

10-26

PB3C News (11. KW)

XXVI. Jahrgang, Erscheinungstag: 09.03.2026

KOMMENTAR

Private Real Estate Debt gewinnt an Bedeutung



Malte Andes

HanseMerkur Grundvermögen

Chancen für strategische Engagements – Investoren schätzen zusätzliche Handlungsspielräume ergänzend zur klassischen Bankfinanzierung

In der Immobilienfinanzierung lässt sich aktuell beobachten, wie Banken ihre Kreditvergabepraxis anpassen. Hintergrund sind die überarbeitete CRD (Capital Requirements Directive) und die CRR (Capital Requirements Regulation). Die Bankenaufsicht strafft die Zügel sowohl im Hinblick auf Risikogewichtung als auch bei den Kapitalanforderungen weiter. Aus der Perspektive der Kreditinstitute sind die Gefahren am Immobilienmarkt noch nicht gebannt. Marktteilnehmer berichten, dass Banken die steigenden Eigenkapitalkosten an die Kunden mit einem Margenaufschlag weitergeben oder höhere Anforderungen an die Stellung von Sicherheiten vorgeben.

Gleichzeitig stellt eine erhebliche Refinanzierungswelle den Markt vor Herausforderungen. Schätzungen zufolge wurden zwischen 2019 und 2022 gewerbliche Immobilienkredite in Höhe von rund 228 Mrd. Euro aufgenommen, von denen ein Großteil in den drei Jahren bis 2027 zur Refinanzierung ansteht. Gesunkene Bewertungen und höhere Zinskosten führen dazu, dass ein Teil dieser Finanzierungen nicht mehr bankenseitig verlängert werden kann.

Die Veränderungen fallen in eine Marktphase, in der die Preisvorstellungen zwischen potenziellen Käufern und Verkäufern immer noch auseinanderklaffen. Allerdings gibt es Anzeichen für eine Stabilisierung, die auf eine schrittweise Rückkehr zu einem geregelten Marktgeschehen hindeuten. Was jedoch weiterhin fehlt, ist die für ein dauerhaft verlässliches Preisgefüge notwendige Kontinuität – ein Befund, der sich auch in der Marktpraxis widerspiegelt. Typisch für die aktuelle Marktphase ist vielmehr, dass Finanzierungsthemen der Auslöser für einen Großteil der Transaktionen sind, gefolgt von Joint-Venture-Situationen. Mit Private Real Estate Debt hat sich ein Finanzierungsinstrument etabliert, das in dem aktuellen Marktumfeld weiter an Bedeutung gewinnen dürfte. Real Estate Debt Funds können insbesondere dort ansetzen, wo Banken aufgrund gestiegener regulatorischer Anforderungen und höherer Risikogewichte ihr Engagement zurückfahren oder nicht mehr ausweiten. Für Investoren bieten diese Strukturen zugleich risikoadjustierte Renditen, da sie in Marktphasen mit eingeschränkter Kreditvergabe gezielt Kapital bereitstellen.

Große institutionelle Investoren wie beispielsweise Versicherer engagieren sich bereits seit Langem im Bereich des Private Debt. Sie haben Erfahrung mit der Assetklasse, nachdem die Finanzaufsicht aus regulatorischer Sicht den Weg für diese Produktkategorie in Deutschland vor zehn Jahren geebnet hat.

Aber auch andere institutionelle Investoren, darunter Stiftungen oder Family Offices, überdenken ihre Investmentstrategien. Wir sehen, dass sie das Gespräch suchen und zunehmend auch Private Real Estate Debt in ihren Portfolien berücksichtigen. Das zeigt übrigens auch eine aktuelle Umfrage von Preqin unter institutionellen Anlegern in der DACH-Region (Deutschland, Österreich, Schweiz) . Mit einem Plus von 58 % auf Sicht der kommenden zwölf Monate wollen sie ihr Engagement am stärksten in Private Debt ausbauen.

Stärkere Ausdifferenzierung

In der aktuellen Marktphase ist eine zunehmende Ausdifferenzierung der Teilmärkte zu beobachten, insbesondere im Segment der Gewerbeimmobilien. Während in peripheren Lagen teils zweistellige Leerstandsquoten auftreten, zeigen sich zentrale Top-Lagen bislang weitgehend stabil. Aktuelle Vermietungsabschlüsse und Marktbeobachtungen deuten vielmehr darauf hin, dass das Angebot an modernen, nachfragegerechten Flächen in diesen Lagen weiter knapp bleiben dürfte.

