management PLC hatte zu Beginn des Jahres 2017 den Zusammenschluss mit der Standard Life plc mit Sitz in Schottland (Edinburgh) bekanntgegeben. Der Merger unter dem Holdingnamen Standard Life Aberdeen plc ist vor gut zwei Jahren, im August 2017, rechtlich abgeschlossen worden, womit sich die neue Gruppe die Position als zweitgrößter Immobilien-Asset-Manager Europas gesichert hat und diese Position auch im Jahr 2019 verteidigt hat.

Zudem gehört der Konzern weltweit zu den zehn größten Immobilien-Asset-Managern.

In der neu entstandenen Gruppe werden alleine im Immobilienbereich ca. 50 Mrd.€ verwaltet und gemanagt. Nach Fortschreiten des Integrationsprozesses beider Konzerne im Bereich Asset Management und hier insbesondere dem Portfoliomanagement in der Assetklasse Immobilien ist festzuhalten, dass der Immobilien-Investmentprozess in seinen ganz wesentlichen Strukturen weiterhin in der bewährten Form unverändert und insoweit von dem Zusammenschluss weitgehend unberührt ist. Die Zusammenführung der Portfoliomanagement-Einheiten von Standard Life im Bereich Immobilien mit dem Real Estate- Bereich bei Aberdeen wurde in seinen wesentlichen Zügen bereits vor einem Jahr erfolgreich abgeschlossen. Noch erforderliche systemseitige Anpassungen wurden zum größten Teil bereits erfolgreich abgeschlossen oder befinden sich in der finalen Umsetzungsphase. Diese haben jedoch keinerlei Auswirkungen auf die Stabilität des Investmentprozesses für Immobilien. Teils handelt es sich dabei um relevante Optimierungen und Weiterentwicklungen in der Systemwelt, um die Gruppe insgesamt noch schlagkräftiger zu machen; zum anderen haben kleinere Veränderungen in der Begriffswelt des Konzerns im Real Estate stattgefunden; so wird das für den Investmentprozess wichtige Instrument des „Investment Plans“ nun als „Strategic Plan“ bezeichnet.

Die Produktpaletten und die Ausrichtung von Aberdeen und Standard Life im Bereich Immobilien ergänzen sich sowohl geographisch als auch sektoral sehr gut. Dazu kommen substantielle Synergiepotenziale in der Administration und nicht zuletzt eine große Nähe der Unternehmenskulturen. Der Investmentprozess bietet die Grundlage für das



AAA
09/2019
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2019
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Management sämtlicher Immobilienmandate der ASID. Diesem Rating Report liegt ausschließlich der auf Immobilien spezialisierte Investmentprozess der in Deutschland aktiven Aberdeen Standard Investments Deutschland AG (ASID) zugrunde.

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

Insbesondere bei institutionellen Anlegern, zum Beispiel aus dem kirchlichen Bereich, aber auch bei Stiftungen oder Vorsorgeeinrichtungen, nimmt die Bedeutung ethisch-nachhaltiger Investments deutlich zu. Dieser Trend hat sich seit dem letzten Rating (09/2018) nochmal verstärkt und umfasst im Grunde heute alle institutionellen Anleger. Die Werteorientierung von Unternehmen in umweltbewusster (environmental), sozialer (social) und auch aufsichtsrechtlicher (governmental) Hinsicht (sog. ESG-Kriterien) hat sich als viertes Element der unter den als „Magisches Dreieck“ bekannten Anlagegrundsätzen etabliert. Über die im Magischen Dreieck vereinten Maßstäbe „Rendite – Risiko – Liquidität“ hinaus sollen Unternehmen durch die Beachtung von ESG-Grundsätzen zu einem Betreiben ihrer Geschäfte unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten angehalten werden. Dies beinhaltet beispielsweise die Vermeidung umweltschädlichen Verhaltens (z.B. CO₂-Footprint) oder das Betreiben fragwürdiger Geschäftsfelder und -praktiken. Zugleich sollen sozial-ökologische Verhaltensweisen durch langfristig ausgerichtete Investitionen gefördert und auch Einfluss auf ein konsequentes nachhaltiges Verhalten von Geschäftspartnern und Dienstleistern ausgeübt werden.

Diesem umfassenden Anspruch an eine ordnungsgemäße Unternehmensführung hat sich ASID durch die konsequente Umsetzung verschiedener Maßnahmen in mehrfacher Hinsicht gestellt: zum einen innerhalb der eigenen Organisationsstruktur, zum anderen durch die Integration nachhaltiger Grundsätze innerhalb der Investmentprozesse sowie bei der Auswahl externer Partner. Ein Großteil der von ASI weltweit verwalteten Investmentmandate (Assets under Management) wird heute bereits unter Berücksichtigung spezifischer Nachhaltigkeitsgesichtspunkte (z.B. durch Wahrnehmung von Stimmrechten) gemanagt. Im Besonderen gilt der Integrationsgedanke von Nachhaltigkeit auch für den Investmentprozess im Bereich „Immobilien“. Ein klarer Beleg für die konsequente Umsetzung des Nachhaltigkeitsansatzes innerhalb von ASI nicht zuletzt für Anleger sind die innerhalb der GRESB-

Bewertungen erzielten, teils hervorragenden, Ergebnisse (Bewertung in Stars) für Immobilienfonds der Gruppe. GRESB hat sich weltweit als die maßgebende Organisation und Bewertungsinstitution für die Einhaltung von Nachhaltigkeitskriterien im Immobiliensektor etabliert. ASI gehört damit zu den Vorreitern im Bereich Nachhaltigkeit. Strategisch strebt der Konzern eine Marktführerrolle an.

Alle Prozessschritte der Allokation, der Selektion, des Asset Managements sowie sämtlicher qualitativer und quantitativer Kontrollen sind im Rahmen des Investmentprozesses konzernweit definiert und werden einheitlich umgesetzt. Ein besonderes Augenmerk wird im Investmentprozess auf die Entscheidungsfindung im Team-Ansatz gelegt. Sämtliche Schritte des Investmentprozesses, wie An- und Verkäufe von Immobilien und auch die Konstruktion des Portfolios, erfolgen nach diesem Prinzip. Zusätzlich führt die weitreichende und gegenüber dem Jahr 2018 noch einmal ausgeweitete lokale Präsenz von ASI an 48 Standorten (davon 28 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 zu haben. Auch die Einbindung der Managementebene in die ersten Schritte des Prozesses bzw. der anfänglichen Kundenberatung kommt eine hohe Bedeutung zu. Der ASI-Investmentprozess fußt auf einer Kombination aus Bottom-up- und Top-down-Betrachtung und profitiert dabei vom eigenen Immobilien-Research des gesamten Konzerns, von der lokalen Präsenz in den verschiedenen Immobilienmärkten sowie vom aktiven Immobilienmanagement der ASID. Die durch den Zusammenschluss von Aberdeen Asset Management PLC und Standard Life plc sowie die über das letzte Jahr nochmal erfolgte Verfestigung der Strukturen bedingte ausgeprägte globale Präsenz von ASI auf nahezu allen relevanten Immobilienmärkten ist im Vergleich zu Mitbewerbern gerade im aktuellen Umfeld als starker Wettbewerbsvorteil zu betrachten. Grundsätzlich bietet ASI über die gesamte Wertschöpfungskette hinweg ein umfangreiches Angebot verschiedener Investmentlösungen und diverse Serviceleistungen im Immobilienbereich. Die traditionellen Stärken der Aberdeen-Gesellschaften weltweit mit der Konzentration auf die regionalen Immobilienfonds, hier insbesondere auf das aktive pan-europäische Immobilienmanagement und das globale



AAA
09/2019
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2019
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Immobilien-Dachfondsmanagement mit Schwerpunkt Asien, haben durch den Merger mit Standard Life eine harmonische Erweiterung erfahren: Standard Life verfügte mit seinem Fonds- und Portfoliomanagement-Team von Paris aus über eine tiefgreifende Expertise im Bereich Immobilien „Kontinentaleuropa“, die durch den Merger für die Kunden der Gruppe eine effiziente Abrundung mit sich bringt.

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

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

Der Strategic Plan stellt auch die maßgebliche Basis zur Integration von Nachhaltigkeits-Kriterien nach den kundenspezifischen Wünschen dar. Nachhaltigkeitsgesichtspunkte haben im Strategic Plan seit dem letzten Rating im Jahr 2018 vor dem Hintergrund der zunehmenden Nachfrage aus dem institutionellen Kundenbereich sowie der internen Schwerpunktlegung nochmal einen höheren Stellenwert eingeräumt bekommen. 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 ASI. Die kontinentaleuropäischen Fonds-, Asset- und Transaktionsmanagement-Teams sind teilweise berichtspflichtig gegenüber den in Deutschland ansässigen Leitungsfunktionen.

Unter Einbeziehung der obersten Managementebenen in Form von zwei Investment-Gremien (IS/ISC) wird dem Kunden ein Immobilienmanagement mit höchsten Qualitätsstandards, dem besten Know-how und umfangreichen lokalen Erfahrungen auf den internationalen Immobilienmärkten geboten. Als konservativer Manager investiert ASID überwiegend unter „long-only“-Kriterien und strebt hohe risikobereinigte Erträge an, wobei die Einhaltung

vorgegebener Risikoanforderungen stets Priorität hat. Kurzfristige Markttrends werden nicht verfolgt. Die Lizenz als Kapitalverwaltungsgesellschaft erlaubt ASID, auch geschlossene Immobilien-Kommanditgesellschaften gemäß KAGB als Investmentlösung anzubieten. Eine solche Immobilien-KG wird von ASID bereits erfolgreich gemanagt. Dieses Investitionsvehikel soll künftig stärker zum Einsatz kommen.

