Kaisa: Schuldenrestrukturierung als Hoffnung für Chinas Immobilienmarkt

Die chinesische Immobilienfirma Kaisa hat ein Schuldenrestrukturierungsabkommen mit Offshore-Gläubigern erzielt, um 9,8 Mrd. USD neue Anleihen auszugeben.

In den letzten Jahren hat die chinesische Immobilienbranche schwerwiegende Probleme durchlebt, und die Kaisa Group, ein bedeutendes Unternehmen in diesem Sektor, hat kürzlich einen bemerkenswerten Schritt unternommen, um ihre finanzielle Situation zu verbessern. Die Firma gab am 20. August bekannt, dass sie eine Einigung mit einer Gruppe von Gläubigern erzielt hat, um eine Umstrukturierung ihrer Auslandsschulden voranzutreiben.

Der Plan besteht darin, neue Anleihen und wandelbare Schuldtitel im Gesamtwert von 9,8 Milliarden Dollar auszugeben. Diese Maßnahme soll Kaisa eine langfristige Stabilität bieten, nach Jahren finanzieller Schwierigkeiten. Die neuen Anleihen haben Laufzeiten, die zwischen 2027 und 2032 enden, mit Zinssätzen, die von 5 bis 6,25 % reichen. Die Unternehmensleitung beschreibt diese Umstrukturierung als notwendigen Schritt zur Stabilisierung ihrer Geschäfte und bietet somit eine „Landebahn“ für die zukünftige Entwicklung.

Details zur Umstrukturierung

Kaisa hat bisher nur einen Teil (etwas mehr als ein Drittel) ihrer Gläubiger für diesen Umstrukturierungsprozess gewonnen. Das Unternehmen hat seine Gläubiger dringend dazu aufgerufen, die

Vereinbarung zu unterstützen, um eine Mehrheit zu sichern. Diese Wendung geschah nach einem besonders schwierigen Jahr für das Unternehmen, das angesichts eines dramatischen Rückgangs seiner Aktienkurse, die seit 2017 um über 98 % gefallen sind, neue Lösungen suchte. Ein Grund für den dramatischen Rückgang war die Inanspruchnahme von Liquidationsanträgen durch einige Gläubiger, darunter die in Singapur ansässige Broad Peak Investment.

Diese Investitionsfirma hatte im vergangenen Jahr rechtliche Schritte in Hongkong eingeleitet, nachdem Kaisa die Rückzahlung von 750 Millionen Dollar für offshore-Anleihen nicht geleistet hatte. Die Liquidationsklage wurde jedoch am 8. März zurückgezogen und durch einen anderen Kreditgeber, Citicorp, ersetzt. Diese Veränderungen verdeutlichen die anfänglichen Schwierigkeiten, mit denen Kaisa konfrontiert ist, während es um die Einigung mit den Gläubigern geht, und zeigen die Komplexität der aktuellen finanziellen Situation des Unternehmens.

Die Unsicherheit über die künftige rechtliche Lage wird durch die bevorstehenden Gerichtsverhandlungen verstärkt. Ein zuständiger Richter hatte angedeutet, dass die Verhandlungen am 24. Juni möglicherweise der letzte Aufruf sein würden, wenn keine Fortschritte erzielt werden. Infolgedessen wurde ein weiterer Termin für den 9. September vereinbart, was dem Unternehmen die Möglichkeit gibt, entweder die erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen oder sich auf einen möglichen Liquidationsprozess vorzubereiten.

Die breitere Herausforderung in der Immobilienbranche

Kaisa ist jedoch nicht isoliert in ihrer Krise. In der Tat hat die gesamte Branche aufgrund strengerer kreditpolitischer Vorgaben, die 2020 von Peking eingeführt wurden, stark gelitten. Diese Vorgaben zielten darauf ab, übermäßige Schulden bei Immobilienentwicklern, insbesondere bei Giganten

wie Evergrande, zu reduzieren. Evergrande selbst steht vor massiven Liquidationsverfahren, die die Unsicherheit auf dem Markt noch verstärken. Der Markt für Neubauverkäufe hat ebenfalls einen dramatischen Rückgang erfahren, mit einem Verkaufsrückgang von 24,3 % im Jahr 2022 und 8,5 % im Jahr 2023.

Kaisas Schwierigkeiten, die zur Erhöhung der finanziellen Belastung von etwa 32,7 Milliarden Dollar führten, haben das Vertrauen in chinesische Immobilienentwickler erheblich erschüttert. Diese Unsicherheiten haben darauf hingewiesen, wie wichtig es für die chinesische Regierung ist, die Branche aktiv zu stützen, vor allem um die möglicherweise weitreichenden sozialen Auswirkungen zu verhindern. Die Unterstützung der staatlichen Banken und verschiedene Maßnahmen zur Stabilisierung des Marktes zielen darauf ab, dringliche Fragen zu klären, die die chinesische Wirtschaft und damit auch die sozialen Strukturen betreffen.

