

KAPITALMARKTRÜCKBLICK: 2005-2007

VIB VERMÖGEN, MAGNAT UND FRANCONOFURT MIT DER BESTEN PERFORMANCE

Im Durchschnitt wurden 88,7% bei Institutionellen platziert und 42,8% im Ausland

CHRISTIAN SCHIFFMACHER Eine Untersuchung des Real Estate Magazins zeigt erstmals die Platzierungsstruktur bei Real Estate-IPOs in Deutschland auf. Bei den drei Top-Performern VIB Vermögen, Magnat und Franconofurt handelt es sich ausnahmslos um Unternehmen, die Freiverkehrssegmente gewählt haben und bei denen der gesamte Emissionserlös dem Unternehmen zufluss. Altaktionäre haben dabei keine Aktien abgegeben. Zu den Unternehmen mit der schlechtesten Performance zählt mit Patrizia ein Unternehmen, das den höchsten Umplatzierungsanteil hatte. Folglich unterscheidet sich die Entwicklung bei Real Estate-IPOs in Deutschland ganz eindeutig von der am gesamten Primärmarkt, für den Studien für 2006 eine Outperformance großer IPOs mit einem hohen Umplatzierungsanteil zeigten.

Untersuchungsdesign

Der Kapitalmarktrückblick berücksichtigt lediglich Börsengänge, die mit einer Aktienplatzierung verbunden waren (IPOs oder Private Placements). Freiverkehrssegmente werden ebenfalls berücksichtigt. Bei der Erhebung bleiben Manteltransaktionen (s. Seiten 33 und 34) sowie Listings (Notierungsaufnahme ohne Aktienplatzierung) unberücksichtigt. Unter Einbeziehung von Manteltransaktionen würden auch informica Real Invest und Deutsche REIT zu den Top-Performern zählen. Segmentwechsel, die mit einer Kapitalerhöhung verbunden waren, wie z. B. DIC Asset, bleiben selbstverständlich unberücksichtigt.

Der Real Estate-IPO-Markt

Während 2003 und 2004 kein Immobilienunternehmen in Deutschland an die Börse ging (2003 auch kein Unternehmen aus anderen Branchen), waren es 2005 drei und im vergangenen Jahr 13. Anfang 2007 gingen bereits sechs Unternehmen an die Börse. Insgesamt sammelten die Unternehmen 2,2 Mrd. Euro ein und stellen gemeinsam einen Börsenwert von über 8 Mrd. Euro dar. Bei den 21 untersuchten IPOs der vergangenen Jahre dominierten die Transaktionen von Gagfah, Alstria und Patrizia, die 77,5% des Emissionsvolumens und 79,6% der Marktkapitalisierung ausmachten.

Tab. 1: Immobilien-Börsengänge 2005-2007

Unternehmen	Erstnotiz	Marktsegment	Transparenz-level	Emissionsvolumen	MarketCap	Konsortialführer
Alstria Office	03.04.2007	GM	PS	467,4	921,2	JP Morgan
Estavis	02.04.2007	GM	PS	92,0	195,8	Cazenove, WestLB
InCity Immobilien	26.03.2007	OM	ES	5,1	23,3	Weserbank
POLIS Immobilien	21.03.2007	AM	PS	89,9	162,9	HVB
Ariston Real Estate	14.02.2007	GM	GS	24,3	63,8	Baader
Alta Fides	08.12.2006	GM	PS	34,0	122,4	quirin/CBS
Hahn Immobilien	30.10.2006	GM	GS	35,0	163,8	Concord
CWI Real Estate	24.10.2006	OM	ES	3,4	29,0	WestLB
Gagfah S.A.	19.10.2006	AM	PS	852,9	4682,3	DB, Go, Dr, MS
GWB Immobilien	04.10.2006	GM	PS	17,6	68,6	VEM
Helma Eigenheimbau	19.09.2006	OM	GS	15,8	56,6	M.M.Warburg
FranconoRheinMain*	15.09.2006	OM	ES	23,7	83,9	CoBa
IC Immobilien	09.08.2006	FV	PC	17,8	46,5	CommTrust
Magnat Real Estate*	26.07.2006	OM	kein	9,4	148,1	TradeCross (VEM)
Primag	10.07.2006	OM	ES	3,9	15,0	quirin/CBS
Hamburgische Immobilien Invest	24.05.2006	OM	ES	10,5	24,8	AXG
IFM Immobilien*	19.05.2006	OM	ES	80,3	100,8	quirin/CBS
Patrizia Immobilien	31.03.2006	AM	PS	402,7	784,0	DB, JPM, Sal
VIB Vermögen	28.11.2005	FV	M:access	11,0	203,0	Baader
DESIGN Bau	25.10.2005	OM	ES	18,6	22,3	WestLB
Franconofurt	21.06.2005	OM	-	6,5	109,4	AXG
Summe				2221,9	8027,4	

Stand: 18.04.2007, Quelle: Unternehmensangaben, eigene Berechnungen

Quelle: Verkaufsprospekte, Analystenpräsentationen, eigene Recherchen; *) Private Placement bei institutionellen Investoren
 AM = Amtlicher Markt, GM = Ceregelter Markt, OM = Open Market, FV = Freiverkehr
 PS = Prime Standard, GS = General Standard, ES = Entry Standard, PC = Premium Capital Market (Hamburg)

DB = Deutsche Bank, Go = Goldman Sachs, Dr = Dresdner Kleinwort,
 MS = Morgan Stanley, JPM = JP Morgan, Sal = Sal. Oppenheim
 CoBa = Commerzbank, quirin = quirin bank, CBS = Close Brothers Seydler