

Baker Tilly REtalk

Gewerbliche Immobilienfinanzierungen in Zeiten von Corona – Banken & Alternativen

Curth-C. Flatow, Managing Partner, FAP Group GmbH

Online-Seminar, 24. März 2021



[®] **FAP GROUP** 
360° COMPETENCE.

Online-Seminar – Baker Tilly REtalk

- ÜBER FAP

- AKTUELLE ZINSENTWICKLUNG

- WO STEHT DER GEWERBLICHE IMMOBILIENFINANZIERUNGSMARKT ?

- FINANZIERUNG DURCH „NON-BANKS“

- WIE GESTALTET SICH DER MEZZANINE FINANZIERUNGSMARKT?

- GIBT ES INTERNATIONALES FREMDKAPITAL IM MARKT?

ÜBER FAP

- gegründet im Jahr 2005
- Plattform für institutionelles Kapital für Immobilieninvestments und -projektentwicklungen
- Strukturierung von allen Arten von Fremdkapital/Finanzierungen (Senior, Mezzanine, Bridge, Whole Loans u.a.):
 - FAP Finance: Beratung und Strukturierung von Fremdkapital für Kreditnehmer (ab mind. € 10 Mio. Kapitalbedarf)
 - FAP Invest: Vergabe von Finanzierungen für Immobilieninvestments und -projektentwicklungen im Auftrag von institutionellen Investoren über eigens beratene Kreditfonds Strukturen, z.B. FAP Mezzanine Funds
- aktuell 11 Mitarbeiter mit Sitz in Berlin
- bundesweit und in ausgewählten europäischen Märkten aktiv
- über € 16 Mrd. strukturiertes Kapital seit Gründung
- 2020: über € 1,03 Mrd. Kapital

AKTUELLE ZINSENTWICKLUNG

SWAP-SATZ (EUR) 10 JAHRE

WKN EUIRS10J ISIN XC0009683662 Wertpapierart Geldmarktsatz Währung Euro Börse Forex vwd ▼



10 Jahres SWAP Satz von -0,30% zum Ende des Jahres auf die „0“ Linie gedreht.

AKTUELLE ZINSENTWICKLUNG

SWAP-SATZ (EUR) 10 JAHRE

WKN EUIRS10J ISIN XC0009683662 Wertpapiertyp Geldmarktsatz Währung Euro Börse Forex vwd ▼



immer noch auf niedrigem Niveau

GEWERBLICHE IMMOBILIENFINANZIERUNG – WO STEHEN WIR?

