

Deutsche Finance geht hoch hinaus in den USA

von Monika Leykam



Die markante Transamerica Pyramid in San Francisco gehört einem Fonds der Deutschen Finance. Quelle: imago, Urheber: agefotostock

Die Deutsche Finance Group ist (nach Allianz) der zweitgrößte deutsche Immobilieninvestor in den USA. Ihren Anlegern gehören Unikate wie das Coca-Cola Building New York und die Transamerica Pyramid in San Francisco. Ihre Fonds schaffen das, woran die deutschen offenen Immobilienfonds seinerzeit reihenweise gescheitert sind: Sie bündeln die Gelder von Kleinanlegern und großen Pensionskassen. Offensive Publicity machte die Gruppe jahrelang wenig. „Wir wollten erst mal zeigen, dass wir können, was wir tun“, sagt Symon Godl, Geschäftsführer der Deutschen Finance Investment.

2008 startete das erste Produkt der Deutschen Finance (DF) für deutsche Privatanleger. Der Privilege Private Partners Fund war – wie seine Nachfolger – ein Dachfonds, der seinerseits in eine breite Palette von Zielfonds mit weltweit diversifizierten Anlagestrategien in Immobilien und Infrastruktur investierte. Seitdem brachte DF fast jedes Jahr einen weiteren Fonds mit unterschiedlichen Investitionsstrategien heraus. Bis heute summiert sich das bei Privatanlegern eingesammelte Kapital auf über 1 Mrd. Euro. In den Anfangsjahren war DF als reiner Dachfondsmanager aktiv, der in institutionelle Fonds anderer Manager investiert. Über das DF-Vehikel erhielten so Privatanleger Zugang zu Immobilien- und Infrastrukturinvestments in aller Welt, die nur Großkunden offenstehen. „Unser Gründungsziel war es, Privatanlegern eine möglichst breite Diversifizierung anzubieten“, so Godl. Die reicht in den einzelnen

Fonds von Logistikimmobilien im japanischen Osaka über Studentenwohnungen im britischen Canterbury bis zu Einzelhandelsobjekten in Finnland.

Nach einem bescheidenen Start – der erste Dachfonds hatte ein Zielvolumen von 30 Mio. Euro, es kamen aber nur gut 7 Mio. Euro zusammen – wuchs das Geschäft von Jahr zu Jahr. Inzwischen akquiriert DF auch selbst Immobilienprojekte, die anschließend mit Eigenkapital deutscher Anleger co-finanziert werden. „Als Dachfondsmanager haben wir in unserem Netzwerk viele sehr gute Transaktionen beobachten dürfen und haben beschlossen, dieses Netzwerk dann auch selbst aktiv zu nutzen“, erinnert sich Godl.

Vor rund fünf Jahren begann DF, zusammen mit dem deutschen Pensions-Schwergewicht BVK (teilweise war auch der US-Investor SHVO Capital mit im Boot), großvolumig am US-Immobilienmarkt aktiv zu werden. Im Visier waren Trophy-Gebäude wie das New Yorker Coca-Cola Building, das Art-Deco-Hotel Raleigh in Miami Beach oder die Transamerica Pyramid in San Francisco.

Die zahlreichen Großtransaktionen in den USA brachten DF nach jüngsten Erhebungen der Plattform Real Capital Analytics in die Position des zweitgrößten deutschen Immobilieninvestors am US-Immobilienmarkt hinter der Allianz-Gruppe. Das in den USA gemanagte Vermögen erreichte Anfang 2022 die Summe von 6 Mrd. USD. Insgesamt betreut die Gruppe dies- und jenseits des Atlantiks 9,6 Mrd. Euro.

Teilweise sind auch Privatkunden über eigene Fondsvehikel an den großen US-Deals beteiligt. Der 2019 gestartete DF Private Fund 12 stellte z.B. Eigenkapital für einen Teil des New Yorker Gucci Building, Adresse 685 Fifth Avenue, bereit. Er investiert an der Seite der BVK in die Umwandlung ehemaliger Büroflächen in hochwertige, von einem professionellen Betreiber gemanagte Apartments. Das Projekt begann vor der Corona-Pandemie, die harten Lockdowns in New York hätten die Bauarbeiten verzögert, so Godl. Im Dezember 2021 ging es mit dem Vertrieb der Apartments endlich los, die erzielten Preise lägen im Plan bzw. darüber.

