

PRESSEMITTEILUNG

FAP Mezzanine Report 2022

Nachrangfinanzierer blicken optimistisch in die Zukunft: Der Bedarf an alternativen Finanzierungen wächst

- **Projektentwicklungen finden immer schwerer passende Finanzierungskonzepte**
- **Nachfrage nach Whole-Loan-Lösungen steigt weiter an**
- **ESG gewinnt stark an Bedeutung**

Berlin, 30. September 2022 – Steigende Inflation und Zinssätze, hohe Baukosten und Rohstoffmangel – die Immobilienbranche steht vor immensen Herausforderungen, die sich negativ auf den Immobilienmarkt insgesamt auswirken, darin sind sich alle von FAP befragten Nachrangfinanzierer einig. Die schlechte Stimmung gilt jedoch nicht für das eigene Geschäft: 53 Prozent der Befragten erwarten zukünftig eine stärkere Nachfrage nach alternativen Finanzierungslösungen. Schon aktuell verspüren die Umfrageteilnehmer einen deutlichen Anfrageanstieg, denn Banken sind oft nicht mehr der kalkulierbare Partner, auf den sich Entwickler und Investoren in der Vergangenheit verlassen konnten. Zudem machen die steigenden Zinsen alternative Finanzierungen für Darlehensnehmer attraktiver.

Wohnen bleibt der Liebling der Finanzierer, auch außerhalb der A- und B-Städte, die Assetklasse gilt als krisensicher. Umgesetzt werden allerdings immer öfter und bevorzugt Bestandsprojekte, die Finanzierung von Projektentwicklungen wird immer schwieriger. Hier setzen sich wohl zukünftig nur noch professionell geplante Projekte und erfahrene Akteure durch. Der Trend zu größeren Tickets hält ebenso an wie die steigende Nachfrage nach Whole-Loan-Lösungen.

Das sind die zentralen Ergebnisse des achten Mezzanine-Reports der FAP Group, eines der führenden unabhängigen Beratungsunternehmen für die Beschaffung und Strukturierung von Kapital für Immobilieninvestments und Projektentwicklungen in Deutschland. 159 aktive Kapitalgeber zählte FAP im Marktsegment der Nachrangfinanzierer – geringfügig mehr als im vergangenen Jahr (plus 4). Dabei ging die Anzahl der institutionellen Akteure im Direktgeschäft erneut zurück, die der Kreditfonds nahm dagegen zu. 55 Marktteilnehmer haben an der Umfrage teilgenommen und im Berichtszeitraum 5,5 Mrd. Euro ausgereicht (Vorjahr 6,1 Mrd. Euro).

„Die Zahlen spiegeln das durch die aktuellen Rahmenbedingungen hervorgerufene Zögern der Branche wider. Investoren setzen auf den Faktor Zeit und warten bei Neuinvestitionen ab“, erklärt Hanno Kowalski, Managing Partner FAP Invest. „Gleichzeitig birgt die aktuelle Situation zahlreiche Chancen für Nachrangfinanzierer, denn gar nicht zu investieren ist keine Option. Die Zurückhaltung der Banken und das steigende Zinsniveau befeuern die Erwartungen. Wir gehen dementsprechend von deutlich mehr Geschäft in den nächsten Jahren aus.“

Bestand vor Projekt – Wohnen vor Büro

Der Anteil der Nachrangfinanzierer, die nur Bestandsimmobilien finanzieren, ist im Vergleich zum Vorjahr noch einmal um rund 5 Prozentpunkte auf 23 Prozent gestiegen. Nahezu alle Umfrageteilnehmer begleiten die Assetklasse Wohnen. Auf Platz 2 der Beliebtheitskala befinden sich Büros - 91 Prozent der Umfrageteilnehmer stellen für Büros Finanzierungen bereit (Vorjahr 95 Prozent). Immer mehr Finanzierer sind wieder bereit, Hotelprojekte zu begleiten, mit einer klaren Präferenz für Freizeit gegenüber Business-Hotels.

„War in den letzten Jahren so gut wie jedes Projekt finanzierbar, wendet sich nun das Blatt. Die Bereitschaft zur Finanzierung von fragwürdigen Projekten tendiert gegen Null. Allein professionelle Projekte und Akteure haben noch eine Chance. Vorvermietungsquoten, die Eigenkapitalkraft des Kreditnehmers wie auch die Ausgestaltung der GU-Verträge gewinnen entsprechend an Bedeutung“, sagt Kim Jana Hesse, Head of Capital Partners FAP Finance.

Die durchschnittliche Gesamtverzinsung bei Bestandsfinanzierungen liegt in diesem Jahr mit 10,33 Prozent leicht über dem Niveau des Vorjahres (9,75). Auch die Verzinsungsspanne von Mezzanine-Kapital bleibt mit 7 bis 15 Prozent ähnlich breit gefächert wie im Vorjahr (6 bis 14 Prozent). Bei Projektentwicklungen variiert die Spanne zwischen 9 und 15 Prozent (Vorjahr 10 bis 14 Prozent).

Whole-Loan-Nachfrage steigt

Aktuell kompensieren Whole-Loan-Lösungen den Wegfall der klassischen Bankkredite – vor allem, weil die steigenden Zinssätze den Spread zwischen den beiden Finanzierungsangeboten verkleinern. Bei Whole Loans fühlen sich Kapitalgeber überwiegend in einer LTV-Spanne zwischen 70 und 75 Prozent wohl – mit Ausnahme von angelsächsischen Investoren, die bei diesen Ausläufen bereits einen größeren kalkulatorischen Mezzanine-Anteil unterstellen.

Daneben sind Club Deals mit Seniorfinanzierern im Kommen. Hier schließen sich Nachrangfinanzierer und Bank zusammen – die gemeinsame Finanzierung verschafft dem Kapitalnehmer eine attraktive „Blended Rate“.

ESG und die Aussichten

Gäbe es den Ukraine-Krieg und Covid-19 nicht, würde ESG die Branche schon längst beherrschen. Neue regulatorische Vorgaben treiben die Nachhaltigkeit von Investments voran, doch nicht nur das: ESG scheint in den Köpfen vieler Akteure angekommen zu sein – mit entsprechenden Auswirkungen auf die Investments.

„Wir sehen zunehmend Artikel-8- und Artikel-9-Fonds auf dem Markt, die klar darauf abzielen, ein Portfolio von taxonomiefähigen Objekten abzubilden. Zukünftig werden nur noch Projekte finanzierbar sein, die strengen ESG-Standards unterliegen“, so Kowalski.

Weitere Infos unter <https://fap-group.com/de/mezzanine-report/>

Den ganzen Report senden wir gerne auf [Anfrage](#) zu.

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
Lietzenburger Straße 51
10789 Berlin
Telefon: +49 30 84415949-0
Mail: contact@FAP-group.com
<https://fap-group.com>

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