

FAP Mezzanine Report | Ausgabe 2017

NACHRANGKAPITAL FÜR IMMOBILIEN – EIN WACHSENDER MARKT

WIR SCHAFFEN TRANSPARENZ

® **FAP** MEZZANINE
REPORT

The logo graphic consists of three blue squares of varying sizes and shades (dark blue, medium blue, light blue) arranged in a stepped, ascending pattern to the right of the text.



Der Markt für Mezzanine wächst weiter stark und auch FAP hat sich mit einem größeren Leistungsspektrum seit Anfang des Jahres breiter aufgestellt.

So bieten wir institutionellen Anlegern mit unserer Real Estate Debt Plattform „FAP Invest“ die Möglichkeit in verschiedenste Immobilienfinanzierungsformen direkt oder indirekt zu investieren.

Unser Claim „Connecting Real Estate and Capital“ gewinnt dabei immer mehr an Bedeutung, denn die professionelle Verbindung von Kapital mit Immobilieninvestoren und -entwicklern in Kombination mit einer fundierten Rendite-Risiko-Analyse ist die Basis, welche wir mit unserer Leistungsbilanz von nunmehr über 12 Jahren Tätigkeit in diesem Feld bieten können.

Lassen Sie sich von meinen Kollegen durch unseren neuen Mezzanine Report 2017 führen. Wir haben spannende Informationen von den Kapitalgebern zusammengeführt und schaffen somit weitere Transparenz in diesem stark wachsenden Segment.

Curth-C. Flatow
Managing Partner



Willkommen zum Mezzanine Report 2017!

Die Tendenz des wachsenden Marktes für nachrangige Immobilienfinanzierungen setzte sich auch in den letzten 12 Monaten eindrucksvoll fort.

Bemerkenswert an dieser Stelle ist der Umstand, dass wir aufgrund einer signifikant größeren Datenbasis ein noch genaueres Bild dieses Marktsegmentes zeichnen können.

Die verbreiterte Datenbasis beruht auf einer noch größeren Anzahl an teilnehmenden Kapitalgebern, insbesondere institutioneller Investoren. Mehr zu diesem Aspekt an anderer Stelle des aktuellen Reports.

Eines wird auch in diesem Jahr unverändert deutlich: nach wie vor sucht Kapital den passenden Deal!

Dennoch ist das Zusammenführen der passenden Parteien trotz der guten Verfügbarkeit von Kapital ein sehr individueller und zeitintensiver Prozess.

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen wieder viel Freude sowie neue oder bestätigende Erkenntnisse nach der Lektüre des FAP Mezzanine Reports 2017.

Jörg Scheidler

Managing Director & Head of Capital Partners

INHALT

Aktuelles Marktumfeld	4
Geschäftsvolumen	5
Kapital sucht Deal	6
Kapital sucht Deal - und zwar flächendeckend	7
Risikoappetit und Eigenkapitalquoten	
Bestand	8
Projektentwicklung	9
Kontakt	11

AKTUELLES MARKTUMFELD

Das Kapitalanlagevolumen und damit auch der Kapitalanlagedruck sind aufgrund der nach wie vor historischen Niedrigzinslandschaft im Kapitalmarkt unverändert hoch.

Verzinsungen bzw. Vergütungen für nachrangige Darlehen sind leicht rückläufig. Das liegt nicht zuletzt an der noch stärkeren Nachfrage nach deutschen Anlagemöglichkeiten nach dem Brexit-Votum und der Verunsicherung der Märkte durch den US-Wahlausgang.

Insbesondere institutionelle Kapitalgeber drängen vor dem Hintergrund des stetigen Kapitalzuflusses durch Vorsorgebeiträge ihrer Versicherten in den Markt für nachrangige Immobilienfinanzierungen.

Als stabile Konstante im Markt erweisen sich die Family-Offices (Multi-Family-Offices) als finanzstarkes Rückgrat insbesondere bei Projektentwicklungen.

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 kommt, z.B. durch die Bereitstellung großer Volumina pro Deal, hauptsächlich europäischen bzw. globalen Immobilienfinanzierungsstrukturen zugute.

Zur Riege der Nachrangfinanzierer gehören inzwischen auch diverse Crowdfundingplattformen. Nach einer Welle von Neugründungen in den vergangenen Jahren scheint sich der Markt nunmehr zu konsolidieren und auf eine überschaubare Anzahl von gut strukturierten Plattformen einzupendeln.

