

DAS INVESTMENT

KNOW-HOW-MAGAZIN ZUR KAPITALANLAGE

Roundtable: Fondsboutiquen zur Zeitenwende an den Kapitalmärkten ▶ S. 24

Crashtest: Die besten Aktien-Fonds für japanische Nebenwerte im Test ▶ S. 40

Gespräch: TBF-Chef Peter Dreide über die Rentenmärkte und das eigene Fondsangebot ▶ S. 44



„LAB-OFFICE“: PLATZ FÜR FORSCHUNG UND BÜRO RENDITE MIT SPEZIAL- IMMOBILIEN

Die Kombination aus Laborfläche und Büro ist ein starker Trend aus den USA. Life-Science-Immobilien sind eine stabile Anlage und trotz dem Homeoffice-Trend. Im großen Marktgespräch liefert Symon H. Godl, DEUTSCHE FINANCE GROUP, eine ausführliche Analyse ▶ S. 18



IN DER GOLDGRUBE

Nicht erst seit der Corona-Pandemie gilt Biotechnologie als der große Hoffnungsträger. Das macht auch Investments in Immobilien aussichtsreich, die Forscher und Laboranten nutzen können

NACH DEM WETTLAUF um einen wirksamen Impfstoff gegen Covid-19 schießt der Aktienkurs von Biontech durch die Decke. Das Mainzer Biotech-Unternehmen mit der Adresse „An der Goldgrube 12“ hat in Kooperation mit dem US-Anbieter Pfizer zahlreiche Wettbewerber hinter sich gelassen und im Dezember 2020 die weltweit erste Zulassung für einen Impfstoff

erhalten. Auch wenn mit dem Abklingen der Corona-Sorgen die Bewertung inzwischen weniger euphorisch ausfällt, gegenüber dem Ausgabekurs im Herbst 2019 hat sich die Biontech-Aktie mehr als verzehnfacht.

Während die Kurse aufstrebender Unternehmen an der Börse durchaus schwanken können, kennt der Biotech-Markt nur

Einhörner vermehren sich

Zahl der Biotech-Unternehmen, deren Wert erstmals eine Milliarde Euro überschreitet

Jahr	Zahl
2021	43
2019	36
2017	25
2015	13
2013	5
2011	2

Quelle: Report: Biotech „Wachstumstreiber der Zukunft“ (2022)



Zentrale des Mainzer Biotechnologie-Anbieters Biontech: Die Adresse des Unternehmens lautet „An der Goldgrube 12“

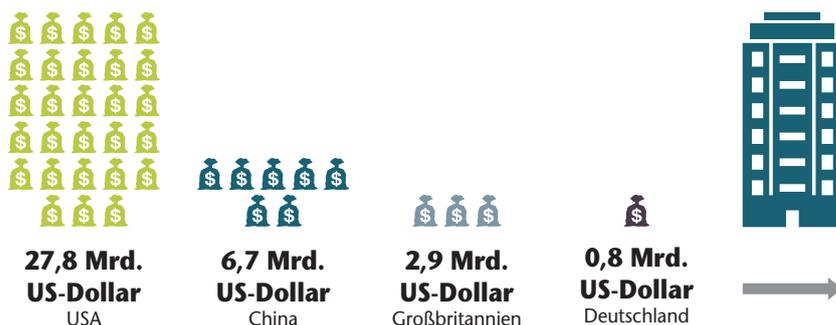
Foto: imago images/CHROMORANGE

eine Richtung, nämlich nach oben. Im Jahr 2020 rund 733 Milliarden US-Dollar schwer, sollen die Umsätze mit Biotechnologie den Analysten von Precedence Research zufolge bis zum Jahr 2030 auf 1.684 Milliarden US-Dollar klettern. Damit hat sich der Markt dann in zehn Jahren mehr als verdoppelt.

Wer von diesen glänzenden Geschäftsaussichten als Anleger profitieren will, aber Kurskapriolen an der Börse lieber meidet, kann Immobilien in Visier nehmen. Denn sowohl Start-ups als auch etablierte Pharmariesen benötigen moderne Laborflächen für ihre Forschung. Hinzu kom- →

USA ganz weit vorn

Risikokapitalinvestitionen in junge Biotech-Firmen nach Ländern



Quelle: Report: Biotech „Wachstumstreiber der Zukunft“ (2022)

Illustration: opka/Fotolia

men Büroarbeitsplätze, Rechenzentren und Server. Gerade frisch gegründete Unternehmen stehen vor enormen Hürden, müssen sie doch zahlreiche Vorschriften für Sicherheit und Entsorgung meistern. Besonders reizvoll erscheinen daher Standorte, die bereits eine geeignete technische Ausstattung vorweisen können. Dass solch eine spezielle Infrastruktur höhere Mietpreise ermöglicht, liegt auf der Hand.

