

DEUTSCHE FINANCE GROUP

DEUTSCHE FINANCE GROUP realisiert über internationale Investment-Plattform renditestarke Investmentstrategien in den USA

Die DEUTSCHE FINANCE GROUP als internationale Investmentgesellschaft verfügt über weltweite Asset Management Teams, die mit ihrem einzigartigen Netzwerk zu institutionellen Marktteilnehmern über die eigene etablierte internationale Investment-Plattform seit Jahren renditestarke „Off-Market Investments“ wie zum Beispiel die Transamerica Pyramid in San Francisco realisiert. Die Deutsche Finance America, mit Hauptsitz in Denver USA, verantwortet aktuell über 4 Mrd. US-Dollar an Assets under Management. INTELLIGENT INVESTORS im Gespräch mit Jason Lucas Managing Partner, der Deutsche Finance America.



Jason M. Lucas
Managing Partner
Deutsche Finance America

Herr Lucas, die Deutsche Finance America ist mittlerweile einer der führenden Immobilieninvestoren in den USA. Wie sichern Sie sich den Zugang zum Immobilienmarkt?

Der Zugang zu attraktiven Investments ist ein wesentliches Kriterium für die Leistungsfähigkeit eines Investment Managers. Die lokale Präsenz der Asset Management Teams in einem der wichtigsten, transparentesten und liquidesten Immobilienmärkte der Welt, zu der die USA gehört, ist dabei eine Grundvoraussetzung. Mit unserem einzigartigen Netzwerk zu institutionellen Marktteilnehmern sichern wir uns den Zugang zu „Off-Market Investments“ und haben in den letzten Jahren sehr fokussiert einige der bekanntesten Immobilien der USA erworben und dabei mehr als 4 Mrd. US-Dollar für unsere Investoren investiert. Die Deutsche Finance America hat sich mit ihren Prime-Investments in den vergangenen Jahren dadurch zu einem der führenden Immobilieninvestoren in den USA positioniert. Insbesondere mit dem Erwerb der ikonischen „Transamerica Pyramid“ in San Francisco, einer der bekanntesten

Immobilien der Welt, wurde laut dem Forbes-Magazin, der größte Immobilien-Deal in den USA seit Beginn von COVID-19 realisiert. Trotz der fortschreitenden Pandemie wurde der Ankauf der Prime-Immobilie über die Monate konsequent weiterverhandelt und es konnte ein Kaufpreinsnachlass von mehr als 60 Mio. US-Dollar für unsere Investoren erzielt werden.

Welche Investmentstrategie verfolgen Sie für die DEUTSCHE FINANCE GROUP aktuell in den USA?

Institutionelle Investoren fokussieren sich in den USA nach unserer Erfahrung derzeit eher auf Prime-Investments in hervorragender Lage und mit Wertsteigerungspotenzial. Daher konzentrieren wir uns aktuell auf drei Themenfelder, die nach unserer Meinung von der anstehenden Erholung der Immobilienmärkte profitieren werden. Prime-Office Buildings bilden dabei die Basis unserer institutionellen USA-Strategie. Dabei handelt es sich um herausragende Immobilien in außergewöhnlichen Top-Lagen, in der Regel mit erstklassigen Mietern. Diese Prime-Immobilien erwirtschaften im Vergleich zu Europa erheblich höhere Renditen. Selbst nach Abzug von Kosten für die Währungssicherung können institutionelle Investoren damit die Rendite eines globalen Immobilienportfolios positiv beeinflussen. Diese positive Eigenschaft hat dazu geführt, dass in den letzten Jahren die Nachfrage nach US-Immobilien weiter gestiegen ist. Im Ergebnis sollten deren Preise in einem anziehenden ökonomischen Umfeld somit auch mittelfristig weiter steigen. Neben den Prime- Office Buildings fokussieren wir uns auf Prime Developments, insbesondere mit den Nutzungsarten Luxury Residential und Hotels. Dabei handelt es sich um die kurz- bis mittelfristige Realisierung renditestarker Immobilienprojekte in außergewöhnlichen Top-Lagen mit hohem Wertsteigerungspotenzial und

Core-Plus-, Value-Add oder opportunistische Strategien. Im Fokus steht dabei die Erzielung höherer risikoadjustierter Renditen beispielsweise durch Ausnutzen von Marktzyklen und -verwerfungen, nachfrageorientierte Neubauprojekte, Re-Positionierung von Gebäuden durch Reduzierung von Leerständen sowie die Sanierung und Änderung von Nutzungskonzepten. Durch die zu realisierenden Wertsteigerungsmaßnahmen wird der Marktwert nachhaltig auf einem höheren Niveau stabilisiert, zunächst unabhängig von der jeweiligen Marktentwicklung. Ein gelungenes Beispiel für ein erfolgreiches Prime-Development ist unser Wertsteigerungsprojekt „Mandarin Oriental Residences Beverly Hills“. Dabei handelt es sich um die Entwicklung eines Wohngebäudes mit sieben Etagen und 54 Wohneinheiten in bester Lage von Beverly Hills, Kalifornien. Das Wohngebäude, welches sich über einen gesamten Straßencorridor erstreckt, ist aufgrund strikter Kriterien beim Ausweis von neuem Wohnbauland einer der wenigen hochwertigen Neubauten in Beverly Hills. Die Lage am Wilshire Boulevard, in der Nähe zum Rodeo Drive, ist als hervorragend zu bezeichnen. Nach Fertigstellung werden die Wohneinheiten im Rahmen eines Branded Residences Konzeptes in Kooperation mit Mandarin Oriental, einem der renommiertesten Betreiber aus dem Bereich Luxushotellerie, verwaltet und anschließend vermarktet. Trotz aller Einschränkungen durch COVID-19 schreiten die Bautätigkeiten zügig voran, die Preise haben sich unabhängig von der Pandemie bereits durch das geringe Angebot im Markt konstant weiter nach oben entwickelt. Der Vermarktungsbeginn der Immobilie ist daher schon für die zweite Jahreshälfte 2021 geplant. Aktuell zeichnen sich zudem neue interessante Immobilienstrategien 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. Aber auch im Langfristvergleich zeigt der Bereich Life Science und Biotechnologie eine konstant steigende Anzahl an Beschäftigten und Investitionen und reiht sich damit in die Reihe der aktuellen Zukunftsbranchen ein. Bereits 2019 haben wir daher als DEUTSCHE FINANCE GROUP den sich abzeichnenden Trend erkannt und mit der Entwicklung institutioneller Club-Deals in der amerikanischen Wissensmetropole Boston begonnen.

