

[Startseite](#) » [TopNews](#) » Neuemission Eyemaxx: „Keinen einzigen Mietausfall“

Neuemission Eyemaxx: „Keinen einzigen Mietausfall“

2. Juli 2020



Die österreichische Eyemaxx AG tritt mit öffentlichem Angebot inklusive attraktiver Umtauschofferte mit einer neuen Anleihe an. Sowohl die neuerliche Besicherung wie auch das Umtauschangebot sollen Maßstäbe setzen – BondGuide sprach mit CEO Dr. Michael Müller.

BondGuide: Herr Dr. Müller, zunächst einmal Highlights des aktuellen Vorhabens kurz in eigenen Worten?

Müller: Für das angepeilte Emissionsvolumen von 30 Mio. EUR bietet Eyemaxx 5,5% pro Jahr bei vierteljährlicher Zahlung. Highlight ist sicherlich die Besicherung durch Bestandsimmobilien, und zwar 20 Mio. EUR im ersten Rang und weitere 10 Mio. EUR im zweiten.

BondGuide: Die Verwendung des Emissionserlöses scheint klar...

Müller: ... ganz genau: Für die vorzeitige Rückzahlung der ebenfalls besicherten Anleihe 2016/21, die noch circa acht Monate läuft. Die müssten wir im August kündigen und ich gehe davon aus, dass wir dies auch tun werden. Obwohl die neue Anleihe per se schon attraktiv ist mit dem Kupon von 5,5% und der erläuterten Besicherung, haben wir das Umtauschangebot für Inhaber unserer Anleihe 2016/21 gleichfalls attraktiv gestaltet. Die Prämie in bar pro umgetauschter Schuldverschreibung beträgt 15 EUR. Plus aufgelaufene Stückzinsen.

So erstellen Sie überzeugende, informative und fesselnde Dashboards

WHITEPAPER LESEN

+ a b l e a u

BondGuide: Und die neue Besicherung ist auch entsprechend werthaltig?

Müller: Aber natürlich: alles auf Basis aktueller Gutachten, die meisten davon vom Ende Mai 2020. Es handelt sich um vollvermietete Logistikimmobilien in Deutschland und Österreich im ersten Rang. Insgesamt beläuft sich die Besicherung im 1. Rang auf 20 Mio. EUR. Hinzu kommen 10 Mio. EUR Sicherheiten aus der Eintragung im 2. Rang des Grundbuchs bei einer weiteren Immobilie, und zwar dem neuen Hotel in Offenbach, das wir gerade fertigstellen und für das wir einen 20-jährigen Pachtvertrag mit einen sehr renommierten Betreiber fixiert haben. Nicht nur das, auch die Mieteinnahmen dieser gestellten Sicherheiten im ersten Rang treten wir an einen notariellen Treuhänder ab und decken die quartalsweise Zahlung der Anleihezinsen komplett ab.

BondGuide: Welche Bank ist dieses Mal dabei?

Müller: Wir haben dies



Atrium Bamberg von Eyemaxx

es Mal auch den Weg der Eigenemission gewählt. Nicht zuletzt, da wir uns bei Investoren mittlerweile einen Namen als bekannter und etablierter sowie zuverlässiger Emittent erworben haben: Rund 84 Mio. EUR hat Eyemaxx bereits an Anleihen und Wandelschuldverschreibungen pünktlich zurückgezahlt. Die Eigenemission ohne Bankeneinbindung spart nicht unbeträchtliche Provisionen – die Differenz haben wir in das attraktive Umtauschangebot und den Kupon gesteckt.

BondGuide: Wie haben Sie denn mit Eyemaxx den Monat März erlebt, als Corona auf einen Schlag ein Thema wurde?

Müller: Generell muss man sagen, dass infolge von Corona sicherlich kaum eine Branche ungeschoren davonkam, aber ich denke, dass wir als Immobilienunternehmen mit unserer breiten Diversifizierung im Projektgeschäft und einem substanzstarken Eigenbestand gut aufgestellt sind und langfristig gesehen gut durch die Corona-Krise kommen. Natürlich wird man kurzfristig in unserer Bilanz und GuV auch einige Corona-Effekte sehen. Aber gerade um den neuen Bond davon auch unabhängig am Markt zu positionieren, haben wir die umfangreiche Besicherung gewählt.

