

## Deutsche Finance: Lab-Offices als Immo-Strategie der Zukunft

In den letzten fünf Jahren ist die Deutsche Finance Group zum zweitgrößten deutschen Investor auf dem US-Immobilienmarkt aufgestiegen, direkt hinter dem Allianz-Konzern. Diese Erfolgsgeschichte hat natürlich einen strategischen Vorlauf: Die Konzern-Tochter Deutsche Finance America hat seit ihrer Gründung in 2018



'Assets under Management' von rund 5,1 Mrd. US-\$ aufgebaut. Auch während des Corona-Lockdowns in den USA hat die Deutsche Finance America ihre Ankaufsprüfungen weitergeführt und im Oktober 2020 mit dem Erwerb der 'Trans-

america-Pyramid' in San Francisco beispielsweise eine der größten US-Immobilientransaktionen seit Beginn von Covid19 durchgeführt. Im Gespräch mit 'k-mi' haben DF-Executive Partner Thomas Oliver Müller und Managing Partner Symon H. Godl erläutert, welche Ziele damit verbunden sind und was dies an Neuerungen und Vorteilen für Anleger und Vertriebspartner der Deutschen Finance mit sich bringt.

Die Deutsche Finance America als Teil der internationalen Investment Plattform der Deutsche Finance Group verfügt über ein langjähriges Netzwerk zu institutionellen Investmentpartnern in den Bereichen Private Equity Real Estate und Immobilien in den USA. Aktuell fokussiert sich die Deutsche Finance auf ein einzigartiges Projekt: Die Entwicklung des Boynton Yards Lab-Office-Campus in Boston. Welche Strategie steht dahinter? *"Der weltweite Wettlauf um die Entwicklung und Herstellung eines Impfstoffs für COVID-19 hat die Nachfrage nach Life-Science-Immobilien extrem beschleunigt",* so Symon Godl: *"Allerdings war der Sektor schon länger auf dem Radar von institutionellen Investoren. Alternde Bevölkerungsgruppen und bahnbrechende Fortschritte in der Biotechnologie haben die Nachfrage nach Laboratorien und ihren Büros nachhaltig gesteigert."* Lab-Offices gelten als neuer alternativer Immobiliensektor, und sind besonders zukunftssträftig für Investoren, so Godl: *"Biotechnologie hat in der Politik und im Kapitalmarkt einen neuen Denkprozess ausgelöst, mit Sicherheit auch, weil sie die Lebenswissenschaften mit der Digitalisierung kombinieren kann, was eine prosperierende Life Science und Biotech-Industrie der Zukunft verspricht."* Das Research der Deutschen Finance hat bereits 2018 bestätigt, dass Life Science vor allem in den USA ein Beschäftigungsmotor ist: In den letzten Jahren wuchs die Beschäftigung im Bereich Biowissenschaften mehr als dreimal so stark als die Gesamtbeschäftigung in den USA, so das **US Bureau of Labour Statistics.** Etwa mit der gleichen Dynamik entstehen in den USA neue Life Science-Flächen bzw. explodiert der Bedarf nach sog. Lab-Offices: *"Dazu muss man wissen, dass es im Bereich Life Science im Prinzip keine alternativen Arbeitsmodelle wie Homeoffice gibt",* erläutert Godl: *"Es handelt sich bei Lab-Offices um Immobilien mit Büro- und Laborflächen, bei denen i. d. R. komplexe technische Anlagen wie leistungsfähige Filteranlagen, ausfallsichere Stromversorgung oder Lager für chemische Hilfsstoffe und Gase vorhanden sind. Solche Immobilien sind auf die Anforderungen der Wissenschaftler zugeschnitten und damit einzigartig. Das heißt, sie sind nicht durch andere Büroflächen zu ersetzen und Mitarbeiter können nicht so einfach Home-Office nutzen".*

*"Einzigartig ist auch unser Standort in Boston",* ergänzt Thomas Oliver Müller: *"Boston ist gemessen an der Fläche der größte Labormarkt in den USA. Und der Bedarf wächst weiter. Der Treiber sind die langjährigen Fundamentaldaten: Boston übertrifft z. B. alle anderen Städte in den USA in Bezug auf Wohlstand und Bildungsstand. 46,5 % der Einwohner verfügt über einen akademischen Abschluss, während der nationale Durchschnitt bei 31 % liegt. Mit dem starken Wachstum, dem der Technologiesektor in den letzten Jahren in den USA unterlag, hat der Großraum Boston von einem höheren Einkommensniveau und einer verbesserten Demografie profitiert."* Um diese ungebrochene Dynamik im Bereich Lab-Office richtig zu erfassen, muss man die unterschiedlichen Rahmenbedingungen z. B. in Deutschland und den USA kennen, so Müller: *"In Deutschland gibt es z. B. das Gesetz über Arbeitnehmer-*

Ihr direkter Draht ...



0211/6698-164

Fax: 0211/6698-777

e-mail: kmi@kmi-verlag.de

... für den vertraulichen Kontakt

### 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. Prüm, Christian Prüßing M.A., Dipl.-Oec. Curd Jürgen Wulle. Druck: Theodor Gruda, www.gruda.de. ISSN 0173-3516

