

Pressemitteilung

FAP-Mezzanine-Report: mehr Kapital, mehr Risiko, mehr Optimismus

- **Steigende Volumina und wachsende Investmentflexibilität**
- **Hohes Interesse auch institutioneller Investoren an hybriden Finanzierungsstrukturen bei gleichzeitig rückläufigen Renditen**
- **Family-Offices aktiv, internationale Kapitalgeber abwartend**

München/Berlin, 4. Oktober 2018. Der FAP-Mezzanine-Report 2018 zeigt einen rasant wachsenden und dynamischen Markt für nachrangige Finanzierungen. Die in 4. Auflage erschienene Branchenanalyse der FAP Group, eines der führenden unabhängigen Beratungsunternehmen für die Beschaffung und Strukturierung von Kapital für Immobilieninvestments und Projektentwicklungen in Deutschland, verzeichnet für die vergangenen zwölf Monate eine signifikante Zunahme an bereitgestelltem Nachrangkapital, eine größere Risikobereitschaft bei leicht rückläufigen Renditen sowie eine auffällige Verschiebung bei den bevorzugten Investmentklassen und -orten.

Curth-C Flatow, Gründer und Managing Director der FAP Group: „Der Markt für mezzanine Finanzierungsformen ist in starker Bewegung. Das Kapitalvolumen und der Anlagedruck sind aufgrund der anhaltend historischen Niedrigzinslandschaft unverändert hoch. 59 der derzeit 136 Kapitalgeber in diesem Bereich haben sich in diesem Jahr an unserem Report beteiligt. Allein diese haben in den vergangenen zwölf Monaten 3,9 Milliarden Euro gegenüber 2,6 Milliarden Euro im Vorjahr an Mezzanine-Kapital bereitgestellt. Im Gesamtjahr 2018 werden es bis zu 6 Milliarden Euro sein. Bemerkenswert ist, dass der Markt risikobereiter wird, der Eigenkapitaleinsatz um bis zu 25 Prozent gegenüber dem Vorjahr gesunken ist, Kapitalgeber flexibler und Kapitaltranchen größer werden.“

Größere Volumina, Verzinsungen rückläufig, Risikoneigung höher

Die Verzinsungen bzw. Vergütungen für nachrangige Darlehen sind im Durchschnitt leicht rückläufig. Das liegt vor allem an der inzwischen großen Konkurrenz um die passenden Investments in diesem Segment. Die erreichten Zinssätze liegen in 2018 durchschnittlich bei 7,5 Prozent (Vorjahr: 8 Prozent) p. a. für Bestandsfinanzierungen sowie bei 10,5 Prozent (Vorjahr: 11 Prozent) für Projektentwicklungen.

Etwas mehr als 80 Prozent der Anbieter (Vorjahr: 56 Prozent) stellen Kapital für Bestandsprojekte inzwischen bis zu einem LTV von 90 Prozent und mehr zur Verfügung. Generell sind mehr Kapitalgeber als im Vorjahr bereit, solch hohe Finanzierungsausläufe zu begleiten. Bei Projektentwicklungen finanzieren 81 Prozent der Anbieter zwischen 90 und 95 Prozent der Gesamtinvestitionskosten.

Alte und neue Player

Insbesondere institutionelle Kapitalgeber drängen vor dem Hintergrund des stetigen Kapitalzuflusses durch Vorsorgebeiträge ihrer Versicherten in diesen Markt, stellen ihr Kapital aber verstärkt konservativ und weniger in Form von Direktinvestments, sondern häufiger unter Einschaltung entsprechend spezialisierter Fonds zur Verfügung. Während sich 2017 ca. 27 Prozent dieser Kreditgeber ausschließlich auf Top-7-Städte konzentrierten, sind es aufgrund sicherheitsorientierter Anlagerichtlinien in 2018 bereits 37 Prozent.

