

# VIB Vermögen AG

SOLIDES BASISINVESTMENT IM DEUTSCHEN GEWERBEIMMOBILIENBEREICH

**ANDRÉ HÜSEMANN, SRC RESEARCH** Die im Open Market notierte VIB Vermögen AG aus Neuburg an der Donau ist eine mittelständische Immobilienholding mit besonderem Investitionsfokus auf gewerbliche Immobilien. Regional ist VIB insbesondere in den wachstumsstarken Regionen Süddeutschlands engagiert. Das Unternehmen betreibt eine „Buy-and-Hold-Strategie“ und setzt auf nachhaltige Mieteinnahmen und langfristige Mieterbeziehungen.

## Starkes Wachstum durch Integration der BBI

Zum Immobilienportfolio des VIB-Konzerns zählen verschiedene Logistikimmobilien und Industrieanlagen, aber auch Shopping- und Fachmarktzentren sowie Gewerbe- und Dienstleistungszentren. Das Investitionsvolumen für einzelne Objekte beläuft sich auf bis zu 40 Mio. Euro. Tatsächlich konnte VIB Vermögen in den vergangenen Jahren rasant zulegen und das Portfolio bedeutend ausweiten. Hatte man vor gerade einmal fünf Jahren einen einstelligen Immobilienbestand mit einer vermietbaren Gesamtfläche von unter 100.000 qm, so konnte die zu vermietende Gesamtfläche bis heute mehr als versechsfacht werden. Ein nicht unwesentlicher Anteil für die heutige Aufstellung des Konzerns geht dabei auch auf die im vergangenen Jahr erworbene Mehrheit von rund 84% an der börsennotierten BBI Immobilien zurück. Das Unternehmen, das vollkonsolidiert wird, hat den Fokus auf langfristiger Bestandhaltung von Fachmarkt- und Einkaufszentren. Im Ergebnis weist das Portfolio der VIB aktuell 83 Objekte auf mit einer komfortablen Leerstandsquote von unter 1%. Mit der vermietbaren Gesamtfläche von über 630.000 qm erzielt der VIB-Konzern nachhaltige Mietrenditen von durchschnittlich 7,5%.

Die Planbarkeit zukünftiger Erträge ist durch langfristig abgeschlossene Mietverträge außerordentlich hoch. Rund drei Viertel der Mietverträge weisen Laufzeiten von mehr als drei Jahren aus, etwa ein Drittel der Mietverträge läuft sogar noch länger als zehn Jahre. So beträgt die durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge respektable 8,3 Jahre. Die Mieterstruktur ist gut diversifiziert. Der Beitrag der zehn größten Mieter liegt immerhin noch bei weniger als 50%. Die Bonität der Mieter ist zudem sehr gut. So gehören zahlreiche Mieter zu erfolgreichen und bekannten Marken wie

VIB Vermögen AG



Burger King, Aldi, Media Markt oder BMW. Das Management bestätigte erst kürzlich, dass der Anteil des Mietausfalls an den Gesamtmieterträgen (0,006%) zu vernachlässigen sei. Finanziert werden die Objekte durch Annuitätendarlehen mit respektablem Tilgungsraten von rund 3%. Somit sind die Objekte nach rund 20 Jahren bereits abbezahlt. Dabei haben zwei Drittel der Darlehensverträge eine Zinsbindung zwischen fünf und zehn Jahren. Der durchschnittliche Zinssatz über alle bestehenden Darlehensverträge liegt derzeit bei niedrigen 4,5%. Insofern gehört VIB Vermögen nicht zu den Immobilienfirmen, die um die zukünftige Prolongation ihrer Kredite fürchten müssen.

Damit ist das Unternehmen sehr solide aufgestellt und erwirtschaftet nachhaltige Erträge. Somit fielen die Ende August veröffentlichten Halbjahreszahlen trotz schwachen Wirtschaftsumfeldes wie erwartet sehr gut aus, so dass die Unternehmensführung die Prognose für den Vorsteuergewinn für das Gesamtjahr 2009 sogar um 10% anhob.

## Fazit:

Die investorenfreundliche Dividendenpolitik (20 Cent für 2008 wie im Vorjahr, davon waren 84% steuerfrei) sowie die außergewöhnlich hohe Liquidität des Papiers unterstreichen zusätzlich die Attraktivität des Unternehmens. Des Weiteren rechnen wir damit, dass auch für das laufende Geschäftsjahr wieder eine Dividende von 20 Cent bezahlt wird, die zu 30% bis 50% steuerfrei ausgeschüttet werden kann. Alles in allem ist VIB Vermögen sicher ein gutes Basisinvestment im deutschen Gewerbeimmobilienbereich. Dementsprechend hoch ist der Anteil institutioneller Anleger im Aktionärskreis der Gesellschaft.