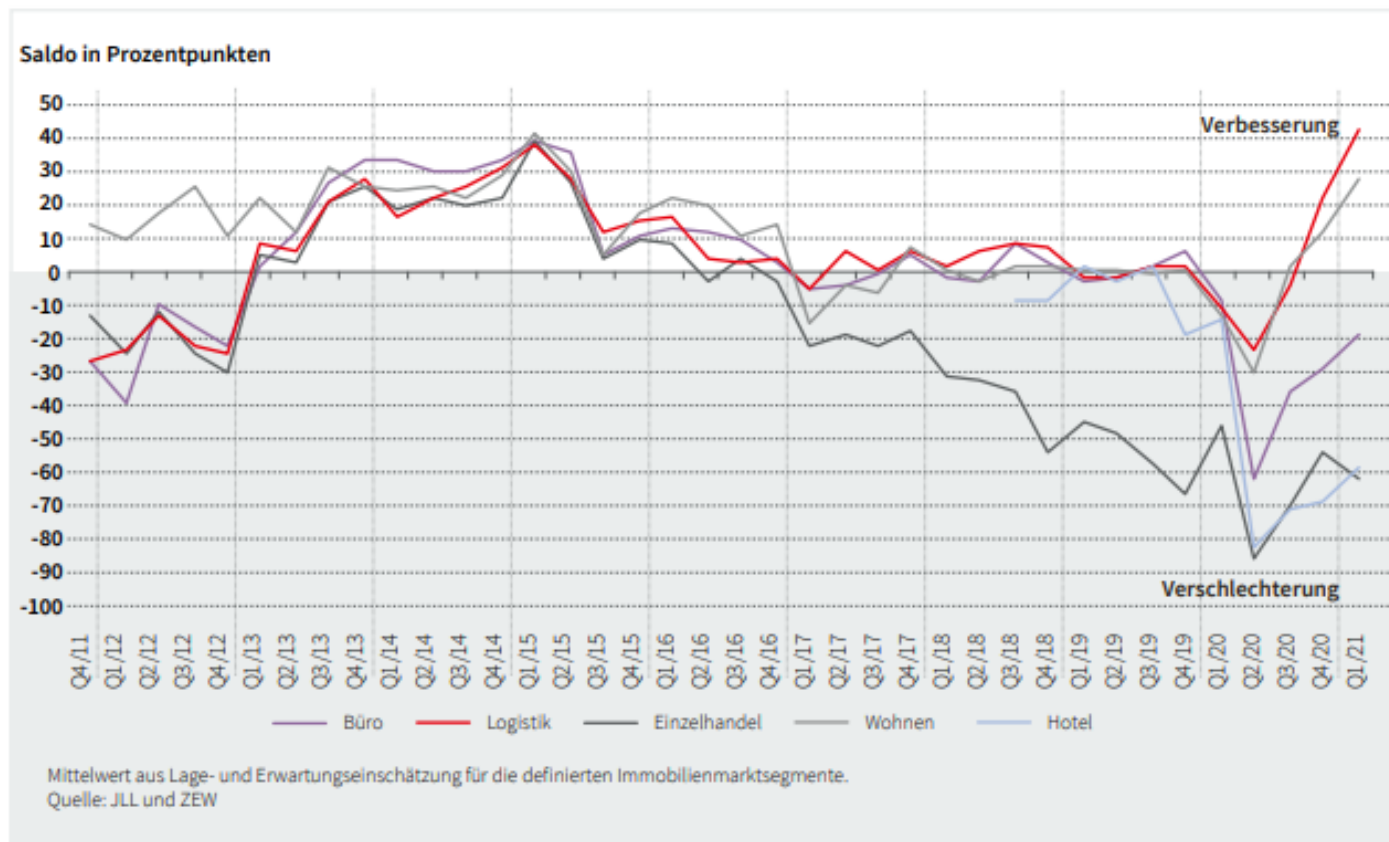
- klassische Bankenfinanzierung durch Covid-19 erschwert, teils immer noch „Lending Stop“
- Umfragewerte waren „im Keller“ und erholen sich
- Fokus auf Bestandskunden, wenig echte Neukunden
- Firmenkundengeschäft – gerade bei lokalen Sparkassen und Volksbanken – im Fokus vor Immobilienfinanzierung
- grundsätzliche Erholung seit Anfang Q4 2020 zeichnet sich ab
- kommt mit dem dritten Lockdown der erneute „Lending Stop“ ?

GEWERBLICHE IMMOBILIENFINANZIERUNG – WAS WIRD FINANZIERT?

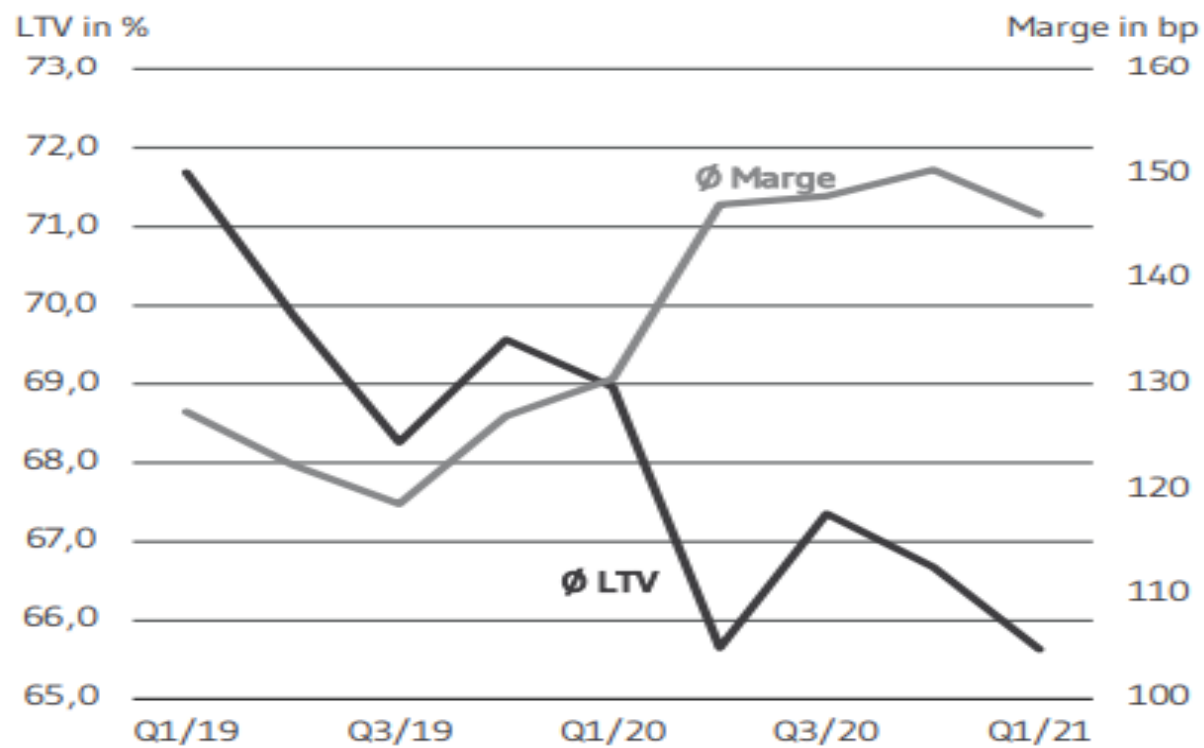
- Wohnimmobilien im Fokus
- Büro Immobilien ebenfalls, allerdings nur mit entsprechender (Vor)Vermietung
- Logistik auch in der Finanzierung der Gewinner
- (Re)Finanzierung von Hotel, Shopping Centern und Non-Food Retail Immobilien nur vereinzelt möglich