Hanno Kowalski, Managing Director der FAP Invest GmbH: „Eine stabile Konstante im Markt sind Family-Offices (Multi-Family-Offices) als finanzstarkes und unternehmerisch denkendes Rückgrat, insbesondere bei Projektentwicklungen. Verstärkt widmen sich mit institutionellem Kapital gespeiste Fonds diesem Bereich. Auffallend auch in diesem Jahr ist, dass internationale Kapitalgeber nach wie vor eine kaum spürbare Rolle in diesem Markt in Deutschland spielen. Die Stärke der international agierenden Kreditfonds liegt in der Bereitstellung großer Volumina bei konservativen LTVs und kommt hauptsächlich europäischen bzw. globalen Immobilienfinanzierungsstrukturen zugute.“

Etablierte Nachrangfinanzierer sind inzwischen diverse Crowdfunding-Plattformen. Diese Player stellen neben dem klassischen Crowd-Kapital zunehmend auch Volumen jenseits der Crowd-Höchstgrenze von 2,5 Mio. Euro zur Verfügung.

Renditechancen auch in der Region

Kapitalgeber setzen ihr zur Verfügung stehendes Kapital flexibler ein und investieren in wachsendem Maße sowohl in den Bestand als auch in Projektfinanzierungen. 54 Prozent (Vorjahr: 52 Prozent) sind in beiden Bereichen aktiv. Die Anbieter erkennen vermehrt die Renditechancen in kleineren Städten. Inzwischen stellt mehr als die Hälfte aller Anbieter (55 Prozent) Kapital bundesweit, also auch für B- und C-Standorte bereit (Vorjahr: 49 Prozent), wobei allein für C-Lagen ein Zuwachs von 14 Prozent gegenüber dem Vorjahr zu erkennen ist.

Kapital wird immer mehr auch für spezielle oder „schwierige“ Situationen zur Verfügung gestellt, für die eine klassische Bankfinanzierung häufig nicht oder nur schwer zu erhalten ist, wie z. B. Repositionierung von Immobilien, Value-add-Szenarien oder Bridging-Phasen.

Wohninvestments haben stark aufgeholt

Büroinvestitionen stehen sowohl bei Bestands- wie auch Projektentwicklungsfinanzierungen auch in diesem Jahr an der Spitze der bevorzugten Assetklassen. Starke Verschiebungen im Vergleich zu 2017 gab es auf den folgenden Plätzen zugunsten sämtlicher Wohnformen (Wohnen, Hotels, Mikro-Apartments etc.) sowie für Retail- und Shoppingprojekte.

In der Bestandsfinanzierung folgen auf den Plätzen Wohnen mit 95 Prozent (Vorjahr 100 Prozent), Retail mit 90 Prozent (Vorjahr 75 Prozent) sowie Mikro-Apartments mit 87 Prozent (Vorjahr: 47 Prozent). Bei Entwicklungsfinanzierungen zeigt sich ein ähnliches Bild: 96 Prozent (Vorjahr: 100 Prozent) aller Anbieter finanzieren Wohnungsbau, 90 Prozent (Vorjahr: 63 Prozent) finanzieren Mikro-Apartments und 88 Prozent (Vorjahr: 77 Prozent) sind im Retail-Bereich aktiv.

Die Marktlage der nächsten 12 bis 18 Monate wird von den Unternehmen mit einer auf hohem Niveau gleichbleibenden bis positiven Geschäftsentwicklung optimistisch eingeschätzt.

Über FAP Group

Die FAP Group ist eines der führenden unabhängigen Beratungsunternehmen für die Beschaffung und Strukturierung von Kapital für Immobilieninvestments und Projektentwicklungen in Deutschland. Bei den renommierten Europe Property Finance-Awards 2016 des Magazins Property Investor Europe (PIE) wurde FAP mit dem Titel „Property Debt Advisor of the Year“ ausgezeichnet.

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 und hat seitdem Kapital in einem Volumen von über € 14 Mrd. beraten und strukturiert.

Kontakt FAP
Hanno Kowalski
Managing Director FAP Invest GmbH
Marburger Str. 17
10789 Berlin
Tel.: +49 30 8441594-90
www.fap-group.de

Pressekontakt
Sascha Monath
Ummen Communications GmbH
Tel.: +49 30 46006-180
Mail: monath@ummen.com