

[Home](#)[Kontakt](#)[Impressum](#)[Sitemap](#)[Newsletter](#)**News****17.06.2014 Immobilien-AG's nutzen attraktives Finanzierungsumfeld für Wandelanleihen**

Immer mehr europäische Immobilienaktiengesellschaften nutzen das derzeit attraktive Umfeld für die Emission von Wandelanleihen. Bereits jetzt ist das europäische Transaktionsvolumen der begebenen Immobilien-Wandelanleihen mit knapp 1,5 Milliarden Euro mehr als doppelt so hoch wie im ersten Halbjahr 2013. Damit entfallen rund 16 Prozent aller emittierten Wandelanleihen in Europa auf den Immobiliensektor – Tendenz weiter steigend. Bis Ende Mai 2014 wurden über alle Branchen 35 Emissionen in Europa im Wert von insgesamt 9,2 Milliarden Euro begeben. 2013 summierte sich das Emissionsvolumen in Europa auf den Rekordwert von rund 24 Milliarden Euro und 72 Emissionen (Quelle: Société Générale).

„Wandelanleihen von Immobilienunternehmen werden in diesem Jahr weiterhin eine gewichtige Rolle spielen, da sie angesichts des aktuell niedrigen Zinsumfelds ein attraktives Finanzierungsinstrument darstellen“, erwartet Ralf Darpe, Head of Equity Capital Markets und Co-Head Corporate Finance für Deutschland, Österreich und die Schweiz bei der Société Générale. Laut Darpe nutzen Immobilienaktiengesellschaften die Emission zum einen zur Diversifizierung ihrer Finanzierungsquellen und zur Verbreiterung der Investorenbasis. „Zum anderen profitieren gerade Immobiliengesellschaften von den attraktiven Konditionen, da für sie niedrige laufende Finanzierungskosten mit langer Laufzeit und ohne Besicherung von besonderer Wichtigkeit sind. Im Schnitt gewährten Investoren Immobilien-AGs in den vergangenen Monaten Kupons zwischen 0,5 Prozent bis 2,0 Prozent und verlangten Wandlungsprämien zwischen 30 Prozent und 35 Prozent über dem Referenzpreis – bei einer durchschnittlichen Laufzeit von fünf bis sieben Jahren“, erläutert Darpe weiter.

Der Vorteil der Wandelanleihe liegt in der Mischung aus Aktien und Anleihen. Investoren kaufen nicht nur die festverzinsten Schuldverschreibung eines Unternehmens, sondern auch die Option, die Anleihe in Aktien umzutauschen. Wandelanleihen sind so gestaltet, dass der Wandlungspreis deutlich über dem Aktienkurs zum Zeitpunkt der Ausgabe liegt. Ein entsprechender Kursanstieg verschafft den Investoren die Möglichkeit, zusätzlich zu den Renditen des jährlichen Zinskupon noch von einem Kursanstieg der Aktie zu profitieren. Entwickeln sich die Aktienkurse positiv, steigt auch der Kurs der entsprechenden Wandelanleihe. Das emittierende Unternehmen hingegen kann sich eine Finanzierung zu attraktiven Zinskonditionen sichern. Laut Société Générale nutzt ein Viertel der Emittenten die Wandelanleihe als Möglichkeit der Refinanzierung. Rund 8 Prozent verwenden die Mittel, um damit Akquisitionen oder Übernahmen zu bestreiten.

