



WIR BRINGEN SIE
IN DIE BESTE LAGE

BBI

BÜRGERLICHES BRAUHAUS
IMMOBILIEN AG

ZWISCHENMITTEILUNG
01.01. BIS 17.11.2009

BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG

2. Zwischenmitteilung 2009

1. Januar 2009 – 17. November 2009

BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG steigert Umsatz und Ertrag

- Umsatzerlöse klettern auf 19,6 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 17,8 Mio. Euro)
- Mieterträge um 25,7% auf 8,8 Mio. Euro verbessert (Vorjahreszeitraum: 7,0 Mio. Euro)
- EBIT um 33,3% auf 8,4 Mio. Euro gesteigert (Vorjahreszeitraum: 6,3 Mio. Euro)
- Vorsteuerergebnis (EBT) steigt signifikant auf 4,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 2,6 Mio. Euro)

Ergebnis der Geschäftstätigkeit

Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (BBI Immobilien AG), eine auf die Bestandshaltung von Gewerbeimmobilien im konsumentennahen Bereich fokussierte Gesellschaft, hat das dritte Quartal 2009 erfolgreich abgeschlossen. Bei den Umsatzerlösen erzielte der BBI-Konzern gemäß IFRS-Rechnungslegung eine deutliche Steigerung auf 19,6 Mio. Euro. Gegenüber dem Wert der Vorjahresperiode von 17,8 Mio. Euro stellt dies eine Verbesserung um 10,1% dar. Insbesondere das Segment Immobilien trug zur positiven Gesamtentwicklung bei. So kletterten die erzielten Mieterträge von 7,0 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum um 25,7% auf aktuell 8,8 Mio. Euro. Bereits in den Vorjahren hatte die Gesellschaft mit dem sukzessiven Ausbau des Immobilien-Portfolios um ertragsstarke Objekte die Grundlagen für diesen Anstieg gelegt. Trotz des derzeit schwierigen Marktumfeldes konnte das Getränke-segment Umsatzerlöse in Höhe von 10,8 Mio. Euro generieren und somit den Vorjahreswert von 10,7 Mio. Euro leicht übertreffen.

Insgesamt erwirtschaftete die BBI Immobilien AG in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres ein Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) von 9,1 Mio. Euro. Gemessen am Vorjahresniveau von 7,5 Mio. Euro stellt dies eine Erhöhung um rund 21,3% dar. Primär ist dieser Anstieg auf die im Berichtszeitraum erzielten Umsatzsteigerungen zurückzuführen. Allerdings hatten im Geschäftsjahr 2008 einmalige Instandhaltungskosten des Immobilien-Portfolios den Vorjahreswert belastet. Beim Betriebsergebnis (EBIT) zeigte sich der operative Erfolg der Gesellschaft ebenfalls. Hier war eine Verbesserung um 33,3% auf 8,4 Mio. Euro zu verzeichnen (Vorjahreszeitraum: 6,3 Mio. Euro). Vor dem Hintergrund des ausgebauten Immobilienbestandes erhöhte sich im Berichtszeitraum der Finanzierungsaufwand der BBI Immobilien AG. Das Finanzergebnis reduzierte sich von -3,6 Mio. Euro im Vorjahr auf nunmehr -4,2 Mio. Euro. Daraus resultierte auf Konzern-Ebene ein Vorsteuerergebnis (EBT) von 4,5 Mio. Euro in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres (Vorjahreszeitraum: 2,6 Mio. Euro). Dabei ist zu berücksichtigen, dass der BBI-Konzern seine Immobilien unterjährig keiner Marktbewertung unterzieht, sondern das Portfolio regelmäßig zum Ende eines Geschäftsjahres gutachterlich bewerten lässt. Die dargestellten Resultate beinhalten somit keine Bewertungsergebnisse der Gewerbeimmobilien.

