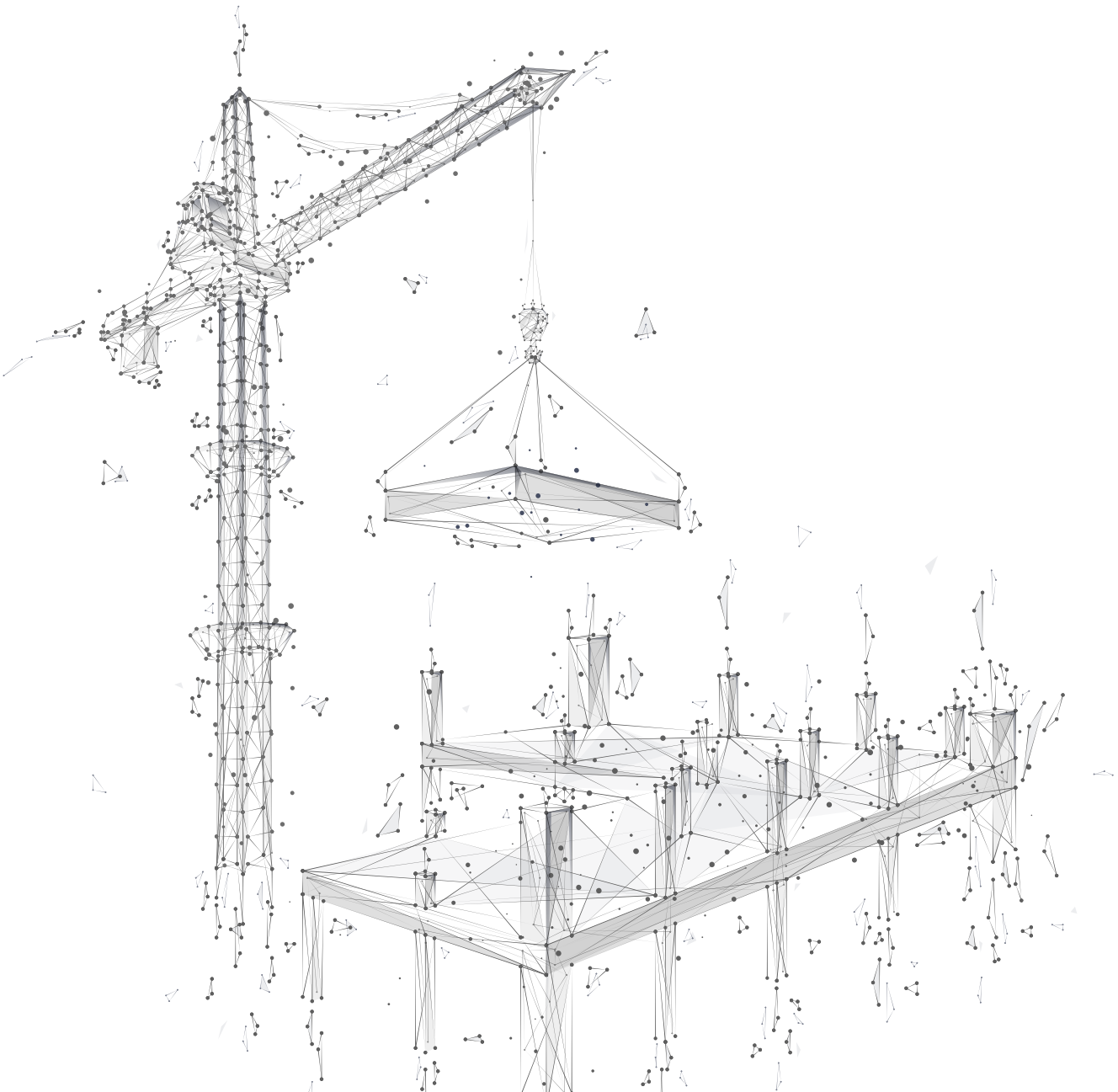


Mezzanine

Eine Chance für Anleger und Projektentwickler

one
GROUP



Liebe Leserin, lieber Leser,

über viele Jahre waren die niedrigen Zinsen einer der wesentlichen Treiber für die positive Entwicklung der Immobilien-Investmentmärkte. Dieses Umfeld hat sich durch die drastische Zinswende, welche die großen Notenbanken – darunter die Europäische Zentralbank – seit 2022 vollzogen haben, fundamental verändert. Seither sind die Finanzierungskosten gestiegen, die Bewertungen teilweise gesunken und alternative Formen der Kapitalanlage wieder attraktiver geworden. Immobilien-Investments müssen damit aber dennoch nicht automatisch weniger attraktiv geworden sein. Im Gegenteil: Manche Formen der Kapitalanlage in Immobilien können in diesem Umfeld ihre Stärken umso mehr unter Beweis stellen.

