

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE / IMMOBILIENFINANZIERUNG

## European Real Estate Debt Markets



BILDER: PICHETW/DEPOSITPHOTOS.COM

Real-Debt-Produkte erfreuen sich derzeit eines hohen Anlegerinteresses.

INVESTITIONEN IN «REAL ESTATE DEBT»-PRODUKTE KÖNNEN EINE ATTRAKTIVE ERGÄNZUNG IM ANLAGE-PORTFOLIO DARSTELLEN. DIES SPIEGELT SICH AUCH IN DER AKTUELLEN ENTWICKLUNG MIT SEHR STARK STEIGENDEN KAPITALZUSAGEN IN ZAHLREICHEN ANLAGEGEFÄSSEN WIDER. GLEICHWOHL IST DAS ANGEBOT VIELFÄLTIG UND EINE ZIELFÜHRENDE AUSWAHL DES PASSENDEN ANLAGE-PRODUKTS NOTWENDIG. FERNER STELLEN SICH FRAGEN DER REGULIERUNG, DER STRUKTURIERUNG UND DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNGEN DES MARKTES.

**MT/PD.** Seit einigen Jahren unterliegt die Vergabe von Darlehen durch Banken zunehmenden regulatorischen Auflagen unter anderem durch die Vorgaben einer risikoadjustierten Eigenkapitalhinterlegung, des Risk-Managements und der geschäftlichen Ausrichtung der Bank. In Summe führt dies zu steigenden Anforderungen und einer restriktiveren Vergabe von Darlehen. Folglich liegen alternative Finanzierungsmöglichkeiten respektive Finanzierungsprodukte nahe, zum Beispiel mit einem speziellen «Real Estate Debt»-Gefäss. Gleichwohl sind in diesem Zusammenhang zahlreiche Fragen zu beantworten, unter anderem, welche Möglichkeiten, Herausforderungen und Risiko-Return-Profile vorhanden sind. Ferner, welche

Auswirkungen das aktuelle Marktumfeld auf die Auswahl von Objekten hat und wo zukünftige Möglichkeiten liegen und welche Kriterien für die Auswahl einer erfolgreichen Investition wichtig sind. Nicht zuletzt auch danach, welche erfolgreichen Strategien, Produkte und Best Cases bekannt sind sowie welche «Lessons Learnt» abgeleitet werden können?

### Marktstruktur und Überblick

An dieser Stelle setzte das Webinar der RICS und der Hochschule Luzern an, zu dem Prof. Dr. Michael Trübstein MRICS, Präsident der RICS Schweiz und Studiengangleiter des MScRE an der HSLU, eingeladen hatten und das von ihm moderiert wurde. Im Rahmen des RICS/HS- >>>

## NACHRICHTEN

**IMPLENIA:  
NEUES JOINT VENTURE**

Die Implenia AG und die Deutsche Seereederei mit Sitz in Rostock gründen das Joint Venture Rubus Development GmbH. An der Gesellschaft mit Sitz in Hamburg sind die beiden Unternehmen zu je 50 Prozent beteiligt; Geschäftsführer sind Reimer Siegert seitens Implenia und Carsten Wilmsen von der Deutschen Seereederei

Die Deutsche Seereederei besitzt und betreibt über eine Tochtergesellschaft Hotels und Resorts. Die Rubus Development GmbH soll in den Tourismusmärkten Ost- und Nordsee sowie dem Alpenraum und Italien nachhaltige, standardisierte und industrialisierte Immobilienprodukte für den Bereich Green Hospitality entwickeln, teilt Implenia mit. Die Firma soll das Geschäftsmodell für Entwicklungen sowohl im Segment Neubau als auch Modernisierung stark ausweiten, heisst es weiter. Rubus Development verantwortet den Angaben zufolge bereits ein Portfolio von verschiedenen Entwicklungsprojekten in der DACH-Region. (ah)

>>> LU-Webinars präsentieren monatlich führende Vertreter der internationalen Immobilienwirtschaft die neuesten Erkenntnisse aus Forschung und Praxis.

In seinem Impulsvortrag stellte Trübestein anhand ausgewählter Kennzahlen die Strukturen und Entwicklung der Märkte dar. Zunächst ist der Themenbereich sehr umfangreich und vielfältig und reicht von «Performing Loans» über «Sup-Performing Loans» bis hin zu «Non-Performing Loans» mit besonderen Managementherausforderungen.

Gleichwohl ist ein Wachstum im Debt Bereich klar vorhanden: Gemäss einer INREV-Studie stieg das Anlagevolumen in globalen Real Estate Debt Gefässen 2019 auf über 35 Mrd. CHF – im Vergleich zum Jahr 2017 eine Steigerung von über 250 Prozent.