Das gilt insbesondere für Deutschlands Top-7-Metropolen. In diesen Städten steigen die Spitzenmieten trotz insgesamt höherer Leerstände weiter, was darauf hindeutet, dass Nachfrage und Angebot qualitativ nicht deckungsgleich sind. In München ist die Spitzenmiete für sofort verfügbare Flächen in sehr guten Innenstadtlagen beispielsweise

nach Angaben von JLL binnen eines Jahres um mehr als fünf Euro gestiegen und hat mittlerweile die Schwelle von 60 Euro pro Quadratmeter erreicht.

Nach mehreren Quartalen, die von einer ausgeprägten Transaktionszurückhaltung geprägt waren, deutet sich damit eine schrittweise Rückkehr zu einem stetigen Marktgeschehen an. Im Finanzierungskontext dürften Real Estate Debt Fonds diese Entwicklung unterstützen, indem sie ergänzend zur klassischen Bankfinanzierung zusätzliche Handlungsspielräume eröffnen.

Finanzierbar bleiben in der aktuellen Marktphase vor allem jene Immobilien, deren hohe Qualität auch langfristig trägt. Dies gilt gleichermaßen für Büro- wie für Wohnimmobilien. Objekte in zentralen Lagen, mit zeitgemäßer Gebäudestruktur, nachhaltigem Konzept und nachvollziehbaren Mietannahmen erhalten auch unter den derzeitigen Rahmenbedingungen Zugang zu Kapital. Der Anteil klassischer Bankfinanzierungen dürfte in der aktuellen Marktphase allerdings weiter rückläufig tendieren, während komplementäre Private-Debt-Strukturen oder konsortiale Lösungen weiter an Relevanz gewinnen.

Dieser Artikel erschien am 06.06.2026 in der Börsen-Zeitung.

Haben Sie Anmerkungen oder Fragen? Dann schreiben Sie an die Leiter unserer Redaktion [Jan Döhler](#) und [Kai Gutacker](#).

LIVE von der MIPIM | Webinar am 11. März 2026 | 12:00–13:00 Uhr



SCHICK IMMOBILIEN

In unserem Webinar teilen wir unsere Eindrücke direkt von der MIPIM, der wichtigsten internationalen Veranstaltung der Immobilienbranche im Frühjahr. In diesem Jahr werden mehr als 20.000 Teilnehmer aus rund 90 Ländern erwartet. Wir ordnen ein, was die aktuellen Entwicklungen für den deutschen Investmentmarkt bedeuten.

Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Viel Gesprächsstoff auf der MIPIM, aber auch hier in Frankfurt



Dr. Jan Linsin
CBRE

Nächste Woche blickt die europäische Immobilienbranche wieder nach Cannes. Auf der MIPIM wird diskutiert, genetzt, nach vorne geschaut. Ich bleibe wieder daheim, lasse mir die Gelegenheit aber nicht nehmen, auch mitzudiskutieren.

Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Handelsimmobilienpanel: Investoren sind bereit. Die Branche muss es auch sein



Lars Jähnichen
IPH Handelsimmobilien

Das Interesse von Investoren an Handelsimmobilien, insbesondere an Shopping Centern, nimmt wieder spürbar zu. Diese Beobachtung hat sich bei unserer Veranstaltungsreihe „Transformation von Handelsimmobilien“ am Dienstag in Frankfurt auf und abseits der Bühne bestätigt.

Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Neues Wohnprojekt im Ludwig Hoffmann Quartier



Marcus Buder
Berliner Sparkasse

Ich freue mich sehr, dass wir als Berliner Sparkasse das neue Wohnprojekt von Bonava im Ludwig Hoffmann Quartier in Berlin-Buch begleiten dürfen. Mit der vereinbarten Projektfinanzierung zwischen Bonava und der Berliner Sparkasse legen wir gemeinsam den Grundstein für 266 neue Wohnungen in der Hauptstadt und leisten damit einen konkreten Beitrag zur Schaffung von Wohnraum in Berlin.

Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Gold oder Immobilie? Liquidität oder Substanz? Sicherheit oder Rendite?