ASID gewinnt für den Konzern eine immer stärkere Bedeutung für das Management in Kontinentaleuropa. Bereits seit einigen Jahren und insbesondere auch in dem Zeitraum über die letzten 12 Monate seit dem Vorjahres-Rating (09/2018) mit einer Steigerung der Assets (Gross Asset Value = GAV) von 5 Mrd. € auf 6,1 Mrd. € und damit über 20% gegenüber 2018 wurde deutlich, dass ASID im Konzern für Immobilien die federführende Einheit in Kontinentaleuropa bildet. Bereits über das erste Jahr nach dem Zusammenschluss der beiden Konzerne, von 2017 auf 2018, wuchs der GAV um über 20% auf 5 Mrd.€ an. Diese kontinuierliche Fort- und Weiterentwicklung unterstreicht die aus der zusammengewachsenen Einheit resultierende Wachstumsstrategie sowie deren Dynamik.

ASID verfügt über eine langjährige Markt- und Transaktionserfahrung und ein sehr gutes Netzwerk von Immobilienspezialisten, das durch den Merger weiter ausgebaut werden konnte.

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

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

Der auf eigenes Research gestützte, von ASID angewendete, Immobilien Investmentprozess erhält auch vor dem Hintergrund der nach nunmehr zwei Jahren sehr deutlich erkennbaren Vorteile der Fusion mit Standard Life wie im Vorjahr die Bewertung **AAA**.

Für den Bereich Nachhaltigkeit, der innerhalb der einzelnen Kapitel gesondert behandelt wird, erhält ASID die gegenüber dem Vorjahr nochmals verbesserte Bewertung **AAA** (2018: AAA-).



AAA
09/2019
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2019
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Organisation

Die Bekanntgabe des Zusammenschlusses zwischen Aberdeen Asset Management PLC und Standard Life plc erfolgte Anfang 2017. In rechtlicher Hinsicht ist der „merger under equals“ unter dem Holdingnamen Standard Life Aberdeen plc im August 2017 abgeschlossen worden. Vor gut einem Jahr trennte sich Standard Life Aberdeen plc von ihrer Versicherungseinheit und veräußerte die Sparte vollständig an Phoenix und hält hieran heute noch knapp 20%. Mit der Neuaufstellung hat der neu entstandene Konzern ein Signal gesetzt seinen Schwerpunkt künftig rein auf das Asset Management von Finanzanlagen zu setzen.

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

Standard Life Aberdeen verwaltet aktuell insgesamt ein Vermögen von ca. 563 Mrd.€ mit institutionellem Schwerpunkt. Standard Life Aberdeen PLC zählt nicht zuletzt mit den von beiden Seiten eingebrachten AuM heute zweifellos zu einem der größten börsennotierten, bankenunabhängigen Asset Manager in Europa. Von ~ 587 Mrd.€ AuM entfallen knapp 50 Mrd.€ auf Immobilien.

Auf personeller Ebene haben Aberdeen und Standard Life für den Immobilienbereich eine neue, paritätisch besetzte, Zuordnung vorgenommen. Auf der obersten Ebene fungierten seit dem Merger im Jahr 2017 zwei Co-Heads als Verantwortliche für das Immobilienmanagement, die Herren Pertti Vanhanen und David Paine. In den zwei Jahren nach der Installation der Doppelspitze hat sich die Teamzusammensetzung und Kooperation gefestigt und bewährt. Die Global Co-Head-Struktur wird im Herbst 2019 mit Neil Slater durch einen neuen Global Head of Real Estate abgelöst. Die Stabilität der Teams setzt sich auf allen Ebenen durch. Spürbar profilieren alle Mitarbeiter und damit die Gruppe insgesamt auch von dem innerhalb der Teams gefestigten internen Austausch und Know-how-Transfer zwischen den Einheiten u.a. in Frankfurt a.M., Paris und Amsterdam.

Der Schwerpunkt in der neuen Gruppe liegt im Immobiliensektor durch die Unternehmenshistorie bedingt in UK mit zusammengenommen auf Vorjahresniveau 35 Mrd. €. AuM. Etwa 13 Mrd. € sind dem Bereich Kontinentaleuropa (inklusive

Skandinavien) zuzurechnen. Weltweit werden ca. 1.600 Immobilien verwaltet. Mit einem bereits stabilen Wachstum in der deutschen ASID-Einheit über die letzten Jahre nimmt Kontinentaleuropa und hier insbesondere Deutschland eine zunehmend wichtigere Rolle ein. Die seitens Standard Life eingebrachte Immobilien-Expertise sowie die ebenfalls hervorragende Vernetzung zu Drittparteien im Real Estate-Bereich sollte auch künftig zu einer weiteren Verstärkung des Geschäftsvolumens in Kontinentaleuropa führen. In Deutschland agiert ASI nach dem Zusammenschluss unter der Firmierung Aberdeen Standard Investments Deutschland AG (ASID), unter der alle Deutschlandaktivitäten gebündelt werden. Bereits zwei Jahre nach dem Merger im Jahr 2017 sind die Strukturen auf allen Ebenen klar definiert und umgesetzt worden. Sie bilden eine solide Basis für die Fortführung der im Haus entwickelten Dynamik.

Darüber hinaus ist die Lizenz als Kapitalverwaltungsgesellschaft vollumfänglich gegeben. Die Immobilienexpertise bleibt die Kernkompetenz der Gesellschaft, die von einer stringenten Wachstumsstrategie flankiert wird.

Die Expertise im Bereich Immobilien soll strategisch über die nächsten Jahre zum einen durch konsequentes Wachstum im institutionellen Sektor und darüber hinaus einhergehend mit einer weiteren Diversifizierung der Immobilien (über Wohnen hinaus auch vermehrt reine Gewerbe- und gemischt genutzte Objekte, Logistik) weiter ausgebaut werden. Beleg hierfür sind neu aufgelegte Immobilien (Spezial-)Fonds im institutionellen Bereich sowie Pooled Funds, aber auch Gruppenmandate, für die durch die ASID lokale Aufgaben übernommen werden.

Hinter diesen positiven Ergebnissen steht eine klare, auf Wachstum ausgerichtete Strategie, die auf folgende Geschäftsfelder fokussiert:

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

Weiteres Ziel ist die Bereitstellung der Portfolioverwaltung und des Asset Managements von konzerneigenen Produkten.

Damit strebt ASID eine Wachstumsstrategie an, die gleichermaßen auf dem Portfoliomanagement sowie dem reinen Asset Management fußt. Der regionale Fokus liegt auf Deutschland sowie Kontinentaleuropa.

Bei den Immobiliensegmenten stehen die Bereiche Wohnen in Europa und Deutschland im



AAA
09/2019
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2019
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Vordergrund. Bei Neubau-Wohnimmobilien-Projekten Deutschland ist ASID heute führend. Zusätzliches Interesse institutioneller Anleger wurde im Bereich Gewerbe sowohl für (Nord-)Europa als auch für Deutschland identifiziert, wobei auch Logistik zunehmend an Attraktivität gewinnt.

Durch die Integration wurden einige funktionale Anpassungen auf Ebene der Teams vorgenommen. Im Betrachtungszeitraum ergeben sich auf Vorstandsebene keinerlei Veränderungen. Die Fondsmanagementfunktionen von Standard Life sind der Berichtslinie von Fabian Klingler in seiner Funktion als Head of Direct Real Estate Continental Europe zugeordnet. Im Bereich Asset- und Transaktionsmanagement wurde das kontinentaleuropäische Team von Standard Life, das aus Paris heraus agiert, in die "people-on-the-ground"-Strukturen übernommen und agiert unter der Leitung von Bernd Bechheim in seiner Funktion als Head of Portfolio Management and Transactions, Continental Europe

Auf Konzernebene hat sich der Aufgabenbereich des Teams Treasury durch den Merger verschoben und erweitert. Unter der neuen Leitung des Bereichs „Private Markets and Real Estate Structuring“ bietet diese Einheit in einem umfassenderen, holistischen Verständnis als zuvor auf die Bedürfnisse des Kunden bezogene individuelle, produktorientierte und steueroptimierte Lösungen an. Das Angebot eines solchen ganzheitlichen Verständnisses mit hohem Know-how-Transfer bereits in der Strukturierungsphase eines Immobilienfonds wird für institutionelle Anleger bei der Suche nach dem richtigen Partner immer mehr zum entscheidenden Auswahlkriterium. Dieser Gesichtspunkt muss auch vor dem Hintergrund des zunehmenden Wettbewerbs innerhalb der Immobilienfonds-Branche gesehen werden. Im Übrigen ist die unter der neuen Bezeichnung firmierende Einheit weiterhin für alle Immobilieneinheiten verantwortlich und fungiert innerhalb der neuen Gruppe bezogen auf Europa (ohne UK und Nordics) als Koordinator für Finanzierungsfragen, nicht zuletzt bezüglich Kreditkonditionen und zahlreichen Kontakten zu Kreditinstituten. In Deutschland umfassen die Assets unter Management (inklusive Liquidität, GAV) der ASID rd. 6,1 Mrd. €. Zusammengenommen belaufen sich die Assets von ASID inklusive weiterer hard commitments und abzüglich vorzunehmender Abwicklungen um die 6,7 Mrd. €. Das Immobilienmanagement kann im Rahmen der deutschen ASID auf eine Historie von mehreren Jahrzehnten zurückschauen. Neben der lokalen Präsenz im deutschen Markt ist ASI an 48 Standorten weltweit vertreten, davon in 28 mit Fonds- und Assetmanagement-Einheiten. Das Hauptaugenmerk der Immobilien-Investmentaktivitäten ist auf die wirtschaftlich

etablierten Märkte Europas, Asien und Nordamerika gerichtet.

Insgesamt werden im Immobilienbereich in der neuen Gruppe 260 Investmentprofis im Bereich Immobilien eingesetzt. Dies entspricht in etwa dem Vorjahresniveau. Die Managerkompetenz umfasst insbesondere das Research, das Fondsmanagement sowie das Transaktions- und das Asset Management von Immobilienvermögen.

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



AAA
09/2019
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2019
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Als Beweis für die erfolgreiche Umsetzung der Wachstumsstrategie im Bereich Nachhaltigkeit können die aktuellen Bewertungen verschiedener Immobilienfonds durch GRESB herangezogen werden. Mit 33 Green Stars erzielte die ASI Gruppe im Jahr 2019 im Immobiliensektor die höchste Anzahl an Sternen, die jemals erreicht wurden.

