



DEUTSCHE FINANCE GROUP

# DEUTSCHE FINANCE GROUP positioniert sich als strategischer Investor mit eigener Logistik-Plattform in Großbritannien



Logistikimmobilien profitieren seit Jahren sehr stark von den strukturellen Veränderungen im Logistikbereich. Geopolitische Ereignisse und verändertes Verbraucherverhalten treiben dabei die Nachfrage nach Logistikflächen weiter an. Die DEUTSCHE FINANCE GROUP positioniert sich in diesem Marktumfeld als strategischer Investor und gründet dafür eine eigene Investmentplattform für Logistikinvestments in Großbritannien. finanzwelt im Interview mit den beiden Co-Founding-Partnern der Deutsche Finance International, Frank Roccogrande und Gavin Neilan.

**finanzwelt:** Der Logistikmarkt bietet derzeit ein attraktives Umfeld für Investoren. Erläutern Sie uns bitte die Besonderheiten dieser Assetklasse.

**Gavin Neilan»** Logistik ist die Basis moderner Volkswirtschaft und essenziell für die Versorgung globaler Wirtschaftszweige. Der Wohlstand Europas, einer der am dichtesten be-

siedelten Wirtschaftsregionen der Welt, basiert auf einem komplexen Liefer- und Logistiknetz zwischen einer Vielzahl von Regionen und Metropolen. Logistikimmobilien dienen dabei der Versorgung der Bevölkerung mit lebensnotwendigen Gütern, Industrie und Handel sind von funktionierenden Lieferketten abhängig. Neue Handels- und Produktionskonzepte führen zu innovativen Logistiklösungen, wie beispielsweise in der Just-in-Time-Produktion. Mit der attraktiven Assetklasse der Logistikimmobilien erhalten Investoren Zugang in den Logistiksektor und profitieren von einer renditestarken Investmentstrategie in Hinblick auf Risiko, Sicherheit und Rendite. Denn Logistikimmobilien sind flexibel nutzbar, leicht drittverwendungsfähig und können zukünftige Anforderungen an Ausstattung und Funktion leichter adaptieren als andere Immobilienarten. Leerstände bei Logistikimmobilien in den Kernländern des europäischen Logistiknetzes sind gering, bei überschaubarer Neubautätigkeit. Logistikimmobilien haben sich in den letzten Jahren erheblich resi-

lienter gezeigt als andere Anlageklassen und erwirtschaften attraktive Renditen. Sie gelten bei institutionellen Investoren als Immobilieninvestment der Zukunft, und Assets, die zusätzliche Anforderungen an Nachhaltigkeit und Umweltschutz erfüllen können, performen zudem überdurchschnittlich.

**finanzwelt: Welche Nutzung sind neben der klassischen Lagerhalle gefragt?**

**Frank Roccogrande**» Es gibt heute verschiedene Arten von Logistikimmobilien, die je nach ihrer Funktion und Nutzung unterschieden werden können. Einige Beispiele dafür sind die klassischen Lagerhäuser, die lediglich zur Lagerung von Waren und Gütern verwendet werden. Distributionszentren wiederum dienen als Hauptumschlagplatz für den Warenfluss von einem zentralen Standort zu verschiedenen Zielorten. Sie sind strategisch günstig gelegen, um den Versand an Einzelhandelsstandorte, Kunden oder andere Vertriebszentren zu erleichtern. Logistikparks beispielsweise bestehen aus mehreren Gebäuden und bieten eine Kombination von Logistikdienstleistungen an einem Standort. Moderne Logistikimmobilien, die sich schwerpunktmäßig über die letzten Jahre entwickelt haben, sind beispielsweise E-Commerce-Logistikzentren. Diese Art von Logistikimmobilien ist auf die spezifischen Anforderungen des Online-Handels ausgerichtet. Sie umfassen oft automatisierte Sortier- und Verpackungssysteme, um den schnellen Versand von Online-Bestellungen zu ermöglichen. Fulfillment-Zentren sind auf die Abwicklung von Bestellungen und die Bereitstellung von Produkten für den Endkunden spezialisiert. Sie verfügen über effiziente Kommissionierungs- und Verpackungsprozesse, um eine schnelle Lieferung der Bestellungen sicherzustellen. Die genaue Art der Logistikimmobilie hängt von Faktoren wie dem Verwendungszweck, der Größe, der geografischen Lage und den logistischen Anforderungen des nutzenden Unternehmens ab.

