



DEUTSCHE FINANCE GROUP

Institutionelle Investoren setzen auf die Immobilieninvestments der Zukunft

Das letzte Jahr war für die Investmentportfolios institutioneller Investoren eine Herausforderung. Während bei einigen Immobilienarten durch die Pandemie vorübergehende Wertberichtigungen vorgenommen werden mussten, entwickelten sich andere als die neuen Investmentstrategien der Zukunft. Welche Faktoren aktuell den Markt institutioneller Immobilieninvestments bestimmen, darüber sprechen wir mit Symon Hardy Godl, Geschäftsführer der Deutsche Finance Asset Management GmbH.

Herr Godl, die Pandemie stellt gerade besondere Anforderungen an die Kapitalanlage. Welche Veränderungen seitens institutioneller Investoren stellen Sie fest?

Durch die anhaltende Pandemie kommt es zu einem deutlichen Wechsel in der Anlagestrategie institutioneller Immobilieninvestoren. Besonders bei europäischen, institutionellen Investoren liegt der Fokus auf einem geringeren Risiko in Akzeptanz mit einer geringeren Rendite. Immobilienarten wie



Symon Hardy Godl, Geschäftsführer
Deutsche Finance Asset Management GmbH

Health Care, Lab Office und Logistik stehen bei vielen Investoren ganz oben auf ihrer internationalen Investitionsstrategie, beide Nutzungsarten sind wenig krisenanfällig und tragen dazu bei, den Cashflow in einem Portfolio zu stabilisieren. Weiterhin sind auch Investitionen in die klassische Anlageklasse Wohnen bei institutionellen Investoren sehr beliebt, allerdings eher im Heimatmarkt. Das Thema Lage steht grundsätzlich bei

jeder Due Diligence absolut im Vordergrund – je besser die Lage, desto wertbeständiger die Immobilie!

Wird die DEUTSCHE FINANCE GROUP auch 2021 in den USA-Immobilienmarkt investieren?

Die Nachfrage unserer institutionellen Investoren an USA-Investments ist nach wie vor sehr hoch. Nicht zuletzt, weil die USA als größte und dynamischste Volkswirtschaft der Welt, den bedeutendsten, transparentesten und professionellsten Immobilienmarkt repräsentieren und darüber hinaus auch über eine ausgesprochen eigentümerfreundliche Gesetzgebung verfügen. Das ist für viele internationale Investoren immer noch von großer Bedeutung. Gefragt sind aktuell bei Investoren jedoch auch in den USA eher Prime-Investments in hervorragender Lage mit Wertsteigerungspotenzial. Auf dieser Basis haben wir bereits in 2020 sehr fokussiert einige renditestarke USA Prime-Investments mit einem Volumen von über 2 Mrd. USD für unsere Investoren akquiriert und über Mandate und institutionelle Club-Deals erfolgreich platziert.

Sind institutionelle Investoren auch weiterhin an internationalen Investitionsstrategien interessiert?

Institutionelle Investoren, die wir als DEUTSCHE FINANCE GROUP betreuen, sind alle weiterhin an internationalen Investitionsstrategien interessiert. Ein größeres Anlage-Universum ermöglicht Investoren, in internationale Immobilien mit höheren Rendite-Erwartungen zu investieren und gleichzeitig das Risiko durch geringe Korrelationen zwischen Wirtschaftsräumen zu verringern beziehungsweise gleich zu halten. Das wäre bei einem rein inländischen Immobilien-Portfolio nicht möglich. Bekannt ist auch, dass Immobilien langfristig von Megatrends wie Bevölkerungswachstum, Urbanisierung und wachsender Mittelschicht bestimmt werden. Wichtig dabei ist allerdings der richtige Zugang zu internationalen Märkten und deren Investment Opportunitäten.

Wie sichert sich die DEUTSCHE FINANCE GROUP den Zugang zu internationalen Märkten?

Wir haben in den letzten Jahren eine eigene, internationale Investment-Plattform im Konzern integriert. Unsere Strategie ist es, über eigene Asset-Management-Teams in den jeweiligen Märkten professionelle Investment-Partnerschaften aufzubauen. Unsere Vor-Ort-Teams in Deutschland, Großbritannien,



Lab-Office Projektentwicklung „Boynton Yards“ im Raum Boston

Spanien und den USA verfügen über ein großes Netzwerk zu institutionellen Marktteilnehmern aus den Bereichen Private Equity Real Estate, Immobilien und Infrastruktur. Das sichert uns den Zugang zu Investitionsstrategien, die dem breiten Markt so nicht zur Verfügung stehen. Zu den Kernkompetenzen der Investment-Plattform gehört darüber hinaus die Strukturierung von Investments über institutionelle Mandate, Club-Deals und Fondsstrategien.

