## FAP-Mezzanine-Report 2021: ein Markt in Bewegung

Der Markt für Nachrangfinanzierungen in der Immobilienwirtschaft ist in Bewegung. Zu dieser Einschätzung gelangt die FAP-Group in ihrem jüngst veröffentlichten Mezzanine-Report 2021. Kreditfonds spielen demnach eine immer wichtigere Rolle, die Volumina pro Transaktion steigen, während gleichzeitig die absolute Anzahl an Transaktionen zurückgeht. Auch die Nachfrage nach Mezzanine-Kapital steige, umgesetzt würden aber vor allem solide strukturierte Finanzierungen mit entsprechendem Sicherheitenkonzept. Zudem hat sich laut FAP so manch ein Finanzierer in den vergangenen Monaten ganz bewusst von der Direktvergabe und klassischen Mezzanine-Darlehen verabschiedet, insbesondere weil die Mezzanine-Kapitalvergabe zu aufwendig geworden sei. Insgesamt 155 aktive Nachrangfinanzierer zählt der Report 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 Milliarden Euro an Mezzanine-Kapital ausgereicht, mit dem ein Projektvolumen von über 36 Milliarden Euro realisiert wurde. Angesichts eines Rückgangs von 20 Prozent des Kreditvergabevolumens bei Seniorfinanzierern wertet FAP dies erneut als starkes Ergebnis. „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", kommentiert Hanno Kowalski, Managing Partner bei FAP Invest.

Ein Trend zu steigender Professionalisierung sei ebenfalls feststellbar: „Die absolute Anzahl der Transaktionen nahm in den vergangenen zwölf 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. Der Anteil der Finanzierer, die sich bei der Vergabe von Mezzanine-Darlehen ausschließlich auf Bestandsimmobilien konzentrieren, ist laut FAP gegenüber dem Vorjahr deutlich gewachsen: um über 16 Prozentpunkte auf 18,6 Prozent. Die durchschnittliche Gesamtverzinsung (IRR) bei Bestandsfinanzierungen beziffert FAP in diesem Jahr mit 9,75 Prozent nur leicht unter dem Niveau des Vorjahres. Auch die Verzinsungsspanne von Mezzanine-Kapital bleibe 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.

Während im Mezzanine-Report 2020 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 zeige der Report: Die Nachfrage nach Whole-Loan-Lösungen nehme zu. Immer mehr Anbieter schätzen demnach die Vorteile der ausbleibenden Abstimmung zwischen Senior- und Junior-Kapitalgeber und betrachteten Whole-Loan-Lösungen als gute Alternative zur klassischen Finanzierungsstruktur Senior plus Mezzanine. Red.



Dieser Artikel ist urheberrechtlich geschützt. Die rechtliche Freigabe ist für den Abonnenten oder Erwerber ausschließlich zur eigenen Verwendung.
Helmut Richardi Verlag GmbH