



AAA+
09/2023
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA+
09/2023
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Profil	
Investmentansatz	abrnd* Immobilien Investmentprozess inkl. ESG-Rating
Volumen	Volumen der Spezialfonds und Mandate in Deutschland ~ 11,2 Mrd. EUR (Stand: 31.05.2023)
Gesellschaft	abrnd Investments Deutschland AG (abrnd ID)
Internet	abrnd.com/de
Anlegerprofil	
Anlagehorizont	langfristig (7-10 Jahre)
Risikoklasse	mittel
Renditeerwartung	Werterhalt, grundsätzlich individuell vereinbartes Renditeziel
Verlusttoleranz	(kurzfristige) Verluste sind möglich

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

TELOS-Kommentar:

Seit April 2022 firmiert die unter dem Namen „Aberdeen Investments Deutschland AG“ seit Jahren bekannte deutsche Immobilienfonds-Gesellschaft der abrnd-Gruppe in Anlehnung an den neuen Namen der Gruppe unter „abrnd Investments Deutschland AG“ (abrnd ID). Seit Einführung vor eineinhalb Jahren hat sich die neue und prägnante Namensbezeichnung im Markt etabliert.

abrnd ID hat sich dem Folgeratingprozess durch die TELOS GmbH zum elften Male gestellt. Der Zeitraum seit der letzten Ratinganalyse und Bewertung vor einem Jahr im September 2022 (vergleiche TELOS Rating-Report „Immobilien-Investmentprozessrating 09/2022“) war seit Ende des Jahres 2021 durch die ansteigende Inflation und damit einhergehend durch einen über die letzte Dekade nicht gekannten Rückgang des Zinsniveaus geprägt. Erschwerend kamen im Immobilienbereich die höheren Preise an den Rohstoffmärkten unter anderem im Bereich Gas und Strom, aber auch in Form eines verknappten Materialangebots im Bausektor, dazu.

Die konsequente Politik der Zentralbanken zur Bekämpfung der Inflation und der damit einhergehende Anstieg des Zinsniveaus führt auch bei illiquiden Assets wie der Immobilienfonds-Branche zu einer neuen Einschätzung und Bewertung der Assetklasse Real Estate, zumal sich die Zinsen und damit auch die Hypothekendarlehen

auf einem noch vor zwei Jahren nicht vorhersehbar hohen Level eingependelt haben.

Auch in diesem weiterhin und damit nun seit annähernd zwei Jahren andauernden anspruchsvollen Umfeld hat sich abrnd ID positiv weiterentwickelt.

Sowohl das Volumen beim NAV (Net Asset Value) sowie beim GAV (Gross Asset Value) konnte abrnd ID weiter steigern, was angesichts der Verunsicherung an den Märkten ein hervorragendes Ergebnis ist.

Die Position von abrnd ID im Konzerngefüge ist gerade in dem herausfordernden Marktumfeld des letzten Jahres noch einmal eindrucksvoll unter Beweis gestellt worden. Der positive Wachstumspfad von abrnd ID wurde auch durch die noch engere Einbindung in den Konzern flankiert.

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

Über das auf den Immobilien-Investmentprozess konzentrierte Rating hinaus stellt die Expertise von abrnd ID im ESG-/Nachhaltigkeits-Sektor wie in den Vorjahren einen Schwerpunkt der Ratinganalyse dar.



AAA+
09/2023
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA+
09/2023
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

In diesem Bereich hat abrdn ID seit Erstellen des letzten Ratingreports (09/2022) weitere Akzente gesetzt.

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

abrdn ID ist Teil der global seit September 2021 unter dem Label abrdn operierenden Gruppe. Die abrdn-Gruppe rangiert mit aktuell rund 44 Mrd. € weltweit unter den Top 10 Immobilien-Asset-Managern und vermochte so trotz der schwierigen Rahmenbedingungen ihre hervorgehobene Stellung im Real Estate - Sektor weiter zu behaupten.

Ein wesentlicher Erfolgsfaktor für den über die vergangenen Jahre stetigen und kontinuierlichen Ausbau des Geschäftsvolumens ist neben dem seit Jahren stabilen Immobilien-Investmentprozess in dem Umstand zu sehen, dass das Portfoliomanagement in seinen essentiellen Strukturen in seiner bewährten Form unverändert fortgeführt und im Hinblick auf neue Herausforderungen wie im Bereich ESG und energetisches Wohnen weiterentwickelt wurde.

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

Die Zuständigkeiten fußen seit nunmehr drei Jahren auf einer Ressort- oder fachbezogenen und damit zentralen Ausrichtung.

Mit dem 1. September 2022 ist die Position des Vorstandsvorsitzenden der abrdn ID auf Fabian Klingler als Nachfolger von Prof. Dr. Hartmut Leser übergegangen. Fabian Klingler verantwortet in weiten Teilen das Portfoliomanagement. Marc Pamin fungiert als CEO Wohnen (Residential) und zeichnet auch für das Fondsmanagement außerhalb Deutschlands, also vor allem die Luxemburger Fonds, verantwortlich. Bernd Bechheim ist zuständig für den gesamten Bereich des „Asset Managements“ inklusive ESG.

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

Die abrdn ID übertragenen konzernweiten Kompetenzen binden die deutsche Einheit sehr eng in die strategische Unternehmensführung auf international oberster Führungsebene ein mit der Konsequenz, dass abrdn ID auch an prominenter Stelle die Interessen des Hauses platzieren und vertreten.

Der Bereich Real Estate und damit u.a. Immobilienfonds ist eines der wesentlichen strategischen Produktfelder im gesamten abrdn-Konzern.

Auf oberster Ebene wurde Anne Breen, vormals Deputy Head of Real Estate, als Nachfolgerin von Neil Slater zum Global Head of Real Assets ernannt. Die enge Einbindung von abrdn ID in den Konzernverbund wird auch durch die Besetzung des abrdn ID-Aufsichtsrates mit fünf prominenten Vertretern aus der abrdn-Gruppe unterstrichen, unter anderem mit Anne Breen als Vorsitzende des Aufsichtsrates und Nachfolgerin von Neil Slater in dieser Funktion.

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

Insbesondere bei institutionellen Anlegern, zum Beispiel aus dem kirchlichen Bereich, aber auch bei Stiftungen oder Vorsorgeeinrichtungen, nimmt die Bedeutung ethisch-nachhaltiger Investments deutlich zu. Dieser Trend hat nicht zuletzt durch die am 10. März 2021 eingeführte Offenlegungsverordnung weitere Dynamik entfaltet und betrifft heute alle institutionellen Anlegergruppen. Im Immobiliensektor kommen „soziale“ Aspekte bei der Entwicklung von Immobilien-Projekten wie etwa beim sozialen Wohnungsbau (altersgerechtes oder studentisches Wohnen) immer stärker zum Tragen.

Dem umfassenden Anspruch an eine ordnungsgemäße Unternehmensführung hat sich abrdn ID durch die konsequente und nochmal verstärkte Umsetzung seit dem Ratingprozess im Herbst 2022 durch eine Reihe verschiedener



AAA+
09/2023
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA+
09/2023
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Maßnahmen in mehrfacher Hinsicht gestellt:

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

Ein Großteil der von abrdn weltweit verwalteten Investmentmandate (Assets under Management) wird heute bereits unter Berücksichtigung spezifischer Nachhaltigkeitsgesichtspunkte (z.B. durch Wahrnehmung von Stimmrechten) gemanagt.

Die Nutzungsart „Wohnen“, die bei abrdn ID mit über 80% den Löwenanteil im Vergleich zu anderen Nutzungsarten ausmacht, steht für sich schon stellvertretend für das „S“ (Social) im ESG - Bereich. Ein klarer Beleg für die konsequente Umsetzung des Nachhaltigkeitsansatzes innerhalb von abrdn nicht zuletzt für Anleger sind die innerhalb der GRESB-Bewertungen erzielten, teils hervorragenden, Ergebnisse (Bewertung in Stars) für Immobilienfonds der Gruppe.

Die zunehmende Integration von Nachhaltigkeit wird auch durch zwei derzeit von abrdn ID nach Artikel 8 OffenlegungsVO zertifizierte Immobilien-Fonds unterstrichen. Ziel ist es, baldmöglich alle von Seiten abrdn ID gemanagten Immobilien-Fonds nach Art. 8 zertifizieren zu lassen.

Zudem hat abrdn ID unter anderem durch die Mitgliedschaft bei der Organisation Net Zero erfolgreich auch über die letzten Monate verstärkte Anstrengungen in der Kommunikation nach außen unternommen, seine Nachhaltigkeitsstrategie und die konkret ergriffenen Maßnahmen beispielsweise durch ein sehr umfassendes ESG-Reporting transparent zu machen.

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. Zusätzlich führt die weitreichende lokale Präsenz von abrdn an 40 Standorten (davon 25 Büros mit Asset Management) und die Einbindung aller Managementstufen in den Investmentprozess, gemäß dem konzernweiten Prinzip „people-on-the-

ground“ zu einer sehr guten Investmentkompetenz sowie effektiven Entscheidungsprozessen.

Der abrdn-Investmentprozess fußt auf einer Kombination aus Bottom-up- und Top-down-Betrachtung und profitiert dabei vom eigenen Immobilien-Research des gesamten Konzerns, von der lokalen Präsenz in den verschiedenen Immobilienmärkten sowie vom aktiven Immobilienmanagement. Die über die beiden letzten Jahre erfolgte Konzentration der Zuständigkeiten sowie die Ausrichtung auf die fachbezogene Zentralisierung der Kompetenzen im Kontext mit der globalen Präsenz verschafft abrdn auf nahezu allen relevanten Immobilienmärkten eine hervorgehobene Stellung im Immobilienmarkt.

