



Wir bringen Sie  
in die Beste Lage

**BBI**

Bürgerliches Brauhaus  
Immobilien AG

Zwischenmitteilung  
01.01. bis 18.05.2010

## **BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG**

### **1. Zwischenmitteilung 2010**

**1. Januar 2010 – 18. Mai 2010**

#### **BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG startet erfolgreich in Geschäftsjahr 2010**

- Umsatzerlöse im ersten Quartal auf 6,2 Mio. EUR verbessert (Vorjahreszeitraum: 5,9 Mio. EUR)
- Mieterträge auf 3,1 Mio. EUR erhöht (Vorjahreszeitraum: 2,9 Mio. Euro)
- EBIT auf 2,9 Mio. EUR erhöht (Vorjahreszeitraum: 2,5 Mio. EUR)
- Vorsteuerergebnis (EBT) deutlich auf 1,6 Mio. EUR gesteigert (Vorjahreszeitraum: 1,0 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, ist erfolgreich in das Geschäftsjahr 2010 gestartet. Gemäß IFRS-Rechnungslegung erwirtschaftete die Gesellschaft in den ersten drei Monaten des laufenden Geschäftsjahres Umsatzerlöse in Höhe von insgesamt 6,2 Mio. EUR nach 5,9 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum. Davon entfielen rund 3,1 Mio. EUR auf Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Segment Immobilien (Vorjahreszeitraum: 2,9 Mio. EUR). Die erneute Steigerung im Vergleich zur Vorjahresperiode resultiert aus der Übernahme von drei Gewerbeimmobilien im Herbst des abgelaufenen Geschäftsjahres. Gleichzeitig konnte trotz des schwierigen Marktumfelds im Segment Getränke der Umsatz von 2,9 Mio. EUR im Vorjahr auf nunmehr rund 3,0 Mio. EUR leicht gesteigert werden.

Bedingt durch die Verbesserungen auf der Umsatzseite stieg das Betriebsergebnis (EBIT) der BBI Immobilien AG auf Konzernebene im ersten Quartal 2010 auf rund 2,9 Mio. EUR nach 2,5 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum. Damit konnte eine Verbesserung von rund 17,9% im Vorjahresvergleich erzielt werden. Nach Abzug des Finanzergebnisses erwirtschaftete die Gesellschaft ein Vorsteuerergebnis (EBT) von 1,6 Mio. EUR. Gemessen am Wert der Vorjahresperiode von rund 1,0 Mio. EUR stellt dies eine Steigerung um rund 61,5% dar. Neben den gestiegenen Umsätzen profitierte die BBI Immobilien AG dabei vom gesunkenen Zinsniveau. Trotz einer Zunahme der Finanzverbindlichkeiten im Rahmen der Neuerwerbung von Objekten gingen die Zinszahlungen daher von rund 1,5 Mio. EUR im Vorjahr auf nunmehr 1,3 Mio. EUR zurück.

#### **Entwicklung des Segments Immobilien**

Im Vergleich zum 31. Dezember 2009 fanden im ersten Quartal 2010 keine Veränderungen im Immobilienbestand der Gesellschaft statt. Das Portfolio der BBI Immobilien AG besteht derzeit aus insgesamt 14 Objekten des historischen Bestands sowie 24 Fach- und

Einzelhandelsmärkten. Beim historischen Bestand handelt es sich um die früheren Immobilien der Herrnbräu GmbH & Co. KG, die im Rahmen der Änderung des Geschäftszwecks der BBI Immobilien AG im Jahr 2006 auf die BBI Immobilien AG übertragen wurden.

