



DEUTSCHE FINANCE GROUP

# DEUTSCHE FINANCE GROUP mit renditestarker Investmentstrategie in Europa

Die DEUTSCHE FINANCE GROUP verfügt mit ihrer etablierten Investment-Plattform über weltweite Asset-Management Teams, die mit ihrem einzigartigen Netzwerk zu institutionellen Marktteilnehmern seit Jahren renditestarke „Off-Market Investments“ identifizieren und erfolgreich als Investmentstrategien für Institutionelle und Privatanleger strukturieren. Über diese INVESTMENT-PLATTFORM hat sich die Deutsche Finance International, ein Tochterunternehmen der DEUTSCHE FINANCE GROUP mit einem Investmentvolumen in Höhe von rund 3 Mrd. Euro in den letzten Jahren als einer der führenden Immobilieninvestoren im Bereich Value Add in Europa positioniert. finanzwelt im Interview mit den beiden Co-Founding-Partnern der Deutsche Finance International, Frank Roccogrande und Gavin Neilan über die fokussierte Investmentstrategie in Europa sowie über die Vorteile der Investment-Plattform.

**finanzwelt:** Die Deutsche Finance International managt mit dem Olympia Exhibition Center in London aktuell eine der größten innerstädtischen Projektentwicklungen in Europa. Wie stellen Sie den Zugang zu solch attraktiven Investitionsmöglichkeiten sicher?

**Neilan»** Der Zugang zu attraktiven Investments ist ein wesentliches Kriterium für die Beurteilung der Leistungsfähigkeit eines Investment Managers. Über unsere eigene INVESTMENT-PLATTFORM der DEUTSCHE FINANCE GROUP werden renditestarke ‚Off Market Investments‘ identifiziert und als

Investmentstrategien für unsere Investoren strukturiert. Unsere Strategie ist es, über eigene Asset-Management Teams in den jeweiligen Märkten professionelle Investment-Partnerschaften aufzubauen. Unsere Vor-Ort-Teams 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. Die lokale Präsenz unseres europäischen Asset-Management Teams in London, einem der wichtigsten, transparentesten und liquidesten Immobilienmärkte in Europa, ist dabei eine Grundvoraussetzung. Mit einem multidisziplinären Team von 26 Mitarbeitern und Standorten in London, Madrid und Luxemburg verwalten wir in sieben Ländern aktuell Investitionen in Höhe von rund 3 Mrd. Euro. Unser erster institutioneller Value Add-Fund, in den führende institutionelle Investoren aus Europa und den USA investiert sind, wurde 2017 geschlossen und hat bereits erste Investitionen wieder erfolgreich veräußert. Der Nachfolgefonds mit einem Zielvolumen von 500 Mio. Euro ist aktuell in der Platzierung und konnte bereits signifikante Kapitalzusagen akquirieren. Neben der Akquisition der zweiten Eigenkapitaltranche für unser Großprojekt „Olympia Exhibition Center“ in London und dem Beginn der ersten Baumaßnahmen im Sommer haben wir im vergangenen Jahr beispielsweise Wohnbauprojekte in den Niederlanden, Spanien und Irland akquiriert. Um die wachsende Anzahl an Investmentmöglichkeiten des südeuropäischen Marktes entsprechend wahrnehmen zu kön-



Olympia Exhibition Center in London



v. l. n. r. : Co-Founding-Partner der Deutsche Finance International, Frank Roccogrande und Gavin Neilan

nen, haben wir zudem unsere INVESTMENT-PLATTFORM mit dem Standort in Madrid erweitert. Denn gerade im täglichen Management der Investments hat es sich im letzten Jahr gezeigt, welche Vorteile es hat, lokale Teams in den jeweiligen Märkten zu etablieren, um dauerhaft den Kontakt zu Verkäufern, Mietern, Dienstleistern, Banken und weiteren Projektpartnern und Akteuren zu pflegen. In einem Markt, in dem wenige gute Assets auf eine Vielzahl von Interessenten treffen, wird insbesondere die Eigenschaft, laufend Off-Market-Investments zu erwerben, immer wertvoller.

**finanzwelt: Welche Investmentstrategie verfolgen Sie für die DEUTSCHE FINANCE GROUP aktuell in Europa?**

**Roccogrande**» Institutionelle Investoren fokussieren sich in Europa nach unserer Erfahrung derzeit auf die etablierten Immobilienmärkte Westeuropas, mit Prime-Investments in hervorragender Lage sowie auf Wertsteigerungsstrategien mit signifikantem Wertaufholungspotenzial. Im Gegensatz zu cashfloworientierten Core-Strategien, bei denen sich die Gesamrendite nicht selten auf die laufenden Mieteinkünfte beschränkt, wird der Großteil der Rendite bei Wertsteigerungsstrategien durch aktives Asset-Management erzielt. Die Kombination beider Ansätze sorgt für Stabilität und Rendite-Chance zugleich. Wir konzentrieren uns dabei in Europa insbesondere auf die Themenfelder Repositionierung, Umnutzung und Rekapitalisierung von bestehenden Immobilienobjekten sowie auf den Aufbau nutzungspezifischer Immobilienplattformen durch Aggregationsstrategien. Durch die Repositionierung von Projekten und die Realisierung von immobilienbezogenen, finanziellen oder

