

Pressemitteilung

FAP Kapitalmarkt Kommentar

Noch sind die Bedingungen an den Immobilien-Finanzierungsmärkten ideal

Von Curth-C. Flatow

Wir leben in turbulenten Zeiten. Ob weltwirtschaftlicher Abschwung, Brexit, Syrien und die Flüchtlingskrise – gefühlt türmen sich allerorts Risiken auf, die nur noch schwer zu überschauen sind. Die Kapitalmärkte sind entsprechend nervös. Schauen wir uns die offiziellen Indikatoren wie den Ifo-Geschäftsklima-Index oder den Immobilienkonjunktur-Index an, so sind die Vorzeichen negativ.

Die Situation wird durch die so genannte self-fulfilling prophecy noch verschärft. Neben den realen Risiken reicht an den Finanzmärkten oft schon ein Gerücht, um im nächsten Crash zu versinken. Psychologie ist bekanntermaßen auch hier ein beeinflussender Faktor. Daher wird momentan alles dafür getan, die Märkte so weit wie möglich zu stabilisieren.

Dazu gehört auch, dass die Regierungen rund um die Welt versuchen, ihren jeweiligen Volkswirtschaften eine sichere Position im globalen Wettbewerb zu verschaffen. Mit günstigem Geld und Abwertungen der Währung fördern die Notenbanken die Konjunktur.

Schon deshalb glauben wir, dass das Zinsniveau noch einige Zeit sehr niedrig bleiben wird. Noch ist die Spirale des geldpolitischen Irrsinns nicht durchbrochen – auch wenn die Fed einen ersten Schritt dazu unternommen hat.

Die Assetklasse des gewerblichen Immobilien-Investments wird davon weiter profitieren. Die Renditen sind aufgrund der hohen Nachfrage zwar weiter gesunken. Dennoch bleiben die Ausgangsbedingungen ideal. Denn erstens locken hier im Gegensatz zu anderen Anlageklassen überhaupt attraktive Renditen, und zweitens sind die Finanzierungszinsen vom Trend her sogar noch weiter gesunken.

Auch die Refinanzierungskosten der Banken sind auf einem bemerkenswert niedrigen Niveau angekommen. So hat die Berlin Hyp den ersten Pfandbrief mit negativer Rendite emittiert. Der Bond über 500 Mio. Euro hat eine Laufzeit von drei Jahren und ist mit einem Kupon von 0% ausgestattet. Er weist eine Emissionsrendite von -0,162 % auf. Laut Berlin Hyp waren Banken mit 53% die stärkste Investorengruppe. FAP rechnet damit, dass dies kein Einzelfall bleiben wird und nun immer mehr Laufzeiten negative Emissionsrenditen ausweisen werden. Wenn man sich die Diskussion um die gesunkenen Margen der Banken anschaut, sollte man in einer objektiven Betrachtung allerdings die ebenso gesunkenen Refinanzierungskosten nicht außer Acht lassen. Ganz so schlimm steht es um die Ertragskraft der Immobilienfinanzierer also nicht.

Einen ähnlichen Trend beobachtet FAP auch bei den Verzinsungserwartungen der Mezzanine Kapitalgeber. Hier sinken die Renditeerwartungen langsam aber sicher weiter nach unten. Ein Trend der im Gesamtkontext nur logisch ist, denn der Spread zwischen erstrangigem und nachrangigem Kapital kann nicht weiter auseinander driften. Getrieben wird die Mezzanine Verzinsungssituation auch durch den Eintritt weiterer Kapitalgeber, welche in dieser Assetklasse gänzlich neu oder erneut aktiv sind. Die Verbreiterung der Anbieterbasis und der Wettbewerb um passende Deals nehmen auch hier zu Gunsten der Kapitalnehmer zu.

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