Mezzanine war schon vor der Zinswende ein wichtiger werdender Baustein in der Immobilienfinanzierung, vor allem bei Projektentwicklungen. Wo Banken und Sparkassen sich zurückziehen, kann Mezzanine die entstehende Lücke in der Finanzierung von Bauprojekten schließen. Für Kapitalanleger bedeutet dieser Trend schon seit einigen Jahren eine große Chance, die jetzt in einem Umfeld steigender Zinsen noch an Momentum gewonnen hat: Nie war es cleverer als jetzt, da die Zinsen gestiegen, die Bewertungen gesunken und die Beleihungsgrenzen der Banken konservativ sind, in Mezzanine zu investieren. Die Relation von Rendite und Risiko ist so gut wie nie.

Banken und Sparkassen ziehen sich als klassische Finanzierer von Bauprojekten immer weiter zurück und Projektentwickler sind deshalb immer stärker auf alternative Finanzierungsformen angewiesen. Die Zurückhaltung der Banken hat zum einen regulatorische Ursachen, zum anderen agieren viele Kreditinstitute angesichts der vielschichtigen Marktunsicherheiten mit übermäßiger Vorsicht. Dabei wird moderner und energieeffizienter Neubau – vor allem neue Wohnungen in den großen Städten – nach wie vor dringend gebraucht. Und wegen der gestiegenen Zinsen gibt es auch im Mezzanine-Bereich größere Renditepotenziale, die Anleger nicht liegen lassen sollten.

Doch was genau ist eigentlich „Mezzanine-Kapital“? Warum ist es so wichtig, und woher kommt die wachsende Bedeutung? Wie können Investoren – gerade auch Privatanleger – von diesem Trend profitieren? Antworten auf diese Fragen möchten wir Ihnen mit dieser Broschüre geben.

Seit ihrer Gründung beschäftigt sich die ONE GROUP mit der Schaffung von Anlagemöglichkeiten, insbesondere im Bereich der alternativen Finanzierungsformen wie Mezzanine zur Realisierung dringend benötigter Wohnungsbauvorhaben. Wir möchten diese chancenreiche Option, die professionelle Investoren längst in großem Umfang nutzen, auch für Privatpersonen einfach und transparent zugänglich machen.

Wir wünschen Ihnen wertvolle Erkenntnisse und freuen uns, wenn Sie bei Fragen und Anregungen auf uns zukommen.

Herzlichst, Ihr



Malte Thies

Geschäftsführender Gesellschafter
One Group GmbH



Oliver Quentin

Geschäftsführer
One Group GmbH

KAPITAL SUCHT DEAL!

EINFÜHRUNG

Nie war der Bedarf an Finanzierungsalternativen größer. Sowohl bei Wohnungsbauvorhaben als auch bei Gewerbeimmobilien trifft der steigende Kapitalbedarf auf zurückhaltende Banken. An ihre Stelle treten Investoren die auf der Suche nach attraktiven Kapitalanlagen sind. Mezzanine-Kapital ist die Lösung und kommt in eine Schlüsselfunktion.

Steigende Nachfrage und ein viel zu knappes Angebot: Für Projektentwickler scheint das aktuelle Marktumfeld in den Metropolregionen zunächst äußerst attraktiv für neue Bauvorhaben. Doch so attraktiv das Umfeld aus hoher Nachfrage, geringem Angebot und hohen Verkaufspreisen auch scheint, an den Kapitalmärkten herrscht Unruhe und das Geld der Banken sitzt nicht locker. Hinzu kommt die Zinswende, die die Immobilienfinanzierungen verteuert hat und zusammen mit einer hohen Baukosteninflation die Erfolgsaussichten so mancher Projektentwicklung schmälert. Mehr denn je gilt deshalb: Es besteht – selbst für erfolgversprechende Entwicklungen – ein Finanzierungsengpass.

BANKEN HINTERLASSEN FINANZIERUNGSLÜCKEN

Eine Ursache für den Finanzierungsengpass ist der streng regulierte Bankenmarkt in Deutschland. Zum Hintergrund: Vergibt eine Bank oder eine Sparkasse einen Kredit, zum Beispiel für eine Immobilienfinanzierung, muss sie dafür einen Eigenkapitalpuffer in der eigenen Bilanz bilden. Das bedeutet, sie muss aus eigenem Kapital einen Sicherheitspuffer bilden für den Fall, dass einer ihrer Kredite ausfällt. Wie hoch dieser Puffer im Einzelnen sein muss, hängt von mehreren Faktoren ab, unter anderem davon, was genau finanziert wird, welche Sicherheiten hinterlegt sind, wie lange die Laufzeit ist. Den Rahmen dafür setzt der international besetzte Baseler Ausschuss für

Bankenaufsicht (kurz Basel). Grundsätzlich gilt: Je „riskanter“ die Einschätzung eines Darlehens, desto größer ist der erforderliche Eigenkapitalpuffer. Die Rede ist deshalb auch von einer unterschiedlichen „Risikogewichtung“. Das bilanzielle Eigenkapital, das die Banken als Puffer bilden müssen, ist für die Institute jedoch knapp und teuer. Manches Darlehen lohnt sich für die Banken deshalb gar nicht mehr. Die Folge: Sie ziehen sich aus bestimmten Bereichen zurück.

