

Der unabhängige Insider-Report des Kapitalmarktes für Vermittler, Anleger, Banker, Berater und Anbieter

## Deutsche Finance: Innovation durch institutionelle Club Deals

Als die Deutsche Finance Group vor mehr als zehn Jahren mit dem Privatkundengeschäft begann, geschah dies mit einer Produktinnovation: Die Gelder der Privatanleger wurden – gemeinsam mit institutionellen Investoren – in Portfolios von institutionellen Zielfonds in den Assetklassen Immobilien und Infrastruktur investiert. Der 'Proof of Concept' erfolgte mit dem Erstlingsfonds **PPP Fund**, der unlängst mit einem planmäßigen Gesamttrückfluss von 145,3 % aufgelöst wurde. Inzwischen ist die Deutsche Finance nun auch selbst kein kleiner Player mehr im Markt: Die Assets under Management sind in der **DEUTSCHE FINANCE GROUP** per 30.06.2020 auf 6,5 Mrd. € gestiegen. Ein Großteil des verwalteten Vermögens ist institutionelles Kapital von Pensionskassen und Versicherungen. Gegenüber 'k-mi' erläutert **Thomas Oliver Müller**, Executive Partner und Vorstand der **DEUTSCHE FINANCE GROUP**, warum man dennoch dem Privatkundengeschäft auch weiterhin treu bleibt: *"Das Privatkundengeschäft ist bereits seit Gründung ein wesentlicher und wichtiger Geschäftsbereich im Konzern. Über 35.000 Privatanleger haben uns in den letzten Jahren ihr Vertrauen entgegengebracht. Wir haben über das Privatkundengeschäft in den letzten Jahren in über 120 institutionelle Investmentstrategien investiert, dadurch konnten wir ein einmaliges internationales Netzwerk aufbauen. Gleichzeitig verfügen wir über hervorragende Beziehungen zu unseren Vertriebspartnern. Wir verstehen Vertrieb, Investmentmanagement, institutionelle Investoren und Privatanleger – eine interessante und erfolgreiche Kombination."*



*"Dieses internationale Netzwerk zu institutionellen Produktanbietern, Fondsmanagern und Development-Partnern eröffnet uns heute neue Investitionsstrategien im Privatkundengeschäft, von denen die Kunden bei unserem neuen alternativen Investmentfonds AIF bereits profitieren",* erläutert **Symon Hardy Godl**, Geschäftsführer der **Deutsche Finance Asset Management GmbH**, gegenüber 'k-mi': *"In der Vergangenheit waren unsere Publikums-AIF so konzipiert, dass die Privatanleger gemeinsam mit institutionellen Investoren über institutionelle Zielfonds 'in einem Boot' sitzen. Nun sitzen sie darüber hinaus auch mit 'am Ruder', da die Strukturierung von Investments mit zunehmendem Anteil durch die Deutsche Finance selbst erfolgt. Die Feinsteuerung hinsichtlich Laufzeit, Risiko, Rendite und anderer Parameter ist noch effizienter, wenn wir selbst die Investments strukturieren und verwalten, in die unsere institutionellen Investoren sowie Privatanleger investieren."*

Das strategische Vehikel zur Realisierung dieser optimierten Investmentstrategie für Privatanleger ist der institutionelle 'Club-Deal'. Beim Konzept des institutionellen Club-Deals handelt es sich um eine konzeptuelle und strategische Weiterentwicklung von Publikumsinvestments. *"Bei unseren Portfoliofonds verfolgen wir die Strategie der Quantität, also möglichst breit in ein Portfolio zu investieren, beim Club-Deal ist es die Strategie der Qualität eines einzelnen Prime-Investments"*, fasst Thomas Oliver Müller die Weiterentwicklung zusammen. *"Die Vorteile von institutionellen Club-Deals liegen auf der Hand: Die Ausgestaltung ist flexibel, und es handelt sich um maßgeschneiderte Prime-Investments, mit einem hohen Maß an Kontrolle und Einbeziehung in die Entscheidungsprozesse für die Investoren. Anlagestrategien lassen sich zielgenau und effektiv realisieren, weil die Partner gleiche Interessen verfolgen. Mit dem konsequenten Aufbau unserer internationalen Investment-Plattform in den vergangenen Jahren haben wir die Voraussetzung für den direkten Zugang zu interessanten Investments und Investitionskapital geschaffen. Die Strategie ist es, über eigene Assetmanagement Teams in den jeweiligen Märkten professionelle Investment-Partnerschaften zu generieren. Wir verfügen über ein einzigartiges Netzwerk zu institutionellen Marktteilnehmern in den Bereichen Private Equity Real Estate, Immobilien und Infrastruktur und sichern somit den Zugang zu Investitionsstrategien, die dem breiten Markt nicht zur Verfügung stehen"*, so **Dr. Sven Neubauer**, Executive Partner und Vorstand der **DEUTSCHE FINANCE GROUP**.

