

## Pressemitteilung

### Experten erwarten Zuflüsse in die Assetklasse Real Estate Debt

- Rückzug der Banken eröffnet Immobilienkreditfonds Chancen
- Vor allem Whole-Loan-Strukturen im Fokus
- Renditen sind deutlich gestiegen im Vergleich zur Niedrigzinsphase
- Real Estate Debt wird regulatorisch vorteilhafter behandelt als Eigenkapitalinvestments

**Hamburg / Stuttgart, den 17. September 2024** – Im Segment Real Estate Private Debt gab es in den vergangenen beiden Jahren kaum Aktivität. Zu groß war die Unsicherheit am Immobilienmarkt. Spätestens 2025 wird es jedoch wieder mehr neue Immobilienkreditfonds geben und weiteres Geld von Institutionellen in die Assetklasse fließen. Bereits jetzt zeigen sich Zeichen der Belebung am Markt. Geändert haben sich die Strukturen: Mezzanine-Kapital spielt kaum noch eine Rolle, dagegen liegt nun der Fokus auf Whole-Loans. Die Renditen sind wieder deutlich höher als in der Niedrigzinsphase.

Dies sind die Kernergebnisse der heutigen Online-Pressekonferenz „**Real Estate Private Debt: Muss sich die Assetklasse nach der Zinswende neu erfinden?**“, an der **Uwe Janz**, Leiter Treasury & Private Debt bei der INTREAL, **Manuel Köppel**, Geschäftsführer der BF.capital, und **Pascal Scheeff**, Managing Director Institutional Sales bei der BF.capital, teilnahmen.

#### Rückzug der Banken bringt Chancen für Real Estate Private Debt

Uwe Janz von der INTREAL definiert zunächst den Begriff: „Private Debt ist die Bereitstellung von Fremdkapital durch Nicht-Banken und ohne Einbeziehung des Kapitalmarktes – daher private.“ Janz ist optimistisch für das Real-Estate-Private-Debt-Segment: „Der Rückzug der Banken hält an. Real Estate Private Debt kann die Lücke teilweise füllen. Dies ist einer der Gründe, weshalb wir 2024 steigende Mittelzuflüsse in das Segment erwarten. Auch Zahlen der INREV untermauern diese Erwartung: Im Rahmen der Investment Intentions Survey 2023 gaben fast 80 Prozent der Investoren an, ihre Real-Estate-Debt-Allokation ausbauen zu wollen. Damit war Debt innerhalb aller Immobilienanlagen das Segment, das laut INREV am stärksten wachsen wird.“

Janz erwartet eine deutliche Refinanzierungslücke bei auslaufenden gewerblichen Immobilienkrediten in den kommenden Jahren in Europa: „Die Kanzlei Macfarlanes beziffert das Volumen auslaufender gewerblicher Immobilienkredite auf 150 Mrd. Euro allein für 2025. Laut einer Studie von CBRE gelten davon knapp 40 Mrd. Euro als refinanzierungsgefährdet. Von 2024 bis 2027 ergibt sich laut Studie eine Refinanzierungslücke in Europa von 176 Mrd.

Euro. Dies stellt für alternative Kreditgeber – wozu Kreditfonds zählen – eine potenzielle Chance dar, institutionellen Kunden Restrukturierungslösungen anzubieten.“ Janz erwarten zudem bei den Banken eine Zunahme sogenannter Non Performing Loans (NPL).

### **Institutionelle haben wieder Spielräume**

Manuel Köppel von der BF.capital schätzt den Anteil von Real Estate Debt in deutschen institutionellen Portfolios auf etwa 1,0 Prozent. Bei den Real-Estate-Debt-Engagements hat es in den vergangenen zwei Jahren kaum Bewegung gegeben. Es kam allenfalls zu passiven Veränderungen – beispielsweise durch Rückführungen von Darlehen oder Abwertungen. Köppel weiter: „Aktuell beobachten wir, dass Institutionelle wieder mehr Spielräume haben. Sowohl Zinsen als auch Immobilienpreise haben sich stabilisiert, so dass wieder sicherer kalkuliert werden kann. Wir befinden uns derzeit im Fund Raising für unseren neuen Real Estate Debt Fund. Wir wollen einer der ersten sein, der nach der Krise wieder an den Markt kommt.“

### **Renditen von Real Estate Debt gestiegen**

Pascal Scheeff von BF.capital ergänzt: „Das Debt-Segment hat im Vergleich zur Zeit vor der Zinswende Veränderungen erlebt. Mezzanine-Strukturen spielen nur noch eine untergeordnete Rolle. Sowohl Investoren als auch Fondsanbieter stufen aktuell vor allem Whole-Loan-Strategien als attraktiv ein. Mezzanine wird aber perspektivisch zurückkommen, wenn der Markt sich weiter erholt hat.“

Welche Renditen sind derzeit mit Real Estate Debt möglich? Scheeff dazu: „Wie in allen Segmenten des Immobilienmarktes sind auch im Debt-Bereich die Renditen gestiegen. Mit Real Estate Debt sind aktuell 6,5 bis 8,5 Prozent Brutto-IRR (Internal Rate of Return) möglich.“