Können Sie uns Ihre Strategie hinsichtlich Lab-Offices anhand eines Beispiels näher erläutern?

Lab-Offices sind innovative Büroflächen, die von Unternehmen aus dem Bereich Life Science für Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten genutzt werden. Dabei nehmen Laborräumlichkeiten den wesentlichen Anteil der Nutzfläche von Lab-Offices ein, während der restliche Anteil auf traditionelle Büroflächen entfällt. Aufgrund der gewünschten Nähe der Lab-Office-Mieter zu renommierten Bildungs- und Forschungseinrichtungen bilden sich häufig Cluster, in denen sich Life Science Unternehmen und entsprechende Lab-Office-Flächen konzentrieren. Die größten Cluster in den USA sind dabei Boston/Cambridge, San Francisco/Bay Area und San Diego.



Wahrzeichen von San Francisco, die Transamerica Pyramid



Boston Lab-Offices

Bei unserer ersten Lab Office-Entwicklung, dem Projekt „101 South Street“, handelt es sich um die Entwicklung eines hochmodernen Gebäudes mit Lab-Offices in Boston/Somerville, für Nutzer aus dem Bereich Life Science, Biotech und Pharmaforschung. Die Immobilie wird auf einem ca. 4.000 m² großen Grundstück errichtet und umfasst nach Fertigstellung neun oberirdische und vier unterirdische Geschosse mit einer Brutto-Gesamtfläche von ca. 36.200 m². Die Immobilie ist derzeit im Bau und wird innerhalb der nächsten Monate fertiggestellt sein. Des Weiteren ist das Projekt „101 South Street“ Teil des mehrphasigen Entwicklungsgebietes „Boynton Yards“ und befindet sich etwa 1,3 km von den Stadtteilen Kendall Square und Harvard Square in Cambridge entfernt, die als das Zentrum der Life Science-Branche in der Region gelten. Die Universitäten Harvard, das MIT und die Privatuniversität Tufts sind zudem weniger als 5 km von der Immobilie entfernt. Die neu errichtete U-Bahnstation Union Square der MBTA Green Line ist nahezu fertiggestellt und wird demnächst in fußläufiger Entfernung eröffnet. Neben dem Ausbau der Schnellbahnstrecke betreibt die Stadt Somerville derzeit eine großflächige Neugestaltung des Gebiets rund um den Union Square und sieht dabei Projektentwicklungen im Wert von rund. 1 Mrd. US-Dollar vor. Dadurch entstehen in der unmittelbaren Nachbarschaft des Gebiets mehr als 15.000 Arbeitsplätze im Bereich Forschung und Entwicklung. Der Lab-Office-Markt in der Region Boston befindet sich damit in einer

starken Expansion. Die Leerstände bei Immobilien im Bereich Life Science bewegen sich nahezu am Nullpunkt. Die DEUTSCHE FINANCE GROUP hat daher mit „101 South Street“ schon früh einen beachtlichen Vermietungserfolg erzielt, das Projekt konnte im April 2021 rund 6 Monate früher als geplant zu 70 % vermietet werden. Für weitere 30 % des Gebäudes wurde zudem eine Option für Herbst 2021 vereinbart. Künftiger Mieter des Gebäudes ist ein führendes Unternehmen mit Sitz in Cambridge und ist mit seiner Life-Science-Plattform insbesondere in der Entwicklung von medizinischen Erzeugnissen und Impfstoffen aktiv. Als Mietbeginn für das Gebäude wurde Oktober 2021 vereinbart, die Mietdauer beträgt zehn Jahre zuzüglich einer Verlängerungsoption von zwei Mal fünf Jahren. Boynton Yards ist damit ein ideales Beispiel für eine innovative und zukunftsorientierte Immobilienstrategie mit kurzer Laufzeit.

Dieser frühe Vermietungserfolg bei Ihrem ersten Lab-Office-Projekt verlangt nach einer Fortsetzung. Wird es diese geben?

Die DEUTSCHE FINANCE GROUP hat sich bereits weitere Anteile an Boynton Yards gesichert und wird demnächst einen neuen institutionellen Club Deal in dem Bereich Lab-Offices für institutionelle Anleger realisieren. In diesem Zusammenhang konnten wir auch eine Tranche für Privatanleger reservieren und werden diese über einen Alternativen Investmentfonds (AIF) strukturieren.



DEUTSCHE FINANCE GROUP

Kontakt

DEUTSCHE FINANCE GROUP
Leopoldstraße 156
80804 München

Tel. +49 (0) 89 64 95 63-0

Fax +49 (0) 89 64 95 63-10

kontakt@deutsche-finance.de

www.deutsche-finance-group.de