

Startseite > Artikel des Tages > Mezzanine seit 30 Jahren – Interview mit youmex Gründer Kai Hartmann

## Mezzanine seit 30 Jahren – Interview mit youmex Gründer Kai Hartmann

26. September 2017 Andre Eberhard

Kategorie: Artikel des Tages, Der Immobilienbrief

Beitrag kommentieren



Kai Hartmann

**André Eberhard spricht mit Kai Hartmann, dem Spezialisten für Mezzanine Kapital und dem Inhaber der youmex group. Als Finanz-, Kapitalmarkt- und Investment-Partner für Immobilien-Developer, Bauträger und Investoren arrangiert youmex vornehmlich mit Mezzanine Kapital, Eigenkapital und Joint Venture Mitteln alle wichtigen Kapitalklassen.**

**Herr Hartmann, seit wann gibt es youmex und wofür steht youmex?**

Vor fast 20 Jahren habe ich youmex mit aus der Taufe gehoben und bin heute alleiniger Inhaber der **youmex group** in Frankfurt am Main. Der Name youmex kommt aus dem englischen und bedeutet heute „your capital markets

experts“, also Ihre Kapitalmarkt-Experten für Finanzierungen und Investments. Wir finanzieren Unternehmen und Projekte und diese Projekte besonders im Bereich Immobilien und Energie. Wir investieren eigenes Vermögen sowie das Kapital unserer Investoren und verwalten seit Anfang 2017 auch das Vermögen anderer in unserer eigenen Vermögensverwaltung. Unsere Experten haben langjährige Expertise und guten Track-Record. Sie arbeiten interdisziplinär Hand in Hand, um die verschiedenen Disziplinen für unsere Mandanten zu einem One-Stop-Shop zu kombinieren.

**Uns interessiert vor allen Dingen ihr Hintergrund und die Spezialisierung auf die Immobilienbranche. Wie kam es dazu?**

Seit über 30 Jahren bin ich bereits im Finanz- und Kapitalmarkt tätig. Als Diplom-Wirtschaftsinformatiker programmiere ich heute Finanzierungen, Kapitalmarkttransaktionen und Investments. Vor der Gründung von youmex habe ich bereits immobilienbasierte Kapitalanlagen konzipiert und platziert, d.h. die

### News-Ticker (neueste Meldungen)

berlinovo schließt Mietvertrag mit der Action Deutschland GmbH

Rock Capital Group erwirbt Wohnhochhausprojekt ONE ROCK im Werksviertel in München

CBRE berät Invesco Real Estate beim Ankauf von 13 Hotels

blackolive vermittelt rund 660 Quadratmeter in Niederrad

Cube Real Estate entwickelt Ratinger Schwarzbach Quartier mit 110.000 Quadratmeter Nutzfläche für Infrared Capital Partners

Reiß & Co. vermietet Gelände an der Hertzallee an Palazzo Produktion Berlin GmbH

Allianz Real Estate stärkt Präsenz in West Europa unter Führung von Alexander Gebauer

Oliver Wiegandt wird neuer COO bei Pegasus Capital Partners

Warburg HIH verkauft Beteiligung an W.H. Arts 20 S.A.

Digitales Immobilien-Investment für Kommunen – Alternativen für Bürgerbeteiligungen

DEUTSCHE FINANZ  
**DFPA**  
PRESSE AGENTUR

### Artikel des Tages

**Mezzanine seit 30 Jahren – Interview mit youmex Gründer Kai Hartmann**

André Eberhard spricht mit Kai Hartmann, dem Spezialisten für Mezzanine Kapital und dem Inhaber der youmex group. Als Finanz-, Kapitalmarkt- und Investment-Partner für Immobilien-Developer, Bauträger und Investoren arrangiert youmex vornehmlich mit Mezzanine Kapital, Eigenkapital und Joint Venture Mitteln alle wichtigen Kapitalklassen.

Investorengelder dafür eingeworben. So kam es, dass immer mehr Projektentwickler als Lieferanten der Kapitalanlagen nach Vorfinanzierung für den Erwerb von Grundstücken und die Projektierungskosten oder nach Kapital zur Verstärkung ihres Eigenkapitals gefragt haben.

### Sie haben also schon vor 30 Jahren damit angefangen Mezzanine Kapital zu arrangieren?

Das kann man so sagen, nur hieß es da noch nicht Mezzanine Kapital. Bereits damals habe ich stimmrechtsloses Eigenkapital auf Zeit, Mezzanine Kapital, für Developer, Projektentwickler und Immobilieninvestoren organisiert. Seinerzeit waren die Geldgeber meistens private Investoren und risikofreudigere Banken, aber die gibt es heute nicht mehr. Im Gegenteil! Die Beleihungsausläufe der Banken schrumpfen vor allen Dingen aus regulatorischen Gründen und dem Mangel an Eigenkapital bei den Banken selbst immer mehr.

### Der Bedarf an Mezzanine Kapital steigt also weiter?

Davon ist auszugehen. Banken machen am liebsten ein Cashflow getriebenes Geschäft. Das bedeutet sie geben am liebsten Darlehen, die mit langfristigen Mietverträgen unterlegt sind. Bei allen anderen Finanzierungsarten ist das Risiko höher und die Finanzierungsbereitschaft nimmt immer mehr ab. Die immer größer werdende Lücke füllen wir mit unterschiedlichen, bankalternativen Finanzierungsbausteinen.