BondGuide: Keine Mietausfälle?

Müller: Bei den Projektentwicklungen waren Verzögerungen von einigen Wochen verkraftbar und spielten auf lange Sicht keine Rolle. In Berlin-Schönefeld beispielsweise, einem unserer Vorzeigeprojekte, waren wir bis Corona sogar vor dem Zeitplan – dieser Puffer ist jetzt lediglich abgeschmolzen. Logistikimmobilien, die auch Teil der neuen Besicherung sind, waren am wenigsten durch Corona betroffen – zum Teil sogar begünstigt. Wir hatten bis dato keinen einzigen Ausfall bei Mieten. Sie müssen auch berücksichtigen, dass bei unseren Projektentwicklungen, bei denen die Mieter erst in ein oder sogar zwei Jahren einziehen, derzeit noch keine Mieten ausfallen können. Und unsere umfangreiche Projektpipeline von 900 Mio. EUR, die wir übrigens zu einem Drittel bereits als Forward Sale verkauft haben, werden wir komplett bis 2023 abarbeiten und alle Objekte fertigstellen.



Sonnenhöfe Berlin-Schönefeld von Eyemaxx



Postquadrat Mannheim von Eyemaxx

BondGuide: Gibt es denn, bedingt auch durch Corona, auf dem Immobilienmarkt so etwas wie eine kleine Verschnaufpause bei den Preisen? – bei Wohnimmobilien offenbar nicht. Wie steht es mit Hotellerie, Gewerbeflächen?

Müller: Bei Wohnimmobilien ist bislang absolut keine Veränderung zu erkennen. Und auch die Nachfrage nach modernen Büroflächen in unseren Kernmärkten Deutschland und Österreich ist nach wie vor groß. Bei der Hotellerie sehe ich es ähnlich: Betreibern, die schon aktiv sind, fehlen einfach zwei bis drei Monate im laufenden Jahr. Das sorgt im Hotelbereich für einen Durchhänger. Einkaufszentren sind am stärksten betroffen: Die hatten nicht nur mehrere Monate geschlossen, auch jetzt ist der

Normalzustand nicht annähernd zurück. Im Bereich Einkaufszentren ist eine Eyemaxx aber nicht aktiv in unseren Hauptmärkten Deutschland und Österreich. Und bei allen Hotels, die wir realisieren, liegen langfristige Pachtverträge vor.

BondGuide: Was ist denn in den nächsten Quartalen konkret aus der laufenden Pipeline zu erwarten, Ende 2019 sprachen wir über rund 850 Mio. EUR?

Müller: Corona hat natürlich für eine Zäsur gesorgt, wir können jetzt ja erst wieder persönliche Gespräche mit Verkäufern führen, Due Diligence-Prüfungen machen – klar, wir haben im laufenden Jahr schlicht zwei bis drei Monate verloren. Vorzeigeprojekte sind sicherlich die erwähnten Sonnenhöfe in Berlin-Schönefeld, deren erster Bauabschnitt im Herbst trotz Corona pünktlich fertig wird. Finale Fertigstellung dann rund ein Jahr später im Herbst 2021. Da geht es immerhin um 170 Mio. EUR offizielles Projektvolumen. Unser Wiener Projekt Siemensstraße soll im Herbst finalisiert werden, und auch das ist durch einen Forward Sale rechtzeitig finanziell abgesichert. Unser Projekt am Offenbacher Kaiserlei wird nun gerade aktuell fertig – es ist für unseren Bestand vorgesehen und wird unser Property Portfolio ausbauen. Unser renommierter Pächter ist selbstverständlich vertragstreu, Corona hin oder her.



Dr. Michael Müller

BondGuide: Herr Dr. Müller, einmal mehr ganz herzlichen Dank für die detaillierten und zeitaktuellen Eindrücke und Informationen!

Interview: Falko Bozicevic