Diese Baseler Eigenkapitalregeln sind in den vergangenen Jahren sukzessive verschärft worden. Auf „Basel“ folgten „Basel II“ und schrittweise „Basel III“. Nun ist von „Basel IV“ die Rede. Die Finanzierung von als risikobehaftet geltenden Wohnprojektentwicklungen müssen die Banken mit immer mehr Eigenkapital unterlegen, sodass die Rechnung für sie oftmals nicht mehr oder nur zu deutlich teureren Konditionen aufgeht – was wiederum die Rechnung der Projektentwickler nicht mehr aufgehen lässt. Kein Wunder also, dass sich die Entwickler nach Alternativen zu den klassischen Bankkrediten umsehen.

Das bedeutet jedoch nicht notwendigerweise, dass die Banken Projektentwicklungen überhaupt nicht mehr durch Kredite finanzieren. Oftmals vergeben sie einfach kleinere Beträge und somit einen kleineren Anteil an den gesamten Finanzierungskosten. Dadurch entsteht eine Finanzierungslücke, die die Projektentwickler durch alternative Finanzierungsangebote schließen müssen.

GELDVERDIENEN WIE DIE GROSSEN

Der steigende Kapitalbedarf bei Projektentwicklern trifft auf Investoren, die im aktuell unsicheren Marktumfeld auf der Suche nach relativ stabilen und verlässlichen Anlagealternativen sind. Denn der Krieg in der Ukraine, die anhaltend hohe Inflation und die drastische Zinswende durch die großen Notenbanken haben für starke Schwankungen an den Aktien-, Anleihe- und Immobilienmärkten und für Verunsicherung bei vielen Anlegern gesorgt.

Mezzanine-Kapital hingegen ist keinen tagesaktuellen Wertschwankungen an den Börsen ausgesetzt. Zudem sind die Zinsen fest vereinbart, ebenso wie die Rückzahlungen am Ende der meist kurzen Laufzeit. Anleger können also im Regelfall von berechenbaren Erträgen ausgehen. Hinzu kommt: Laut des Mezzanine-Report 2022 der Beratungsgesellschaft FAP Finance GmbH liegt die Bandbreite für die Verzinsung von Mezzanine-Kapital für Projektentwicklungen zwischen neun und 15 Prozent pro Jahr (IRR, siehe Appendix), was für Anleger ein attraktives Renditepotenzial ermöglicht. Die sich weit auffächernde Verzinsungsspanne zeigt das breite Risikospektrum, in dem Mezzanine-Kapital vergeben wird. Sie zeigt aber auch, welche guten Ertragschancen bei vergleichsweise kurzen Investitionszeiträumen insbesondere bei Projektentwicklungen möglich sind.

Aus diesen Gründen haben institutionelle Investoren Immobilienprojektentwicklungen schon seit

Jahren als attraktive Anlageklasse erkannt. Aber auch für Privatanleger besteht die Möglichkeit, in diesen Markt zu investieren. Emissionshäuser wie die Hamburger ONE GROUP machen dies möglich. Dabei ist die Formel einfach: Kapital sucht Deal. Gemeint ist der Zugang zu geeigneten Investitionsprojekten. Denn entscheidend für den Erfolg des Investments ist die Zusammenarbeit mit erfahrenen Partnern. Diese müssen, neben dem Marktzugang, Erfahrung bei der Planung, Umsetzung und der späteren Veräußerung der Investitionsprojekte mitbringen. Sind diese Voraussetzungen erfüllt, können Anleger sich an der Schaffung von Wohnraum im aktuellen Markt- und Preisumfeld beteiligen und vom Wohnungsbauboom ebenso profitieren, wie es lange Zeit nur den großen institutionellen Investoren vorbehalten war.

Der FAP-Mezzanine-Report 2022 kommt zu einem klaren Fazit: „Corona, der Ukraine-Krieg, Inflation und gestörte Lieferketten – die allgemeine Verunsicherung hat sich im Vergleich zu unserem letzten Report noch einmal signifikant erhöht. Alternative Finanzierer springen folglich für Banken immer häufiger in die Bresche. Hinzu kommen die steigenden Zinsen. Für Darlehensnehmer macht es jetzt oftmals Sinn, alternative Finanzierer anzufragen, da der Zinsunterschied zu Banken überschaubar ist.“ Bei der Befragung der Kapitalgeber fällt das Urteil eindeutig aus: Sie erwarten überwiegend eine noch stärkere Nachfrage.