GESCHÄFTSVOLUMEN

Kapital steht in vielen Facetten und von mehr Anbietern als im Vorjahr zur Verfügung. Diese Entwicklung spiegelt sich im Geschäftsvolumen wider: In den vergangenen 12 Monaten wurden allein von den zu diesem Report herangezogenen Marktteilnehmern 2,6 Mrd. EUR an Nachrangkapital für Bestands- und Projektentwicklungsfinanzierungen zur Verfügung gestellt.

Damit konnten Immobilieninvestments in Höhe von ca. 17,5 Mrd. EUR realisiert werden.

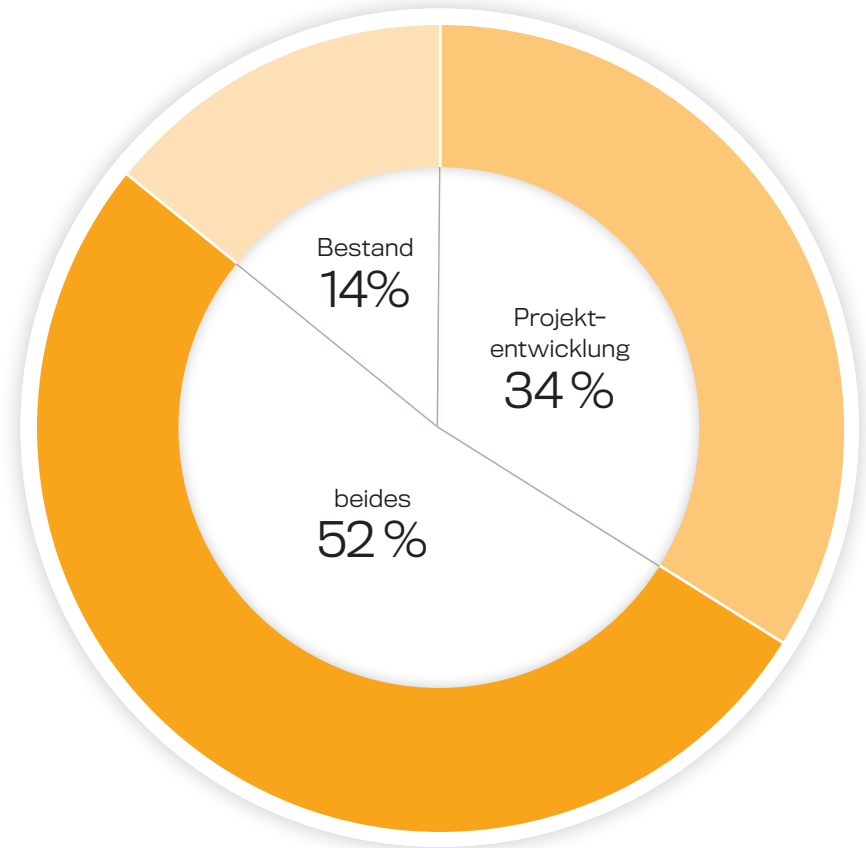


Insbesondere institutionelle Kapitalgeber drängen mit vergleichsweise großen Volumina pro Deal in den Markt für Nachrangkapital.

KAPITAL SUCHT DEAL

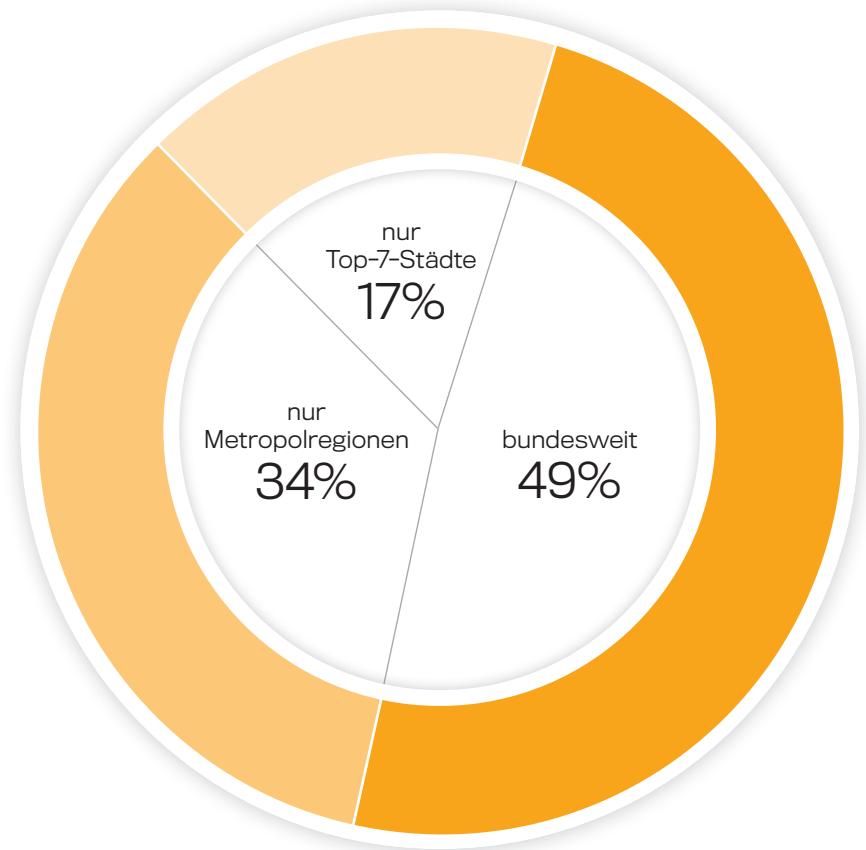
Kapitalgeber setzen ihr zur Verfügung stehendes Kapital universeller ein und investieren mehrheitlich sowohl in Bestands- als auch in Projektfinanzierungsszenarien.