GEWERBLICHE IMMOBILIENFINANZIERUNG

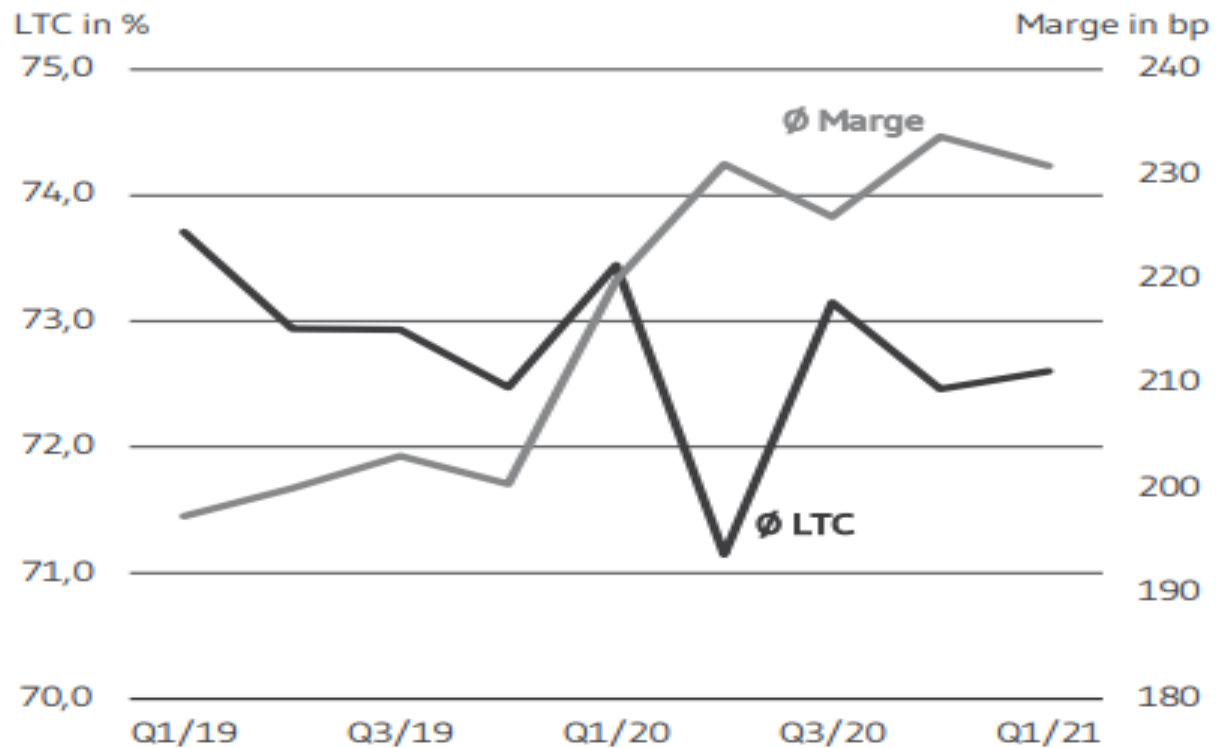
Einschätzung des Immobilienfinanzierungsmarktes nach Nutzungsart



BESTANDSFINANZIERUNG – LTV´S & MARGEN



PROJEKTENTWICKLUNG – LTC'S & MARGEN



FINANZIERUNG DURCH „NON BANKS“

Was sind „Non-Banks“?

