



DF Deutsche Finance Investment Fund 22

Die Deutsche Finance Group öffnet Kleinanlegern das Tor zum institutionellen Investieren. Eine überzeugende Historie der bisherigen Angebote, eine im Bereich Immobilienprojektfinanzierung international etablierte Anbieterin, ein spannendes Marktumfeld und eine sehr kleine Mindestanlagesumme bilden einige Eckparameter der vorliegenden Emission.



Von Philipp Nerb,
MFC, Analyst, Mitglied bei
Mensa International

Der Partner

Anbieterin der vorliegenden Beteiligung ist die DF Deutsche Finance Investment GmbH (kurz Deutsche Finance), eine von der Finanzaufsicht BaFin zugelassene und beaufsichtigte Kapitalverwaltungsgesellschaft mit Sitz in München. Mutter ist die DF Deutsche Finance Holding AG, München, gegründet 2005. Hauptanteilseigner sind der Gründer Thomas Oliver Müller und Dr. Sven Neubauer, die beide den Vorstand der Deutschen Finance Group stellen. Die einzelnen Vorstände und Geschäftsführer der Konzernunternehmen können jeweils eine langjährige Historie in der (Immobilien-)Investmentbranche vorweisen. Sie sind sämtlich Anteilseigner der DF-Gruppe. Die DF-Gruppe ist somit komplett eigentümergeführt, mit einer Beteiligung der leitenden Angestellten. Diese Struktur sorgt für eine hohe persönliche Identifikation mit dem Unternehmen, eine ausgeprägte Loyalität und auch eine sehr hohe Leistungsmotivation. Der Initiator ist ein auf alternative Anlagen spezialisiertes Investmenthaus mit langjährigem Zugang zum institutionellen Markt. Parallel zur DF-Gruppe agieren (inter)nationale Vermögensverwaltungen, Staatsfonds, Versicherer, Pensionskassen, Stiftungen und auch supranationale Institutionen als Co-Investoren. Aktuell betreut die Deutsche Finance 25 institutionelle Mandate.

Der Zugang der Deutschen Finance zum institutionellen Markt ist äußerst bemerkenswert: Viele Marktteilnehmer wünschen sich institutionelle Partner, da sich hier große Volumina bei vergleichsweise geringem regulatorischem und marketingtechnischem Aufwand umsetzen lassen. Nur wenige aber können eine derartig überzeugende Bilanz vorlegen wie die Deutsche Finance. Sie gilt als führender Investor am US-Immobilienmarkt, direkt nach der Allianz-Gruppe ist sie mit rund USD 6 Milliarden zweitgrößter deutscher Investor. Für ein Unternehmen, das erst 2005 gegründet wurde, ist dieser wirtschaftliche Erfolg außerordentlich.

Die €-2-Mrd.-Marke wurde 2018 überschritten, Ende 2022 verwaltet die Gruppe ein Vermögen von bereits € 11,7 Mrd. Allein im Jahr 2022 wuchs der Kapitalstock um € 2,1 Mrd. Der Mittelzufluß nimmt jedes Jahr zu und untermauert eindrucksvoll das Prestige, das sich die Deutsche Finance auf dem internationalen Parkett der institutionellen Investoren erarbeitet hat. Fehler und Mißerfolge würden hier umgehend und nachdrücklich durch Mittelabfluß geahndet. Eine stete Zunahme an Kapital institutioneller Verwaltungsmandate beweist klar die Zufriedenheit der Klienten, die von der Deutschen Finance betreut werden. Auch das Privatkundengeschäft erzielte 2022 mit € 340 Mio. einen neuen Rekord. Inzwischen werden über 42.000 Privatanleger betreut. Auch in diesem Bereich geht die Deutsche Finance neue Wege: So wurde Mitte 2022 ein erstes elektronisches Wertpapier emittiert, Anfang 2023 startete der Vertrieb einer Netto-Fondspolice im Versicherungsbereich.

