



2021

GESCHÄFTSBERICHT



Das Finanzjahr 2021 im Überblick

Kennzahlen des Konzerns

Geschäftsjahr	31. 12. 2021	31. 12. 2020			
Gewinn- und Verlustrechnung (TEUR)					
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	7.891	5.589	Bilanzsumme	220.101	215.161
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	4.422	2.632	Eigenkapital	53.550	58.388
EBIT	-4.800	3.906	Anzahl Aktien (Stck.)	18.219.214	16.562.922
bereinigtes EBIT	-4.559	4.460			
Konzernergebnis	-10.161	103			
Bilanz (TEUR)			Immobilien		
Investment Properties	195.495	192.713	Bestandsobjekte	5	5
Anteile an assoziierten Unternehmen	1.411	8.832	Projektentwicklungen	3	3
Beteiligungen	8.751	0	Beteiligungen	1	1
Net Reinstatement Value (EPRA)	77.149	80.662	Vermietbare Fläche in qm*	72.746	71.907
NRV je Aktie (EUR)	4,23	4,87	Vermietungsstand in %*	89,3	89,2
LTV (in %)	67,8	63,3			

Note: * nur Bestandsobjekte



Highlights 2021

Das Jahr 2021 war nochmals geprägt von den negativen Auswirkungen der Corona-Pandemie. Trotzdem wurden deutliche Fortschritte im operativen Geschäft gemacht. So konnten im Berichtsjahr 11.146 m² Nutzflächen in ERWE-Objekten vermietet werden. Das ist deutlich mehr als im ersten Pandemiejahr 2020, als insgesamt 6.152 m² vermietet wurden.

01 Geschäftshaus Krefeld

Ein besonderer Erfolg war die Vorvermietung unseres zweiten Objekts in Krefeld mit langfristigen Verträgen durch finanzstarke Mieter. (Bild mit Visualisierung vom Geschäftshaus Krefeld).

Gesellschaft gewonnen werden. In der zweiten Jahreshälfte wurden die Akquisitionen der C&A-Häuser in Wuppertal und Bremerhaven vorbereitet, die mit Hilfe des zusätzlichen Eigenkapitals im ersten Quartal 2022 umgesetzt wurden.

02 Postgalerie Speyer

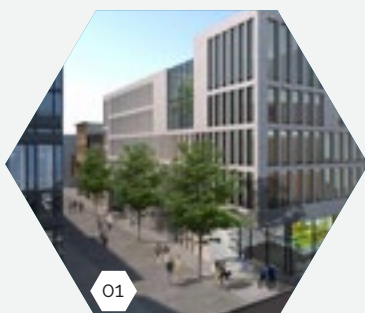
Für die Postgalerie Speyer wurde ein neuer Ansatz innerhalb der Mischnutzungskonzepte von ERWE entwickelt. Die Augenklinik, die dort voraussichtlich Mitte des Jahres 2022 eröffnen wird, soll der Nukleus für ein medizinisches Versorgungszentrum werden.

03 FAC 1

Im vierten Quartal des letzten Jahres konnte der seit 2018 laufende Dienstleistungsvertrag für das Frankfurt Airport Center I erfolgreich und unter Budget abgeschlossen werden. Mit einem umfangreichen Refurbishment hat ERWE die Immobilie neu positioniert und den Vermietungsstand um rd. 10 Prozentpunkte gesteigert. Das Gebäude wurde mit LEED Platin zertifiziert.

04 Neue Projekte in Bremerhaven und Wuppertal

Durch eine Kapitalerhöhung konnten im Juli frische Mittel in Höhe von 5,446 Mio. EUR für weiteres Wachstum eingeworben und neue Aktionäre für die



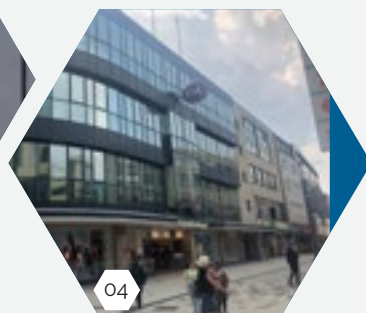
01



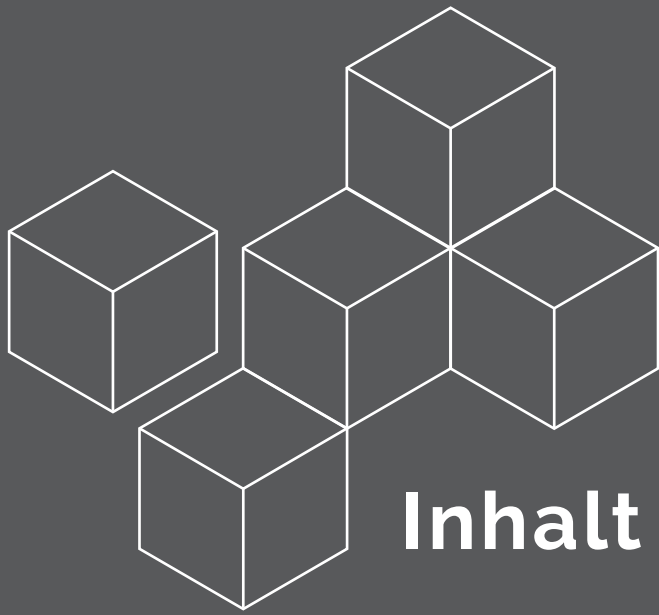
02



03



04



Inhalt

06	Vorwort des Vorstandes
08	Bericht des Aufsichtsrates
10	ERWE und ESG
12	Objektübersicht
28	Die Aktie
30	Konzernabschluss
32	Zusammengefasster Lagebericht
52	Bilanz
54	Gesamtergebnisrechnung
55	Kapitalflussrechnung
56	Eigenkapitalveränderungsrechnung
58	Anhang
90	Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
96	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
98	Auf einem Blick

ERWE Immobilien AG

Die ERWE Immobilien AG konzentriert sich auf den Aufbau eines ertragsstarken Gewerbeimmobilienbestands.

Die ERWE Immobilien AG konzentriert sich auf die Entwicklung von aussichtsreichen innerstädtischen Gewerbeimmobilien in „A“-Lagen von Klein- und Mittelstädten mit mehr als 10.000 Einwohnern. Hierzu gehören sowohl Büro- und Hotelnutzungen, Wohnungen, wie auch innerstädtischer Einzelhandel.

Das Unternehmen ist im Regulierten Markt (Prime Standard) an der Wertpapierbörse in Frankfurt a. M. (XETRA) und im Freiverkehr in Berlin, Düsseldorf und Stuttgart (ISIN: DE000A1X3WX6) notiert und führt nach Einbringung der ERWE

Retail Immobilien GmbH die erfolgreichen Aktivitäten im Bereich Gewerbeimmobilien und Einzelhandelszentren der ERWE Real Estate GmbH fort, die in der Vergangenheit mit namhaften Joint-Venture Partner zusammen gearbeitet hat.

Seit dem vergangenen Jahr wird mit der ERWE Invest das institutionelle Asset Management als neues Standbein des Konzerns aufgebaut.

Die ERWE Immobilien AG entwickelt für sich und auf Rechnung Dritter Projekte, deren Werte mit neuen Konzepten freigesetzt bzw. deutlich erhöht werden können.

Neben einer Realisierung der erreichten Wertsteigerungen im Einzelfall, besteht das Ziel der ERWE Immobilien AG in einem nachhaltigen Bestandsaufbau mit deutlich steigenden Einnahmen.

- 01 Das Herriot Nr. 1 in Frankfurt-Niederrad ist Unternehmenssitz der ERWE Immobilien AG.
- 02 Der Empfangsbereich des Herriot's: ein imposantes Entree mit einer Höhe von 52 Metern.
- 03 Eine ansprechende Gastronomie direkt im Haus macht Business-Lunches unkompliziert und effektiv.



02



03



01



Vorwort des Vorstands

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das Jahr 2021 stellte erneut besondere Herausforderungen an uns als Immobilienunternehmen, an unsere Mieter wie an die gesamte Gesellschaft. Kaum schienen wir im Frühjahr 2021 aus der dritten Welle der Corona-Pandemie heraus, kam der Virus bereits im Oktober unvermindert stark wieder zum Vorschein, allen Maßnahmen zur Eindämmung und Impfanstrengungen zum Trotz. Die vierte Welle dürfte bis in den März des neuen Geschäftsjahres 2022 anhalten, bevor wieder einigermaßen normale Verhältnisse zu erwarten sind.

Die Unsicherheit über die langfristigen Auswirkungen der Pandemie auf unsere Mieter, speziell in der Einzelhandels- und Hotelbranche, haben zu einer deutlich konservativeren Einschätzung in der Bewertung unserer Objekte durch die Gutachter geführt. So ergab sich ein negatives Bewertungsergebnis in Höhe von 2,0 Millionen Euro, das auch nicht durch ein deutlich verbessertes Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung kompensiert werden konnte. Der entstandene bilanzielle Nettoverlust in Höhe von 10,2 Millionen Euro stellt uns nicht zufrieden.

Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen konnten wir uns operativ verbessern. 2021 konnten rund 8.000 qm Mietfläche neu vermietet und für 3.150 qm umfassende Verlängerungen bereits bestehender Mietverhältnisse vereinbart werden. In Speyer haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr knapp 500 qm an eine Augenklinik vermietet und verzeichnen derzeit weitere, konkrete Interessenten aus dem medizinischen Bereich für die restlichen, noch zur Verfügung stehenden Flächen. Für unser Development in Krefeld, dem Neubau eines Büro- und Geschäftshauses in bester Lage, konnten wir im Berichtsjahr die AOK Rheinland sowie ein bekanntes deutsches Telekom-Unternehmen mit langfristigen Mietverhältnissen binden. Mit der Beendigung vieler Restriktionen nach dem Pandemie-Ende voraussichtlich ab Ende

März 2022 und dem erwarteten Anziehen der Konjunktur dürfte sich eine ganze Zahl von laufenden Verhandlungen mit neuen Mietern konkretisieren.

Zu den Herausforderungen für das laufende Jahr gehören die noch nicht quantifizierbaren Konsequenzen der russischen Invasion der Ukraine sowie die Rückkehr der lange verschwunden geglaubten Inflation und der damit verbundenen anziehenden Zinsen. Damit verbunden sind veränderte Lieferketten, anziehende Baupreise und Kapazitätsengpässe im Bausektor. Diese Entwicklungen gilt es zu beobachten und entsprechend zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen höherer Zinsen auf ERWE dürften überschaubar bleiben. Mit dem Abschluss der Revitalisierungsmaßnahmen in unseren Bestandsimmobilien refinanzieren wir die zunächst vergleichsweise teuren Projektfinanzierungen mit deutlich günstigeren langfristigen Bestandsfinanzierungen. Dadurch sollte sich die durchschnittliche Verzinsung dieser Darlehen deutlich ermäßigen und zu einer Ersparnis von Zinskosten von bis zu 1,5 Mio. Euro p.a. führen.

Darüber hinaus führt eine wachsende Inflation tendenziell zu höheren Mieteinnahmen, da wir mit vielen Mietern aus dem Bereich Einzelhandel umsatz- oder indexbezogene Mieten vereinbart haben. Eine steigende Inflation entwertet



„UNSER GE-
SCHÄFTSMODELL
ERWEIST SICH ALS
**DAS ERFOLGS-
KONZEPT** FÜR DIE
RETTUNG VIELER
DEUTSCHER INNEN-
STÄDTE.“

schließlich die Verbindlichkeiten, die noch auf unseren Immobilien lasten, während die Werte aufgrund steigender Mieteinnahmen zulegen. Bei anhaltender Inflation erwarten wir sogar sinkende Anfangsrenditen, d.h. steigende Ankauksfaktoren für Immobilien mit Einzelhandelsflächen, was unser Portfolio ohne großes Zutun weiter wachsen lassen wird.

Unser Geschäftsmodell erweist sich weiterhin als wichtiger Beitrag zu einer zukunftsgerichteten Entwicklung vieler deutscher Innenstädte. Das Corona-Virus hat die Veränderungsprozesse in den Innenstädten noch einmal beschleunigt. Der stationäre Einzelhandel wird nach unserer Einschätzung in den Cities keine Wachstumsbranche mehr sein, sondern in vielen Bereichen neuen Nutzungen der Immobilien weichen. Schon jetzt erleben wir die stetige Rückkehr des Wohnens und der Büros in die Innenstädte. Hinzu kommen etablierte Dienstleistungsbereiche, etwa Behörden, die neue und konzentrierte Standorte in der Nähe der Bürger und damit in den Cities suchen, oder auch medizinische und pflegerische Einrichtungen, Hotelkapazitäten und Erlebnisangebote jeder Art von Gastronomie bis hin zu Fitness-Studios und sonstigen Freizeiteinrichtungen. Vor diesem Hintergrund sehen wir nach wie vor ein erhebliches Chancenpoten-

zial für unsere Geschäftsstrategie der Investition in diversifizierte, wertbeständige und nachhaltige Immobilien. Dabei verlieren wir auch nicht die ökologischen Aspekte aus den Augen und berücksichtigen bei unseren Investitionen etablierte ESG-Kriterien.

Wir blicken demnach zuversichtlich in das neue Geschäftsjahr und halten an unserem Wachstumskurs fest. Dazu haben wir zu Beginn des neuen Geschäftsjahres je eine Bestandsimmobilie in sehr guten Lagen von Wuppertal und Bremerhaven erworben. Basierend auf einer gesteigerten Auslastung unseres Flächenangebots sowie den neuen Objekten erwarten wir wachsende Mieten sowie wieder verbesserte Ergebnisse in einem stabilisierten ökonomischen Umfeld aus der Fair Value-Bewertung und aus den laufenden Einnahmen.

Herzliche Grüße

Axel Harloff / **Vorstand**

Rüdiger Weitzel / **Vorstand**

Frankfurt am Main, im April 2022

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
sehr geehrte Damen und Herren,

der Aufsichtsrat der ERWE Immobilien AG hat im Geschäftsjahr 2021 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben fortlaufend gewissenhaft wahrgenommen.

Zusammenarbeit mit der Geschäftsleitung

Die Zusammenarbeit mit der Geschäftsleitung war durch einen intensiven und vertrauensvollen Austausch gekennzeichnet. Es erfolgten sowohl regelmäßige Sitzungen als auch Einzelbesprechungen. Der Aufsichtsrat überwachte kontinuierlich die Tätigkeit des Vorstands und stand ihm auch außerhalb der Sitzungen beratend zur Verfügung. Er wurde vom Vorstand stets umfassend und frühzeitig in wichtige Entscheidungen – insbesondere durch die Berichte des Vorstands nach § 90 AktG – eingebunden und hat sich über die Geschäftsentwicklung, die Strategie und die Unternehmensplanung einschließlich Finanz-, Investitions- und Personalplanung sowie über alle sonstigen, die Gesellschaft betreffenden relevanten Fragen informiert. Zudem überwachte der Aufsichtsrat den Rechnungslegungsprozess und die durch den Vorstand für das Risikomanagement, das interne Kontrollsystem sowie die Compliance getroffenen Maßnahmen. Alle zustimmungspflichtigen Entscheidungen und Maßnahmen wurden ausgiebig beraten; erforderliche Beschlüsse wurden auf Basis der Beratungen und der daraus resultierenden Beschlussvorschläge des Vorstands gefasst.

Der Aufsichtsratsvorsitzende stand über die Aufsichtsratssitzungen hinaus mit dem Vorstand in regelmäßigem Kontakt und hat sich über die aktuelle Entwicklung der Geschäftslage, die Unternehmensstrategie und -planung sowie die wesentlichen Geschäftsvorfälle informiert. Interessenkonflikte von Vor-

stand und Aufsichtsratsmitgliedern sind im abgelaufenen Geschäftsjahr weder angezeigt worden noch aufgetreten.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats nahmen die für ihre Aufgaben erforderlichen Aus- und Fortbildungsmaßnahmen eigenverantwortlich wahr. Sie wurden dabei von der Gesellschaft angemessen unterstützt.

Besetzung des Aufsichtsrats und des Vorstands, Ausschüsse

Im Geschäftsjahr 2021 kam es im Aufsichtsrat zu folgenden personellen Veränderungen:

Der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Dr. Olaf Hein hatte sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrats mit Wirkung zum Ablauf der Hauptversammlung am 25. Mai 2021 niedergelegt. Die Hauptversammlung hat daraufhin am 25. Mai 2021 Herrn Volker Lemke zum Mitglied des Aufsichtsrats bis zum Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2021 beschließt, gewählt.

In Bezug auf den Vorstand ergaben sich im Jahr 2021 keine personellen Veränderungen, jedoch hat Herr Christian Hillermann am 4. März 2022 im besten Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat sein Vorstandsamt mit sofortiger Wirkung niedergelegt.

Satzungsgemäß besteht der Aufsichtsrat aus drei Mitgliedern. Der Aufsichtsrat hat vor diesem Hintergrund keine Ausschüsse gebildet. Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrates haben sich im Rahmen ihrer Tätigkeit mit der Gesamtheit der Aufgaben des Aufsichtsrats befasst.

Sitzungen des Aufsichtsrats und Schwerpunkte der Tätigkeit

Im Berichtszeitraum kam der Aufsichtsrat zu sechs Sitzungen zusammen, an denen jeweils sämtliche Mitglieder teilgenommen haben und die aufgrund der Covid-19-Pandemie ausschließlich im Rahmen von Video- und Telefonkonferenzen abgehalten wurden. Daneben wurden Beschlüsse im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst. Im Rahmen der Sitzungen tagte der Aufsichtsrat auch regelmäßig ohne den Vorstand.

Wesentlicher Bestandteil aller Beratungen des Aufsichtsrats war die regelmäßige Berichterstattung des Vorstands zur Geschäftstätigkeit mit detaillierten Informationen zur Umsatz- und Ergebnisentwicklung, zur Strategie, zum Stand der wesentlichen laufenden und geplanten Investitionen und deren Finanzierung, zur Chancen- und Risikolage, zum Risikomanagement, zu den Entwicklungen am Kapitalmarkt und zu den wesentlichen Geschäftsführungsmaßnahmen des Vorstands. Auch im Geschäftsjahr 2021 hat sich der Aufsichtsrat mit der Entwicklung der Corona-Pandemie und deren Auswirkung auf das makroökonomische Umfeld und die geschäftliche Entwicklung und die Aussichten der Gesellschaft kontinuierlich beschäftigt.

Im Übrigen bildeten folgende Themen die Schwerpunkte der einzelnen Sitzungen:

In der Bilanzsitzung im März 2021 beschäftigte sich der Aufsichtsrat – neben dem routinemäßigen Bericht des Vorstands über die aktuelle Geschäftsentwicklung – mit dem Jahres- und



Konzernabschluss und dem zusammengefassten Lagebericht für die ERWE Immobilien AG und den Konzern des Geschäftsjahres 2020. An der Erörterung nahm der Abschlussprüfer teil, der über die wesentlichen Ergebnisse der durchgeführten Prüfungen berichtete.

In der Sitzung im April stand das überarbeitete, zur Vorlage an die Hauptversammlung bestimmte Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder auf der Tagesordnung. Zudem wurde in dieser Sitzung die Tagesordnung für die ordentliche Hauptversammlung einschließlich der enthaltenen Wahlvorschläge diskutiert und beschlossen.

In der Sitzung im Mai wurde im Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung im Rahmen der Erläuterung des Quartalsbericht zwischen Aufsichtsrat und Vorstand die Strategie und das Geschäftsmodell der Gesellschaft ausführlich diskutiert. Außerdem wurden die Möglichkeiten von Kapitalmaßnahmen der Gesellschaft vorgestellt und eingehend erörtert.

In der Sitzung im August stellte der Vorstand dem Aufsichtsrat routinemäßig den Halbjahresbericht vor und diskutierte mit dem Aufsichtsrat ausführlich die Geschäftsstrategie und die Liquiditätsplanung der Gesellschaft.

Im September bildete die Erörterung der Kapitalmarktsituation und der Möglichkeiten von Kapitalmaßnahmen den Schwerpunkt der Sitzung. Außerdem wurde vom Vorstand ausführlich über aktuelle Entwicklungen bei den Bestandsimmobilien sowie über die Akquisitions-Pipeline berichtet und mit dem Aufsichtsrat diskutiert.

In der letzten Sitzung im Dezember stellte der Vorstand neben der routinemäßigen Erörterung des Quartalsberichts dem Aufsichtsrat zwei Erwerbsobjekte zur zustimmenden Beschlussfassung vor.

Im Rahmen der Vorbereitung von Entscheidungen des Aufsichtsrats wird regelmäßig überprüft, ob möglicherweise Interessenkonflikte vorliegen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden in

diesem Zusammenhang keine potenziellen und bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigenden Interessenkonflikte identifiziert.

Corporate Governance

Aufsichtsrat und Vorstand sehen sich den Prinzipien einer guten Corporate Governance gemäß den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex verpflichtet. Der Aufsichtsrat befasste sich daher regelmäßig und eingehend mit den Fragen der Corporate Governance.

Aufsichtsrat und Vorstand haben zuletzt im November 2021 die Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG beschlossen und auf der Internetseite der Gesellschaft den Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht. Weitere Informationen zur Corporate Governance enthält die Erklärung zur Unternehmensführung.

Jahres- und Konzernabschluss

Die Hauptversammlung hat die Ebner Stolz GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2021 sowie zum Prüfer für eine etwaige prüferische Durchsicht des Halbjahresfinanzberichts im Geschäftsjahr 2021 gewählt.

Der Abschlussprüfer hat gegenüber dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats seine Unabhängigkeit bestätigt und erklärt, dass keine Umstände vorlagen, die Anlass geben, seine Befangenheit anzunehmen. Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss der Gesellschaft sowie der Konzernabschluss einschließlich des zusammengefassten Lage- und Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr 2021 sind von dem gewählten Abschlussprüfer geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat den Jahresabschluss, den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht, ferner die Berichte des Abschlussprüfers über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses rechtzeitig zur

Prüfung vorgelegt. Der Aufsichtsrat hat die Unterlagen zu den Jahresabschlüssen und den Berichten intensiv geprüft und in seiner Bilanzsitzung am [***] 2022 eingehend mit dem Vorstand erörtert.

Der an dieser Sitzung teilnehmende Abschlussprüfer berichtete über die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung und stand dem Aufsichtsrat für ergänzende Auskünfte zur Verfügung. Auf Basis seiner eigenen Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lage- und Konzernlageberichts stimmte der Aufsichtsrat dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zu und stellte fest, dass nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung keine Einwendungen zu erheben sind. Der Aufsichtsrat teilte die Einschätzung des Abschlussprüfers, dass das interne Kontroll- und das Risikomanagementsystem bezogen auf den (Konzern-)Rechnungslegungsprozess keine wesentlichen Schwächen aufweist. Der Aufsichtsrat hat in dieser Sitzung den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss sowie den Konzernabschluss gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit gemäß §172 AktG festgestellt.

Dank an Vorstandsmitglieder und Mitarbeiter

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeitern der ERWE Immobilien AG für ihre Leistungen, ihr hohes Engagement und ihre Loyalität.

Frankfurt am Main, April 2022

Volker Lemke
Vorsitzender des Aufsichtsrats



ERWE und ESG

Thesen über eine nachhaltige Governance in der Immobilien- wirtschaft

1 These: Immobilien sollten umfassend ESG-Kriterien unter- zogen werden

Nachhaltigkeit, Öffnung für sich wandelnde kulturelle und gesellschaftliche Anforderungen und die Verringerung der Nutzung fossiler Energieträger sind mittlerweile notwendige Kriterien für die Entwicklung von Immobilien und deren nachhaltige Nutzbarkeit und Wertbeständigkeit. Für diesen Wandel stehen die demografische Entwicklung, d.h. die allmähliche Überalterung der Bevölkerung mit ihren spezifischen Anforderungen an Immobilien, die Veränderung der Innenstädte und deren Infrastruktur sowie die generelle Herausforderung des Klimawandels.

Wichtig dabei ist eine ganzheitliche Betrachtung des Lebenszyklus einer Immobilie. ESG-Kriterien sollten sich nicht auf die Einhaltung von baurechtlichen Vorschriften sowie der wachsenden Auflagen aus den diversen Energienvollen beschränken. So ist die Energiebilanz sanierter Bestandsgebäude häufig besser als die von Neubauten. In vielen Fällen dauert es bis zu 25 Jahre, bis der Energieaufwand für einen Neubau durch laufende Einsparungen im Betrieb kompensiert werden kann. Vor diesem Hintergrund rechnen sich Revitalisierungs-

Environmental Social Governance, kurz ESG, in Deutsch Umwelt, Soziales und Unternehmensführung, hat sich bisher nur wenig im konkreten unternehmerischen Geschehen niedergeschlagen. Das galt besonders für die Immobilienwirtschaft, die diese zusätzlichen Kriterien für einen Unternehmenserfolg auf energetische Ertüchtigungsmaßnahmen von Gebäuden und die Notwendigkeit einer entsprechenden Zertifizierung eingrenzt hat. Das ändert sich inzwischen gewaltig, vor allem weil sich die Anforderungen an Immobilien in den sich verändernden Lebenswelten, in derzeit unter Druck stehenden Stadtzentren und unter unklaren Verkehrs- und Infrastrukturentwicklungen neu definieren müssen. Ein Thesenpapier:

gen und Transformationen von Bestandsgebäuden. Diese Strategie stellt den Schwerpunkt des Geschäftsmodells der ERWE dar.

Die Immobilienwirtschaft sollte also den Kriterienkatalog für die Weiterentwicklung von Immobilien erheblich ausbauen und dabei die Faktoren der Nachhaltigkeit, neben der Umwelt das Soziale und die Unternehmensführung umfassend berücksichtigen.

2 These: ESG ist in der Gesetzgebung und dem Finanz- markt angekommen

Die Notwendigkeit umfassenderer Beschäftigung der Immobilienwirtschaft mit den Themen des ESG ergibt sich auch durch die zunehmende juristische Relevanz des Themas. So zwingt ESG Geschäftsführern und Vorständen eine nähere Beschäftigung auf, um Haftungsgründe für Schadenfälle, darunter auch Vermögensschadensfälle aus Sicht der Gesellschafter, einzudämmen und die Grundlagen der eigenen Vergütung zu sichern.

Auch an den Kapitalmärkten gewinnt ESG massiv an Bedeutung. Investoren treffen ihre Anlageentscheidung nicht mehr

rein auf Basis von Profitabilität, sondern berücksichtigen zusätzlich Faktoren wie Umwelt, Soziales und Unternehmensführung. Gleiches gilt bei der Finanzierung von Immobilien, bei denen Banken vermehrt die Nachhaltigkeit und ESG R-Relevanz prüfen.

3 These: Umfassende ESG-Ausrichtung ist Megatrend der Immo- bilienwirtschaft

Vor diesem Hintergrund stellt die Ausrichtung von Investments anhand der ESG-Kriterien einen aktuellen Megatrend in der Immobilienwirtschaft dar. Die richtige Unternehmensführung sorgt für Nachhaltigkeit, die mit einem entsprechenden Ansatz und Konzept und zwar in jedem Bereich einer Immobilie beginnt, neben der Akquisition in der Entwicklung der Nutzungsmöglichkeiten, dem ressourcenschonenden Einsatz von Materialien und einer intelligenten Gebäudetechnik im Neubau, der Repositionierung von Beständen und im Betrieb. Nachhaltig sind Immobilien, die langfristig ihren Wert behalten und steigern können.

Angesichts der Klimaschutznotwendigkeiten und der sich ändernden Lebenswelten sollten Immobilien auf die sich



Auszug aus einem Beitrag von Rüdiger Weitzel, Vorstand der ERWE Immobilien AG, in der Platow-Prognose 2022

ändernden Anforderungen vorbereitet bzw. möglichst flexibel nutzbar sein. Damit würde die Immobilienwirtschaft durch aktives nachhaltiges unternehmerisches Handeln einen signifikanten Beitrag zur Reduktion des menschengemachten Klimawandels leisten.

Umsetzung von Nachhaltigkeitskriterien bei ERWE

Die ERWE Immobilien AG sieht sich in der Verpflichtung, die sich aus der Einhaltung der Ziele des ESG ergeben. Die Gesellschaft berücksichtigt im Rahmen ihrer Investitionsstrategie bei den Investitionsentscheidungen ökologische und soziale Merkmale.

Der Fokus der Investmentstrategie der ERWE liegt vorzugsweise auf der Revitalisierung und Transformation von Bestandsimmobilien in Innenstadtlagen. Diese Ausrichtung findet sich auch in der Berücksichtigung von sozialen Merkmalen im Rahmen der Investition und in der fortlaufenden Bewirtschaftung von Immobilien wieder. Denn die ERWE ist überzeugt, dass der Erhalt der Bausubstanz und der effiziente Umgang mit Ressourcen dadurch gefördert und zu einer nachhaltigen Wertsteigerung der Objekte beitragen wird.

Die ökologischen Merkmale sind wie folgt definiert:

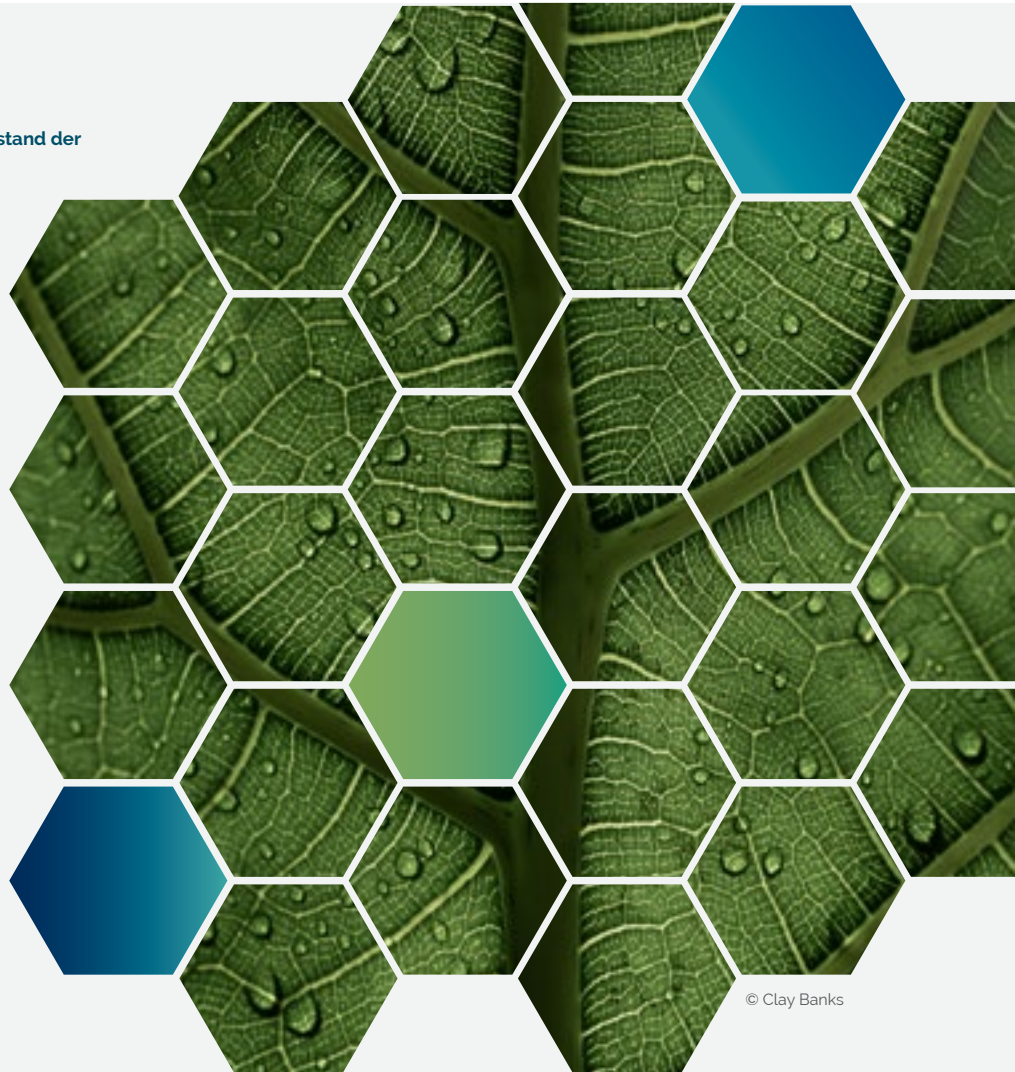
- 1.** Berücksichtigung der Energieeffizienz von Gebäuden bei der Investitionsentscheidung, in Planung und Umsetzung sowie die laufende Bewertung.
- 2.** Förderung der Nutzung von Ökostrom bei Gebäuden
- 3.** Vorzugsweise Investitionen in Bestandsgebäude.
- 4.** Ressourcenschonender Umgang mit Baumaterialien unter Berücksichtigung der Wiederverwendbarkeit.

Die sozialen Merkmale sind wie folgt definiert:

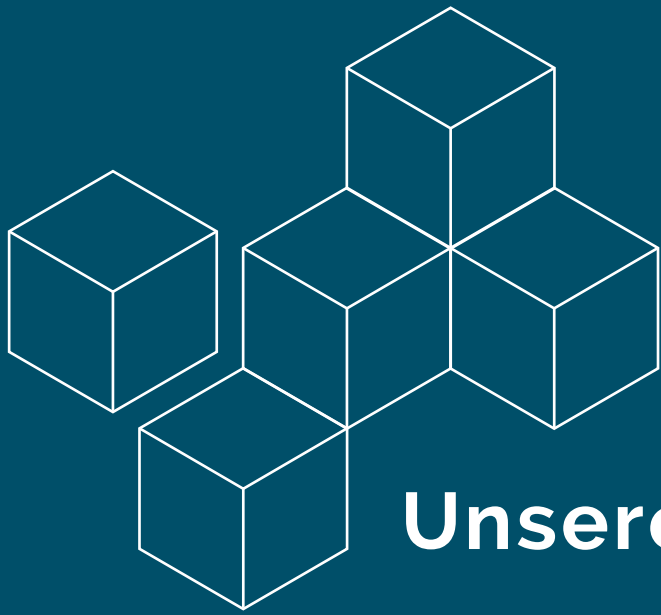
- 1.** Lage der Objekte in Innenstadtlagen mit Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
 - 2.** Barrierefreier Zugang zu den Gebäuden
- Das Bestandsportfolio soll zu mindestens der Hälfte oder mehr aus Immobilien bestehen, die ökologische und soziale Merkmale in einer Gesamtbeurteilung erfüllen. Der Grad der Erfüllung ermittelt sich dabei aus der Summe der einzeln gewichteten ökologischen und sozialen Merkmale, welche anhand eines Scorings bewertet werden.
- Die ökologischen und die sozialen Merkmale unterteilen sich jeweils in zwei Kriterien, die mit je 25 Prozent in

die Gesamtrechnung einfließen. Jedes Kriterium wird mit maximal fünf Punkten bewertet. Das gilt für die Energieeffizienz, wo Objekte die maximale Punktzahl von fünf Punkten erreichen, wenn sie weniger als 100 kWh/qm/p.a. Energie verbrauchen, beim Bezug von Ökostrom sowie bei der Lage der Objekte in Innenstadtbereichen und ob diese einen barrierefreien Zugang ermöglichen. Immobilien, die über 50 Prozent der Gesamtpunktzahl erreichen, entsprechen den ESG-Kriterien. Alle Bestandsimmobilien der ERWE Immobilien AG erreichen auf Grundlage aktueller Prüfungen Bewertungen, die über 50 Prozent der möglichen Gesamtpunktzahl liegen.

Neubau-Projekte sollen diese Kriterien vollumfänglich ebenfalls erfüllen. Zusätzlich strebt ERWE hier eine DGNB-Zertifizierung in Gold an.



© Clay Banks



Unsere Objekte

01.	Postgalerie Speyer	14
02.	LICHTHOF Lübeck	16
03.	City Colonaden Krefeld	18
04.	Geschäftshaus Krefeld	19
05.	Kupferpassage Coesfeld	20
06.	Geschäftshaus Darmstadt	22
07.	Gewerbeobjekt Darmstadt-Hilpertstraße	23
08.	TAUNUS LAB in Friedrichsdorf	24
09.	Airportcenter 1 in Frankfurt	26





04



03



09



05



02



01



Postgalerie Speyer

Historisches Gebäude mit neuen Schwerpunk- ten unweit des Dom zu Speyer

Die Postgalerie Speyer befindet sich am Beginn der Fußgängerzone in Speyers Innenstadt, die sich bis zum berühmten Dom zu Speyer erstreckt, Hauptanziehungspunkt eines wachsenden auch internationalen Tourismus.

Das historische Gebäude am Postplatz 1 in Speyer verfügt über rund 8.500 qm Einzelhandels- und Gastronomiefläche sowie etwa 8.200 qm Hotel-, Büro- und Lagerflächen. Im Zuge einer umfangreichen Revitalisierung und Modernisierung konnten die Flächen auf gut 17.000 m² ausgedehnt werden. Zur Revitalisierung gehören auch die Umgestaltung der öffentlichen Bereiche in einem hellen und modernen Design und die Attraktivierung der Eingangssituation.

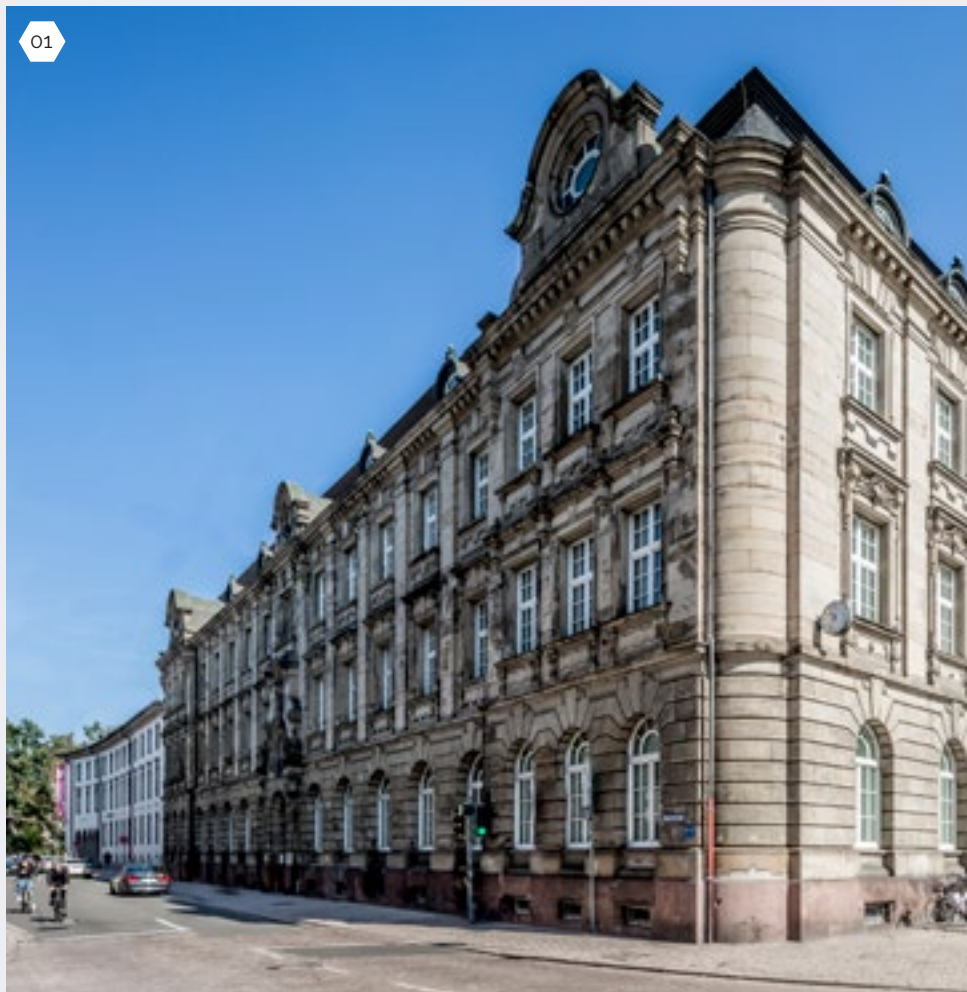
Zur Förderung der Aufenthaltsdauer- und Qualität werden zudem die Gastronomieflächen erweitert.

Mit neuen Nutzungskonzepten in eine sichere und nachhaltige Zukunft

Einen neuen Schwerpunkt bildet die Umwidmung von Einzelhandelsflächen und der Umbau von bisher leerstehendem Büroflächen in ein Hotelkonzept. Im Mai 2021 hat die Hotelgruppe Amedia ein attraktives 4-Sterne Hotel mit 111 Zimmern eröffnet.

Einen weiteren neuen Schwerpunkt innerhalb des Mischnutzungskonzeptes bildet eine Augenklinik, die in diesem Jahr eröffnen wird. Weitere medizinische Nutzungen sind derzeit in der Verhandlung. Damit folgt die ERWE Immobilien AG einem Trend, derartige Nutzungen in zentralen und verkehrsgünstig

01



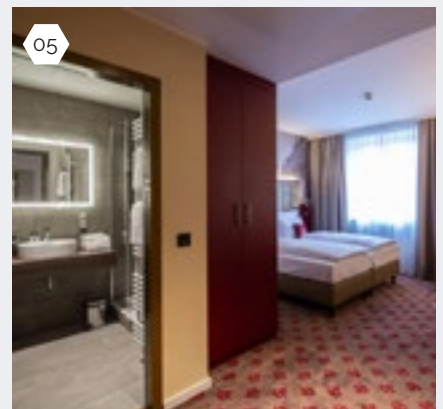


gelegenen Innenstadtlagen anzubieten. Die Postgalerie Speyer ist insgesamt ein gutes Beispiel für die Transformation einer ehemals überwiegend einzelhändlerisch geprägten Immobilie in ein modernes, nachhaltiges und wertbeständiges Mischnutzungskonzept.

Projektlaufzeit
2017-2022

ERWE Aufgaben

Eigentümer,
Developer, Projekt-
manager, Investor



- 01 Die Postgalerie ist ein schlossartiger dreigeschossiger neubarocker Mansarddachbau, mit reich verzierter Sandsteinquaderfassade.
- 02 Gelegen am belebten Postplatz unweit des Hauptstadttors der Stadt, dem Altpörtel, ist auch der berühmte Dom zu Speyer fußläufig zu erreichen.
- 03 Beeindruckendes Eingangsportal zur Einkaufsgalerie mit ausgesuchten Fachgeschäften.
- 04 Vielfältige Gastronomie-Angebote runden das Konzept ab.
- 05 Die Amedia Hotelgruppe bietet 111 Zimmer in der Postgalerie.

Fotos:
Jana Ludwig (01, 03, 04, 05)
Jonathan Web (02)



LICHTHOF Lübeck

Von der Einkaufspassage zum Multi Purpose Gebäude unweit der Lübecker Marienkirche

Der LICHTHOF im Herzen der Lübecker Altstadt vis-a-vis der berühmten Lübecker Marienkirche ist eine gelungene Transformation einer ehemals überwiegend einzelhändlerisch genutzten Immobilie, die zeigt, wie Flächen in Innenstädten revitalisiert und wieder nachhaltig und erfolgreich betrieben werden können. Lichthof steht für die architektonische Grundkonzeption der Immobilie, die durch eine große Lichtkuppel und Glasdächer besonders lichtdurchflutet ist und eine besondere Aufenthaltsqualität bietet.

Mit dem Neuanfang ist verbunden, neben Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoß ein modernes innerstädtisches Dienstleistungszentrum zu etablieren, dass mit der zentralen Postfiliale und weiteren behördlichen Nutzungen auf über 10.000 m² ein entsprechendes Serviceangebot liefert.





Im Vordergrund stand auch hier eine nachhaltige Umsetzung

Bei der umfangreichen Modernisierung sowie dem Umbau für die Flächen der Stadt stand auch der Gedanke einer Umsetzung mit ressourcenschonenden und umweltgerechten Materialien im Vordergrund. Der Umbau der Mall wurde im Berichtsjahr nahezu vollständig abgeschlossen. Für 2022 ist noch der Umbau der letzten leestehenden Obergeschoßflächen zu insgesamt fünf Wohnungen vorgesehen. Die erforderlichen Vorbereitungen wurden bereits in 2021 abgeschlossen. Durch die Maßnahmen erhöht sich die Nutzfläche im LICHTHOF noch einmal von bisher 15.496 qm auf 15.883 qm.

Somit wird auch der Lichthof zukünftig über einen wertbeständigen diversifizierten Nutzungsmix verfügen.

ERWE Aufgaben

Eigentümer,
Developer, Projekt-
manager, Investor

Projektlaufzeit
2018-2022

- 01 Lichtdurchflutete Passagen laden zu bummeln und verweilen ein.
- 02 Bis zur berühmten Marienkirche sind es nur wenige Schritte.
- 03 Seit Mai 2020 ist das Bürgerzentrum fester Bestandteil des LICHTHOFES. Auch andere Behörden sind hier untergebracht.
- 04 Zentrale Information für alle Angelegenheiten.
- 05 Kleiner idyllischer Hinterhof mit Aussen-gastronomie.

Visualisierungen: Optify



City Colonaden Krefeld

Mischnutzung pur: Kaufhaus, Behörde und Parkhaus unter einem Dach

Die gemischt genutzte Immobilie, in zentraler Lage, mit einem Anteil Büroflächen, einem Parkhaus mit 420 Stellplätzen sowie Einzelhandelsflächen ist nach umfangreicher Sanierung und Modernisierung der rund 23.400 qm großen Flächen seit Anfang 2021 zu 100 Prozent vermietet. Das Parkhaus wird von APCOA, der Einzelhandelsbereich von C&A und die rund 3.400 qm Büroflächen von der Stadt Krefeld genutzt.

Die Stadt Krefeld betreibt auf den Flächen mit rund 110 Mitarbeitern diverse Fachbereiche der städtischen Behörden, darunter Sport und Sportförderung, Jugendhilfe und Sicherheit und Ordnung. Die neuen „City Colonaden“ sind damit ein weiteres Beispiel für ein insgesamt gelungenes Refurbishment mit einem nachhaltigen und wertbeständigen Nutzungsmix.

Projektlaufzeit
2018-2020

ERWE
Aufgaben

Eigentümer,
Developer, Projekt-
manager, Investor



01



03



04

- 01 C&A – viele Jahre ein verlässlicher Mieter.
- 02 Verkehrsberuhigte Lage mit viel Grün lädt zum flanieren und verweilen ein.
- 03 Eine überdachte Schaufensterfront garantiert Kundenverkehr auch bei schlechtem Wetter.
- 04 Die 420 hellen und kundenfreundlich gestalteten Parkplätze werden von APCOA Parking betrieben.



Geschäftshaus Krefeld

Neue Impulse für die Innenstadt von Krefeld

Direkt gegenüber den City Colonaden entwickelt die ERWE Immobilien AG ein weiteres Gebäude und wird damit erneut deutliche Impulse für die Innenstadt von Krefeld setzen. Das Mitte 2020 erworbene Bestandsgebäude wird abgerissen, um noch 2022 den geplanten Neubau beginnen zu können.

Das Investment war schon im Laufe des Jahres 2021 auf sehr positive Resonanz bei potentiellen Mietern gestoßen. In der zweiten Jahreshälfte konnten deshalb der Großteil der Flächen in den Ober-



geschoss an ein Telekommunikationsunternehmen und im Erdgeschoss an die AOK Rheinland vermietet werden. Damit wurden bereits rund 60 Prozent der neuen Flächen von insgesamt rund 8.500 qm langfristig an bonitätsstarke Nutzer vermietet. Neben flexibel zugeschnittenen Flächen, die verschiedenen Zielgruppen gerecht werden sollen, wird das geplante neue Gebäude unter ESG-Kriterien ressourcen-schonend



errichtet. Die Immobilie stellt aufgrund der Lage, der Architektur und der flexiblen Nutzungsmöglichkeiten eine wertbeständige und nachhaltige Investition dar.

ERWE Aufgaben

Eigentümer,
Developer, Projekt-
manager, Investor

Projektlaufzeit
2021-2023

- 01 Dienstleistungen und Büros in bester Citylage.
- 02 Die in unmittelbarer Nachbarschaft gelegene katholische Altstadtkirche St. Dionysius.

Visualisierung: Form A



Kupferpassage Coesfeld



Einziges Einkaufs- center in der Stadt – interessanter Nutzungsmix

Die „Kupferpassage“ in Coesfeld ist eine gemischt genutzte Immobilie mit über 15.000 qm Nutzfläche inklusive 156 Pkw-Stellplätzen, gelegen in der 1A-Lage im Zentrum der Stadt. Coesfeld liegt südwestlich von Münster und nördlich des Ruhrgebiets, verfügt über ein sehr gutes Einzugsgebiet und weist mit über 2.000 Unternehmen eine stabile Wirtschaftsstruktur auf.

Die „Kupferpassage“ ist das einzige Einkaufszentrum der Stadt. Neben Einzelhandels-, Büro- und Praxisflächen befinden sich zudem 24 Wohnungen mit rund 2.500 m² Fläche im Objekt.



Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen sind in der Planung

In den nächsten Jahren ist der die schrittweise Ertüchtigung von Teilen der der Gebäudetechnik und das Refurbishment der öffentlichen Bereiche vorgesehen. Zudem soll in die Modernisierung der Wohnungen investiert werden. Diese Investitionen werden dazu beitragen die Immobilie weiterhin als ein nachhaltiges und wertbeständiges Investitionsobjekt zu etablieren.

Projektlaufzeit

2020-2022

**ERWE
Aufgaben**

Eigentümer,
Centermanager,
Investor

- 01 Hell und freundlich begrüßt die Kupferpassage ihre Besucher.
- 02 Im Herzen von Coesfeld – direkt an der Fußgängerzone gelegen – bietet die Passage 16 Fachgeschäfte mit attraktiven und umfassenden Angeboten.
- 03 23 grosszügig geschnittene, moderne Wohnungen befinden sich ebenfalls im Objekt.
- 04 Hohe Decken schaffen ein attraktives Einkaufserlebnis.



Geschäftshaus Darmstadt

Wohnen und Einkaufen in bester Innenstadtlage

Das Wohn- und Geschäftshaus mitten in der Fußgängerzone befindet sich bester Darmstädter Innenstadtlage.

Für diese Immobilie, bestehend aus Ladenflächen im Erdgeschoss sowie Büro- und Wohnflächen in den oberen Geschossen, sind umfangreiche Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen vorgesehen. Die bereits leerstehenden Flächen in den Obergeschossen sollen zu Wohnraum ausgebaut und vermietet werden. Das Objekt wird somit zukünftig über Retailflächen im Erdgeschoß und über bis zu 14 Wohnungen in den Obergeschossen verfügen. Damit folgen wir dem Trend innenstadtbezogenes Wohnen zu schaffen, dass besonders in Universitätsstädten, gerade für ein jüngeres Publikum, hochinteressant ist. Zudem schafft dieses Nutzungsmix eine wertbeständige Investition.

Projektlaufzeit

2022-2023

ERWE Aufgaben

Eigentümer,
Developer, Projekt-
manager, Investor





Gewerbeobjekt Darmstadt-Hilpertstraße

Verdreifachung der Grundstücksausnutzung in verkehrsgünstiger Lage

Im Juni 2020 hat die ERWE Immobilien AG eine entwicklungsfähige Immobilie in einem Gewerbegebiet in Darmstadt übernommen. Dieses Gebiet liegt im Westen der Darmstädter Innenstadt unweit der Autobahn A5 mit bester Anbindung zur Innenstadt und dem öffentlichen Nahverkehr. Grundstück und Lage ermöglichen die Entwicklung eines modernen und nachhaltigen Bürokonzepts, dass den Anforderungen des prosperierenden Darmstädter Büroflächenmarktes entspricht.

Der bestehende Bebauungsplan ermöglicht den Neubau einer Immobilie, die mehr als dreimal so groß ist wie die bestehende Liegenschaft mit rund 2.700 m² Nutzfläche, die gegenwärtig noch als Büro- und Produktions-/Logistikimmobilie genutzt wird. Nach dem Auslaufen der aktuellen Vermietung und entsprechender Neuvermietung ist der zeitnahe Abriss der Bestandsimmobilie vorgesehen. Der Neubau, für den eine Bauzeit von rund 20 Monaten veranschlagt ist, wird neben allen aktuellen Vorgaben zur Ressourcenschonung umweltgerechte Baumaterialien nutzen und ein möglichst flexibles und damit sehr nachhaltiges Flächenkonzept für unterschiedliche Nutzergruppen anbieten.

Visualisierungen:
peko planungs GmbH



01

Projektlaufzeit
2022-2024

ERWE Aufgaben

Eigentümer,
Developer, Projekt-
manager, Investor



02

01 Moderne und zeitlose Architektur an der Hilpertstraße in Darmstadt.

02 Im Herzen der Immobilie entsteht eine Begegnungs- und Erholungsstätte an der frischen Luft.



TAUNUS LAB Friedrichsdorf

Businesspark TAUNUS LAB im Großraum Frankfurt/M

In Friedrichsdorf entwickelt die ERWE Immobilien AG in mehreren Bauabschnitten den Businesspark TAUNUS LAB. Auf einer Gesamtfläche von 4,4 Hektar ist die Errichtung von fünf Baukörpern mit rund 58.000 qm Nutzfläche sowie ein Parkhaus mit etwa 1.300 Stellplätzen geplant. Entsprechend wurde das Gesamtprojekt im Berichtsjahr auf Teilprojekte verteilt. Mit dem Neubau der Abschnitte wird erst begonnen, wenn eine entsprechende Vorvermietungsquote erreicht worden ist. Die Baugenehmigung wird in 2022 erwartet.

- 01 Ideale Lage direkt an der Autobahn und mit schneller Verbindung nach Frankfurt.
- 02 Collaboration Areas und begrünte Innenhöfe sorgen für eine angenehme Arbeitsatmosphäre.
- 03 Gradlinige Gestaltung und viel Licht schaffen Platz für kreatives und produktives Arbeiten.





ERWE Aufgaben

Eigentümer,
Developer, Projekt-
manager, Investor

Projektlaufzeit

2019-2025

Schon bei der Vorbereitung der Umsetzung hat das Projekt TAUNUS LAB die vorläufige DGNB-Zertifizierung in Gold erhalten, die später bei der Errichtung und sodann im Betrieb zu einem vollen Zertifikat wird. Damit honoriert die DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) ein Konzept, das den drei Nachhaltigkeitsbereichen Ökologie, Ökonomie und Soziokulturelles entspricht, die gleichgewichtet in die Bewertung mit eingeflossen sind.



Visualisierungen: B.C. Horvath



Frankfurt Airport Center 1

Erfolgreiche Umsetzung eines Großauftrags

Das Frankfurt Airport Center 1 (FAC1) wurde Ende 2018 unter einer Beteiligung von ERWE in Höhe von 10.1% von dem damaligen Joint Venture Partner Godewind (seit 2020 Covivio) übernommen. ERWE erhielt in Gesamtverantwortung den Auftrag über ein umfassendes Refurbishment der gut 48.000 qm großen Flächen mit dem Ziel, die Büro- und Kongressflächen der Immobilie, die direkt gegenüber dem Terminal A des Frankfurter Flughafens liegen, neu zu positionieren und den Vermietungsstand zu erhöhen.

Das Projekt wurde im vergangenen Jahr erfolgreich unterhalb des ursprünglichen Budgets abgeschlossen. Durch die von ERWE ergriffenen ressourcenschonenden Maßnahmen wurde die Immobilie mit LEED Platin zertifiziert.



01



02

- 01 Der Frankfurt Airport Center 1 liegt gleich vis-a-vis dem Terminal A des Flughafens.
- 02 Moderne Stahl-/Glaskonstruktion für mehr Transparenz und Durchsicht.
- 03 Beeindruckendes Eingangsportal zur Einkaufsgalerie mit ausgesuchten Fachgeschäften.
- 04 Die Lobby des Frankfurt Airport Center 1.
- 05 FAC 1 gilt als das bestvernetztes Bürogebäude in der Airport City. Für die Mieter stehen 182 Parkplätze zur Verfügung.



Visualisierungen: OX.11 (04, 05)
Fotos: Reiner Freese (01,02,03)



Die Aktie

Der deutsche Aktienmarkt hat 2021 an seinen langfristigen Aufwärtstrend angeknüpft und konnte im Jahresvergleich um 15,8 Prozent zulegen. Damit stieg der Index in zehn Jahren neunmal, nur 2019 waren die Kurse der wichtigsten deutschen Aktien niedriger als im Vorjahr. Als wichtiges Antriebsmittel erwies sich das Ende der dritten Welle der Corona-Pandemie im Frühjahr 2021 verbunden mit der Beendigung eines sich in Deutschland über fünf Monate hinziehenden Lockdowns.

Entwicklung des deutschen Aktienmarktes

Ab Anfang April übersprang der DAX erstmals die Schwelle von 15.000 Punkten und markierte durch den Sommer bis in den September hinein immer wieder Höchststände. Am 20. September 2021 wurde der Index von bisher 30 auf 40 Werte aufgestockt.

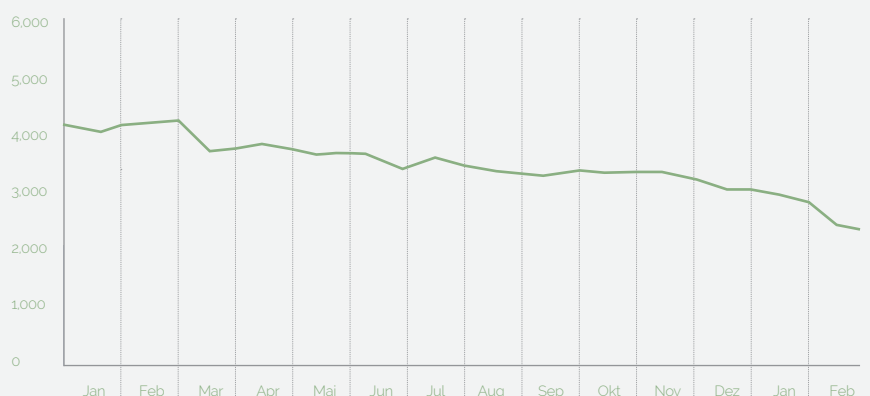
Nach einigen Korrekturen übersprang der DAX im November die nächste Tausender-Hürde, um den bisherigen Rekordstand bei über 16.000 Punkten zu markieren. Seitdem stehen vor allem die Technologiemarkte nahezu weltweit unter Druck. Der technologie-lastige Index Nasdaq an der New Yorker Börse verlor Ende Januar 2022 bis zu 17 Prozent. Damit reagierte dieser Teil der Börse auf die von den Märkten in 2022 erwartete Zinswende. Denn seitdem die Inflation aufgrund gestörter weltweiter Lieferketten und deutlich steigender Energiepreise kräftig ansteigt, erwarten die Investoren in 2022 Zinsanhebungen und damit eine Verteuerung der Refinanzierung, was sich vor allem bei Technologiewerten auswirken könnte, die für ihr Wachstum auf Fremdfinanzierungen angewiesen sind und häufig keine Dividende zahlen.

Entwicklung des DAXsubsector All Real Estate

Die Kurse von Immobilienaktien folgten auch 2021 zunächst der Entwicklung des allgemeinen Marktes und stiegen nach dem Ende des Lockdowns bis Mitte August auf ein Allzeithoch. Der DAXsubsector All Real Estate markierte am 18. August 2021 einen Punktestand von 181,8, was um acht Prozent über dem Jahresbeginn lag. Seitdem weist das Marktsegment der Immobilienaktien eine tendenziell negative Performance auf. Zum Jahresende lag der Index bei 152,19 Punkten und damit um fast 20 Prozent niedriger als im August und um zehn Prozent unter dem Jahresbeginn 2021. Wesentliche Ursache waren die Befürchtung vor steigenden Zinsen, die durch die im zweiten Halbjahr deutlich wachsende Inflation bestärkt wurde. Die fallende Tendenz hielt auch im neuen Jahr 2022 an. Per Mitte Februar sank der DAXsubsector All Real Estate um knapp drei Prozent gegenüber dem Jahresbeginn. Innerhalb des Immobiliensektors ergab sich eine deutliche Spreizung der Performance, mit einer besseren Entwicklung von Bestandhaltern mit stabilen Mieterträgen – speziell mit dem Schwerpunkt Wohnen.

Aktienkurs ERWE Immobilien AG

Entwicklung des Aktienkurses der ERWE Immobilien AG im Zeitraum Januar 2021 bis Februar 2022





© Adobe Stock

Entwicklung der ERWE-Aktie

Die Performance der ERWE-Aktie verlief erneut losgelöst von der Gesamtmarktentwicklung. Während der Kurs der ERWE-Aktie im Vorjahr 2020 noch stetig anstieg, fiel er seit der zweiten Jahreshälfte 2021 kontinuierlich. Ausgehend von einem Start bei 4,22 Euro je Aktie reduzierte sich der Kurs bis Ende 2021 auf 2,98 Euro je Aktie. Der durchschnittliche Tagesumsatz in der Aktie lag mit 3.719 Stück auf dem Niveau des Vorjahrs. Im laufenden Jahr hat sich die sinkende Tendenz fortgesetzt, so dass die Aktie per Mitte Februar bei 2,20 Euro notierte.

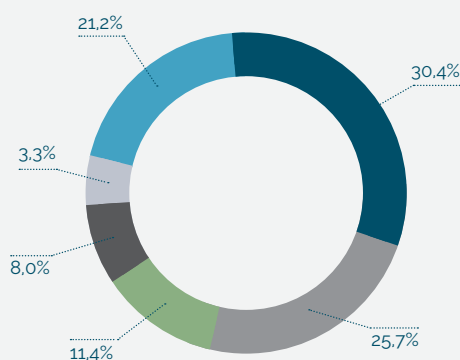
Im Jahr 2021 hatten allerdings alle vier Analyse-Institute, die die Entwicklung der ERWE Immobilien AG begleiten und analysieren, Kaufempfehlungen ausgesprochen. GSC Research, die zunächst noch Mitte April 2021 für die ERWE-Aktie eine Halte-Empfehlung gegeben hatte, änderten diese Einschätzung bereits Anfang Juni mit einer Kaufempfehlung, die Anfang September und Mitte November in zwei weiteren Updates bekräftigt wurde. Das Analysehaus Montega, das die Coverage der ERWE-Aktie im Sommer 2021 aufgenommen hatte, kam Mitte August zu einer Kaufempfehlung, die in Updates Anfang September und Mitte November bekräftigt wurde.

Entwicklung der ERWE-Anleihe

Die von ERWE Ende 2019 und Anfang 2020 aufgelegte Anleihe mit einem Gesamtvolumen von 40 Mio. Euro bewegte sich seit Jahresbeginn 2021 bis Ende Oktober in einem schmalen Bereich zwischen 97,5 Prozent zu Beginn des Jahres und 101 Prozent Ende Oktober. In den Folgemonaten waren die Kursausgänge deutlicher, da sich in den Märkten die Befürchtungen über die weitere Zinsentwicklung angesichts der wachsenden Inflation verstärkten und in der Bewertung der Anleihe niederschlugen. Seit Anfang des laufenden Jahres 2022 schwankt der Kurs der Anleihe zwischen 94 und 98 Prozent.

