



WIR BRINGEN SIE
IN DIE BESTE LAGE

BBI

BÜRGERLICHES BRAUHAUS
IMMOBILIEN AG

ZWISCHENMITTEILUNG
01.01. BIS 30.09.2011

BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG

2. Zwischenmitteilung 2011

1. Januar 2011 – 30. September 2011

BBI Bürgerliches Brauhaus erzielt in den ersten neun Monaten 2011 ein Ergebnis vor Gewinnabführung von 4,7 Mio. EUR

- Umsatzerlöse von insgesamt 9,9 Mio. EUR erwirtschaftet
- Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit durch Grundstücksverkauf auf 6,0 Mio. EUR gesteigert

Ergebnis der Geschäftstätigkeit

Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (BBI Immobilien AG), eine auf die Bestandshaltung von Gewerbeimmobilien im konsumentennahen Bereich fokussierte Gesellschaft, konnte in den ersten neun Monaten 2011 erneut ein positives Ergebnis erzielen. Die Umsätze der BBI Immobilien AG lagen in den ersten neun Monaten 2011 mit 9,9 Mio. EUR nahezu unverändert zum Vorjahreszeitraum auf hohem Niveau. Im Rahmen des Vermietungsgeschäfts reduzierten sich die dem Materialaufwand zugeordneten Objektaufwendungen auf 894 TEUR (Vorjahreswert: 912 TEUR). Auch die Personalaufwendungen (im Wesentlichen Pensionsaufwendungen für ehemalige Mitarbeiter) konnten deutlich um 117 TEUR auf 68 TEUR verringert werden. Ferner beliefen sich die planmäßigen Abschreibungen auf die Buchwerte der Immobilien wie im Vorjahreszeitraum auf rd. 3,4 Mio. EUR. Die Zinsaufwendungen haben sich trotz Tilgungszahlungen im Berichtszeitraum aufgrund des leicht gestiegenen Zinsniveaus im kurzfristigen Bereich gegenüber dem Vorjahr um 80 TEUR auf 4,0 Mio. EUR erhöht. Zum deutlich gesteigerten Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von 6,0 Mio. EUR (Vorjahr: 1,3 Mio. EUR) in den ersten drei Quartalen 2011 trug mit 4,6 Mio. EUR (= sonstige betriebliche Erträge) insbesondere der Buchgewinn aus dem Verkauf des Erbbaugrundstücks in der Ludwigstraße in Ingolstadt bei. Bereinigt um diesen einmaligen Ertrag lag das Ergebnis somit leicht über dem Vorjahreswert.

Die außerordentlichen Aufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stark gestiegen, konnten aber mit 1,2 Mio. EUR gegenüber dem Halbjahreswert 2011 um etwa 400 TEUR reduziert werden. Diese beinhalten die Anpassung der Drohverlustrückstellung für das 2006 abgeschlossene Währungs-Swap-Geschäft auf CHF-Basis. Aufgrund der Entscheidung der Schweizer Nationalbank an einem Mindestkurs von 1,20 CHF zum Euro festzuhalten und der damit verbundenen nachhaltigen Schwächung des CHF, war eine Reduzierung des Einstellungsbetrages für diese Rückstellung möglich.

Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrags mit der Mehrheitsaktionärin VIB Vermögen AG und der damit verbundenen körperschaft- und gewerbesteuerlichen Organschaft, unterliegt die BBI Immobilien AG nicht mehr der Steuerpflicht. Lediglich die

vereinbarten Ausgleichszahlungen an die außenstehenden Aktionäre müssen als eigenes Einkommen versteuert werden. Im Berichtszeitraum 2011 entstand ein Ertragsteueraufwand in Höhe von 48 TEUR (Vorjahreszeitraum: 55 TEUR). Die BBI Immobilien AG erwirtschaftete somit in den ersten drei Quartalen 2011 einen Gewinn vor Ergebnisabführung in Höhe von 4,7 Mio. EUR (Vorjahr: 1,1 Mio. EUR). Dieser gemäß den handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) ermittelte Gewinn der BBI Immobilien AG wird vollständig an die Mehrheitsaktionärin VIB Vermögen AG abgeführt.