Eine ausschließliche Spezialisierung auf nur eines dieser Felder tritt zunehmend in den Hintergrund.



KAPITAL SUCHT DEAL – UND ZWAR **FLÄCHENDECKEND**

Nahezu jeder zweite Anbieter stellt Kapital bundesweit für Immobilienfinanzierungen zur Verfügung. Unter Metropolregionen sind inzwischen die Regionen rund um die größten 15 Städte Deutschlands zu verstehen.



STARKER RISIKOAPPETIT MODERATE EIGENKAPITALANFORDERUNG

In der Bestandsfinanzierung ist die **Beleihungs-
obergrenze (LTV)** bis durchschnittlich 88% des
Marktwertes mehrheitlich möglich.

Die Anzahl risikofreudiger Anbieter, welche über 90%
LTV begleiten können, ist im Vorjahresvergleich weiter
angestiegen.

88%

Durchschnittlich 12% des Marktwertes müssen demnach
als **Eigenmittel** vom Initiator eingebracht werden.

12%

STARKER RISIKOAPPETIT MODERATE EIGENKAPITALANFORDERUNG

Projektentwicklungen werden inzwischen mehrheitlich bis zu einem **Auslauf (LTC)** von 90%-95% der Gesamtinvestitionskosten (GIK) finanziert.

Die Spanne ist aufgrund der höheren Anzahl von Anbietern und unterschiedlicher Fokusse sehr breit und liegt insgesamt zwischen 80% bis 100% LTC.

90-95%

Dies verlangt im Umkehrschluss i.d.R. Eigenmittel zwischen 5%-10%.

Im Extremfall liegt die **Eigenkapitalquote** des Entwicklers an den äußeren Grenzen bei 0% bzw. 20% der GIK.

5-10%

VOLLSTÄNDIGER REPORT

Der FAP MEZZANINE REPORT 2017 steht Ihnen mit diesen erweiterten Inhalten ab sofort als kostenpflichtiger Download im IZ-Shop unter www.iz-shop.de zur Verfügung.

Datenbasis und Institutionen

Detailauswertung Institutionelle Investoren

- FAP Invest GmbH
- Regionale Abdeckung
- Maximaler LTC
- Verzinsungen im Bestand
- Verzinsungen in der Projektentwicklung

Detailauswertung allgemeiner Teil

- Nachrangkapital auf einen Blick
- Kapital mit unternehmerischem Ansatz
- Kapital mit kooperativem Ansatz
- Datenbasis und Institutionen
- Aufteilung Investmentbereiche
- Segmentierung der Kapitalgeber
- Regionale Abdeckung
- Geschäftsvolumen
- Wie sieht der Markt sich selbst?

Detailauswertung Bestand

- Assetklassen
- Kapitaltranchen
- Finanzierungsausläufe
- Laufzeiten
- Verzinsungserwartungen versus erreichte IRR
- Einbringung von Kapital
- Absicherungsmöglichkeiten

Detailauswertung Projektentwicklung

- Assetklassen
- Kapitaltranchen
- Finanzierungsausläufe
- Laufzeiten
- Verzinsungserwartungen versus erreichte IRR
- Einbringung von Kapital
- Absicherungsmöglichkeiten

Fazit

Lexikon

A GLOBAL NETWORK FOR CAPITAL **AND** FINANCE



Flatow AdvisoryPartners GmbH
Head Office Berlin
Marburger Straße 17
10789 Berlin
Phone +49(30) 844 15 94-90
Fax +49(30) 844 15 94-99
contact@FAP-finance.com
www.FAP-finance.com