**finanzwelt: Welche Veränderungen sehen Sie derzeit im Markt, die für die Entwicklung von Logistikimmobilien vorteilhaft sein können?**

**Neilan**» Wesentlicher Treiber der Nachfrage nach Logistikimmobilien ist der Bereich E-Commerce. So stimuliert der expansive Online-Handel die Nachfrage nach Logistikkonzepten. Ein verändertes Verbraucherverhalten sorgt zudem für weiteren Nachfrageschub, wie Same-Day-Delivery-Konzepte, die ein enges Netz an lokalen Logistik-Hubs erfordern. Ein begrenztes Angebot an Flächen steht zudem aktuell einer stark wachsenden Nachfrage gegenüber. Logistikimmobilien profitieren derzeit sehr stark von strukturellen Veränderungen im Logistikbereich. Geopolitische Ereignisse führen dabei zu neuen Strukturen, um gestörte Lieferketten und Produktionsausfälle zu vermeiden. Das Reshoring von Produktionsprozessen führt ebenso zu neuen lokalen Lieferketten, höheren Lagerbeständen und damit höherem Bedarf an Flächen. Politische Entscheidungen wie der BREXIT erfordern Verän-

derungen im Logistikhandling, wie das Vorhalten zusätzlicher Zoll-Lager.

**finanzwelt: Die Investmentplattform der DFG fokussiert Sie sich auf Logistikimmobilien in Großbritannien. Können Sie uns erläutern, warum dieser Markt Vorteile bringt?**

**Roccogrande**» Großbritannien verfügt über eine innovative und sehr wettbewerbsfähige Logistikbranche. Die britische Regierung hat zudem in den letzten Jahren diverse Maßnahmen ergriffen, um den Logistikmarkt zu fördern, wie zum Beispiel Investitionen in die Infrastruktur und die Schaffung von Anreizen für Unternehmen, in die Branche zu investieren. Die ansteigenden Zinsen über die letzten Quartale wie auch die aktuell hohe Inflationsrate haben in Großbritannien im Bereich der Logistikimmobilien zudem zu einer Preiskorrektur von mehr als 20 % geführt. Die aktuell rückläufigen Inflationszahlen, stabile bzw. weiter anziehende Logistikiemieten sowie geringe Neubautätigkeit bei Logistikimmobilien bei rekordverdächtig niedrigem Leerstand von nur 2 % bieten deshalb ein ideales Investmentumfeld, insbesondere im Bereich von Wertsteigerungsstrategien. Die Deutsche Finance Group hat sich im Frühjahr dafür entschieden, für ihre institutionellen Investoren eine eigene Investmentplattform für Logistikinvestments zu gründen, um über die nächsten Jahre strategisch ein Portfolio im Logistikbereich aufzubauen. Im Rahmen eines Joint-Venture mit dem lokalen Partner Argo Real Estate wurde ein Portfolio bestehend aus Logistikimmobilien in erstklassigen städtischen oder stadtnahen Lagen im Raum London und Manchester sowie in weiteren nachfragestarken Regionen, erworben. Die lokale Präsenz des europäischen Asset-Management-Teams der DEUTSCHE FINANCE GROUP in London, einem der wichtigsten, transparentesten und liquidesten Immobilienmärkte in Europa, ist dabei essenziell.

**finanzwelt: Welche Möglichkeiten hat ein Privatanleger, von der aktuellen Entwicklung im Logistikbereich zu profitieren?**

**Neilan**» Derzeit platziert die DEUTSCHE FINANCE GROUP einen Publikums-AIF, der Investitionen in ein diversifiziertes und vermietetes Logistikportfolio an attraktiven Standorten in Großbritannien zum Ziel hat. Der „DF Deutsche Finance Investment Fund 23 – Club Deal UK Logistik“ ermöglicht Privatanlegern, gemeinsam mit finanzstarken institutionellen Investoren in ein attraktives Portfolio von Logistikimmobilien zu investieren. Der „DF Deutsche Finance Investment Fund 23 – Club Deal UK Logistik“ verfügt über ein prospektiertes Eigenkapital von 100 Mio. GBP, eine geplante Laufzeit von rund vier Jahren und einen prognostizierten Gesamtmittelrückfluss von 145 %. Die Beitrittsphase für den neuen Investmentfonds der DEUTSCHE FINANCE GROUP ist bis zum 30.06.2024 geplant. Die ersten sechs Logistikstandorte sind für den Investmentfonds bereits definiert. Der institutionelle Club Deal ist mittlerweile der sechste Club Deal der DEUTSCHE FINANCE GROUP.