Aktuell weist das Portfolio eine vermietbare Fläche von rund 156.500 m<sup>2</sup> auf. Bezogen auf den nach IFRS ermittelten und bilanzierten Marktwert von 190 Mio. EUR generiert die Gesellschaft mit einer annualisierten Gesamtmiete von 12,6 Mio. EUR damit eine durchschnittliche Mietrendite von rund 6,6% per annum. Das Immobilienportfolio ist nahezu vollständig vermietet und zeichnet sich durch eine hohe Planbarkeit der Mieterträge aus. So weisen rund 79% der Mieteinnahmen eine Vertragslaufzeit von über zehn Jahren auf, während knapp 12% mit einer Laufzeit von fünf bis zehn Jahren ausgestattet sind. Rund 87,7% des Portfolios sind gemessen an den Mieterträgen dem Einzelhandel zuzurechnen, während rund 4,7% anderweitig gewerblich genutzt werden. Zudem stammen weitere 3,1% der gesamten Mieterträge aus der Vermietung von Gaststätten. Sonstige und wohnwirtschaftliche Nutzung tragen 3,9% bzw. 0,6% zu den Mieteinnahmen bei. Im Bereich Einzelhandel (Fach- und SB-Märkte) handelt es sich bei den Mietern um bonitätsstarke, etablierte Einzelhandelsketten sowie filialisierende Einzelhändler.

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.

## **Entwicklung des Segments Getränke**

Im Segment Getränke konnte die Gesellschaft eine signifikant verbesserte Absatzentwicklung erreichen. Insgesamt stieg der Getränkeabsatz im Vergleich zur Vorjahresperiode um 4,9% auf rund 44,0 Thl. Verantwortlich für das starke Mengenwachstum waren insbesondere die eigenproduzierten Biere der Marken Herrnbräu, Ingobräu und Gritschenbräu, die um rund 1,1 Thl zulegen konnten. Zudem entwickelte sich der Absatz der eigenproduzierten alkoholfreien Getränke (Bernadett Brunnen) mit einem Plus von rund 0,8 Thl bzw. 6,1% ebenfalls sehr positiv.

Damit konnte das Segment Getränke im Berichtszeitraum stärker als der Gesamtmarkt wachsen und seine gute regionale Marktposition festigen.

## **Organisatorische Neustrukturierung des Segments Getränke**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die BBI Immobilien AG im Zuge der Fokussierung auf den Immobiliensektor ihre Brauerei- und Getränkeaktivitäten neu strukturiert. Mit der Gründung der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG (BHB Brauholding AG) mit Sitz in Ingolstadt im November 2009 wurde die organisatorische Grundlage für die fokussierte, eigenständige Weiterentwicklung des Segments Getränke gelegt. Im Rahmen der Gründung der BHB Brauholding AG brachte die BBI Immobilien AG die Herrnbräu GmbH & Co. KG, Ingolstadt, als Sacheinlage ein. In der Konzerntochter werden damit künftig die Brauerei- und Getränke-Aktivitäten gebündelt. Durch eine Erhöhung der Marktdurchdringung und die Integration weiterer starker regionaler Marken soll künftig verstärktes Wachstum direkt aus der Region generiert werden.

Nach Gründung der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG hielt die BBI Immobilien AG als Muttergesellschaft zunächst 100% der Anteile. Im Berichtszeitraum übernahmen die beiden Vorstände der Tochtergesellschaft im Rahmen einer Barkapitalerhöhung 400.000 neue Aktien der BHB Brauholding AG. Die Ausgabe der neuen Aktien im Februar 2010 erfolgte zu einem Betrag von 2,00 EUR je Aktie, so dass sich der Emissionserlös für die BHB Brauholding AG auf 800 TEUR summierte. Mit der nachhaltigen unternehmerischen Einbindung der Vorstandsmitglieder wurden somit die organisatorischen und finanziellen Voraussetzungen für eine beschleunigte Weiterentwicklung des Segments Getränke geschaffen. Gleichzeitig sank der Anteil der BBI Immobilien AG an der BHB Brauholding AG auf 73,33%, während die verbliebenen 26,67% vom Management der BHB Brauholding AG gehalten werden.