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

Des Weiteren hat ASI den hervorgehobenen Stellenwert der Nachhaltigkeit in der Organisation sowie im Investmentprozess im Immobilienbereich durch die eigens geschaffene Position des „Head of ESG, Real Estate“ herausgestellt. Das europäische Responsible Property Investment Committee wird von Dan Grandage geleitet. Dieses Komitee bildet die Klammer zwischen den Anforderungen im Bereich „Nachhaltigkeit/Einhaltung von ESG-Kriterien“ einmal aus globaler Sicht und zum anderen aus den lokalen Märkten wie Deutschland heraus. Die Aufgabe von Dan Grandage besteht darin, zum einen sämtliche Informationen zum Thema Nachhaltigkeit aus externen Quellen wie GRESB oder BREEAM zu erfassen, zum anderen auch aus den Einheiten des Konzerns selbst kommende Informationen oder Anregungen zu bündeln und diese innerhalb der Gruppe, unter anderem über den wöchentlichen ESG- Newsletter, zu kommunizieren. Er ist zudem stimmberechtigtes Mitglied im ISC und forciert darüber hinaus zur Zeit im Rahmen eines konzernweiten Projektes eine produktübergreifend harmonisierte Berücksichtigung von ESG-Faktoren.

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

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

Durch das von ASID verfolgte Management-Prinzip "people-on-the-ground" wird die Qualität des aktiven Managements insbesondere in den Bereichen des Researchs, des Asset Managements sowie im Bereich des Transaktionsmanagements gewährleistet. Nicht nur die Präsenz vor Ort, sondern auch die aktive und enge Zusammenarbeit der einzelnen Teammitglieder wie auch die Integration des Managements führen zu einem aktiven Management des Immobilienvermögens auf höchstem Qualitätsniveau.

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

Assetklassenübergreifend betreut ASID etwa 30 Mrd. € und zählt damit zu den drei größten ausländischen Asset Managern bezogen auf den deutschen Markt. ASI ist zweitgrößter europäische Immobilienmanager. ASID versteht sich als institutioneller Asset Manager und bietet seinen



AAA
09/2019
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2019
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Kunden innerhalb des Immobilienbereichs ein breites und diversifiziertes Angebotspektrum an.

Insgesamt verwaltet ASID ein Immobilienvermögen von über 6,1 Mrd. € (GAV). Darüber hinaus verfügt ASID über weitere Investitionszusagen in beachtlicher Höhe von 0,9 Mrd. €. Die gemäß den Strategic Plans angestrebten Zielvolumina der von ASID gemanagten Fonds liegen zumeist über den bislang investierten oder fest zugesagten Engagements und bergen insoweit weiteres Potential für Wachstum. Bis zum Jahr 2021 rechnet ASID mit einem Volumen (GAV) in einer Spanne von 7,5 Mrd € bis 9 Mrd. €.

Der strategische Fokus von ASID ist primär auf die Bedienung institutioneller Kundenmandate ausgerichtet, die in Form individueller und kundenspezifischer Fondsprodukte umgesetzt werden. Aufgrund der historischen und erwarteten Marktentwicklungen sowie der daraus resultierenden Kundenanforderungen konzentriert sich ASID vermehrt auf Spezialfonds, deren Anlageschwerpunkt insbesondere auf Wohnimmobilien innerhalb der Prime-Städte gelegt ist. Neben einer pan-europäischen Ausweitung werden aber je nach Mandat auch Gewerbe- und Logistikimmobilien vermehrt allokiert.

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 (u.a. Wohnen Deutschland oder Gewerbeimmobilien (Nord-) Europa) sowie
- eine zielorientierte Ausrichtung auf bestimmte Immobilienprodukte (wie u.a. Produkte mit deutschem Kundenfokus oder gemäß KAGB)

flankiert.

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

Insbesondere im Bereich Wohnen hat ASID seine Expertise in Bezug auf die Berücksichtigung von Nachhaltigkeits-Kriterien ausgebaut und konsequent in Fondsprodukten umgesetzt. Prominentes Beispiel für die Umsetzung von ESG-Kriterien bilden die Fonds „Aberdeen Standard German Urbanisation Property Fund“ und „Aberdeen Standard Pan-Europe Residential Fund“. ASI hat wie schon ausgeführt mehrere Fondsprodukte offiziell dem Vergleichsmaßstab der renommierten Organisation GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) unterzogen, die heute als Marktmaßstab und -standard für die Kontrolle und Analyse nachhaltig gemanagter Fonds gilt. Eine Reihe von Fonds erhielten sehr gute Auszeichnungen von GRESB (Green Stars), die für die stabile Aufstellung der Gruppe im gesamten Bereich der Nachhaltigkeit und der erzielten Performance sprechen.

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

Bei der Auswahl externer Partner und Dienstleister achtet ASID darauf, dass diese sich dem Thema ESG gegenüber verpflichtet haben. Dabei wird der Rahmen zur Überprüfung der Einhaltung der Nachhaltigkeitsaspekte bei jedem Partnerunternehmen individuell auf dessen Geschäftsausrichtung hin angepasst. ASID hat sein Verständnis für die Integration von ESG über die letzten 12 Monate nochmal fokussierter auf seine Ansprüche in Bezug auf die Einhaltung von Nachhaltigkeitskriterien auch im Außenverhältnis mit seinen Partnerunternehmen angepasst und strengeren Regeln unterzogen.

So werden beispielsweise Unternehmen im Bereich Bau-Planungsphase auf andere Nachhaltigkeits-Kriterien (z.B. Einhaltung von Baustandards, Planung Wohnungsmix und Raumaufteilung) hin überprüft als Kooperationspartner aus dem unmittelbaren Baubereich (z.B. Geotechnik, Verwendung nachhaltiger Materialien, Vermeidung von Schwarzarbeit) oder in der Betriebsphase nach Fertigstellung des Objektes (z.B. regelmäßige Überprüfung von Energielieferverträgen, mieterfreundliche Kommunikation). In diesem Sinne ist auch die regelmäßige, auf die Gebäudebewirtschaftung hin ausgerichtete Überprüfung der beauftragten Property Manager durch ASID mittels eines eigens entwickelten „Action Plan Templates“ zu verstehen. Von allen Partnerunternehmen erwartet ASID Mitgliedschaften bei renommierten Organisationen, die sich im



AAA
09/2019
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2019
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Bereich Nachhaltigkeit oder Green Buildings einen Namen gemacht haben.

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

ASID verfügt über ein sehr gutes Netzwerk an Kooperationspartnern im deutschen Wohnimmobilienmarkt, welches durch den Merger mit Standard Life noch einmal ausgebaut wurde. Darüber hinaus verfügt ASID über Expertise im europäischen Wohnungsmarkt und baut dieses Feld strategisch weiter aus. ASID ist der Ansicht, dass es einen enormen Bedarf an zeitgemäßen Wohnungen in Citylagen gibt. Wohnimmobilien sind hier eine konservativere Alternative. Während die absoluten Renditen etwas geringer ausfallen, liegen sie risikoadjustiert in der Regel sogar höher. ASID sieht nach wie vor großen Nachholbedarf für neue Wohnimmobilienprojekte und Wohnbauten in Citylagen – sowohl in Deutschland als auch international. Im Bereich „Wohnen“ ist ASID herausragend aufgestellt und behauptet im Segment Neubau-Wohnimmobilien für den deutschen Markt eine führende Rolle. In diesem Segment sieht sich ASID besonders gut aufgestellt, nicht zuletzt aufgrund eines hervorragenden Netzwerkes z.B. von Projektentwicklern und Bauträgern und seiner klar definierten Einbeziehung von ESG-Kriterien.

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

Der ausschließlich in Deutschland investierende „Aberdeen Standard German Urbanisation Property Fund“ konzentriert sich auf innerstädtische Wohnimmobilien mit Beimischung urban erforderlicher gewerblicher Segmente. Geografisch stehen Städte und Regionen mit Wachstumspotenzial im Fokus. Gerade die Mischung von gewerblichen Einheiten und

Wohneinheiten im urbanen Kontext ist Zielsetzung des Aberdeen Standard German Urbanisation Property Fund, wobei Wohnen mit mindestens 70 Prozent der Schwerpunkt ist. Der Fonds ist als AIFM nach deutschem Investmentrecht ausgelegt. Neben langfristig orientierten großen institutionellen Investoren wie Versorgungseinrichtungen oder Versicherungen können dank einer zweiten Anteilscheinklasse auch begrenzt kleinere professionelle Anleger mit langfristigem Interesse über ausgewählte Intermediäre investieren.

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

Investmentprozess

Der im Folgenden betrachtete Immobilien-Investmentprozess wurde ursprünglich von Aberdeen entwickelt und basiert auf Prinzipien, die auf Konzernebene für alle Asset-Klassen seit mehr als drei Jahrzehnten Anwendung finden. Dieser diszipliniert eingehaltene Investmentansatz wird durch den Zusammenschluss von Aberdeen und Standard Life nicht aufgeweicht, sondern wird vielmehr konsequent weiterverfolgt und weiterentwickelt. Die positive Dynamik nach dem Zusammengehen beider Manager ist über die letzten zwölf Monate noch einmal deutlich anhand initiiert Projekte und implementierter effizienter Systeme und Tools bestätigt worden. Im Besonderen haben sich beide Partner darauf verständigt, die teamorientierte Vorgehensweise und die klare Trennung der verschiedenen Zuständigkeiten der Bereiche Fondsmanagement, Research, Transaktionen und Asset Management in der bewährten Form beizubehalten. Die seit einiger Zeit in Frankfurt ansässigen überregionalen Leitungsfunktionen im Bereich Fondsmanagement, Transaktions- und Assetmanagement werden auch in der kombinierten Einheit von Herrn Klingler bzw. Herrn Bechheim wahrgenommen und wurden durch die im Rahmen der Integration von Standard Life hinzugekommenen Aufgaben erweitert. Dieser Prozess ist bereits jetzt und damit zwei Jahre seit dem rechtlichen Merger im August 2017 in seinen wichtigsten Bestandteilen erfolgreich abgeschlossen worden.