Dabei verfolgte die Gruppe auch im Jahr 2022 / 2023 das Prinzip, zum einen die bestehenden Prozessschritte wie auch die künftigen Schritte der ESG-Strategie im Konzern fortlaufend kritisch zu hinterfragen und auf ihre Effizienz hin zu überprüfen, sowie zum anderen die Kundeninteressen immer in den Vordergrund zu stellen.

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

Der Investmentprozess folgt klar definierten Grundsätzen und Leitlinien.

Das Investmentteam von abrdn ID identifiziert zunächst die Kundenanforderungen und dokumentiert diese detailliert im Sinne von Performance- und Risikokennzahlen wie auch jeglicher Allokationsvorgaben in dem sogenannten „Strategic Plan“, der inhaltlich wie auch in der Dokumentation die maßgebliche Basis zur Integration von Nachhaltigkeits-Kriterien nach den kundenspezifischen Wünschen darstellt.

Der Strategic Plan bildet die umfassende Grundlage für die Durchführung des Immobilien-Investmentprozesses im Hause abrdn ID. Unter Einbeziehung der obersten Managementebenen in Form von zwei Investment-Gremien, dem Investment Committee (IC) sowie dem Investment Strategy Committee (ISC), wird dem Kunden ein Immobilienmanagement mit höchsten



AAA+
09/2023
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA+
09/2023
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Qualitätsstandards und umfangreichen lokalen Erfahrungen auf den internationalen Immobilienmärkten geboten.

Aus dem IC werden nachfolgend für Entscheidungen (z.B. über Objekterwerbe oder -veräußerungen) die fachlich zuständigen (z.B. Fondsmanager) und passenden (z.B. Mitarbeiter mit lokaler Expertise) Personen als Gremium hinzugenommen. Dieser Ansatz führt zu schlankeren und effizienteren Entscheidungsprozessen.

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

Die Lizenz als Kapitalverwaltungsgesellschaft erlaubt abrdn ID, auch geschlossene Immobilien-Kommanditgesellschaften gemäß KAGB als Investmentlösung anzubieten.

abrdn ID gewinnt für den Konzern eine immer stärkere Bedeutung nicht nur für das Management in Kontinentaleuropa, sondern wie beschrieben auch in strategischer Hinsicht unter immer engerer fachlicher Anbindung der deutschen Einheit in die oberste Real Estate-Führungsebene im Konzern. Diese zukunftssträchtige Strategie bietet das Fundament für weiter kontinuierliches Wachstum.

Auch vor dem Hintergrund des durch das angestiegene Zinsniveau anspruchsvolleren Umfeldes verfolgt abrdn ID eine klare Vorwärtsstrategie. Die stabile Ausgangsposition von abrdn ID zeigt sich auch darin, dass derzeit kein Verkaufsdruck von Einzel-Immobilien besteht. Im Risikomanagement nimmt abrdn gezielt eine Abwägung vor, ob die einzelne Immobilie auch künftig den hohen Ansprüchen von abrdn ID oder gesetzlichen Maßstäben (zum Beispiel: GebäudeenergieG) genügt.

Gemessen nach dem Net Asset Value (NAV) konnte abrdn ID das Wachstum an Assets um weitere gut 0,8 Mrd. € auf 7,68 Mrd. € steigern; der Total GAV (Gross Asset Value, d.h. Verkehrswerte der Immobilien, geleistete Anzahlungen und Liquidität) stieg um 0,5 Mrd. € auf über 11,23 Mrd. € an.

Die Ausweitung des Geschäftsvolumens soll in starkem Maße aus den Bestandsfonds und

Bestandsmandaten erfolgen; zugleich sollen neue institutionelle Mandate durch innovative Produkte (wie altersgerechtes Wohnen) gewonnen werden.

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

Der auf eigenes Research gestützte, von abrdn ID angewendete, Immobilien Investmentprozess erhält auch vor dem Hintergrund der dynamischen Entwicklungen der letzten Jahre wie im Vorjahr 2022 die Bewertung AAA+.

Für den Bereich Nachhaltigkeit, der innerhalb der einzelnen Kapitel gesondert behandelt wird, wird für abrdn ID die Bestbewertung AAA+ bestätigt.



AAA+
09/2023
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA+
09/2023
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Organisation

abrdn verwaltet in der Gruppe Assets in Höhe von insgesamt rund 424 Mrd. € (31. Mai 2023) und gehört damit zu einem der größten börsennotierten und bankenunabhängigen Asset Manager weltweit.

Zu seinen Kunden zählen überwiegend institutionelle Investoren.

Von den 424 Mrd. € AuM entfallen aktuell über 44 Mrd. € (31.05.2022: 57 Mrd.€) und damit über 10% der Gesamtassets der Gruppe auf den Bereich Immobilien.

Der gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnende Rückgang der Assets um ca. 100 Mrd.€ ist im Immobilienbereich auf vorzunehmende Korrekturen aufgrund von mark-to-market Bewertungen vor dem Hintergrund des Anstiegs auf der Zinsseite über das Jahr 2022 zurückzuführen.

Im Bereich Immobilien-Portfoliomanagement, das Ratinguniversum des vorliegenden Rating-Reports, zählt abrdn in Europa zu den größten Immobilien-Asset Managern. Weltweit rangiert die abrdn-Gruppe unter den zehn größten Immobilien-Asset Managern.

Die auf Kontinental-Europa entfallenden Assets im Immobilienbereich mit knapp 16 Mrd. € machen 36 % und damit mehr als ein Drittel der Gesamtassets Immobilien von 44 Mrd. € in der Gruppe aus (Vorjahr: 27%).

Auch in dem herausfordernden Umfeld konnte abrdn damit seine Position als einer der führenden Anbieter von Immobilienfonds weiter festigen. Ein Grund hierfür war die Bündelung der Kapazitäten im Bereich Real Estate in einer Hand. Mit der Ernennung von Anne Breen zum Global Head of Real Estate wurden die Kompetenzen im Immobiliensektor konsequent zusammengeführt. Auch auf den folgenden Zuständigkeitsebenen wurden die Kompetenzen gestrafft und neu ausgerichtet.

Der bereits vor einigen Jahren im Konzern (abrdn) eingeschlagene Weg, sich auf das Kundensegment der institutionellen Investoren zu fokussieren, erwies sich bereits in der Coronakrise, insbesondere aber auch in der von dem ansteigenden Zinsniveau geprägten Zeit seit dem 4. Quartal 2021, als stabilisierender Faktor, der auch Grundlage der seitens der deutschen Einheit abrdn ID verfolgten Politik ist.

Passend zu dem kundenfokussierten Ansatz erfolgte die vor drei Jahren eingeführte Ressort- und fachbezogene Zuordnung.

In der neu ausgerichteten Struktur bei abrdn ID hat Fabian Klingler zum 1. September 2022 den Vorstandsvorsitz übernommen. Der vor drei Jahren um zwei Mitglieder erweiterte Vorstand agiert künftig mit drei Vorstandsressorts. Fabian Klingler verantwortet über das Portfoliomanagement hinaus die Bereiche Human Resources und Kundenbetreuung / Communication and Marketing. Bernd Bechheim hat über das Asset Management hinaus den Bereich IT (Infrastructure Communications Technology) sowie Marc Pamin zusätzlich zum Portfoliomanagement der Luxemburger Fonds die Revision in seiner Verantwortung. Mit dieser Konstellation erfahrener Führungspersonen ist abrdn ID auch in dem aktuell für die Immobilienbranche anspruchsvollen Umfeld sehr gut aufgestellt.

Der Zinsanstieg und die damit einhergehenden höheren Finanzierungskosten wirkten sich genauso wie die gestiegenen Beschaffungskosten im Materialbereich bereits im letzten Jahr negativ auf die Baubranche aus.

Aus Sicht von abrdn ID, das über eine vollumfängliche Lizenz als Kapitalverwaltungsgesellschaft verfügt, führt diese Ausgangslage dazu, dass die bewertungsrelevanten Kriterien für angebotene Einzelobjekte vor einem Erwerb auch im Hinblick auf die weitere künftige Entwicklung genau abgewogen werden.

Auch die von staatlicher Seite gekürzten Bauinvestitionsprogramme (wie zum Beispiel KfW 55) haben die im Bausektor angespannte Lage verschärft. Aus Sicht von abrdn ID tragen die aufgeführten schwierigeren Rahmenbedingungen zurzeit zu einer Verunsicherung auf Investoreseite bei.

Um diese Ausgangslage zu entspannen, müssen laut abrdn ID die Bau- und Opportunitätskosten insbesondere im Wohnungsbau gesenkt werden, um Immobilienanlagen auch im Vergleich zu Fixed Income-Produkten wieder attraktiver zu machen.

Fachbezogen und konzernweit fällt die Nutzungsart Wohnen in den Verantwortungsbereich von Marc Pamin.