Lab Offices werden als neue Assetklasse erschlossen

Neben den klassischen Assetklassen Büro, Hotel und Luxuswohnen zielt das DF-Team seit kurzem auch auf sogenannte Lab Offices – spezielle Bürogebäude für Forschung und Entwicklung mit einem Anteil Laborflächen. Erster Zielmarkt für mehrere DF-Fonds ist die US-Metropole Boston.

Dort entsteht im Stadtteil Somerville der Innovationscampus Boynton Yard, ein künftiger Cluster für Life-Science-Forschungseinrichtungen und Unternehmen. Das erste DF-Investment am Standort, das ca. 36.000 m² große Lab Office 101 South Street, ist bereits voll vermietet und verkauft. Zwei weitere DF-Fonds für den Standort sind bereits aufgelegt.

„Es gibt noch Biotech-Cluster in den USA, etwa in San Francisco und San Diego, die wir uns auch ansehen“, sagt Godl. Auch europäische Cluster wie Oxford in England oder Martinsried und Heidelberg in Deutschland könnten für Lab-Office-Investments der DF-Gruppe interessant sein, „aber die Dimensionen müssen zum Rest unseres Portfolios passen, damit die Option besteht, Mieter an mehrere Standorte zu begleiten.“ Renditechancen ergäben sich aus der Kombination aus „sehr expansiver Nachfrage“ und begrenzten Projektentwicklungsaktivitäten.

Die DF-Anlagestrategie setzt bevorzugt auf Projektentwicklungen bzw. Revitalisierungen. 70% bis 80% der gesamten Anlegergelder seien hier investiert, schätzt Godl, mit einer durchschnittlichen Haltedauer von dreieinhalb bis vier Jahren pro Objekt. Dass das Unternehmen mit Wurzeln in Deutschland gerade im Zielmarkt USA so oft zum Zuge kommt, führt Godl einerseits auf die Vor-Ort-Präsenz mit einem eigenen 16-köpfigen Team zurück. Eine nicht zu unterschätzende Rolle dürfte auch die gute Eigenkapitalausstattung dank der vielen deutschen Anleger spielen – die sorgt für günstige Finanzierungsbedingungen.

In den kommenden Jahren werden die DF-Fonds der frühen Jahrgänge planmäßig aufgelöst. Dann wird sich zeigen, wie sich die eingegangenen Projektrisiken für die DF-Kleinanleger final auszahlen. Entscheidend für die Rendite ist die Gesamtverzinsung des Kapitals nach Fondsauflösung. In den ersten sechs Wochen dieses

Jahres wurden in den DF-Fonds Investments mit einem Erlös von über 750 Mio. Euro verkauft. Der kürzlich liquidierte DF Investment Fund 15 – Club Deal Boston (Lab Office) erzielte binnen 27 Monaten (und damit noch vor Ablauf der prospektierten Laufzeit) ein Ergebnis von 140% des eingesetzten Kapitals.

Neben den USA hat DF auch ein europäisches Standbein. Das 30-köpfige Team arbeitet in London (Zentrale), Luxemburg und Madrid. Unter dem Namen Deutsche Finance International managt die Gruppe ein Immobilienvermögen von 3,1 Mrd. Euro.

Zwei europäische Value-add-Fonds hat DF International bereits angeschoben. Fonds Nummer 1 erwarb vor einem Jahr in Hamburg die ehemalige Zentrale der Hamburger Sparkasse am Holstenwall und verkaufte kürzlich ein Portfolio aus sieben dänischen Studentenwohnheimen an Patrizia – mit einer IRR-Rendite von über 20%. Fonds Nummer 2 wird mit einem Eigenkapital- Zielvolumen von 500 Mio. Euro doppelt so groß wie sein Vorgänger und ist derzeit in der Platzierung.