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



AAA
09/2019
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2019
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Der Immobilien-Investmentprozess umfasst im Wesentlichen die Punkte der

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

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

Auf allen drei Stufen erfolgt eine dezidierte Risikoeinschätzung. Gerade in dem aktuell niedrigen Zinsumfeld und dem damit einhergehenden Anstieg der Immobilienpreise (insbesondere in attraktiven Lagen in Großstädten) kann ASID seine strategisch von Beginn an praktizierte Stärke ausspielen, bereits sehr frühzeitig in der Projektrealisierung Risiken richtig einzuschätzen und in dem Portfolio zu steuern bzw. zu minimieren. In der konkreten Umsetzung bedeutet dies, zum einen auf nachhaltige und stabile Mieterträge im Bereich Wohnen sowie zum anderen auf langfristig erfolgreiche Trends wie Logistik zu setzen. Bei Immobilien im Bereich Gewerbe und Logistik profitiert die Gruppe nach dem Zusammenschluss von der ausgewiesenen Expertise, die von Seiten Standard Life zusätzlich eingebracht werden konnte. Grundsätzlich wird der Prozess auf pragmatische und stringente Weise umgesetzt. Zusätzlich findet während des Investmentprozesses die Integration verschiedener Gremien zur Kontrolle und Legitimation einzelner Prozessschritte Berücksichtigung. Bei diesen Gremien handelt es sich zum einen um das Investment Strategy Committee (ISC), das vormals als Investment Strategy Group (ISG) bezeichnet wurde. Der sprachlichen Anpassungen der Namensgebung liegt keine inhaltlich neue Aufgabenverteilung zugrunde – sie dient vornehmlich der Identitätsstiftung für Mitarbeiter aus allen Einheiten. Das zweite Gremium bildet das Investment Committee (IC). Der untenstehenden tabellarischen Grafik ist die Zusammensetzung des Investment Committees für Kontinentaleuropa zu entnehmen. Für die übrigen Regionen (UK, Asia-Pacific, Americas, Emerging Markets) hat das ISC/IC keine inhaltlichen Unterschiede, die Personenzusammensetzung

weicht jedoch jeweils ab. In der jeweiligen IC-Zusammensetzung wird auf die Einbeziehung lokaler Kompetenz am Standort der Immobilie Wert gelegt.

Die Zusammensetzung des IC hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht verändert. In den sog. „Terms of Reference“ werden alle Bestimmungen zum IC und zum ISC detailliert definiert (Ernennung, Zuständigkeiten, Aufgaben, zu beachtendes Quorum sowie einzuhaltende Limits etc.).

Neben Pertti Vanhaanen und David Paine fungieren zwei weitere Personen für die Region „Global“. Sie fungieren damit automatisch auch als „Alternate Chair“, also alternativ für den jeweiligen Chair einer Region (z.B. Andrew Creighton oder Fabian Klingler für Kontinentaleuropa) für alle IC. Einige IC-Mitglieder verfügen über kein aktives Stimmrecht, soweit sie durch ihre Zuarbeit im Vorfeld der Sitzung des IC einen Interessenkonflikt haben könnten (z.B. Research-Mitarbeiter). Die Abgabe einer Stellungnahme und beratende Funktion im IC bleibt ihnen aber jederzeit vorbehalten. Die klaren Regelungen zu den einzelnen Gremien gewährleisten ausgewogene Investmententscheidungen und die Bereitstellung des maximalen Know-how-Transfers.

Das IC ist obligatorisch bei bestimmten zu ergreifenden Maßnahmen bzw. Entscheidungen einzuschalten. Hier ist der Maßnahmenkatalog, wann das zu geschehen hat, im Vergleich zum Vorjahr leicht angepasst bzw. spezifiziert worden, soweit dies sinnvoll erschien (z.B., wenn im Falle von Objektverkäufen der Preis mehr als 5% unterhalb der internen Bewertung liegt oder andere Schwellenwerte überschritten werden, die nicht bereits im Strategic Plan erfasst sind). Damit ist nach dem Zusammenschluss zwischen Aberdeen und Standard Life bei lediglich leichten Anpassungen die personelle Stabilität sichergestellt

Fabian Klingler fungiert wie im Vorjahr als stellvertretender Vorsitzender im IC/ISC für Kontinentaleuropa und genauso im IC/ISC für Pan-Europe. Die Leitung (Chair) beider Committees obliegt wie im Vorjahr Andrew Creighton, was die personelle Stabilität im Anschluss an den Zusammenschluss noch einmal unterstreicht. Das ISC weist eine professionelle Besetzung mit guter Balance internationaler und lokaler Mitarbeiter auf. Mitglieder in dem ISC sind Verantwortliche aus dem Fonds Management, dem Asset Management, dem Research oder dem Transaktionsmanagement, die aus ihrem Arbeitsbereich heraus auch Expertise beim Thema „Nachhaltiges Management von Immobilien“ einbringen können. Innerhalb des IC werden heute vermehrt Mitarbeiter aus dem Bereich ESG aktiv eingebunden. Der oberste Nachhaltigkeitsbeauftragte für Immobilien der ASI-



AAA
09/2019
Immobilien Investmentprozess Rating



AAA
09/2019
ESG-Rating Immobilien Investmentprozess

Gruppe, Dan Grandage, ist „Voting member“, also stimmberechtigtes Mitglied, im ISC.

Direct Property Investment Committee (IC)									
(Certified members and optional members do not vote AND do not form part of the quorum if required)									
Country	Company	Position	Role	Name	Start Date	End Date	Term	Notes	ESG Rating
Germany	TELUS	IC-SEC Member	Co-Head of Real Estate	Frank Lebermann	1.1.2019	31.12.2021	3	Chair	AAA
Germany	TELUS	IC-SEC Member	Co-Head of Real Estate	David Pflanz	1.1.2019	31.12.2021	3	Chair	AAA
Germany	TELUS	IC-SEC Member	Head of Real Estate Finance & Strategy	Oliver Keller	1.1.2019	31.12.2021	3	Chair	AAA
Germany	TELUS	Strategic Team	Head of Strategy	David Heideker	1.1.2019	31.12.2021	3	Chair	AAA
Germany	TELUS	Head of Region	Head of Commercial & Nordic Direct Real Estate	Andreas Oetgen	1.1.2019	31.12.2021	3	Chair	AAA
Germany	TELUS	Regional Management	Head of Direct Real Estate Commercial Europe	Malin Kluge	1.1.2019	31.12.2021	3	Chair	AAA
Germany	TELUS	Head of Region	Head of Strategic Management and Industrial/Commercial Europe	Michael Kopp	1.1.2019	31.12.2021	3	Chair	AAA
Germany	TELUS	Fund Management	Fund Manager (Humbly Grove, PFI)	Harald Kruus	1.1.2019	31.12.2021	3	Chair	AAA
Germany	TELUS	Fund Management	Fund Manager (STP)	Veronica DellaBianca	1.1.2019	31.12.2021	3	Chair	AAA
Germany	TELUS	Fund Management	Fund Manager (STP)	Tom Schaeffgen	1.1.2019	31.12.2021	3	Chair	AAA
Germany	TELUS	Fund Management	Fund Manager (PFI/Real Estate)	Markus Böhler	1.1.2019	31.12.2021	3	Chair	AAA
Germany	TELUS	Fund Management	Fund Manager (Humbly Grove)	Oliver Arndt	1.1.2019	31.12.2021	3	Chair	AAA
Germany	TELUS	Fund Management	Fund Manager (STP)	Christian Strauß-Döhlen	1.1.2019	31.12.2021	3	Chair	AAA
Germany	TELUS	Research	Head of Research Europe	Leo Kluge	1.1.2019	31.12.2021	3	Chair	AAA
Germany	TELUS	Research	Senior Analyst Europe	Michael Schmitt	1.1.2019	31.12.2021	3	Chair	AAA
Germany	TELUS	Research	Senior Analyst Europe	Oliver Kluge	1.1.2019	31.12.2021	3	Chair	AAA

Abb. 1 „Zusammensetzung des IC Teams“

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

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

Auch hier findet das Prinzip „people-on-the-ground“ Anwendung, sodass die entsprechenden Spezialisten nicht nur vor Ort präsent sind, sondern das Management auch im Zuge der ersten Investmententscheidungen involviert ist. Die konkrete personelle Zusammensetzung des IC variiert fallspezifisch, sodass auch hier im Zuge der Entscheidungen Diversifikation und optimale Kompetenz gewährleistet sind.

Am Investmentprozess sind neben dem klassischen Fondsmanagement ebenfalls das Research, das Treasury, das Asset Management, das Transaktionsteam sowie das Fonds-Controlling und die Rechtsabteilung und die Steuerexperten involviert. Die in den Investmentprozess eingebundenen Bereiche weisen eine sehr hohe Konstanz und praktisch keine Fluktuation auf.

Auf internationaler Ebene hat sich die Immobilieneinheit durch die Fusion nach einem Ausbau um 50 Spezialisten im letzten Jahr bei rund 260 Fachkräften stabilisiert. Bei ASID wurden teilweise neue Mitarbeiter zur Verstärkung eingestellt, nicht zuletzt, um den künftig geplanten erhöhten Zukauf von Immobilien und die damit verbundenen wachsenden Mietflächen und deren Management zu berücksichtigen.

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

Um der bereits angewachsenen Zahl von zu managenden Immobilien-Spezialfonds wie auch

Pooled Fonds und der perspektivischen, bereits absehbaren, Zunahme an Fonds im Bereich Fondsmanagement gerecht zu werden, wurde ein weiteres Team etabliert. Zielgröße ist dabei weiterhin, dass ein verantwortlicher Fondsmanager in der Regel bis zu zwei Immobilienfonds im Management betreut.