Damit nicht genug, sprechen weitere aktuelle Trends für die Marktnische der sogenannten Life-Science-Immobilien oder auch Lab-Offices. So kommt beispielsweise der Umzug von Mitarbeitern ins Homeoffice, der den Platzbedarf vieler Unternehmen in den zurückliegenden Jahren gesenkt hat, in der Biotech-Branche weniger zum Tragen. Denn Forschen und Entwickeln funktioniert, anders als die meiste Büroarbeit, im heimischen Wohnzimmer schlicht nicht.

Internationale Investmentgesellschaften wie die DEUTSCHE FINANCE GROUP sprechen von einem Boom, der eine neue Anlageklasse entstehen lässt: „Die hohe Nachfrage nach Forschungs- und Entwicklungsflächen, Diagnosezentren und Gesundheitseinrichtungen steht im direkten Zusammenhang mit der steigenden Nachfrage für Erzeugnisse der Pharmaindustrie“, sagt Symon H. Godl, Group Asset Management Officer des Unternehmens. In den vergangenen 20 Jahren hätten sich die entsprechenden Ausgaben weltweit verdreifacht (siehe ab S. 21). Das Münchner Unternehmen hat in den vergangenen Jahren bereits 6 Milliarden US-Dollar in den USA investiert und ist laut Angaben des Analysehauses Real Capital der zweitgrößte deutsche Immobilien-Investor in den Vereinigten Staaten. Wie auf vielen Technologiefeldern dominieren US-Firmen auch die Biotech-Branche, ihr Marktanteil liegt bei knapp der Hälfte des weltweiten Gesamtvolumens. Der Standort glänzt zudem mit ausgeprägten regionalen Branchen-Clustern, die Unternehmen, Forschungseinrichtungen und Hochschulen an einem Ort zusammenbringen.

Die Investment-Idee hinter Life-Science-Immobilien klingt dort besonders überzeugend: Das herausragende Wachstum der Branche soll den Bedarf an passenden Räumlichkeiten für Forschung und Entwicklung weiter erhöhen und damit für vorzeigbare Renditen sorgen. |



Foto: Amelie Niederbuchner

Symon H. Godl

ist Group Asset Management Officer der Deutschen Finance Group. Der Immobilienökonom ist seit 2010 bei der Investmentgesellschaft. Davor war er im Real Estate Investment Banking und Asset Management von Banken und einem Industriekonzern tätig.

»LIFE-SCIENCE ALS IMMOBILIEN- INVESTMENT DER ZUKUNFT«

DAS INVESTMENT: Die USA zeigen sich trotz des aktuellen Wirtschaftsumfelds sehr stark. Wie ist diese Entwicklung einzuordnen?

Symon H. Godl: Die USA sind mit einem BIP von 23 Billionen US-Dollar die größte Volkswirtschaft der Welt. Massive Investitionsprogramme wie der Infrastructure Investment and Jobs Act, der Inflation Reduction Act und der Chips Act verdeutlichen: Das Land ist entschlossen, seinen Wirtschaftsmotor unter Volllast laufen zu lassen. Die US-Wirtschaft wuchs von Oktober bis Dezember 2022 mit einer Jahresrate von 2,9 Prozent, womit sie im vierten Quartal die Hochinflation und das stark gestiegene Zinsniveau überwinden konnte. Eine vom US-Handelsministerium unlängst vorgelegte Schätzung belegt: Das US-BIP ist nach zwei Quartalen des Rückgangs im dritten und vierten Quartal 2022 gewachsen. Höhere Exporte und Verbraucherausgaben trugen dazu bei, die US-Konjunktur zu einer Zeit zu stabilisieren, in der global die Rezessionsorgen überwiegen.

Was befeuert die besondere Stärke der US-Wirtschaft?

