



DEUTSCHE FINANCE GROUP

## DEUTSCHE FINANCE GROUP

hat sich mit ihrer Kapitalverwaltungsgesellschaft im Bereich Alternative Investmentfonds als Marktführer positioniert



Stefanie Watzl, Geschäftsführerin der Deutsche Finance Investment

Durch innovative Fondsstrategien ermöglicht die DEUTSCHE FINANCE GROUP ihren Privatanlegern einen exklusiven Zugang zu institutionellen Märkten und ein gemeinsames Investieren mit finanzstarken institutionellen Investoren. finanzwelt im Interview mit Stefanie Watzl, Geschäftsführerin der Kapitalverwaltungsgesellschaft der Deutsche Finance Investment.

**finanzwelt:** Frau Watzl, die DEUTSCHE FINANCE GROUP hat sich in 2022 als Marktführer im Bereich Alternativer Investmentfonds für Privatanleger positioniert. Was ist Ihr Erfolgsrezept?

**Stefanie Watzl»** Beim Asset und Fund Management der DEUTSCHE FINANCE GROUP steht bei Fondsstrategien neben dem Ziel, attraktive Renditen durch institutionelle Investmentstrategien zu erzielen, die Risikominimierung eines Gesamtportfolios durch Diversifikation im Zentrum der Überlegungen. Besonders bei Portfolio-Fondsstrategien für Privatanleger stehen Investitionen in verschiedenen Ländern, Regionen, Sektoren und Investmentstilen, kombiniert mit unterschiedlichen Investitionszeitpunkten und Laufzeiten im Fokus, um Marktchancen zu nutzen und ein Investmentportfolio gegen eventuelle Marktentwicklungen zu stabilisieren. Der Zugang zu institutionellen Prime

Investments ist jedoch eine wesentliche Voraussetzung und insbesondere in der aktuellen Marktphase eines der wesentlichen Kriterien für die Attraktivität und Leistungsfähigkeit eines Investment Managers sowie für die Konzeption innovativer Produktangebote. Unsere institutionelle Club-Deal Serie im Bereich Life-Science Immobilien ist ein ideales Beispiel für die hohe Nachfrage nach innovativen Immobilienstrategien mit kurzer Laufzeit und einem attraktiven, geplanten Gesamtmittelrückfluss. Dies bestätigen auch die aktuellen Platzierungszahlen von Scope im Bereich ‚Geschlossene Publikumsfonds‘ – mit insgesamt 328 Mio. Euro im Privatkundengeschäft, welches einem Marktanteil von 28 % entspricht, hat sich die DEUTSCHE FINANCE GROUP als Marktführer im Bereich Alternativer Investmentfonds (AIF) positioniert.

**finanzwelt: Privatanleger erhalten die Möglichkeit, über breit diversifizierte Investitionsstrategien, parallel zu finanzstarken institutionellen Investoren zu investieren. Können Sie uns diese Strategie beschreiben?**

**Watzl»** Über die DEUTSCHE FINANCE GROUP können sich Privatanleger über geschlossene Publikums-AIF an breit diversifizierten Portfolios institutioneller Investmentstrategien („Portfoliofonds“) oder an fokussierten Direktinvestments über Club Deals aus den Bereichen Private Equity Real Estate, Immobilien und Infrastruktur beteiligen. Wir fokussieren uns dabei stets auf cashflowstarke Investments und Strategien, bei denen eine Wertsteigerung das Ziel ist, und die regelmäßig gemeinsam mit führenden institutionellen Investoren realisiert werden. 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 Renditechance zugleich. Ein weiterer Vorteil dieses Ansatzes ist die geringere Abhängigkeit von Marktzyklen. Durch die Maßnahmen zur Wertsteigerung verbessern sich die Cashflows des jeweiligen Investments und der Marktwert stabilisiert sich auf einem höheren Niveau, zunächst unabhängig davon, wie sich der Markt entwickelt. Der institutionelle Club Deal ist dabei insbesondere für die Anleger geeignet, die tendenziell einen eher kürzeren Anlagezeitraum bevorzugen und kein bereits in sich diversifiziertes Immobilien-Investment präferieren. Zudem werden institutionelle Club Deals eingesetzt, um Portfolios institutioneller Investmentstrategien hinsichtlich Diversifikation und Performance weiter zu optimieren. Der institutionelle Club-Deal hat dabei bereits eine erfolgreiche Due-Diligence-Prüfung der institutionellen Anleger durchlaufen und in der Regel stehen alle Parameter wie Rendite, Risiko, Kosten, Laufzeit und Exit-Strategie fest. Die Vorteile von institutionellen Club-Deals liegen auf der Hand: Die Ausgestaltung ist flexibel, und es handelt sich um maßgeschneiderte Investments, bei denen die Investo-

ren die Kontrolle behalten und viel mitentscheiden können. Anlagestrategien lassen sich somit zielgenau und effektiv realisieren.