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

Die Investmentpolitik von ASID basiert auf vier Pfeilern:

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

Entsprechende Klauseln zur Unterstützung der Beachtung nachhaltigen Managements haben auch in zugrunde liegende vertragliche Vereinbarungen Eingang gefunden. ASID hat diese vier Grundsätze mit konkreten Zielen verbunden, so zum Beispiel die



AAA
09/2019
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2019
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Reduzierung des Wasserbrauchs, die Einsparung von Energie sowie die an das eigene Haus gestellte Forderung, zu einer der führenden Gesellschaften auf dem Gebiet nachhaltiger Immobilien-Investments zu gehören. In allen drei Phasen der Allokation, der Objektselektion sowie des Asset Managements nimmt die Einbeziehung und das laufende Monitoring von Nachhaltigkeitsaspekten eine immer wichtigere Funktion bei ASID ein. Diese umschließen verschiedene Ausprägungen von „nachhaltigem“ Investment. Über regulatorische, organisatorische und aufsichtsrechtliche Elemente hinaus hat ASID das Spektrum zu berücksichtigender ESG-Kriterien auf Objektebene erweitert. Dazu zählen umweltbezogene und soziale Überlegungen genauso wie Fragen der Kostenminimierung und -kontrolle sowie die Sicherstellung der Werthaltigkeit oder Steigerung des Wertes (value) der Objekte. Bei der Auswahl der einzelnen Immobilienobjekte bedient sich ASID mit Blick auf die Einhaltung von Nachhaltigkeitskriterien eines eigens entwickelten Scorecard-Systems.

Dem Anspruch, gerade auf dem Gebiet der Nachhaltigkeit zu den Marktführern zu gehören, dient auch ein aktuell entwickeltes TOOL, das „ESG Impact Dial Tool“. Mit Hilfe dieses auf eine dynamische Weiterentwicklung ausgerichteten Systems will ASI insbesondere eine Verbesserung der Transparenz zwischen Nachhaltigkeit und Rendite eröffnen; dies geschieht vor dem Hintergrund, dass speziell institutionelle Anleger immer öfter nach einem Beleg für die Wirksamkeit des Einflusses von ESG-Kriterien auf die Performance fragen.



Abb. 2 „Investmentprozess“

Investmentprozess im Detail

Der Investmentprozess hat sich in seiner bewährten und stabilen Struktur gegenüber dem Vorjahr durch den Zusammenschluss von Aberdeen und Standard Life nicht wesentlich verändert. Der „merger under equals“ auch im Bereich Real Estate führte nicht nur praktisch zu einer Erweiterung der verwalteten Immobilien-Assets; hinzu kommt, dass Aberdeen sowie Standard Life idealtypisch ihre jeweiligen Stärken im Immobiliensektor unter einem Dach zusammengeführt haben und innerhalb kurzer Zeit zu einer effizienten Einheit zusammenschließen konnten. Durch den Zusammenschluss des „Besten zweier Welten“ und dem gegenseitigen Profitieren von den Stärken des Partners geht die Gruppe auch im Bereich Fondsmanagement Immobilien gestärkt aus der Fusion hervor. Dies ist heute, zwei Jahre nach dem rechtlich vollzogenen Merger, noch deutlicher geworden.

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

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

Die Bindung der Einheiten im Fondsmanagement wird auch dadurch unterstützt, dass alle Fondsmanager montags zu einem „Allokationsmeeting“ zusammenkommen, in dem die Investmentstrategien bis auf Objektebene angesprochen und diskutiert werden. ASID folgt weiterhin dem Ansatz, dass dem



AAA
09/2019
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2019
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

hauptverantwortlichen Fondsmanager („Senior“) immer ein „Deputy“ als Vertreter und verlängerter Arm zu dem jeweiligen Immobilienfonds an die Seite gestellt wird. Dabei wird insbesondere dem Gedanken Rechnung getragen, dass immer ein verantwortlicher Fondsmanager im Team über eine ausgewiesene Expertise und Know-how „vor Ort“, also auf lokaler Ebene, verfügt. Damit folgt ASID konsequent dem bereits über Jahrzehnte gepflegten Anspruch „people on the ground“ in seiner Investmentphilosophie. Die Interviews haben deutlich gemacht, dass, soweit Stellen etwa im Deputy-Bereich noch zu besetzen sind, dies sehr zeitnah umgesetzt wird, sodass die weitere Entwicklung der durch den Merger entstandenen ASID künftig klar auf eine konsequente Vorwärtsstrategie hin ausgerichtet ist. Der Ausbau des Fondsmanagement-Teams um weitere drei Kräfte gegenüber 2018 macht deutlich, dass die Planungen in kurzer Zeit konkret umgesetzt werden.

Diese Dynamik bestätigen auch die für institutionelle Anleger neu aufgelegten Spezialfonds „Residential Europe Alternative Diversified Industries Fund“ und der „PKIW“, für die die Investoren bereits höhere commitments abgegeben haben.

Zudem wurden 2018 zwei neue „pooled“ Fonds aufgelegt, der „Aberdeen Standard Pan-Europe Residential Fund“ sowie der auf die Umnutzung deutscher Gewerbe- in Wohnimmobilien ausgerichtete „Aberdeen European Residential Opportunities Fund“. An diesen sog. „pooled fund“ - Lösungen können sich mehrere (und nicht wie bei „segregated mandates“ nur ein) institutionelle Investoren beteiligen. Beide Produkte weisen gute bis sehr gute Wachstumsraten nach AuM (GAV) auf.

Das Beispiel des zuvor erwähnten Fonds „Aberdeen Standard Pan-Europe Residential Fund“ zeigt die sehr gute Marktposition von ASID auf. Der Fonds verfügt bereits über zugesagte und investierte Gelder in Höhe von mehreren hundert Millionen Euro. Damit kann ASID seine Stärke ausspielen, auch Projektentwicklungen im höheren Volumenbereich zu erwerben. Der Fonds macht auch die heute noch größere Flexibilität in der Allokation der Objekte deutlich. Der Aberdeen Standard Pan-Europe Residential Fund fokussiert seine Investitionen einerseits auf den Mietsektor in Westeuropa in sogenannten „Winning Cities“, behält sich aber vor, auch Diversifikationen zum Beispiel in Studentenwohnheime, altersgerechtes Wohnen oder Micro-Appartments vorzunehmen. Die Investorenbasis für dieses Mandat stammt aus mehreren europäischen Ländern.

Der Investmentprozess selbst zeichnet sich weiterhin durch die Fokussierung auf die Risikokomponenten und die Steuerung von markt-

und prozessbezogenen Risiken aus. Der Ausgangspunkt aller Investmententscheidungen und die Bearbeitung eines jeden Kundenmandats ist der von ASI erstellte Strategic Plan.

Dieser wird individuell für jedes Mandat auf seine spezifischen Anforderungen hin zugeschnitten. Der Strategic Plan dient als Dokumentation und Darstellung der Kundenwünsche und der darauf basierenden strategischen Portfoliokonstruktion. Die Erarbeitung und Erstellung obliegt dem jeweiligen Fondsmanager in Zusammenarbeit u.a. mit Asset Management und Research und berücksichtigt die für das Mandat abgestimmten Risikobudgets. Gemäß den Anforderungen des Mandates werden Kriterien und Risiko-Kennziffern definiert, die schließlich die Investmententscheidungen des Portfoliomanagements für die Portfoliokonstruktion bestimmen. Eine Diskussionsgrundlage bieten konkrete Muster-Portfolios, anhand derer dem Kunden auch entsprechende Prognosen des Immobilienvermögens dargestellt werden können.

Als weiteres Instrument innerhalb des Entscheidungsprozesses in dieser Phase dient der sog. „House View“. Der House View war schon immer ein wichtiges Tool für Aberdeen Asset Management, um die aktuelle Lage im Immobiliensektor zu beleuchten. Nach dem Zusammenschluss mit Standard Life hat der House View gerade über das letzte Jahr erheblich an Bedeutung im Rahmen des Portfolio Managements gewonnen. Heute weist der House View zum einen einen multi-dimensionalen Charakter auf; dies bedeutet, dass der Real Estate House View auch um Komponenten bereichert wird, die zum Beispiel aus dem Aktien-Sektor oder aus dem Multi-Asset-Bereich stammen mit Gesichtspunkten, die auch die Immobilienmärkte beeinflussen können (z.B. die Korrelation der Assetklassen untereinander). Zum anderen stellt der House View ein dynamisches Modell dar, das kurz-, mittel sowie langfristige Betrachtungen über Märkte, Sektoren, Risiken oder auch ESG-Kriterien impliziert. Gespeist und erstellt wird der House View in seiner neuen und weitreichenderen Analyse unter anderem von dem Real Estate Research and Strategy Team, in Kooperation auch mit den Spezialisten aus dem ESG-Bereich und den lokalen Fonds-, Asset und Transaktionsmanagement-Teams. Integriert werden auch die Ansichten des ASI Research Institute. Auf dieser deutlich breiter angelegten Informations- und Datenbasis ist der House View heute als Guideline anzusehen, um konkrete Angaben über langfristig und nachhaltig erzielbare Erträge zu einem angemessenen Preis zu erzielen. Diese Bewertungsanalyse wird durch zusätzlich gelieferte Prognosen untermauert, bei welchen Assets ein Missverhältnis im Preisgefüge vorliegen kann und in welchen Assets im positiven Sinne Opportunitäten



AAA
09/2019
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2019
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

stecken. Von diesem Prognose-Tool profitiert auch die Immobilienseite von ASID, die zuvor eher auf den reinen Fundamental-Wert der Objekte fokussiert war. Diese Sichtweise weicht nun der dem House View zugrundeliegenden dynamischen Prognoseeinschätzung im Sinne einer kurz- bis langfristig ausgerichteten Markteinschätzung (zu über 120 Länder/Sektor-Kombinationen) und Rendite-Prognose, die auch konkrete Aussagen zu Erwartungen an künftige Mieterträge auf Immobilien bezogen trifft.

Neben einer klaren Definition der Investment- bzw. Performanceziele erfolgt eine genaue Formulierung des einzuhaltenden Risikoprofils auf Basis des individuellen Risikobudgets. Dieses Risikobudget des Mandates ist im weiteren Investmentprozess die Basis aller Investmententscheidungen. Hierbei liegt der Gedanke zugrunde, dass ASID die Risiken steuern kann, nicht jedoch die Markttrenditen.

