

PRESSEMITTEILUNG

FAP Mezzanine Report 2021

Der Markt für Nachrangfinanzierungen ist in Bewegung: Mehr Kreditfonds, größere Tickets und deutliche Professionalisierung

Berlin, 19. Oktober 2021 – Der Markt für Nachrangfinanzierungen in der Immobilienwirtschaft ist in Bewegung: Kreditfonds spielen eine immer größere Rolle, die Volumina pro Transaktion werden deutlich größer, während gleichzeitig die absolute Anzahl an Transaktionen zurückgeht. Die Nachfrage nach Mezzanine Kapital steigt, umgesetzt werden aber vor allem gut aufbereitete und solide strukturierte Finanzierungen mit entsprechendem Sicherheitenkonzept. Zudem hat sich so manch ein Finanzierer in den vergangenen Monaten ganz bewusst von der Direktvergabe und klassischen Mezzanine-Darlehen verabschiedet, insbesondere weil die Mezzanine-Kapitalvergabe zu aufwändig geworden ist. Das sind die zentralen Ergebnisse des siebten Mezzanine-Reports der FAP Group, eines der führenden unabhängigen Beratungsunternehmen für die Beschaffung und Strukturierung von Kapital für Immobilieninvestments und Projektentwicklungen in Deutschland.

FAP zählt 155 aktive Nachrangfinanzierer in Deutschland – genau so viele wie im vergangenen Jahr. 55 haben sich an der Umfrage zu dem Mezzanine Report 2021 beteiligt und im Berichtszeitraum 6,1 Mrd. Euro an Mezzanine-Kapital ausgereicht (Vorjahr 6,9 Mrd. Euro), mit dem ein Projektvolumen von über 36 Mrd. Euro realisiert wurde. Angesichts des Rückgangs von 20 Prozent des Kreditvergabevolumens bei Seniorfinanzierern ist dies erneut ein starkes Ergebnis. Mezzanine ist ein essenzieller Bestandteil vieler Projektentwicklungen und auch Bestandsfinanzierungen.

„Nachrangfinanzierer konnten die durch die Zurückhaltung der Banken entstandene Lücke meist schließen und sprangen auch ein, wenn die Institute zu geringe Beleihungsausläufe boten. Gerade für Bridge Finanzierungen bei Projektentwicklungen bis zur Vorlage der Baugenehmigungen wurden im Untersuchungszeitraum Finanzierungen gesucht“, sagt Hanno Kowalski, Managing Partner FAP Invest.

Wachsende Ticketgrößen

Insgesamt ist zu erkennen, dass sich nach einer kurzen Zurückhaltung zu Beginn der Corona-Pandemie im 2. Quartal 2020 die Kapitalvergaben bis zum 4. Quartal 2020 wieder normalisiert haben. Die Ticketgrößen nahmen im Vergleich zum Vorjahr deutlich zu.

„Die absolute Anzahl der Transaktionen nahm in den vergangenen 12 Monaten ab, gleichzeitig kletterte die durchschnittliche Darlehenshöhe weiter nach oben. Mit steigender Ticketgröße und einer immer größeren Anzahl an Kreditfonds professionalisiert sich der Markt für Nachrangfinanzierer“, erklärt Kim Jana Hesse, Head of Capital Partners FAP Finance.

Bestand statt Projektentwicklung

Der Anteil der Finanzierer, die sich bei der Vergabe von Mezzanine-Darlehen ausschließlich auf Bestandsimmobilien konzentrieren, ist gegenüber dem Vorjahr deutlich gewachsen: um über 16 Prozentpunkte von 2 auf 18,6 Prozent. Treiber sind hier insbesondere die institutionellen Kapitalgeber, die aufgrund von Risikogesichtspunkten Abstand von Projektentwicklungsfinanzierungen nehmen.

Die durchschnittliche Gesamtverzinsung (IRR) bei Bestandsfinanzierungen liegt in diesem Jahr mit 9,75 Prozent nur leicht unter dem Niveau des Vorjahres. Auch die Verzinsungsspanne von Mezzanine-Kapital bleibt mit 6 bis 15 Prozent ähnlich breit gefächert wie im Vorjahr (5 bis 18 Prozent). Bei Projektentwicklungen hat sich die Spanne dagegen deutlich verdichtet. Lag sie im Vorjahr noch zwischen 7 und 20 Prozent, variiert sie nun lediglich zwischen 10 und 14 Prozent. Die durchschnittliche Verzinsung liegt bei knapp 12 Prozent (Vorjahr: 11 Prozent).

Der Optimismus kehrt zurück

Während im letzten Mezzanine Report noch fast 60 Prozent der Umfrageteilnehmer von einer rückläufigen Entwicklung des Marktes ausgingen, sind in diesem Jahr 77 Prozent der Befragten wieder positiv gestimmt.

Hanno Kowalski: „Vor allem angelsächsische Investoren hoffen weiterhin, auf dem deutschen Markt wieder Fuß fassen zu können. Sie wollen in eher unbeliebte Assetklassen wie Einzelhandel und Hotel investieren oder auch NPLs übernehmen, mit denen sie im Jahr 2022 rechnen.“

Und noch etwas zeigt der FAP Mezzanine Report: Die Nachfrage nach Whole-Loan-Lösungen nimmt zu. Immer mehr Anbieter schätzen die Vorteile der ausbleibenden Abstimmung zwischen Senior- und Junior-Kapitalgeber und betrachten Whole-Loan-Lösungen als gute Alternative zur klassischen Finanzierungsstruktur Senior plus Mezzanine.

Den ganzen Report finden sie unter: fap-group.com

Über FAP

Die FAP Group ist ein unabhängiges Beratungsunternehmen für die Beschaffung und Strukturierung von Kapital für Immobilieninvestments und Projektentwicklungen. Zur Unternehmensgruppe gehören die FAP Invest, führende Real Estate Investment Plattform für institutionelle Investoren mit dem Fokus auf Debt Produkte, sowie die FAP Finance, die in Kapital- und Finanzierungsfragen beratend tätig ist. FAP strukturiert sowohl klassische Fremdfinanzierungen als auch Mezzanine, Eigenkapital und Kapitalmarktprodukte. Die Leistungen sichern die Gesamtfinanzierung aus Fremdkapital und – falls notwendig – eigenkapitalersetzenden Mitteln. FAP mit Sitz in Berlin wurde 2005 von Curth-C. Flatow gegründet und hat seitdem Kapital in einem Volumen von über 16 Mrd. Euro beraten und strukturiert.



Kontakt FAP Group

Head Office Berlin
Marburger Straße 17
10789 Berlin
Telefon: +49 30 84415949-0
Mail: contact@FAP-group.de
<https://fap-group.de>

Pressekontakt

Anke Sostmann
Executive Director
Feldhoff & Cie. GmbH
Telefon: +49 69 26 48 677 – 14
Mobil: +49 159 04 02 85 05
Mail: as@feldhoff-cie.de