Entwicklung des Segments Immobilien

Nach Ablauf des zweiten Quartals hat die BBI Immobilien AG ihr Portfolio durch die Übernahme ertragsstarker Gewerbeimmobilien aus dem Bavaria-Portfolio weiter ausgebaut. So wurde am 1. Oktober 2009 ein Fachmarktzentrum im oberbayerischen Oberammergau an die Gesellschaft übergeben. Am 1. November 2009 erfolgte die Übergabe einer Gewerbeimmobilie in Simbach. Hierbei handelt es sich um die Erweiterung eines bereits bestehenden Fachmarktzentrums im Eigentum der BBI Immobilien AG. Durch die Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts wurde die vermietbare Fläche um rund 2.100 m² auf nunmehr auf 10.300 m² vergrößert. Seit dem 16. November 2009 verstärkt zudem ein weiteres Fachmarktzentrum in Freystadt (Oberpfalz) das Immobilienportfolio. Alle drei Objekte sind bereits vollständig an diverse Mieter des filialisierenden Einzelhandels mit guter Bonität vergeben. Die Mietvertragslaufzeiten betragen zwischen zehn und fünfzehn Jahren. Bei einer Investitionssumme von insgesamt rund 18,0 Mio. Euro erwirtschaften die drei Fachmarktzentren eine annualisierte Jahresmiete von 1,2 Mio. Euro. Dies entspricht einer jährlichen Mietrendite von 6,9%. Damit konnte die BBI Immobilien AG im Geschäftsjahr 2009 ihre Mieterstruktur weiter diversifizieren und ihr Ertragspotenzial nachhaltig steigern.

Von ursprünglich zehn geplanten Objekten des Bavaria-Portfolios wurden damit bereits sechs an die Gesellschaft übergeben. Aufgrund des aktuellen Marktumfeldes hat der Vorstand hingegen nach eingehender Prüfung entschieden, zwei weitere Projektentwicklungen nicht wie vorgesehen in den Immobilienbestand zu übernehmen. Die Entscheidung wurde im Einvernehmen mit dem Projektentwickler getroffen. Bei den beiden Projektentwicklungen, deren Übergabe für das laufende Geschäftsjahr geplant war, handelt es sich jeweils um Einzelhandelsfachmärkte an den Standorten Miesbach und Ingolstadt-Weiherfeld mit einem Investitionsvolumen von insgesamt rund 24,3 Mio. Euro.

Im Jahr 2010 stehen noch zwei weitere, derzeit in der Entwicklungsphase befindliche Gewerbeimmobilien mit einem Gesamtinvestitionsvolumen inklusive Nebenkosten von ca. 16,3 Mio. Euro zur Übergabe an. Eine Übernahme dieser Objekte wird der Vorstand vor dem Hintergrund der derzeitigen gesamtwirtschaftlichen Situation intensiv prüfen.

Somit umfasst der Immobilienbestand der BBI Immobilien AG aktuell 14 Objekte des historischen Bestands sowie 24 Fach- und Einzelhandelsmärkte. Beim historischen Bestand handelt es sich um die früheren Immobilien der Herrnbräu GmbH & Co. KG, die mit Änderung des Geschäftszwecks auf die BBI Immobilien AG übertragen wurden. Aktuell weist das Portfolio eine vermietbare Fläche von rund 156.500 m² auf. Bezogen auf den Buchwert von 192,8 Mio. Euro generiert die Gesellschaft mit einer annualisierten Gesamtmiete von 12,6 Mio. Euro damit eine durchschnittliche Mietrendite von rund 6,5% p. a. Das Immobilienportfolio ist nahezu vollständig vermietet und zeichnet sich durch eine hohe Planbarkeit der Mieterträge aus. So weisen rund 80% der Mieteinnahmen eine Vertragslaufzeit von über zehn Jahren auf, während weitere 11% mit einer Laufzeit von fünf bis zehn Jahren ausgestattet sind. Rund 87,9% des Portfolios sind gemessen an den Mieterträgen dem Einzelhandel zuzurechnen, rund 4,7% werden anderweitig gewerblich genutzt. Zudem stammen weitere 2,9% der gesamten Mieterträge aus der Vermietung von Gaststätten, während sonstige und wohnwirtschaftliche Nutzung 3,9% bzw. 0,6% beitragen. Im Bereich Einzelhandel (Fach- und SB-Märkte) handelt es sich bei den Mietern um bonitätsstarke, etablierte Einzelhandelsketten sowie filialisierende Einzelhändler.

