

Pressemitteilung

FAP Mezzanine Report: Risikobereitschaft der Kapitalgeber steigt

München/Berlin, 4. Oktober 2016. Der aktuelle FAP Mezzanine Report veranschaulicht die gestiegene Risikobereitschaft der Kapitalgeber bei der gewerblichen Immobilienfinanzierung in Deutschland: Projektentwicklungen kommen inzwischen schon mit einer Eigenkapitalquote von 2 – 7 Prozent aus. Bis zu einem Auslauf (LTC) von 93 – 98 Prozent der Gesamtinvestitionskosten wird in der Spitze über Nachrangkapital finanziert.

Herausgeber des Marktreports ist das Finanzierungsberatungsunternehmen FAP aus Berlin. Gründer und Geschäftsführer Curth-C. Flatow sagt: „Die Formel ist einfach – Kapital sucht Deal. Wir befinden uns in einem boomenden Markt mit positiven Aussichten. Die Suche nach Anlagealternativen steigt weiter und die Kapitalgeber erhöhen aufgrund des Wettbewerbs ihre Risikobereitschaft bzw. senken Ihre Renditeanforderungen.“

Mezzanine Kapital erlebt Steigerungsrate von 51 Prozent

Das ausgereichte Nachrangkapital erfuhr mit 1,4 Milliarden Euro in den letzten 12 Monaten eine Steigerung von 51 Prozent gegenüber dem Vorjahreswert. Es wurden damit rund 7,4 Milliarden Euro Marktwertvolumen realisiert, was einer Steigerung von 36 Prozent gegenüber dem Vorjahreswert entspricht.

Jörg Scheidler, Managing Director bei FAP, kommentiert: „Das Marktsegment Nachrangfinanzierung hat sich als eigene Assetklasse für Investoren erkennbar etabliert. Wir rechnen mit weiteren Steigerungsraten im laufenden Jahr.“

Projektentwicklungen kommen inzwischen im Schnitt schon mit einer Eigenkapitalquote von 2 – 7 Prozent aus. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass ein Auslauf (LTC) von 93 – 98 Prozent der Gesamtinvestitionskosten mittels Nachrangfinanzierung zur Verfügung gestellt wird.

Im Bestand werden bis zu 85 Prozent des Marktwertes von der Mehrheit der Kapitalgeber als übliche Beleihungsobergrenze gesehen. Der Anteil risikofreudiger Investoren, die über 90 Prozent LTV finanzieren, ist angestiegen. Demnach ist im Bestand generell Eigenkapital in Höhe von 15 Prozent aktuell üblich.

Mikro-Appartements sind der Aufsteiger in der Gunst der Kapitalgeber

Welche Immobilien werden von den Kapitalgebern finanziert? Im Bestand sind auf den Plätzen 1 – 3 die Segmente Büro, Shoppingcenter/Fachmarktzentren und Retail. Ein Aufsteiger gegenüber dem Vorjahr ist das Thema Mikro-Appartements, das nun von 65 Prozent (Vorjahr 33 Prozent) der Kapitalgeber finanziert wird. Auch hat die Assetklasse Pflegeheime/Healthcare an Beliebtheit zugelegt, von 17 auf 39 Prozent stieg die Finanzierungsbereitschaft der Investoren.

In der Projektentwicklung stehen auf den Rängen 1 – 3 die Assetklassen Wohnen, Büro und Shoppingcenter/Fachmarktzentren. Aufsteiger sind hier ebenfalls die Mikro-Appartements mit 77 Prozent (38 Prozent im Vorjahr), Lager/Logistik mit 58 Prozent (38 Prozent im Vorjahr) und Hotel mit 55 Prozent (25 Prozent im Vorjahr).

Verzinsungen für Mezzanine Bestandsfinanzierungen fallen auf 9,3%

Die Verzinsungserwartung der Kapitalgeber in der Bestandsfinanzierung liegt zwischen 8 und 12 Prozent IRR, erreicht werden im Schnitt 9,3 Prozent. Die erreichte Verzinsung ist somit im Vorjahresvergleich um mehr als 1 Prozent nominal gesunken. Bei Projektentwicklungen werden 12 – 18 Prozent IRR erwartet, erreicht werden durchschnittlich 14 Prozent.

Methodik

Insgesamt sind 97 Mezzanine Kapitalgeber am deutschen Markt aktiv. Das Finanzierungsberatungsunternehmen FAP konnte hiervon 40 Prozent analysieren. Es handelt sich um nationale und internationale Investoren. 60 Prozent sind Fonds, 24 Prozent Family Offices, 8 Prozent Privatbanken, 5 Prozent Investmentunternehmen und 3 Prozent Versicherungen.

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.

Kontakt

Curth-C. Flatow

Managing Partner

Flatow AdvisoryPartners GmbH

Marburger Str. 17

10789 Berlin

Tel.: +49 30 8441594-90

www.fap-finance.com

Pressekontakt

Tobias Frank

Ummen Communications GmbH

Tel.: +49 30 46006-142

Mail: pr@fap-finance.com