- Versicherungen
 - Versorgungswerke
 - Kreditfonds
 - Family Offices
-
- Starkes Wachstum durch Interesse an „Immobilienfinanzierung“ als Anlagealternative:
 - Solvency Incentivierung (institutioneller Anleger)
 - Fehlende Anlagealternativen

WAS WIRD FINANZIERT DURCH „NON BANKS“

- Erstrangige Finanzierungen (Senior) primär bei Bestandsimmobilien, ggf. mit Value-Add Ansatz

- Nachrangige Finanzierungen (Mezzanine) in breiter Form sowohl für
 - a. Bestandsfinanzierungen (hier primär mit Wertschöpfung als Exit) und
 - b. Projektentwicklungen

- Sonderform der Grundstücksfinanzierung /-bevorratung bis Beginn Hochbau/Refinanzierung durch Bank

- Fokus auf Großstädte / TOP 10

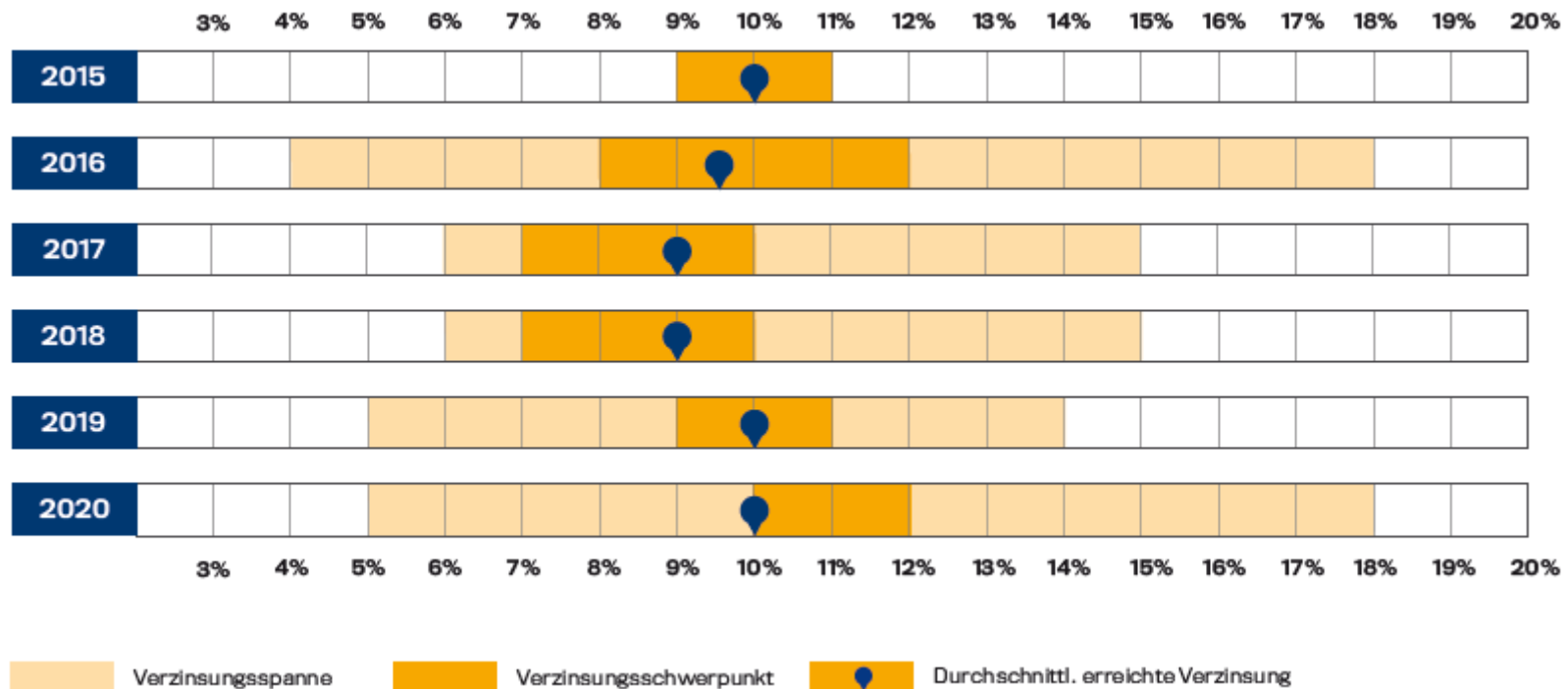
KOSTEN DER „NON BANKS“

- Kein Margen Geschäft
- Zins / IRR Ansatz > Kapitalanlage
- Zinssätze bei erstrangigen Bestandsfinanzierungen 3,75 - 5,50% p.a.
- Zinssätze bei nachrangigen Finanzierungen 6,00 - 14% p.a.