Im März 2010 haben Vorstand und Aufsichtsrat der BHB Brauholding AG zudem beschlossen, eine Kapitalerhöhung mit öffentlichem Angebot vorzubereiten. Die näheren Details werden derzeit geprüft und ausgearbeitet. Durch die angestrebte Kapitalmaßnahme soll eine Beschleunigung der eigenständigen, fokussierten Unternehmensstrategie der BHB Brauholding AG erreicht werden. Insbesondere soll der bereits eingeschlagene Weg der Etablierung als führender regionaler Akteur forciert werden. Dazu strebt die Gesellschaft an, die Marktdurchdringung zu erhöhen und weitere Marken unter dem Dach der BHB Brauholding AG zu vereinen. In den letzten 24 Monaten waren die Marken Ingobräu und Gritschenbräu neben der angesehenen Marke Herrnbräu erfolgreich integriert worden. Mit den Mitteln aus der geplanten Kapitalerhöhung soll die Wettbewerbsposition im Rahmen dieser Regionalstrategie zusätzlich verbessert werden.

Ziel der Gründung der BHB Brauholding AG, der anschließenden Beteiligung der Vorstandsmitglieder sowie der angestrebten Kapitalerhöhung ist damit die Sicherung der langfristigen Wettbewerbsfähigkeit und Ertragsstärke des Segments Getränke. Durch die organisatorische Entflechtung wurde die Position der BBI Immobilien AG weiter gestärkt, um auch künftig in beiden Bereichen erfolgreich am Markt agieren zu können. Gleichzeitig soll durch die geplante Kapitalmaßnahme die finanzielle Basis für die Fortführung der Regionalstrategie verbreitert werden, damit die Gesellschaft auch künftig schnell und flexibel am Markt handeln kann. Ein besonderer Schwerpunkt liegt dabei auf der nachhaltigen Sicherung der Arbeitsplätze im Getränkebereich.

## **Marktentwicklung**

Trotz erster Indikatoren für eine konjunkturelle Erholung bleibt die gesamtwirtschaftliche Situation in Deutschland nach wie vor angespannt. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts sank das Brutto-Inlandsprodukt (BIP) im vierten Quartal 2009 preisbereinigt um -1,7% im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal.<sup>1</sup> Besonders die Investitionen (-6,7%) sowie die Exporte (- 5,6%) zeigten sich weiterhin schwach. Hingegen trugen die privaten Konsumausgaben mit einem preisbereinigten Plus von 0,4% sowie die Staatsausgaben (+3,7%) zur Stabilisierung des Konjunkturverlaufs bei. Gleichzeitig beließ die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins unverändert bei 1,0%, so dass im weiteren Jahresverlauf zunächst von einer weiterhin stimulierenden Wirkung der Geldpolitik ausgegangen werden kann.<sup>2</sup>

Die sich abzeichnende gesamtwirtschaftliche Entspannung hat im Berichtszeitraum zu einer Erholung des Investmentmarktes für deutsche Gewerbeimmobilien geführt. Insgesamt

---

<sup>1</sup> Statistisches Bundesamt, 2010 (a)

<sup>2</sup> EZB, 2010

wurden in den ersten drei Monaten des laufenden Jahres Transaktionen mit einem Gesamtvolumen von rund 5 Mrd. EUR verzeichnet. Gemessen am schwachen Auftakt des Vorjahres stellt dies einen Anstieg von rund 176% dar. Besonders stark entwickelten sich Einzelhandelsobjekte, die für rund 40% des Transaktionsvolumens verantwortlich waren. Beobachter sehen damit eine Trendwende auf dem Investmentmarkt erreicht.<sup>3</sup>