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

In den Phasen der „Planung“ und des „Baus“ übernehmen über Rahmenverträge angebundene professionelle Drittdienstleister das gesamte Monitoring. In der sich anschließenden Betriebsphase bedient sich ASID beim Thema Nachhaltigkeit vornehmlich beauftragter Property Management-Unternehmen wie BUWOG Immobilien Management GmbH. Auf diese Weise stellt ASID sicher, dass bereits in der Planungsphase auf Gesichtspunkte wie Ausrichtung der Gebäude, Anbindung an ÖPNV, Wohnqualität oder

Barrierefreiheit geachtet wird; in der Bauphase werden über Drittdienstleister insbesondere Punkte wie Verhinderung von überflüssigen Belastungen für die Umwelt oder die Reduzierung des Baulärms berücksichtigt. Bei der Partnerauswahl achtet ASID darauf, dass die Unternehmen strenge Compliance-Regeln einhalten und Mitgliedschaften in dem Nachhaltigkeitsgedanken verhafteten Organisationen pflegen. In der „Betriebsphase“ wird objektseitig auf die Schonung von Ressourcen, Energieeffizienz und die regelmäßige Vornahme von Sanierungsmaßnahmen und Instandhaltungen geachtet.

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

Innerhalb des Strategic Plans wird Nachhaltigkeitsgesichtspunkten (Energie- oder Wasserverbrauch) aktuell in noch verstärkterem Maße als zuvor Aufmerksamkeit geschenkt und Rechnung getragen.

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

Im Strategic Plan werden gewünschte Liquiditätsquoten, Mieterbonitäten, das Anlageuniversum und nicht zuletzt die maximale Fremdkapitalquote auch unter Berücksichtigung des aktuellen Marktpreisniveaus ausformuliert und fixiert. Berücksichtigt werden zudem Kundenwünsche hinsichtlich der geographischen und sektoralen Verteilung der Immobilien.

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

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



AAA
09/2019
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2019
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Daten-Pool, auf den ASI zugreifen kann, konnte mit der neuen Formierung durch seitens Standard Life über lange Jahre genutzte Datenbanken erweitert und verstärkt werden. Stephan Schanz als Verantwortlicher für Immobilien-Research & Strategy bei Aberdeen in Deutschland steht weltweit in enger Abstimmung mit seinen Kollegen des globalen Teams in UK, Europa, Asien und den USA. In das auf Kontinentaleuropa spezialisierte Team wurde ein neuer Researchspezialist von Standard Life integriert. Das vierköpfige Europa-Team deckt neben den Kernmärkten Kontinentaleuropas auch die Nordics und Südeuropa ab. Global betrachtet wurden zudem die Researchaktivitäten mit einem Mitarbeiter für die USA und zwei Spezialisten für den asiatischen Markt verstärkt, was vor dem Hintergrund aktuell erfolgreicher und erfolgter Allokationen durch ASI im asiatischen Raum an Bedeutung gewinnt.

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

Anhand diverser Backtestings und Regressionsanalysen kann Aberdeen eine hohe Prognosegüte nachweisen. Auch die für das Treasury erforderlichen Zins- und Währungsprognosen werden auf Konzernebene von ASI erstellt und stehen jederzeit zur Verfügung. Externe Datenlieferanten bieten zusätzliche Informationsquellen, die letztlich zur Bestätigung des eigenen Researchs herangezogen werden. Grundlage bleibt ganz vorrangig das eigene Research. Das Research spricht im Rahmen der Erstellung des Strategic Plans schließlich Handlungsempfehlungen an das Fondsmanagement aus. Diese umfassen neben der geographischen Allokation auch die Verteilung auf die einzelnen Nutzungsarten. Zusätzlich definiert das Research Bandbreiten, in deren Rahmen das Fondsmanagement agieren kann und maximal abweichen darf. Die Integration des eigenen Researchs ist ein bedeutender Bestandteil der Erstellung des 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. Nach Prüfung und Erstellung des finalen Strategic Plans kann das Kunden-Portfolio etabliert werden. Im weiteren Verlauf findet ein "Health Check" statt, in welchem die Einhaltung der Vorgaben innerhalb des Strategic Plans überprüft wird. Für diese Kontrolle ist das IC verantwortlich. Bei Abweichungen sind diese durch das Portfoliomanagement zu berichtigen und unterliegen anschließend einer weiteren Prüfung des IC. Der Strategic Plan gilt als unerlässlicher und integraler Bestandteil des Investmentprozesses, der die Grundlage aller Handlungen, auch im Hinblick auf Kundenanforderungen auf die nachhaltige Bewirtschaftung von Immobilien, bietet. Er ist der Ausgangspunkt aller nachfolgenden Schritte des Investmentprozesses. Der erste Schritt der Portfoliokonstruktion besteht in der Allokation des Fondsvolumens auf die Länder, Standorte und Nutzungsarten gemäß der im Strategic Plan vorgeschriebenen Anforderungen und dem Risikobudget des Mandanten. Daraus ergibt sich im Nachfolgenden die Selektion der Einzelobjekte mittels einer Bottom-up-Betrachtung. Der gesamte Selektionsprozess wird im Teamansatz durchgeführt. Hierbei sind vor allem das Fondsmanagement, das Asset Management, das Research und das Transaktionsmanagement involviert. Der Fondsmanager identifiziert eine potentielle Immobilie, die den Kriterien des Strategic Plans entspricht. Im Zuge der Bottom-up-Analyse werden neben den fundamentalen Daten ebenfalls der Total Return, Sensitivitätsanalysen und der Risikobeitrag zum Portfolio berechnet. Jedes einzelne Immobilienobjekt wird über die Zeit regelmäßig beurteilt und eingestuft. In diesem Zusammenhang wurden die vier relevanten Kategorien über das letzte Jahr lediglich begrifflich angepasst. Die Benennungen lauten für langfristig orientierte Objekte „Long term hold“ und „Asset Manage Long term hold“. Für kurzfristiges halten geplante bzw. zum Verkauf stehende Objekte werden in den Stufen „Asset Manage Short Term Hold“ sowie „Short term hold“ eingeordnet. Überwiegend sind die Objekte den beiden langfristig orientierten Bewertungsstufen zugeordnet.

Bereits im Vorjahres-Ratingreport wurde auf ein neu geplante Cashflow-, Bewertungs- und Planungssystem verwiesen. Dieses sehr umfassende Tool befindet sich z.Z. in der Implementierungsphase und wird voraussichtlich zum Ende dieses Jahres aktiv eingesetzt werden können. Das Tool wird neben seiner Funktion zur Bewertung von Immobilien auch in der Lage sein, Budget-Planungen für Immobilien vorzunehmen, verfolgt damit also als zentrales System einen ganzheitlichen Ansatz mit weitreichenden



AAA
09/2019
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2019
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Nutzungsmöglichkeiten, das in der Endausbaustufe die gesamte Wertschöpfungskette von der Erfassung von Daten (z.B. auf Objektebene) bis hin zum Kunden-Reporting abdecken wird.

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

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

Investment process in action

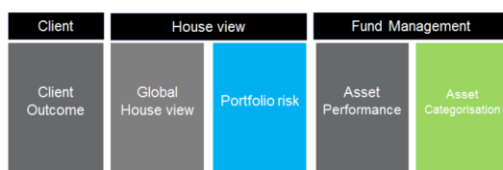


Abb. 3 „Ablauf des Investmentprozesses“

Selektion:

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

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

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

Die Zusammenführung der Expertise beider Häuser hat in Zahlen ausgedrückt dazu geführt, dass die bereits (seit 2013) auf der webbasierten Objekt-Datenbank erfassten ca. 14.000 Immobilienangebote über das letzte Jahr nochmal zu einer erweiterten Aufnahme von interessanten Immobilienobjekten in dieser Datenbank geführt hat. Vor dem Hintergrund des dargelegten Wachstums gewährleistet ASID so auch eine ausreichende Pipeline an passenden Immobilien für bestehende und neue Produkte.

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

Transaktionen finden heute bei ASI in immer stärkerem Maße als früher im Ausland wie vor allem in Frankreich, Holland, Skandinavien oder Spanien statt. In diesen Regionen ist ASI mit eigenen Mitarbeitern und Spezialisten „vor Ort“ präsent und diese Vorgehensweise folgt konsequent dem Ansatz „people on the ground“, wonach nur durch eigene Expertise in den jeweiligen Ländern eine objektive Sicht und Einschätzung der Werthaltigkeit der Immobilien gewährleistet ist.

Das Transaktionsvolumen hat sich im Durchschnitt der letzten fünf Jahre stark gesteigert und belief sich alleine im Jahr 2018 auf mehr als 1,7 Mrd. € Der nachfolgend beschriebene Prozess des Transaktionsmanagements hat auch nach dem Merger weiterhin Gültigkeit.

Die Transaktionsmanager vor Ort nehmen eine eingehende Bestandsaufnahme jedes einzelnen Objektes vor, informieren sich auf vielfältigen Wegen (z.B. intensiver Austausch mit Maklern und



AAA
09/2019
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2019
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Entwicklern) über die lokalen, zum Verkauf stehenden Immobilien und notieren die objektspezifischen Angaben wie beispielsweise die Nutzungsart, den Kaufpreis, die Lagequalität/Standort, Nahversorgung, öffentliche Anbindung, die Restlaufzeiten der bestehenden Mietverträge sowie Angaben über die aktuelle Mieterstruktur und die Mieterbonitäten in der Datenbank Propex. Auf Wunsch können auch Dokumente bzw. Dateien wie Grundrisse und Ansichten eingestellt werden.

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

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

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

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

Bevölkerungsprognose) sowie das Vorliegen bestimmter Objektdaten (z.B. Gebäudezustand, Bewirtschaftungskosten).

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

Vor dem Hintergrund des speziell für institutionelle Anleger immer wichtigeren Aspektes des Einflusses von ESG-Kriterien auf die Performance hat ASI ein Tool entwickelt, das „ESG Impact Dial Tool“. Mit Hilfe dieses auf eine dynamische Weiterentwicklung ausgerichteten Systems will ASI zum einen eine Verbesserung der Transparenz zwischen Nachhaltigkeit und Rendite eröffnen; zum anderen dient das Tool aber auch einer engeren und interaktiven Verzahnung der eigenen Teams mit seinen Kunden/Consultants.