Die Deutsche Finance ist in mehrfacher Hinsicht ein Produktinnovator. Neben den vorstehend erwähnten unterschiedlichen Beteiligungsstrategien hat sie dem deutschen Anleger auch auf Investmentebene Neuland eröffnet. Die sogenannten „Institutionellen Club-Deals“ (einzelne hochkarätige Prime-Immobilien, die in der Regel für institutionelle Investoren entwickelt werden und über eigene Tranchen auch privaten Anlegern offenstehen) bilden eine sehr erfolgreiche und attraktive Produktschiene, an deren Nachahmung sich auch andere Marktteilnehmer – bislang vergebens – versuchen. An sich ist die Idee nicht neu (Co-Investoren-Strategien wurden auch früher vermarktet), in dieser Qualität und Professionalität hat die Deutsche Finance indes neue Maßstäbe gesetzt. Die „Institutionellen Club-Deals“, an denen sich auch der vorliegende Investmentfonds beteiligen kann, stellen die Kronjuwelen der konzeptuellen Arbeit dar. Dies läßt sich am Ergebnis des ersten Club-Deals (Fund 15) ablesen, der nach 27 Monaten Laufzeit mit einer Gesamtauszahlung von 140,1% aufgelöst wurde.

Eines der Erfolgsrezepte der Deutschen Finance ist eine eigene Investment-Plattform. Es handelt sich um ein Deutsche-Finance-Netzwerk, über welches Investments akquiriert und über die eigenen Fachleute gemanagt werden. Im Rahmen der Investment-Plattform sind jeweils eigene erfahrene Experten vor Ort aktiv, um mögliche Zielinvestments möglichst fundiert selektieren und laufend verwalten zu können. Diese Plattform stellt eine Basis für den Erfolg der Deutschen Finance im institutionellen Geschäft dar: Sie ermöglicht den schnellen und reibungslosen Austausch bezüglich aktueller und geplanter Investmentmöglichkeiten. Die Deutsche Finance beschäftigt aktuell über 150 Mitarbeiter in München, London, Zürich, Luxemburg, Madrid und Denver.

Die Vorgängerfonds befinden sich derzeit zum größten Teil noch plangemäß in der Investitionsphase. Sehr bemerkenswert ist, daß nahezu sämtliche Portefeuilles im Plus sind. Tatsächlich finden bereits laufend Investment-Exits statt, welche die Deutsche Finance auch umgehend publiziert.

Bis dato sind Ausschüttungen des PERE-Funds, Private 11 und Investment Fund 16 erfolgt. Bei den anderen Fonds erfolgen planmäßig noch keine Ausschüttungen. Der PPP-Fonds ist aufgelöst, mit 145,3% wurden die prognostizierten 145% punktgenau eingehalten. Der IPP-Fonds erzielte mit 148% ein achtbares Ergebnis. Das Angebot „Club-Deal Boston I“ (Fund 15) erzielte Ausschüttungen von 140,1%, allerdings bereits innerhalb von 27 Monaten. Diese drei Emissionen zeigen sehr gut die Bandbreite bei den Angeboten der Deutschen Finance: Die Palette reicht von breit diversifizierend (PPP) bis auf ein Einzelprojekt konzentriert investierend (Fund 15). Damit bietet die Deutsche Finance etwas für jeden Anlegergeschmack im Publikumsbereich. Fragen im Rahmen der Analyse beantwortete der Anbieter, wie gewohnt, umgehend und vollumfassend.

Stärken | Übertroffene Leistungsbilanz auf Ebene der Zielinvestments. Bei institutionellen Investoren international etablierter Partner mit hochattraktiven eigenen institutionellen Investmentstrategien und Direktinvestments. Partner weitet die eigenen Angebote stets um innovative und hochrentable Produktsegmente aus. Etablierte und erprobte Investmentstrategien.