» *Neue Unsicherheiten stärken Mezzanine-Geschäft*

Quelle: FAP Mezzanine-Report 2022 (jährlich erscheinender Report über den Nachrangkapitalmarkt für Immobilien und Projektentwicklungen)



MEZ·ZA·NI·NE

[MEZZANINE]

**Substantiv, Neutrum [das] BANKWESEN
eine Finanzierungsform aus Eigen- und Fremdkapital**

Der Begriff „Mezzanine“ leitet sich aus der Architektur ab, und zwar vom italienischen Wort „Mezzanino“ für Zwischengeschoss, auf Deutsch auch „Mezzanin“. Diese Analogie trifft es genau, denn auch Mezzanine-Kapital kommt in der Regel als eine Art „Zwischengeschoss“ zwischen dem Eigen- und Fremdkapitalanteil einer Finanzierung zum Einsatz.

MEZZANINE – WAS IST DAS?

EINFACH ERKLÄRT

Mezzanine ist Kapital mit Zwittereigenschaft: Obwohl es rechtlich eindeutig dem Eigen- bzw. Fremdkapital zugeordnet werden kann, besitzt Mezzanine-Kapital stets Merkmale der jeweils anderen Art. Das bedeutet: Durch entsprechende Vertragsgestaltungen lässt sich Eigenkapital schaffen, das ökonomisch alle Elemente besitzt, die für Fremdkapital typisch sind und umgekehrt (siehe auf Seite 9).

Wie siehts bilanziell aus?

Mezzanine-Kapital mit Fremdkapitalausrichtung (Debt-Mezzanine) gilt wirtschaftlich als Eigenkapital, ist jedoch bilanziell als Fremdkapital auszuweisen. Bei entsprechender Ausgestaltung der Finanzierungsinstrumente kann das Debt-Mezzanine ebenfalls steuerlich als Fremdkapital behandelt werden.

Das Mezzanine-Kapital mit Eigenkapitalausrichtung (Equity-Mezzanine) wird sowohl wirtschaftlich als auch bilanziell als Eigenkapital angesehen und kann bei entsprechender Vertragsgestaltung zudem steuerlich als Fremdkapital behandelt werden. Um Eigenkapitalcharakter zu erlangen, benötigt Equity-Mezzanine in jedem Fall eine erfolgsabhängige Vergütungskomponente, die Nachrangigkeit der Forderung und die Langfristigkeit der Kapitalüberlassung. Hinzu kommen hybride Formen, die bilanziell in einen Eigenkapitalanteil und einen Fremdkapitalanteil gegliedert werden können.

Was genau verbirgt sich hinter diesen eigen- oder fremdkapitalähnlichen Eigenschaften? Dabei geht es um Fragen der Haftung, der Ertrags- bzw. Vergütungsansprüche, der Kündigungsmöglichkeiten oder der Rückzahlungsbedingungen.