AAA+
09/2023
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA+
09/2023
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Die Übertragung der Zuständigkeit für den Sektor Wohnen als einen der wesentlichen Investitionsbereiche der abrDN-Gruppe an abrDN ID ist als klares Zeichen der konzernseitigen Anerkennung der Kompetenzen der deutschen Einheit zu werten. Zudem wurde Bernd Bechheim innerhalb der gesamten abrDN-Gruppe die Verantwortung für den Bereich Asset Management übertragen, ein Bereich, der unmittelbar mit dem immer wichtiger werdenden Thema der Nachhaltigkeit / ESG zusammenhängt. Damit tragen Mitglieder von abrDN ID somit heute an wichtigen Schaltstellen Verantwortung auf internationaler (Konzern-) Ebene.

Durch die Einführung einer Zentralisierung der Zuordnungen sind die Entscheidungsprozesse fokussierter und die fachliche Steuerung wird erleichtert.

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

abrDN ID hat bezogen auf das Transaktionsvolumen im Bereich Wohnen (Neubau) in Deutschland eine führende Rolle im Markt übernommen.

Assetklassenübergreifend managt abrDN ID aktuell 36 Mrd.€. Die Assets unter Management der in Deutschland gemanagten Immobilienfonds (inklusive Liquidität, GAV) der abrDN ID liegen bei knapp 10,7 Mrd. €, was einer Steigerung von gut 0,7 Mrd. € oder 7% entspricht. Alle aktiv von abrDN ID gemanagten Fondsprodukte konnten die Assets im Verlauf der letzten zwölf Monate seit Mitte 2022 zum Teil auch signifikant steigern, mit zusätzlichen Assets von bis zu 20 %. Der Total GAV (plus bereits erteilter fester Zusagen für Mandatsaufstockungen) beläuft sich auf rund 11,5 Mrd. € AUM. Eine Steigerung des Volumens über die kommenden Jahre erscheint auf dieser Grundlage durchaus realistisch. Unabhängig von dem in der aktuellen Marktlage entfallenden positiven Leverageeffekt sind Immobilien auch im Vergleich zu anderen Assetklassen für institutionelle Anleger eine attraktive Assetklasse, die sich insbesondere in der aktuellen Mietsituation durch stabil steigende Mietniveaus auszeichnet.

Das entsprechende Wachstumspotential zum Ausbau der Assets wird seitens abrDN ID, deren Kernkompetenz in der Immobilienexpertise liegt, sowohl bei den sog. Pooled Funds (mit mehreren institutionellen Investoren) sowie auch bei den für die auf bestimmte institutionelle Anleger hin zugeschnittenen Spezialfonds, aber auch im reinen Asset Management, gesehen. Die wachstumsorientierte Strategie von abrDN ID fokussiert auf folgende Geschäftsfelder:

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

Damit verfolgt abrDN ID eine breit angelegte Wachstumsoffensive, die gleichermaßen auf dem Portfoliomanagement sowie dem reinen Asset Management von Immobilien fußt. Der regionale Fokus liegt auf Deutschland sowie Kontinentaleuropa.

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

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

Bereits seit 2009 verwendet abrDN ID fast ausschließlich indexierte Mietverträge, zum einen im gewerblichen, genauso aber auch im Wohnbereich. Insoweit weisen sämtliche Immobilienobjekte von abrDN ID auch auf Basis einer soliden Mieterstruktur nicht nur stabile, sondern auch ansteigende, Mieterträge auf. Bei Neubau-Wohnimmobilien-Projekten in Deutschland ist abrDN ID heute führend.

Dies belegen auch die jüngsten Zahlen in Form von Angeboten (sog. introductions), die an abrDN ID herangetragen werden und sich auch im letzten Jahr auf stabil hohem Niveau bewegten. abrDN ID profitiert hier von seiner langjährigen Erfahrung speziell im Sektor Wohnen mit einem gefestigten Partner-



AAA+
09/2023
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA+
09/2023
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Netzwerk. Zudem profitiert abrdn ID von seiner sehr guten Reputation als zuverlässiger Partner bei der professionellen Abwicklung der Immobilienprojekte, insbesondere auch bei großvolumigen Projekten, für die nur ein ausgewählter Kreis an Fondsgesellschaften in Frage kommt.

abrdn ID konzentriert sich bei den Investitionen konsequent entsprechend seiner Philosophie „Quality first then price“ auf das Segment der höherwertigen Wohn-Immobilien. Zugleich stellt abrdn ID auch strategische Überlegungen an, verstärkt geförderten Wohnungsbau, aber auch altersgerechtes oder studentisches Wohnen in den Immobilienobjekten seiner Portfolios zu nutzen oder auch B- bzw. C-Lagen unter bestimmten Bedingungen (z.B. Ansiedlung von Unternehmen in der näheren Umgebung) in Erwägung zu ziehen.

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

Bereits seit mehreren Jahren beschäftigt sich abrdn als internationaler Asset Manager im Immobilienbereich intensiv mit der Einbeziehung von ESG-Kriterien in die Organisation selbst sowie den Investmentprozess und das Qualitäts- und Risk Management.

Weitergehende Maßnahmen im Bereich ESG betreffen auf der einen Seite die Immobilienobjekte - und damit die Immobilien-Fonds - selbst und auf der anderen Seite eine noch transparentere Kommunikation der gesetzten ESG-Ziele in der Außenwirkung.

Eines der ESG-Ziele ist die schnellstmögliche Umsetzung der durch den Treibhauseffekt ausgelösten maximalen Temperatur-Erhöhung von maximal 1,5 Grad für sämtliche Wohneinheiten der abrdn ID-Immobilienfonds z.B. durch die verstärkte Nutzung von regenerativen Heizungsanlagen und den Einbau von Photovoltaik-Anlagen. Bis zum Jahr 2050 strebt abrdn an, die mit dem Klimawandel verbundenen Übergangsrisiken zu bewältigen und für alle Immobilienobjekte Netto-Null-Emissionen zu erreichen.

abrdn ID geht es bei der Implementierung des Nachhaltigkeitsaspektes nicht ausschließlich um

objektbezogene Fragen wie das Einsparen von Energie oder die Reduktion des Wasserverbrauchs, sondern zunehmend auch um die Integration sozialer (z.B. bezahlbarer Wohnungsbau, altersgerechtes Wohnen) wie ethischer und auch aufsichtsrechtlicher Kriterien.

abrdn strebt im Konzern an, seine ESG-Leitgedanken an alle in die Prozesse involvierten Zielgruppen (Aktionäre, Treuhänder, Kunden sowie Angestellte) zu kommunizieren, diese aber auch aktiv in seine ESG-bezogenen Prozesse einzubeziehen.

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

Die gestiegene Dynamik in der Umsetzung von ESG auf allen Ebenen wird auch durch den vor drei Jahren vollzogenen Anschluss an das Netzwerk „Net Zero“ untermauert mit dem klaren und selbstverpflichtenden Ziel, zeitnah CO²-freie Produkte zu entwickeln und anzubieten. Diese Selbstverpflichtung seitens abrdn unterstreicht die Ernsthaftigkeit, mit der der Konzern zeitnah und vor seinen Mitbewerbern im Bereich ESG umfassend aufgestellt ist.

Die hinter der Integration des Nachhaltigkeits-Managements stehende Investmentphilosophie generiert Vorteile für alle Beteiligten: zunächst für die Mieter aufgrund einer insgesamt besseren Nutzungsqualität, genauso wie für die Investoren, die von der höheren Wertigkeit ihrer Immobilien profitieren. abrdn selbst als langfristig orientierter Manager vermag seinen Anlegern sowie den Mietern wiederum attraktivere und zeitgemäße Objekte auf längere Zeiträume hin anzubieten.

Der abrdn-Konzern ist 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



AAA+
09/2023
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA+
09/2023
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Immobilienmarkt.

Als Beweis für die erfolgreiche Umsetzung der Wachstumsstrategie im Bereich Nachhaltigkeit können die aktuellen Bewertungen verschiedener Immobilienfonds durch GRESB herangezogen werden.

Zudem hat die abrdn-Gruppe die „Principles for Responsible Investment PRI“ unterzeichnet und damit ihrer Philosophie für nachhaltiges Engagement Rechnung getragen und Ausdruck verliehen.

abrdn veröffentlicht regelmäßig einen eigenen Nachhaltigkeits-Report.

Des Weiteren hat abrdn dem hervorgehobenen Stellenwert der Nachhaltigkeit in der Organisation sowie im Investmentprozess im Immobilienbereich bereits frühzeitig auch durch die eigens geschaffene Position des „Head of ESG Real Estate“ Rechnung getragen, die unmittelbar unterhalb der Konzernspitze angesiedelt ist. Dieses europäische Responsible Property Investment Committee wird von Georgie Nelson geleitet.

Das 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 Spezialisten der Real Estate ESG-Teams sind zudem unmittelbar in die Entwicklung von Produkten involviert, soweit es um Nachhaltigkeitsaspekte geht.

Zusätzlich hat die Gruppe einen eigens für das Thema Nachhaltigkeit zuständigen „Sustainability Manager“ ernannt. Die ESG-Spezialisten im Real Estate Bereich arbeiten eng mit den lokalen Einheiten von abrdn zusammen.

Bei abrdn ID zeichnet Merle Manys verantwortlich für die Einhaltung der Nachhaltigkeitsaspekte. Sie ist als lokal für das Thema Nachhaltigkeit Verantwortliche eng in den regelmäßig auf Konzernebene stattfindenden Austausch eingebunden.

Auf Ebene von abrdn ID haben auch über die Zeit nach Erstellung des letzten Rating-Reports (09 / 2022) weitergehende Projekte auf ESG-Ebene an Bedeutung zugenommen. Zum einen betrifft dies die verstärkte Nutzung von Verbrauchsdaten der verwalteten Wohneinheiten (z.B. Gas, Wasser, Strom), um die energetische Ausrichtung der

Wohnimmobilien zu gewährleisten und auch die Mieter auf diesem Weg zu einem nachhaltigen Wohnen mitzunehmen.

