

Absolut|private

Private Market Investments
für institutionelle Investoren

03
2022

kommentar

Real Estate Debt:
Aus der Nische
in den Fokus

JAN VON GRAFFEN
BF.capital



Real Estate Debt: Aus der Nische in den Fokus

JAN VON GRAFFEN CIIA, MBA Geschäftsführer, BF.capital GmbH, Stuttgart

Die Asset-Klasse Real Estate Debt erlebt derzeit einen Boom. Dafür gibt es mehrere Gründe: Institutionelle Investoren suchen im Niedrigzinsumfeld händierend nach Rendite. Zudem ziehen sich die Banken – teilweise als Folge der Pandemie – aus dem Finanzierungsmarkt zurück. Während der LTV von Senior-Tranchen vor Corona in der Regel bis zu 60 % reichte, sank dieser seitdem auf eine Spanne von 50–55 %. Im Gegenzug steigt der Marktanteil der Kreditfonds. Experten schätzen das gesamte Volumen dieser Fonds auf rund 180 Mrd. Euro und erwarten ein starkes Wachstum in den kommenden Jahren.

Zwischen den institutionellen Investoren gibt es in Bezug auf Real Estate Debt große Unterschiede. Vor allem Pensionskassen und Versorgungswerke waren die ersten, die sich in der Asset-Klasse Real Estate Debt engagiert haben. Dies liegt im Wesentlichen daran, dass diese Investorengruppe aus regulatorischer Sicht freier in der Portfolioallokation ist. Das Gros der Versicherungen hat sich dagegen bis 2019 eher abwartend verhalten, dann erfolgte jedoch ein Umdenken. Heute ist bereits ein Großteil der Versicherungen in Real Estate Debt investiert. Auch aufseiten der Sparkassen und Volksbanken wächst das Interesse, einen Teil der Eigenanlagen (Depot-A) in Real Estate Debt zu investieren, da der Ertragsdruck bei den Instituten hoch ist. Allerdings sind die Banken zögerlich, da sie parallel auch als Senior-Finanzierer

aktiv sind und eine Inhouse-Konkurrenzsituation vermeiden wollen.

Welchen Herausforderungen müssen sich Investoren beim Aufbau eines Real Estate-Debt-Exposures stellen? Da spezielles Know-how notwendig ist, können nur wenige große Anleger direkt Kredite oder eines Schuldscheindarlehens vergeben. Daher geht der Trend zu Fondslösungen. In den vergangenen Jahren kamen neue spezialisierte Anbieter auf den Markt. Für die Investoren ist dies ein Vorteil, da sie so kein eigenes Know-how aufbauen müssen. Die Herausforderung besteht aktuell eher darin, den richtigen Fondsanbieter auszuwählen. Große Investoren gehen so weit, dass sie Asset Manager mit Individualmandaten beauftragen, weil sie auf diese Weise eine individuell angepasste Real-Estate-Debt-Strategie verfolgen können.

Trotz des Wachstums in der jüngeren Vergangenheit ist der Anteil von Real Estate Debt in den institutionellen Gesamtportfolios immer noch relativ gering, geschätzt auf durchschnittlich unter 1,0 % – wobei die Versorgungswerke höhere Anteile aufweisen. Versicherungen und Banken befinden sich dagegen in der Aufbauphase und haben niedrigere Quoten. Ein großer Vorteil von Real Estate Debt ist, dass

die Asset-Klasse nicht in die aufsichtsrechtliche Immobilienquote fällt. Die Quoten für Eigenkapitalinvestments in Immobilien sind nämlich häufig voll. Da viele Investoren aber weiter in Immobilien investieren wollen oder müssen, sind Fremdkapitalinvestments ein Ausweg.

Diese werden regulatorisch wie Fixed-Income-Produkte behandelt. Hier ist erstens noch Platz und zweitens bedeutet das, dass die Investoren weniger Eigenkapitalpuffer bilden müssen.

»Der Trend zu Fondslösungen geht mit der Herausforderung einher, den richtigen Fondsanbieter auszuwählen.«

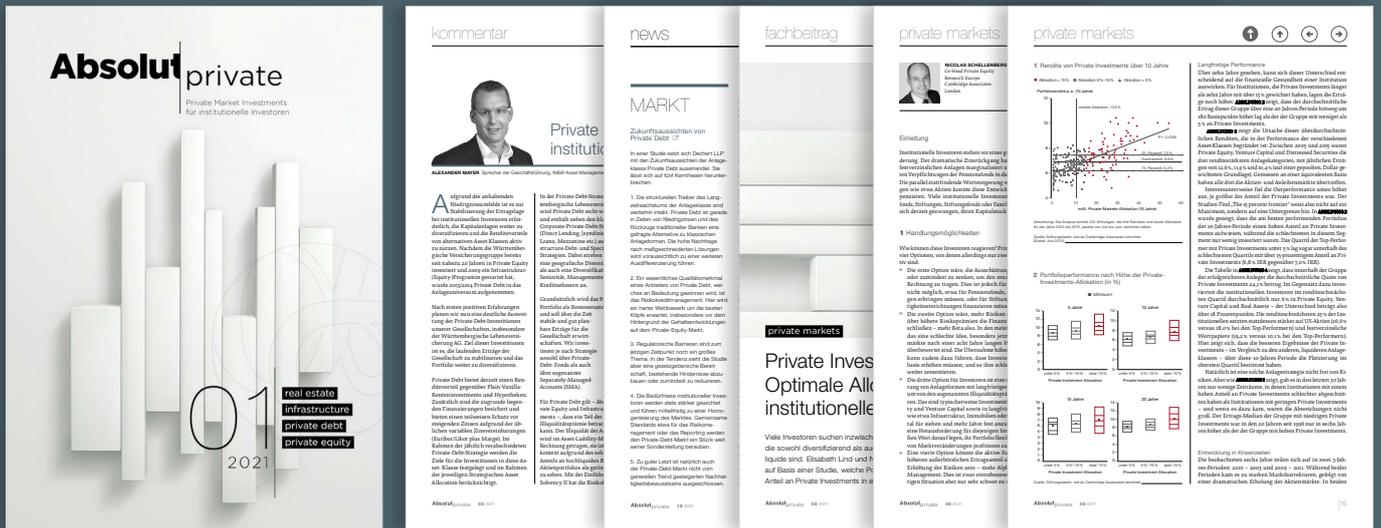
Ein Blick ins Ausland zeigt, wohin die Reise in den kommenden Jahren gehen könnte: Sowohl im UK als auch in den USA ist die Asset-Klasse Real Estate Debt seit Jahren etabliert. Dort ist der Marktanteil an nicht Bank-gebundenen Finanzierern zweieinhalb bzw. vier Mal so groß wie in Deutschland. Wenn die Entwicklung hierzulande auch nur teilweise aufholt – und derzeit sieht alles danach aus –, wird Real Estate Debt in den kommenden Jahren kräftig weiterwachsen.

Absolut private

Private Market Investments für institutionelle Investoren

Private Market Investments für institutionelle Investoren

redaktioneller Teil



Inhalt

- ➔ Kommentar
- ➔ News

➔ Fachbeitrag

Fachbeitrag eines renommierten Branchenexperten zu aktuellen Themen des Kapitalmarkts

Beispiel-
ausgabe
anfordern!*



www.absolut-research.de/registrierung-private

*Um die Beispielausgabe zu erhalten, registrieren Sie sich bitte auf unserer Online-Plattform.

Absolut research