Entwicklung des Segments Getränke

Kennzeichnend für die Geschäftsentwicklung im Segment Getränke war das anhaltend schwierige Marktumfeld in Deutschland. In den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres war ein Rückgang des Gesamtabsatzes um -3,2% auf insgesamt 155,9 Thl zu verzeichnen. Beim margenschwachen Verkauf von Fremdgetränken kam es im Berichtszeitraum zu einer Verminderung um -7,4% auf nunmehr 14,7 Thl. Hingegen konnte im Bereich der eigenproduzierten Getränke mit einem Minus von -2,7% der Absatz vergleichsweise stabil bei 141,2 Thl gehalten werden.

Im Bereich alkoholfreier Getränke (AfG) reduzierte sich die abgesetzte Menge um -9,0% im Jahresvergleich auf derzeit 61,8 Thl. Davon waren auch die eigenproduzierten alkoholfreien Getränke der Marke „Bernadett Brunnen“ betroffen, wo sich der Absatz im Vergleich zum Vorjahr um 9,0% auf 48,9 Thl verringerte. Entgegen der allgemeinen Marktentwicklung konnte hingegen bei den eigenproduzierten Bieren der Marken Herrnbräu und Ingobräu eine Zunahme der abgesetzten Menge um 1,0% auf 92,2 Thl erreicht werden. Besonders erfreulich entwickelte sich erneut der Export von Herrnbräu-Bieren: Hier wurde ein Absatzplus von 19,0% auf 13,6 Thl erzielt.

Marktentwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Situation in Deutschland bleibt nach wie vor angespannt. Jedoch waren zuletzt vermehrt positive Signale zu verzeichnen. Im zweiten Quartal 2009 stieg die reale Wirtschaftsleistung um 0,3% gemessen am Vorquartal. Verglichen mit dem entsprechenden Zeitraum des Vorjahres war dies zwar ein Rückgang um -1,3%, dennoch deutet die moderate Erhöhung des Brutto-Inlandsprodukts (BIP) auf ein Ende der Rezession hin. In den ersten drei Monaten 2009 war noch ein Rückgang von -6,4% zum Vorquartal ermittelt worden. Insbesondere der private Verbrauch hat sich dabei als Konjunkturstütze erwiesen. Sowohl im ersten (+0,6%) als auch im zweiten Vierteljahr (+0,7%) blieben die realen Konsumausgaben positiv im Vergleich zu den jeweiligen Vorquartalen und wirkten sich damit stabilisierend auf die Wirtschaftsentwicklung aus.¹ Zudem zeigte sich der deutsche Arbeitsmarkt bislang relativ widerstandsfähig gegenüber den Folgen der weltweiten Wirtschaftskrise. So sank die Arbeitslosigkeit zum Ende des dritten Quartals saisonbereinigt sogar leicht auf rund 3,3 Millionen Arbeitslose. Damit belief sich die Arbeitslosenquote auf 8,0%, ein Minus von 0,3% im Vergleich zum Vormonat. Trotz einer leichten Eintrübung blieb daher auch das Konsumklima im Herbst 2009 vorsichtig optimistisch.² Vor diesem Hintergrund hat die Bundesregierung im Oktober ihre Prognose für die reale Wirtschaftsentwicklung im Jahr 2009 von ursprünglich -6,0% auf -5,0% revidiert. Für das nächste Jahr wird hingegen erneut ein Wachstum von 1,2% erwartet.