**finanzwelt: Mit der Deutsche Finance Investment verfügen Sie über eine eigene Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG).**

**Watzl»** Richtig, die Deutsche Finance Investment ist eine von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zugelassene und beaufsichtigte Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) und eine 100 %-ige Tochter der DEUTSCHE FINANCE GROUP. Als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft verfügt die Deutsche Finance Investment über die Erlaubnis zur Verwaltung geschlossener inländischer Publikums- und Spezial-AIF. Darüber hinaus bildet die Zulassung zur Finanzportfolioverwaltung gemäß KAGB die Grundlage für individuelle Vermögensverwaltungsmandate von institutionellen Investoren.

**finanzwelt: Welche Bedeutung hat die strategische Ausrichtung als vollregulierter Anbieter für Ihre Investoren und Vertriebspartner?**

**Watzl»** Mit der Deutsche Finance Investment verfügt die DEUTSCHE FINANCE GROUP seit 2014 über eine Kapitalverwaltungsgesellschaft mit Geschäftserlaubnis als vollregulierte KVG nach § 20 Abs. 1 KAGB. Für uns als Investment Manager war früh klar, dass wir diesen wichtigen Schritt gehen werden. Heute, rund neun Jahre später, ist die Deutsche Finance Investment als eine führende Kapitalverwaltungsgesellschaft in Deutschland Marktführer für geschlossene Publikums-AIF und Private Market Investments. Wir verwalten über 15 institutionelle Mandate, 22 Investmentfonds und 11,7 Mrd. Euro an Vermögen und haben in diesem Zeitraum die Assets under Management somit verdreißigfacht. Zusätzlich zur Regulierung legen wir fundamentalen Wert auf Transparenz sowie das Vertrauen gegenüber unseren Investoren und Geschäftspartnern. Mit einem ‚AA-Rating‘ der Ratingagentur SCOPE verfügen wir über eine Einstufung als ‚sehr guter Asset Manager‘. Zudem lassen wir regelmäßig durch die Creditreform unsere Bonität prüfen, diese bestätigt uns als DEUTSCHE FINANCE GROUP seit Jahren eine hervorragende Bonität.

Im Übrigen ist diese Transparenz nicht nur gegenüber Privatanlegern wichtig. Insbesondere für unsere institutionellen Investoren ist die Regulierung gemäß KAGB ein wichtiger Baustein für die Zusammenarbeit sowie die Umsetzung von renditestarke ‚Off Market Investments‘.

**finanzwelt: Können Sie uns einen Ausblick in das Geschäftsjahr 2023 geben?**

**Watzl»** Wir haben mit dem Platzierungsstart des ‚DF Deutsche Finance Investment Fund 22‘ (IF22) unseren jüngsten



» Die Deutsche Finance Investment verfügt seit 2014 über eine Geschäftserlaubnis als vollregulierte Kapitalverwaltungsgesellschaft nach § 20 Abs. 1 KAGB. «

Portfoliofonds begonnen. Der ‚DF Deutsche Finance Investment Fund 22‘ ermöglicht Privatanlegern den exklusiven Zugang zu einer institutionellen Anlagestrategie in der Assetklasse Immobilien. Der Investmentfonds verfügt über ein prospektiertes Eigenkapital von 35 Mio. Euro, einer Laufzeit von rund sechs Jahren und einen prognostizierten Gesamtmittelrückfluss von 152 %.

Des Weiteren haben wir mit dem ‚DF Deutsche Finance Investment Fund 21 – Club Deal Boston IV‘ (IF21) zudem noch bis zum 30.06.2023 einen Club Deal für Privatanleger in der Platzierung. Dieser Investmentfonds ermöglicht Privatanlegern gemeinsam mit finanzstarken institutionellen Investoren in zwei Projektentwicklungen für Labor-Büro-Gebäude mit einer Gesamtnettomietfläche von ca. 63.200 m<sup>2</sup>, sowie in die Weiterentwicklung des innovativen Life-Science-Campus ‚Boynton Yards‘ in der Wissensmetropole Boston zu investieren. Der institutionelle Club Deal ist mittlerweile das vierte und fünfte Lab-Office-Projekt der DEUTSCHE FINANCE GROUP in Boston und befindet sich rund zwei Kilometer von den Stadtteilen Kendall Square und Harvard

Square in Cambridge entfernt, die als das Zentrum der Bio-tech- und Pharmaforschung in der Region gelten.

Den Bereich Alternativer Investmentfonds werden wir zudem in 2023 durch Spezial-AIFs erweitern. Hier werden wir künftig ein neues Produkt mit dem Namen ‚Professional Fund‘ im Markt lancieren. Die Investmentstrategie der Professional Funds beinhalten Prime-Investments und sogenannte ‚Special Situations‘ in Kombination mit einer Wertsteigerungsstrategie bei den jeweiligen Investments.

Über die bestehenden Produkte hinaus prüfen wir aktuell eine Reihe neuer Investmentopportunitäten. Einer der ersten Sektoren, der von der Konsolidierung der Immobilienmärkte derzeit profitiert, ist der Logistiksektor. Die punktuellen Preisrückgänge bei gleichbleibenden bzw. steigenden Mieten, zunehmendem Bedarf an neuen Flächen und eine geringe Neubautätigkeit haben in einigen Ländern mittlerweile zu attraktiven Einstiegspreisen geführt. Wir prüfen entsprechend aktuell interessante Investitionsstrategien in diesem Sektor.