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

Um der Bedeutung der Berücksichtigung von ESG auf allen Ebenen bei abrdn ID Nachdruck zu verleihen, hat abrdn ID eine ESG Stelle eingerichtet, die im Bereich Asset Management angesiedelt ist und insbesondere die Abteilung Development Management unterstützt.

Einen Teil der neuen Strategie bildet auch die stärkere Kommunikation gerade in Belangen von ESG-relevanten Themen durch abrdn ID.

Der strategische Fokus von abrdn ID im Immobilienbereich ist primär auf die Bedienung institutioneller Kundenmandate ausgerichtet, die in Form individueller und kundenspezifischer Fondsprodukte umgesetzt werden. Aufgrund der historischen und erwarteten Marktentwicklungen sowie der daraus resultierenden Kundenanforderungen konzentriert sich abrdn ID vermehrt auf Spezialfonds, deren Anlageschwerpunkt insbesondere auf Wohnimmobilien innerhalb der Prime-Städte gelegt ist.

Strategisch wird das geplante Wachstum durch eine klare Fokussierung auf

- ein breites Produktangebot (u.a. Management deutscher Immobilien-Spezialfonds und Investment KGs, Asset Management sowie Angebote im Bereich Portfolioverwaltung z.B. von regulierten Immobilien-Produkten),
- klare Ziele in Bezug auf verschiedene Immobilien-Segmente mit klarem Fokus auf Wohnen Deutschland und Europa sowie
- eine zielorientierte Ausrichtung auf bestimmte Immobilienprodukte (wie u.a. Produkte mit



AAA+
09/2023
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA+
09/2023
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

deutschem Kundenfokus oder gemäß KAGB)

flankiert. Bereits heute sind einige von abrdn ID betreute Kunden in mehreren Fonds von abrdn ID investiert.

Insbesondere im Bereich Wohnen hat abrdn ID auch über die Zeit seit Herbst 2021 seine Expertise in Bezug auf die Berücksichtigung von Nachhaltigkeits-Kriterien ausgebaut und konsequent in Fondsprodukten umgesetzt. Prominentes Beispiel für die Umsetzung von ESG-Kriterien bilden die Fonds „abrdn German Urbanisation Property Fund“ und „Aberdeen Standard Pan-European Residential Property Fund“, die den GAV gegenüber dem Vorjahr 2022 um über 12% bzw. 22% steigern konnten.

abrdn ID verfügt über ein sehr gutes Netzwerk an Kooperationspartnern im deutschen Wohnimmobilienmarkt. Die weitreichenden und über lange Zeiträume gewachsenen engen Kontakte zu Fremddienstleistern waren auch in der schwierigen Phase seit Beginn des Jahres 2022 (Ukraine-Konflikt, hohe Inflation, ansteigendes Zinsniveau und Probleme bei der Beschaffung von Baumaterialien) ein wesentlicher Garant dafür, dass einerseits ausreichend interessante Objekte angeboten wurden, andererseits aber auch die laufende Bewirtschaftung der Mietobjekte sichergestellt werden konnte. Darüber hinaus verfügt abrdn ID über eine ausgewiesene Expertise im europäischen Wohnungsmarkt, die sich auch in der kritischen Phase seit Beginn des Jahres 2022 als stabilisierendes Element gezeigt hat.

Die sehr gute Position seitens abrdn ID im Sektor „Wohnen“ zeigt sich auch anhand des ausschließlich in Deutschland investierten „abrdn German Urbanisation Property Fund“, der sich auf innerstädtische Wohnimmobilien mit Beimischung urban erforderlicher gewerblicher Segmente konzentriert. Die Mischung von gewerblichen Einheiten und Wohneinheiten im urbanen Kontext ist Zielsetzung des abrdn German Urbanisation Property Fund. Der Fonds ist als AIFM nach deutschem Investmentrecht ausgelegt. Neben langfristig orientierten großen institutionellen Investoren wie Versorgungseinrichtungen oder Versicherungen können dank einer zweiten Anteilscheinklasse auch begrenzt kleinere professionelle Anleger mit langfristigem Interesse über ausgewählte Intermediäre investieren.

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

Investmentprozess

Der Immobilien-Investmentprozess beruht auf Grundprinzipien, die bereits seit über dreißig Jahren das Fundament des Ansatzes bilden. Dieser diszipliniert eingehaltene Investmentansatz wurde konsequent weiterentwickelt. Der teamorientierte Ansatz mit einer klaren Trennung der Bereiche Fondsmanagement, Research, Transaktionen, Development Management und Asset Management bilden einen entscheidenden Erfolgsfaktor bei abrdn ID.

Der Immobilien-Investmentprozess umfasst im Wesentlichen die Punkte der

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

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

Auf allen drei Stufen erfolgt eine dezidierte Risikoeinschätzung. Gerade unter den aktuell anspruchsvollen Rahmenbedingungen mit einem seit Ende 2021 gestiegenen Zinsumfeld und den sich auch im Bauwesen auswirkenden Problemen bei der Beschaffung von Baumaterialien (Lieferketten) kann abrdn ID seine strategische Stärke ausspielen, bereits sehr frühzeitig in der Projektrealisierung Risiken abzuwägen, diese richtig einzuschätzen und



AAA+
09/2023
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA+
09/2023
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

in dem Portfolio zu steuern bzw. zu minimieren.

Zwei Komitees zeichnen hauptverantwortlich in den Entscheidungsprozessen; zum einen das abrDN Global Direct Real Estate Investment Committee (IC) als Entscheidungsinstanz unmittelbar für den An- und Verkauf von Einzelimmobilien; zum anderen das abrDN Direct Real Estate Investment Strategy Committee (ISC), das für die Zustimmung zum Strategic Plan und für dessen laufende Überprüfung verantwortlich ist.

Die abrDN-Gruppe verfügt damit seit drei Jahren nicht mehr über verschiedene, regional dominierte ICs, sondern verfolgt eine thematisch-fachlich orientierte Strategie.

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

Das vom auf oberster Führungsspitze angesiedelten Leadership Team zu benennende ISC weist eine professionelle Besetzung mit guter Balance internationaler und lokaler Mitarbeiter auf. Der überwiegende Teil der Mitglieder im ISC sind zugleich Mitglied im IC.

Mitglieder in dem ISC sind Verantwortliche aus dem Fondsmanagement, dem Asset Management, dem Research oder dem Transaktionsmanagement, die aus ihrem Arbeitsbereich heraus auch Expertise beim Thema „Nachhaltiges Management von Immobilien“ einbringen können.

Die oberste Nachhaltigkeitsbeauftragte für Immobilien als Head of ESG Real Estate der abrDN-Gruppe Georgie Nelson kann jeweils als Berater in ESG-Fragen hinzugezogen werden.

Am Investmentprozess sind neben dem klassischen Fondsmanagement ebenfalls das Research, Treasury & Taxation, das Asset Management, das Transaktionsteam sowie die Rechtsabteilung involviert. Die in den Investmentprozess eingebundenen Bereiche weisen eine sehr hohe Konstanz bei zu vernachlässigender Fluktuation auf.

Auf internationaler Ebene ist die Immobilieneinheit gegenüber dem letzten Jahr mit jetzt 260 Fachkräften stabil geblieben.

Der Investmentprozess selbst zeichnet sich weiterhin durch die Fokussierung auf die Risikokomponenten und die Steuerung von markt- und prozessbezogenen Risiken aus. Der Ausgangspunkt aller Investmententscheidungen und die Bearbeitung eines jeden Kundenmandats ist der von abrDN ID erstellte „Strategic Plan“.

Der Strategic Plan bildet die umfassende Grundlage zur Festlegung aller Anforderungen und Restriktionen wie z.B. gewünschte Liquiditätsquoten, Mieterbonitäten, das Anlageuniversum und nicht zuletzt die maximale Fremdkapitalquote auch unter Berücksichtigung des aktuellen Marktpreisniveaus. Berücksichtigt werden zudem Kundenwünsche hinsichtlich der geographischen und sektoralen Verteilung der Immobilien. Auch werden die mit dem Einhalten von Nachhaltigkeitskriterien verbundenen Anforderungen ausformuliert und fixiert.

Der Strategic Plan dient als Dokumentation und Darstellung der Kundenwünsche und der darauf basierenden strategischen Portfoliokonstruktion.

Gemäß den Anforderungen des Mandates werden Kriterien und Risiko-Kennziffern definiert, die schließlich die Investmententscheidungen des Portfoliomanagements für die Portfoliokonstruktion bestimmen. Auch spricht das Research im Rahmen der Erstellung des Strategic Plans schließlich Handlungsempfehlungen an das Fondsmanagement aus.

Als weiteres Instrument innerhalb des Entscheidungsprozesses in dieser Phase dient der sog. „House View“. Der House View beleuchtet die aktuelle Lage im Immobiliensektor.



AAA+
09/2023
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA+
09/2023
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Ziel ist es, durch eine enge Kooperation über Bereichsgrenzen hinweg einen „360°-Blick“ auf die Märkte zu werfen. Zu diesem Zweck schließen sich insbesondere die pan-europäischen, bei abrdn angesiedelten, Research-Teams, in regelmäßigen sog. „360 Grad-meetings“ kurz, um unter Einbindung

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.