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

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

In der zweiten Phase des Prozesses wird die Angemessenheit des Preisniveaus der ausgewählten Immobilien überprüft, die das Qualitätsscreening erfolgreich durchlaufen haben. Hierfür steht ASI ein hauseigenes Tool zur



AAA
09/2019
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2019
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Verfügung. Gruppenweit wird das „Asset Conviction Tool“ (ACT) verwendet, um den langfristigen Wert einer Immobilie zu ermitteln. Im ACT wird ESG-Kriterien ein höheres Gewicht beigemessen. Das Tool verfügt zudem über eine filigranere Segmentaufteilung wie z.B. die einzelnen Kategorien des Einzelhandels in Shopping-Center, Fachmarktcenter und Highstreet-Objekte. Das System zeichnet sich mithin durch eine stärkere Dynamik aus und kann z.B. durch neue Segmente erweitert werden.

Bei der Ermittlung des langfristigen Wertes einer Immobilie werden die einfließenden Daten mindestens vierteljährlich aktualisiert. Bewertet werden auf Objektebene die Standortattraktivität, Stabilität der Mieteinnahmen, Mieterqualität und objektspezifische Nutzungsdauer sowie Besonderheiten. Die betrachteten Kriterien werden mit einem Score von 1-5 bewertet. Als Aggregation der Scores zu einer Gesamtbewertung ergibt sich die Risikoprämie. Diese fungiert als Risikoaufschlag für den Diskontfaktor des Discounted Cash-Flow-Verfahrens. Die numerische Bewertung der genannten Kriterien wird von allen Teammitgliedern des Fondsmanagements, des Asset Managements, ggf. des Transaktionsmanagements und der Mitarbeiter des Researchs in der Diskussion bestimmt. Somit sind alle Bereiche bereits beim Ankauf einer Immobilie in den Auswahlprozess involviert. Der ermittelte Wert der Immobilie wird dem am Markt angebotenen Kauf- bzw. Verkaufspreis gegenübergestellt und auf Angemessenheit überprüft. Die Differenz stellt einen wichtigen Indikator für den Kauf oder Verkauf einer Immobilie dar.

ASI folgt den Prinzipien für nachhaltige Anlagen. Gruppenweit wurde eine Checkliste mit einem Scorecard System definiert, die Socially Responsibility Investment (SRI) Anforderungen gerecht wird. Im Detail ist dies jedoch von den einzelnen Fonds abhängig. Individuell gewünschte SRI-Kriterien sind im Strategic Plan dokumentiert. Dazu zählen Kriterien wie z.B.: Energieeinsparungen, Konzepte der Wasserversorgung und -entsorgung oder die Minimierung der Umweltverschmutzung. Das Thema Nachhaltigkeit von Immobilien wird im Konzern mit Nachdruck und konsequent verfolgt und durch die Mitgliedschaft in verschiedenen, bedeutenden Organisationen (wie GRESB, UN PRI etc), die Einführung von Verantwortlichkeiten im eigenen Haus sowie Gremien untermauert. Grundsätzlich ist ASID bestrebt, energetisch hocheffiziente Objekte auszuwählen. Hier wird sehr genau auf die Eignung zur Erstellung von entsprechenden Zertifizierungen geachtet. Im Wohnbereich spielen Nebenkosten (sogenannte "2. Miete") eine immer größere Rolle, weshalb von ASID vor allem auch auf eine

energieeffiziente Bauweise geachtet wird. Die lokale Präsenz der spezialisierten Transaktionsmanager ist im erheblichen Maße ausschlaggebend für die Qualität der Immobilienauswahl und schließlich für den Erfolg des Investmentprozesses.

Das Asset Management der Einzelobjekte:

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

Da insbesondere in der Assetklasse Immobilien die Renditen mittels eines aktiven Managements beeinflusst werden können, kommt dem aktiven Asset Management im Hause ASI eine enorme Bedeutung zu. Diese Philosophie hat durch den Merger noch eine zusätzliche Stärkung erfahren, indem das als gesonderte Einheit aufgehängte lokale Asset Management auch in Zukunft in dem Bereich Portfolio Management so fortgeführt wird.

Inzwischen hat sich die in Frankfurt angesiedelte ASID unter der Leitung von Frank Schmidt im Bereich Asset Management personell um eine weitere Kraft verstärkt, die sich neben den Aufgaben rund um das kaufmännische und technische Asset Management um die immer komplexeren Fragen in Bezug auf die für die Immobilienobjekte abzuschließenden Versicherungen kümmert. Die Einheit hat zudem auch das reine Asset Management für verschiedene in Deutschland gelegene Immobilienobjekte von nicht in Deutschland domizilierten Mandaten übernommen, die durch den Merger hinzukamen.

Die Anzahl der insgesamt abgeschlossenen Mietverträge ist seit dem letzten Rating von rund 8.300 auf knapp 11.200 angestiegen. Dahinter stehen etwa 12.000 Mieteinheiten mit einer Gesamtfläche von 1,66 Mio. qm (Vorjahr 1,07 Mio. qm). Die erhebliche Zunahme an Vermietungsfläche ging einher mit einem knapp 30%-igen Zuwachs der Mieteinnahmen. Zu diesem Wachstum trugen auch eine Reihe von Neuvermietungen bei. Die neu formierte Gruppe weist somit nach zwei Jahren in der neuen Konstellation ein sehr konstantes Wachstum auf.

Die aktive Bewirtschaftung der im Bestand befindlichen Immobilien basiert auf einem sogenannten „Asset Management-Plan“, der im Rahmen des „Strategic Plan“ die Objektstrategie für das kommende Jahr festlegt. Zusätzlich wird eine eine Mehrjahreswirtschaftsplan für jeden Fonds erstellt. Diese baut auf die vor Kauf einer Immobilie erstellte Investitionsplanung auf und wird jährlich unter Berücksichtigung neuer Gegebenheiten aktualisiert.



AAA
09/2019
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2019
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

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

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

- der Einsatz der von ASI entwickelten Online-Plattform „Envizi“, ein Energie-Management-System, mit dessen Hilfe sämtliche Energiedaten einzelner Objekte erfasst und über verschiedene Zeiträume auf ihre Effizienz hin überprüft werden können. Dies impliziert auch die Performance-Vergleiche gegenüber definierten Benchmarks. ASI plant aktuell eine noch aktivere Nutzung von „Envizi“ unter Zuhilfenahme eines externen Service-Providers zwecks Sammlung von Objekt – und Wohnungsdaten (u.a. Verbrauch Wasser und Energie)
- 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 ASI aktiv mit externen Partnern und Immobilienmanagern an Projekten zur Optimierung von Standards in den Bereichen Mietqualität und Gebäudesanierung. ASI begreift diese Engagements als übergeordnete Ziele zur Schaffung einer höheren Zufriedenheit aller Beteiligten.

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

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

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

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

Alle vom Asset Management ergriffenen und umgesetzten Maßnahmen sowie der aktuelle Stand der Objektbewirtschaftung sind in Form eines



AAA
09/2019
Immobilien Investmentprozess Rating



AAA
09/2019
ESG-Rating Immobilien Investmentprozess

formalen Reportings an das Risk Management zu formulieren. Dieses beinhaltet eine detaillierte Auflistung und monatliche Auswertung verschiedener Risiko-Kennzahlen und einer Soll-Ist-Betrachtung. Hierbei wird jede Immobilie einzeln betrachtet.

Die Mieterauswahl erfolgt nach klaren, vorab definierten Anforderungen. Insbesondere für Wohnimmobilien werden vom Asset Management festgelegte Bonitätskriterien vorausgesetzt. ASID arbeitet dabei mit ausgesuchten professionellen Anbietern im Property Management zusammen. In diesem Segment bevorzugt das Management aufgrund der gegebenen gesetzlichen Rahmenbedingungen in Verbindung mit erhöhter Mieterfluktuation und kleinerer Mieteinheiten standardisierte Mietverträge. Im „Commercial-Bereich“ hingegen finden in der Regel Mietvertragsverhandlungen statt, bei welchen das Asset Management einbezogen ist. Werden Asset-Management-Maßnahmen ergriffen, welche den Betrag von ~ 3 Millionen Euro überschreiten, ist auch hier das Investment Committee einzubeziehen. Grundsätzlich steht dieser Wert jedoch in Abhängigkeit vom Immobilienwert und vom gesamten Volumen des zugrunde liegenden Fonds. Die Anzahl der Objekte, die ein einzelner Asset Manager zu verwalten hat, bestimmt sich unter anderem durch Größe, Nutzungsart und Anzahl der Mieteinheiten (single- or multi-tenant) der entsprechenden Immobilien und dem damit einhergehenden Aufwand.

Treasury:

Auch im Bereich Treasury sind die Kapazitäten im neuen Konzerngefüge gebündelt. Der Bereich firmiert seit nunmehr einem Jahr unter der Bezeichnung „Private Markets and Real Estate Structuring Team“. Die Zusammenlegung der beiden Finanzbereiche führt zu einem komplexeren Beratungsansatz durch das deutsche Team zum Nutzen der institutionellen Anleger. Die Services der neu entstandenen Einheit umfassen künftig auch das Beratungsangebot ganzheitlicher, steueroptimierter Finanzstrukturen wie zum Beispiel Fragen der Verwendung Luxemburger Strukturen, des Einsatzes des juristischen Vehikels einer Investment-KG, SPVs oder von UK Listed Products. Gerade die Ansprüche an ausländische Steuerregime beim Erwerb von Immobilien über Deutschland hinaus erfordern zunehmendes Know-how bei der effizienten Beratung, Analyse, Optimierung und faktischen Umsetzung für institutionelle Investoren. Diesen ganzheitlichen Ansatz praktiziert ASI sehr erfolgreich. In diesem Bereich werden insbesondere Spezialisten (Juristen, Experten im Steuerrecht) der Gruppe oder bei Bedarf auch externe Dienstleister eingesetzt mit dem Ziel, auf die Belange des Investors hin ausgerichtete, steueroptimierte Finanzierungslösungen entlang der Wertschöpfungskette (Formulierung des Gesellschaftsvertrages bis zur Umsetzung) zu entwickeln. Einbezogen in diese neue Einheit sind über die Assetklasse Real Estate hinaus auch Infrastrukturvorhaben.