Geschäftsentwicklung

Die Kernkompetenz der BBI Immobilien AG liegt im Erwerb und der Bestandshaltung von Gewerbeimmobilien im konsumentennahen Bereich. Das Immobilienportfolio umfasste zum Stichtag 30. September 2011 insgesamt 37 Objekte mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 154.860 m². Mit einer Leerstandsquote von nur 0,65% ist der Immobilienbestand der Gesellschaft nahezu vollständig vermietet. Zudem ermöglichen lange Restlaufzeiten der Mietverträge eine sehr hohe Planbarkeit für das operative Geschäft. Rund 75% der Mietverträge weisen eine Vertragslaufzeit von über zehn Jahren auf, während knapp 17% der Kontrakte eine Laufzeit von fünf bis zehn Jahren besitzen. Etwa 89% des Portfolios sind, bezogen auf die Mieterträge, Einzelhandelsimmobilien, während rund 5% anderweitig gewerblich genutzt werden. Zudem werden circa 3% der Mieterträge aus der Vermietung von Gaststätten erlöst. Sonstige bzw. wohnwirtschaftliche Nutzung machen 2% bzw. 1% der gesamten Mieterträge aus. Die Mieter im stärksten Teilsegment, dem Einzelhandel (Fach- und SB-Märkte), sind bonitätsstarke, etablierte Einzelhandelsketten sowie filialisierende Einzelhändler.

Zum 30. September 2011 bestand das Immobilienportfolio der BBI Immobilien AG zum einen aus 13 Objekten des sogenannten Altbestands mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 27.250m². Neben zwölf Immobilien, die jeweils sowohl als Gastronomiebetriebe als auch als Wohn- und Büroobjekte genutzt werden, besitzt die Gesellschaft das Brauereigelände, das an die ehemalige 100%-ige Tochtergesellschaft Herrnbräu GmbH & Co. KG langfristig verpachtet ist. Den Schwerpunkt des Bestandsportfolios bilden 24 Fach- und Einzelhandelsmärkte. Sie sind mit nahezu 100% fast vollständig vermietet und verfügen über eine Gesamtmietfläche von 127.610 m².

Unternehmensstrategie

Seit der strategischen Neuausrichtung im Jahr 2006 besteht die Kernkompetenz der BBI Immobilien AG im Kauf und insbesondere in der Verwaltung von Gewerbeimmobilien im konsumentennahen Bereich. Den geografischen Schwerpunkt bilden vor allem die wachstumsstarken und kaufkräftigen Ballungsgebiete außerhalb der dicht besiedelten Großstädte. Insbesondere Städte im süddeutschen Raum mit 50.000 bis 200.000 Einwohnern stehen im Fokus der Investitionsstrategie der Gesellschaft, wobei die Standorte eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung erkennen lassen sollen. Die Mieterstruktur in den Objekten soll dabei mehrheitlich aus bonitätsstarken, langjährig am Markt etablierten Vertragspartnern des filialisierenden Einzelhandels mit Artikeln für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf bestehen. Künftige Akquisitionen orientieren sich an strengen Investitionskriterien und sollen aus der Substanz erfolgen, so dass freie Mittel ebenfalls attraktiv rentieren.

Marktentwicklung

In den ersten neun Monaten 2011 war die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland von einem kräftigen Wachstum geprägt. Einem bereits starken ersten Halbjahr 2011 folgte nach Angaben des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) ein ebenso starkes drittes Quartal mit 0,4% Wachstum gegenüber dem Vorquartal. Dabei profitierte die deutsche Wirtschaft insbesondere von der starken Auslandsnachfrage, zunehmend aber auch von einem anziehenden Binnenkonsum und von Zuwächsen im Bausektor. Für das Gesamtjahr 2011 prognostizieren die Wirtschaftsforscher des DIW eine Steigerung der Wirtschaftsleistung gegenüber dem Vorjahr von 2,8%. Für das Jahr 2012 hingegen erwarten die Wirtschaftsexperten für Deutschland ein geringeres Wachstum von 1,0%. Auch die Bundesregierung hat ihre Wachstumsprognose für 2012 vom Frühjahr von 1,8% auf 1,0% stark nach unten korrigiert. Grund dafür ist die sich merklich abkühlende Konjunktur in Europa und der Welt durch die Auswirkungen der Staatsschuldenkrise einiger Euro-Länder. Der deutsche Arbeitsmarkt trotz den ungünstigen Aussichten für die weltwirtschaftliche Entwicklung und zeigt sich freundlich. Im September ist die Arbeitslosigkeit erneut gesunken – auf eine Quote von 5,8% (Vorjahr: 6,8%).