In diesem Zusammenhang hat die Integration von



Abb. 2 „Investmentprozess“

aller weiteren relevanten Einheiten eine robuste Datenbasis für ihre globalen Analysen und Prognosen zu entwickeln. Auf diese Weise werden mögliche Einflüsse auf den Immobilienmarkt analysiert.

Auf einer breit angelegten Informations- und Datenbasis ist der House View heute als Guideline anzusehen, um konkrete Angaben über langfristig und nachhaltig erzielbare Erträge zu einem angemessenen Preis zu erzielen. Diese Bewertungsanalyse wird durch zusätzlich gelieferte Prognosen untermauert, bei welchen Assets ein Missverhältnis im Preisgefüge vorliegen kann und in welchen Assets im positiven Sinne Opportunitäten stecken.

Der House View hat sich gerade auch über die letzten Monate, die vor allem von den Auswirkungen des steigenden Zinsniveaus sowie auch globalen Problemen wie der Sicherstellung von Lieferketten geprägt waren, als entscheidende Informationsgrundlage für alle im Portfoliomanagementprozess involvierten Verantwortlichen bewährt.

Der Investmentprozess von abrdn ID im Immobilienbereich wird von dem Gedanken getragen, auf einen längeren Anlagehorizont (long term) hin

ESG-Kriterien (environmental, social and governance) über die gesamte Wertschöpfungskette des Investmentprozesses einzubeziehen und hat auch über die letzten zwölf Monate nochmal an Bedeutung zugenommen. Die konkrete Umsetzung des ESG-Gedankens bei allen Investitionsentscheidungen steht damit im Einklang mit der klar formulierten Nachhaltigkeitsstrategie auf Konzernebene. Das strategische Management von umweltbezogenen und sozialen Aspekten ist bei abrdn ID unter dem Terminus „Responsible Property Investment“ (RPI) zusammengefasst worden.



AAA+
09/2023
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA+
09/2023
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Die ESG-Investmentpolitik von abrđn ID basiert auf folgenden Pfeilern:

- Management strategischer Risiken, indem über die gesamte Wertschöpfungskette des Investmentprozesses sichergestellt wird, dass ESG-Kriterien durchgängig der Analyse, einem Monitoring und einer 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

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 abrđn ID ein. Bei der Auswahl der einzelnen Immobilienobjekte bedient sich abrđn mit Blick auf die Einhaltung von Nachhaltigkeitskriterien eines eigens entwickelten Scorecard-Systems.

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

- Schritt 1: Real Estate House View
Der RE House View bildet eine umfassende und globale Einschätzung von abrđn über die Kapitalmärkte und mögliche Auswirkungen auf einzelne Assetklassen wie den Immobilienbereich. Das Research-Team bildet auf Grundlage seiner sog. 360 Grad-meetings und einem umgreifenden Analyseansatz die Basis für den House View. Die sog. „ESG Strategy Group“ analysiert mögliche Einflussfaktoren auf den Immobilienmarkt aus ESG-Perspektive.
Basierend auf diesen Erkenntnissen erfolgt
- Schritt 2: Produkt Strategy and Fund Raising
Auf dieser Ebene werden von Seiten des ESG Strategy Teams kundenrelevante Fragen erörtert, aus welchen Gründen die Implementierung von Nachhaltigkeitsaspekten im Portfolio sinnvoll ist.
- Schritt 3: Fund Strategy Plan
In dieser Phase wird durch das RE ESG Team konkret auf Fondsebene die Etablierung von ESG-Kriterien unter Einsatz des ESG-Risiko-Analyse-Tools „Impact Dial“ übernommen

- Schritt 4: Asset Level

Dieser Schritt umschließt einen mehrstufigen Entscheidungsprozess auf Einzelobjektebene, in den neben dem Transaktions-Team auch das IC und der Fondsmanager in der Detailauswahl der Einzelimmobilie vor dem Hintergrund der Berücksichtigung ESG-relevanter Kriterien eingebunden sind.

Bei dem Übergang zu jedem der nachfolgenden Schritte wird eine Prüfung im Sinne einer Filterfunktion auf Grundlage des selbstentwickelten ESG-Risiko-Analyse-Tools „Impact Dial“ durchlaufen. Damit wird sichergestellt, dass beim Übergang zum nächsten Prozessschritt bereits auf Einzelobjektebene zu berücksichtigende ESG-Kriterien Eingang finden in den Selektionsprozess.

Um eine effiziente und vollständige Due Diligence im Bereich Nachhaltigkeit sicherzustellen, hat abrđn ID ein proprietäres, über einhundert Kriterien umfassendes, ESG-Risiko-Analyse-Tool („Impact Dial“) entwickelt. Auf dieser systematischen Grundlage und anhand einer dezidierten Checkliste und eines Fragenkataloges werden sämtliche relevanten Nachhaltigkeits-Faktoren (runtergebrochen auf Einzelobjektebene) identifiziert, dokumentiert und schließlich anhand eines Scoring-Systems einem Monitoring unterzogen. Der Katalog dieses 21 Kriterien umfassenden Scorecard-Systems umfasst unter anderem Fragen zur Energieeffizienz, dem sparsamen Umgang mit Wasser, die Wohnqualität oder die Anbindung des Objektes an öffentliche Verkehrsmittel. Angestrebt wird die kurzfristige Erfassung sämtlicher Einzelimmobilien in dem Impact Dial Tool.

Eine hohe Bedeutung nimmt für abrđn ID auch die Zertifizierung gem. Art. 8 der OffenlegungsVO ein. Aktuell sind zwei Fonds von abrđn ID gemäß Art. 8 zertifiziert, der Pooled Fonds aGUPF (abrđn German Urbanisation Property Fund) sowie der Pooled Fonds ASPER (Aberdeen Standard Pan European Residential Fund). Über diese beiden offiziell gemäß Art.8 OffenlegungsVO zertifizierten Fonds erfüllen angabegemäß sämtliche von abrđn ID gemanagten Fonds die Vorgaben des Art.8. Aus diesem Grund zielt die Planung seitens abrđn ID darauf ab, bald alle Fonds mit einem Art.8-Zertifikat versehen zu lassen.

Der Ausbau der Integration von ESG hat sich als Bindeglied zu den institutionellen Kunden der



AAA+
09/2023
Immobilien Investmentprozess Rating



AAA+
09/2023
ESG-Rating Immobilien Investmentprozess

deutschen Einheit abrdn ID als Stabilitätsfaktor gezeigt.

Dies unterstreichen auch die aktuellsten, positiven Entwicklungen der aus der deutschen Einheit heraus gemanagten Assets.

Auch die Entscheidungen, die die Ressortzuständigkeiten der abrdn ID im Portfoliomanagement breiter anzulegen, genauso wie der strategische Schritt, Vorstandsmitgliedern der abrdn ID konzernweite Verantwortung auch im Fonds- und Asset Management zu übertragen, haben sich als Erfolgsfaktoren von abrdn ID erwiesen.

So sitzen zwei Vorstandsmitglieder von abrdn ID mit unmittelbarer Fondsmanagement-Verantwortung, Fabian Klingler als Vorstandsvorsitzender und Head of Residential, sowie Marc Pamin als CEO of Living, als „Chair“ im globalen IC wie ISC.

während der „Betriebs“-Phase übernehmen über Rahmenverträge angebundene professionelle Drittdienstleister das gesamte Monitoring unter Steuerung und Führung der abrdn Einheit Development Management.

Ein aktueller Rahmenvertrag mit einem Drittdienstleister stellt die genaue Verbrauchsdatenaufnahme sämtlicher Zählereinrichtungen auf Immobilienobjektebene sicher. Diese Daten werden in dem konzerneigenen Erfassungssystem Envizi hinterlegt. Die Analyse der Verbrauchsdaten dient zur Optimierung des Einkaufs zum Beispiel von Strom und damit dem Interesse der Mieter.

Zudem wurde auch über das letzte Jahr seit Erstellung des Rating-Reports 09 / 2022 die Zeit zum Einbau sowie der Nutzung sog. „Smarter Verbrauchszähler“ als Projekt weiter vorangetrieben.

Investment process in action



Abb. 3 „Ablauf des Investmentprozesses“

Die Fondsmanagement-Einheit von abrdn ID ist im Vergleich zum Vorjahr 2022 personell stabil geblieben. Die dynamische Fortentwicklung bei abrdn ID zeigt sich auch an dem kontinuierlichen Wachstum der AUM in den einzelnen Immobilienfonds, was angesichts der aus dem gestiegenen Zinsniveau resultierenden Herausforderungen nicht selbstverständlich war.

Beispielhaft für die positive Entwicklung stehen die sog „Pooled“ Funds (mit mehreren institutionellen Anlegern in einem juristischen Fonds). Der Fonds „Aberdeen Standard Pan-European Residential Property Fund“ (ASPER) weist alleine einen um 22% höheren Gross Asset Value und einen um 24% höheren NAV im Vorjahresvergleich auf.

In den Phasen der „Planung“, des „Baus“ und

Die Erfassung der Verbrauchsdaten ist ein entscheidender Faktor, um eine unkomplizierte, digital unterstützte, summarische Erfassung der Verbrauchswerte der Immobilien zu gewährleisten und auf dieser Datenlage wiederum Entscheidungen zur Erhöhung der Effizienz auf dem sensiblen Gebiet der Energieversorgung treffen zu können.

