

Pressemitteilung

FAP-Mezzanine-Report: Markt für Nachrangfinanzierungen wächst

München/Berlin, 4. Oktober 2017. Der aktuelle FAP-Mezzanine-Report zeigt einen wachsenden Markt für nachrangige Immobilienfinanzierungen. Insbesondere institutionelle Investoren verstärken ihr Engagement in diesem Marktsegment, weiterhin eine verlässliche Größe sind Family-Offices.

Herausgeber des Marktreports ist das Finanzierungsberatungsunternehmen FAP aus Berlin. Gründer und Geschäftsführer Curth-C. Flatow sagt: „Es bleibt dabei: Kapital sucht Deal. Nachrangfinanzierungen sind eine feste Größe im Finanzierungsmarkt und werden weiter zulegen.“

Volumen an ausgereichem Mezzanine-Kapital stark steigend

Das für Immobilienvorhaben ausgereichte Nachrangkapital des von FAP analysierten Marktes lag in den letzten zwölf Monaten bei ca. 2,6 Milliarden Euro. Damit konnten im laufenden Jahr Immobilieninvestments und Projektentwicklungen mit Gesamtinvestitionskosten in Höhe von ca. 17,5 Milliarden Euro realisiert werden.

Jörg Scheidler, Managing Director bei FAP, kommentiert: „Die Tendenz des wachsenden Marktes für Mezzanine-Kapital setzte sich in den vergangenen zwölf Monaten eindrucksvoll fort.“

Konzentration auf Top-7-Städte nimmt zu

Die Kapitalgeber finanzieren zu 49 Prozent bundesweit, dieser Wert lag vor zwölf Monaten noch bei 60 Prozent. Deutlich zugelegt hat der Anteil der Investoren, die sich ausschließlich auf die deutschen Top-7-Städte fokussieren: Von 7 Prozent 2016 auf nunmehr 17 Prozent. Weitere 34 Prozent finanzieren in Metropolregionen (die 15 größten deutschen Städte), dieser Wert hat sich kaum verändert (2016: 33 Prozent).

LTC und LTV bei Projektentwicklung und Bestand

Projektentwicklungen werden mehrheitlich mit einer Eigenkapitalquote von 5 bis 10 Prozent finanziert, der Auslauf (LTC) liegt also zwischen 90 und 95 Prozent der Gesamtinvestitionskosten. Im Bestand liegt die Beleihungsobergrenze (LTV) bei durchschnittlich 88 Prozent. Im Vorjahresvergleich angestiegen ist die Anzahl risikofreudiger Anbieter, die über 90 Prozent LTV bei Bestandsprojekten begleiten. Durchschnittlich werden 12 Prozent des Marktwertes als Eigenmittel eingebracht.

Breites Feld von Assetklassen wird finanziert

Welche Immobilien werden von den Kapitalgebern finanziert? Im Bestand sind auf den ersten drei Plätzen die Segmente Wohnen, Büro und Mixed Used. Weiterhin beliebt sind Handelsimmobilien und Hotels. Das Feld reicht bis hin zu Parkhäusern, Freizeitimmobilien, Gesundheitsimmobilien und Flüchtlingsunterkünften.

In der Projektentwicklung stehen auf den Rängen 1 bis 3 die Assetklassen Wohnen, Büro und Handelsimmobilien. Auch hier zeigt sich eine breite Streuung der finanzierten Assetklassen über Hotels, Logistikimmobilien, Ärztehäuser bis hin zu Freizeitimmobilien.

Verzinsungen für Mezzanine-Finanzierungen relativ stabil

Die Verzinsungserwartung der Kapitalgeber in der Bestandsfinanzierung liegt zwischen 6 und 15 Prozent IRR, erreicht werden im Schnitt 9,0 Prozent (Vorjahr: 9,3 Prozent). Bei Projektentwicklungen werden 8 bis 18 Prozent IRR erwartet, erreicht werden durchschnittlich 14 Prozent (Vorjahr: 14 Prozent).

Im Jahr 2015 wurden für die Finanzierung von Projektentwicklungen noch Tranchen ab 500.000 Euro ausgereicht, 2016 starteten Kapitalgeber eher ab 1 Million Euro, heute stellen viele Kapitalgeber Mindesttranchen ab 2 Millionen Euro. Die meisten Finanzierer (73 Prozent) konzentrieren sich auf Tranchen zwischen 3 und 15 Millionen Euro. Dadurch konnten im Bereich bis zu 2,5 Millionen Euro Crowdfunding-Plattformen zulegen, sie sind in diesem Finanzierungsrahmen nun Top-Anbieter.

Methodik

Insgesamt sind aktuell 146 Mezzanine-Kapitalgeber am deutschen Markt aktiv. Das Finanzierungsberatungsunternehmen FAP konnte hiervon 40 Prozent analysieren. Es handelt sich um institutionelle Investoren (37 Prozent), Fonds (32 Prozent), Family-Offices (20 Prozent) und Financial Institutions (11 Prozent), das sind z. B. Crowdfunding-Plattformen oder Privatbanken.

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