



In unserem letztjährigen Report berichteten wir von einem „weiterhin erwarteten Wachstum des Nachrangfinanzierungsmarktes“ und wir können an dieser Stelle bereits vermerken: Die Erwartungen wurden bei Weitem übertroffen!

Nicht nur die Anzahl der Anbieter für nachrangiges Immobilienkapital ist größer geworden, sondern auch das zur Verfügung stehende Kapitalvolumen in allen aktuell erdenklichen Facetten drängt mit Macht in dieses Marktsegment.

Gleichzeitig werden für die Investoren trotz der allgemein weiterhin rückläufigen Kapitalmarktzinsen nach wie vor

vergleichsweise hohe Renditen erzielt. Wenn dann final das passende Projekt oder Investmentziel gefunden und gesichert werden konnte, heißt es im Gegensatz zu früheren Jahren auch in diesem Jahr wieder: Kapital sucht Deal und nicht etwa Deal sucht Kapital.

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen viel Freude beim Lesen der Ergebnisse und hoffentlich die eine oder andere neue Erkenntnis nach der Lektüre des hiermit vorliegenden aktuellen FAP Mezzanine Reports 2016.

Jörg Scheidler

Managing Director & Head of Capital Partners

INHALT

Aktuelles Marktumfeld	4	Detailauswertung Bestand		Fazit	35
Geschäftsvolumen	5	Assetklassen	22	Lexikon	36
Kapital sucht Deal	6	Kapitaltranchen	23	Kontakt	40
Kapital sucht Deal - und zwar flächendeckend	7	Finanzierungsausläufe	24		
Risikoappetit und Eigenkapitalquoten		Laufzeiten	24		
Bestand	8	Verzinsungserwartungen versus erreichte IRR	25		
Projektentwicklung	9	Einbringung von Kapital	26		
Anmerkung	10	Absicherungsformen	27		
<hr/>		Detailauswertung Projektentwicklung			
Detailauswertung allgemeiner Teil		Assetklassen	29		
Nachrangkapital auf einen Blick	12	Kapitaltranchen	30		
Kapital mit unternehmerischem Ansatz	13	Finanzierungsausläufe	31		
Kapital mit kooperativem Ansatz	14	Laufzeiten	31		
Datenbasis und Institutionen	15	Verzinsungserwartungen versus erreichte IRR	32		
Aufteilung Investmentbereiche	16	Einbringung von Kapital	33		
Segmentierung der Kapitalgeber	17	Absicherungsformen	34		
Regionale Abdeckung	18				
Geschäftsvolumen	19				
Wie sieht der Markt sich selbst?	20				

AKTUELLES MARKTUMFELD

Wie erwartet, ist der Kapitalanlagedruck für alle Marktbeteiligten unter den Schwierigkeiten des europäischen Niedrigzinsumfeldes in den letzten 12 Monaten weiter gestiegen.

Solide geglaubte Anlageformen erlauben aktuell noch nicht einmal mehr den langfristigen Inflationsausgleich. Jeder Investor ist auf der Suche nach dem „goldenen Kalb“.

Es ist nicht verwunderlich, dass neben Massen an nationalem, institutionellem und privatem Geld auch in diesem Jahr immer mehr internationales Kapital in den Nachrangfinanzierungsmarkt drängt. Das internationale Kapital konnte allerdings aufgrund der bekannten stabilen Besonderheiten der deutschen Immobilienfinanzierungslandschaft kaum an nennenswerter Bedeutung gewinnen.

Zusätzlich zu einer größer werdenden Schar an Kapitalanbietern schießen weitere Alternativen, wie Crowd-

funding-Plattformen, scheinbar wie Pilze aus dem Boden. Näheres hierzu finden Sie in unserem **FAP Spezial Report** zu Real Estate Crowdfunding, welcher Ende Oktober veröffentlicht wird.

Inzwischen ist eine kombinierte Finanzierung aus Senior- und Nachrangfinanzierung mit teilweise hohen Beleihungsausläufen durchaus gängiger geworden. Dies wird u.a. durch mittlerweile etablierte Geschäftsverbindungen zwischen Erst- und Nachranggläubigern unterstützt.

Deutlich zu erkennen ist, dass die Finanzierung von Value-Add oder Bridge-Szenarien (Kurzfrist-Finanzierungen) von immer mehr etablierten Kapitalgebern auch in B- und C-Standorten möglich gemacht wird.

Die erhöhten Anforderungen an alle Beteiligten bezüglich Prüfung und Sicherheiten sind jedoch gleich anspruchsvoll geblieben.