Bei der Partnerauswahl achtet abrdn ID darauf, dass die Unternehmen strenge Complainceregeln einhalten und Mitgliedschaften in dem Nachhaltigkeitsgedanken verhafteten Organisationen pflegen. 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



AAA+
09/2023
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA+
09/2023
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

kommenden Jahren hin zu überprüfen.

Selektion

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

Schon seit langen Jahren zeigt sich, dass sich der etablierte Transaktionsprozess unmittelbar auch positiv auf das Universum der beobachteten Immobilienobjekte ausgewirkt hat. Die Erweiterung des Spektrums umfasst zum einen

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

abrdn ID verzeichnete über den Zeitraum der letzten fünf Jahre auf seiner webbasierten Objekt-Datenbank eine zunehmende Anzahl an Angeboten. Über die letzten zwölf Monate seit September 2022 wurden abrdn ID 2.295 Angebote von Seiten von Immobilienmaklern unterbreitet, was einer Steigerung von etwa 7% gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht.

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

Transaktionen finden heute bei abrdn im Vergleich zu früheren Zeiträumen neben deutschen Immobilien in immer stärkerem Maße im Ausland wie vor allem in Holland und Frankreich statt. In diesen Regionen ist abrdn mit Mitarbeitern und Spezialisten „vor Ort“ präsent.

Diese Strategie folgt dem Ansatz „people on the

ground“, wonach nur durch eigene Expertise in den jeweiligen Ländern eine objektive Sicht und Einschätzung der Werthaltigkeit der Immobilien gewährleistet ist.

Das Transaktionsvolumen (Käufe und Verkäufe) ging marktbedingt und vor dem Hintergrund der nicht leichten Rahmenbedingungen von 1,9 Mrd. € im Jahr 2022 auf 1,2 Mrd € in dem untersuchten Zeitraum zurück.

Das für Transaktionen zuständige Team ist stabil aufgestellt im Vergleich zum Vorjahr.

Die Transaktionsmanager vor Ort notieren die objektspezifischen Angaben wie beispielsweise die Nutzungsart, den Kaufpreis sowie die Restlaufzeiten der bestehenden Mietverträge in der Datenbank Propex.

Bei Projektentwicklern genießt abrdn ID hohe Akzeptanz und Reputation als verlässlicher und liquider Partner, was sich in einem anspruchsvollen Umfeld wie derzeit als Stabilisierungsfaktor erweist.

Auf Basis eines sorgfältigen Abwägungsprozesses möchte abrdn ID im Sinne einer nachhaltig zu erzielenden angemessenen Miete eine zu hohe Kaufpreiszahlung vermeiden.

Als aktiver Immobilienfondsmanager zieht abrdn ID zudem in Erwägung, sich in Einzelfällen von Immobilien zu trennen, wenn attraktive Ankaufsangebote vorliegen, um auf diese Weise Cash-Positionen für künftige Investments aufzubauen.

Grundsätzlich bevorzugt abrdn ID das bislang schon präferierte Segment Wohnen, das annähernd 80% des Gesamtimmobilienbestandes ausmacht; hier hält abrdn ID das Umfeld auch für stabil, nicht zuletzt vor dem Hintergrund der künftig zu erwartenden stärkeren Inanspruchnahme von Home Office-Nutzungsmöglichkeiten.

Wöchentlich finden „Deal Allocation Meetings“ zwischen den Transaktionsmanagern, den zuständigen Asset Managern, dem Research und den jeweils an der Immobilie interessierten Fondsmanagern statt.

Potentielle Investments werden durch das Fondsmanagement und alle weiteren in den Prozess involvierten Abteilungen in einem Zwei-Phasen-Prozess selektiert, welcher sich an dem



AAA+
09/2023
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA+
09/2023
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Leitgedanken „quality first, then price“ orientiert.

Die Objektüberprüfung wird anhand eines von abrdn ID selbst entwickelten proprietären Scorecard-Systems vorgenommen.

Vor dem Hintergrund des speziell für institutionelle Anleger immer wichtigeren Aspektes des Einflusses von ESG-Kriterien auf die Performance hat abrdn ein Tool, das sog. „Sustainable Energy Management Program“, entwickelt, das in Verbindung mit dem bereits bestehenden ESG Scoring-System der abrdn ID steht. Das Programm stellt nicht nur die Erfassung von Verbrauchsdaten (wie Strom oder Wasser) auf granularer Ebene sicher, sondern ist auch als Überwachungs-Tool konzipiert.

Technische Grundlage des Energy Management Programs ist die Plattform „Envizi“, auf der sämtliche ESG-bezogenen Daten über die Gebäude bis zu den Verbrauchsdaten gesammelt werden.

abrdn ID strebt eine flächendeckende Erfassung und Analyse der gemessenen Verbrauchsdaten an. Unterstützt wird die Strategie im Sinne der Digitalisierung in immer stärkerem Maße auch durch den Einbau „Smarter Verbrauchszähler“.

Die betrachteten Immobilien werden im Rahmen des Selektionsprozesses einer von vier Objektkategorien zugeordnet. Die Einordnung der Immobilien in die jeweiligen Qualitätsbereiche dient dem Fondsmanagement nicht zuletzt als Risikolandkarte.

abrdn legt großen Wert darauf, dass die individuellen Anforderungen der Investoren gemäß deren Erwartungen an den zu erzielenden Ertrag, das Risikobudget des jeweiligen Mandates sowie der Berücksichtigung besonderer Anforderungen an die Implementierung von ESG-Faktoren im Strategic Plan maßgerecht an die Kundenvorgaben angepasst werden.

Dies geschieht dezidiert zum einen in dem jährlich zu aktualisierenden Strategic Plan, dem für jedes Mandat vorzunehmenden „Mid Year Review“.

Bei der Ermittlung des langfristigen Wertes einer Immobilie werden die betrachteten Kriterien mit einem Score von 1-5 bewertet.

abrdn ID ist bestrebt, energetisch hocheffiziente Objekte auszuwählen. Hier wird sehr genau auf die Eignung zur Erstellung von entsprechenden Zertifizierungen geachtet, weshalb für abrdn ID vor

allem auch auf eine energieeffiziente Bauweise von hoher Bedeutung ist.

Das Asset Management der Einzelobjekte

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

Da insbesondere in der Assetklasse Immobilien die Renditen mittels eines aktiven Managements beeinflusst werden können, kommt dem aktiven Asset Management im Hause abrdn eine enorme Bedeutung zu.

In diesem Zeitraum seit Erstellung des letzten Rating-Reports (09 / 2022) hat sich der aktive Ansatz im Asset Management sowie die enge Abstimmung mit den anderen Einheiten wie dem Fondsmanagement oder dem Research aus der Position einer eigenen Zuständigkeit heraus als Garant für ein professionelles Immobilienmanagement bewährt.

In dem aktuellen Umfeld fällt dem aktiven Asset Management immer stärker auch die Aufgabe zu, bestehende Immobilien auf den Prüfstand zu stellen.

Über die Jahre hat sich im Bereich Asset Management bei abrdn ID ein Team mit langjährig erfahrenen Spezialisten etabliert. Merle Manys als Head of Asset Management Germany, Austria & CEE trägt die Verantwortung für das Real Estate Asset Management sowohl für den Bereich Residential wie auch für Commercial. Der überwiegende Teil der Mitarbeiter verfügt über eine Branchenerfahrung von über zwanzig Jahren.

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

Die auch über das letzte Jahr zu spürende Dynamik von abrdn ID ist nicht zuletzt anhand der von 15.544 auf nunmehr über 16.441 gestiegenen Anzahl an Mieteinheiten eindrucksvoll abzulesen. Die vermietete Gesamtfläche stieg genauso an wie die Gesamt-Mieteinnahmen. Zu diesem Wachstum trugen auch eine Reihe von Neuvermietungen bei.



AAA+
09/2023
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA+
09/2023
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Die aktive Bewirtschaftung der im Bestand befindlichen Immobilien basiert auf dem sogenannten „Asset Management-Plan“, der im Rahmen des „Strategic Plan“ die Objektstrategie für das kommende Jahr festlegt.

abrdn ID unterzieht aktuell sämtliche Einzelobjekte einer eingehenden Analyse auf dem Gebiet der Nachhaltigkeit. Mit Hilfe des diskretionären Tools „Impact Dial“ wird jedes Objekt vor dem Hintergrund der vier Themen Umwelt & Klima, Demografie, Government & Engagement sowie Technologie & Infrastruktur auf die Erfüllung von Nachhaltigkeitskriterien hin bewertet.

Social und Governance-Kriterien nehmen im Rahmen der Impact Dial-Tool-Auswertungen eine zunehmende Bedeutung ein.

Eines der ESG-Ziele ist die schnellstmögliche Umsetzung der durch den Treibhauseffekt ausgelösten maximalen Temperatur-Erhöhung von 1,5 Grad für sämtliche Wohneinheiten der abrdn ID - Immobilienfonds. Bis zum Jahr 2050 strebt abrdn an, die mit dem Klimawandel verbundenen Übergangsrisiken zu bewältigen und für alle Immobilienobjekte Netto-Null-Emissionen zu erreichen.

Aktuell werden alle Bestandsobjekte daraufhin überprüft, wie das Ziel zur Erreichung einer Zwei-Drittel-Einspeisung durch Erneuerbare Energien am effektivsten erreicht werden kann.

Ferner pflegt abrdn ID über den Bereich Asset Management einen engen Austausch mit den Mietern.

Die Mieterstruktur über alle von abrdn ID gemanagten Einzelimmobilien ist als stabil und solvent anzusehen.