Ein Blick in die Zukunft

Die Strategie von Kaisa wird genau beobachtet, da sie zeigt, wie Unternehmen in Krisenzeiten agieren und welche Maßnahmen sie ergreifen, um ihre finanzielle Stabilität zu sichern. Mit dem Fokus auf die Umstrukturierung und die Einholung der Zustimmung ihrer Gläubiger bleibt abzuwarten, wie sich Kaisa in dieser kritischen Phase entwickeln wird. Der Erfolg oder Misserfolg dieser Maßnahmen könnte ebenfalls als Maßstab für andere Unternehmen in der Branche dienen.

Kaisa Group Holdings Limited, gegründet im Jahr 1999, hat sich in der chinesischen Immobilienlandschaft einen Namen gemacht. Das Unternehmen hat in verschiedenen Städten Chinas Immobilienprojekte entwickelt, wurde jedoch in den letzten Jahren aufgrund von finanziellen Schwierigkeiten stark in die Schlagzeilen gedrängt. Die finanzielle Schieflage wurde durch hohe Schulden in Höhe von fast 33 Milliarden Dollar verstärkt, was das Unternehmen 2021 in einen Zahlungsausfall

führte, der nicht nur Kaisa, sondern auch andere größere Akteure wie Evergrande und Country Garden in Bedrängnis brachte.

Dieser Kreditrahmen und die damit verbundenen finanziellen Schwierigkeiten sind nicht die ersten Herausforderungen, mit denen Kaisa konfrontiert ist. Bereits 2015 war das Unternehmen eines der ersten in China, das mit Zahlungsausfällen im Offshore-Anleihemarkt konfrontiert wurde. Damals führte die Kombination aus übermäßigem Wachstum, finanziellen Missmanagement und einer sich verschärfenden regulatorischen Landschaft dazu, dass Kaisa in eine Krisensituation geriet. Seither haben zahlreiche Marktteilnehmer die Alarmglocken geläutet, dass der Immobiliensektor in China auf wackeligen Füßen steht.

Marktentwicklung und regulatorischer Hintergrund

Im Jahr 2020 stärkte die chinesische Regierung ihre Kontrolle über den Immobiliensektor, indem sie Restriktionen im Bereich der Schuldenaufnahme einführte. Diese Maßnahmen, bekannt als „drei rote Linien“, waren darauf ausgelegt, übermäßige Verschuldung zu begrenzen und die finanzielle Stabilität zu fördern. Diese Vorschriften führten zu einem Rückgang der Handelsaktivitäten und trugen zur Liquiditätskrise bei. Financial Times bietet eine detaillierte Analyse dieser politischen Maßnahmen.

Zusätzlich zu den strengen finanziellen Auflagen wurde Kaisa von einem rückläufigen Immobilienmarkt in Mitleidenschaft gezogen. Die Verkäufe neuer Wohnungen in China fielen erheblich, was zu einem von längerer Dauer geprägten Überangebot führte. Nach Berichten aus dem Jahr 2022 sanken die Verkäufe um 24,3 %, gefolgt von einem weiteren Rückgang von 8,5 % im Jahr 2023. Diese Verkaufszahlen spiegeln die wachsende Skepsis der Käufer wider und zeigen, wie tiefgreifend das Vertrauen in den Immobilienmarkt erschüttert ist.

Aktuelle Maßnahmen zur Stabilisierung

Die Maßnahmen, die Kaisa zur Restrukturierung ihrer Schulden getroffen hat, sind ein Versuch, die Finanzen zu stabilisieren und langfristige Lösungen zu finden. Der Emissionsplan, der 5 Milliarden Dollar in neuen Anleihen umfasst, ist als Versuch zu verstehen, das Vertrauen der Investoren zurückzugewinnen und die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens zu sichern. Kaisa hofft, dass diese neuen Finanzierungsquellen nicht nur Nostalgie in den Markt zurückbringen, sondern auch als Mittel zur Rückzahlung von bestehenden Schulden dienen können.

Die Rolle der staatlichen Banken ist ebenfalls entscheidend, da sie in den letzten Jahren eine Schlüsselrolle gespielt haben, um notleidenden Entwicklern finanzielle Unterstützung zu bieten. Die Zusicherung von Krediten zu gewähren, ist Teil einer breiteren Strategie der chinesischen Regierung, um den Immobiliensektor zu stabilisieren und die staatlich geförderten Projekte voranzutreiben. Laut Berichten von Bloomberg haben diese Maßnahmen dazu beigetragen, einige der kritischsten Probleme im Sektor zu mildern, auch wenn die gleichen Probleme für andere Unternehmen wie Evergrande weiterhin bestehen.

Details

Besuchen Sie uns auf: [n-ag.de](https://www.n-ag.de)