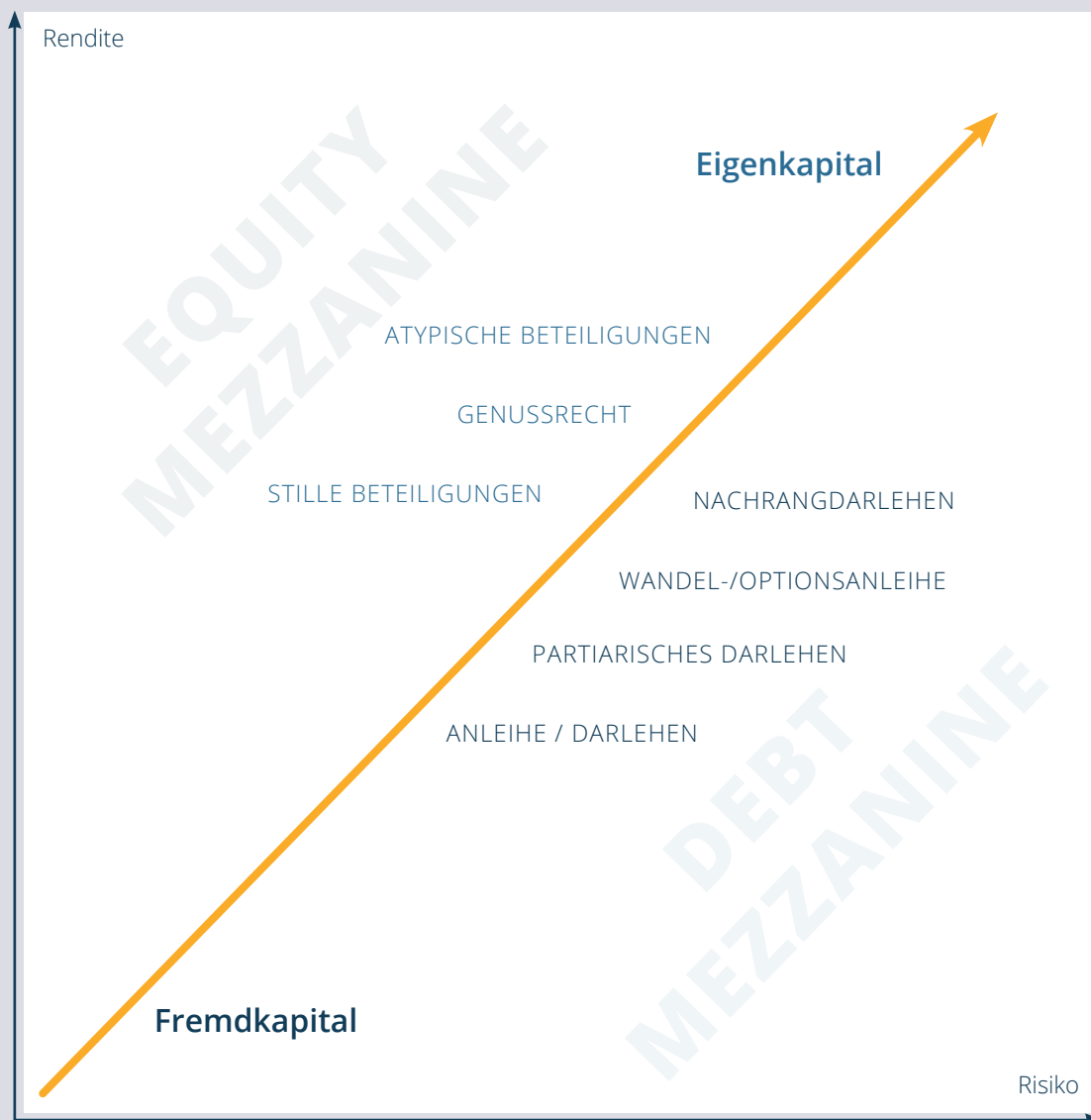
Zwei Beispiele: Ein Darlehen in Reinform ist zunächst festverzinsliches Fremdkapital. Macht der Darlehensgeber seine Zinsforderung jedoch vom Unternehmenserfolg abhängig, ist dies eine eigenkapitalähnliche Eigenschaft, also Debt-Mezzanine. Der umgekehrte Fall: Beteiligt sich ein Investor im Rahmen einer stillen Einlage am Eigenkapital, verzichtet jedoch auf Stimmrechte und möchte im Insolvenzfall vorrangig behandelt werden, ist dies ein Beispiel von Eigenkapital mit fremdkapitalähnlichen Eigenschaften, also sogenanntes Equity-Mezzanine.

FAZIT

MEZZANINE IST EIN HOCH-FLEXIBLES FINANZIERUNGSTRUMENT, DAS INSBESONDERE DURCH SEINE AUSGESTALTUNGS-VIELFALT SOWOHL BEI KAPITALNEHMERN ALS AUCH BEI INVESTOREN BELIEBT IST.

BEISPIELE FÜR MEZZANINE-INSTRUMENTE UND IHR ZINS-RISIKO-PROFIL

Vereinfachte Darstellung



WAS SAGT DER MARKT?

EIN ÜBERBLICK

„Corona, der Ukraine-Krieg, Inflation und gestörte Lieferketten – die allgemeine Verunsicherung hat sich noch einmal signifikant erhöht. Alternative Financier springen folglich für Banken immer häufiger in die Bresche. Hinzu kommen die steigenden Zinsen. Für Darlehensnehmer macht es jetzt oftmals Sinn, alternative Financier anzufragen, da der Zinsunterschied zu Banken überschaubar ist.“ So heißt es in dem FAP-Mezzanine-Report 2022.

Eine Trendumkehr beim Bedarf nach Wohnimmobilien und bei der Entwicklung der Wohnungsmieten sei angesichts der Zinsentwicklung derzeit nicht zu erwarten, schreibt das Handelsblatt im Herbst 2022 mit Verweis auf die Zahlen zur Miet- und Preisentwicklung des Immobilienverbands Deutschland (IVD): „Der starke Anstieg mag auch damit zusammenhängen, dass angesichts der Zins- und Preisentwicklung manche Interessenten ihre Suche nach selbst genutztem Wohneigentum derzeit zurückstellen und mit ihrem Veränderungsdruck zunächst auf den Mietmarkt ausweichen. Dieser Trend könnte auch in Zukunft für weiteren Druck auf die Mietpreise sorgen.“

Prof. Dr. Steffen Sebastian, Lehrstuhlinhaber für Immobilienfinanzierung an der IREBS, kommentiert das Quartalsbarometer von bf.direkt im De-

zember 2022 wie folgt: „Meiner Einschätzung nach wird es nicht zu einem Einbruch der Preise kommen. Hätten wir eine Immobilienblase, hätten wir dies bereits bemerkt. Die Preise werden perspektivisch in vielen Segmenten sinken, sie werden aber nicht einbrechen. Man darf auch nicht außer Acht lassen, dass eine Inflation von zehn Prozent bei nominal konstanten Preisen bereits real einen Preisrückgang um zehn Prozent bedeutet. Dies dämpft das Abwärtspotenzial.“