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

Eine wichtige strukturelle Maßnahme hat abrdn ID durch die Schaffung der Einheit „Development Management“ vollzogen.

Zu dem Aufgabengebiet dieser Gruppe gehören

- zum einen die laufende Überwachung sämtlicher Einzelobjekte im Hinblick auf eventuell durchzuführende Restrukturierungen oder in

Bezug auf eine Optimierung der technischen Ausstattung und zum anderen

- auch die Durchführung und Begleitung von Verbesserungsmaßnahmen in den Mieteinheiten.

In Kürze richtet abrdn ID zudem eine separate Einheit als ESG-Team mit zwei Spezialisten ein, die den Bereich Development Management unterstützen wird.

Bei Bürogebäuden greift abrdn auf sein jüngst entwickeltes Scoring-Modell FACTS zurück. Anhand diverser Kriterien wie „Flexibility“ (z.B. optimale Nutzung von Büroflächen) und „Amenity“ (optimale Ausstattung und Zugang innerhalb wie außerhalb der Bürogebäude) werden sämtliche Immobilien im Bürosektor auf ihre Attraktivität hin und auf möglichen Anpassungsbedarf hin überprüft.

abrdn verfügt über ein breites Repertoire an Möglichkeiten im Management der jeweiligen Objekte, die das Haus gezielt und flexibel einzusetzen vermag. Dazu gehören zum Beispiel

- das Asset Management-System ARGUS Enterprise, das sich bereits im Einsatz befindet. Dieses Multi-Funktions-Tool erfüllt eine Reihe wichtiger Leistungsfunktionen über den gesamten Asset Management-Prozess hinweg. Dazu gehören
 - die Bereitstellung einer Cash Flow-Rechnung
 - ein Bewertungs-Tool für die Einzelobjekte
 - die Budget-Planung sowie
 - eine entsprechende Dokumentation (Reporting).
- der Einsatz der Online-Plattform „Envizi“, eines Energie-Management-Systems, mit dessen Hilfe sämtliche Energiedaten einzelner Objekte erfasst und über verschiedene Zeiträume auf ihre Effizienz hin überprüft werden können,
- die Durchführung und Begleitung von ESG-Benchmark-Vergleichen von Objektwerten gegenüber internationalen Basiswerten (z.B. Global Real Estate Sustainability Benchmark, GRESB).

Zudem arbeitet abrdn aktiv mit externen Partnern und Immobilienmanagern an Projekten zur Optimierung von Standards in den Bereichen Mietqualität und Gebäudesanierung.



AAA+
09/2023
Immobilien Investmentprozess Rating



AAA+
09/2023
ESG-Rating Immobilien Investmentprozess

So ermöglicht die Partnerschaft mit dem Dienstleister Westbridge Advisory und dem Auswertungs-Tool Envizi eine Reihe von Analysen der einzelnen Verbrauchsdaten und ermöglicht auf Basis der

Vermietungssituation erreichen zu können.

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

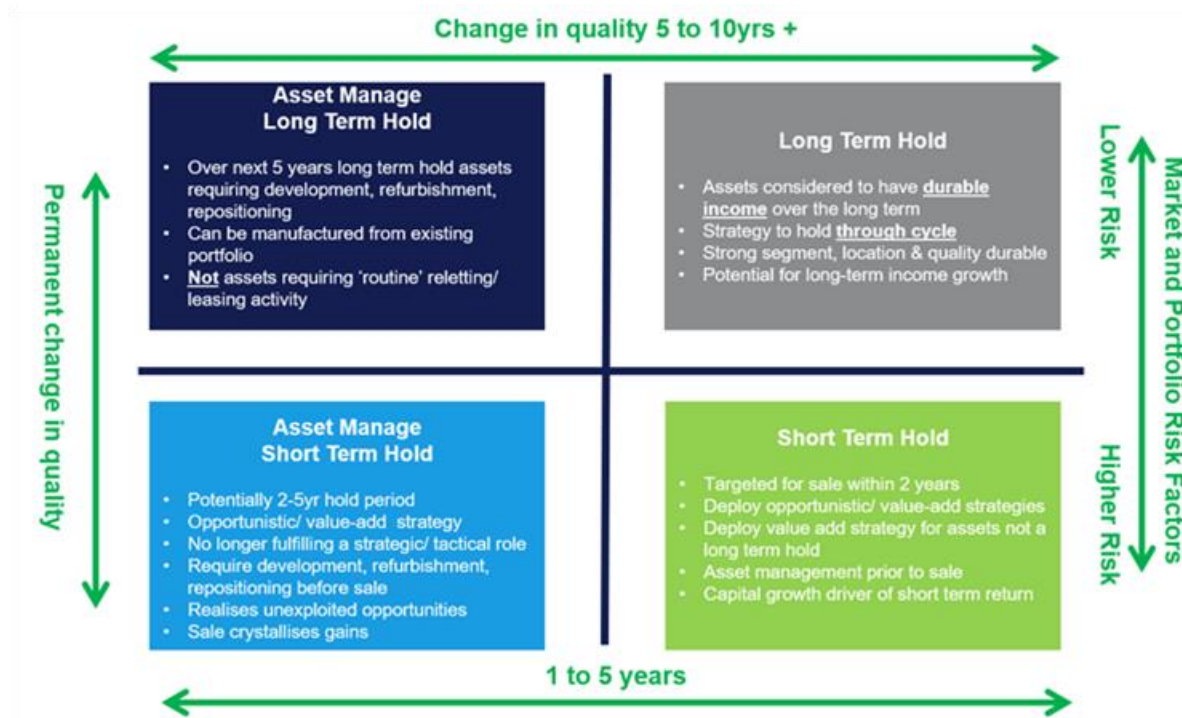


Abb. 4 „Kategorisierung der Assets“

ausgewerteten Daten eine Optimierung des Einkaufs von z.B. Energie.

Als wichtiges Monitoring-Tool zur Messung der Verbrauchsdaten kommt das System CRREM zum Einsatz. Die Erfassung und Verarbeitung der Immobilienverbrauchsdaten ist ein entscheidender Erfolgsfaktor.

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

Durch die frühzeitige Integration des Asset Managements bei Projektentwicklungen im Rahmen der Wohnimmobilien-Fonds kann abrdn ID bereits ex ante die hohe Objektqualität überwachen, um schließlich die nachhaltig bestmögliche

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

Treasury

Der Bereich Finanzen gewinnt angesichts des gestiegenen Zinsniveaus und der damit einhergehenden höheren Finanzierungskosten an Bedeutung. Der Bereich Finanzen ist unter der Bezeichnung Treasury, Structuring & Taxation im Vorstandsressort von Fabian Klingler angesiedelt.

Noch bis Anfang des Vorjahres 2022 wurde der auf Grundlage des niedrigen Zinsniveaus gegebene positive Leverageeffekt genutzt. Man will bei abrdn ID jetzt die aktuellen Entwicklungen auf der Zinsseite abwarten, um dann die richtigen Schritte einzuleiten für künftige Finanzierungen.

Innerhalb des auf den Bereich Finanzierungen



AAA+
09/2023
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA+
09/2023
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

konzentrierten Beratungsangebotes zeichnet Ralf Köhler mit seinem gegenüber dem Vorjahr verstärkten Team europaweit (ohne UK) verantwortlich. Die unter der Bezeichnung Treasury, Structuring & Taxation firmierende Einheit ist somit weiterhin für alle Immobilieneinheiten in Kontinental-Europa zuständig. Hinsichtlich des zeitlichen Ablaufs und der Koordination arbeiten die Abteilungen Fondsmanagement genauso wie Asset Management und die für die Bestandsoptimierung zuständige Einheit Development Management eng mit dem Bereich Treasury zusammen.

Der seit langen Jahren gepflegten Kontakte zu einem Pool von rund sechzig Kreditinstituten bieten eine gute Basis zur Einholung von Finanzierungsangeboten. Zunehmend rücken auch Debt-Strukturen durch die Einschaltung von Pensionskassen oder Versicherern als Alternative in den Vordergrund.

Die Investoren haben mit Unterstützung von abrdn ID das noch im Jahr 2021 niedrige Zinsniveau sowie geförderte Bauinvestitionsprogramme (z.B. der KfW) zur Strukturierung ihrer Immobilien-Finanzierungen für die Immobilienobjekte genutzt und profitieren heute von der Sicherung der niedrigen Zinskonditionen. Den aktuell beschlossenen Wegfall der KfW-Förderprogramme unter anderem mit dem damit verbundenen Wegfall der Tilgungszuschüsse hält abrdn ID für kritisch, nicht zuletzt wegen der fehlenden Kapazitäten im Bereich Wohnen.

Auf der anderen Seite nutzt abrdn ID konsequent die am Markt verfügbaren Fördermöglichkeiten wie etwa im Sozialen Wohnungsbau.

Qualitätsmanagement

Auch im Bereich des Risiko- und Qualitätsmanagements ist abrdn ID eng in das weltweite Netz von abrdn integriert. Grundsätzlich wird zwischen den beiden Bereichen Business Risk und Investment Risk unterschieden, die beide im Sinne des Qualitätsmanagements auf Konzernebene integriert sind. Der Bereich „Property Operations, Continental Europe“ wird wie im Vorjahr 2022 von Steffen Schütz verantwortet.

Das Investment-Risiko wird durch das globale Risk Committee (RMC), das Investment Committee sowie

das Fund Controlling überwacht. Neben dem Einsatz verschiedener 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.

