

Neues vom Pfandbrief

Höherer Zins beflügelt Langfrist-Bonds

Es gibt sie doch noch: großvolumige Covered Bonds mit Laufzeiten von mehr als zehn Jahren, die öffentlich angeboten werden. Doch augenscheinlich gelingt dies nur deutschen Instituten. Nachdem im Mai die Deutsche Pfandbriefbank einen solchen öffentlichen Pfandbrief emittierte, folgte jetzt die Münchener Hypothekenbank. Sie gab in der letzten Juni-Woche einen der seltenen 15-jährigen Hypothekenpfandbriefe im Benchmarkformat in den Markt. Die eingesammelten 500 Millionen Euro werden von der Genossenschaftsbank jährlich mit 2,5 Prozent

verzinst. Mit einem Spread von 17 Basispunkten über Swap-Mitte wurde das Papier vor allem bei Versicherungen abgesetzt, die 46,1 Prozent der Investoren ausmachten. Auf Asset Manager entfielen 25,2 Prozent, auf Banken 20,7 Prozent und auf Pensionsfonds vier Prozent der Orders. Die restlichen vier Prozent waren sonstige Zeichner. Die Pfandbriefgläubiger kamen zu fast 93 Prozent aus Deutschland und zu rund 5,7 Prozent aus der Schweiz. Die übrigen Investoren waren aus Frankreich und Großbritannien. Moody's hat den Pfandbrief mit dem bestmöglichen Rating „Aaa“ versehen.

Darüber hinaus emittierte die französische Bank Crédit Mutuel Arkea eine

zehnjährige Obligation à l'Habitat mit einem Volumen von 500 Millionen Euro zum Preis von 48 Basispunkten über Swap-Mitte. Zudem stockte das Institut einen bestehenden Covered Bond, der 2025 fällig wird, um eine halbe Milliarde Euro auf nunmehr 1,5 Milliarden Euro auf. Diese Transaktion gelang zu einem Spread von 46 Basispunkten über Swap-Mitte.

Mit dem Credito Emiliano war auch wieder ein Institut aus Italien am Primärmarkt aktiv. 500 Millionen Euro wurden mittels Obbligazioni Bancarie Garantite bei Investoren für sieben Jahre eingesammelt. Die Platzierung erfolgte zu 180 Basispunkten über Swap-Mitte.

Rating kurz notiert

Feri: bessere Noten bei Offenen Fonds

Den Offenen Immobilienfonds, in die Anleger nach wie vor investieren können, bescheinigt Feri Eurorating in seiner jüngsten Analyse eine positive Entwicklung. Fast alle untersuchten Fonds erreichen eine gute oder sehr gute Gesamtnote. Für vier der elf Sondervermögen wurden die Bewertungen sogar angehoben (siehe Tabelle).

Darin sieht die Agentur einen Beleg dafür, dass sich Qualität am Markt durchsetzt. Denn nachdem eine Reihe von Offenen Immobilien-Publikumsfonds bereits wegen zu großer Mittelabflüssen vom Markt genommen werden mussten und vier weitere Fonds ihre Anteilscheinrücknahme weiterhin aussetzen, würden die verbliebenen Fonds jetzt von einem stabilen rechtlichen Umfeld und von der Stärke des deutschen Immobilienmarktes profitieren. Hinsichtlich der Performance konstatieren die Analysten jedoch, dass

die Renditen früherer Jahre von vier bis fünf Prozent noch immer nicht erwirtschaftet werden.

Auf Basis der öffentlich zugänglichen Daten hat Feri zum zweiten Mal die investierbaren Offenen Immobilienfonds analysiert und bewertet. Dabei werden drei Komponenten erfasst: Immobilienportfolio, Performance und Finanzstrukturen, die jeweils mit unterschiedlicher Gewichtung in das Gesamtergebnis einfließen.

Aktuelle Feri-Ratings Offener Immobilienfonds

Fonds	Kapitalanlagegesellschaft	Performance	Immobilienportfolio	Finanzstrukturen	Gesamtpunkte	Ratingnote	Gesamtpunkte	Ratingnote
		(Gewichtung 25 Prozent)	(Gewichtung 50 Prozent)	(Gewichtung 25 Prozent)	Juni 2013	Juni 2013	Dezember 2012	Dezember 2012
Grundbesitz Europa	RREEF Investment GmbH	81	59	75	68	A	68	A
Uni-Immo Deutschland	Union Investment Real Estate AG	70	60	80	67	A	65	A
Uni-Immo Europa	Union Investment Real Estate AG	77	57	76	66	A	66	A
Deka-Immobilien Europa	Deka Immobilien Investment GmbH	81	57	70	66	A	64	A-
Deka-Immobilien Global	Deka Immobilien Investment GmbH	69	60	75	66	A	65	A
Hausinvest	Commerz Real Investmentgesellschaft mbH	84	57	64	65	A	62	A-
Semper Real Estate A	Semper Constantia Invest GmbH	83	57	54	63	A-	60	B+
Grundbesitz Global	RREEF Investment GmbH	68	60	60	62	A-	63	A-
Westinvest Interselect	Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH	73	53	66	61	A-	60	B+
Inter Immo profil	Internationales Immobilien-Institut GmbH	59	54	65	58	B+	60	B+
Uni-Immo Global	Union Investment Real Estate AG	48	55	54	53	C	52	C

Quelle: Feri Eurorating Services