### **Real Estate Debt wird regulatorisch günstig behandelt**

Neben der Rendite, die höher ist als bei Eigenkapitalinvestments, bietet Real Estate Debt zudem regulatorische Vorteile. Scheeff dazu: „Die Regulierung der Versicherungen (Solvency) und die Regulierung der Banken (CRR 3) stellen für die Investoren im Vergleich zu Eigenkapitalfonds geringere Kapitalanforderungen. Das macht Real Estate Debt attraktiv, da die Investoren weniger von ihrem knappen Eigenkapital einsetzen müssen. Auch die Anlageverordnung, die für den Großteil der Institutionellen gilt, behandelt Real Estate Debt vorteilhaft. „Investments fallen nicht in die – oft schon volle – Immobilienquote, sondern in die AIQuote (Nr. 17).“

Wo und wie wird Real Estate Debt in der Praxis eingesetzt? „Das Kapital wird für Ankaufsfinanzierungen, Projektentwicklungen mit gesichertem, aber entwicklungsfähigem

Baurecht, Value-Add-Objekte, Umnutzungen, Refurbishments, Bridge-Finanzierungen oder zur Finanzierung von ESG-Optimierungen am Objekt verwendet. Mit anderen Worten: Sie finanzieren eher besondere Situationen und nicht die klassische langfristige Bestandsphase einer Immobilie“, so Scheeff.

### **Hinweis Bildrechte**

*Die Nutzung des übersandten Bildmaterials ist nur im Rahmen der Berichterstattung über die Unternehmen INTREAL und BF.capital gestattet. Bitte geben Sie folgende Quelle an: INTREAL (Uwe Janz) bzw. BF.capital (Manuel Köppel und Pascal Scheeff). Eine Bearbeitung darf nur im Rahmen einer normalen Bildbearbeitung erfolgen.*

### **Pressekontakt:**

c/o RUECKERCONSULT GmbH

Daniel Sohler

T +49 30 28 44 987 49

[sohler@rueckerconsult.de](mailto:sohler@rueckerconsult.de)

### **Über die BF.capital GmbH**

BF.capital ist ein Investmentmanager für institutionelle Investoren. Über individuelle Fondslösungen bietet BF.capital diesen bislang den Zugang zur Assetklasse Real Estate Debt. Seit Oktober 2023 ist die W&W Asset Management GmbH zu 35 Prozent an der BF.capital beteiligt. Perspektivisch wird das Assetklassenprofil auf weitere Bausteine des Private-Debt-Segments wie Infrastructure und Corporate Debt ausgeweitet.

Die bisherigen Fonds der BF.capital sind Real-Estate-Debt-Direct-Lending-Vehikel. Sie investieren in Whole-Loan- und Mezzanine-Darlehen, die überwiegend zur Begleitung von Wertschöpfungsphasen an der Immobilie eingesetzt werden. Der regionale Schwerpunkt liegt hierbei auf den deutschen A-Standorten (jeweils Metropolregionen).

### **Über INTREAL**

Als Service-KVG fokussiert sich die INTREAL ausschließlich auf die Auflage und Administration von regulierten Immobilienfonds für Dritte nach dem KAGB. Über die Plattform können alle Möglichkeiten einer Immobilien-KVG genutzt werden, ohne selbst eine gründen zu müssen. So können sowohl offene wie geschlossene Immobilienfonds bzw. Real Asset Fonds aufgelegt oder auch das Back-Office von KVGs an INTREAL ausgelagert

werden. Mit 528 Mitarbeitenden bietet die INTREAL-Gruppe langjähriges Immobilien-Know-how sowie detailliertes und hochprofessionelles Fondsadministrations-Wissen.

Über die Tochtergesellschaft INTREAL Luxembourg ist das Haus an Europas größtem Fondsstandort Luxemburg vertreten. Die INTREAL Luxembourg ist unabhängiger AIFM und Zentralverwalter für Luxemburger Immobilienfonds sowie weitere Real-Assetklassen wie Infrastruktur oder Private Debt für deutsche und internationale Kunden.

Ihre umfassende Fondserfahrung im Bereich der Real Assets stellt die INTREAL über ihre Tochtergesellschaften INTREAL Solutions und REAX Advisory im Rahmen einer Best-Practice-Beratung dem Markt zur Verfügung. Während die INTREAL Solutions Beratungsleistungen zum Thema IT erbringt, fungiert die REAX Advisory als Managementberatung und unterstützt dabei Prozesse und Strukturen effizienter zu gestalten, Kosten zu senken, Risiken zu managen oder ESG-Strategien zu entwickeln und umzusetzen.

INTREAL administriert 308 Fonds über eine Vielzahl von externen Fondspartnern mit einem Gesamt-Investitionsvolumen von rund 66,1 Mrd. Euro (alle Zahlenangaben: Stand Ende Q2/2024).