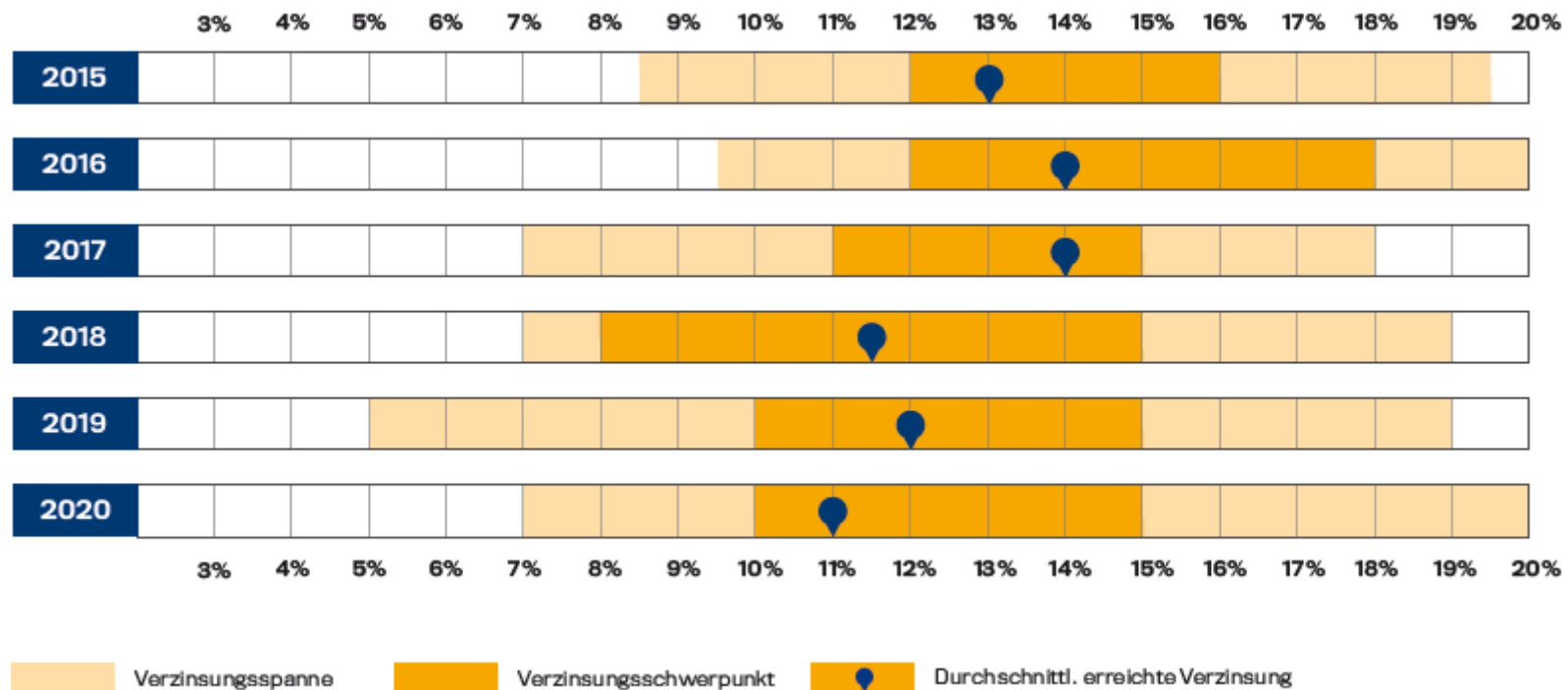
MEZZANINE MARKT

- mindestens rund € 7 Mrd. Mezzanine Kapital im Jahr 2020 ausgereicht
- Über € 40 Mrd. Projektvolumen damit ermöglicht
- Internationale Anbieter sehen Chancen durch „Corona Distress“
- Mezzanine oft auch als Bridge Finanzierung
- Trend zu größeren Tickets
- ESG bisher kein Thema bei der Entscheidung