operativen Verbesserungen wird beispielsweise der laufende Cashflow gesteigert und damit der Wert einer Immobilie auf einem höheren Level stabilisiert. Geeignete Asset-Management Maßnahmen sind dabei eine aktive Vermietungsstrategie, Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen sowie ein striktes und nachhaltiges Kostenmanagement. Durch Entwicklungsmaßnahmen werden zudem Immobilien, die nicht mehr dem aktuellen Nutzungsprofil des individuellen Marktumfeldes entsprechen, einer neuen zeitgemäßen Nutzung zugeführt. Dabei werden die besonderen Voraussetzungen des Standortes sowie aktuelle Markttrends berücksichtigt. Durch geeignetes Deal Structuring sowie selektiv bestehendes Mieteinkommen werden die Risiken der Projektentwicklung minimiert. Die Rekapitalisierung von Immobilienprojekten mit Liquiditätsbedarf sowie der Erwerb sogenannter Non Performing Loans sorgt bei generell starken Standorten und/oder Nutzungskonzepten für eine Überbrückung von Marktverwerfungen und eine nachhaltige Stärkung der Finanzierungsstruktur. Neben den Asset-Management spezifischen Investmentthemen verfolgen wir zudem sogenannte Aggregations-Strategien. Diese Investmentstrategien zielen auf die Etablierung und den Aufbau von Portfolios komplementärer Immobilienobjekte auf Basis von Wachstums- oder Trendentwicklungen. Durch die Spezialisierung auf bestimmte Nutzungsarten erfolgt eine starke Fokussierung auf die Plattformentwicklung. So herrscht am Immobilienmarkt regelmäßig eine höhere Nachfrage nach Investments mit größerem Investmentvolumen bzw. schon realisierten Aggregationsstrategien, da institutionelle Investoren nicht über die Ressourcen verfügen, solche Portfolios

Das neue Olympia Theatre ist Teil der innerstädtischen Projektentwicklung in London



aus eigenen Stücken aufzubauen. Folgerichtig werden solche Plattformen beim Verkauf meist mit einem Premium auf den Marktwert vergütet.

**finanzwelt:** Können Sie uns Ihre Strategie anhand von aktuellen Beispielen näher erläutern?

**Neilan»** Eines der aktuell größten Prime-Investments der DEUTSCHE FINANCE GROUP in Europa ist das Projekt „Olympia Exhibition Center“ in London. Das 1,3 Mrd. GBP Entwicklungsprojekt soll bis 2023 zu einem führenden Kunst-, Unterhaltungs- und Ausstellungszentrum der britischen Hauptstadt ausgebaut werden. Die mehr als 130 Jahre alte Immobilie im viktorianischen Stil wurde 2017 in einem Joint-Venture mit institutionellen Investoren erworben und im Rahmen eines Masterplans neu beplant. Neben der Modernisierung und Erweiterung der Ausstellungs- und Messeflächen sollen künftig zwei Hotels, eine Konzerthalle, ein Theater, Restaurants, Kinos sowie innovative Büroflächen zum Areal gehören. Trotz der fortschreitenden Pandemie im letzten Jahr wurde die Finanzierung der Projektentwicklung konsequent weiterverhandelt und eine Projektfinanzierung über 875 Mio. GBP abgeschlossen, Eigenkapital von mehr als 100 Mio. Euro neu akquiriert und zudem konnten wesentliche Mietverträge mit führenden Adressen aus dem Bereich Entertainment und Hospitality abgeschlossen werden. Im Sommer 2020 wurde mit den Bau-

maßnahmen begonnen. Das Olympia Exhibition Center ist ein ideales Beispiel für eine Wertsteigerungsstrategie. Durch die Identifizierung unrealisierter Potenziale der Immobilie und eine umfangreiche Neupositionierung wird das Olympia Exhibition Center nach Fertigstellung der Baumaßnahmen in 2025 ein Vielfaches des bisherigen Cashflows erwirtschaften. Durch die Realisierung unterschiedlichster Nutzungsarten werden die Einkommensströme zudem breit diversifiziert sein. Darüber hinaus entwickelt sich die Deutsche Finance International derzeit auch zu einem der führenden institutionellen Investoren im Bereich Student Housing-Immobilien in Dänemark. Seit 2018 sind wir in „Blaekus“ investiert, einer neu gegründeten Marke für den Aufbau einer Plattform speziell für Studentenwohnungen. Sieben Projekte, davon sechs aktuell in der Entwicklung, verfügen über insgesamt 1.200 Einheiten in guten und campusnahen Lagen beispielsweise im Zentrum von Kopenhagen und Aarhus. Die Nutzungsart profitiert in den ausgewählten Städten von einer sehr attraktiven Angebots- und Nachfragerelation. Zudem haben sich Studentenwohnungen im letzten Jahr als besonders resilient gegen Marktschwankungen gezeigt. Damit eignet sich die Nutzungsart ideal zur Diversifikation von Immobilienportfolios und ist bei institutionellen Investoren ebenfalls sehr gefragt.

**finanzwelt:** Was hat nun der Privatanleger vom Erfolg der Deutsche Finance International?

**Roccogrande»** Über die Investment-Plattform der DEUTSCHE FINANCE GROUP erhält der Privatanleger Zugang zu Investitionsstrategien, die dem breiten Markt so nicht zur Verfügung stehen. Privatanleger sind damit regelmäßig auch an Investitionsstrategien beteiligt, die beispielsweise durch die Deutsche Finance International erworben und gemanagt werden. Dies gilt insbesondere auch für die vorgenannten Investitionsstrategien in London und Dänemark. Privatanleger waren beispielsweise seit 2017 auch an der Projektentwicklung des Olympia Exhibition Center beteiligt. Die Deutsche Finance International hat die Beteiligung der Privatanleger nach Erteilung der Baugenehmigung für die neu zu schaffenden Flächen und vor Beginn der Bauarbeiten nach einer Haltedauer von nur drei Jahren in 2020 an institutionelle Investoren veräußert. Dabei konnte für das eingesetzte Eigenkapital ein Equity Multiple von 2,5-fach erwirtschaftet werden.



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](mailto:kontakt@deutsche-finance.de)

[www.deutsche-finance-group.de](http://www.deutsche-finance-group.de)