Die Strukturierung von Club Deals und eigenen institutionellen (Ziel-)Fonds durch den Aufbau einer internationalen Investment-Plattform ist das Ergebnis eines langjährigen organischen Wachstums. Die Deutsche Finance verfügt als Bestandteil ihrer Investment-Plattform inzwischen über Niederlassungen bzw. Offices in den USA, Großbritannien, Schweiz und München. Die Deutsche Finance International

### Impressum

**markt intern** Verlagsgruppe – **kapital-markt intern** Verlag GmbH, Grafenberger Allee 337a, D-40235 Düsseldorf. Tel.: +49 (0)211 6698 199, Fax: +49 (0)211 6698 777. www.kmi-verlag.de. Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Düsseldorf. Handelsregister HRB 71651. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages.

**kapital-markt intern** Herausgeber: Dipl.-Ing. Günter Weber. Chefredakteur: Redaktionsdirektor Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Redaktionsdirektor Rechtsanwalt Gerrit Weber. Redaktionsbeirat: Dipl.-Ing. Dipl.-Oen. Erwin Hausen, Rechtsanwalt Dr. Axel J. Prumm, Christian Prüßing M.A., Dipl.-Oec. Curt Jürgen Wulle. Druck: Theodor Gruda, www.gruda.de. ISSN 0173-3516

Ihr direkter Draht ...



**0211/6698-164**

Fax: 0211/6698-777

e-mail: [kmi@kmi-verlag.de](mailto:kmi@kmi-verlag.de)

... für den vertraulichen Kontakt

in London ist zuständig für die Emission von institutionellen Club Deals und Fonds in Europa. Das Londoner Office der Deutschen Finance verfügt inzwischen über 16 Mitarbeiter und einen beachtlichen Track-Record. Hierzu zählt insbesondere die Revitalisierung des **Olympia Exhibition Center London**, des größten innerstädtischen Messe- und Ausstellungsgeländes im Zentrum Londons. Die Baugenehmigung als Ergebnis eines Masterplans für das Redevelopment des Areals erfolgte im Jahr 2019. Vor kurzem hat **Goldman Sachs** für die Quartiersentwicklung einen 'Development Loan' in Höhe von 1 Mrd. € bereitgestellt, was die Lukrativität des Projektes und das Vertrauen in die Deutsche Finance und deren institutionelle Partner-Investoren dokumentiert. Die aktiven Wertsteigerungsmaßnahmen der Deutsche Finance führen beim Projekt Olympia bereits jetzt zu einer signifikanten Aufwertung des Projektes. Die daran beteiligten Publikums-AIF der Deutsche Finance konnten nun vor dem Beginn der rund 5jährigen Bauphase im Juni 2020 ihre Beteiligung an Olympia trotz der aktuellen politischen und wirtschaftlichen Herausforderungen in Großbritannien innerhalb einer Haltedauer von nur rund 3 Jahren an einen institutionellen Investor veräußern und ihren Eigenkapitaleinsatz mit einem Multiple von über 2,0x mehr als verdoppeln. "Es war von Beginn an vorgesehen, dass unsere Publikumsfonds bei diesem Projekt eine Exit-Option haben, um die Projektphase mit den Laufzeiten der Publikumsfonds und deren Performance in Einklang zu bringen", erläutert Symon Hardy Godl die Transaktion. "Die Option untereinander eigene Investoren-Exits zu strukturieren, ist ein weiterer wesentlicher Faktor beim institutionellen Club-Deal."