In Zeiten sinkender Renditen weisen Fremdkapitalprodukte eine hohe Attraktivität auf: Produkte mit einer Senior Loan Strategie zielen auf einen durchschnittlichen IRR in Höhe von 6,8 Prozent ab, risikoreichere Nachrangdarlehen auf einen durchschnittlichen IRR von 10,3 Prozent. Im Rahmen der Covid-19-Krise hat sich bei Banken in Europa die beste-



Zoltan Szelyes

hende Tendenz der restriktiven Kreditvergabe fortgesetzt: Banken sind bei der Darlehensvergabe weiter zurückhaltend, fokussieren sich auf bestehende Engagements, reduzieren RePo-Linien, das heisst, sie sind mit sinkenden Renditen konfrontiert und die Kapitalgenehmigungen werden verlangsamt. Dies könnte eine mögliche Opportunität für «Real Estate Debt»-Produkte sein.

## Erfolgsfaktoren

Das Angebot an passenden Opportunitäten ist vielfältig und die Bedeutung von Lessons Learnt für >>>

ANZEIGE

Lucerne University of  
Applied Sciences and Arts

**HOCHSCHULE  
LUZERN**

Wirtschaft  
Institut für Finanzdienstleistungen Zug  
IFZ  
FH Zentralschweiz

Master/Certificate of Advanced Studies**CAS Real Estate Asset Management**

Start Lehrgang: 27. Januar 2022

**MAS Immobilienmanagement****CAS Real Estate Investment Management**

Start Lehrgänge: 24. August 2022

**CAS Real Estate Development**

Start Lehrgang: 1. September 2022

Info-Anlässe: 3. und 23. November 2021

[www.hslu.ch/immobilien](http://www.hslu.ch/immobilien), T +41 41 757 67 67, [ifz@hslu.ch](mailto:ifz@hslu.ch)



**AACSB**  
ACCREDITED



Pablo Calvillo



Paul House



George Cotterell

>>> Anlageprodukte gross. An dieser Stelle knüpften die Impulsvorträge von ARA Venn an – ARA verwaltet Immobilienanlagen in Höhe von über 100 Mrd. Euro und gilt als ausgewiesener Spezialist im Bereich Debt Produkte. Paul House, Managing Partner, George Cotterell, Managing Director, und Pablo Calvillo, Head of Iberia bei ARA Venn beleuchteten Investmentmöglichkeiten und Auswahlkriterien in Europa. Demnach steigt bei steigendem Ausfallrisiko des Darlehens die Bedeutung des Managements deutlich an. Ferner ist erkennbar, dass Investoren in derartige Produkte Länder mit einem hohen Rechtsdurchsetzungsrisiko meiden. In Summe sind Vertrauen und Fachwissen der Anbieter entscheidende Kriterien.

### Investorensichtweise und Investorenbedürfnisse

Dieses Thema wurde von Zoltan Szelyes, CEO, Macro Real Estate AG, weiter ausgeführt. Die Rahmenbedingungen für Investoren und Investitionen in Debt Produkte basierend auf regulatorischen Rahmenbedingungen sowie makroökonomischen Einflussfaktoren und der Lage auf den Finanzmärkten. Am Beispiel eines Schweizer Family Offices wurde

aufgezeigt, wie Real Estate Debt Investments eine sinnvolle Ergänzung zum direkten Schweizer Immobilienexposure und zum indirekten internationalen Immobilienexposure darstellen. Hierbei ist jedoch klar die «Hausansicht» des Investors für die Strategie entscheidend.

In diesem konkreten Zusammenhang werden Debt-Investments als «Immobilien» betrachtet. Ein Engagement in Debt Produkte ermöglicht die Nutzung von drei der vier Quadranten in die Vermögensallokation mit einem höheren Risikoprofil als konservativere Wettbewerber. Eine klare Vermeidung von «Crowd Trade Areas» ist zielführend sowie ein klares Verständnis dafür, wie ein aktives Management Risiken reduzieren kann. Abschliessend ist eine zielführende Kombination von direkten und indirekten Real Estate-Schuldeneingagements für das Portfolio sicherlich in Erwägung zu ziehen. •

### Weitere Webinars der RICS / HSLU

Die RICS und die HSLU laden zu den weiteren Webinaren ein:

- 6. Oktober 2021 ab 13 Uhr: «Real Estate Investments based on Demographic Changes and Analyses» mit Marie Seiler MRICS, Swiss Life, Andreas Binkert,

Nüesch Development, und Hendrik Budliger, Demografik.

- 3. November 2021 ab 13 Uhr: «Tokenization in the Real Estate Industry» mit Catrina Luchsinger Gaehwiler, MLL, Begga Sigurdardottir, PWC, und Stephan Rind, Brickmark
- 11. November ab 13 Uhr: «Sustainability and Results of SSREI Analyses»
- 1. Dezember ab 13 Uhr: «International Real Estate Markets: Review and Outlook»



BILD: PD

### Der Autor:

Prof. Dr. Michael Trübestein MRICS, Studiengangleiter des MScRE und Präsident der RICS Schweiz