

08.10.2014

Europäische Immobilien-AGs etablieren Convertibles als alternatives Finanzierungsinstrument

Wandelanleihen haben sich als alternatives Finanzierungsinstrument bei europäischen börsennotierten Immobilienaktiengesellschaften mittlerweile etabliert. Diese zapfen verstärkt das derzeit attraktive Umfeld für die Emission von Convertibles an. In den ersten neun Monaten dieses Jahres ist das europäische Transaktionsvolumen der begebenen Immobilien-Wandelanleihen nach Angaben der Société Générale mit knapp 3,2 Milliarden Euro mehr als dreimal so hoch wie in den ersten neun Monaten des Jahres 2013, wo das Emissionsvolumen von europäischen Immobilien-Wandlern bei rund 995 Millionen Euro lag. Damit entfällt ein signifikanter Teil (rund 19 Prozent nach Anzahl seit 2010) aller emittierten Wandelanleihen in Europa auf den Immobiliensektor, und dies mit steigender Tendenz.

Emissionsvolumina verdreifacht, deutsche Emittenten voll dabei

„Die Finanzierung über Wandelanleihen hat sich bei europäischen börsennotierten Immobilienunternehmen mittlerweile etabliert. Vor allem große deutsche Immobiliengesellschaften nutzen dieses Jahr das aktuell niedrige Zinsumfeld und verbuchten so rund ein Drittel des Emissionsvolumens von Wandelanleihen im Immobiliensektor“, erläutert Ralf Darpe, Head of Corporate Finance für Deutschland, Österreich und die Schweiz bei der Société Générale.

Anzahl der Emittenten verdoppelt, Size gewachsen

Auch die Anzahl der Emissionen verdoppelte sich von Januar bis Ende September dieses Jahres im Vergleich zum Vorjahreszeitraum auf rund 14 Emissionen. Das durchschnittliche platzierte Volumen stieg im selben Zeitraum um 80 Millionen Euro auf rund 240 Millionen Euro. Im Schnitt gewährten Investoren Immobilien-AGs in den vergangenen Monaten Kupons mit 1,8 Prozent – die Spanne reicht hier von 0,0 Prozent bis 4,0 Prozent. Die verlangten Wandlungsprämien rangieren laut Société Générale bei rund 30 Prozent über dem Referenzpreis – bei einer durchschnittlichen Laufzeit von fünf bis sieben Jahren.

Laut Société Générale nutzen rund 80 Prozent der Emittenten die Wandelanleihe als Möglichkeit der Refinanzierung und zur Verbreiterung der Investorenbasis. Rund 20 Prozent verwenden die Mittel, um damit Akquisitionen oder Übernahmen zu bestreiten.

Das Beste aus zwei Welten

Wandelanleihen bieten das Beste aus der Welt der Aktien und der Welt der Anleihen. Investoren kaufen nicht nur die festverzinsten Schuldverschreibung eines Unternehmens, sondern auch die Option, die Anleihe in Aktien umzutauschen. Wandelanleihen sind meist so gestaltet, dass der Wandlungspreis deutlich über dem Aktienkurs zum Zeitpunkt der Ausgabe liegt. Ein entsprechender Kursanstieg verschafft den Investoren die Möglichkeit, zusätzlich zu den Renditen des jährlichen Zinskupons noch von einem Kursanstieg der Aktie zu profitieren. „Investoren erzielen regelmäßige Renditen aus dem Zinskupon und profitieren gleichzeitig an den Kurssteigerungen der Aktie der Emittenten“, erläutert Dr. Gerhard Kratochwil (Bild rechts), Geschäftsführer von Convertinvest Financial Services.

Convertinvest Global Convertible Properties besetzt das Thema

Das steigende Interesse von Investoren an Immobilien-Wandelanleihen hat die österreichische Convertinvest zum Anlass genommen und einen globalen Immobilien-Wandelanleihefonds, den Convertinvest Global Convertible Properties, emittiert. Convertinvest ist eine auf Wandelanleihen spezialisierte, unabhängige Asset Management Gesellschaft und Pionier im Bereich Absolut Return mit Wandelanleihen. „Im Gegensatz zu anderen Immobilieninvestments sind Immobilien-Wandelanleihefonds täglich liquide, ermöglichen eine breite, globale Diversifikation und haben eine geringere Volatilität als Immobilienaktienfonds“, erläutert Dr. Kratochwil weiter. Mit einer Volatilität von 5 Prozent bei einer Ertragserwartung von 5,0 bis 7,0 Prozent macht ein Investment in Immobilien-Wandelanleihefonds sowohl als Immobilien- als auch als Rententitel Sinn. Der neue Fonds

stößt auf großes Investoreninteresse: Bereits vor dem Start des neuen Wandelanleihefonds konnten mehrere institutionelle Investoren aus den Bereichen Versicherungen, Family Offices und Stiftungen gewonnen werden, die in den ersten Tagen bereits 30 Millionen Euro investierten. Mittlerweile ist das Fondsvolumen auf rund 50 Millionen Euro angewachsen. *(kb)*
Kategorie: Märkte