Die insgesamt positive wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland zeigt sich auch auf dem Immobilienmarkt. Mit einem Transaktionsvolumen von über 5,8 Milliarden EUR bei Gewerbeimmobilien wurde laut Jones Lang LaSalle im dritten Quartal 2011 das höchste Ergebnis seit dem ersten Quartal 2008 für einen Dreimonatszeitraum erzielt. In den ersten neun Monaten wurden damit Transaktionen in Höhe von 17,2 Mrd. EUR vollzogen – dies entspricht einem Plus von 27% gegenüber dem Vorjahrszeitraum. Die Immobilienexperten gehen davon aus, dass sich diese Dynamik im vierten Quartal fortsetzen wird und im Gesamtjahr ein Transaktionsvolumen von bis zu 24 Mrd. EUR erreicht wird. Bei den Gewerbeimmobilien machen Einzelhandelsobjekte – der Schwerpunkt der BBI – mit 8,3 Mrd. EUR (49% des Gesamtvolumens) nach wie vor den größten Anteil aus. Sie rangieren deutlich vor Büroimmobilien (4,2 Mrd. EUR, 24%) und gemischt genutzten Immobilien (2,2 Mrd. EUR, 13%). Die gute Situation auf dem Gewerbeimmobilienmarkt spiegelt sich auch wider in Form von sinkenden Leerstandsquoten. So wird die Leerstandsquote in den sieben wichtigsten deutschen Immobilienstandorten nach Einschätzung von Jones Lang LaSalle im Gesamtjahr 2011 gegenüber 2010 um 6% sinken. Dieser Trend zeigt sich auch in der Entwicklung der Immobilienpreise. So steigen nach Einschätzung des Vorstands die Preise im Einzelhandelssegment für Fachmärkte derzeit leicht, da die Nachfrage nach Neubauobjekten zunimmt, jedoch auf ein recht geringes Angebot in Folge der niedrigen Neubautätigkeit trifft.

Ausblick

Die strategische Neuausrichtung des Vorjahres und die Ausgliederung der ehemaligen Getränkeaktivitäten ermöglichen der BBI Immobilien AG die Konzentration der Unternehmensentwicklung auf die Kernkompetenzen der Gesellschaft: die Bestandshaltung und Verwaltung von Gewerbeimmobilien im konsumentennahen Bereich. Effizienzpotenziale durch die Zusammenarbeit mit der Muttergesellschaft VIB Vermögen AG werden zunehmend sichtbar und zeigen sich in einer weiter verbesserten Kostenstruktur.

Mit ihrer hohen Ertragskraft, der insgesamt gesunden Eigenkapitalausstattung und einer langfristig orientierten und stabilen Mehrheitsaktionärin (VIB Vermögen AG) ist der Vorstand der BBI Immobilien AG zuversichtlich, nachhaltig und erfolgreich wirtschaften zu können. Die BBI Immobilien AG will dabei in Zukunft umsichtig aus der Substanz wachsen, den Markt sondieren und bei Bedarf einzelne zielgerichtete Zukäufe für das Portfolio tätigen.

Für 2011 und 2012 geht der Vorstand davon aus, dass sich Umsatz und Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit im Rahmen der Erwartungen – bereinigt um die Sondereffekte aus dem Verkauf des Objekts Ludwigstraße in Ingolstadt und der Bewertung von Finanzderivaten – entwickeln und somit auf dem Vorjahresniveau liegen werden.

Ingolstadt, 14. November 2011

Der Vorstand

Kontakt

Investor Relations
cometis AG
Ulrich Wiehle
Tel: +49 (0)611 – 205855- 11
Fax: +49 (0)611 – 205855-66
E-mail: wiehle@cometis.de