

Immobilienunternehmen entdecken Wandelanleihen als attraktives Finanzierungsinstrument

FÜNF IMMOBILIENUNTERNEHMEN HABEN INNERHALB DER VERGANGENEN MONATE WANDELANLEIHEN PLATZIERT

CHRISTIAN SCHIFFMACHER Die Emission einer Wandelanleihe bietet für Emittenten zahlreiche Vorteile, wie Thomas Kaufmann, Executive Director Equity and Debt Capital Markets bei der Close Brothers Seydler Bank AG, im soeben erschienenen BOND YEARBOOK 2010 erläutert: „Eine Wandelanleihe ist ein hybrides Finanzierungsinstrument, sprich eine Mischung aus Schuldverschreibung und Aktie. Für den Emittenten ist die Emission einer Wandelanleihe von Vorteil, da die Investoren durch das Wandlungsrecht einen zusätzlichen Kaufanreiz haben und der Emittent gleichzeitig geringere Kosten hat, resultierend aus dem vergleichbar niedrigeren Zins einer Wandelanleihe. Denn durch das Wandlungsrecht wird eine Wandelanleihe meist mit einem gegenüber einem Straight Bond niedrigeren Kapitalmarktzins ausgestattet. Ebenfalls profitiert der Emittent davon, dass Fremdkapital durch die Wandlung zu Eigenkapital wird und nur der nicht gewandelte Teil der Anleihe getilgt werden muss.“

Immobilienunternehmen nutzen Wandelanleihen als Finanzierungsinstrument

Eine ganze Reihe von Immobilienunternehmen hat in den vergangenen Monaten Wandelanleihen platziert. Dabei fällt auf, dass keines der Unternehmen (s. Tabelle 1) ein Rating hat. Aufgrund ihrer Börsennotiz sind die Gesellschaften jedoch sehr transparent, Anleger können sich ausführlich über die Gesellschaften informieren.



Mag. Johann Kowar, CEO, conwert Immobilien Invest SE

Den Anfang der jüngsten Emissionswelle von Immobilienunternehmen machte die österreichische CA Immobilien Anlagen AG im November 2009. Die Emission war zweifach überzeichnet. Kurz darauf folgte die ebenfalls in Österreich ansässige conwert Immobilien Invest SE mit einer Emission über 135 Mio. Euro. Im vergangenen Jahr hatte conwert zudem das nie-



Thomas Kaufmann, Executive Director Equity and Debt Capital Markets, Close Brothers Seydler AG

drige Kursniveau genutzt und eine ausstehende Wandelanleihe (2007–2014; Verzinsung: 1,5%) im Nominalwert von 25,50 Euro zurückgekauft – und dies zu einem durchschnittlichen Kurs von 50,50 Euro!

Ebenfalls im Januar emittierte die Swiss Prime Site AG eine Wandelanleihe im Volumen von 260 Mio. CHF. Im Mai dieses Jahres folgten dann die Colonia Real Estate AG und die TAG Immobilien AG. Dies jedoch mit recht unterschiedlichem Erfolg. Colonia Real Estate schaffte es nicht einmal, die geplanten 19 Mio. Euro einzusammeln und musste dafür dann noch effektiv 8,5% zahlen – und dies für eine Wandelanleihe! Wenige Tage später platzierte die Close Brothers Seydler Bank eine Wandelanleihe der TAG Immobilien AG, die „deutlich überzeichnet“ war.

Datum	Emittent	Konsortialführer	Volumen	Kupon	Laufzeit	Premium
November 2009	CA Immobilien	DB, UniCredit	150 Mio. Euro	4,13%	9. November 2014	27,5%
Januar 2010	conwert Immobilien Invest	Barcap, JPM, Credit Suisse	135 Mio. Euro	5,25%	1. Februar 2016	32,5%
Januar 2010	Swiss Prime Site	UBS, Credit Suisse	260 Mio. CHF	1,875%	6. Januar 2015	22,5%
Mai 2010	Colonia Real Estate	UBS	11,4 Mio. Euro	5,875%*	11. Mai 2015	30%
Mai 2010	TAG Immobilien	Close Brothers Seydler Bank	30 Mio. Euro	6,375%	13. April 2015	30%

*) Rückzahlung zu 115,9419%, Effektiv-Verzinsung 8,50%

Quelle: Unternehmensangaben, eigene Recherchen