Godl: Zum einen die technologische Leistungsfähigkeit sowie die Innovationskraft und Förderung von Großprojekten, etwa in den Sektoren erneuerbare Energien – Solarparks, Batteriefertigung, E-Auto-Produktion, Halbleiterfertigung – und Infrastruktur. Mit jährlichen Ausgaben für Forschung und Entwicklung von 700 Milliarden US-Dollar haben sich die USA als eine der innovativsten Plattformen für Start-ups positioniert. Fast ein Drittel des weltweiten Risikokapitals, das in die Biotech-Branche fließt, wird von Unternehmen investiert, die ihren Hauptsitz in den USA haben. Das Investitionsvolumen überstieg zuletzt 25 Milliarden US-Dollar pro Jahr. Zudem verfügt das Land mit seinen geschätzt rund 330 Millionen Einwohnern über umfangreiche Energieressourcen

Die DEUTSCHE FINANCE GROUP hat sich mit einem Investitionsvolumen von 6 Milliarden US-Dollar als zweitgrößter deutscher Immobilieninvestor am US-Markt positioniert. DAS INVESTMENT im exklusiven Interview mit Symon H. Godl, Group Asset Management Officer

und Rohstoffe sowie über eine gewaltige öffentliche und private Finanzkraft. Für die deutsche Exportwirtschaft sind die USA der größte Zielmarkt.

Welche Rolle nehmen die Energiekosten für Investoren am Standort USA ein?

Godl: Multinationale Konzerne verlagern aufgrund der vergleichsweise günstigen Energiekosten und des leichten Zugangs zu Ressourcen ihre Aktivitäten zunehmend in die USA. Auch die deutsche Chemie- und Pharmaindustrie verlagert einen Großteil ihrer Wachstumsinvestitionen – somit auch den Ausbau der Produktionskapazitäten – auf die andere Seite des Atlantiks. Laut einer DIHK-Umfrage planen 40 Prozent der deutschen Unternehmen in den nächsten Monaten höhere Investitionen in den USA. Im Vergleich zu China gelten die USA als sehr verlässlich, verfügen über stabile Rahmenbedingungen, einen leistungsfähigen Bildungssektor und eine effiziente Bürokratie.

Welche Chancen ergeben sich für hiesige institutionelle Investoren und Privatanleger in den USA?

Godl: Der Zugang zu renditestarken Assets erschließt sich nicht zuletzt durch die Präsenz von Investoren in einem der wichtigsten, transparentesten und liquidesten Immobilienmärkte der Welt. Die DEUTSCHE FINANCE GROUP ist seit 2010 in den USA aktiv und hat rund 6 Milliarden US-Dollar für ihre institutionellen Investoren investiert. In den vergangenen Jahren hat die DEUTSCHE FINANCE GROUP Mietverträge im Volumen von mehreren hundert Millionen US-Dollar abgeschlossen. Unser erfahrenes Investmentteam sichert sich über sein Netzwerk zu institutionellen Marktteilnehmern den Zugang zu lukrativen „Off-Market-Investments“. Dadurch haben wir sehr fokussiert einige der bekanntesten Immobilien der USA erworben, etwa im Oktober 2020 die ikonische „Transamerica Pyramid“, das →

weltberühmte Wahrzeichen im Finanzviertel von San Francisco. Trotz der Pandemie wurde der Ankauf der Prime-Immobilie über Monate konsequent weiter verhandelt und es konnte ein Nachlass von 60 Millionen US-Dollar erzielt werden. Das Analysehaus Real Capital Analytics bestätigte im Rahmen ihres Reports, dass sich die DEUTSCHE FINANCE GROUP in den vergangenen Jahren als zweitgrößter deutscher Immobilieninvestor in den USA, direkt nach der Allianz-Gruppe, positioniert hat.

Auf welche Investmentstrategie setzen Sie in den USA?

Godl: Die DEUTSCHE FINANCE GROUP investiert bereits seit Jahren erfolgreich sowohl in US Prime Office Buildings, Prime Developments – vorrangig mit den Nutzungsarten Luxury Residential und Hotels – als auch in die wachsende Asset-Klasse der Life-Science-Immobilien. Prime Office Buildings bilden die Basis der Investmentstrategie. Dabei handelt es sich um herausragende Immobilien in Top-Lagen, in der Regel mit erstklassigen Mietern. Gefragt sind insbesondere institutionelle Club Deals mit Wertsteigerungsstrategien. Durch unsere Maßnahmen werden die Cashflows der Investments optimiert und der Marktwert wird auf einem höheren Niveau stabilisiert.

Wie muss man sich die Club Deals vorstellen?

Godl: Bei einem institutionellen Club Deal finden mehrere institutionelle Investoren als Partner zusammen. Die Ausgestaltung des institutionellen Club Deals wird zwischen den Investoren vereinbart. Über eine spezielle Tranche erhalten Privatanleger einen Zugang und investieren somit gemeinsam in das gleiche Investment wie die besonders finanzstarken Investoren.