„Wir haben keine Blase, wir haben einen Mangel“, sagte Jochen Schenk, Vizepräsident des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA), Ende Februar 2023 mit Blick auf die Wohnimmobilienmärkte in Deutschland. Nun sei auch die klassische Baufinanzierung quasi zum Erliegen gekommen. „Als Hauptproblem ist der steile Anstieg der Zinsen zu nennen – aber das ist nicht der alleinige Auslöser für diesen Rückgang.“ Eine weitere Ursache verortet der ZIA-Vizepräsident hier: „Kapital allokiert sich dort, wo es den höchsten effizienten Ertrag bringt. Jetzt schnappt die Falle der spürbar erhöhten Kapitalanforderungen an Institutionelle für Immobilieninvestments zu.“

» *Optimismus für Mezzanine.*

» *Die Nachfrage nach alternativen Kapital steigt*

» *Finanzierung für alle Lagen noch möglich.*

Quelle: FAP Mezzanine-Report 2022



ERFAHREN SIE MEHR ...

Einfach mit dem Smartphone QR-Code scannen und den FAP Mezzanine-Report 2022 (kostenlose Kurzversion) herunterladen.

DIE CHANCE

GUT ZU WISSEN

Wie funktioniert der Einsatz von Mezzanine genau und wie können Investoren profitieren?

Bei der Entwicklung beispielsweise von Wohnimmobilien kann Mezzanine eine wichtige Schlüssel-funktion übernehmen – und für Kapitalanleger eine besonders attraktive Chance darstellen. Das hat mehrere Gründe, die wir an einem Beispiel erläutern.

Möchte jemand privates Wohneigentum erwerben – zum Beispiel eine Wohnung kaufen oder ein Haus bauen – reichen in der Regel die eigenen Ersparnisse für die vollständige Finanzierung nicht aus. Dann benötigt er ein Darlehen von einer Bank oder Sparkasse. Ist ein Geldhaus von der Bonität des Käufers und vom Beleihungswert des Wohnobjekts überzeugt, wird ein Darlehen bis zu einer bestimmten Höhe bewilligt. Den Rest muss der Käufer mit seinem Eigenkapital abdecken oder weitere Geldgeber finden.

Im gewerblichen Bereich sind professionelle Wohnprojektentwickler zunächst in derselben Lage. Am Anfang steht ein Projektentwickler mit Eigenkapital und einer Projektidee. Nehmen wir an, mit dem Eigenkapital wird ein Anteil von 15 Prozent der gesamten Entwicklungskosten getragen. Den Hauptteil der Kosten trägt eine Bank oder Sparkasse – oder je nach Projektgröße mehrere Kreditinstitute in einem Konsortium. Die Banken übernehmen aber oftmals lediglich den sogenannten Senior-Loan, und damit sind zumeist 65 Prozent des gesamten Kapitalbedarfs bzw. des Immobilienwerts abgedeckt. Grund dafür ist, dass Banken nicht das vollständige Risiko eines Kreditausfalls tragen wollen. Hinzu kommen – siehe „Kapital sucht Deal!“,

Seite 4 und 5 – die strengen Eigenkapitalregeln. Für die noch aufzubringenden 20 Prozent sind nunmehr alternative Lösungen gefragt – und da kommt Mezzanine ins Spiel.

Gerade im derzeitigen Marktumfeld ist es besonders clever, auf Investments in Mezzanine-Kapital zur Immobilienfinanzierung zu setzen. Denn durch die steigenden Zinsen können in vielen Fällen die Immobilienbewertungen sinken. Das liegt an der Berechnungsmethode der sogenannten Beleihungswerte, die vor allem für Banken maßgeblich sind bei der Beleihung von Immobilienprojekten (siehe Appendix). Mezzanine-Kapital hingegen ist im Normalfall keinen Wertschwankungen während der Laufzeit unterworfen, auch im aktuellen Marktumfeld nicht. Der Rückzahlungsbetrag am Ende der zumeist kurzen Laufzeit steht von Beginn an fest, und der Zinssatz ist fest vereinbart.

Angesichts sinkender Immobilienwerte könnte man auf den Gedanken kommen, dass auch das potenzielle Marktvolumen von Mezzanine-Finanzierungen rückläufig sein müsste. Das ist aber nicht notwendigerweise der Fall. Denn gleichzeitig sinkt auch der Anteil, den Banken an der Gesamtfinanzierung übernehmen, der sogenannte Loan-to-Value, kurz LTV. Die Abbildung (Seite 13) zeigt beispielhaft, was passiert, wenn die Bewertung für ein hypothetisches Immobilienprojekt um 20 Prozent von 100 Mio. € auf 80 Mio. € sinkt: Da das von der Bank gestellte Fremdkapital, der Senior-Loan, aufgrund der Zurückhaltung der Banken von 60 Prozent LTV auf 50 Prozent sinkt, blei-

ben die absoluten Beträge für Mezzanine und Eigenkapital stabil. Dies hat noch zwei weitere Effekte zur Folge: Die Eigenkapitalquote sowie der Mezzanine-Anteil steigen, in diesem Beispiel von jeweils 20 auf 25 Prozent, ohne dass mehr Kapital bereitgestellt werden müsste. Und der sogenannte Beleihungsauslauf des Mezzanine-Kapitals sinkt von 80 auf 75 Prozent. Das bedeutet, dass das Mezzanine-Kapital noch etwas sicherer wird, weil im Insolvenzfall der Haftungsanteil des Eigenkapitals größer wird und somit eine höhere Bedeutung gewinnt.