Der Markt

Die letzten beiden Jahre waren geprägt vom Beginn einer quasi weltweiten Rezession. Eine aus der Vergessenheit wiederkehrende Inflation, anziehende Zinsen, massiv steigende Gestehungskosten und explodierende Kosten für Primärenergie sorgen für ein spannungsreiches Marktumfeld. Auch wenn sich die Märkte weltweit sehr unterschiedlich entwickeln (die USA verzeichnen offiziell ein Wirtschaftswachstum für das vierte Quartal 2022), so sind sich die Notenbanken generell darin einig, den jeweiligen Leitzins zu erhöhen. Als Folge verteuern die Banken ihre Finanzierungsbedingungen bzw. agieren restriktiver, was wiederum die Liquidität im Projektentwicklungsbereich (und für private Immobilienprojekte) reduziert. Dem gegenüber steht ein massiver Bedarf an Wohnfläche und möglichst wenig Energie verbrauchenden Wohn- und Nutzflächen. Kann ein Bauträger also mit Eigenmitteln Projekte finanzieren und agiert er als Projektentwickler am Anfang der Wertschöpfungskette, dann erlebt er goldene Zeiten. Wichtig ist der Zugang zu entsprechenden Partnern, die zuverlässig Material und Arbeitskraft liefern können.



Das Photo zeigt das Objekt aus dem erfolgreich aufgelösten Fund 15

Preissprünge und steigende Kosten aufgrund der Inflation lassen sich in den Projektkosten einpreisen. Am Ende des Tages wird ein Projektfinanzier wie die Deutsche Finance speziell im heutigen Umfeld auf der Gewinnerseite stehen: Die Abnehmerseite für die Immobilien ist gesichert. Der Bedarf an Co-Investitionen von Seiten institutioneller Marktteilnehmer ist ebenso hoch wie der Wunsch privater Investoren, ihr Kapital gut verzinst anzulegen. Gleichzeitig dürfte sich der Markt in vielen Regionen bereinigen, wenn Unternehmen, die zu sehr auf Fremdkapital gesetzt haben, verschwinden. Nur hochkarätige Projektentwickler und -finanziers werden sich im aktuellen Marktumfeld bewähren. Hier wird sich das Netzwerk der Deutschen Finance (Stichwort „Investment-Plattform“) beweisen.

Stärken | Sehr volatiles Marktumfeld mit exzellenten Renditechancen bei entsprechender Position und Eigenkapital. Die DF-Gruppe hat sich als Projektfinanzier etabliert und kann ihre funktionierende Plattform für attraktive Projekte weltweit nutzen.

Die Strategie

Für die Auswahl der institutionellen Investmentstrategien zeichnet die DF Deutsche Finance Investment GmbH verantwortlich. Diese kann eine sehr positive Historie seit 2009 vorweisen. Die bisherigen Zielinvestments der Deutschen Finance weisen, bis auf wenige Ausnahmen, eine positive Entwicklung auf. Bei über 2.600 Direktinvestmentverkäufen wurde durchschnittlich ein Faktor von 1,61 des Einkaufspreises erreicht.

Die Fonds der DF-Gruppe befinden sich auf breiter Front im Wechsel von Investition zu De-Investition. Die ersten drei liquidierten Fonds bezeugen die Qualität der Strategie, gleichzeitig lässt sich eine Lernkurve erkennen.

Die Fondsgesellschaft wird weltweit in Immobilienprojekte unterschiedlicher Art und Reifegrade investieren. Dadurch lassen sich die Auf- und Abschwünge einzelner Wirtschaftsräume vorwegnehmen. Da die Deutsche Finance über die Fonds und Co-Investments sehr liquide ist und in kurzfristige Projektentwicklungen investiert, besteht bei der Anlagestrategie keine Abhängigkeit von langfristigem Fremdkapital. Die spezielle Strategie der Deutschen Finance basiert auf einer sorgfältigen Auswahl einander ergänzender institutioneller Investmentstrategien mit unterschiedlichen Immobilienschwerpunkten, Reifegraden und geographischen Zielmärkten. Diese breite thematische und geographische Diversifikation bietet die Chance, einen möglichst guten Zeitpunkt für Investitionen und den späteren Verkauf der Projekte zu finden. In jedem Fall müssen die Strategien ausgeprägte Chancen auf überdurchschnittliche Renditen bieten. Steigt ein Investor während der Entwicklungsphase einer Immobilie ein oder erwirbt sie, um Revitalisierungsmaßnahmen durchzuführen oder die Verwaltung zu optimieren, steht er aktiv am vorderen Ende der Wertschöpfungskette. Damit lassen sich sehr vernünftige Renditen bei einer überschaubaren Projektlaufzeit generieren. Die geographische Diversifikation der Anlagestrategie ist breit, dabei wird ein Fokus auf Länder gelegt, in welchen die Deutsche Finance selbst präsent ist.