Sie erwähnten Life-Science-Immobilien. Warum sind diese besonders interessant?

Godl: Mit der Life-Science-Immobilie zeichnet sich eine neue Immobilienstrategie ab. Denn aufgrund des Megatrends Demografie, der personalisierten Medizin sowie des erhöhten Gesundheitsbewusstseins wird die Produktion von innovativen Medizin- und Pharmaprodukten derzeit stark beschleunigt. Die expandierende

Die Life-Science-Projektentwicklung in Boston



Als erstes von derzeit acht geplanten Gebäuden für Life-Science-Unternehmen bietet die Projektentwicklung 101 South Street des Life-Science Campus Boynton Yards in Somerville, Boston, eine erstklassige Infrastruktur für Unternehmen aus den Bereichen Biowissenschaften und Pharmaindustrie. Nicht zuletzt, weil die USA als größte und dynamischste Volkswirtschaft der Welt gelten und den bedeutendsten, transparentesten und professionellsten Immobilienmarkt repräsentieren.

Biotech- und Life-Science-Branche benötigt mehr Fläche für Verwaltung, Forschung und Entwicklung sowie für die Produktion.

Welche Vorteile bringt dieser Fokus?

Godl: Das Life-Science-Segment verfügt über große Robustheit und Krisenresilienz und ermöglicht zukunftsorientierte Immobilieninvestments. Der Sektor entwickelt sich sowohl als Wissenschaftsfeld als auch als wirtschaftliche Größe mit einer enormen Dynamik. Die hohe Nachfrage nach Forschungs- und Entwicklungsflächen, Diagnosezentren und Gesundheitseinrichtungen steht im direkten Zusammenhang mit der steigenden Nachfrage für Erzeugnisse der Pharmaindustrie – in den vergangenen 20 Jahren haben sich die entsprechenden Ausgaben weltweit verdreifacht. Erfolgreiche Cluster wie Boston, Massachusetts – die Hochburg der Biotechnologie- und Pharmabranche – verdeutlichen, dass dieser Industriesektor zum stabilen Wirtschaftsmotor für ganze Regionen werden kann.

Und hier liegt Potenzial brach?

Godl: Der Bedarf an hochmodernen Labor-, Verwaltungs- und Büroflächen –

sogenannten Lab-Offices – dürfte gerade an Topstandorten und in Volkswirtschaften wie den USA auf Jahre hinaus weiter steigen. Aber auch im Langfristvergleich verbuchen die Zukunftsbranchen Life Sciences und Biotechnologie eine konstant zunehmende Anzahl an Beschäftigten und Investitionen.

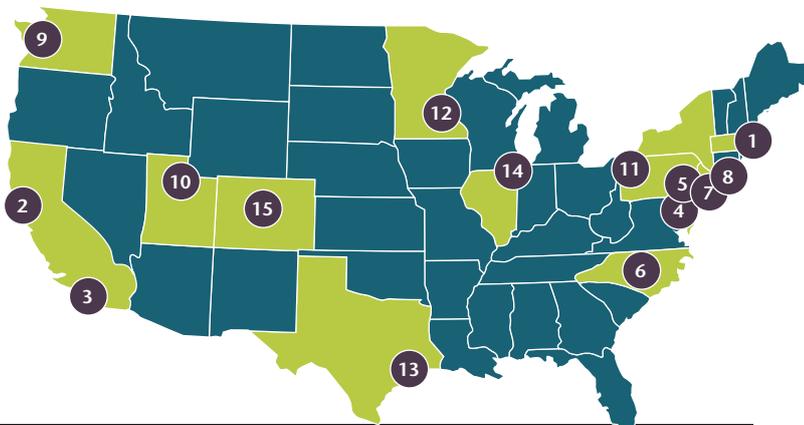
Worin liegt die Attraktivität von Lab-Office-Flächen für Anleger?

Godl: Lab-Offices kombinieren Laborflächen und Büros. Sie werden hauptsächlich von Unternehmen aus den Bereichen Life Science und Pharma für Forschung und Entwicklung genutzt. Laborräumlichkeiten nehmen in der Regel 60 bis 70 Prozent der gesamten Nutzfläche von Lab-Offices ein, während sich der restliche Anteil aus Büro- und Nebenflächen zusammensetzt. Zum Vergleich: In den USA entfallen rund 4 Prozent der gesamten Bürofläche auf Lab-Offices! Aber es gibt weitere Eigenschaften, die sie für Investoren attraktiv machen: Trotz des Homeoffice-Trends zeigt der Sektor Life Science gegenüber herkömmlichen Büroflächen eine ungeborene hohe Mietauslastung, weil die Wissenschaftler nur vor Ort die

Bio-Ballungsgebiete: Wo forscht die USA?

