

„Wir wollen im bevorstehenden Konsolidierungsprozess in der Immobilienbranche eine aktive Rolle spielen“

Interview mit Ludwig Schlosser, Vorstand, VIB Vermögen AG

Die VIB Vermögen AG, Neuburg/Donau, zählt zu den soliden börsennotierten Immobilienunternehmen. Vorstand Ludwig Schlosser sieht aufgrund der günstigen Bewertung vieler Immobiliengesellschaften interessante M&A-Chancen. Beim anstehenden Konsolidierungsprozess möchte er eine aktive Rolle spielen.

Real Estate Magazin: Welches Objektvolumen haben Sie aktuell, und wie setzt sich dies zusammen?

Schlosser: In unserem Portfolio befinden sich derzeit 79 Objekte mit einer vermietbaren Fläche von ca. 553.000 m², die meisten davon in attraktiven Mittelzentren und Großstädten im wachstumsstarken Süddeutschland. Hinsichtlich der Sektoren weist unser Bestand eine sehr gute Diversifizierung auf: In Bezug auf die Nettomieterlöse entfallen auf den Bereich Retail 38% und auf Büro, Dienstleistungen und Sonstige rund 19%. Die Bereiche Industrie und Logistik haben mit 21% bzw. 22% ebenfalls einen gewichtigen Anteil an den Nettomieterlösen. Dies macht uns unabhängiger von Sonderkonjunktoren in einzelnen Sektoren und führt zu nachhaltigen Mieterträgen.

Real Estate Magazin: Welche Synergien gibt es aus der Übernahme der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG?

Schlosser: Die Übernahme der BBI war eine sehr gute Ergänzung für das Portfolio, da die Gesellschaft über renditestarke und langfristig vermietete Einzelhandelsimmobilien verfügt. Zudem konnten wir uns die Anteile an der BBI zu einem attraktiven Preis sichern, wodurch sich für uns Wertsteigerungspotenziale eröffnen. Diese Chance wollten wir nutzen.

Real Estate Magazin: Wann rechnen Sie mit dem Verkauf des Brauereigeschäftes?

Schlosser: Der Verkauf der Brauerei stellt eine strategische Option dar. Allerdings verspüren wir keine dringende Notwendigkeit, diesen Schritt zu vollziehen. Im Vordergrund steht für uns eine Lösung, die allen Beteiligten Vorteile bietet. Dies beinhaltet neben einem attraktiven Verkaufspreis auch, dass die Brauerei eine langfristige Perspektive und damit die Mitarbeiter einen sicheren Arbeitsplatz haben.

Real Estate Magazin: Welche Projekte haben Sie aktuell in der Entwicklung?

Schlosser: Wir bauen in Frankfurt am Main und Ötigheim (bei Karlsruhe) Logistikzentren, die bis Ende des Jahres ertragswirksam in unseren Bestand übergehen werden. Im Retail-Sektor werden wir Objekte in Landshut und Ingolstadt übernehmen. Wir planen, im zweiten Halbjahr Investitionen im Volumen von insgesamt 100 Mio. Euro zu tätigen. Damit untermauern wir unsere Position als eine führende Immobiliengesellschaft für Gewerbeimmobilien in Süddeutschland.

Real Estate Magazin: Wie hoch ist die durchschnittliche Mietrendite Ihrer Objekte?

Schlosser: Die durchschnittliche Mietrendite unseres gesamten Portfolios bezogen auf die aktuellen Marktwerte beträgt ca. 7,1%. In Bezug auf die Einkaufspreise liegen wir noch deutlich darüber. Dadurch erzielen wir im Geschäftsjahr 2008 betriebliche Erträge von ca. 42,5 Mio. Euro und ein Vorsteuerergebnis von ca. 17 Mio. Euro. Dies entspricht dank unserer schlanken Struktur und der soliden Finanzierungsstrategie einer Vorsteueremarge von 40%. Das kann sich unserer Meinung nach sehen lassen im Vergleich zu vielen anderen börsennotierten Firmen.

Real Estate Magazin: Wie hoch sind Ihre Finanzierungsbedingungen im Durchschnitt, und welche Zinsbindungen haben Sie?

Schlosser: Unsere durchschnittlichen Refinanzierungskosten betragen 5,1%. Ein Drittel der Finanzierung hat eine Restlaufzeit von bis zu fünf Jahren, die weiteren 66,5% eine Laufzeit von bis zu zehn Jahren. Zinssteigerungen hätten somit nur einen sehr geringen Einfluss auf unsere Profitabilität, zumal eine damit einhergehende erhöhte Inflation auch zu steigenden Mieterlösen führt.

Real Estate Magazin: Welche Tilgungsraten haben Sie?

Schlosser: Der Großteil unserer Darlehen ist als Annuitäten-Darlehen ausgestattet mit einem durchschnittlichen Tilgungssatz von 3% zzgl. ersparter Zinsen. Damit entschulden wir unsere Objekte kontinuierlich und stärken somit die Substanz der VIB nachhaltig.

Real Estate Magazin: Zu welchen Konditionen können Sie aktuell finanzieren?

Schlosser: Für Neufinanzierungen liegt der Zinssatz aktuell bei ca. 5,7%. Aufgrund der derzeitigen Situation am Finanzmarkt kann sich dies allerdings täglich ändern. Durch unsere sehr gute Bonität

werden wir auch künftig sehr attraktive Konditionen erhalten und damit renditestarke Investitionen tätigen.

Real Estate Magazin: In welchem Bereich sehen Sie weiteres Wachstumspotenzial für VIB?

Schlosser: Vor allem bei Logistikimmobilien und Fachmarktzentren sehen wir lukrative Chancen. Hier werden wir weiter gezielt investieren und damit unser Portfolio weiter diversifizieren.

Real Estate Magazin: Sehen Sie aufgrund des Kapitalmarktumfeldes aktuell M&A-Chancen?

Schlosser: Definitiv! Viele Gesellschaften sind derzeit fundamental sehr günstig bewertet. Dabei gibt es jedoch große Unterschiede bei der Qualität der Portfoliostruktur und der einzelnen Objekte. Dies muss sehr genau geprüft werden, bevor eine Investitionsentscheidung getroffen wird. Sicherlich nimmt dieser Prozess auch einen hohen Zeitaufwand in Anspruch, so dass es bei uns keine kurzfristige Entscheidung in dieser Hinsicht geben wird. Dennoch wollen wir im bevorstehenden Konsolidierungsprozess in der Immobilienbranche eine aktive Rolle spielen, so wie wir es mit der BBI bereits bewiesen haben.

Das Interview führte Christian Schiffmacher.