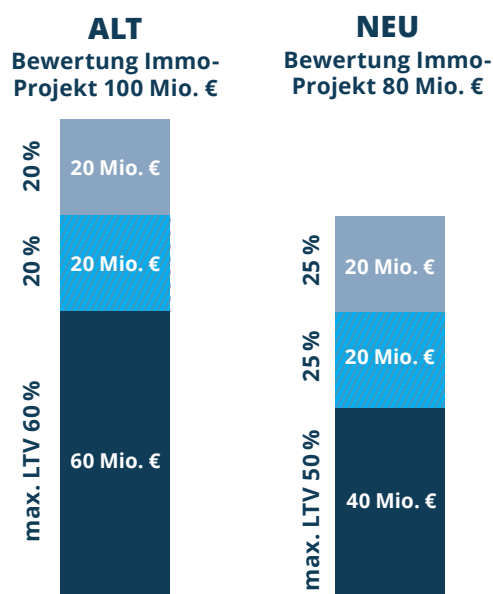
Zurück zu unserem gewerblichen Wohnprojektentwickler: In diesem hypothetischen Beispielfall könnten ein größerer alternativer Finanzierer wie eine Versicherung weitere zehn Prozent und das

Mezzanine aus einer Namensschuldverschreibung mit relativ kurzer Laufzeit von drei bis fünf Jahren und attraktiver variabler Verzinsung die restlichen zehn Prozent übernehmen. Die Nachfrage nach neuem Wohnraum in vielen Großstädten ist ungebrochen, was die Ausfallwahrscheinlichkeit begrenzt erscheinen lässt. In dieser Konstellation wird somit neuer Wohnraum geschaffen – und alle Beteiligten profitieren.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Finanzierungs-Alternativen vor dem Hintergrund der veränderten Marktbedingungen an Bedeutung gewonnen hat. Die Finanzierungslücke wird größer gleichzeitig steigt das Sicherheitsprofil im Vergleich zum Vorkrisenniveau. Nie war es cleverer in Mezzanine zu investieren als jetzt.

MEZZANINE NACH DER ZEITENWENDE

■ Fremdkapital ■ Mezzanine ■ Eigenkapital



vereinfachte Musterdarstellung

Drei stabilisierende Faktoren:

1. Das Zinsumfeld führt zu neuen Immobilien-Bewertungen. Da die Banken gleichzeitig zurückhaltender werden, steigen die Anteile von Eigen- und Mezzaninekapital bei gleichbleibender Summe. Dies bedeutet ein erhöhtes Sicherheitsprofil für Investoren - im Vergleich zu Mezzanine-Investments vor der Zeitenwende.
2. Sinkende Loan-to-Values und steigende Zinsen stabilisieren Mezzanine Investments gleich doppelt.
3. Zusätzlicher Wohnraum wird dringend benötigt. Die hohe Nachfrage nach Immobilien übersteigt das derzeitige Angebot deutlich. Hinzukommen Baustopps zahlreicher Projektentwickler aufgrund aktueller Marktgegebenheiten.

EXPERTEN- UND PRESSESTIMMEN

„Der Aufstieg der privaten Kreditfonds für Unternehmens- und Immobilienfinanzierungen hat sich auch während der Coronakrise fortgesetzt, bisher gibt es auch keine Anzeichen, dass der Ukrainekrieg zu einer nachlassenden Dynamik führt.“

„Private Kreditfonds profitieren von strengeren Vorgaben für Banken“, Handelsblatt, 24.07.2022



„Zinssteigerungen und Bankenauflagen erhöhen den Bedarf an Finanzierungsformen abseits klassischer Darlehen. Dabei liegt Kontinentaleuropa mit einem Private-Debt-Anteil von zehn Prozent deutlich hinter dem US-Markt mit 40 Prozent zurück. Es besteht Aufholpotential.“

„Studie: Alternative Debt hat großes Aufholpotential in Europa“, Institutional Money, 30.01.2023



„Neben dem bis Anfang 2022 anhaltenden Niedrigzinsumfeld profitierte die Anlageklasse vom regulatorisch getriebenen Rückzug der Banken aus der Immobilienfinanzierung. In der Folge suchen Immobilienunternehmen und Projektentwickler stärker private Finanzierungen. Dieser Prozess dürfte sich weiter fortsetzen.“