Das Photo zeigt das Zielobjekt des aktuellen Club-Deals "Boston IV" von Fund 21

Auch nach einer erfolgten Investition ist die Überwachung lückenlos: Neben einem Report alle 1 bis 3 Monate erfolgt regelmäßig ein Vor-Ort-Besuch.

Jede institutionelle Investmentstrategie muß, neben umfangreichen Quartalsberichten, einen durch eine der weltweit renommiertesten WP-Kanzleien testierten Jahresabschluß vorlegen.

Stärken | Exzellenter Marktzugang und professionelle Auswahlparameter, die eine Vielzahl von Beteiligungen an hochattraktiven institutionellen Investmentstrategien ermöglichen. Eine Vielzahl von Einzelinvestments wurde bereits mit hohen Rückflüssen veräußert. Laufende Investments verlaufen insgesamt sehr positiv. Die Deutsche Finance entwickelt erfolgreich eigene institutionelle Club-Deals in Form von Direktinvestments sowie institutionelle Investmentstrategien für institutionelle und private Investoren. Etablierte und über die Jahre kalibrierte Strategie.

Das Konzept

Das Fondskapital fließt weltweit in institutionelle Immobilien-Investitionsstrategien und -projekte in unterschiedlichen Reifegraden. Die Beteiligung erfolgt über institutionelle Investmentvehikel, die üblicherweise kapitalstarken Investoren mit wiederkehrendem Anlagebedarf vorbehalten sind und von der Deutschen Finance selbst oder von jeweils lokalen Marktführern verantwortet werden. Zudem ist eine Beteiligung an von der Deutschen Finance verantworteten institutionellen Club-Deals möglich.

Der Anleger erhält, unter dem Strich, damit den (in)direkten Zugang zu einer Investmentqualität, die sonst nur institutionellen Investoren vorbehalten war.

Die Deutsche Finance kann eine langjährige, sehr positive Historie qua Leistungsbilanz vorweisen. Nahezu alle getätigten Investitionen in institutionelle Investmentstrategien laufen positiv, was eine außergewöhnliche Qualität bei der Selektion darstellt. Der Fonds soll ein (erstes) Zielvolumen von € 35 Mio. erreichen. Die Fondslaufzeit beträgt geplante 6 Jahre ab Beginn der Beitrittsphase, eventuelle Rückflüsse während der Laufzeit werden reinvestiert oder als Reserve angelegt. Der Anleger erhält bevorrechtigt eine Verzinsung von 5% p.a. (IRR). Erst ab dieser Verzinsung

Die thematische Diversifikation ergibt sehr unterschiedliche Einnahmearten bei Haltezeiten, die von sehr kurz- bis mittelfristiger Dauer sein sollten. Dank der unterschiedlichen Liquiditätsströme und der sehr divergenten Marktnischen, die einander ergänzen, aber nicht korrelieren, entsteht damit ein sehr gutes Chancen-Risiken-Verhältnis.

Wie die Erfolge belegen, ist der Arbeitsansatz bei der Beobachtung des Marktes und der Auswahl der möglichen Investmentstrategien (und Projekte) sehr professionell. Die Auswahl der Investmentstrategien erfolgt über mehrere Stufen. Die Prüfparameter sind dabei sehr umfassend und akribisch. Für den Investmentfonds sollen am Ende des Auswahlprozesses, legt man die Vorgängerfonds zugrunde, 5 bis 10 institutionelle Investmentstrategien eine Kapitalzusage erhalten. Darunter sind eigene Investmentstrategien und institutionelle Club-Deals, bei welchen die Deutsche Finance federführend verantwortlich ist.