### Was sind ihre Kapitalquellen und wie setzen Sie diese ein?

In den letzten zwei Jahrzehnten haben wir rund 3,5 Mrd. Euro an Transaktionsvolumen für die Finanzierung von Unternehmen und Projekten abgewickelt. Die Mittel hierfür kamen von vermögenden Privatinvestoren, Family Offices, Fonds und anderen Kapitalsammelstellen, wie Stiftungen, Genossenschaften, Krankenkassen, Berufsverbänden und institutionellen Investoren, wie Versorgungswerken Pensionskassen und Versicherungen. Und jeder dieser Kapitalgeber hat spezifische eigene Anforderungen, die man genau kennen muss, wenn man dort Kapital akquirieren möchte. Es ist unsere Expertise die Finanzierungsinstrumente so zu entwickeln, dass sie auf beiden Seiten passen. Das bedeutet wir schaffen die passende Kupplung bzw. Kopplung zwischen Kapitalgeber und Kapitalnehmer. Dabei kombinieren wir bei Bedarf unterschiedliche Bausteine zu einer Gesamtlösung.

### In welchen Größenordnungen kann man Sie ansprechen und wo liegt Ihr Sweet Spot?

Grundsätzlich finanzieren wir mit allen Kapitalklassen, d.h. von Fremdkapital über Mezzanine Kapital hin zu Eigenkapital oder auch Joint Venture Strukturen. Klassischerweise liegen die Tickets dafür zwischen 5 Millionen € und 25 Millionen €. Wir haben aber auch schon Finanzierungen ab 2 Millionen € begleitet und können Mezzanine Kapital mit einem Volumen bis zu 150 Millionen € arrangieren. Die Bandbreite ist also durchaus erheblich.

### Welche Objekttypen finanzieren Sie?

Wir finanzieren in den Assetklassen Wohnen, Gewerbe, Shopping, Hotel und Logistik. Ausgeschlossen sind bei uns Spezial-Immobilien und Management-Objekte, wie beispielsweise Sportstätten, Schwimmbäder, Messehallen etc. Was wir auch sehr gerne begleiten sind Wachstums- und Umwandlungsprojekte. So können wir beispielsweise den Ankauf von Wohnungsportfolien zu annähernd 100 % finanzieren – auch im Nachhinein. Auch der Erwerb von Bestandsobjekten mit Leerstand oder nur noch kurzer Restmietlaufzeit kann von uns mit Beleihungsausläufen weit über Bankenniveau dargestellt werden. Aber auch die Finanzierung des Erwerbs von Grundstücken für Neubau, Abriss- oder Konversionsgrundstücken sowie von Revitalisierungsobjekten ist bei uns Tagesgeschäft.

### In welchen Phasen finanzieren Sie?

Wir schließen die Lücke zwischen Eigenmitteln und Kapitalbedarf. Klassischerweise sind wir Frühphasen- und Engpassfinanzierer, also sind besonders dann stark, wenn Zeit oder Geld fehlt. Im Gegensatz zu Banken finanzieren wir auch dann, wenn der B-Plan noch nicht steht, die Baugenehmigung noch nicht erteilt ist, die Miet- oder Pachtverträge noch nicht geschlossen sind und/oder noch kein Exit-Investor in Sicht ist. Von noch nicht fertiggestellten Projekten oder bereits heruntergetilten Objekten finanzieren wir das dort gebundene Eigenkapital sowie ggfs. auch zu erwartende Gewinne aus. Mit der so gewonnenen Liquidität können unsere Mandaten schneller mehr Volumen bewegen.

**Herr Hartmann, vielen Dank für das Gespräch und ihre detaillierten Ausführungen, wie und wo man überall mit Mezzanine Kapital die Finanzierungslücken elegant schließen kann.**

 **Gefällt mir** Sei der/die Erste deiner Freunde, dem/der das gefällt.

 **Tags:** Andre Eberhard, Kai Hartmann, youmex

Herr Hartmann, seit wann gibt es youmex und wofür steht youmex?  
Vor fast 20 Jahren ... [\[weiterlesen\]](#)

### Schlagwörter

Aberdeen **Aengevelt** Allianz **Aurelis**  
Berlin **berlinovo** **BNP** **BNPPRE**  
**Catella** **CBRE** **Colliers** **Commerz**  
**Real** **Corpus** **Sireo** **Cushman &**  
**Wakefield** **Deka** Deka Immobilien Dic Asset  
**ECE** Edeka **Engel & Völkers** Frankfurt  
Hamburg **HIH** **Hochtief** **IVG** **JLL** **Jones**  
**Lang** **LaSalle** KGAL Knight Frank LaSalle  
München **Nai** **apollo** **Patrizia** **Project**  
**publity** Quantum Real I.S. Realogis Rewe  
**Savills** SEB Strabag Thomas Olek **Union**  
**Investment** WealthCap

### Mediadaten

Mediadaten 2017

Suche nach:

SUCHE

### Kategorien

Artikel des Tages  
Der Fondsbrief  
Der Handelsimmobilien Report  
Der Immobilienbrief  
News

### Beitragsarchiv

Beitragsarchiv