Das Marktumfeld war im Geschäftsjahr 2009 von großen Herausforderungen für die deutschen Brauereien gekennzeichnet. Die Getränkewirtschaft sah sich mit höheren Kosten für Malz, Hopfen, Energie und Kraftstoffe konfrontiert. Im Jahr 2009 führten die veränderten Konsumgewohnheiten der Verbraucher sowie die Auswirkungen der aktuellen Wirtschaftskrise zu einem Rückgang des Bierabsatzes in der Bundesrepublik um 2,8% im Vergleich zum Vorjahr.<sup>4</sup> In den ersten drei Monaten des laufenden Geschäftsjahres 2010 war hingegen eine leichte Markterholung zu verzeichnen. Bundesweit stieg die abgesetzte Menge um 1,1% im Vergleich zur Vorjahresperiode. In Bayern fiel die Verbesserung mit 1,9% sogar überdurchschnittlich gut aus.<sup>5</sup>

## **Ausblick**

In den vergangenen Jahren konnte die BBI Immobilien AG eine erfolgreiche operative Entwicklung verzeichnen. Trotz der Herausforderungen durch die aktuelle Wirtschaftskrise wurden auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2009 sowie im ersten Quartal 2010 erneut deutliche Verbesserungen bei Umsatz und Ertrag erzielt. Basis für die Fortsetzung dieses Kurses bleibt die solide und langfristige Finanzierungsstruktur der Gesellschaft sowie die hohe Ertragskraft und Substanzstärke des Immobilienportfolios.

Im Segment Getränke ist trotz der jüngst verzeichneten Entspannung mit einem anhaltend schwierigen Marktumfeld zu rechnen. Daher erwartet die Gesellschaft auch für das laufende Geschäftsjahr eine Beschleunigung des Konzentrationsprozesses in der deutschen Getränkeindustrie. Vor dem Hintergrund sich stetig ändernder Konsumgewohnheiten der Endverbraucher muss von einem weiteren Rückgang der Marktgröße ausgegangen werden. Auch wenn positive Effekte durch die anstehende Fußball-Weltmeisterschaft erwartet werden können, rechnen Branchenbeobachter angesichts der aktuellen öffentlichen Diskussion über eine erneute Senkung der Promillegrenze sowie möglicher Werbe- und Sponsoringverbote für das laufende Jahr mit keiner grundlegenden Besserung der Lage. Daher ist auch im Geschäftsjahr 2010 von einem insgesamt schwierigen Markt- und Wettbewerbsumfeld für das Segment Getränke auszugehen.

Die Kernaufgabe der Gesellschaft im laufenden Geschäftsjahr liegt in der weiteren intensiven Optimierung der Kostenstruktur. Daneben liegt der Fokus verstärkt auf der Erhöhung der Marktdurchdringung. Dieses Ziel soll mittels einer erhöhten Akquisition von Neukunden sowie einer verbesserten Distribution erreicht werden. Mit Blick auf das Geschäftsjahr 2010 ist die Gesellschaft deshalb vorsichtig optimistisch und geht davon aus, dass im Segment Getränke auch in diesem Jahr erneut ein zufriedenstellendes operatives Ergebnis bei gleichzeitig verbesserter Cashflow-Entwicklung erwirtschaftet werden kann. Voraussetzungen dafür sind jedoch erhebliche Anstrengungen sowohl auf der Absatz- als auch auf der Kostenseite in allen Bereichen.

---

<sup>3</sup> Jones Lang LaSalle, 2010

<sup>4</sup> Statistisches Bundesamt, 2009

<sup>5</sup> Statistisches Bundesamt, 2010 (b)

Den Schwerpunkt der künftigen Aktivitäten wird die Gesellschaft angesichts der nach wie vor angespannten gesamtwirtschaftlichen Situation auf die Konsolidierung der bisher erzielten Erfolge legen. Mit ihrer gestiegenen Ertragsstärke, der gesunden Eigenkapitalausstattung und ihrer langfristig orientierten und stabilen Mehrheitsaktionärin VIB Vermögen AG ist die BBI Immobilien AG daher gut gewappnet, um die Unternehmensentwicklung auch in den kommenden Jahren erfolgreich gestalten zu können.

Ingolstadt, 18. Mai 2010

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](mailto:stauer@cometis.de)