Jürgen Franz Kelber
Lübke Kelber AG

Ich kann diese Gegenüberstellung nicht mehr lesen. Sie ist zu kurz gedacht. Deswegen fand ich den Begriff „Betongold“ auch schon immer irreführend. Gold ist für mich der klassische Krisenanker. Es ist hochliquide, weltweit handelbar und unabhängig von regulatorischen Eingriffen, Mietern oder Finanzierungskosten.

Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

A European healthcare strategy as a resilient response to a changing world



Thomas Kotyrba
BNP Paribas REIM

Whilst the property sector as a whole currently faces competition on returns compared to fixed income, selected segments stand out for their stable earnings, low volatility and competitive yields.

Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

„In Deutschland und der Schweiz verbessert sich das zyklische Momentum seit Jahresbeginn deutlich“ ...

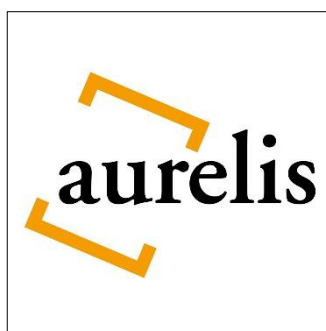


Swiss Life Asset Managers Deutschland

... so Chefökonom Marc Brütisch. In unseren März 2026 Perspektiven analysieren unsere Research-Experten die neuesten Konjunkturtrends und Entwicklungen an den Finanzmärkten. Wir haben außerdem einen Flash Comment zum Iran-Krieg ergänzt.

Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Der Kohlenhof wächst weiter



Aurelis Real Estate

Unsere Mieterin die Deutsche Bahn wird den Neubau künftig als Single Tenant für mehrere Tochtergesellschaften nutzen. Die Fertigstellung und Übergabe ist für Ende 2027 geplant.

Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Fonds im Visier: Wie der Lebensmitteleinzelhandel vom Strukturwandel profitiert



Habona Invest

Während andere Handelsformate noch im „Tal der Tränen“ stecken, zeigt der stationäre Lebensmitteleinzelhandel, was strukturelle Stärke bedeutet: stabile Umsätze, steigende Flächenproduktivität und kaum Substitution durch E-Commerce. Wachstum – nicht trotz, sondern wegen des Wandels.

Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Die Anfänge einer Entwicklungskompetenz mit Weitblick



ROSA-ALSCHER Group

Zum Auftakt unserer Serie werfen wir einen Blick auf drei Highlights, die den Grundstein für unseren heutigen Track Record gelegt haben. Die 2003 realisierte Wappenhalle am ehemaligen Flughafen München-Riem steht exemplarisch für den sensiblen Umgang mit denkmalgeschütztem Bestand.

Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Im SEGRO Park Dortmund entsteht ein neues, zukunftsorientiertes Logistikzentrum für Amazon



SEGRO

Ein starkes Signal für Qualität, Nachhaltigkeit und partnerschaftliche Zusammenarbeit. 6.400 m² Mietfläche; Vorvermietung Ende 2025 unterzeichnet; Fertigstellung avisiert für Mitte 2027
Das regionale Logistikzentrum wird Amazons Wachstum in Deutschland unterstützen.

Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

B3C News:

Verantwortlich: Holger Friedrichs. Die Richtigkeit der Darstellung von Fakten in Presseartikeln wird nicht geprüft. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des jeweiligen Autors und nicht die Meinung der Herausgeber wieder.

Copyright der PB3C News der Woche: PB3C GmbH, Tauentzienstraße 16, 10789 Berlin. Kopien oder Weitergabe als E-Mail ohne vertragliche Vereinbarung mit der PB3C GmbH verstoßen gegen das Urheberrecht.

Über die PB3C GmbH: Die PB3C GmbH ist seit dem Jahr 2000 das führende Beratungsunternehmen in Deutschland für die Positionierung und Kommunikation von Immobilien- und Fondsunternehmen. Sie berät nationale und internationale Kunden in den Bereichen strategische Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Kapitalmarktkommunikation und Positionierung. Zu den weiteren Tätigkeitsfeldern zählen die Erstellung von Leistungsbilanzen und Geschäftsberichten, Studien und Researchdokumenten sowie die Konzeption und Texterstellung von Kundenzeitungen, Newslettern, Internetauftritten und Broschüren, des Weiteren die politische Beratung und Unterstützung im Investor-Relations-Bereich. Ausführliche Informationen über das Leistungsspektrum und Referenzen von Kunden der PB3C GmbH finden Sie unter www.pb3c.com oder können Sie unter info@pb3c.com anfordern.