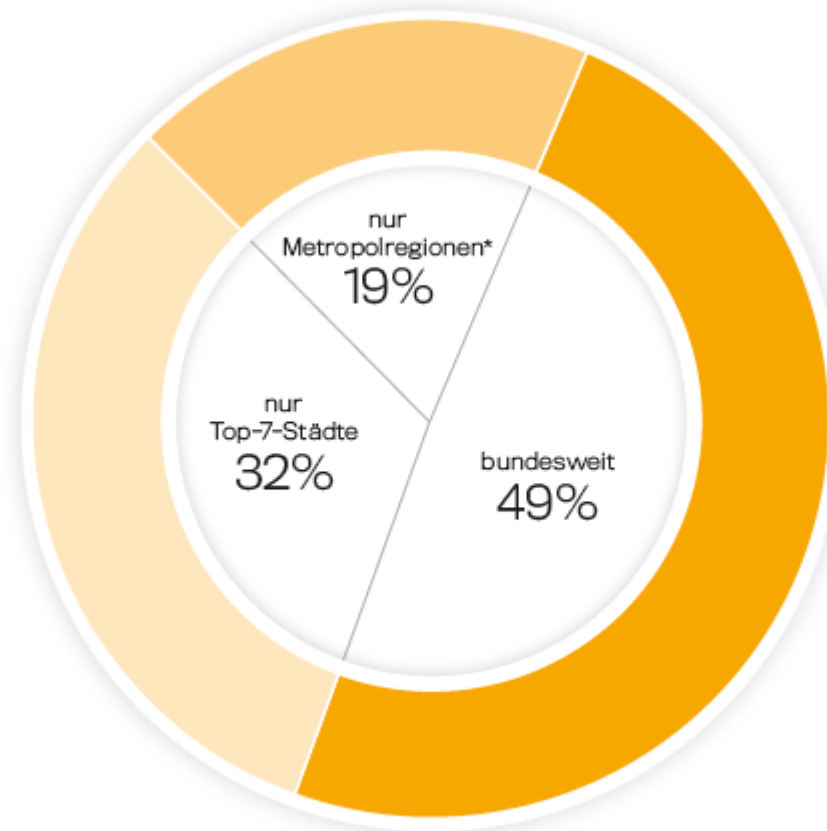
MEZZANINE MARKT – VERZINSUNGEN BESTAND



MEZZANINE MARKT – VERZINSUNGEN PROJEKTENTWICKLUNG

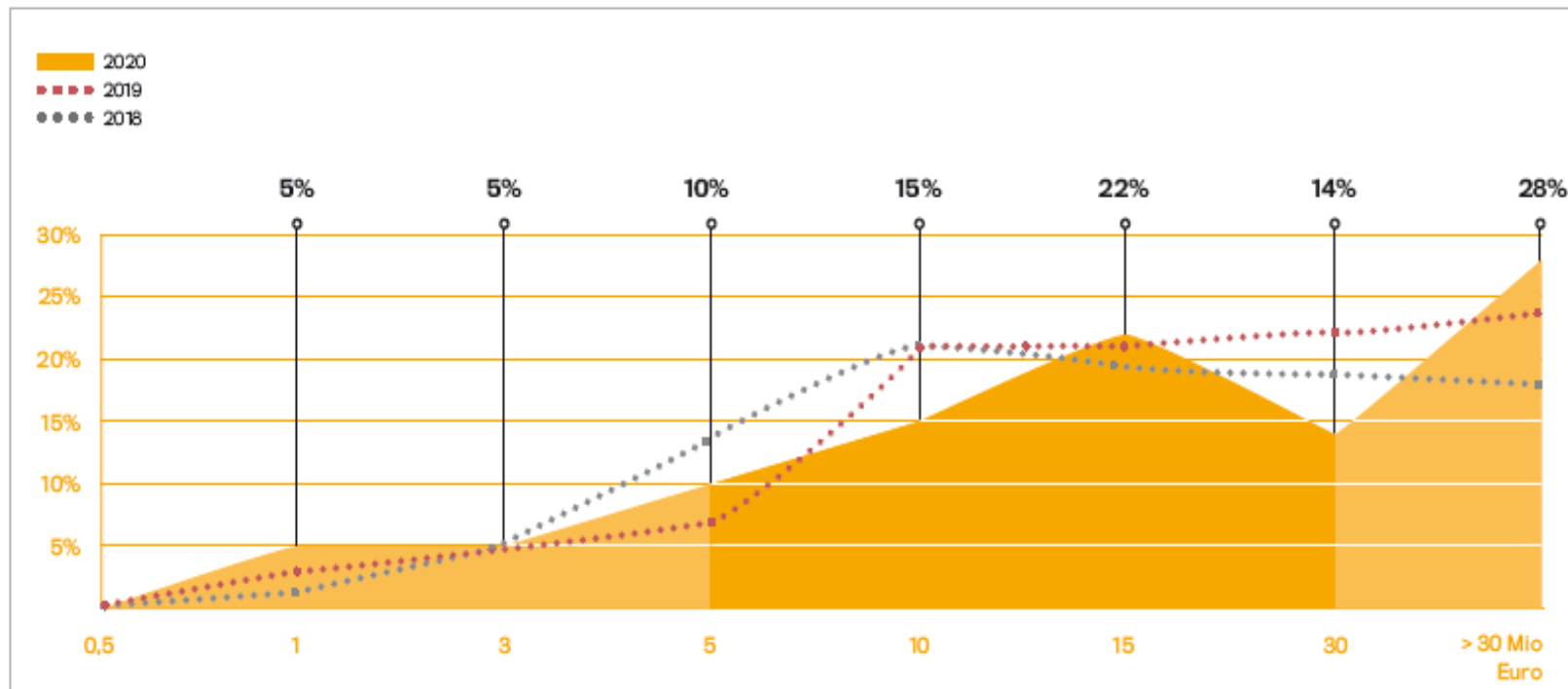


MEZZANINE MARKT – FOKUS LAGE

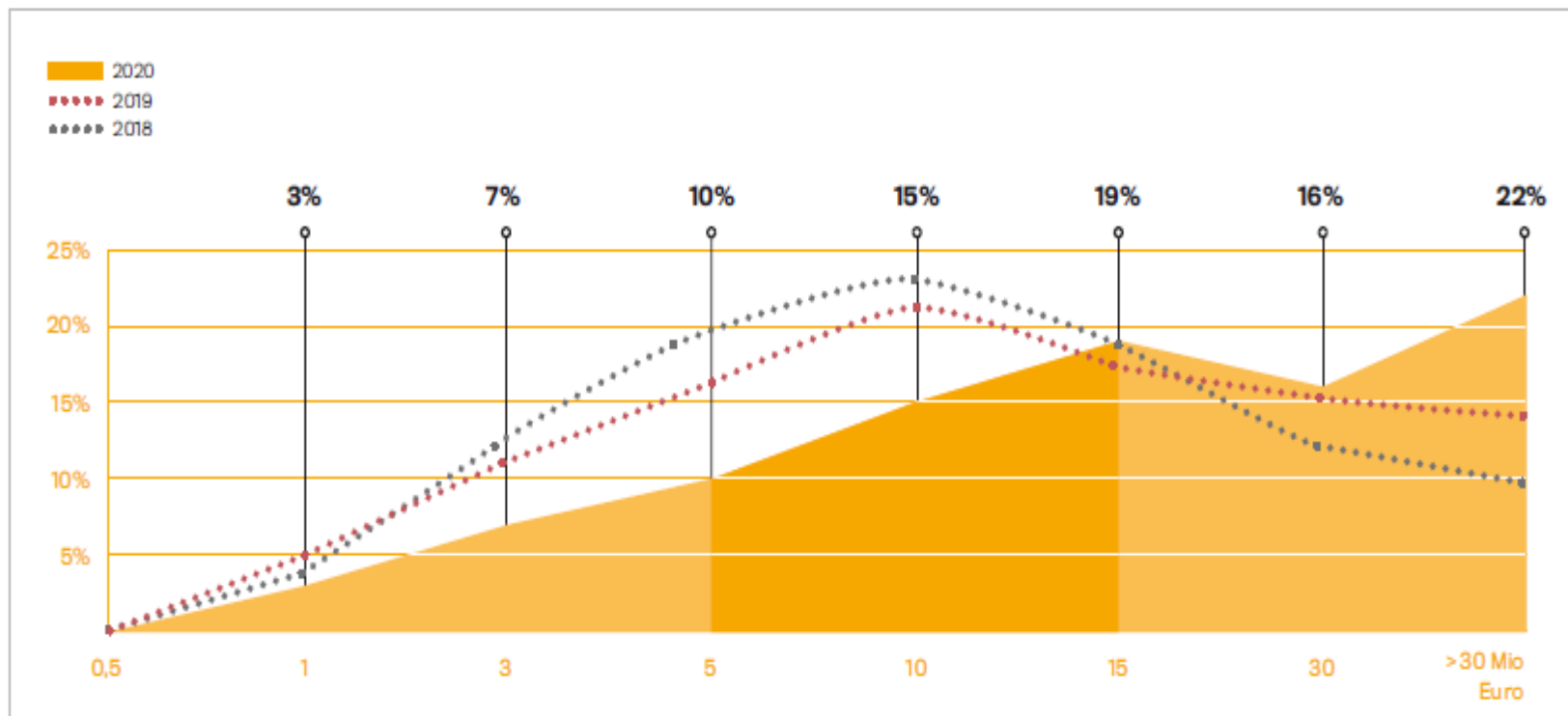


Lage, Lage, Lage – auch bei Mezzanine

MEZZANINE MARKT – KAPITALTRANCHEN - BESTAND



MEZZANINE MARKT – KAPITALTRANCHEN - ENTWICKLUNG



INTERNATIONALES FREMDKAPITAL IM MARKT

- Internationale Banken (Österreich, Frankreich, UK)

