

PRESSEMITTEILUNG

FAP Mezzanine Report 2020: Mezzanine-Kapital als Stütze in der Krise

- *Zurückhaltung der Banken eröffnet in Corona Zeiten neue Chancen für Nachrangfinanzierer*
- *Weniger Deals, dafür höhere Volumina und Konzentration auf Großstädte*
- *ESG spielt bei der Investitionsentscheidung (noch) keine Rolle*

Berlin, 15. Oktober 2020 – Der Markt für Mezzanine-Kapital wächst und ist zum Standard in der Immobilienfinanzierung geworden. Bedingt durch durchschnittlich niedrige Beleihungsausläufe auf Seiten der Senior-Finanzierer wurde der Spielraum für Nachrangkapital größer. Mezzanine-Kapitalgeber springen dort ein, wo Banken als Kapitalquelle aufgrund der Corona-Krise nur noch eingeschränkt zur Verfügung stehen. Dabei hat sich sowohl das Zinsspektrum als auch die Bandbreite der Beleihungswerte deutlich ausgeweitet. Zudem lässt sich ein Trend zu größeren Tickets erkennen. Das sind die zentralen Ergebnisse des 6. Mezzanine Reports der FAP Group, eines der führenden unabhängigen Beratungsunternehmen für die Beschaffung und Strukturierung von Kapital für Immobilieninvestments und Projektentwicklungen in Deutschland.

Laut FAP sind in Deutschland 155 Kapitalgeber im Markt der Nachrangfinanzierung tätig - neun mehr als noch im vergangenen Jahr. 53 davon haben sich am FAP-Mezzanine-Report 2020 beteiligt und in den vergangenen 12 Monaten 6,9 Mrd. Euro Mezzanine-Kapital vergeben, 19 Prozent mehr als noch im Vorjahreszeitraum. Damit wurden Projekte mit einem Volumen von 40 Milliarden Euro finanziert.

„Die Zurückhaltung der Banken sehen viele Nachrangfinanzierer als Chance. Sie springen dort in die Bresche, wo Banken entweder gar nicht mehr finanzieren oder nur geringe Beleihungsausläufe bieten. Die Corona-Krise hat die wichtige wirtschaftliche Bedeutung von Mezzanine-Kapitalgebern noch einmal verdeutlicht: Der Anteil von Nachrangkapital im Rahmen einer Gesamtfinanzierung ist durchschnittlich um über 13 Prozent gestiegen,“ sagt Hanno Kowalski, Managing Director von FAP Invest.

Mezzanine-Kapital für fast jede Lage

80 Prozent der befragten Nachrangfinanzierer sind inzwischen bei Bestandsobjekten und Projektentwicklungen tätig. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht dies einem Anstieg um 16 Prozentpunkte. Projekte in Top-7-Städten und Metropolregionen sind nach wie vor am beliebtesten. 32 Prozent der Marktteilnehmer gaben an, nur in den Top-7 zu investieren – im Vergleich zum Vorjahr ein Plus von 22 Prozentpunkten. Vor allem institutionelle Investoren beschränken ihr Engagement auf deutsche Großstädte mit positiver Bevölkerungsentwicklung. Gleichzeitig engagieren sich 80 Prozent der befragten Kapitalgeber sowohl in A- als auch B-Lagen. Und auch C-Lagen sind kein Tabu: 44 Prozent der Finanzierer würden sich auch hier engagieren, im letzten Jahr waren es nur 26 Prozent.

Mit der Konzentration auf deutsche Großstädte lässt sich auch ein Trend in Richtung einer geringeren Anzahl an Tickets erkennen. Dafür steigt das Finanzierungsvolumen pro Investment. Gleichzeitig versuchen viele Kapitalgeber, mit tendenziell längeren Laufzeiten Aufwand und Nutzen für sich optimal abzuwiegen. Die durchschnittliche Gesamtverzinsung (IRR) liegt mit 10 Prozent auf dem Niveau des

Vorjahres. Die Bandbreite zwischen 5 und 18 Prozent spiegelt dabei das große Risikospektrum wider, in dem Mezzanine-Kapital ausgegeben wird.

ESG spielt noch keine Rolle

Gefühlt sind Nachhaltigkeitsaspekte in aller Munde. Doch bei der Investitionsentscheidung im Bereich Real Estate Debt spielen Kriterien für Umwelt, Soziales und Governance (ESG) bis dato so gut wie keine Rolle. Einfluss auf die Finanzierbarkeit einer Projektentwicklung oder Immobilieninvestition haben überwiegend die klassischen, branchenüblichen Bewertungskriterien. Risiken, die sich aus der schlechteren Verwertbarkeit von nicht ESG-konformen Immobilien ergeben könnten, werden auf Grund der meist kurzen Laufzeit von Mezzanine-Darlehen als zu vernachlässigend eingeschätzt.

Ausblick eingetrübt, aber Optimismus aus dem Ausland

Während im vergangenen Jahr noch 64 Prozent der Befragten von einer positiven Entwicklung des Marktes ausgingen, erwarten aktuell 58 Prozent eine leicht rückläufige Entwicklung. Mit einer steigenden Nachfrage rechnet keiner der Befragten. „Die Euphorie der vergangenen Jahre ist vorbei,“ konstatiert Hanno Kowalski. „Unter dem Eindruck des Lockdowns und dem damit verbundenen Wirtschaftseinbruch wollen viele Kapitalgeber zunächst die weitere Marktentwicklung abwarten. Finanzierungsziele für 2020 wurden vielfach zurückgenommen und nicht neu festgelegt.“

Schaut man auf die Gruppe der internationalen Investoren, ist die Stimmung nicht ganz so schlecht. Sie gehen von einer gleichbleibenden bis positiven Marktentwicklung aus. Insbesondere angelsächsische Adressen setzten auf die Zurückhaltung der deutschen Kapitalgeber und hoffen dadurch ihren Marktanteil erhöhen zu können.

Über den FAP Mezzanine Report

Für den FAP Mezzanine Report wurden Anfang des Jahres 53 Marktteilnehmer in Einzelinterviews befragt. Die Gruppe setzt sich aus Kreditfonds (31 Prozent), institutionellen Investoren (29 Prozent), Single- und Multi-Family-Offices (24 Prozent) sowie Banken und Versicherungen (16 Prozent) zusammen.

Weitere Details: FAP Mezzanine Report 2020 > <https://www.fap-finance.com/de/downloads/>

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 €15 Mrd. 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