Die Prüfung möglicher institutioneller Investmentstrategien ist vorbildlich professionell und intensiv. So werden neben den wirtschaftlichen, juristischen und steuerrechtlichen Aspekten der institutionellen

Investmentstrategien vor allem die Partner auf Herz und Nieren geprüft. Der Erfolg jeglichen Investments hängt letztlich von der Qualität des jeweiligen Partners ab. Abhängig von der Zielregion können dabei auch spezialisierte Dienstleister vor Ort zum Einsatz kommen, um im Vorfeld Aussagen der Investmentpartner zu überprüfen. Vor einer Kapitalzusage prüft die Deutsche Finance in jedem Fall Projekte der institutionellen Investmentstrategien vor Ort; stets werden hier andere Marktteilnehmer, wie z.B. Berater oder Makler, vor Ort zu Preisvorstellungen und Marktentwicklungen befragt. Die Manager müssen Referenzen vorweisen: So erfolgen telefonische Nachfragen bei bestehenden und ehemaligen Investoren. Bei eigenen institutionellen Club-Deals werden mögliche attraktive Projekte über die bestehenden Netzwerke akquiriert und kurzfristig angebonden. Die möglichen Projekte müssen in jedem Fall, dank des aktiven Managementansatzes der Gruppe, ein sehr deutliches Wertsteigerungspotential vorweisen. Von der Planung bis zum Start benötigen derartige Projekte rund 2 bis 5 Monate.

(Rückzahlung der Einlage an den Anleger ohne Agio) ist der Initiator mit bis zu 15% (maximal 10% des Anlagenettovermögens) in Form einer Leistungsprämie am Gewinn beteiligt. Zusätzlich erhält die KVG eine Transaktionsgebühr beim Kauf (bis zu 2,44%) von Vermögensgegenständen.

Das aktuell sehr volatile Marktumfeld bietet etablierten Projektfinanziers exzellente Chancen, vor allem bei gleichzeitiger Investition in aufsteigende und reife Regionen, die unterschiedliche wirtschaftliche Entwicklungsstadien durchlaufen. Dank der globalen Ausrichtung, der Erfahrung des Asset Managers und der sehr breiten geplanten (auch thematischen) Diversifikation fällt das Chancen-Risiko-Profil überaus positiv aus.

Der Investitionsgrad liegt unverändert bei 82,44% (incl. Agio und Transaktionskosten). Die anfänglichen Weichkosten fallen mit 16,38% (incl. Agio) seit Jahren unverändert aus. Sie sind für einen überaus aktiv verwalteten Fonds angemessen. Die laufende Managementleistung der DF-Gruppe ist weit überdurch-

schnittlich hoch. Die Steuerung der Liquiditätsströme erfolgt nach exakten Vorgaben, die eine laufende Überwachung notwendig machen. Die laufenden Gebühren werden auf Basis des NAV erhoben. Gleichzeitig aber sorgt die Anlagestrategie für ein extrem positives Kosten-Nutzen-Verhältnis: Speziell die Initialkosten fallen ja nur einmal an, lassen sich aber bereits bei einem ersten Investitionslauf wieder erwirtschaften. Sollte es zu einer späteren Reinvestition kommen, würde der Investitionshebel weiter verstärkt. Unter dem Strich gleichen sich damit die laufenden Kosten von rund 3% p.a. üblichen laufenden Fondskosten an. Die hohen zu erwartenden Projektrenditen und die kurzen Einzelprojektlaufzeiten, zusammen mit einer gegebenenfalls möglichen Reinvestition, ergeben ein sehr positives Chancen-Risiko-Verhältnis. Die Deutsche Finance verdient für ihre professionelle Arbeit angemessenes Geld; im Gegenzug darf der Anleger eine mehr als überzeugende Rendite erwarten. Dies ist angesichts der galoppierenden Geldentwertung auch notwendig.

Das Fondsvermögen wird jährlich auf Basis testierter Bilanzen (ausnahmslos durch große renommierte WP-Gesellschaften) bewertet (Nettoanlagevermögen) und ausgewiesen. Die NAV-Ausweise der laufenden Fonds bezeugen die sehr gute Arbeit der Deutschen Finance, da die Werte sich bereits überwiegend nahe der 100%-Marke befinden.