Die Karte und die Tabelle zeigen die großen Ballungszentren der Life-Science-Forschungsstandorte

Rang	Stadt oder Region
1	Boston
2	San Francisco Bay Area
3	San Diego
4	Greater DC & Baltimore
5	Philadelphia
6	Raleigh-Durham
7	New Jersey
8	New York City
9	Seattle
10	Salt Lake City
11	Pittsburgh
12	Minneapolis-St.Paul
13	Houston
14	Chicago
15	Denver-Boulder



Quelle: JLL Research (2022) - Illustration: misfitblue/vecteezy.com

Forschungs- und Entwicklungsprozesse vorantreiben können. Lab-Offices verfügen über komplexe technische Anlagen wie leistungsfähige Filtersysteme, ausfallsichere Stromversorgung und Lager für chemische Hilfsstoffe und Gase. Lab-Offices sind auf anspruchsvollste Anforderungen zugeschnitten und erwirtschaften folglich im Vergleich zu klassischen Büroflächen eine höhere Performance. Ihre Beimischung ins Portfolio sorgt für eine höhere Rendite, bei größerer Diversifikation.

Wie können sich Privatanleger den Zugang erschließen?

Godl: Der Bedarf an hochmodernen Lab-Offices wird an Top-Standorten in dynamischen Volkswirtschaften weiter steigen. Die DEUTSCHE FINANCE GROUP hat als international tätige Investmentgesellschaft den Nachfragetrend im Hinblick auf Life-Science-Immobilien früh erkannt. Mit uns investieren Privatanleger seit 2019 im Rahmen einer Club-Deal-Serie gemeinsam mit finanzstarken institutionellen Investoren in die Entwicklung eines innovativen Life-Science-Campus am Standort Somerville in Boston. Das erste Lab-Office mit einer Mietfläche von 25.600 Quadratmetern im Rahmen des mehrphasigen Entwicklungsgebiets „Boynton Yards“ wurde nach Fertigstellung und Vollvermietung an einen führenden institutionellen US-Investor veräußert. Privatanleger erzielten nach nur 27 Monaten Investitionsdauer eine Rendite von über 16 Prozent IRR p.a.. Die Projektentwicklung „Boynton Yards“ mit bis zu acht geplanten Objek-

Die größten deutschen Immobilieninvestoren in den USA

Mit US-Investments kann im Vergleich zu Europa eine signifikant höhere Rendite erzielt werden, auch nach Berücksichtigung etwaiger Währungssicherung



> 20 Mrd. US-Dollar
Allianz Real Estate



6 Mrd. US-Dollar
Deutsche Finance Group



2,5 Mrd. US-Dollar
Commerzbank

Quelle: Analysehaus Real Capital Q1/22
Illustration: Zelimir Zarkovic/iStock

ten umfasst einen Gegenwert von rund 4 Milliarden US-Dollar.

Sind Immobilieninvestitionen auch in Zukunft sicher?

Godl: Immobilien sind im Inflationsumfeld eine besonders attraktive Anlagemöglichkeit; daher ist der Immobilienmarkt nach wie vor ein „Käufermarkt“ – nicht zuletzt mangels renditestarker Anlagealternativen und hoher Liquidität im Markt, auch wenn sich der Fokus etwas verschiebt. Die gestiegenen Zinsen bei Immobilienfinanzierungen haben dabei keinen relevanten Einfluss auf die Nachfrage von institutionellen Investoren. Während diese in den vergangenen zwei Jahren eher eine defensive Immobilienstrategie realisiert haben und schwerpunktmäßig in Wohnen und Logistik investierten, tritt inzwischen eine Veränderung ein: Der Trend geht hin zu robusteren und resilienteren Portfolios, um die Herausforderungen der Märkte auszugleichen. Höherverzinsliche Immobilienstrategien im Bereich Value Add und Opportunistic, vorzugsweise in den Vereinigten Staaten, werden von Investoren daher wieder stärker gewichtet.

Klingt auch für Privatanleger interessant ...

Godl: Die Nachfrage unserer institutionellen Investoren nach US-Investments ist nach wie vor sehr hoch. Derzeit prüfen unsere Asset-Management-Teams Prime-Investments im Südosten der USA für die Strukturierung eines weiteren institutionellen Club Deals auch für Privatanleger. I

Das Gespräch führte Helge Rehbein