- Internationale Versicherungen (UK, Frankreich und USA)

- Kreditfonds (über Luxemburg)

- Koreanische Finanzierer

- Großvolumige Einzelprojekte in A-Lagen im Fokus

- Aber auch B-Lagen und Portfolien

- „Big, Prime and Secure“ z.B. für Korea

FAZIT

- Zurückhaltung der Banken hält an
- Alternative Finanzierer profitieren
- Alternative Finanzierungen gefragt (Mezzanine, Whole Loans, Bridge Loans o.a.)
- Zugang zu „passendem“ Kapital und Timing entscheidend
- Keine Finanzkrise (!)
- ausreichend (Fremd)Kapital im Markt



CONNECTING
REAL ESTATE
AND **CAPITAL**

FAP Group GmbH
Marburger Straße 17
10789 Berlin
www.FAP-group.de
Tel.: +49 30 844 15 94 90
Fax: +49 30 844 15 94 99

contact@FAP-group.de

FAP Group GmbH

DISCLAIMER

Der gesamte Inhalt dieser Unterlagen ist urheberrechtlich geschützt (alle Rechte vorbehalten). Das Verwenden, Modifizieren oder Vervielfältigen im Ganzen sowie in Teilen bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch die FAP Group GmbH. Dabei dürfen Urheberrechtshinweise und Markenbezeichnungen weder verändert noch entfernt werden.

Modellrechnungen stellen keine Gewähr für die zukünftige Wertentwicklung dar. Soweit vorstehend zukünftige Wertentwicklungen mitgeteilt oder bei Empfehlungen zugrunde gelegt werden, handelt es sich um Prognosen, die auf Erfahrungen der Vergangenheit beruhen. Eine Garantie für das Eintreten der prognostizierten Werte können wir nicht übernehmen. Den in unserem Maßnahmenplan empfohlenen Produkten liegen die jeweils aktuellen Kurse und Konditionen zugrunde, welche sich jedoch täglich verändern können. Die Angebote sind daher freibleibend.

Obwohl diese Unterlagen mit großer Sorgfalt erstellt wurden, kann die FAP Group GmbH keine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit oder Zweckmäßigkeit des Inhalts übernehmen. Die Haftung wegen Vorsatz und grober Fahrlässigkeit bleibt unberührt.

Diese Unterlagen dienen ausschließlich zu Ihrer Information und stellen kein Angebot oder keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes zum Kauf oder Verkauf von bestimmten Produkten und/oder Leistungen dar. Die in diesen Unterlagen enthaltenen Empfehlungen basieren auf Ihren Angaben oder Angaben von Dritten einschließlich Ihrer Angaben bezüglich Risikoneigung und -fähigkeit. Die Gültigkeit der Informationen und Empfehlungen ist auf den Zeitpunkt der Erstellung dieser Unterlagen beschränkt und kann sich je nach Marktentwicklung und Ihrer Zielsetzung ändern. Wir empfehlen Ihnen, vor einer Investition Ihren Anlage-, Steuer- oder Rechtsberater zu konsultieren.

Die FAP Group GmbH kann für durch „FAP“ vermittelte Leistungen oder Informationen von Dritten keine Garantie oder Haftung für Qualität und Güte der Dienstleistung übernehmen.

Die in diesen Unterlagen enthaltenen Informationen und Meinungen stammen aus zuverlässigen Quellen. Eine Garantie für deren Richtigkeit können wir allerdings nicht übernehmen. Bitte berücksichtigen Sie, dass die FAP Group GmbH, deren Mitarbeiter oder vertraglich verbundene Unternehmer jederzeit Produkte, die in diesen Unterlagen erwähnt sind, einschließlich Derivate auf solche Produkte kaufen oder verkaufen können. Außerdem können Sie als Auftraggeber bzw. Mandatsträger auftreten oder für den Emittenten bzw. mit ihm verbundene Unternehmen Beratungs- oder andere Dienstleistungen erbringen. Bitte beachten Sie, dass der Markt für einzelne Produkte illiquid sein kann und deshalb erheblichen Kursschwankungen ausgesetzt ist, die sich zu Ihren Ungunsten entwickeln können.