Gute Erfahrungen mit Wandelanleihen im Immobiliensektor konnte jüngst die Gagfah machen. „Die Wandelanleihe stellt für uns im aktuellen Finanzierungsumfeld eine ausgezeichnete Möglichkeit dar, unsere Fremdkapitalkosten zu optimieren“, legt Gerald Klinck, Chief Financial Officer (CFO) der Gagfah Group, dar. Mitte Mai hatte das Unternehmen erfolgreich eine rund 375 Millionen Euro Wandelanleihe mit einer Laufzeit von fünf Jahren emittiert. Der festgelegte Kupon lag dabei bei 1,5 Prozent p.a. und die anfängliche Wandlungsprämie bei 30 Prozent über dem Referenzpreis von 11,92 Euro. „Durch die erfolgreiche Emission konnten wir ein Portfolio unbesichert und zinsgünstig refinanzieren. Die niedrigeren Zinszahlungen wirken sich positiv auf unser Ergebnis aus. Zudem ermöglichen uns diese unbesicherten Vermögenswerte weitere finanzielle Handlungsspielräume wie etwa ins bestehende Portfolio zu investieren oder zukünftige Zukäufe zu finanzieren“, so Gagfah-Finanzvorstand Klinck.

Denn das wachsende Angebot an Wandelanleihen aus dem Immobiliensektor trifft derzeit – auch wegen des Niedrigzinsumfeldes – auf eine hohe Nachfrage. Das steigende Interesse von Investoren nach Immobilien-Wandelanleihen hat die österreichische Convertinvest zum Anlass genommen und Anfang des Jahres einen globalen Immobilien-Wandelanleihefonds, den Convertinvest Global Convertible Properties, emittiert. Convertinvest ist eine auf Wandelanleihen spezialisierte, unabhängige Asset Management Gesellschaft und Pionier im Bereich Absolut Return mit Wandelanleihen. „Wir sind von dem Erfolg der Assetklasse Immobilien überzeugt“, erläutert Dr. Gerhard Kratochwil, Geschäftsführer von Convertinvest Financial Services. „Daher haben wir vor kurzem den weltweit ersten Fonds aufgelegt, der ausschließlich in Immobilien-Wandelanleihen investiert.“ Mit einer Volatilität von 5 Prozent bei einer Ertragsersparung von 5,0 bis 7,0 Prozent macht ein Investment in Immobilien-Wandelanleihefonds sowohl als Immobilien- als auch als Rententitel Sinn. Und der neue Fonds stößt auf Interesse: „Wir konnten bereits vor dem Start des neuen Wandelanleihefonds mehrere institutionelle Investoren aus dem Bereichen Versicherungen, Family Offices und Stiftungen gewinnen, die in den ersten Tagen bereits 30 Millionen Euro investierten“, erläutert Dr. Kratochwil weiter. Die Umsetzung der Strategien erfolgt sowohl über Publikumsfonds wie auch über institutionelle Spezialmandate. Paul Hoffmann, verantwortlicher Portfolio-Manager des Global Convertible Properties, kommentiert: „Immobilien-Wandelanleihen vereinen das Beste aus zwei Assetklassen: Den Sachwertzugang und die nachhaltige Wertentwicklung der Immobilienmärkte auf der einen Seite und die tägliche Liquidität bei geringerer Volatilität als Immobilienaktien auf der anderen Seite.“

Bei der Auswahl der Wandelanleihen setzt Convertinvest auf die Expertise der Ratingagentur FERI EuroRating, die für den Fonds ein sogenanntes Emittenten-Rating vornimmt. „Wandelanleihen sind komplex. Wir empfehlen bei der Anlage in dieses Vehikel, in professionell und aktiv gemanagte Fonds zu investieren“, erklärt Wolfgang Kubatzki, Mitglied der Geschäftsleitung der FERI EuroRating Services AG. „Als Ratingagentur lassen wir unser gesamtes Fachwissen in den Investmentprozess von Wandelanleihefonds einfließen, so dass am Ende ein attraktives Produkt entstehen kann.“ Das Emittenten-Rating von FERI EuroRating basiert neben einer quantitativen Unternehmensanalyse auf einer detaillierten Ermittlung der Standort- und Nutzungsarten-Portfolios jedes einzelnen Unternehmens. Dabei erfolgt die Bewertung der Einzelimmobilien nach den FERI-Analysekriterien, so dass sich letztlich die Unternehmensbewertungen hauptsächlich auf der Attraktivität der Immobilienportfolios gründen.