In den USA hat sich die Deutsche Finance inzwischen als Marketplayer fest etabliert. Die **Deutsche Finance America** mit Sitz in Denver verfügt über ein Team von acht Immobilienspezialisten und hat in den vergangenen 18 Monaten mehr als zehn institutionelle Club Deals konzipiert und teilweise spektakuläre Investments erworben: ++ Die New Yorker Immobilie 685 Fifth Avenue ('**Gucci-Building**') wird gemeinsam mit **Mandarin Oriental** mit einem neuen Konzept als 'Branded Residences' repositioniert ++ Das ikonische Art-Deco **Raleigh-Hotel** in Miami Beach mit seinem weltberühmten Pool wird aufwendig restauriert und durch einen Neubau erweitert ++ Die New Yorker Prime-Immobilie 711 Fifth Avenue ('**Coca-Cola-Building**') wird repositioniert. Auch im Zuge der Corona-Krise zahlt sich der direkte Zugriff auf die Objekte aus, so Deutsche Finance-Geschäftsführer Godl: "Die Deutsche Finance Group wird durch aktives Mietmanagement für 2020 beispielsweise auf der New Yorker Fifth Avenue mehr als 99 % der vereinbarten Mieten einnehmen. Wäre hier ein Zielfondsmanager zwischengeschaltet, wäre dies nicht selbstverständlich. Letztlich ist der direkte Kontakt unseres Teams vor Ort besonders in der aktuellen Marktsituation entscheidend" ++ Mit dem **Publikums-AIF Nr. 15 'Club Deal Boston'** ist der Deutsche Finance zudem ein weiterer Coup gelungen: Hierbei handelt es sich um die Entwicklung eines Gebäudes mit Labor-, Forschungs- und Verwaltungsflächen für Mieter aus den Bereichen Bio- und Life-Science sowie Pharmaforschung. Boston ist das Zentrum für Bio-Science und Pharmaforschung und gilt als Wissensmetropole der USA. Anleger partizipieren hier also sogar von einer hybriden Anlageklasse: Der Club-Deal der Deutsche Finance kombiniert die Wertsteigerungspotentiale einer Immobilienentwicklung mit den langfristig positiven Aussichten der Life-Science-Branche aufgrund aktuell massiv steigender Forschungs- und Entwicklungsbudgets. "Die Vorteile von institutionellen Club-Deals auch für Privatanleger liegen für uns auf der Hand: Dazu gehören die Exklusivität, mehr Einflussmöglichkeiten, kürzere Laufzeiten sowie damit einhergehend tendenziell höhere Renditen", blickt Thomas Oliver Müller mit 'k-mi' in die nähere Zukunft: "Das von uns entwickelte institutionelle Club-Deal-Konzept funktioniert aber nur mit Zugang zu lukrativen Projekten und eigene Assetmanagement-Teams vor Ort. Daher lässt sich unsere Strategie auch nicht so einfach von anderen Marktteilnehmern reproduzieren."

Mit der neugegründeten **Deutsche Finance Development** wird man künftig zudem verstärkt auch Angebote in Deutschland konzipieren: "Die Geschäftsführung verfügt über einen einzigartigen Track-Record im Bereich der Projektentwicklung von 'Mixed Use' bzw. Büro, Einzelhandel, Hotel, Wohnen und verantwortete zuletzt eine der größten und attraktivsten innerstädtischen Quartiersentwicklungen in München. Mit der Deutsche Finance Development erweitern wir unsere eigene Investmentplattform spezialisiert auf den deutschen Immobilienmarkt", so Müller. Aktuell hat der Anbieter seine Hausaufgaben im Sachen Transparenz und Performance erledigt und die 2019er-Zahlen der Publikums-AIF fristgemäß offengelegt: Die Publikums-AIF erwirtschaften in 2019 ein positives Investmentergebnis (mit Ausnahme der in der Platzierung befindlichen) von ca. 9,1 % im Durchschnitt. Im Vergleich meldet **INREV** für Globale Dachfonds für 2019 eine Benchmark-Rendite von 6,8 %. 'Fund of Funds Europa' rentieren mit -0,4 % und 'Fund of Funds Asien' mit -2,2 %, so dass die Benchmark im Gesamtportfolio deutlich übertroffen wurde.

**'k-mi'-Fazit:** Bei Innovationen muss es sich nicht immer um Software-Innovationen handeln. Die Optimierung des Investitionsprozesses für Privatanleger mit institutionellen Club-Deals gehört zur aktuellsten Innovation bei Sachwertinvestments für Privatanleger. Die Philosophie der **DEUTSCHE FINANCE GROUP** bleibt wie bisher erhalten: Privates Kapital gemeinsam mit institutionellen Kapital zu bündeln, nun allerdings aus einer Position einer weiteren Stärke und der Erfahrung heraus, die im deutschen Markt inzwischen richtungsweisend bei der Symbiose von Retail-Investments und institutionellem Investieren ist.