

# AGROB Immobilien AG

## Attraktiver Immobilienbestandshalter mit Fokus auf Medienunternehmen

Text: **Matthias Greiffenberger, GBC AG**

Der Hauptfokus der AGROB Immobilien AG liegt auf dem Betrieb und der Entwicklung eines Gewerbe- und Medienparks im Nordosten Münchens. Auf einer nahezu voll vermieteten Gesamtnutzfläche von ca. 135.668 m<sup>2</sup> haben sich namhafte und überregional bekannte Firmen aus den Mediensegmenten Rundfunk und Fernsehen, Film- und TV-Produktion sowie aus dem Printbereich, wie etwa Antenne Bayern, ARRI Rental GmbH, Constantin Medien AG, FUNKE Zeitschriften Service, Homeshopping Europe, PLAZAMEDIA etc., angesiedelt. Die Mieterunternehmen können dabei auf eine leistungsfähige Satellitenanlage sowie auf ein umfassendes Glasfasernetz zurückgreifen. Die starke sektorale Ausrichtung auf Medienunternehmen hat eine dementsprechend hohe Homogenität bei den Mieterunternehmen zur Folge.

Der AGROB-Immobilienpark liegt mit dem Sitz in Ismaning direkt im Einzugsgebiet von München und unterliegt auch der Münchener Immobilienpreisdynamik. München ist seit Jahren im deutschlandweiten Vergleich der gefragteste und teuerste Mietmarkt. Dies wird deutlich an den kontinuierlich steigenden Spitzenmieten von nun 35,00 Euro/m<sup>2</sup> (VJ: 33,30 Euro/m<sup>2</sup>) im Büromarkt sowie der weiter fallenden Leerstandsquote auf 3,0% (VJ: 3,8%). Allgemein befindet sich die AGROB in einem sehr attraktiven Marktumfeld. Das niedrige

Zinsniveau ermöglicht eine günstige Finanzierung und steigert gleichzeitig die Immobiliennachfrage durch fehlende Anlagealternativen. Gleichzeitig liegt der AGROB Medienpark direkt an einem der gefragtesten Standorte Deutschlands und verfügt somit über eine hohe Nachfrage nach geeigneten Flächen mit sehr guter Infrastruktur im Bereich Medien.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016 konnte die AGROB Immobilien AG ihre Umsatzerlöse um 0,9% auf 11,09 Mio. Euro steigern (VJ: 10,99 Mio. Euro). Hintergrund dieser Umsatzsteigerung ist zum einen die weiterhin äußerst hohe Vermietungsquote der Hauptnutzflächen von 97,7% und zum anderen der zusätzliche Mieterlös aus dem Neubauvorhaben Gebäude 39. Die gestiegenen Umsatzerlöse wirkten sich überproportional auf das Nettoergebnis aus und so konnte ein neues Rekordergebnis der jüngeren Unternehmensgeschichte erzielt werden. Der Jahresüberschuss wurde um 58,3% auf 2,01 Mio. Euro gesteigert (VJ: 1,27 Mio. Euro). Das überaus gute Nachsteuerergebnis konnte durch die hohe Kostendisziplin sowie durch den rückläufigen Finanzaufwand erzielt werden. Der Finanzaufwand beeinflusst weiterhin maßgeblich das Ergebnis und reduziert sich seit Jahren stetig. Der Grund hierfür ist zum einen die konsequente Tilgung von hochverzinsten Darlehen sowie zum anderen die rückläu-

fige Zinslast durch die anhaltende Niedrigzinspolitik der EZB. Hierdurch reduzierte die Gesellschaft den Finanzaufwand auf 2,04 Mio. Euro (VJ: 2,44 Mio. Euro) bei einem Durchschnittszinssatz von 3,3% (VJ: 3,6%).

Die AGROB Immobilien AG weist seit Jahren eine äußerst solide Umsatzentwicklung auf, welche in den wiederkehrenden Mieterlösen und der nahezu vollständigen Vermietung der Hauptnutzflächen begründet ist. Auch zukünftig gehen wir davon aus, dass AGROB durch die nutzerspezifische Infrastruktur eine sehr hohe Mieterbindung erzielen kann, und die Umsatzerlöse durch eine sukzessive Erweiterung des Medienparks weiter ausgebaut werden können. Ergebnisseitig sollte das Unternehmen zukünftig auch von dem rückläufigen Finanzaufwand profitieren, und mit steigenden Umsatzerlösen sollten überproportionale Nettoergebnissteigerungen möglich sein. Insgesamt ist die AGROB Immobilien AG äußerst solide aufgestellt und beweist mit der Vermietungsquote von 97,9%, welche weit über dem Branchendurchschnitt liegt, dass die angebotenen Flächen äußerst gefragt sind. Im direkten NAV-Peer-Group-Vergleich ergibt sich zudem eine Bewertung von 20,07 Euro je Aktie, was im Vergleich zu anderen Immobilienbestandhaltern noch auf eine Unterbewertung hinweist. Der NAV-Abschlag liegt derzeit bei 9,3% (Vorzugsaktie) bzw. bei 4,1% (Stammaktie). Verstärkt wird unsere positive Aktienschätzung zudem von der aktionärsfreundlichen Ausschüttungspolitik. Wir rechnen für 2017 mit einer Dividende in Höhe von 0,23 Euro (Stammaktie) bzw. 0,28 Euro (Vorzugsaktie).



Hinweis gemäß Finanzanalyseverordnung: Bei dem analysierten Unternehmen sind die folgenden möglichen Interessenskonflikte gemäß Katalog möglicher Interessenskonflikte gegeben: Nr. (5a, 7, 11). Ein Katalog möglicher Interessenskonflikte ist auf folgender Webseite zu finden: [www.gbc-ag.de/de/Offenlegung.htm](http://www.gbc-ag.de/de/Offenlegung.htm)