„Machtwechsel bei Real Estate Private Debt“, Portfolio Institutionell, 08.03.2023



„In den vergangenen Monaten habe darüber hinaus das Thema Finanzierung massiv an Bedeutung gewonnen. Das ist momentan allgegenwärtig. Die steigenden Zinsen betreffen nicht nur Private, sondern auch uns Projektentwickler. Es kommen jedenfalls spannende Zeiten auf uns zu“, so Christian Farnleitner, Geschäftsführer der Soravia-Tochtergesellschaft SoReal.“

„Großprojekte: Es kommen spannende Zeiten auf uns zu“, Die Presse, 28.02.2023



Begriffserklärungen

Atypische Beteiligungen

Eine besondere Form der stillen Beteiligung (siehe unten), bei der einige eigenkapitaltypische Kriterien erfüllt werden, die vertraglich individuell festgelegt werden, zum Beispiel Gewinn- bzw. Verlustbeteiligung, Einbindung in die Geschäftsführung, Vetorechte oder ähnliches.

Genussrecht

Inhaber von Genussrechten stellen einem Unternehmen Kapital zur Verfügung und erhalten im Gegenzug eine erfolgsabhängige Vergütung, verzichten aber auf typische Gesellschafterrechte, vor allem auf Stimmrechte. Genussrechte sind deshalb eine Mischform aus Aktien und Anleihen.

Stille Beteiligungen

Eine stille Beteiligung ist eine gesellschaftsrechtliche Beteiligung an einem Unternehmen, wobei der Gesellschafter jedoch auf Mitspracherechte verzichtet und im Gegenzug in der Regel eine fest vereinbarte Ausschüttung erhält.

Wandel-/Optionsanleihe

Bei Wandelanleihen handelt es sich um Anleihen, die unter bestimmten, vertraglich zuvor festgelegten Bedingungen, in Aktien und damit in Eigenkapital umgewandelt werden.

Partiarisches Darlehen

Ein partiarisches Darlehen ist ein (in der Regel nachrangiges Darlehen), bei welchem die Zinsen in einem vertraglich vorgegebenen Rahmen erfolgsabhängig gezahlt werden und dem Gläubiger in gewissem Rahmen Mitspracherechte gewährt werden, zum Beispiel bei der Besetzung der Geschäftsführung.

Nachrangdarlehen

Nachrangdarlehen sind Darlehen, bei denen der Gläubiger im Falle einer Insolvenz gegenüber anderen Gläubigern nachrangig bedient wird, die dafür aber in der Regel höher verzinst sind.

Anleihe

Eine Anleihe ist ein Wertpapier, das von Unternehmen ausgegeben wird, um Kapital zu beschaffen. Dabei leiht sich die Emittentin Geld von Investoren, im Gegenzug erhalten die Investoren regelmäßige Zinszahlungen und am Ende der Laufzeit ihr investiertes Kapital zurück.

Darlehen

Eine Vereinbarung zwischen zwei Parteien, bei der der Kreditgeber dem Kreditnehmer eine bestimmte Geldsumme zur Verfügung stellt. Der Kreditnehmer verpflichtet sich, das Geld innerhalb eines vereinbarten Zeitraums mit Zinsen zurückzuzahlen.

IRR - Internal of Return,

bzw. interner Zinsfuß. Die durchschnittliche mittlere Jahresrendite einer Kapitalanlage.

Beleihungswert

Der Beleihungswert ist der geschätzte Wert einer Immobilie, der von einer Bank ermittelt wird. Er gibt an, bis zu welcher Höhe eine Immobilie als Sicherheit für einen Kredit dienen kann. Steigen die Zinsen werden Immobilien teurer, das Angebot der Immobilien trifft auf eine fallende Nachfrage der Käufer – die Immobilienwerte sinken, somit auch die Beleihungswerte.

Beleihungsauslauf

Der Beleihungsauslauf gibt das Verhältnis zwischen der Summe von Fremd- und Mezzanine-Kapital und dem Beleihungswert in Prozent an.

LTV - Loan-to-Value

Das Verhältnis eines Kreditbetrags zum Gesamtwert eines bestimmten Vermögenswerts. Der LTV wird am häufigsten von Banken oder Kreditgebern verwendet, um den Kreditbetrag zu bestimmen, der für einen bestimmten Vermögenswert vergeben wurde bzw. vergeben werden soll.

Wichtiger Hinweis

Allgemeine Hinweise zu diesem Werbemittel: Die vorliegende Informationsbroschüre ist eine unvollständige, unverbindliche Kurzinformation und dient ausschließlich zu Werbe- und Informationszwecken. Stand: April 2023



One Group GmbH • Bernhard-Nocht-Straße 99 • 20359 Hamburg
Tel. +49 40 6966669-900 • info@onegroup.de • www.onegroup.de

Überreicht durch: