

ERWE Immobilien AG Frankfurt am Main

Jahresabschluss und
zusammengefasster Lagebericht
für das Geschäftsjahr 2022
Bestätigungsvermerk des unabhängigen
Abschlussprüfers

Inhaltsverzeichnis

Bilanz zum 31. Dezember 2022	Anlage 1
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022	Anlage 2
Anhang für das Geschäftsjahr 2022	Anlage 3
Zusammengefasster Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022	Anlage 4
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	Anlage 5

**Bilanz der ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main,
zum 31. Dezember 2022**

Aktiva	Stand am 31.12.2022	Stand am 31.12.2021
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.770,00	2.330,00
II. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.248.721,56	9.854.621,56
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	60.084.860,71	50.797.299,46
3. Beteiligungen	933.151,00	1.343.151,00
	<u>62.266.733,27</u>	<u>61.995.072,02</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	9.738.196,89	6.800.808,23
2. Sonstige Vermögensgegenstände	35.234,71	62.316,75
	<u>9.773.431,60</u>	<u>6.863.124,98</u>
II. Guthaben bei Kreditinstituten	<u>1.128.860,82</u>	<u>4.427.217,72</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>102.983,34</u>	<u>60.992,50</u>
	<u>73.273.779,03</u>	<u>73.348.737,22</u>

Passiva	Stand am 31.12.2022 EUR	Stand am 31.12.2021 EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	24.562.922,00	18.219.214,00
- bedingtes Kapital: EUR 8.000.000,00 (Vj. EUR 8.000.000,00)		
II. Kapitalrücklage	18.929.727,38	15.757.873,38
III. Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	13.834,53	13.834,53
IV. Bilanzverlust	-19.377.523,38	-7.920.697,82
	24.128.960,53	26.070.224,09
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	699.513,84	1.605.822,50
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	40.000.000,00	40.000.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21,44	64,59
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	114.394,21	97.603,04
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	373.077,25	358.553,67
5. Sonstige Verbindlichkeiten	7.957.811,76	5.216.469,33
	48.445.304,66	45.672.690,63
	73.273.779,03	73.348.737,22

**Gewinn- und Verlustrechnung der
ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main,
für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022**

	2 0 2 2	2 0 2 1
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	506.732,35	498.974,29
2. Sonstige betriebliche Erträge	953.149,19	559.821,57
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	971.909,42	948.704,61
b) Soziale Abgaben	11.431,31	16.949,22
	983.340,73	965.653,83
4. Abschreibungen:		
a) auf Sachanlagen	560,00	4.791,41
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen übersteigen	2.274.000,00	0,00
	2.274.560,00	4.791,41
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.155.999,02	1.820.827,42
6. Erträge aus Ausleihungen des Finanz- anlagevermögens	5.107.588,66	4.436.665,11
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	83.087,98	55.446,48
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen	9.015.900,00	0,00
9. Aufwendungen aus Verlustübernahme	373.077,25	358.553,67
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.304.506,74	3.173.311,11
11. Ergebnis nach Steuern / Jahresfehlbetrag	-11.456.825,56	-772.229,99
12. Verlustvortrag	-7.920.697,82	-7.148.467,83
13. Bilanzverlust	-19.377.523,38	-7.920.697,82

**Anhang der ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main,
für das Geschäftsjahr 2022**

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 wird nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie ergänzender Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

Die betragsmäßigen Angaben im Anhang erfolgen in Euro (EUR) oder Tausend Euro (TEUR).

Die ERWE Immobilien AG (nachfolgend ERWE AG) hat ihren Sitz in Frankfurt am Main und ist eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter HRB 113320.

B. Finanzielle Restrukturierung und Grundsatz der Unternehmensfortführung

Die finanzielle Restrukturierung der ERWE AG und der Unternehmensgruppe insgesamt war erforderlich, da die am 10. Dezember 2023 fällige Anleihe in Höhe von 40 Mio. Euro aufgrund des schwierigen Marktumfeldes nicht refinanziert werden konnte. Das im Kern kapitalintensive Geschäftsmodell der Gesellschaft konnte sich im Spannungsfeld steigender Zinsen, höherer Eigenkapitalanforderungen und steigender Baukosten nicht mehr behaupten.

Die finanzielle Restrukturierung wurde in 2024 abgeschlossen und sah im Wesentlichen die Übertragung von vier Tochtergesellschaften (Objektgesellschaften) der ERWE AG – mit Immobilien in Krefeld (2 Objekte), Speyer und Lübeck – einschließlich der darauf lastenden Immobilienfinanzierungen auf die KSLK Trust GmbH vor, eine zugunsten der Anleihegläubiger gegründete Treuhandgesellschaft.

Im Gegenzug verpflichtete sich die Treuhandgesellschaft im Wege eines Emittententausches zur Übernahme der Anleiheverbindlichkeiten der 40 Mio. Euro 7,5% ERWE Anleihe 2019/23 inklusive der seit Juni 2023 aufgelaufenen Zinsen. Der Kaufpreiszahlungsanspruch aus der Übertragung der Objektgesellschaften sowie eigene Darlehensansprüche der ERWE AG gegen die vier Objektgesellschaften wurden dabei mit den Anleiheverbindlichkeiten verrechnet.

Die wesentlichen Auswirkungen der finanziellen Restrukturierung sind damit eine deutliche Reduzierung der Verschuldung sowie eine Verkleinerung des Immobilienportfolios, welches die ERWE AG über ihre Tochtergesellschaften hielt. Da die ERWE AG die Anleihe aus eigener Liquidität nicht bedienen konnte und externe Finanzierungsmöglichkeiten nicht zur Verfügung standen, waren diese Schritte unabdingbar für eine Fortführung der Gesellschaft.

Die aktuelle Liquiditätsplanung für die ERWE AG und die Unternehmensgruppe insgesamt sieht die Fortführung des operativen Geschäfts auf Basis eines modifizierten Geschäftsmodells vor. Hierfür sind weitere Objektverkäufe erforderlich, prioritär will sich die Gesellschaft von einer Bestandsimmobilie und einer Projektentwicklung trennen.

Auf Basis dieser Liquiditätsplanung ist die ERWE AG und die Unternehmensgruppe insgesamt für den Prognosezeitraum bis Ende Juli 2026 in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen. Der Vorstand geht daher bei der Aufstellung des Jahresabschlusses vom Grundsatz der Unternehmensfortführung aus.

Die Liquiditätsplanung basiert dabei auf Prämissen, deren Eintritt von zukünftigen Ereignissen abhängig ist. So ist unsicher, ob die geplanten Immobilienverkäufe zu den geplanten Zeitpunkten und zu den geplanten Werten erfolgen können. Auch unterstellt die Liquiditätsplanung, dass bereits überfällige Darlehensfinanzierungen in Höhe von 25,8 Mio. EUR, für die derzeit faktische Stand-Still-Vereinbarungen bestehen, prolongiert oder refinanziert werden können. Sollten sich negative Abweichungen zur Liquiditätsplanung ergeben, so könnte dies zu bestandsgefährdenden Risiken für die Gesellschaft und die Unternehmensgruppe führen. Wesentliche Hinderungsgründe gegen die Umsetzung der geplanten Maßnahme sind aktuell jedoch nicht ersichtlich.

C. Rechnungslegungsgrundsätze

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen denen des Vorjahres.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Sachanlagevermögen ist mit den aktivierungspflichtigen Anschaffungs-/Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zu Nennwerten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden zu Nominalwerten angesetzt.

Rechnungsabgrenzungsposten werden für Ausgaben bzw. Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, die wirtschaftlich der Zeit nach dem Bilanzstichtag zuzuordnen sind, gebildet. Die Auflösung erfolgt rätierlich über ihre Laufzeit.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet und erfassen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten in angemessenem Umfang. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr werden abgezinst.

Die Verbindlichkeiten werden zum Erfüllungsbetrag bilanziert.

D. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben wie im Vorjahr wirtschaftlich eine Restlaufzeit von über einem Jahr. Die sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

2. Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält ein Disagio von EUR 26.625,00 (Vj. EUR 53.250,00).

3. Eigenkapital

Grundkapital

Das Grundkapital beträgt EUR 24.562.922,00 (Vj. EUR 18.219.214,00) und ist eingeteilt in 24.562.922 (Vj. 18.219.214) Stückaktien ohne Nennbetrag. Die Aktien lauten auf den Inhaber.

Im Juni 2022 wurde das gezeichnete Kapital der Gesellschaft mittels einer Kapitalerhöhung gegen Bareinlage um EUR 6.343.708,00 auf EUR 24.562.922,00 erhöht. Der Bezugspreis wurde auf 1,50 EUR je Aktie festgelegt. Der Bruttoerlös aus der Emission liegt damit bei EUR 9.515.562,00. Die Kapitalrücklage erhöhte sich um EUR 3.171.854,00 auf EUR 18.929.727,38.

Genehmigtes Kapital

Der Vorstand war durch Beschluss der Hauptversammlung vom 13. Juni 2019 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 12. Juni 2024 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu EUR 8.000.000,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden konnte (Genehmigtes Kapital 2019/I). Das genehmigte Kapital belief sich zum 31. Dezember des Vorjahres auf EUR 6.343.708,00 und wurde durch die in 2022 vorgenommene Kapitalerhöhung um EUR 6.343.708,00 vollständig ausgeschöpft.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 25. Mai 2022 ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital bis zum 24. Mai 2027 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu EUR 12.000.000,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2022/I).

Bedingtes Kapital

Gemäß § 4 Abs. 5 der Satzung ist das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 8.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 8.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von Aktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandel- bzw. Optionsschuldverschreibungen, die von der Gesellschaft oder einer Konzerngesellschaft der Gesellschaft im Sinne von § 18 AktG, an der die Gesellschaft zu mindestens 90% mittelbar oder unmittelbar beteiligt ist, gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 12. Juli 2018 bis zum 11. Juli 2023 gegen Bar- oder Sachleistung begeben werden.

Die bedingte Kapitalerhöhung dient nach Maßgabe der jeweiligen Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen auch der Ausgabe von Aktien an Inhaber von Wandel- bzw. Optionsschuldverschreibungen, die mit Wandel- bzw. Optionspflichten ausgestattet sind.

Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Optionsscheinen aus Optionsschuldverschreibungen bzw. Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen, die von der Gesellschaft oder durch eine Konzerngesellschaft der Gesellschaft im Sinne von § 18 AktG, an der die Gesellschaft zu mindestens 90% mittelbar oder unmittelbar beteiligt ist, aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 12. Juli 2018 bis einschließlich zum 11. Juli 2023 begeben werden, von ihren Wandlungs- bzw. Optionsrechten Gebrauch machen bzw. die zur Optionsausübung bzw. Wandlung verpflichteten Inhaber bzw. Gläubiger von Wandel- bzw. Optionsschuldverschreibungen ihre Pflicht zur Optionsausübung bzw. Wandlung erfüllen, sofern die Wandlungs- bzw. Optionsrechte nicht durch Gewährung eigener Aktien bedient werden oder andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu den nach Maßgabe des vorstehend bezeichneten Ermächtigungsbeschlusses in den Schuldverschreibungs- beziehungsweise Optionsbedingungen jeweils zu bestimmenden Options-/Wandlungspreisen. Die neuen Aktien können mit einer Gewinnberechtigung ab Beginn der Geschäftsjahre vorgesehen werden, für die die Hauptversammlung noch keinen Gewinnverwendungsbeschluss gefasst hat.

Ermächtigung zur Ausgabe von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen

Die Hauptversammlung der Gesellschaft hat den Vorstand mit Beschluss vom 4. Juni 2018, zuletzt angepasst und ergänzt durch Beschluss der Hauptversammlung vom 13. Juni 2019, ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis einschließlich zum 11. Juli 2023 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder auf den Namen lautende Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen oder eine Kombination dieser Instrumente (nachfolgend zusammen auch „Schuldverschreibungen“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 100.000.000,00 mit einer Laufzeit von längstens zehn Jahren zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Wandel- bzw. Optionsschuldverschreibungen Wandlungs- oder Optionsrechte auf bis zu insgesamt 8.000.000 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren.

Den Aktionären der Gesellschaft steht grundsätzlich ein Bezugsrecht auf die Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen zu. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auf die Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen in bestimmten Fällen auszuschließen. Er ist auch ermächtigt, alle weiteren Einzelheiten der Ausgabe und der Ausstattung der Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen und deren Bedingungen festzusetzen beziehungsweise im Einvernehmen mit der jeweils ausgebenden Konzerngesellschaft festzulegen.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB beinhaltet das Aufgeld aus in Vorjahren und in 2022 vorgenommenen Barkapitalerhöhungen.

4. Rückstellungen

Virtuelles Beteiligungsprogramm

Die ERWE Immobilien AG hat im Geschäftsjahr 2020 ein Beteiligungsprogramm aufgelegt, das den Zweck verfolgt, die Begünstigten an das Unternehmen zu binden und diese am gesteigerten Unternehmenswert partizipieren zu lassen. Auf Grundlage einer Beschlussfassung des Aufsichtsrats sehen die Regelungen des Programms dabei ein Gesamtvolumen von maximal 3.000.000 Wertsteigerungsrechten vor. Die Wertsteigerungsrechte berechtigen den Begünstigten zu einer Vergütung, deren Höhe abhängig von der Kursentwicklung des Aktienkurses der ERWE Immobilien AG ist. Die Einräumung erfolgt hierbei stets durch den Abschluss individueller Einräumungsvereinbarungen zwischen der Gesellschaft und dem Begünstigten, wobei grundsätzlich der Barausgleich vorgesehen ist.

Die Ausübung der durch das Beteiligungsprogramm eingeräumten Wertsteigerungsrechte ist dabei von der Ableistung einer bestimmten Dienstzeit abhängig. Scheidet der Begünstigte aus welchem Grund auch immer vorzeitig aus seinem Dienstverhältnis mit der ERWE Immobilien AG aus, verfallen seine bis dahin noch nicht erdienten virtuellen Aktien ersatzlos. Der Begünstigte erdient dabei ein Viertel der eingeräumten Wertsteigerungsrechte erstmals und vollständig mit Ablauf von einem Jahr. Die restlichen drei Viertel der eingeräumten Wertsteigerungsrechte werden innerhalb von weiteren sechsunddreißig Monaten alle zwölf Monate in drei gleich große Pakete in Höhe von je einem Viertel sukzessive erdient.

Zwei der vier begünstigten Personen sind seit der Gewährung aus dem Unternehmen ausgeschieden. Die an Herrn Axel Harloff gewährten Wertsteigerungsrechte bestehen über das Ausscheiden hinaus uneingeschränkt fort. Die an Herrn Christian Hillermann gewährten Wertsteigerungsrechte bestehen nach seinem Ausscheiden in Höhe von 400.000 Stück fort.

Für die Bewertung der den Mitgliedern des Vorstandes sowie einer weiteren Führungskraft zugeleiteten virtuellen Aktien wurde das Simulationsmodell (Monte-Carlo-Simulation) gewählt. Basierend auf den vereinbarten Vertragsbedingungen ergibt sich zum 31. Dezember 2022 der in der nachfolgenden Tabelle dargestellte Optionswert.

Bewertung zum 31.12.2022	Gesamt	Axel Harloff	Rüdiger Weitzel	Christian Hillermann
Anzahl vertraglich erdienter virtueller Aktien	1.800.000	800.000	600.000	400.000
Anteilig erfasste Anzahl der virtuellen Aktien im Aufwand	1.950.000	800.000	750.000	400.000
Zeitwert je virtuelle Aktie		0,0269	0,0269	0,0147
Rückstellung zum 31.12.2021	824.994	329.711	329.711	165.572
Erträge aus der Auflösung von Rückstellung (-) / Aufwand (+)	-777.419	-308.191	-309.536	-159.692
Rückstellung zum Stichtag	47.575	21.520	20.175	5.880

5. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	Restlaufzeit davon			
	Insgesamt	bis 1 Jahr	über 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Anleihen	40.000	40.000	0	0
(Vj.)	(40.000)	(0)	(40.000)	(0)
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	114	114	0	0
(Vj.)	(98)	(98)	(0)	(0)
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	373	373	0	0
(Vj.)	(359)	(359)	(0)	(0)
4. Sonstige Verbindlichkeiten	7.958	7.958	0	0
(Vj.)	(5.216)	(5.216)	(0)	(0)
	48.445	48.445	0	0
(Vj.)	(45.673)	(5.673)	(40.000)	(0)

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern von EUR 6.968,40 (Vj. EUR 31.923,77) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit von EUR 0,00 (Vj. EUR 911,87) ausgewiesen.

Sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 7.500 sind durch Grundpfandrechte besichert, die an Immobilien bestellt wurden, die von Tochtergesellschaften der ERWE Immobilien AG gehalten werden.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Finanzergebnis

Die Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens betreffen mit EUR 5.107.588,66 (Vj. EUR 4.436.665,11) verbundene Unternehmen. Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge betreffen mit EUR 83.087,98 (Vj. EUR 55.446,48) verbundene Unternehmen.

2. Aufwendungen aus Verlustübernahme

Die Aufwendungen aus Verlustübernahme resultieren aus dem mit der ERWE Properties GmbH in 2020 abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrag. Der Vertrag ist auf unbestimmte Dauer abgeschlossen. Er kann unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat zum Ende eines Geschäftsjahres gekündigt werden, frühestens jedoch auf einen Zeitpunkt, der zumindest sechs Jahre nach dem Beginn des Geschäftsjahres liegt, in dem der Vertrag wirksam geworden ist. Grundsätzlich muss die ERWE AG künftig etwaige Verluste der ERWE Properties in unbegrenzter Höhe übernehmen.

3. Außergewöhnliche Erträge und Aufwendungen

Bedingt durch die rückläufige Kursentwicklung der ERWE Aktie werden unter den sonstigen betrieblichen Erträgen Erträge aus der Auflösung der Rückstellung für das virtuelle Aktienoptionsprogramm von TEUR 777 ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um außergewöhnliche Erträge im Sinne des § 285 Nr. 31 HGB.

Auf Anteilen an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen wurden in Höhe von TEUR 9.016 außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 und 6 HGB auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert vorgenommen. Zudem wurden Wertberichtigungen auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 2.274 gebildet. Hierbei handelt es sich jeweils um außergewöhnliche Aufwendungen im Sinne des § 285 Nr. 31 HGB.

E. Sonstige Angaben

1. Personal

Bei der ERWE AG waren im Jahr 2022 nur Vorstandmitglieder beschäftigt.

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die ERWE AG hat ihren Tochtergesellschaften über Darlehensverträge Kreditzusagen in Höhe von insgesamt bis zu TEUR 84.460 gemacht. Dieser Kreditrahmen wurde zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 60.084 ausgeschöpft, so dass seitens der ERWE AG noch Verpflichtungen aus einer möglichen Inanspruchnahme durch Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 24.376 bestehen.

Zudem hat sich die Gesellschaft aus dem Ergebnisabführungsvertrag mit der ERWE Properties GmbH verpflichtet, deren Verluste gemäß § 302 AktG zu übernehmen.

3. Haftungsverhältnisse

Zum 31. Dezember 2022 bestehen Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften in Höhe von TEUR 12.780, die in Zusammenhang mit Kreditgewährungen durch Kreditinstitute an Tochtergesellschaften stehen.

Zudem hat die Gesellschaft Rückbürgschaften für Bürgschaften der Herren Axel Harloff und Rüdiger Weitzel über TEUR 2.000 für Kreditfinanzierungen von Tochtergesellschaften der ERWE AG abgegeben.

Weiterhin hat die ERWE AG für die Projektentwicklung einer Tochtergesellschaft eine Verpflichtungserklärung (Cost-Overrun-Erklärung) für mögliche Budget- bzw. Baukostenüberschreitungen über TEUR 2.800 gegenüber dem finanzierenden Kreditinstitut abgegeben.

Aufgrund des Werts der Immobilien, mit denen diese Bürgschaften in Zusammenhang stehen, gehen wir gegenwärtig nicht von einer Inanspruchnahme aus.

Weiterhin hat die ERWE Immobilien AG in Zusammenhang mit dem Erwerb der HCK Grund GmbH & Co. KG durch die ERWE Properties GmbH eine Garantie abgegeben, die erwerbende Gesellschaft mit ausreichend Eigenkapital und Liquidität auszustatten, so dass diese Ihren kaufvertraglichen Verpflichtungen nachkommen kann. Zum 31. Dezember 2022 belief sich die ausstehende Kaufpreisverbindlichkeit bei der ERWE Properties GmbH auf TEUR 2.432. Mit Vereinbarung vom 14. / 23. Februar 2023 wurde vereinbart, Forderungen der HCK Grund GmbH & Co. KG gegen die Kaufpreisverbindlichkeiten der ERWE Properties GmbH aufzurechnen, so dass die Kaufpreisverbindlichkeit damit erfüllt ist. Ein Risiko aus der Inanspruchnahme aus der Garantie besteht für die ERWE Immobilien AG somit nicht mehr.

4. Vorstand

Vorstände der ERWE Immobilien AG sind bzw. waren:

- Rüdiger Weitzel, Dipl. Ingenieur
- Axel Harloff, Dipl. Kaufmann (bis zum 24. Oktober 2022)
- Christian Hillermann, Dipl. Kaufmann (bis zum 4. März 2022)

5. Aufsichtsrat

Aufsichtsräte der ERWE Immobilien AG sind bzw. waren:

- Volker Lemke, Vorstand der Elbstein AG, Vorsitzender des Aufsichtsrats
- Dr. Jürgen Allerkamp, Rechtsanwalt, stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats, seit dem 25. Mai 2022
- Stefan Braasch, Berater für Versicherungs -und Risikomanagement, seit dem 25. Mai 2022
- Dr. Holger Henkel, Rechtsanwalt, stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats, bis zum 25. Mai 2022
- Carsten Wolff, Leiter Rechnungswesen und Finanzen, bis zum 25. Mai 2022

Frankfurt am Main, 26. Juni 2025

ERWE Immobilien AG

Rüdiger Weitzel
Vorstand

Zusammengefasster Lage- und Konzernlagebericht der ERWE Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2022

I. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftsmodell des Unternehmens

Die ERWE Immobilien AG erstellt ihren Konzernabschluss und den mit dem Lagebericht zusammengefassten Konzernlagebericht (im Folgenden: zusammengefasster Lagebericht) für das Geschäftsjahr 2022 im Juni 2025 und damit nicht innerhalb der gesetzlichen Aufstellungsfrist, da das Geschäftsmodell der ERWE Immobilien AG im Zusammenhang mit den geänderten Rahmenbedingungen restrukturiert werden musste und der Abschluss der Restrukturierungsmaßnahmen Priorität erhalten hat.

Der wesentliche Meilenstein im Rahmen der Restrukturierung war die Übertragung von Immobilien und Schulden auf eine zugunsten der Anleihegläubiger neu gegründete Gesellschaft im Juli 2024. Aufgrund dessen und sich daran anschließender weiterer notwendiger Maßnahmen sah sich die ERWE Immobilien erst jetzt in der Lage, einen Konzernabschluss unter dem Grundsatz der Unternehmensfortführung aufzustellen.

Obleich die finanzielle Restrukturierung in 2023/2024 den Konzern nachhaltig veränderte, hat der zusammengefasste Lagebericht den Konzernabschluss und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Geschäftsjahres 2022 zu erläutern. Auswirkungen der finanziellen Restrukturierung werden erläutert, wo dieses das Verständnis für den Konzern insgesamt verbessert.

Die ERWE Immobilien AG konzentrierte sich bis 2022 auf die Entwicklung und den nachhaltigen Aufbau eines Bestands von werthaltigen innerstädtischen Immobilien in „A“-Lagen. Hierzu gehörten Büro- und Hotelnutzungen, medizinische Einrichtungen, Wohnimmobilien, Gastronomie- und weitere Erlebnisflächen sowie innerstädtischer Einzelhandel. Das Unternehmen verfolgte das Ziel, Immobilien mit Wertaufholungs- und Wertsteigerungspotential zu übernehmen und durch gezielte Investitionen zu stärken und verborgene Werte frei zu setzen. Investiert wurde in Immobilien, die neben einer guten Lage ein Entwicklungspotential haben, das durch geeignete Investitionen, neue Konzepte, zumindest teilweise Änderung der Nutzung und intelligente Neuvermietung realisiert werden kann.

Nach dem Abschluss der wesentlichen finanziellen Restrukturierungsmaßnahmen im Juli 2024 wurde dieses Geschäftsmodell modifiziert. Basis der geschäftlichen Strategie bleibt die spezielle Expertise, Innenstadt-immobilien mit Entwicklungspotential zu identifizieren und diese mit kreativen Mischnutzungskonzepten so zu entwickeln, dass Wertsteigerungen für die Aktionäre der Gesellschaft sowie für externe Kunden generiert werden. Dabei wird der Fokus in den kommenden Jahren auf der Akquisition von Dienstleistungsaufträgen liegen. Hierbei kann die Gesellschaft die komplette Wertschöpfungskette im gewerblichen Immobiliengeschäft anbieten und Kunden von der Akquisition von Objekten, bei der Finanzierung über Projektmanagement, Asset Management, Property Management bis zu einem erfolgreichen Exit des Investments betreuen. Im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten wird sich ERWE dabei als Co-Investor an den betreuten Objekten beteiligen.

Die Aktien (WKN A1X3WX, ISIN DE000A1X3WX6) von ERWE waren bis zum 30. Juni 2022 im regulierten Markt (Prime Standard) notiert. Danach erfolgte bis zum 31. August die Notiz im General Standard. Seit dem 1. September 2022 waren die Aktien zum Handel in das Segment Scale des Basic Board der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen. Aufgrund des Segmentwechsels qualifizierte die Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 nicht mehr als kapitalmarktorientiertes Unternehmen im Sinne des § 264d HGB. Ab dem 7. September 2023 erfolgte auf Antrag der Gesellschaft ein Segmentwechsel in das Basic

Board. Wesentlicher Änderungen im regulatorischen Umfeld resultierten aus dem Wechsel von Scale in das Basic Board nicht.

1.2. Auswirkungen der finanziellen Restrukturierung auf den ERWE Konzern

Die finanzielle Restrukturierung war erforderlich, da die am 10. Dezember 2023 fällige Anleihe in Höhe von 40 Mio. Euro aufgrund des schwierigen Marktumfeldes nicht refinanziert werden konnte. Das im Kern kapitalintensive Geschäftsmodell der Gesellschaft konnte sich im Spannungsfeld steigender Zinsen, höherer Eigenkapitalanforderungen und steigender Baukosten nicht mehr behaupten.

Die finanzielle Restrukturierung wurde in 2024 abgeschlossen und sah im Kern die Übertragung von vier Objektgesellschaften der ERWE-Gruppe – mit Objekten in Krefeld (2 Objekte), Speyer und Lübeck – einschließlich der darauf lastenden Immobilienfinanzierungen auf die KSLK Trust GmbH vor, eine zugunsten der Anleihegläubiger gegründete Treuhandgesellschaft.

Im Gegenzug verpflichtete sich die Treuhandgesellschaft im Wege eines Emittententausches zur Übernahme der Anleiheverbindlichkeiten der 40 Mio. Euro 7,5% ERWE Anleihe 2019/23 inklusive der seit Juni 2023 aufgelaufenen Zinsen. Der Kaufpreiszahlungsanspruch aus der Übertragung der Objektgesellschaften sowie eigene Darlehensansprüche der ERWE AG gegen die vier Objektgesellschaften wurden dabei mit den Anleiheverbindlichkeiten verrechnet.

Die wesentlichen Auswirkungen der finanziellen Restrukturierung sind damit eine deutliche Reduzierung der Verschuldung sowie eine Verkleinerung des Immobilienportfolios. Da die Gesellschaft die Anleihe aus eigener Liquidität nicht bedienen konnte und externe Finanzierungsmöglichkeiten nicht zur Verfügung standen, waren diese Schritte unabdingbar für eine Fortführung der Gesellschaft.

Gleichwohl bewegt sich die ERWE auch weiterhin in einem anspruchsvollen Marktumfeld. Selbst wenn die Innenstadtlagen einen Bedarf an hochwertigen Nutzungskonzepten vermelden, so bleibt es bei einem weiterhin zurückhaltenden Transaktions- und Mietermarkt sowie einem fortdauernd vorsichtigen Finanzierungsumfeld.

Die aktuelle Liquiditätsplanung sieht die Fortführung des operativen Geschäfts auf Basis des modifizierten Geschäftsmodells vor.

Auf Basis dieser Liquiditätsplanung ist die Unternehmensgruppe für den Prognosezeitraum bis Ende Juni 2026 in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen. Der Vorstand geht daher bei der Aufstellung des Jahres- und des Konzernabschlusses vom Grundsatz der Unternehmensfortführung aus. Die Liquiditätsplanung basiert dabei auf Prämissen, deren Eintritt von zukünftigen Ereignissen abhängig ist. Für die Fortführung sind insbesondere die nachfolgenden Prämissen relevant:

1. Es sind weitere Objektverkäufe vorgesehen, prioritär will sich die Gesellschaft von einer Bestandsimmobilie und einer Projektentwicklung trennen.
2. Die Prolongation bzw. Refinanzierung von fälligen Darlehen der Objektgesellschaften im Prognosezeitraum.
3. Regelmäßige vertragsgemäße Zahlungen der Treuhandgesellschaft der Anleihegläubiger für Dienstleistungen der ERWE.

So ist unsicher, ob die geplanten Immobilienverkäufe zu den geplanten Zeitpunkten und zu den geplanten Verkaufspreisen realisiert werden können. Auch unterstellt die Liquiditätsplanung, dass bereits überfällige Darlehensfinanzierungen, für die derzeit faktische Stand-Still-Vereinbarungen bestehen, prolongiert oder refinanziert werden können. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses im Juni 2025 sind Darlehen von drei Objektgesellschaften über insgesamt 25,8 Mio. EUR überfällig und müssen refinanziert oder prolongiert werden. Die Gesellschaft befindet sich aktuell in fortgeschrittenen Verhandlungen mit den finanzierenden Banken der Darlehen, um die zur Zeit

bestehenden faktischen Stand-Still-Abkommen zu ersetzen. Uns liegen derzeit keine Erkenntnisse vor, die gegen den erfolgreichen Abschluss der Verhandlungen sprechen.

Zudem bestehen Darlehen bei dem Hauptaktionär nahestehenden Unternehmen, die ebenfalls im Planungszeitraum auslaufen. Hier wird davon ausgegangen, dass diese verlängert und erst aus Objektverkäufen außerhalb des Planungszeitraumes abgelöst werden.

Sollten sich negative Abweichungen zur Liquiditätsplanung ergeben, so könnte dies zu bestandsgefährdenden Risiken für die Gesellschaft und die Unternehmensgruppe führen. Wesentliche Hinderungsgründe gegen die Umsetzung der geplanten Maßnahme sind aktuell jedoch nicht ersichtlich.

1.3. Konzernstruktur und Steuerungssystem im Geschäftsjahr 2022

Die ERWE Immobilien AG fungiert als Holding-Gesellschaft des ERWE-Konzerns und nimmt die zentrale Leitungsfunktion wahr. Über ihre direkten und indirekten Tochtergesellschaften hält die Gesellschaft Beteiligungen an verschiedenen Immobilien. Sie ist überdies zum Teil über Geschäftsbesorgungsverträge mit den Tochtergesellschaften verbunden und stellt diesen Finanzmittel in Form von Darlehen zur Verfügung.

Die ERWE hält 74,9 Prozent der Anteile an der ERWE Asset GmbH. In dieser Gesellschaft sind alle objektbezogenen operativen Tätigkeiten gebündelt. Das Spektrum umfasst damit die Repositionierung und Entwicklung von Objekten des Property Management sowie aktives Asset Management.

Die ERWE hält jeweils direkt hundert Prozent der Anteile an der ERWE Service und Verwaltungs GmbH, die im Konzern für die Tochtergesellschaften und die Holding diverse Aufgaben erfüllt, und an der ERWE Properties GmbH, die wiederum als Holding für die Objektgesellschaften des Konzerns agiert. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022, und damit vor Restrukturierung, besaß die Gesellschaft sieben Bestandsobjekte in Speyer, Lübeck, Krefeld, Coesfeld, Wuppertal, Bremerhaven und in Darmstadt. Die Entwicklungsprojekte des Konzerns befanden sich in Krefeld, Darmstadt und Friedrichsdorf. Ferner war die Gesellschaft mit 10,1 Prozent am Frankfurt Airport Center 1 beteiligt.

Im Rahmen der finanziellen Restrukturierung wurden im Juli 2024 die Bestandsobjekte in Speyer, Lübeck und Krefeld, das Entwicklungsprojekt in Krefeld sowie die Beteiligung am Frankfurt Airport Center veräußert. In einer separaten Transaktion wurde Ende 2024 zusätzlich ein Anteil von 49% an der Objektgesellschaft des Entwicklungsprojekts in Darmstadt verkauft. Zusätzlich wurde im April 2025 eine Beteiligung von 44,8% an der Objektgesellschaft des Grundstücks in Friedrichsdorf sowie Darlehen der ERWE Immobilien AG an die Objektgesellschaft an ein dem Hauptaktionär nahestehendes Unternehmen veräußert. Der Kaufpreis hierfür ist rätierlich in Tranchen bis in Jahr 2027, spätestens aber bei Veräußerung des Objekts fällig und unterstützt die Liquiditätssicherung in den kommenden zwei Jahren.

Regelmäßig wurden die Fortschritte in den Projekten evaluiert. Das galt für den Stand von Baumaßnahmen und den Stand der Neuvermietung bzw. Akquisition von neuen Mietern. Die Fortschritte im Projekt (Erwirkung von Baugenehmigungen, Fortschritt von Baumaßnahmen) sowie in der Vermietung (Anzahl von Suchkunden, Besichtigungen, Mietvertragsverhandlungen, Mietvertragsabschlüsse) waren wichtige Steuerungsgrößen für den Konzern.

Auf Ebene des Gesamtkonzerns wird die aktuelle Liquiditätssituation regelmäßig und zeitnah erfasst. Das Unternehmen verwendet eine regelmäßig aktualisierte Liquiditätsplanung für die Unternehmenssteuerung. Durch diese zentral gesteuerte Aufgabe wird die finanzielle Stabilität der Unternehmensgruppe überwacht. Die kontinuierliche Ermittlung der Liquiditätsströme auf Ebene einzelner Gesellschaften ist Bestandteil dieser Steuerung.

1.4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren waren bis 2022 das bereinigte EBIT, der EPRA-NRV (European Public Real Estate Association Net Reinstatement Value) und der Verschuldungsgrad Loan to Value (LTV). Als nichtfinanzieller Leistungsindikator wurde der Vermietungsstand der Bestandsobjekte analysiert.

II. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen im Geschäftsjahr 2022

Nachdem die Corona-Pandemie die wirtschaftliche Entwicklung in den Jahren 2020 und 2021 erheblich belastet hatte, erschwerten im Jahr 2022 neue Belastungsfaktoren die noch Ende 2021 erhoffte wirtschaftliche Erholung. Zum bestimmenden Thema hatte sich der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine entwickelt. Die NATO-Staaten haben zahlreiche Sanktionen gegen Russland verhängt, wodurch es schließlich zur Einstellung aller russischen Gaslieferungen nach Deutschland kam und sich die Gas- und auch Energiepreise vervielfachten. Die galoppierenden Energiepreise forcierten die Inflation, die mit 7,9 Prozent (Verbraucherpreisindex, VPI) den höchsten Stand seit Beginn der Datenerfassung im Jahr 1950 erreichte. Im Oktober 2022 lag die Inflation mit 10,4 Prozent auf dem bisherigen Höchststand und war bis zum Jahresende wieder leicht auf dem Rückzug. Dazu haben die Notenbanken, wie die Federal Reserve Bank in New York und die Europäische Zentralbank in Frankfurt beigetragen, die die Leitzinsen in 2022 von 0,00 bis 0,25 Prozent auf 4,25-4,50 Prozent in den USA und von Null Prozent auf 2,5 Prozent in Europa angehoben haben.

Die Zinswende nach einer jahrelangen Nullzinspolitik der Notenbanken hat die Finanzierungsbedingungen in 2022 abrupt verschlechtert. Der Kapitalmarkt hat die Wende bereits in den ersten Monaten 2022 vorweggenommen, so dass sich beispielsweise Bauzinsen (10-Jahreskonditionen) von unter einem Prozent Ende 2021 auf etwa vier Prozent zur Jahresmitte 2022 erhöhten, also bevor die EZB überhaupt den ersten Zinsschritt im Juli 2022 unternahm.

Die Zinswende belastete besonders die Bauwirtschaft, die aufgrund der Nachwirkungen der pandemiebedingten weltweiten Lockdowns und den durch diese verursachten Unterbrechungen der Lieferketten, unter Materialengpässen und galoppierenden Rohstoffpreisen litt. In der Folge wurden in 2022 viele Neubauprojekte gestoppt bzw. nicht mehr begonnen. Bauinvestitionen, die eine der wichtigen Säulen der deutschen Wirtschaft bilden, gingen 2022 real um 1,4 Prozent zurück.

Die Deutsche Wirtschaft ist angesichts der schweren Rahmenbedingungen mit insgesamt 1,8 Prozent bei weitem nicht so stark gewachsen wie es noch Ende 2021 erwartet worden war. Damals reichten die Prognosen für ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 3,9 Prozent (OECD), über 4,0 Prozent (Deutsche Bank AG), 4,1 Prozent (Bundesregierung), 4,6 Prozent (Wirtschaftsweisen) bis zu 4,9 Prozent (DIW Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung). Im vierten Quartal 2022 schrumpfte die Wirtschaft sogar um minus 0,4 Prozent.

2.2 Entwicklungen am deutschen Immobilienmarkt im Geschäftsjahr 2022

Die deutschen Immobilienmärkte weisen auch für das krisengeschüttelte Jahr 2022 einen Preisanstieg aus. Nach Darstellung des Analyse-Instituts bulwienGesa sind die Preise damit 18 Jahre in Folge gestiegen. Nach einem noch sehr starken ersten Quartal haben jedoch der Angriffskrieg Russlands, Inflation, Zinsen und schließlich Rezessionsängste insbesondere den Projektentwickler- sowie den Transaktionsmarkt ab dem zweiten Quartal 2022 praktisch zum Erliegen gebracht, so bulwiengesa. So berichtete das Statistische Bundesamt für das Gesamtjahr 2022 einen Rückgang der Zahl der Baugenehmigungen von Wohnimmobilien um 6,9 Prozent auf 354.400. Segmentübergreifend hat sich der von bulwiengesa

errechnete Immobilienindex in 2022 noch um 4,4 Prozent erhöht nach einem Anstieg um 4,7 Prozent im Vorjahr.

Projektentwicklungen

Bei den Projektentwicklungen (Neubau oder Refurbishment von Gewerbe- und Wohnimmobilien) markierte das Jahr 2022 den Beginn eines mehrjährigen Marktabschwungs, der zu einem deutlich steigenden Wertberichtigungsbedarf für laufende Projekte führte. Diese litten unter einem plötzlichen Zinsanstieg und erheblich steigenden Baukosten sowie verlängerten Verwertungszeiten. Aufgrund einer relativ starken ersten Jahreshälfte lag das Transaktionsvolumen des Gesamtjahres von 54,1 Mrd. EUR nur um 16% unter dem Vorjahreswert, wobei das Volumen des vierten Quartals mit 9,9 Mrd. EUR um mehr als 50% rückläufig war.

Wohnimmobilien

Der bulwienGesa-Teilindex Wohnen ist 2022 mit einem Plus von 5,2 Prozent erneut am stärksten und damit seit dem Jahr 2011 jährlich immer über fünf Prozent gestiegen. Neu sei, dass im Vorjahresvergleich gleich vier der fünf ausgewerteten Variablen verringerte Wachstumsraten aufweisen. Besonders betroffen seien Einfamilienhausgrundstücke und Neubau-Eigentumswohnungen. Trotz Abschwächung im Jahresvergleich seien Immobilien zum Kauf die Preistreiber gewesen. Reihenhäuser (+7,4 Prozent), Einfamilienhausgrundstücke (+6,1 Prozent) und Neubau-Eigentumswohnungen (+5,5 Prozent) legten trotz Marktschwankung zu. Dagegen ist der Mietanstieg bei Neubau- (+3,1%) und Bestandswohnungen (+3,0%) vergleichsweise moderat. Das Frühjahrgutachten berichtet sogar über einen Preisanstieg bei Wohnimmobilien von 7,8 Prozent, der noch höher ausgefallen wäre, wenn nicht seit dem zweiten Quartal 2022 die Wohnungspreise sich stagnierend bis rückläufig entwickelten.

Büroimmobilien

Hohe Baukosten und die aufwändige Implementierung von ESG-Maßnahmen seien die Hauptursachen für einen Anstieg der Büromieten um 3,8 Prozent, so bulwienGesa. Im Durchschnitt stiegen die Spitzenmieten in den A-Städten laut ZIA sogar um 8,1 Prozent auf 38,60 Euro/qm. Der Büroflächenumsatz – ein wichtiger Gradmesser der Nachfrage in den großen Städten – habe oberhalb des Mittelwerts seit 2010 gelegen. Der Leerstand habe über alle Märkte nur geringfügig zugenommen. Der Flächenumsatz in der Vermietung sei über alle erfassten 127 Städte in 2022 um 5,0 Prozent auf 5,6 Mio. qm gesunken. Der Flächenzugang aus dem Neubau lag mit 2,6 Mio. qm nur leicht unter dem Niveau des Vorjahres (2,7 Mio. qm). Die Renditen für Büroobjekte sind angesichts der gestiegenen Zinsen erstmals seit zwölf Jahren wieder gestiegen. Der Anstieg um 20 bis 40 Basispunkte sei am stärksten in den A-Städten ausgefallen.

Einzelhandelsimmobilien

Neben dem anhaltenden Strukturwandel im Einzelhandel mit latentem Umsatzrückgang im stationären Einzelhandel haben vor allem die Innenstadtlagen deutscher Städte unter dem Rückgang der Passantenfrequenzen insbesondere während der Corona-Pandemie 2020/2021 gelitten. 2022 kehrten die Passanten wieder vermehrt zurück. Die Konsumentenstimmung leidet aber unter dem drastischen Anstieg der Energiepreise. Eine stabilisierende Wirkung geht derzeit noch vom robusten Arbeitsmarkt aus, so dass trotz gesteigerter Lebenshaltungskosten die Nachfrage nach Waren des periodischen Bedarfs bzw. „Fast-moving-consumer-goods“ weitestgehend stabil bleibt. Gleichwohl findet eine Umlenkung der Nachfrage auf Discounter und preisgünstigere Handelsmarken statt, so bulwienGesa.

Insgesamt erzielte der Einzelhandel in Deutschland 2022 laut ZIA einen Umsatz von 633,4 Mrd. Euro, was einem Anstieg von 8,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr entspricht, aber angesichts der durch die Inflation stark gestiegenen Preise einen realen Rückgang von 0,3 Prozent bedeutet. Allerdings hat sich

2022 der stationäre Handel wieder besser entwickelt als der Online-Handel, der sich nach dem Corona-bedingten Boom normalisiert hatte.

Die Spitzenmieten in den 1a-Lagen (-3,2 Prozent) setzten ihren Rückgang analog zu den Vorjahren fort, während Neben- und Stadtteillagen (nominal -0,1 Prozent) moderat betroffen sind. Sinkende Mieten im Markt könnten Chancen für Neuansiedlungen eröffnen, meint bulwienGesa. Die ERWE Immobilien AG sieht darin sogar die noch einmal wachsende Chance, mit neuen Mischnutzungskonzepten dem schleichenden Rückgang von Frequenzen und Mieten in den Innenstädten entgegenwirken zu können. Hinzu kommen die hohen Energiepreise und die zugenommenen ESG-Anforderungen, die den Markt für Einzelhandelsimmobilien prägen werden. In vielen Objekten sind Umstellungen im Energiemanagement, in der Bausubstanz und darüber hinaus eine Verschmelzung von Online- und stationärem Handel erforderlich. Positiv zu vermerken sind die Anstrengungen der Kommunen, alternative Konzepte für die Innenstadtentwicklung zu unterstützen. Einen breiten Raum nehmen dabei die von ERWE favorisierten Mischnutzungskonzepte ein, die den aktuellen städtebaulichen Trend widerspiegeln.

Hotelimmobilien

Bei den Hotelimmobilien hat sich die enorm angespannte Lage während der Corona-Pandemie 2022 wieder entspannt. Allerdings hat der Krieg in der Ukraine und die erheblich gestiegenen, die Kaufkraft schmälern den Energiepreise die Stimmung im Tourismus weiterhin getrübt. Die Übernachtungszahlen haben sich in der ersten Jahreshälfte erholt und lagen im August 2022 sogar leicht über dem Vorkrisenniveau 2019. Im Herbst jedoch setzte sich die Erholung nicht weiter fort. Die Zahl der Übernachtungen ist im Gesamtjahr 2022 um 145 Mio. auf 455 Mio. gestiegen, lag jedoch um 40 Mio. Übernachtungen unter dem Niveau von 2019 vor dem Beginn der Pandemie. Einerseits haben sich die Erlöse der Hotelbranche laut ZIA verbessert, andererseits stehen dem jedoch stark gestiegene Kosten für die Energie gegenüber sowie auch für Personal, da die Branche unter Fachkräftemangel leidet. Der ZIA prognostizierte einen Rückgang des Hotelneubaus und eine schwierigere Entwicklung des Vermietungsmarktes von Hotelimmobilien.

2.3. Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

Wesentliche Ereignisse im Geschäftsjahr 2022

Trotz der deutlich erschwerten Rahmenbedingungen hat die ERWE Immobilien AG im Geschäftsjahr 2022 ihren Weg eines behutsamen Bestandsaufbaus, die Ausdehnung der Vermietungserträge sowie die Entwicklung ihrer Grundstücke und Bestandsimmobilien weiter fortgesetzt. Im Berichtsjahr wurden die Erträge der Immobilienbewirtschaftung gesteigert, was einmal auf zwei Neuakquisitionen zurückzuführen ist, zum anderen auch durch die Begründung neuer Mietverhältnisse und Laufzeitverlängerungen bestehender Mietverhältnisse in den Objekten. Insgesamt hat sich der Vermietungsstand im Berichtsjahr von 89,3 Prozent auf 90,4 Prozent verbessert

In den Bestandsobjekten in Speyer („Postgalerie“), Lübeck („Lichthof“) und in Coesfeld („Kupferpassage“) konnten mit bestehenden Mietern über eine gesamte Fläche von rd. 7.300 qm Mietverhältnisse verlängert werden.

Neben der Betreuung der Bestandsobjekte wurden im Berichtsjahr insgesamt drei Akquisitionen durchgeführt. In Wuppertal und Bremerhaven wurde je eine Immobilie in zentraler Lage erworben, deren gesamte Mietflächen von 16.500 qm langfristig und vollständig an C&A vermietet sind. Daneben wurde eine Gesellschaft, die HCK Grund GmbH & Co. KG (nun: ERWE Grund Invest GmbH & Co. KG) übernommen, die über eine Reihe entwicklungsfähiger unbebauter Grundstücke in Emden, in Quickborn (nördlicher Speckgürtel Hamburgs), Langenhagen (unweit des Flughafens am Stadtrand von

Hannover) und in einem Feriengebiet in Mecklenburg-Vorpommern verfügt. Der Erwerb erfolgte von einer der Elbstein AG nahestehenden Gesellschaft.

Im Juni des Geschäftsjahres hat sich der bereits bestehende Aktionär Elbstein AG im Zuge einer Barkapitalerhöhung unseres Grundkapitals von bisher 18.249.214 Euro um 6.343.708 Euro auf 24.592.922 Euro deutlich stärker engagiert. Nach Abschluss des nach der Kapitalerhöhung erfolgten Pflichtangebots ist die Elbstein AG zum Bilanzstichtag direkt und indirekt mit 37,3 Prozent an der ERWE beteiligt und damit der größte Einzelaktionär.

Einleitung ESG-Berichterstattung und Maßnahmen

Die ERWE Immobilien AG sieht sich in der Verpflichtung, die sich aus der Einhaltung der Ziele des ESG ergeben. Environment, Social und Governance stehen für Umwelt, Soziales und Unternehmensführung und geben einem Unternehmen nicht nur allgemeine Ziele für den Aufbau und Erhalt eines aktuell positiven Images auf, sondern sind verpflichtend für den Erhalt der Umwelt und schließlich auch notwendig, um die wirtschaftlichen Unternehmensziele der ERWE erfüllen zu können.

Im Berichtsjahr hat die ERWE vorbereitende Maßnahmen getroffen, um die in den kommenden Jahren erforderliche Berichterstattung darstellen zu können. So werden die Anforderungen und Risiken, die sich aus dem ESG ergeben, zukünftig auf Konzernebene in das Risikomanagement eingebunden. Auf Konzernebene werden auch allgemeine Vertragsabreden und Konditionen im Sinne von Nachhaltigkeit und Umweltschutz organisiert. So werden entsprechende „Green-Facility-Management“- und „Green-Lease“-Verträge für die Dienstleister und Mieter vorbereitet. Auch wird über die Konzernebene der Einsatz von Smart Metering Systemen in allen Objekten des Konzerns bevorzugt gesteuert und zum Einsatz gebracht. Solche Messsysteme sollen Strom aus erneuerbaren Energien besser in den Strommarkt einbinden. Sie sollen helfen, Stromangebot und -nachfrage in Einklang zu bringen und den Stromverbrauch zu senken. Dafür machen sie Stromverbrauch und -erzeugung transparent.

Neben den organisatorischen Maßnahmen wurden im Berichtsjahr in den verschiedenen Bestandsobjekten bereits diverse Maßnahmen zur nachhaltigen Wertsteigerung der Objekte eingeleitet bzw. umgesetzt.

Wesentliche Entwicklung der Immobilien und Projekte

Im **LICHTHOF** in der Lübecker Altstadt, in dem der Hauptmieter, die Stadt Lübeck, ein Bürgerzentrum betreibt sowie weitere Verwaltungseinheiten etabliert hat, hat sich die Auslastung gegenüber Ende Juni des Jahres von 76,7 auf 75,5 Prozent etwas ermäßigt. Bereits im ersten Quartal 2022 wurde die Baugenehmigung zum Umbau von Büroflächen in Wohnungen erteilt. Die Umbauarbeiten, die im Sinne des ESG mit umweltgerechten Materialien umgesetzt werden, wurden im ersten Quartal 2023 abgeschlossen. Darüber hinaus wurden im Objekt eine neue Kälteanlage sowie energiesparende LED-Leuchten eingebaut. Im Februar 2024 konnte dann ein Mietvertrag mit einem Betreiber von Fitness-Studios abgeschlossen werden. Die Objektgesellschaft des LICHTHOFs wurde im Juli 2024 mehrheitlich an die KSLK Trust GmbH veräußert. Die ERWE betreut das Objekt seitdem über einen Geschäftsbesorgungsvertrag in den Bereichen Asset Management und Property Management.

Die **Postgalerie Speyer** machte im Berichtsjahr weitere positive Entwicklungsschritte. Dazu gehören Umbauarbeiten, die wegen des Denkmalschutzes zuvor mit der Gemeinde in einem aufwendigen Prozess eng abgestimmt werden mussten, wie ein zweiter Eingang mit einer Außenterrasse für eine Gastronomiefläche oder größere Fenster im Erdgeschoss für eine bessere Belichtung einiger Ladenflächen. Zur energiesparenden Modernisierung wurde der Dachbereich gedämmt sowie LED-Leuchten installiert. Der Vermietungsstand der Postgalerie sank im Jahresvergleich von 85,8 Prozent auf 78,4 Prozent., u.a. weil Mietverträge im 1. OG nicht verlängert wurden, um ein neues Gesundheitskonzept auf diesem Stockwerk umzusetzen. Ein neuer Mieter und zugleich der erste aus dem Bereich der medizinischen

Versorgung in der Postgalerie, eine Augenklinik, hat ihren Betrieb dort bereits aufgenommen. Darüber hinaus wurden mit zwei bestehenden Mietern die Mietverträge prolongiert. Zum Ende des Berichtsjahres wurden mit drei Interessenten Mietverträge ausgetauscht, so dass zum Ende des folgenden Geschäftsjahres 2023 Mietverträge über rd. 2.600 qm, mit einem Fitnessbetreiber, der Systemgastronomiegruppe Enchilada sowie der Sparkasse Vorderpfalz abgeschlossen werden konnten. Die Objektgesellschaft der Postgalerie Speyer wurde im Juli 2024 mehrheitlich an die KSLK Trust GmbH veräußert. Die ERWE betreut das Objekt seitdem über einen Geschäftsbesorgungsvertrag in den Bereichen Asset Management und Property Management.

Die **Kupferpassage Coesfeld** konnte die Auslastung im Jahresverlauf von knapp 93 Prozent auf knapp 95 Prozent ausweiten, da mehrere der insgesamt 24 Wohnungen, die sich neben Büros und Ladenflächen in dem Gebäude befinden, plangemäß modernisiert und wieder vermietet werden konnten. Hinzu kamen Vermietungen an kleinere Ladenflächen. Darüber hinaus konnte ein bereits bestehender, wichtiger Ankermieter, der gut 750 qm Fläche nutzt, langfristig gebunden werden. Zuvor wurden technische Anlagen der Fläche, wie die Lüftungsanlagen und der Brandschutz, modernisiert. Der neue Mietvertrag läuft über zehn Jahre bis ins letzte Quartal 2032.

In den **City-Colonaden** in der Krefelder Innenstadt konnte im Berichtsjahr mit dem Hauptladenflächenmieter C&A eine neue, langfristige Mietvereinbarung über eine verkleinerte Fläche ab dem 1. Juni 2023 vereinbart werden. Damit ergab sich die Möglichkeit, auch insgesamt ein diversifizierteres Nutzungskonzept für das Objekt zu entwickeln und umzusetzen. So bestand für die frei werdende Fläche in einer Größenordnung von etwa 1.800 qm gute Nachfrage. Eine Fläche von etwa 1.300 qm im EG wurde Ende 2023 an den Discounter Penny Markt vermietet, eine weitere ca. 500 qm große Teilfläche im ersten Obergeschoss wurde an den Kommunalbetrieb Krefeld vermietet. Die Objektgesellschaft der City Colonaden wurde im Juli 2024 mehrheitlich an die KSLK Trust GmbH veräußert. Die ERWE betreut das Objekt seitdem über einen Geschäftsbesorgungsvertrag in den Bereichen Asset Management und Property Management.

Das **Geschäftshaus Darmstadt** mit gut 1.000 qm Nutzfläche in zentraler, sehr guter Innenstadtlage von Darmstadt mit Ladenflächen im Erdgeschoss sowie bisher Büroflächen in den oberen Geschossen ist im Berichtsjahr durch Auszug des letzten Ladenflächenmieters leer gezogen. Nach Vorlage der Baugenehmigung ist neben einer energetischen Sanierung die überwiegende Umnutzung in Wohnraum vorgesehen.

Im März des Geschäftsjahres hat ERWE eine attraktive Immobilie in bester Innenstadtlage von **Wuppertal** erworben, die vollständig und langfristig an C&A vermietet ist. Die Immobilie liegt in der Herzogstraße, d.h. in der Fußgängerzone von Wuppertal-Elberfeld, und verfügt über eine Mietfläche von knapp 10.000 Quadratmetern. Das Investment bietet eine stabile laufende Rendite und verfügt über ein attraktives Wertsteigerungspotenzial.

Im April folgte ein Investment in **Bremerhaven**, wo ein Gebäude mit einer Fläche von gut 6.500 qm in der Bürgermeister-Smidt-Straße erworben wurde, das ebenfalls langfristig und vollständig an die Warenhausgruppe C&A vermietet ist. Die Standortqualität der Immobilie sollte langfristig von dem durch Stadt Bremerhaven geplanten Abriss des gegenüberliegenden, leerstehenden ehemaligen Karstadt-Gebäudes profitieren. Die Stadt will dieses durch einen Neubau für eine Bibliothek und eine Jugendherberge ersetzen.

Der Neubau in der Krefelder Innenstadt hat im Jahr 2022 deutliche Fortschritte gemacht. Nachdem bereits in 2021 rund drei Viertel der neuen Flächen des Gebäudes in zentraler Lage der Krefelder City vermietet worden waren, wurde der Altbestand abgerissen und mit dem Neubau begonnen. Am 23. November 2022 fand die feierliche Grundsteinlegung statt. Das neue Gebäude hat den Namen „**Log In Krefeld**“ erhalten. Die Fertigstellung der Gebäudes wurde zum Ende des zweiten Quartals 2024 bis auf

noch einige ausstehenden Mieterausbauarbeiten abgeschlossen. Die Immobilie ist mittlerweile komplett vermietet. Die Objektgesellschaft des Log In Krefeld wurde im Juli 2024 mehrheitlich an die KSLK Trust GmbH veräußert. Die ERWE betreut das Objekt seitdem über einen Geschäftsbesorgungsvertrag in den Bereichen Asset Management und Property Management.

Opportunistische Investments

Im Berichtsjahr setzte ERWE ihre Entwicklungsarbeiten bei ihren opportunistisch eingegangenen Investments fort. Auf dem Gelände der zwischenzeitlich leer gezogenen Immobilie in **Darmstadt** in der Nähe der Autobahn A5 war die Entwicklung eines modernen und zugleich energieeffizienten Bürogebäudes mit vier Vollgeschossen, einem Staffelgeschoss sowie eigener Tiefgarage mit rund 91 Stellplätzen geplant.

So wurde im Juli 2022 der Bauantrag für ein viergeschossiges Bürogebäude mit eigener Tiefgarage eingereicht. Die massive Krise des Immobiliensektors seit Ende des Berichtjahres führte jedoch zu einer veränderten Nachfrage nach neuer Bürofläche und erforderte eine Planänderung. Die Lage des Gebäudes mit 3 km Entfernung zur Stadtmitte sowie in direkter Nähe zur Bundesautobahn A5 ermöglichte den Abschluss eines neuen langfristigen Mietvertrages mit einem Dienstleister für den Versicherungssektor, der die komplette Immobilie zur Büro- und Lagerhaltungsnutzung ab Oktober 2024 angemietet hat. Am 23. Dezember 2024 hat ERWE 49% der Anteile der Objektgesellschaft der Immobilie veräußert. Der Erwerber verfügt über eine Call-Option seinen Anteil auf 89% aufstocken zu können.

In Friedrichsdorf plante die ERWE Immobilien AG in mehreren Schritten die Entwicklung des Businessparks TAUNUS LAB. Auf einer Gesamtfläche von 4,4 Hektar war die Errichtung von mehreren Baukörpern mit rund 58.000 qm Nutzfläche sowie den erforderlichen Stellplätzen vorgesehen. Es stellte sich aber heraus, dass der aktuelle Vermietungsmarkt für Campus-Lösungen in peripheren Lagen derzeit stark eingeschränkt ist, so dass nach Abschluss des Berichtsjahres eine Neuplanung erforderlich war. Im derzeitigen Marktumfeld sind Grundstücke dieser Art für die Nutzungsarten Datacenter, Logistik, Light Industrial oder Life Science nachgefragt, so dass eine Veräußerung an einen Projektentwickler aus diesen Bereichen erwogen wird. Am 14. April 2025 wurde eine Beteiligung von 44,8% an der Objektgesellschaft des Grundstücks in Friedrichsdorf an eine Beteiligungsgesellschaft aus dem Kreis des Hauptaktionärs verkauft. Der Kaufpreis hierfür ist ratierlich in Tranchen bis in Jahr 2027, spätestens aber bei Veräußerung des Objekts fällig und unterstützt die Liquiditätssicherung in den kommenden zwei Jahren.

Ableich mit der Prognose des Vorjahres

Im Prognosebericht des Geschäftsjahres 2021 wurde ein Anstieg der Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung auf über 10 Mio. Euro vorhergesagt, resultierend aus den Mieteinnahmen der Neuaquisitionen in Wuppertal und Bremerhaven sowie weiterer Neuvermietungen. Dieses Ziel wurde mit erreichten 9,861 Mio. Euro fast erreicht.

Zudem wurde darüber berichtet, dass das bereinigte EBIT vor dem Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien und vor dem Ergebnis aus Beteiligungen deutlich steigen sollte. Mit einem Betrag von minus 0,049 Mio. Euro gegenüber minus 2,528 Mio. Euro ist dies eingetreten.

Für den Loan-to Value (LTV) wurde im Geschäftsbericht 2021 eine rückläufige Entwicklung in Richtung 60% prognostiziert. Ende des ersten Halbjahres lag der Wert bei 69,6% und die Jahresprognose wurde im Halbjahresbericht 2022 auf das Niveau des ersten Halbjahres angepasst. Wegen der aufgrund der negativen Marktentwicklung schwächer als erwarteten Entwicklung der Immobilienwerte wurde zum Jahresende ein Wert von 85,5% erreicht. Damit wurde zum Jahresende 2022 auch ein Financial Covenant gebrochen.

Ebenfalls im Geschäftsbericht 2021 wurde ein leicht steigender EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV) je Aktie prognostiziert. Im Wesentlichen aufgrund des Verwässerungseffekts aus der Kapitalerhöhung ergab sich zum 1. Halbjahr 2022 ein Wert von 3,46 Euro nach 4,23 Euro im Geschäftsjahr 2021. Die Prognose wurde daraufhin im Halbjahresbericht auf das erreichte Niveau des ersten Halbjahres angepasst. Dieser Wert wurde mit 1,78 Euro je Aktie deutlich verfehlt, bedingt durch die niedriger als erwarteten Bewertungen der Immobilien sowie den durch das negative Vorsteuerergebnis entstandenen Bilanzverlust.

2.4 Erläuterungen zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage im Konzern

Ertragslage

Die Konzernergebnisrechnung der ERWE Immobilien AG wird wesentlich durch die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung sowie aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bestimmt. Die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung sind im Geschäftsjahr 2022 um knapp 25 Prozent auf 9,862 Mio. Euro (Vorjahr: 7,891 Mio. Euro) gestiegen. Neben einigen Neuvermietungen und den Erträgen aus der Vermietung an das Hotel in der Postgalerie Speyer, die erstmals ein volles Jahr vereinnahmt wurden, haben vor allem die beiden Neuakquisitionen in Wuppertal und Bremerhaven zum Anstieg der Erträge beigetragen. Das Ergebnis aus der Bewirtschaftung von Immobilien legte überproportional um 44,4 Prozent auf 6,385 Mio. Euro (2021: 4,422 Mio. Euro) zu.

Die Fair-Value-Bewertungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erbrachten Ende 2022 per Saldo ein deutlich negatives Ergebnis von minus 32,794 Mio. Euro nach einem Minus von 2,012 Mio. Euro im Vorjahr. Mit minus 21,188 Mio. Euro entfielen die Abwertungen auf die Entwicklungsprojekte und mit minus 11,846 Mio. Euro auf die Bestandsimmobilien. Dem stehen Aufwertungen bei den Bestandsimmobilien von 0,241 Mio. EUR gegenüber.

Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen auf 1,459 Mio. Euro (Vorjahr 1,247 Mio. Euro), was wesentlich auf die erhöhte Auflösung von 0,886 Mio. Euro aus dem virtuellen Aktienprogramm zurückzuführen ist. Diesem war zum Bilanzstichtag aufgrund der Aktienkursentwicklung kein wesentlicher Wert mehr beizumessen so dass in Vorjahren gebildete Rückstellungen aufzulösen waren. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Berichtsjahr auf 4,693 Mio. Euro (2021: 4,116 Mio. Euro) gestiegen. Ursächlich hierfür war eine Wertberichtigung in Höhe von 1,350 Mio. Euro auf eine Forderung, die im Rahmen der Akquisition der HCK Grund GmbH & Co KG (nun: ERWE Grund Invest GmbH & Co. KG) erworben wurde. Über das Vermögen der Schuldnerin, der Traumhaus AG, wurde in der Folge ein Insolvenzverfahren eröffnet. Auf der anderen Seite waren die Rechts- und Beratungskosten von 0,615 Mio. Euro geringer als im Vorjahr (1,146 Mio. Euro).

Die Personalkosten waren 2022 mit 4,415 Mio. Euro nach 4,322 Mio. Euro im Vorjahr wenig verändert. Allerdings belastete das Geschäftsjahr noch eine Einmalzahlung an einen ausgeschiedenen Vorstand, während sich die Zahl der Mitarbeiter mit 39 nach 44 Mitarbeiter im Vorjahr verringert hat.

Die Finanzaufwendungen von 7,292 Mio. Euro (Vorjahr: 6,764 Mio. Euro) betreffen vor allem die Zinsaufwendungen für die Anleihe sowie Darlehen zur Finanzierung der Immobilien. Die Aufwendungen haben sich durch die Finanzierung der Akquisition der beiden Objekte in Wuppertal und Bremerhaven erhöht. Das für 2022 erstmals ausgewiesene übrige Finanzergebnis von minus 2,851 Mio. Euro entstammt der Bewertung der gut zehnpromzentigen Beteiligung an der Covivio Office VI GmbH & Co. KG, der Objektgesellschaft des Frankfurt Airport Center I. Im Vorjahr wurde das korrespondierende Ergebnis in Höhe von minus 0,081 Mio. aufgrund anderer Klassifizierung der Beteiligung noch im at Equity Ergebnis ausgewiesen. Mittlerweile ist diese im Geschäftsjahr 2024 veräußert.

Nach Abzug der Finanzaufwendungen ergibt sich ein Konzernergebnis vor Steuern von minus 44,645 Mio. Euro, das sich gegenüber dem Vorjahresminus von 11,548 Mio. Euro deutlich verschlechtert hat. Nach einem Steuerertrag im Vorjahr, der durch Erträge aus der Auflösung von latenten Steuerverbindlichkeiten entstand, ergab sich für das Berichtsjahr ein Steuerertrag von 6,863 Mio. Euro. Dieser resultiert aus der Auflösung von latenten Steuerschulden insbesondere bedingt durch die Wertminderung der zum Zeitwert bewerteten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Das Ergebnis nach Steuern lag dadurch bei minus 37,782 Mio. Euro nach minus 10,161 Mio. Euro im Vorjahr.

Deutlich verschlechtert hat sich ebenfalls das operative Ergebnis, das die ERWE anhand des „Bereinigten EBIT“ ermittelt. Dazu wird zunächst das Konzernergebnis um Steuern, um das Finanzergebnis und um Einmal- und Sondereffekte korrigiert. Das bereinigte EBIT beinhaltet das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und das Ergebnis aus at Equity bewerteten Unternehmen, da geschäftsmodellinhärent hier üblicherweise die Wertschöpfung aus günstigen Ankaufpreisen bzw. aus der Entwicklung der Immobilien zum Ausdruck kommt, soweit dies - wie in 2022 geschehen - nicht auf Marktverwerfungen zurück zu führen ist. Im Berichtsjahr ergab sich eine Verschlechterung des bereinigten EBIT auf minus 36,170 Mio. Euro nach einem Verlust von 4,559 Mio. Euro im Vorjahr.

In TEUR	2022	2021
Konzernergebnis	-37.782	-10.161
+ Steuern	-6.863	-1.387
+/- Finanzaufwendungen/-erträge	7.259	6.748
+/- Einmal- und Sondereffekte	1.216	241
Bereinigtes EBIT	-36.170	-4.559

Vermögenslage

Im Berichtsjahr sank die Konzernbilanzsumme der ERWE Immobilien von 220,101 Mio. Euro auf 214,659 Mio. Euro. Der gesunkene Wert resultiert aus den leicht rückläufigen Werten der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Beteiligungen. Dabei standen den Zugängen aus den Akquisitionen der Immobilien in Wuppertal und Bremerhaven in Höhe von 22,754 Mio. Euro und sonstige Investitionen in die Bestandsobjekte und den Entwicklungsprojekten von 9,073 Mio. Euro Zeitwertminderungen in Höhe von per Saldo 32,794 Mio. Euro gegenüber.

Die kurzfristigen Vermögenswerte enthalten unter der Position „Vorratsimmobilien“ den Wert von unbebauten Grundstücken die in 2024 über die Akquisition der HCK Grund GmbH & Co. KG (nun: ERWE Grund Invest GmbH & Co.KG) erworben wurden. Diese unbebauten Grundstücke wurden mit dem Ziel der Weiterveräußerung erworben. Die liquiden Mittel lagen mit 5,010 Mio. Euro unter dem Vorjahreswert von 8,573 Mio. Euro.

Die Änderungen auf der Passivseite der Bilanz betreffen zunächst das Eigenkapital. Durch die Kapitalerhöhung im Juni des Geschäftsjahres hat sich das gezeichnete Kapital von 18,219 Mio. Euro auf 24,562 Mio. Euro erhöht. Die Kapitalrücklage konnte in diesem Zusammenhang um 2,723 Mio. Euro auf 17,410 Mio. Euro gestärkt werden. Durch den Bilanzverlust von 32,369 Mio. Euro (Ende 2021: Bilanzgewinn von 3,803 Mio. Euro) reduzierte sich das Eigenkapital insgesamt jedoch auf 24,834 Mio. Euro nach 53,550 Mio. Euro im Vorjahr. Die Eigenkapitalquote sank im Berichtsjahr auf 11,57 Prozent (Ende 2021: 24,33 Prozent).

Die Verbindlichkeiten der ERWE sind per Ende des Berichtsjahres auf 189,825 Mio. Euro gestiegen (Vorjahresende: 166,551 Mio. Euro), was auf die Finanzierung der Akquisitionen in Wuppertal und Bremerhaven sowie für die Projektentwicklungen zurückzuführen ist. Aufgrund von geringeren Restlaufzeiten wurden die Anleihe über 40 Mio. Euro sowie das Darlehen der Postgalerie Speyer über 32 Mio. Euro von den langfristigen in die kurzfristigen Finanzierungen umgruppiert. Die langfristigen Finanzierungen lagen Ende 2022 bei 71,433 Mio. Euro nach 126,989 Mio. Ende des Vorjahres, während die kurzfristigen Verbindlichkeiten auf 118,392 Mio. Euro (Ende 2021: 39,563 Mio. Euro) gestiegen sind.

Der Loan-to-Value als Indikator für die Verschuldung des Unternehmens stieg zum Ende des Berichtsjahres auf 85,5 Prozent nach 68,3 Prozent Ende 2021. Der Anstieg des LTV ist insbesondere auf die zusätzlichen Kreditaufnahmen für die Finanzierung der akquirierten Immobilien in Wuppertal und Bremerhaven sowie auf die Abwertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zurück zu führen.

In TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	194.528	195.495
Geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	1.256
+ Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	5.900	8.751
+ Vorratsimmobilien	1.734	0
= Immobilienvermögen	202.162	205.502
Finanzschulden	176.927	147.834
Leasingverbindlichkeiten	847	1.135
- Liquide Mittel	-5.010	-8.573
= bereinigte Nettofinanzverbindlichkeiten	172.764	140.396
Loan-to-Value (LTV)	85,5%	68,3%

Der Net Reinstatement Value (NRV) als branchenüblicher Indikator für den Wert des Unternehmens errechnet sich aus dem auf die ERWE-Aktionäre entfallenden Eigenkapital zuzüglich der Verbindlichkeiten für latente Steuern auf die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Für 2022 betrug der EPRA NRV aufgrund des gesunkenen Eigenkapitals sowie des Verwässerungseffektes nach der Kapitalerhöhung 1,78 Euro nach 4,23 Euro je Aktie.

In TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Eigenkapital	24.834	53.550
- Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	-873	-2.483
Eigenkapital der ERWE Aktionäre	23.961	51.067
Verbindlichkeiten für latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.433	14.467
Grunderwerbsteuer auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	12.235	11.615
EPRA NRV	43.629	77.149
Anzahl der Aktien	24.562.922	18.219.214
EPRA NRV je Aktie	1,78	4,23

Finanzlage

Der Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat sich mit minus 0,678 Mio. Euro deutlich gegenüber dem negativen Cash Flow des Vorjahres in Höhe von 3,801 Mio. Euro verbessert. Die Entwicklung verdankt sich den weiter gestiegenen Erträgen und dem überproportional erhöhten Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung.

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit von 33,450 Mio. Euro (Vorjahr: 6,198 Mio. Euro) resultiert aus dem Erwerb der Immobilien in Wuppertal und Bremerhaven sowie aus den Investitionen in die Revitalisierung von Bestandsimmobilien und in die Projektentwicklung.

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 30,565 Mio. Euro (Vorjahr: 10,610 Mio. Euro) entstammt der Kapitalerhöhung von 9,066 Mio. Euro und der Aufnahme von Krediten über 47,317 Mio. Euro, dem eine Rückzahlung von Krediten sowie Tilgungen von Leasingverbindlichkeiten über 19,014 Mio. Euro gegenüberstand. Abschließend zeigt die Konzernkapitalflussrechnung, dass sich die liquiden Mittel in der Berichtsperiode von 8,573 Mio. Euro auf 5,010 Mio. Euro reduziert haben.

2.5 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage im Einzelabschluss der ERWE Immobilien AG

Der Geschäftserfolg der ERWE Immobilien AG als Holding ist untrennbar mit der wirtschaftlichen Entwicklung der Konzerneinheiten verbunden. Um die wirtschaftliche Entwicklung der ERWE Immobilien AG und ihre maßgeblichen Einflussfaktoren zu verstehen, ist es deshalb unabdingbar, den Blick auch auf den Konzern im Ganzen zu richten. Die Berichterstattung zur Lage und die Darstellung der Chancen und Risiken des Konzerns gelten daher im Wesentlichen auch für die ERWE Immobilien AG als Einzelunternehmen. Der diesem Bericht zugrunde liegende Einzelabschluss der ERWE Immobilien AG wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und den ergänzenden Regelungen des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2022 war durch anhaltende Investitionen in die Entwicklung, insbesondere den Um- und Ausbau sowie die Sanierung und Modernisierung des Immobilienbestands geprägt. Vor diesem Hintergrund sind der ERWE Immobilien AG keine Ergebnisbeiträge aus den Beteiligungen zugeflossen.

Der von 0,499 Mio. Euro auf 0,507 Mio. Euro geringfügig gestiegene Umsatz entstammt Kostenweiterbelastungen an Tochtergesellschaften. Zinserträgen, insbesondere aus der Verzinsung der Ausleihungen und der Forderungen verbundener Unternehmen von 5,191 Mio. Euro (2021: 4,492 Mio. Euro) stehen Zinsaufwendungen vorrangig aus der begebenen Anleihe von 3,305 Mio. Euro (2021: 3,137 Mio. Euro) gegenüber, so dass sich das Finanzergebnis insgesamt auf 1,886 Mio. Euro (2021: 1,319 Mio. Euro) beläuft. Die höheren Zinserträge erklären sich aus den gestiegenen Ausleihungen an verbundene Unternehmen. Mittel aus der Kapitalerhöhung wurden für Finanzierungszwecke der Tochtergesellschaften verwendet.

Aus dem mit der ERWE Properties abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrag resultiert eine Verlustübernahme in Höhe von 0,373 Mio. Euro (2021: 0,359 Mio. Euro).

Die Personalaufwendungen von 0,983 Mio. Euro verblieben auf dem Niveau des Vorjahres (2021: 0,966 Mio. Euro). Im Berichtsjahr erfolgte aufgrund der Kursentwicklung der ERWE-Aktie eine Auflösung der Rückstellung für das virtuelle Aktienoptionsprogramm. Der hieraus entstehende Ertrag von 0,777 Mio. Euro (2021: 0,513 Mio. Euro) wird in den sonstigen betrieblichen Erträgen von insgesamt 0,953 Mio. Euro (2021: 0,560 Mio. Euro) ausgewiesen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 2,156 Mio. Euro (2021: 1,821 Mio. Euro) beinhalten Aufwendungen im Zusammenhang mit der Tätigkeit der Gesellschaft als Holding für den ERWE Konzern und erhöhten sich insbesondere aufgrund von Aufwendungen für die in 2022 durchgeführte Kapitalerhöhung.

Auf Anteilen an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen wurden in Höhe von 9,016 Mio. Euro (2021: 0 Mio. Euro) außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert vorgenommen. Zudem wurden Wertberichtigungen auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 2,274 Mio. Euro (2021: 0 Mio. Euro) gebildet. Ursächlich für diese Abwertungen ist die geringere Bewertung der von Tochtergesellschaften der ERWE AG gehaltenen Immobilien, was sich mittelbar auch in der Bewertung der Anteile an und der Forderungen gegen diese Gesellschaft niederschlägt und diese Abwertungen erforderlich machte.

Diese Bewertungskorrekturen sind dann auch maßgeblich für die Erhöhung des Jahresfehlbetrags auf 11,457 Mio. Euro (2021: 0,772 Mio. Euro).

Finanz- und Vermögenslage

Das Eigenkapital erhöhte sich aufgrund von Kapitalzuführungen aus der Kapitalerhöhung um 9,516 Mio. Euro. Gegenläufig wirkt der Jahresfehlbetrag von 11,457 Mio. Euro, so dass sich das Eigenkapital insgesamt um 1,941 Mio. Euro auf 24,563 Mio. Euro erhöhte.

Die ERWE Immobilien AG finanziert zumindest teilweise ihre Tochtergesellschaften. Dem Eigenkapital sowie der 40 Mio. Euro Anleihe stehen daher Anteile und Ausleihungen an und Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften von 71,072 Mio. Euro (2021: 67,452 Mio. Euro) gegenüber. Auf Anteile an verbundene Unternehmen und Beteiligungen wurden dabei Abschreibungen von 9,016 Mio. Euro und auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen von 2,274 Mio. Euro vorgenommen. Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen stiegen um 9,287 Mio. Euro. Die Mittel aus der Kapitalerhöhung wurden weitestgehend zur Finanzierung von Tochtergesellschaften, insbesondere auch zum Erwerb der Objektgesellschaften der Immobilien in Wuppertal und Bremerhaven, verwendet und diesen über Ausleihungen die entsprechenden Mittel zur Verfügung gestellt.

2.6 Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens im Geschäftsjahr 2022

Im Geschäftsjahr 2022 konnte die ERWE Immobilien AG trotz erschwelter Rahmenbedingungen ihren Kurs der Stärkung und des Ausbaus der operativen Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung mit Erfolg fortsetzen. Auch die Akquisitionen im Berichtsjahr tragen zur Verbesserung des operativen Ergebnisses bei. Nach einem negativen Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in 2021 von 2,012 Mio. Euro (maßgeblich aufgrund einer größeren Bewertungskorrektur für das Bestandsobjekt in Speyer) wurde im Berichtsjahr ein negativer Wert von 32,794 Mio. Euro erreicht. Maßgeblich hierfür waren Zeitwertminderungen der Immobilien in Höhe von 33,034 Mio. Euro. Vor diesem Hintergrund sank das EBIT von minus 4,801 Mio. Euro in 2021 auf minus 33,185 Mio. Euro., denen nur in sehr geringem Umfang Zeitwerterhöhungen gegenüberstanden. Der Vorstand führt die Zeitwertminderung im Wesentlichen auf die vorstehend beschriebenen Marktentwicklungen und weniger auf die Entwicklung der operativen Leistungsdaten der Objekte zurück. Insbesondere die Marktpreise bei Projektentwicklungen haben sich stark nach unten bewegt.

Das negative Konzernergebnis des Berichtjahres hat die Eigenkapitalquote der Gesellschaft stark belastet. Darüber hinaus war die Liquiditätslage der Gesellschaft äußerst angespannt aufgrund des trotz der positiven Entwicklung im Berichtsjahr immer noch unzureichenden Cash Flows aus der Vermietungstätigkeit sowie der kurzfristigen Fälligkeit mehrerer Finanzierungen, insbesondere der 40 Mio. Euro 7,5% Schuldverschreibung mit Fälligkeit im Dezember 2023. Die Gesellschaft erwirtschaftete aus dem Vermietungsgeschäft der Immobilien nicht ausreichende Mittel, um die Personal- und

Verwaltungskosten, notwendige Eigenmittel für geplante Investitionen sowie den laufenden Kapitaldienst der ausstehenden Finanzierungen zu decken. Spätestens mit der Fälligkeit der Anleihe im Dezember 2023 war daher mit dem Eintritt einer Liquiditätsunterdeckung zu rechnen. Nicht zuletzt die fehlende Aufnahmefähigkeit der Kapitalmärkte, deutlich rückläufige Transaktionsvolumina in Gewerbeimmobilien sowie drastisch gestiegene, die Liquidität bedrohenden Zinskosten machten eine umfangreiche finanzielle Restrukturierung der Gesellschaft erforderlich. Wir verweisen hierzu auf die Ausführungen unter I.1.2.

III. Nachtragsbericht

Mit Beschluss der Gläubigerversammlung im Rahmen einer sogenannten Abstimmung ohne Versammlung im Zeitraum vom 29. Juni 2023 bis 2. Juli 2023 haben die Anleihegläubiger beschlossen, die am 10. Juni 2023 fällige Zinszahlung bis zum Eintritt der Fälligkeit am 10. Dezember 2023 zu stunden und einen Verzicht hinsichtlich der Ausübung von Kündigungsrechten erklärt.

Im Juli 2023 wurde mit dem gemeinsamen Vertreter der Anleihegläubiger eine erste Vereinbarung verhandelt, in deren Rahmen das nominale Volumen der 7,5% Schuldverschreibungen 2019/2023 von 40 Mio. Euro auf 7 Mio. Euro gesenkt werden sollten. Zusätzlich sollten die Anleihegläubiger auf die Zinszahlung für die letzte Zinsperiode ab dem 10. Juni 2023 verzichten. Die Erfüllung der Vereinbarung war abhängig davon, dass die Aktionäre der ERWE auf einer außerordentlichen Hauptversammlung am 25. August dieses Jahres für eine Kapitalherabsetzung im Verhältnis von 20:1 sowie für eine Barkapitalerhöhung in Höhe von bis zu 12 Mio. Euro stimmen, sowie der Umsetzung dieser Maßnahmen. Die Kapitalerhöhung war in vollem Umfang durch Zeichnungsgarantien von Investoren aus dem Kreis der Großaktionärin in Form von sog. Backstop-Verpflichtungen garantiert. In zwei aufeinander folgenden außerordentlichen Hauptversammlungen wurden jedoch nicht die erforderlichen Mehrheiten für diese Kapitalmaßnahmen erreicht. Die Zeichnungsgarantien aus dem Kreis der Großaktionäre wurden daraufhin zurückgezogen, wodurch das gesamte Konzept nicht mehr umsetzbar war.

Im Dezember 2023 gelang eine Einigung mit den Anleihegläubigern über ein Term Sheet eines neuen Restrukturierungskonzeptes. Dieses wurde am 31. März 2024 in einer Vereinbarung finalisiert und am 05. Juli 2024 verbindlich vereinbart. Diese sah im Kern die Übertragung von vier Objektgesellschaften der ERWE-Gruppe – in Krefeld (2 Objekte), Speyer und Lübeck – einschließlich der darauf lastenden Immobilienfinanzierungen auf eine zugunsten der Anleihegläubiger gegründete Treuhandgesellschaft vor.

Im Gegenzug verpflichtete sich die Treuhandgesellschaft im Wege eines Emittententausches zur Übernahme der Anleiheverbindlichkeiten inklusive der aufgelaufenen Zinsen. Der Kaufpreiszahlungsanspruch aus der Übertragung der Objektgesellschaften sowie eigene Darlehensansprüche der ERWE AG gegen die vier Objektgesellschaften wurden dabei mit den Anleiheverbindlichkeiten verrechnet.

Die Umsetzung der Übernahme der Anleihe erfolgte dadurch, dass die Treuhandgesellschaft als neue Emittentin die Anleihebedingungen entsprechend anpasste, so dass u.a. die Zinsen zukünftig endfällig bzw. im Falle von vorläufigen Teilrückzahlungen gezahlt werden. Zahlungen auf die Schuldverschreibung erfolgen aus den Nettoerlösen aus den Veräußerungen der vier Objektgesellschaften, dem ausschüttungsfähigen Netto-Betriebsergebnis der Treuhandgesellschaft sowie etwaigen anteiligen Liquidationserlösen. Mit Wirksamkeit der Änderung der Anleihebedingungen wurde die ERWE von sämtlichen Verpflichtungen aus der Anleihe befreit.

Außerdem hat die ERWE ein Überbrückungsdarlehen in Höhe von 4,2 Mio. Euro bis zum gleichen Datum erhalten. Das Darlehen konnte durch den Verkauf des Anteils an der Covivio Office IV GmbH im Juli 2024 zurückgeführt werden. Schließlich konnte mit der HCK Wohnimmobilien GmbH eine Einigung erzielt werden, nach der bestehende Darlehen über 5,0 Mio. Euro bis Ende 2026 prolongiert und nachrangig gestellt werden. Die HCK Wohnimmobilien GmbH hat sich darüber hinaus verpflichtet, unter bestimmten Voraussetzungen eine 2,5 Mio. EUR-Tranche ihrer Darlehensforderung in Aktien der Gesellschaft zu wandeln.

Im Dezember 2024 kam es zu einer Verständigung und der Beilegung aller Streitigkeiten mit einem Großaktionär. Im Jahr 2023 endeten aufgrund dieser Konflikte zwei außerordentliche Hauptversammlungen, die für die Restrukturierung der Gesellschaft wesentlich waren, ergebnislos, was die Entwicklung des nunmehr erfolgreich umgesetzten Restrukturierungskonzeptes erforderlich machte.

Am 14. April 2025 wurde eine Beteiligung von 44,8% an der Objektgesellschaft des Grundstücks in Friedrichsdorf an eine Beteiligungsgesellschaft aus dem Kreis des Hauptaktionärs verkauft. Der Kaufpreis hierfür ist rätierlich in Tranchen bis in Jahr 2027, spätestens aber bei Veräußerung des Objekts fällig und unterstützt die Liquiditätssicherung in den kommenden zwei Jahren.

IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Die wirtschaftliche Entwicklung im Geschäftsjahr 2023 war von den gleichen schwierigen Rahmenbedingungen geprägt wie das Jahr 2022. Weder der Krieg in der Ukraine noch die Inflation und auch nicht die Energiekrise konnten beendet werden. Vor diesem Hintergrund waren auch die Prognosen aus Politik, Wirtschaft und Wirtschaftsforschung indifferent und widersprüchlich. Nach ersten Einschätzungen zum Beispiel der EU-Kommission sollte sich die konjunkturelle Lage in Deutschland besser entwickeln als noch Ende 2022 gedacht. So sollte Deutschland in 2023 nicht in eine Rezession fallen, sondern noch ein klein wenig wachsen. Die Brüsseler Behörde erwartete einen leichten Anstieg des Bruttoinlandsprodukts in 2023 um 0,2 Prozent. Im November 2022 hatte die EU-Kommission noch ein Minus von 0,6 Prozent veranschlagt.

Während des weiteren Jahresverlaufes 2023 kam es dann anders. Deutschland ist als einziges der großen Industrieländer 2023 in eine Rezession gerutscht. Im Sommer hatte der IWF (Internationale Währungsfonds) prognostiziert, dass die deutsche Wirtschaft im abgelaufenen Jahr um 0,3 Prozent schrumpfen würde. Im Oktober hat der IWF seine Erwartung sogar noch einmal zurückgeschraubt. Nach Berechnung des Statistischen Bundesamtes ergab sich für Deutschland in 2023 tatsächlich ein Rückgang des Bruttoinlandsproduktes um 0,3 Prozent.

Gründe sind die Schwäche von Wirtschaftsbereichen, die besonders unter den angestiegenen Zinsen leiden, sowie geringere Nachfrage durch Handelspartner und folglich eine Schwäche der Industrieproduktion.

Die hohe Inflation hatte die Notenbanken veranlasst, ihren straffen geldpolitischen Kurs aus 2022 fortzusetzen. Die Leitzinsen wurden durch die EZB im September 2023 um noch einmal 0,25 Prozentpunkte auf 4,5 Prozent angehoben, weitere Anhebungen im Jahresverlauf sind dann nicht mehr erfolgt. Damit wurde auch die Entwicklung des Immobilienmarktes weiter erschwert, obwohl sich zwischenzeitlich die Markt- bzw. Bauzinsen in der Erwartung einer baldigen Lockerung der Geldpolitik der Notenbank abgeschwächt hatten.

Besonders deutlich wurden die Märkte für Immobilientransaktionen getroffen. Nahezu in allen Kategorien sanken die Transaktionszahlen. Besonders deutlich wurde das am Markt für Büroimmobilien, dessen Transaktionsvolumen in 2023 einen Einbruch von 74% auf 5,6 Mrd. Euro.

Die sich allmählich verringemde Inflation veranlasste die Notenbanken, ihre Leitzinsen erst im Jahr 2024 wieder zurückzunehmen. Die US-Notenbank machte im September 2024 einen ersten, größeren Schritt auf 5,0 Prozent, der eine weitere Senkung im November 2024 auf 4,75 Prozent folgte. Die Europäische Zentralbank hatte ihren ersten Zinssenkungsschritt bereits im Juni 2024 von 4,5 Prozent auf 4,25 Prozent begonnen. Es folgten drei weitere Senkungen bis auf 3,15 Prozent im Dezember 2024. Im laufenden Jahr 2025 erfolgten drei weitere Zinssenkungen auf aktuell 2,4 Prozent.

Die vor allem in Europa raschen Zinssenkungen hatten für die deutsche Wirtschaft nicht die erhofften Wirkungen. Die schwache wirtschaftliche Entwicklung setzte sich auch 2024 fort. Das Bruttoinlandsprodukt sank im Gesamtjahr um 0,2 Prozent, so dass erstmals in der Geschichte der Bundesrepublik zwei Jahre hintereinander eine Rezession das wirtschaftliche Geschehen kennzeichnete. Besonders deutlich, nämlich um 3,8 Prozent sank die Bruttowertschöpfung des Baugewerbes. Hohe Zinsen und aufgrund der hohen Energiepreise gestiegene Baukosten ließen die Investitionen in Neubauten sinken. Nach einer Umfrage des ifo-Instituts meldeten noch im Dezember vergangenen Jahres 53,6 Prozent der Unternehmen einen Mangel an Aufträgen.

Im Jahresverlauf 2024 hat sich gleichwohl das Immobilienklima verbessert. Allein im Vergleich zum Dezember 2024 kletterte das Deutsche Hypo Immobilienklima im Januar 2025 um 1,8 Prozent auf 97,6 Punkte. Treiber dieser Entwicklung sei das Investmentklima, das mit einem Zuwachs von 4,8 Prozent auf 97,2 Punkte erstmals seit April 2022 wieder knapp unter 100 Zählerpunkten gelegen habe.

Die weitere Aussicht auf die wirtschaftliche Entwicklung bleibt verhalten. Die vorherige Bundesregierung hat ihre Prognose für das Wirtschaftswachstum in 2025 von ursprünglich plus 1,1 Prozent in zwei Schritten auf 0,0 Prozent zurückgenommen.

Die ERWE konzentrierte sich zunächst auf einen Konsolidierungskurs, wozu in 2023 wesentlich die Verhandlung eines neuen finanziellen Restrukturierungskonzepts, die Erhöhung der Mieteinnahmen, die Verbesserung der Rentabilität und damit verbunden auch die Fertigstellung der laufenden Projekte gehörten, verbunden mit deren rascher Vollvermietung.

Ab dem Geschäftsjahr 2023 ändert sich die Berichterstellungspraxis der ERWE. Anstelle der Aufstellung eines Konzernabschlusses nach den Regeln der IFRS wird die Gesellschaft nur noch einen Einzelabschluss der ERWE Immobilien AG gemäß HGB veröffentlichen. Damit entfällt die Publikation konzernweiter finanzieller Leistungsindikatoren. Im Einzelabschluss wird sich ERWE am für das in Jahren ohne Sondereinflüsse für das Ergebnis maßgebliche Zinsergebnis sowie an dem EBIT orientieren.

Das Zinsergebnis im Einzelabschluss der ERWE Immobilien AG nach HGB im Geschäftsjahr 2022 betrug 1,886 Mio. Euro, in 2023 wurden vorläufig 1,631 Mio. Euro und in 2024 vorläufig 2,389 Mio. Euro erreicht. Das Zinsergebnis des laufenden Jahres wird aufgrund der nach der Restrukturierung geringeren Anzahl zu finanzierender Projekte niedriger ausfallen, wir erwarten es in einer Größenordnung von 1,2 Mio. Euro.

Das EBIT im Geschäftsjahr 2022 betrug -13,342 Mio. Euro, es sank in 2023 auf vorläufig -17,233 Mio. Euro. In beiden Jahren wurde die Kennzahl von wesentlichen außerplanmäßigen Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens sowie auf Finanzanlagen beeinflusst (-11,290 Mio. Euro in 2022 und vorläufig -13,462 Mio. Euro in 2023). Im Jahr 2024 wurde nach vorläufigen Zahlen wieder, begünstigt durch positive Sondereffekte aus der Restrukturierung, ein nur noch leicht negatives EBIT von -0,128 Mio. Euro erreicht. Ohne diese positiven Effekte sollte im laufenden Jahr ein leicht rückläufiges EBIT erreicht werden.

Als nichtfinanzieller Leistungsindikator verbleibt der Vermietungsstand der Bestandsobjekte. Die Immobilien in Wuppertal und Bremerhaven sind seit ihrem Erwerb voll vermietet, hieran dürfte sich im Prognosezeitraum des laufenden Jahres nichts ändern. Der Vermietungsstand der Kupferpassage betrug im Dezember 2022 94,1%, im Dezember 2023 96,6% und Ende 2024 95,7%. Der Wert sollte sich bis Ende des laufenden Jahres nur marginal ändern.

Nach der erfolgreichen finanziellen Restrukturierung im Juli 2024 stehen nunmehr zur weiteren Entschuldung und Sicherung der Liquidität der Verkauf zusätzlicher Objekte an, in erster Linie wird sich die Gesellschaft von ihren Projektentwicklungen trennen. Anschließend wird ERWE den Fokus auf die Akquisition von Dienstleistungsaufträgen legen und sich im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten als Co-Investor an den betreuten Immobilien beteiligen.

Risiko- und Chancenbericht

Die hier dargestellten Risiken und Chancen für den ERWE-Konzern beziehen sich auf das Berichtsjahr 2022. Die Ereignisse der Folgejahre – in erster Linie die Umsetzung der finanziellen Restrukturierung – haben jedoch erhebliche Auswirkungen auf die operative und finanzielle Struktur der Gesellschaft, die ihrerseits das Risiko- und Chancenprofil beeinflussen. Es wird daher im Anschluss an den Risiko- und Chancenbericht kurz auf die sich hieraus ergebenden Änderungen eingegangen.

Risikobericht

Darstellung der bedeutendsten Einzelrisiken zum 31. Dezember 2022

Der ERWE-Konzern sah sich einer Vielzahl von unterschiedlichen Risiken ausgesetzt, die sich einzeln oder in Summe nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die weitere wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns insgesamt auswirken können. Die wesentlichsten Risiken sind nachfolgend dargestellt.

Selbst wenn mit den seit 2024 durchgeführten Sanierungsmaßnahmen die Entwicklung der Gesellschaft weitgehend stabilisiert werden konnte, so ist der Fortbestand der Gesellschaft weiterhin vom Eintreten der in diesem Lagebericht genannten Prämissen und Erwartungen abhängig. Die Gesellschaft ist daher weiterhin bestandsgefährdenden Risiken ausgesetzt.

(1) Bewertungsrisiko der Immobilien

Zentrales Thema von Immobilienaktiengesellschaften ist die Bewertung von Immobilien. Die Parameter Diskontierungs-/Kapitalisierungszins, Leerstand und Marktmiete beeinflussen im Wesentlichen die Bewertung. Bei den Projektentwicklungsimmobilen sind die erwarteten Baukosten und die erwarteten Fertigstellungstermine weitere wesentliche Parameter. Das Bewertungsrisiko ist insofern als finanzwirtschaftliches Risiko zu klassifizieren. Es kann dahingehend erweitert werden, dass sich die von den Gutachtern ermittelten Werte nicht am Markt realisieren lassen. Wesentliche Fair Value-Anpassungen, welche ERWE vornehmen müsste, würden somit unmittelbar nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ERWE haben. Außerdem könnten wesentliche Fair Value-Anpassungen negative Auswirkungen auf für ERWE wichtige Kennzahlen wie den LTV haben, was wiederum zu der Verletzung finanzieller Verpflichtungen (sogenannten Financial Covenants) in Finanzierungsverträgen führen könnte. Eine bilanzielle Abwertung des Immobilienvermögens könnte zudem die Stellung weiterer Sicherheiten für bestehende Finanzierungen erforderlich machen, was die weiteren Finanzierungsmöglichkeiten von ERWE beeinträchtigen würde.

(2) Vermietungsrisiko (Verlust von Ankermietern)

Die Rendite von Immobilien wird im Wesentlichen durch die Vermietung bestimmt. Das Vermietungsrisiko wird als Risiko mit hoher Bedeutung beschrieben. Die Vermietungsrisiken wurden auf Ebenen

der einzelnen Objekte der ERWE bewertet. Mit drei Hauptmietern werden rd. 50% der gesamten Erträge erwirtschaftet. Ein Mieter betreibt ein Hotel und ein weiterer Mieter gehört zur Branche Textileinzelhandel. Weitere Hauptmieter sind Kommunen. Derzeitig können wir keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch die wirtschaftlich negativen Rahmenbedingungen bei unseren Bestandsmietern erkennen.

(3) Refinanzierungsrisiko

Die ERWE ist bei gegebener teilweiser Fremdfinanzierung ihrer Immobilien dem Risiko der Refinanzierung ausgesetzt. Die Kreditvergabe von Banken ist bei stark gestiegenen Zinsen für Immobilienkredite restriktiv. Das Refinanzierungsrisiko sehen wir als ein Risiko von hoher Bedeutung an. Refinanzierungen erweisen sich als schwierig.

Zum 31. Dezember 2022 weist die ERWE kurzfristige Finanzschulden in Höhe von 111 Mio. Euro aus. Aktuell betragen die kurzfristigen Finanzschulden nach der erfolgten finanziellen Restrukturierung rd. 30 Mio. Euro. Durch die Bereitstellung weiterer Sicherheiten sowie die Verpflichtung, den Vermietungsstand durch die Unterzeichnung zusätzlicher Mietverträge zu erhöhen, konnte die Finanzierung der Postgalerie Speyer bis zum 26. August 2025 sichergestellt werden. Ihr durch die Nichtdurchführung der im vergangenen Jahr vorgesehenen Kapitalerhöhung zustehendes Kündigungsrecht hat Opus nicht ausgeübt.

Für die 40 Mio. Euro Schuldverschreibungen 2019/2023 hat die Gesellschaft am 31. März 2024 eine Vereinbarung für die Umsetzung eines Restrukturierungskonzepts unterzeichnet, die dann am 5. Juli 2024 umgesetzt wurde. Die Anleihegläubiger hatten sich vorher verpflichtet, bis zu diesem Termin die Zahlung von Anleihezinsen und die Rückzahlung der Anleihe zu stunden. Das Konzept sieht die Überführung der Anleiheverbindlichkeiten im Wege eines Emittententausches auf eine Treuhandgesellschaft der Gläubiger vor, an die die ERWE vier ihrer Objekte veräußert. Mit der Wirksamkeit der daraus folgenden Änderung der Anleihebedingungen wurde die ERWE von sämtlichen Verpflichtungen aus der Anleihe befreit.

(4) Risiko der Nichteinhaltung von finanziellen Kennzahlen

Bei einem Verstoß von Gesellschaften der ERWE gegen Verpflichtungen aus Kreditverträgen (financial covenants) könnten die Darlehen vorzeitig fällig gestellt oder Verstöße gegen vertragliche Bedingungen festgestellt werden. Die Einhaltung der „financial covenants“ wird laufend kontrolliert und gesteuert. Zusätzlich wird die Einhaltung im Rahmen des Risikomanagement-Systems turnusmäßig oder auch anlassbezogen überwacht und den Gläubigern im Rahmen der Routine des Banken-Reportings angezeigt.

Die Anleihebedingungen sahen die Einhaltung eines Loan-to-Value-Verhältnisses (LTV) von Netto-Zins-tragenden Verbindlichkeiten zum Gesamtmarktwert aller Immobilien von maximal 75% zu jedem Bilanzstichtag vor. Die Einhaltung der Covenants (Finanzkennzahlen) sind u.a. von der Bewertung der Immobilien abhängig. Bei der Bewertung ergeben sich Ermessens- und Bewertungsspielräume; ERWE hält die gegenwärtige Bewertung und die angesetzten Bewertungsparameter für angemessen und vertretbar.

Mit dem erreichten LTV zum 31. Dezember 2022 von 85,5% wurde dieser Covenant verletzt. Allerdings haben die Anleihegläubiger in ihrer Abstimmung ohne Versammlung vom 29. Juni bis zum 2. Juli 2023 beschlossen, den § 7 der Anleihebedingungen um den Absatz (e) zu ergänzen, der das Kündigungsrecht der Anleihe wegen einer wesentlichen Verschlechterung der Vermögensverhältnisse der Emittentin bis zum 10. Dezember 2023 ausschließt. Mit der am 31. März 2024 abgeschlossenen Restrukturierungsvereinbarung wurde die Treuhandgesellschaft der Anleihegläubiger zum 05. Juli 2024 neue Emittentin der Anleihe. Vor diesem Hintergrund hat der Covenant von 75% für künftige Bilanzstichtage der

ERWE keine Bedeutung mehr. Wir gehen davon aus, dass mögliche zukünftige in Anleihebedingungen enthaltene finanzielle Covenants von der Gesellschaft wieder eingehalten werden können.

Nach der erfolgten finanziellen Restrukturierung beschränkt sich das Risiko der Nichteinhaltung von finanziellen Kennzahlen auf Covenants, die sich auf operative Kennzahlen der verbliebenen Objektgesellschaften beziehen.

(5) Projektentwicklungsrisiken im Bestand

Die Projektentwicklungsrisiken umfassen das Genehmigungsrisiko bei Umbauten und Renovierungen, das Kostenrisiko, das Projektfinanzierungsrisiko und das Terminrisiko. Die Risiken mit grundsätzlich hoher Bedeutung für die ERWE wurden auf Einzelobjektebene bewertet.

(6) Projektentwicklungsrisiken bei originären Projektentwicklungen

Die Projektentwicklungsrisiken bei originären Projektentwicklungen umfassen die Einzelrisiken: Boden- und Baugrundrisiko, Baukostenrisiko, Projektfinanzierungsrisiko, Terminrisiko und das Rentabilitätsrisiko der Projektentwicklung. Es könnte es zu Verzögerungen beim Abschluss von Mietverträgen im Vorfeld von Projektrealisierungen und zu Verzögerungen im Projekt kommen, die die Cash-flows aus den Projekten beeinträchtigen könnten. Zur Risikominimierung hat ERWE bei allen nennenswerten Projektentwicklungen die Projektrealisierung bis auf Weiteres zurückgestellt.

Die Risiken mit grundsätzlich hoher Bedeutung für die ERWE wurden auf Einzelobjektebene bewertet.

(7) Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko ist ein finanzwirtschaftliches Risiko. Es bezeichnet das Risiko zum Begleichen fälliger Zahlungen benötigte Zahlungsmittel nicht oder nur zu erhöhten Refinanzierungskosten beschaffen zu können. Aufgrund der Kostensteigerungen, der schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und teilweise schwierigen Finanzplanungen sieht die Gesellschaft das Risiko um einen Scorepunkt schwächer an als im Vorjahr. Das Risiko wird als wesentliches Risiko bei der ERWE eingeordnet und aufgrund dessen die Liquidität auch laufend überwacht.

(8) Kapitalmarktrisiko

Das Kapitalmarktrisiko beschreibt für die ERWE die Abhängigkeit vom Kapitalmarkt mit ihren Investoren und das Risiko vom Kapitalmarkt abhängig zu sein. Etwaige Unsicherheiten am Kapitalmarkt aufgrund von Inflationsängsten und aufgrund möglicher Auswirkungen der Kriege in der Ukraine und im Gaza-Streifen für die ERWE können abschließend nicht beurteilt.

(9) Auswirkungen des Ukraine-Krieges und des neuerlichen Gaza-Konflikts

Grundsätzlich sieht die ERWE die eigene Entwicklung durch die Kriege in der Ukraine und im Gaza-Streifen nur mittelbar gefährdet, so dass die Lieferverzögerungen und Kostensteigerungen bei Baustoffen und Energie sich auf unternehmerische Entscheidungen im ERWE-Konzern auswirken könnten.

Die Auswirkungen des Ukraine-Krieges sind auch zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu beziffern. Es ist jedoch absehbar, dass die ohnehin hohen Baukosten in Deutschland noch weiter steigen bzw. auf hohem Niveau stagnieren. Insbesondere unsere Projektentwicklungsimmobilien wurden bzw. könnten weiterhin davon betroffen werden, soweit es nicht gelingt, erhöhte Baukosten über die Mietpreise weiterzugeben. Weiterhin könnten sich einige Fertigstellungstermine bei unseren Projektentwicklungsimmobilien verzögern. Negative Auswirkungen auf Liquidität und Bewertung der Immobilien wären die Folge.

Auch die durch den Ukraine-Krieg mit verursachten Inflationsanstieg von 7,0% bis zu 10% p.a. haben das Zinsniveau weiter steigen lassen. Dieses hatte auch Auswirkungen auf die im Geschäftsjahr 2023 anstehenden Refinanzierungen. Zudem würden sich bei einem steigenden Zinsniveau auch die im Rahmen der Immobilienbewertungen angesetzten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze erhöhen

mit entsprechenden Auswirkungen auf die Wertansätze der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Der neuerliche, im Herbst 2023 entbrannte, noch regionale Krieg zwischen Israel und den im Gaza-Streifen lebenden Palästinensern könnte auch das wirtschaftliche Geschehen weltweit beeinflussen und birgt insofern Risiken. Es könnte zu einem negativen Einfluss auf die Öl-Preis-Entwicklung kommen, was insbesondere Baumaterial weiter verteuern könnte, für deren Herstellung ein hoher Energieanteil erforderlich ist (etwa Beton, Stahl, Dämmstoffe). Außerdem könnte auch die durch die Notenbanken durch zahlreiche Zinsschritte eingedämmte Inflation wieder ansteigen, was letztlich Investitionen in Neubauten oder modernisierte Gewerbe- und Wohnimmobilien für Kapitalanleger weniger interessant macht. Eine anhaltende Nachfrageschwäche könnte zu Preiseinbussen im Markt und ebenfalls zu entsprechenden Auswirkungen auf die Wertansätze der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien führen.

(10) Weitere Risiken

Neben den genannten und einzeln beschriebenen bedeutenden und wesentlichen Risiken hat die ERWE die üblichen unternehmensspezifischen, finanz-, immobilien- und leistungswirtschaftlichen Risiken in ihren Kern- und Unterstützungsprozessen.

Im Bereich der Informationstechnik (IT) und bei der Verarbeitung von elektronischen Daten (EDV) bedient sich ERWE eines externen Dienstleisters, der verantwortlich für die Weiterentwicklung der IT ist. Störungen, Ausfälle und Manipulation der IT-Systeme sowie unautorisierte Zugriffe auf die Unternehmens-IT könnten die Geschäftsabläufe der ERWE erheblich beeinträchtigen. Um diesem Risiko zu begegnen, benutzt ERWE ausschließlich am Markt etablierte Software, die einen hohen Sicherheitsstandard bietet. Zudem sorgen spezialisierte, externe IT-Dienstleister im Rahmen von Betriebs-, Wartungs- und Administrationsverträgen für ein möglichst reibungsloses Funktionieren aller elektronischen Anwendungen.

Den seit dem 25. Mai 2016 gestiegenen Anforderungen an die Datensicherheit (Datenschutz) durch die EU-Datenschutzgrundverordnung, die ab 25. Mai 2018 fehlende Sicherungen beim Datenschutz unter Strafe stellt, wird mit entsprechenden Maßnahmen, technisch-organisatorischen Regelungen und Vereinbarungen (Datenschutzbeauftragte), Richtlinie, Schulungen, Anweisungen etc. begegnet.

Auch die ERWE ist wie jedes andere Unternehmen Risiken ausgesetzt, die in der eigenen Organisation angelegt sind (Management- und Organisationsrisiken). ERWE weist eine klar strukturierte und einfache Führungs- und Organisationsstruktur aus. Die geringe Personaldecke bringt zwar Kostenvorteile, dem steht jedoch das Risiko des Ausfalls von Personen in Schlüsselfunktionen gegenüber. Vertretungsregelungen und der Austausch aller für die laufenden Geschäftsvorfälle wichtigen Informationen wirken dem entgegen. Das Risiko wird durch ordentliche Dokumentationen reduziert.

Ein weiteres Risiko sind die sogenannten Compliance-Risiken. Compliance ist die Einhaltung von Gesetzen und Vorschriften. Jeder Mitarbeiter muss sich an vorgegebene, gesetzliche oder regulatorische Rahmenbedingungen halten und interne Richtlinien respektieren. Aus dieser allgemeinen Anforderung ergeben sich die unterschiedlichsten Compliance-Risiken: zum Beispiel in den Bereichen Dienstleistungen durch Dritte in der Bestandsverwaltung, beim An- und Verkauf, im Datenschutz und in der Datensicherheit, in der IT, bei den Steuern (Tax-Compliance), beim Insiderhandel, im Arbeitsrecht, bei der Geldwäsche-Thematik oder bei allgemeinen betrieblichen Risiken.

ERWE begegnet diesen Risiken durch eine Compliance-Richtlinie, ebenfalls durch eine erlassene Tax-Compliance-Richtlinie und durch entsprechende Schulungen der Mitarbeiter, die auf die spezifischen, mit den jeweiligen Tätigkeiten verbundenen Compliance-Risiken eingehen. Ferner wurden von ERWE Compliance-Richtlinien (insbesondere Code-of-Conduct) erlassen.

Rechtliche Risiken entstehen mit jeder privatwirtschaftlichen Vereinbarung wie etwa der Vermietung, dem Kauf oder Verkauf von Immobilien, aber auch bei Finanzierungsvereinbarungen mit Kreditinstituten, bei etwaigen Aktivitäten auf dem Kapitalmarkt oder im Gesellschaftsrecht. Rechtliche Risiken entstehen zudem dadurch, dass die unterschiedlichsten Vorgaben, Gesetze und Auflagen in Bezug auf Immobilienbesitz und Immobilienbewirtschaftung eingehalten werden müssen. Zur Bewältigung der rechtlichen Angelegenheiten und zur Vermeidung rechtlicher Risiken ist die ERWE im Bereich der internen Rechtsabteilung gut aufgestellt. Darüber hinaus zieht ERWE externe Fachleute zu Rate. Wenn Risiken aus Rechtsstreitigkeiten erkennbar sind, werden sie in den Rechenwerken in angemessenem Umfang durch Bildung entsprechender Rückstellungen berücksichtigt.

Das Geschäft des ERWE-Konzerns kann von unterschiedlichen externen, teilweise auch nicht vorhersehbaren Faktoren beeinflusst werden, auf die das Unternehmen selbst nicht einwirken kann, wie z.B. mögliche Terrorakte oder Naturkatastrophen. Aber auch politische Entscheidungen, z.B. im Rahmen der Steuerpolitik, des Mietrechts oder der Förderung des Gewerbeimmobilienbaus können die Gewinnaussichten in der Vermietung von und im Handel mit Immobilien positiv wie negativ berühren.

Gesamtbild der Risikolage des ERWE-Konzerns

Die ERWE ist der Auffassung, dass die sich aus diesen Risiken ergebenden immobilienwirtschaftlichen Herausforderungen auch zukünftig erfolgreich zu beherrschen sind und rechtzeitig Gegenmaßnahmen entwickelt werden können. Hinsichtlich derzeit verbleibender möglicherweise bestandsgefährdender Risiken verweisen wir auf die Ausführungen unter I.1.2.

Chancenbericht

In der ERWE-Gruppe bewerten die Verantwortlichen regelmäßig die unternehmerischen Chancen des Gesamtkonzerns. Nachfolgend werden die wesentlichen sechs bedeutenden Chancen beschrieben, die eng mit den Risiken in Verbindung stehen.

Darstellung der bedeutendsten Chancen zum 31. Dezember 2022

(1) Intensivierung Kapitalmarkt

Der Kapitalmarkt bot gleichermaßen auch Chancen. So konnte sich ERWE beispielsweise unter bestimmten Voraussetzungen und Rahmenbedingungen refinanzieren als über die Geschäftsbanken. Hinzu kam die Darstellbarkeit einer unbesicherten Finanzierung, wenn beispielsweise eine Anleihe gezeichnet würde. Die Chancen einer Intensivierung ihrer Aktivitäten am Kapitalmarkt sah die ERWE als Chance mit einer hohen Bedeutung.

(2) Chancen in der Projektentwicklung

Wenngleich die Projektentwicklungstätigkeiten die zuvor genannten Projektentwicklungsrisiken in sich bergen, so birgt eine Projektentwicklung auch erhebliche Gewinnchancen in sich. So stellt sich beispielsweise für ERWE als Spezialist für Revitalisierung die Chance dar, zusammen mit den Städten auf den Wandel in den Innenstädten und die Abkehr vom monothematischen Fokus auf den Einzelhandel zu reagieren und diesen Transformationsprozess mit voranzutreiben.

(3) Verminderung des Leerstands

Die Verminderung des Leerstands stellte eine Chance von hoher Bedeutung dar. Mit dem Abbau von Leerstand steigen die Mieteinnahmen, die Kosten für den Leerstand fallen weg und die weitere Vermietung kann positive Aspekte für die Gesamtimmobilie bringen. ERWE versuchte den Leerstand in ihren Objekten durch Projektentwicklungsmaßnahmen innerhalb bestehender Projekte weiter zu reduzieren und die Gesamtimmobilie attraktiver zu machen. Darüber hinaus wurde durch die weitere Verminderung des Leerstands ein höherer Cash-Flow erzielt, der im Übrigen auch weitere operative Kennzahlen verbessern kann.

Eine etwaige Kündigung eines Mieters oder dessen Insolvenz aufgrund der Folgen veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (z. B. Unmöglichkeit einer Refinanzierung oder extreme Kostensteigerungen im Bereich Energie) würde ggfs. die Möglichkeit einer Besservermietung eröffnen.

(4) Transaktionschancen

Im Rahmen von Transaktionen zeigten sich – trotz der negativen Auswirkungen der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen - branchenweit erhebliche Chancen bei Transaktionen Gewinne zu erzielen. Unter Transaktionen sind Ankäufe, aber auch Verkäufe gemeint. Die ERWE klassifizierte die Transaktionschancen als eine wesentliche Chance mit wesentlicher Bedeutung.

Gesamtbild der Chancenlage des ERWE-Konzerns

Die Auswirkungen des Ukraine-Krieges **und des neuerlichen Gaza-Konflikts** und der damit verbundenen veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf den Immobilienmarkt sind immer noch nicht abschließend zu beziffern, sodass die vorgenannten Chancen des ERWE-Konzerns vor dem Hintergrund der gegenwärtigen immobilienpolitischen und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen eine grundsätzlich offene Chancenlage darstellen.

Für ERWE als Spezialist für die Revitalisierung stellt sich der verstärkte Wandel in den Innenstädten und die Abkehr von dem monothematischen Fokus auf den Einzelhandel die Chance in Kooperation mit den Städten diesen Umbau voranzutreiben.

Gewisse Chancen könnten sich für die ERWE beispielsweise auch ergeben, wenn ein langjähriger Mieter kündigt oder insolvent wird, da in diesem Fall die Gewerbeflächen zu einem höheren Mietzins vermietet werden könnten; diese wiederum könnte auch den Wert der Immobilie positiv beeinflussen.

Auswirkungen der finanziellen Restrukturierung auf das Risiko- und Chancenprofil

Risiken

Dem **Bewertungsrisiko der Immobilien** kommt nach wie vor eine hohe Bedeutung zu. Nach einem Einbruch der Transaktionspreise für gewerbliche Immobilien in den Jahren 2022 und 2023 zeigt der vdp-Immobilienpreisindex seit Anfang 2024 eine ausgeprägte Bodenbildung, auch die Anzahl der Transaktionen lag in 2024 wieder über dem Vorjahr. Zinssenkungen der EZB brachten zusätzlich Entspannung für die Immobilienbewertungen. Die Marktseite hat sich damit in den vergangenen Quartalen für die Gesellschaft nicht weiter verschlechtert. Im Rahmen der finanziellen Restrukturierung wurde das Immobilienportfolio der Gesellschaft um vier Objekte verkleinert, ferner ist der Verkauf aller Projektentwicklungen geplant, die in der Immobilienkrise 2022/23 in besonderen Maße von Fair Value-Anpassungen betroffen waren.

Das **Vermietungsrisiko** (Verlust von Ankermietern) wird als unverändert angesehen, da zwei der drei verbliebenen Bestandsimmobilien komplett an einen Hauptmieter vermietet sind.

Das **Refinanzierungsrisiko** für den Konzern hat sich durch die Überführung der Anleiheverbindlichkeiten auf die Treuhandgesellschaft der Anleihegläubiger verringert. Für die verbliebenen Objektgesellschaften gilt es unverändert. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses im Juni 2025 sind Darlehen von drei Objektgesellschaften über insgesamt 25,8 Mio. EUR überfällig und müssen refinanziert oder prolongiert werden. Die Gesellschaft befindet sich aktuell in fortgeschrittenen Verhandlungen mit den finanzierenden Banken der Darlehen, um die zur Zeit bestehenden faktischen Stand-Still-Abkommen zu ersetzen.

Nach der erfolgten finanziellen Restrukturierung beschränkt sich das **Risiko der Nichteinhaltung von finanziellen Kennzahlen** auf Covenants, die sich auf operative Kennzahlen der verbliebenen Objektgesellschaften beziehen.

Projektentwicklungsrisiken bei originären Projektentwicklungen bestehen nach der Fertigstellung und dem Verkauf des Log In Krefeld nicht mehr, da die Gesellschaft die ursprünglichen Pläne für die verbliebenen Projektentwicklungen nicht umsetzen und sich stattdessen von den entsprechenden Objektgesellschaften trennen will.

Die Einschätzung des **Liquiditätsrisikos** bleibt unverändert. Von Bedeutung sind nunmehr die plangemäßen Objektverkäufe, aus deren Erlösen Verbindlichkeiten zurückgeführt werden sollen, darunter die gestundeten Vergütungen der Berater, die die ERWE bei der Umsetzung der finanziellen Restrukturierung unterstützt haben.

Hinsichtlich möglicherweise bestandsgefährdender Risiken verweisen wir auf die Ausführungen unter I.1.2

Chancen

Die Nutzung des **Kapitalmarktes** ist eine langfristige Option, die sich erst nach einer deutlichen Erholung des Aktienkurses sowie nach ersten Erfolgen des modifizierten Geschäftsmodells ergeben sollte.

Chancen in der Projektentwicklungen ergeben sich, wenn es der Gesellschaft gelingt, gemäß der Neuausrichtung des Geschäftsmodells Mandate für Dienstleistungen einzuwerben.

Transaktionschancen bestehen aktuell nur in der Möglichkeit, sich als Dienstleister bei begleiteten Fremdtransaktionen mit Minderheitsanteilen als Investor zu beteiligen.

Gesamtaussage

Wir blicken mit kritischer Zuversicht auf das laufende Geschäftsjahr 2025 und gehen davon aus, dass die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im laufenden Geschäftsjahr ihren Tiefpunkt erreicht haben und danach sukzessive der Erholungsprozess einsetzt. Wir sind weiterhin davon überzeugt, dass das Geschäftsmodell der ERWE den aktuellen Anforderungen des gewerblichen Immobilienmarktes gerecht wird. Bei sorgsamer Abwägung von Chancen und Risiken, werden sich auch in Zukunft entsprechende Möglichkeiten für eine positive Unternehmensentwicklung anbieten. Die Voraussetzung hierfür stellt jedoch die nunmehr erfolgte finanzielle Restrukturierung der Gesellschaft sowie eine erfolgreiche Umsetzung der strategischen Neuausrichtung dar.

Frankfurt am Main, im Juni 2025

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der **ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main**, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den mit dem Konzernlagebericht zusammengefassten Lagebericht (nachfolgend zusammengefasster Lagebericht) der ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

Wesentliche Unsicherheit in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit

Wir verweisen auf die Ausführungen unter B. im Anhang sowie die Angaben in Abschnitt I.1.2 des zusammengefassten Lageberichts, in denen die gesetzlichen Vertreter beschreiben, dass sie davon ausgehen, dass die Gesellschaft nach der in 2024 erfolgten Restrukturierung sowie anschließender weiterer Maßnahmen auf Grundlage der aktuellen Liquiditätsplanung für den Prognosezeitraum bis Juni 2026 in der Lage ist, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen und daher bei der Aufstellung des Jahresabschlusses vom Grundsatz der Unternehmensfortführung ausgehen. Die Liquiditätsplanung basiert dabei auf Prämissen, deren Eintritt von zukünftigen Ereignissen abhängig ist. So ist unsicher, ob die geplanten Immobilienverkäufe zu den geplanten Zeitpunkten und zu den geplanten Werten erfolgen können. Auch unterstellt die Liquiditätsplanung, dass bereits überfällige Darlehensfinanzierungen, für die derzeit faktische Standstill-Vereinbarungen bestehen, prolongiert oder refinanziert werden können. Wie unter B. im Anhang und I.1.2 im zusammengefassten Lagebericht dargelegt, deuten diese Ereignisse und Gegebenheiten auf das Bestehen einer wesentlichen Unsicherheit hin, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann und die ein bestandsgefährdendes Risiko im Sinne des § 322 Abs. 2 Satz 3 HGB darstellt. Unsere Prüfungsurteile sind bezüglich dieses Sachverhalts nicht modifiziert.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, 26. Juni 2025



RSM Ebner Stolz GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

DocuSigned by:

A6210B7D69264BB...

Florian Riedl
Wirtschaftsprüfer

DocuSigned by:

ACA969C30904484...

Dirk Heide
Wirtschaftsprüfer