Die Gesamtheit aller Objektziele für die einzelnen Objekte wird über die laufend weiterentwickelte und den aktuellen Gegebenheiten angepasste Baubeschreibung sichergestellt. Die Qualitätssicherung wird in der Planungs- und Bauphase (Projekt-Monitoring) wie auch in der Betriebsphase jeweils von externen Dienstleistern (Property Manager) übernommen.

Der Katalog entsprechender Überprüfungsmechanismen der Nachhaltigkeit der Objektimmobilien umfasst in den einzelnen Abschnitten der Planungs-, der Bau- sowie der Betriebs-Phase umfangreiche Kontrollstandards.

Speziell für den Bereich Nachhaltigkeit / ESG wurden seitens abrdn ID besondere Maßnahmen eingeleitet.

Die Integration von ESG-Kriterien im Real Estate Investmentprozess folgt bei jedem der folgenden vier Schritte

- Schritt 1: Real Estate House View (u.a. globale Einschätzung der Kapitalmärkte)
- Schritt 2: Product Strategy and Fund Raising (Einbeziehung kundenrelevanter Fragen)
- Schritt 3: Fund Strategy Plan (Einbezug des ESG-Risiko-Analyse-Tools „Impact Dial“)
- Schritt 4: Asset Level (Entscheidungsprozess auf Einzelobjektebene)

einer klaren Chronologie.

Bei dem Übergang zu jedem der aufgeführten nachfolgenden Schritte wird eine Prüfung im Sinne einer Filterfunktion auf Grundlage des selbstentwickelten ESG-Risiko-Analyse-Tools „Impact Dial“ durchlaufen.

Aktuell werden alle Bestandsobjekte daraufhin überprüft, wie das Ziel zur Erreichung einer zwei Drittel-Einspeisung der Heizungs- und Stromenergie durch Erneuerbare Energien am effektivsten erreicht werden kann.



AAA+
09/2023
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA+
09/2023
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Bis zum Jahr 2050 strebt abrdn an, die mit dem Klimawandel verbundenen Übergangsrisiken vollständig zu bewältigen und für alle Immobilienobjekte Netto-Null-Emissionen zu erreichen. Als Messlatte für alle Objekte dient das 1,5 Grad-Ziel.

Mit der Teilnahme an dem internationalen Projekt „Net Zero“ unterzieht abrdn ID alle gemanagten Immobilienfonds einer strengen, auf die Reduktion der CO₂-Verbrauchswerte hin ausgerichteten, Politik im Sinne einer Selbstverpflichtung.

Zur Qualitätssicherung setzt abrdn unter anderem auf ein Instrument zur Messung der Kohlenstoffintensität namens „CRREM“ (Carbon Risk Real Estate Monitor), um festzustellen, wie die von abrdn für die Immobilien-Fonds erworbenen Immobilien im Vergleich zu Benchmarks abschneiden.

Im Bereich der operationellen Risikoüberwachung bedient sich abrdn ID seit mehreren Jahren der Tochtergesellschaft „abrdn Investments Luxembourg S.A.“ in Luxemburg, mit der eine entsprechende Vereinbarung zur Übernahme bzw. Ausgliederung der Risikokontrolle abgeschlossen wurde.

Dabei erfolgt die Lieferung aller relevanten Daten (zu Mieten und Ist-Soll-Planungen) zur Risikoüberwachung an die abrdn Investments Luxembourg S.A., die diese Informationen verarbeitet und aufbereitet wiederum an abrdn ID sendet.

Die Zuständigkeit für das Property Management (Daten und Reporting) ist bei abrdn ID im Ressort des Vorstandsmitglieds Bernd Bechheim in der Einheit „Property Data & Reporting“ angesiedelt.

abrdn ID hat sich aktuell entschlossen, das gesamte Datenmanagement für die Immobilienobjekte neu aufzusetzen und noch effizienter als in der bestehenden Form auszugestalten.

Zur Entwicklung des neuen Property Tools hat abrdn ID gemeinsam mit der Beratungsgesellschaft Deloitte ein Projekt aufgesetzt. Das Pilotprojekt wurde erfolgreich abgeschlossen, sodass in der Folgezeit alle von abrdn ID gemanagten Immobilienfonds in dem neuen Datenmanagement-System integriert werden, das mit Daten mit einem nochmal höheren Detaillierungsgrad und einem noch ausgereifteren Accounting als zuvor auch zum Nutzen der Anleger ausgestattet sein wird.

Das Asset Management-System ARGUS Enterprise

erfüllt als Multi Funktions-Tool eine Reihe wichtiger Leistungsfunktionen über den gesamten Asset Management-Prozess hinweg und übernimmt damit auch wichtige Funktionen in Bezug auf das Risiko Management. Das Tool gewährleistet nicht nur eine Portfolioanalyse bis auf Ebene des einzelnen Objektes, sondern auch bis auf Ebene der einzelnen Mietpartei.

Die Analysen bzw. die Risiko-Reports über die Entwicklung der Fonds werden unmittelbar an den Vorstand der abrdn ID berichtet, an dessen Sitzungen Michael Stiel als Delegation & Project Manager regelmäßig teilnimmt.

Perspektivisch wird die ab Anfang 2024 zur Verfügung stehende neue Systemlandschaft die Erfassung von Objektdaten sowie die Erstellung von Business Plänen für Immobilienobjekte sowie von Reportings weiter professionalisieren und optimieren.

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

Svetlana Marder-Meyer ist unmittelbar im Fondsmanagement angesiedelt und zeichnet aus ihrer neuen Funktion heraus verantwortlich für die Fondsanalyse, die auch Attributionsanalysen sowie Stresstest-Szenarien umfasst. Die direkte Eingliederung in den Bereich Fondsmanagement führt aufgrund des unmittelbaren Kontaktes zum Fondsmanagement zu erheblichen Effizienzeffekten mit der Folge, dass über die unmittelbare Unterstützung der Fondsmanager hinaus auch die Mitarbeiter im Bereich Operations profitieren. Neben einer regelmäßigen Kontrolle der Anlagegrenzverletzungen innerhalb der einzelnen Immobilienfonds finden ebenfalls simulierte Anlagegrenzprüfungen vor dem Ankauf oder Verkauf einer Immobilie oder Darlehensaufnahme statt. Diese sind Voraussetzung für die Vorlage und Zustimmung des Investment Committees zum An- oder Verkauf eines Immobilienobjekts.



AAA+
09/2023
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA+
09/2023
ESG-Rating Immobilien
Investmentprozess

Das „gesetzliche“ Reporting für die Immobilienfonds wurde der Schweizer Gesellschaft Solvency Analytics übertragen, die unter anderem auch das VAG Reporting gemäß Solvency II für abrdn ID übernimmt.

Team

Nach dem Weggang von Prof. Dr. Hartmut Leser hat der bisherige stellvertretende Vorstandsvorsitzende Fabian Klingler zum 1. September 2022 den Vorstandsvorsitz bei abrdn ID übernommen.

Fabian Klingler zeichnet unter anderem für das Ressort Human Resources und Kundenbetreuung verantwortlich. Bernd Bechheim verantwortet neben dem Bereich Asset Management auch die Einheit Infrastructure, Informations and Technology, während Marc Pamin über das Fonds Management Europe (vorwiegend die in Luxemburg und anderen europäischen Ländern aufgelegten und regulierten Immobilienfonds) hinaus auch das Risikomanagement übernommen hat.

Unter Einbeziehung aller in den Investmentprozess involvierten Abteilungen, wie dem Research, dem Fundmanagement, dem Asset Management, dem Fund Controlling, dem Treasury und dem Transaktionsteam, befassen sich in Deutschland wie im Vorjahr insgesamt rund 70 Mitarbeiter mit der Durchführung des Immobilienmanagements.

Die im letzten Jahr vor dem Hintergrund des weiteren Wachstums der AUM dargelegte Strategie einer moderaten Anpassung der Teamstärke in den verschiedenen Bereichen ist auch im letzten Jahr gerade vor dem Hintergrund der gestiegenen Anforderungen im Finanzierungs- und Steuerbereich zum Beispiel durch die personelle Verstärkung der Einheit „Treasury, Structuring and Taxation“ Rechnung getragen worden.

Auf Konzernebene stehen insgesamt weitere rund 260 Mitarbeiter des Real Estate-Teams zur Verfügung. Head of Real Estate, also gruppenübergreifend für alle Immobilienfonds, ist jetzt Anne Breen zuständig. Verantwortliche für den Bereich ESG ist der Head of ESG Georgie Nelson, die in ihrer Position alle Maßnahmen und Entscheidungen um das Thema Nachhaltigkeit in Bezug auf die Assetklasse Immobilien gruppenweit

verantwortet.

Besondere Akzente wurden in der abrdn-Gruppe über das letzte Jahr nochmal verstärkt im Schulungsbereich gesetzt. So wurden in stärkeren Maße Mitarbeiter-Programme im ESG-Bereich angeboten, aber auch im Bereich Governance.

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. Alle Mitarbeiter verfügen über sehr gute Qualifikationen, weitreichende Expertise sowie Berufserfahrung im Immobilienbereich.

abrdn ID selbst unterstützt die Mitarbeiter durch verschiedene Maßnahmen wie auch digitale Schulungsangebote einerseits zur Erlangung weiterer Fertigkeiten und Fachkenntnisse, zum anderen auch zur persönlichen Weiterentwicklung.



AAA+
09/2023
Immobilien Investment-
prozess Rating



AAA+
09/2023
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