Welche Trends erwarten Sie im Bereich der Immobilienkapitalanlage für die nächsten Jahre?

Immobilien sind – historisch gesehen – attraktive Kapitalanlagen, die dem langfristigen, konservativen Vermögensaufbau dienen. Viele institutionelle Investoren haben in den letzten Jahren dafür ihre Immobilienquote im Portfolio erhöht. Als wertstabile Anlageobjekte sind Immobilien seit jeher ein zentraler Bestandteil in Anlageportfolios institutioneller Investoren. Kurz- bis mittelfristige Trends sind dabei nicht unbedingt im Fokus von institutionellen Investoren. Neben den bereits erwähnten Megatrends, die sich auf Immobilien auswirken, sehen wir aktuell Nutzungsarten, die in der Zukunft großes Ertragspotenzial beinhalten. Dazu gehören zum Beispiel Rechenzentren, Logistik und Healthcare- Immobilien.

Aktuell und mit Sicherheit auch im Hinblick auf COVID-19 zeichnen sich zudem neue interessante Immobilienarten ab, die künftig besonders im Fokus von institutionellen Investoren stehen werden. Dazu zählen auch so genannte Lab-Offices, also Labor- und Verwaltungsflächen, die aufgrund der weltweit steigenden Forschungsaktivitäten für Impfstoffe und Arzneimittel derzeit eine besondere hohe Nachfrage erfahren. Und auch im Langfristvergleich zeigt der Bereich Life Science und Biotech eine konstant steigende Anzahl an Beschäftigten und Investitionen und reiht sich damit in die Reihe der Zukunftsbranchen ein.

Welche konkreten Investitionsmöglichkeiten haben Anleger im Bereich Lab-Offices?

Bereits 2019 haben wir als DEUTSCHE FINANCE GROUP mit der Entwicklung institutioneller Club-Deals in der amerikani-

schen Wissensmetropole Boston begonnen und frühzeitig den sich abzeichnenden Trend erkannt. Bei dem ersten institutionellen Club-Deal im Bereich Lab-Offices handelt es sich u. a. um eine exklusive Investitionsmöglichkeit in die Entwicklung eines Labor-/Bürogebäudes mit brutto ca. 36.200 m² Nutzfläche, 250 TG-Stellplätzen und rund 4.000 m² Grundfläche in Somerville, Massachusetts, USA, inmitten der Biotech-Life-Science-Hochburg Boston und Cambridge Area. Die Immobilie ist Teil des mehrphasigen Entwicklungsgebietes „Boynton Yards“ und befindet sich nur etwa 1,3 km von den Stadtteilen Kendall Square und Harvard Square in Cambridge entfernt, die als das Zentrum der Biotech- und Pharmaforschung in der Region gelten. Die Universitäten Harvard, MIT und Tufts sind zudem weniger als 5 km von der Immobilie entfernt. Die neu errichtete U-Bahnstation Union Square der MBTA Green Line wird demnächst in fußläufiger Entfernung eröffnet.

Der institutionelle Club-Deal mit einer Laufzeit von nur drei Jahren und einer geplanten Kapitalrückzahlung an die Anleger in Höhe von 140 %, war nach Vertriebsstart innerhalb von wenigen Tagen mit 40 Mio. USD vollständig platziert. Mittlerweile sind die Baumaßnahmen am Gebäude weit fortgeschritten, der Rohbau ist erstellt, die Fassade installiert und das Dach geschlossen. Mit den weiteren Baumaßnahmen wird die Immobilie nun auf den Mieterausbau vorbereitet und die aktive Vermarktung der Flächen intensiviert.



DEUTSCHE FINANCE GROUP

Kontakt

DEUTSCHE FINANCE GROUP

Leopoldstraße 156

80804 München

Tel. 089 64 95 63 0

Fax 089 64 95 63 10

kontakt@deutsche-finance.de

www.deutsche-finance-group.de