

Aukera Real Estate AG
Goethestraße 89
45130 Essen
www.aukera.ag

Essen, 29.01.2026

Aukera refinanziert niederländisches Value-add-Portfolio aus 22 Wohn- und Geschäftshäusern

- **14,6 Mio. EUR Senior-Loan zur Bestandsfinanzierung eines granularen Mischportfolios mit Schwerpunkten in Breda und Utrecht**
- **Hoher Wohnanteil (58 %) und attraktives Mietsteigerungspotenzial durch Renovierungen**
- **Kreditnehmer ist ein erfahrenes niederländisches Family Office mit 330 Mio. EUR großem Immobilienvermögen**

Der inhabergeführte Investmentmanager Aukera Real Estate AG mit Sitz in Essen hat eine weitere Finanzierung für seinen Aukera Real Estate Debt Fund I erfolgreich abgeschlossen. Der als Luxemburger RAIF strukturierte Fonds stellt eine erstrangig besicherte Senior-Finanzierung über 14,6 Mio. EUR bereit. Der Whole Loan dient der Refinanzierung eines diversifizierten Portfolios aus 22 Wohn- und Geschäftshäusern an mehreren Standorten in den Niederlanden, insbesondere in Breda, einer knapp 190.000 Einwohner zählenden Stadt im Südwesten der Niederlande, und Utrecht. Darlehensnehmer ist ein lokal stark vernetztes Family Office, das seit mehr als 20 Jahren erfolgreich in den Bereichen innerstädtische Wohn- und Einzelhandelsimmobilien sowie Wohnraumkonversionen aktiv ist.

Portfolio mit attraktivem Mietermix und großem Wertsteigerungspotenzial

Das Portfolio umfasst 22 Objekte mit einem Nutzungsmix aus Wohnen (58 %) sowie Einzelhandel und Gastronomie (42 %). Die Wohnungen weisen eine durchschnittliche Fläche von 37 m² auf und bedienen damit eine besonders nachfragestarke Zielgruppe – Studenten, Singles und Berufseinsteiger. Die kleinteilig strukturierten Einzelhandelsflächen ($\varnothing 112 \text{ m}^2$) sind typisch für begehrte innerstädtische Lagen und eignen sich ideal für lokale Anbieter wie Bäckereien, Boutiquen, Juweliere oder gastronomische Konzepte.

Aktuell erzielt das Portfolio bei einem Vermietungsstand von 63 % rund 1,2 Mio. EUR Nettokaltmiete p.a.. Nach Abschluss der laufenden Renovierungen erwartet der Eigentümer eine deutliche Steigerung. Der unabhängige Gutachter sieht konkret bei Vollauslastung der Objekte ein Mietpotenzial von 1,72 Mio. EUR p.a.. Das entspricht einem Zuwachs von gut 43 %. Diese Zahlen unterstreichen das ausgeprägte Value-Add-Profil des Investments.

Erfahrener Eigentümer und solide Finanzierungsstruktur

Das engagierte Family Office verfügt über ein Immobilienportfolio im Volumen von rund 330 Mio. EUR. Die Objekte des refinanzierten Portfolios gelten aufgrund ihrer Kleinteiligkeit als besonders marktgängig. Die Finanzierung dient der langfristigen

Bestandsstrategie des Eigentümers und weist einen sehr moderaten Loan-to-Value (LTV) von rund 68 % auf. „Mit dieser Finanzierung unterstützen wir ein qualitativ starkes, kleinteilig diversifiziertes Portfolio aus Immobilien an etablierten niederländischen Standorten“, sagt Lars Armgart, Chief Executive Officer von Aukera. „Die Kombination aus Wohnanteil, klaren Wertsteigerungspotenzialen und der lokalen Expertise des Family Offices schafft ein äußerst attraktives Risiko-Ertrags-Profil – genau die Art von Investment, die wir für unseren Debt-Fonds suchen.“

Wachsender Markt für alternative Finanzierungen bestätigt Fondsstrategie

Der Aukera Real Estate Debt Fund I vergibt ausschließlich erstrangig besicherte Whole Loans mit einem Beleihungsauslauf bis zu 75 %. Das Investmentmanagement strebt IRR-Renditen von 6 bis 7,5 % p.a. an. Die aktuelle Portfoliotransaktion ist die zweite Finanzierung für den noch jungen Fonds. In Summe sind nunmehr 29,6 Mio. EUR der Eigenkapitalzusagen in Höhe von 50 Mio. EUR investiert.

Aukera beobachtet auf dem Markt eine anhaltend starke Nachfrage nach alternativen Finanzierungen. Das dürfte ganz wesentlich darin begründet liegen, dass viele Banken insbesondere aufgrund strengerer Regulierung weiterhin zurückhaltend agieren. Armgart: „Ich erwarte, dass wir in den Niederlanden, potenziell aber auch in Deutschland und Österreich einen stabilen Deal Flow sehen werden – insbesondere bei Wohn- und Mixed-Use-Portfolios. Das Umfeld bleibt herausfordernd, eröffnet aber genau denjenigen Fonds, die ihre Risiken klar und diszipliniert steuern, attraktive Chancen.“

Aukera wurde bei der Transaktion von Voorhorst Van Waegeningh Advocaten und DLA Piper Luxembourg rechtlich beraten.

Aukera Real Estate AG

Die Aukera Real Estate AG ist eine unabhängige und inhabergeführte Investment-Boutique mit Sitz in Essen. Das Aukera-Investment-Team hat im Sommer 2020 seinen ersten Luxemburger Fonds in der Rechtsform eines S.C.A. SICAV-RAIF aufgelegt, im Juli 2021 kam ein zweiter Fonds hinzu, Mitte 2025 dann der Poolfonds Aukera Real Estate Debt Fund I. Insgesamt hat Aukera bislang Commitments in Höhe von rund 1,6 Mrd. EUR erhalten. Das Aukera-Leistungsspektrum umfasst maßgeschneiderte Finanzierungslösungen für Darlehensnehmer und die Strukturierung geeigneter Investmentprodukte für institutionelle Investoren. Der Investitionsfokus liegt auf erstrangig besicherten Immobilienkrediten in Europa.

Pressekontakt

Andreas Menke

Telefon: +4915116150269

E-Mail: andreas@menkecommunications.com