

Pressemitteilung

Nur wenig Potenzial für Kreditfonds in Deutschland

FAP: 90 Prozent der paneuropäischen Kreditfonds haben Bedingungen, die schlichtweg nicht auf den heimischen Markt passen.

Berlin, 11. Januar 2016. Internationale Kreditfonds haben nach Angaben von Flatow AdvisoryPartners (FAP), dem führenden unabhängigen Beratungsunternehmen für die Beschaffung und Strukturierung von Immobilienfinanzierungen in Deutschland, nur sehr wenig Potenzial im heimischen Markt. Nach jüngsten Angaben von Scope Ratings befinden sich derzeit europaweit 53 Kreditfonds in Emission. Das Zielkapital der Fonds summiert sich danach auf 33,8 Mrd. Euro.

Die Bafin hatte im letzten Jahr die regulatorischen Rahmenbedingungen für Kreditfonds in Deutschland gelockert und so das Interesse an diesem Finanzierungsinstrument verstärkt. „Die Wahrheit ist jedoch, dass 90 Prozent der paneuropäisch konzipierten Kreditfonds Bedingungen haben, die schlichtweg nicht auf den deutschen Markt passen“, sagt FAP-Chef Curth-C. Flatow.

Die Gründe dafür sind vielfältig. Entweder, so Flatow, fokussieren sich die Kreditfonds nur auf erstrangige Tranchen und sind somit von vornherein zu teuer im Vergleich zur klassischen Banken- bzw. Pfandbrief-Finanzierung. Hier kommen die Fonds nur ins Spiel, wenn die zu finanzierenden Assets schlicht „unbankable“ sind. Oder die Junior-Tranchen der internationalen Fonds erfordern mindestens 15 bis 25 Mio. Euro Volumen pro Deal bis maximal 80 bis 85 Prozent LTV. Demnach müsste ein Deal schon mindestens 100 Mio. Euro Finanzierungsvolumen erreichen. Die Masse der Einzeldeals liegt sehr deutlich unter dieser Größenordnung, daher wird es nicht genügend Deal Flow geben.

Auch beim Pricing für Junior-Tranchen sind viele internationale Anbieter mit Verzinsungserwartungen von mindestens 10 bis 12 Prozent IRR Internal Rate of Return ebenfalls zu teuer. In Deutschland ist Junior Kapital schon ab 6 bis 9 Prozent IRR erhältlich. „Deswegen haben wir bisher auch kaum Deals von ausländischen Kreditfonds in Deutschland gesehen“, erläutert Flatow.

„Diese können in Märkten wie den Niederlanden, UK und Spanien reüssieren, da dort der Finanzierungsmarkt bei weitem nicht so ausgereift ist, wie in Deutschland.“

Laut Flatow spielt neben der absoluten Größe des Marktes der Zugang zu den größeren Deals die entscheidende Rolle. „Nach unserer Beobachtung liegt hier für die Kreditfonds als Neueinsteiger in den deutschen Markt die größte Hürde. Insofern erwarten wir zwar keinen Boom, aber immerhin mehr gemeinsame Finanzierungen von Alternativen Finanzierern und Banken als in der Vergangenheit – und haben dies auch im letzten Jahr bereits mehrere Male arrangiert: Senior-Kapital durch die Bank, Nachrang-Tranche durch Mezzanine.“ Eine weitere Chance läge in der Bereitstellung von so genannten „Whole Loan“ Finanzierungen, bei welchen der Kreditfonds eine hochauslaufende Kapitaltranche bereitstellt und somit Senior und Junior Tranche aus einer Hand gegeben werden. Dies vereinfacht vielfach auch die Abwicklung und Dokumentation, so Flatow abschließend.

Über Flatow AdvisoryPartners (FAP)

Die Flatow AdvisoryPartners GmbH (FAP) ist das führende unabhängige Beratungsunternehmen für die Beschaffung und Strukturierung von Kapital für Immobilieninvestments und Projektentwicklungen in Deutschland. Die Leistungen der One-Stop-Agency sichern die Gesamtfinanzierung aus Fremdkapital und ggf. eigenkapitalersetzenden Mitteln. Dies u.a. bei Transaktionen und Projekten, weshalb sie von Käufern, Verkäufern, Kapitalgebern, Kapitalsuchenden und Maklern in Anspruch genommen werden. FAP mit Hauptsitz in Berlin wurde 2005 von Curth-C. Flatow gegründet, der das Haus als geschäftsführender Gesellschafter zusammen mit Jörg Scheidler als Geschäftsführer leitet. Als Kooperationspartner sind u.a. Savills, BNP sowie Engel & Völkers zu nennen.

www.fap-finance.com

Kontakt

Curth-C. Flatow
Managing Partner
Flatow AdvisoryPartners GmbH
Marburger Str. 17
10789 Berlin
Tel.: +49 30 8441594-90

Pressekontakt

Tobias Frank
Ummen Communications GmbH
Tel.: +49 30 46006-142
Mail: pr@fap-finance.com