Aufgrund der schwachen wirtschaftlichen Dynamik blieb die Inflationsrate im September weiterhin niedrig. Gegenüber dem Vorjahr sank der Verbraucherpreisindex (HVPI) um -0,3% im Euroraum. In Deutschland war sogar ein Rückgang um -0,5% zu verzeichnen.³ Als Reaktion beließ die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins auf dem historischen Tief von 1,0%.⁴ Damit ist das monetäre Umfeld derzeit von hoher Stabilität geprägt.

¹ Statistisches Bundesamt, 2009

² GfK, 2009

³ Eurostat, 2009

⁴ Europäische Zentralbank, 2009

Auf dem Investmentmarkt führte die sich abzeichnende konjunkturelle Stabilisierung zu einer Bodenbildung beim Transaktionsvolumen. Nach einer äußerst schwachen ersten Jahreshälfte stiegen die Umsätze bei deutschen Gewerbeimmobilien im dritten Quartal um 77% im Vergleich zum Vorquartal auf 3,3 Mrd. Euro. Insgesamt wurden damit im Jahr 2009 Investitionen in Höhe von 7 Mrd. Euro getätigt. Marktbeobachter interpretieren die jüngsten Entwicklungen als eine Bodenbildung auf dem Investmentmarkt und gehen von einer fortgesetzten Erholung im weiteren Jahresverlauf aus.

Schwierig bleibt hingegen der deutsche Bier-Markt. Verglichen mit dem Vorjahreszeitraum ging die abgesetzte Menge bis Ende September 2009 um 3,4% auf 76,9 Mio. hl zurück. In Bayern, dem Heimatmarkt der Herrnbräu GmbH & Co. KG, lag der Rückgang mit -2,0% zwar unter dem Bundesdurchschnitt. Dennoch war auch hier eine Reduzierung auf 17,2 Mio. hl zu verzeichnen.

Ausblick

Der positive Verlauf der ersten neun Monate des laufenden Jahres und die daraus resultierenden Geschäftsergebnisse unterstreichen die erfolgreiche Unternehmensstrategie der BBI Immobilien AG. Daher wird die Gesellschaft den eingeschlagenen Weg im laufenden Geschäftsjahr umsichtig fortführen. Das Aufwands-Ertrags-Verhältnis und somit auch die Rentabilität befinden sich bereits auf hohem Niveau und sollen kontinuierlich weiter optimiert werden. In diesem Zusammenhang soll beispielsweise die Zusammenarbeit mit der Mehrheitsaktionärin VIB Vermögen AG intensiviert und dadurch zusätzliche Synergiepotenziale realisiert werden.

Veränderte Konsumgewohnheiten, der demografische Wandel sowie die aktuelle Konjunktursituation führen zu einem weiterhin schwierigen Marktumfeld im Segment Getränke. Allerdings konnte verglichen mit der Entwicklung des Gesamtmarktes ein relativ stabiler Absatz in den ersten drei Quartalen erzielt werden. Daher ist die Gesellschaft hinsichtlich des Geschäftsjahres 2009 vorsichtig optimistisch und geht davon aus, dass das Segment Getränke auch in diesem Jahr wieder ein zufriedenstellendes operatives Ergebnis erwirtschaften kann.

Trotz der jüngsten konjunkturellen Entspannung bleibt die weitere wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland risikobehaftet. Aufgrund ihrer stabilen Ertragskraft, der soliden Finanzierungsbasis und einer langfristig orientierten Mehrheitsaktionärin VIB Vermögen AG ist die BBI Immobilien AG zuversichtlich, den Herausforderungen des laufenden Geschäftsjahres gewachsen zu sein.

Ingolstadt, 17. November 2009

Der Vorstand

Kontakt

Investor Relations
cometis AG
Dirk Stauer
Tel: +49 (0)611 – 205855-22
Fax: +49 (0)611 – 205855-66
E-mail: stauer@cometis.de