Abb. 4 „Kategorisierung der Assets“

Innerhalb des erweiterten Finanzierungsansatzes ist Herr Ralf Köhler als „Head of Private Markets and Real Estate Structuring“ (im Weiteren bezeichnet als „Treasury“) europaweit (ohne Nordics und UK) weiter zuständig für den Bereich Treasury. In diesem Zusammenhang geht es konkret um die Auswahl der besten Anbieter aus dem Bankenbereich für die entwickelten Darlehenslösungen.

Besonders wichtig ist im Rahmen der Assetklasse Immobilien mit einer geringen Fungibilität die Einhaltung und Planung der Fristenkongruenz. Hinsichtlich des zeitlichen Ablaufs und der Koordination arbeiten die Abteilungen Fondsmanagement und Treasury eng zusammen. Um Kosten zu reduzieren und Fristenkongruenzen zu vermeiden, werden Angebote über Kredite passend zu der jeweiligen Portfoliostrategie eingeholt. Hierzu werden beispielsweise gestaffelte Vorfälligkeitsentschädigungen oder Sondertilgungsrechte mit den entsprechenden Instituten vereinbart. ASID hat seine Position zur Fremdfinanzierung von Objekten vor dem Hintergrund seines konsequenten



AAA
09/2019
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2019
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Risikomanagements und des z.Z. und vermutlich auf einen schwer absehbaren Zeitraum niedrigen Zinsniveaus in einem festen Rahmen definiert, aber auch den aktuellen Entwicklungen angepasst.

In dem aktuellen Umfeld ist Treasury stark in Forward-Vereinbarungen mit Banken involviert, um das niedrige Zinsniveau für seine Kunden zu sichern. Treasury betreibt ein laufendes Monitoring der Kreditinstitute, die für eine Zusammenarbeit mit ASI in Betracht kommen. Das Netzwerk möglicher - auch internationaler - Partner im Finanzierungsbereich miteinander konnte durch den Merger nochmal erweitert werden, so dass aktuell über 80 Banken einem laufenden Screening unterzogen werden.

Qualitätsmanagement

Bezogen auf das Risikomanagement ist ASID in das weltweite Netz von Aberdeen Standard Investments integriert. Grundsätzlich wird zwischen den beiden Bereichen Business Risk und Investment Risk unterschieden, die beide im Sinne des Qualitätsmanagements auf Konzernebene integriert sind. Der Bereich „Property Operations“ wird von Steffen Schütz verantwortet. An dieser Konstellation hat der Merger nichts geändert.

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

Dies betrifft insbesondere auch die Einhaltung aller mit dem Investor abgestimmten Anforderungen und Restriktionen wie z.B. die Berücksichtigung der ESG-Kriterien auf Einzelobjektebene. Die Gesamtheit aller Objektziele für die einzelnen Objekte wird über die laufend weiterentwickelte und den aktuellen Gegebenheiten angepasste Baubeschreibung sichergestellt. Die Qualitätssicherung wird in der Planungs- und Bauphase (Projekt-Monitoring) wie auch in der Betriebsphase (Property Manager) jeweils von

externen Dienstleistern übernommen. Die dabei einzuhaltenden Kontroll- und Prüfaufgaben werden von ASID aufgrund klarer vertraglicher Vereinbarungen mit den Drittgesellschaften durch verschiedene Maßnahmen wie etwa regelmäßige Sitzungen mit den externen Anbietern oder Objektbegehungen übernommen.

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

Planungsphase:

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

Bauphase:

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

Betriebsphase:

- Beratung, Verhandlung und Abschluss von Verträgen mit z.B. öffentlichen Ver- und Entsorgungsbetrieben
- Überprüfung von Energielieferverträgen auf Verbesserungsbedarf
- Überwachung der Partner im Property Management durch ASID auf mieter- und kundenfreundliche Kommunikation
- Berichterstattung durch Drittdienstleister an ASID von Verbrauchswerten (Elektrizität, Wasser) und Einpflegen aller relevanten ESG- und Nachhaltigkeits-Daten (Energie-, Wasserverbrauch) in das proprietäre Erfassungssystem „Envizi“ zum Aufzeigen von Optimierungsmöglichkeiten und zur Nutzung als Kontrollinstrument gegenüber Drittpartnern.



AAA
09/2019
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2019
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

- Definition von KPI durch ASID gegenüber Vertragspartnern, um diese zum Handeln im Sinne von „best-practices“ im Bereich Nachhaltigkeit anzuhalten, sowie
- laufende Überwachung seitens ASID durch Vor-Ort-Termine, Stichprobenüberprüfungen oder Objektbegehungen.

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

Im Bereich der operationellen Risikoüberwachung bedient sich ASID seit nunmehr drei Jahren der Tochtergesellschaft „Aberdeen Standard Investments Luxembourg S.A.“ in Luxemburg, mit der eine entsprechende Vereinbarung zur Übernahme bzw. Ausgliederung der Risikokontrolle abgeschlossen wurde. ASID kann dabei auf deutschsprachige Mitarbeiter in der Luxemburger Einheit zugreifen. Während Aberdeen zuvor noch diese Aufgaben unter eigener Verantwortung übernommen hatte, konzentriert sich das Aufgabenfeld von ASID in der neuen Struktur zunächst auf die Sammlung von Daten zu Mieten sowie die Erstellung von Ist-Soll-Planungen; anschließend erfolgt die Lieferung aller relevanten Daten zur Risikoüberwachung an die Aberdeen Standard Investments Luxembourg S.A., die diese Informationen verarbeitet und aufbereitet wiederum an ASID sendet.

Frank Gödan als Head of Property Data & Reporting (Continental Europe) erfasst sämtliche Objektdaten und liefert diese an die jeweiligen Abteilungen. Dieses zentrierte Vorgehen dient der Gewährleistung einer optimalen Steuerung aller Prozesse.

Basierend auf den aufbereiteten Daten können unterschiedlichste Reports erstellt werden, 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.

Perspektivisch wird das aktuell in der Einführungsphase befindliche zentrale Planungstool die Erfassung von Objektdaten sowie die Erstellung von Business Plänen für Immobilienobjekte sowie

von Reportings optimieren.

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

Auf Seiten des Business Risk hat ASI vor mehreren Jahren auf Konzernebene ein webbasiertes Risikomanagement-System eingeführt. Dieses sogenannte Operational Risk Tool dient der Überwachung, Dokumentation und Quantifizierung verschiedenster Risikoquellen. Hierauf haben alle Mitarbeiter Zugriff, sodass auch kleinste, potentielle Schäden/Events in den verschiedenen Gesellschaften, Bereichen und Abteilungen des Konzerns erfasst werden können. Das Risikomanagement von ASI definiert zur Orientierung auf Abteilungsebene je eine Risk-Map aller potentiell möglichen Risiken und führt quartalsweise Interviews mit Fondsmanagern sowie einzelnen Abteilungen durch. Je nach Eskalationsstufe wird entsprechend an die Geschäftsführungsebene kommuniziert.

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

Im Rahmen des Fund Controllings finden neben Benchmark-Vergleichen und Vergleichen mit externen Performancemessungen nach BVI-Methode oder gemäß Solvency II auch Attributionsanalysen Anwendung. Die Attributionsanalysen werden in der Regel monatlich erstellt. Inhalt der Analysen sind die Darstellung und Identifizierung beispielsweise der sektoralen und regionalen Performancetreiber. Mögliche Währungseffekte und Finanzierungskosten wie auch Administrationskosten werden aufgezeigt. Ebenso können Performancebeiträge aus ordentlichen und außerordentlichen Erträgen differenziert werden. Der Datenflow erfolgt über die Software „eFront“. Für die Bewertung der Fondsimmobilen hat ASI externe, national und international erfahrene



AAA
09/2019
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2019
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

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

Team

Unter Einbeziehung aller in den Investmentprozess involvierten Abteilungen, wie des Research, des Fundmanagement, des Asset Management, des Fund Controlling, der Treasury und des Transaktionsteam, befassen sich in Deutschland insgesamt 70 Mitarbeiter mit der Durchführung des Immobilienmanagements. Die Anzahl der Mitarbeiter ist seit dem Merger konstant geblieben bzw. ist in einigen Bereichen wie dem Fondsmanagement sowie im Asset Management erweitert worden. Der Mitarbeiterbestand wird jedoch mit dem kontinuierlichen und nachhaltigen Volumenzuwachs perspektivisch ausgebaut werden. Zu dem Mitarbeiterbestand zählen Fondsmanager bzw. stellvertretende Fondsmanager, Mitarbeiter des Transaktionsmanagements, Mitglieder von Treasury, der Rechts- und Steuerabteilung und Operations sowie Asset Manager und die Researchabteilung der ASID.

Auf Konzernebene stehen insgesamt weitere rund 350 Mitarbeiter des Real Estate-Teams zur Verfügung. Verantwortlicher für den Bereich ESG ist der Head of ESG, Real Estate, Dan Grandage als internationaler Leiter Nachhaltigkeit.

Innerhalb des Konzerns wird großer Wert auf die grenzüberschreitende Zusammenarbeit der lokalen Teams in den verschiedenen Ländern gelegt, um regionale, lokale und internationale Expertise vollumfänglich auszunutzen. Insgesamt lebt das Investmentteam der ASI dank der gelungenen Integration aller Investmenteinheiten im Bereich Immobilien auch nach dem erfolgten Merger eine ausgeprägte Teamkultur. Alle Mitarbeiter verfügen über sehr gute Qualifikationen und weitreichende Expertise im Immobilienbereich. Zusätzlich zeichnet sich das Investmentteam durch eine hohe Vielfalt hinsichtlich sich ergänzender Qualifikation und Berufserfahrung aus.

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

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



AAA
09/2019
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA
09/2019
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