Stärken | Erfahrener und im globalen Markt etablierter Partner mit einer ausgereiften Strategie. Lokale eigene Investmentplattformen in Europa und den USA. Nachrangige Erfolgsbeteiligung des Verwalters. Volatiles Marktumfeld sorgt für ausgeprägtes Renditepotential. Sehr breite (quantitativ und qualitativ) geplante Diversifikation. Co-Investoren-Strategie ermöglicht ein Viel-Augen-Prinzip in der Prüfung und der Verwaltung der Investitionsstrategien. Hohe Sicherheit durch testierte Bilanzen der großen WP-Gesellschaften und laufende Überwachung der Einzelprojekte. Eigene Club-Deals zum Optimieren des Portefeuilles.

Der Investor

Die niedrige Mindestanlagesumme spricht eine deutliche Sprache: Neben erfahrenen Anlegern sollen auch Kleinanleger und Investoren, die ihr eigenes Portefeuille breit diversifizieren wollen, die Chance erhalten, in die ausgezeichnete Anlagestrategie der Deutschen Finance zu investieren. Die Fondsstrategie ist vielfach erprobt und wurde über die Jahre weiter verfeinert. Heute, speziell vor dem aktuell sehr unruhigen Marktumfeld, bietet die Deutsche Finance einen attraktiven Zugang zu etablierten Partnern und hohen Erträgen bei einem sehr überzeugenden Chancen-Risiken-Verhältnis. Die geplante Fondslaufzeit dieses Basisinvestments fällt mit rund 6 Jahren angenehm kurz aus, mögliche Rückflüsse während der Laufzeit sollen, wenn möglich, reinvestiert werden.

Summa summarum

halte ich das Angebot „Investment Fund 22“ der Deutschen Finance Investment GmbH, München, für ausgezeichnet. Das überragende Chancen-Risiko-Verhältnis läßt das Konzept zu einem Basisinvestment für jedermann, der tatsächliches Renditepotential sucht, werden. In meinen Augen hat das vorliegende Angebot eine Bewertung mit „ausgezeichnet“ (1) verdient. ■

Zahlen und Fakten

Investitionsobjekt	DF Deutsche Finance Investment Fund 22 GmbH & Co. geschlossene InvKG
Investitionsfokus	Institutionelle Investmentstrategien, die weltweit in Immobilienprojekte investieren; Co-Investments und Direktinvestmentstrategien
Asset-Klassen	Gewerbe- (Büro-, Einzelhandels-, Hotel-, Industrie- und Logistikobjekte) sowie Wohnimmobilien
Steuerliche Struktur	Einnahmen aus Gewerbebetrieb
Mindestzeichnungssumme	€1.000 zzgl. 5% Agio
Geplante Laufzeit	bis 30.06.2029, bis zu 3 Jahre verlängerbar
Plazierungsfrist	bis spätestens 31.12.2024
Emissionsvolumen	geplant €35 Mio. zzgl. 5% Agio
Fremdkapital	nicht auf Fondsebene, auf Projektebene bis zu 150%
Ausschüttungen	2% Vorabergebnis während Beitrittsphase, anschließend 5% p.a. Vorzugsausschüttung an Anleger (nach Kapitalrückzahlung), dann 15% an KVG und 85% an Anleger, kumuliert 152%
Weichkosten	16,38% incl. Agio, laufend bis zu 3,55% p.a. des NIV
Investitionsquote	82,44% incl. Agio und Transaktionskosten
Liquiditätsreserve	anfänglich 1,24%, entspricht €433.370
Treuhänderin	DF Deutsche Finance Trust GmbH, München
Verwahrstelle	CaceisBankS.A., Germany Branch, München
Kapitalverwaltungsgesellschaft	DF Deutsche Finance Investment GmbH, München (KVG)
Alleinstellungsmerkmale	Etablierter Partner mit ausgereifter Strategie, die Anlegern den Zugang zum globalen Zielmarkt Immobilieninvestitionen eröffnet. Co-Investoren-Position zu institutionellen Investoren. Mögliche Beteiligung an von der Deutschen Finance verantworteten Club-Deals. Sehr positive Leistungshistorie bei über 2.600 Direktinvestment-Exits.