Aktionärsstruktur

- RW Property Investment GmbH
- Stapelfeld Beteiligungs GmbH
- Elbstein AG
- VGHL Management GmbH
- ERWE Real Estate GmbH
- Free Float





Konzernabschluß

Zusammengefasster Lagebericht	32
Bilanz	52
Gesamtergebnisrechnung	54
Kapitalflussrechnung	55
Eigenkapitalveränderungsrechnung	56
Anhang	58







Zusammengefasster Lage- und Konzernlagebericht der ERWE Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2021

I. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftsmodell des Unternehmens

Die ERWE Immobilien AG konzentriert sich auf die Entwicklung und den nachhaltigen Aufbau eines Bestands von aussichtsreichen innerstädtischen Immobilien in „A“-Lagen. Hierzu gehören Büro- und Hotelnutzungen, medizinische Einrichtungen, Wohnimmobilien, Gastronomie- und weitere Erlebnisflächen sowie innerstädtischer Einzelhandel. Das Unternehmen verfolgt das Ziel, Immobilien mit Wertaufholungspotential zu übernehmen, durch gezielte Investitionen zu stärken und die verborgenen Werte frei zu setzen. Investiert wird deshalb 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.

Die ERWE versteht sich als Spezialist für die Repositionierung ehemals monostrukturierter Immobilien, wie zum Beispiel Einzelhandelsimmobilien. Hierzu gehören insbesondere Mischkonzepte, die für neue Nutzergruppen entwickelt und durch entsprechende bauliche Anpassungen und Modernisierungen umgesetzt werden. Die übernommenen Assets entwickelt die ERWE in der Regel für sich. Darüber hinaus stellt die ERWE auch ihre Kompetenz Dritten zur Verfügung und hat dazu 2020 eigens mit der neu gegründeten ERWE Invest GmbH ein neues Geschäftsfeld eröffnet.

Seit Ende 2020 werden die Aktien (WKN A1X3WX, ISIN DE-000A1X3WX6) von ERWE im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt. Dieses privatrechtlich organisierte, gesetzlich regulierte Börsensegment obliegt den höchsten Transparenzstandards und erhöht die Relevanz der Aktie für internationale Investoren.

1.2 Konzernstruktur und Steuerungssystem

Die ERWE Immobilien AG ist die 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 Finanzmittel in Form von Darlehen für die Tochtergesellschaften zur Verfügung.

Die ERWE hält 74,9 Prozent an der ERWE Asset GmbH. In der ERWE Asset GmbH sind alle objektbezogenen operativen Tätigkeit gebündelt, das Spektrum umfasst damit die Repositionierung und Entwicklung von Objekten, das 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 31. Dezember 2021 besaß die Gesellschaft fünf Bestandsobjekte in Speyer, Lübeck, Krefeld, Coesfeld bei Münster und in Darmstadt. Die Entwicklungsprojekte des Konzerns befinden sich in Krefeld und in Darmstadt. Darüber hinaus hält die ERWE 4,4 ha Bauland in Friedrichsdorf bei Bad Homburg v.d.H., um auf dem Areal einen Businesspark mit dem Namen TAUNUS LAB zu entwickeln. Ferner ist die Gesellschaft mit 10,1 Prozent über eine Immobilienobjektgesellschaft (Covivio Office VI GmbH & Co. KG) am Frankfurt Airport Center 1 beteiligt.

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2021 wurde eine 50%-Beteiligung an der peko GmbH erworben. Die peko deckt die gesamte Bandbreite der Immobilienentwicklung ab und ist als Projektleiter bereits Partner der ERWE für die Postgalerie Speyer, den LICHTHOF Lübeck, das Geschäftshaus Krefeld sowie das Taunus Lab tätig.

Die Berichterstattung an den Vorstand erfolgt ohne nach Segmenten zu unterteilen. Der Konzern konzentriert sich neben der Akquisition und Finanzierung von Investitionen in Immobilien auf die Entwicklung dieser Immobilien in Form von Modernisierung, Sanierung, Um- und Ausbau, der Neuvermietung der Flächen sowie Neupositionierung der Immobilie. Daher wird im Lagebericht auf eine Segmentberichterstattung verzichtet.



Regelmäßig werden die Fortschritte in den Projekten evaluiert. Das gilt 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) sind Steuerungsgrößen für den Konzern.

Auf Ebene des Gesamtkonzerns wird die aktuelle Liquiditätslage regelmäßig und zeitnah erfasst. Das Unternehmen verwendet mehrjährige integrierte Finanzplanungen 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.

1.3 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

II. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Corona-Pandemie war auch im Jahr 2021 der ständige Begleiter des nationalen und internationalen wirtschaftlichen Geschehens. In Deutschland dämpfte ein fast fünfmonatiger Lockdown zwischen November 2020 und April 2021 spürbar die wirtschaftliche Entwicklung. So war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) bereits im letzten Quartal 2020 stark eingebrochen, was im ersten Quartal 2021 nicht aufgeholt wurde. Im Gegenteil: erst nach Beendigung des Lockdowns zog das Wirtschaftswach-

tum in Deutschland wieder an. Während der Frühlings- und Sommermonate erholte sich die Lage zunehmend, so dass sich die Werte denen des Vorkrisen-BIP von 2019 annäherten, diese jedoch nicht erreichten. Insgesamt stieg das BIP in Deutschland 2021 nur um 2,7 Prozent, nachdem es im Vorjahr um 4,6 Prozent gefallen war. Die deutsche Wirtschaft konnte sich damit bei weitem nicht so stark wie ihre ausländischen Nachbarn erholen. So wuchs die Wirtschaft in Frankreich um 6,5 Prozent, in Spanien um 4,6 Prozent und in Italien um 6,2 Prozent.

Das vergleichsweise schwache wirtschaftliche Wachstum verfehlte damit die meisten Prognosen, etwa des Sachverständigenrates, der ein Wachstum in 2021 von 3,1 Prozent prognostiziert hatte, oder der Bundesregierung, die von einem BIP-Anstieg von 3,5 Prozent ausging. Die Prognosen traten nicht ein, weil sich unerwarteterweise vor allem die durch die Pandemie gebrochenen weltweiten Lieferketten empfindsam auf die Lieferung der Industrie in Deutschland auswirkte und weil der rapide Anstieg der Energiepreise die wirtschaftliche Entwicklung dämpfte.

Gleichwohl verbesserte sich die Bruttowertschöpfung im Vergleich zum Vorjahr in nahezu allen Bereichen. So erhöhte sie sich beispielsweise im Bereich des Verarbeitenden Gewerbes um 4,4 Prozent, im Handel, Verkehr, Gastgewerbe um 3,0 Prozent oder im Bereich der Öffentlichen Dienstleister um 3,2 Prozent. Der Bereich der Unternehmensdienstleister erzielte das größte Plus von 5,4 Prozent. Lediglich das Baugewerbe verzeichnete ein Minus von 0,4 Prozent, was vor allem auf die Lieferengpässe in den Bereichen Baumaterial und Elektroartikel zurückzuführen ist, welche auch andere Bereiche, insbesondere den Einzelhandel, betroffen haben.

Für das neue Jahr 2022 wird von unterschiedlichen Instituten erwartet, dass die deutsche Wirtschaft rasch das Vor-Corona-Niveau erreichen und kräftig überschreiten wird. Die Prognosen für die Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts reichen 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). Impulse werden vom privaten Konsum und vom verarbeitenden Gewerbe erwartet, das von einem Rekordauftragsbestand berichtet.

2.2 Entwicklungen am deutschen Immobilienmarkt

Die deutschen Immobilienmärkte haben sich 2021 weitgehend unabhängig von dem allgemeinen wirtschaftlichen Geschehen entwickelt. Während das Bruttoinlandsprodukt noch nicht den pandemiebedingten Einbruch des Vorjahres kompensieren konnte, setzte der Immobilienmarkt seinen Anstieg weiter fort. Nach dem Immobilienindex des Forschungsinstituts bulwienges sind die Immobilienpreise 2021 segmentübergreifend um 4,6 Prozent und damit im 17. Jahr in Folge gestiegen.

Im Einzelnen haben die Immobiliensegmente unterschiedlich stark zugelegt. Am kräftigsten wuchs erneut der Teilindex Wohnen um 5,7 Prozent. Während die Kaufpreise am stärksten stiegen, zum Beispiel für Reihenhäuser um 7,8 Prozent oder für Neubau-Eigentumswohnungen um 6,4 Prozent, erhöhten sich die Mieten im Bestand lediglich um 2,2 Prozent. Die Büromieten haben sich nach der Analyse von bulwienges um 1,9 Prozent gesteigert, während sich bei den Einzelhandelsmieten der Lockdown, die Zugangsbeschränkungen, niedrige Kundenfrequenzen sowie eine zunehmende Umsatzverschiebung in Richtung Onlinehandel belastend auswirkten. Spitzenmieten in 1a-Lagen sanken demnach im Jahresverlauf 2021 um 3,0 Prozent, während sich die Mieten in Neben- und Stadtteillagen stabil zeigten.

Der ZIA Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. kommt in seinem Frühjahrsgutachten 2022 zu einem ähnlichen Ergebnis. Zu den Büroflächenmärkten heißt es dort, dass diese zwar durch die Auswirkungen der Corona-Krise geprägt seien, dass aber die Diskussionen um Homeoffice-bedingte Flächenreduktionen 2021 bereits abgeflacht seien. Das Investmentvolumen (Flächenumsatz) stieg nach Verlusten im Vorjahr im Jahr 2021 in den 127 größten Büromärkten um 8,5 Prozent wieder auf 5,5 Mio. qm Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG) an. Die sieben A-Städte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart verzeichneten sogar einen starken Umsatzanstieg um 26 Prozent auf rund 3 Mio. qm, nachdem dieser im ersten Corona-Jahr 2020 noch um 37 Prozent gefallen war. In den B-Städten habe der Büroflächenumsatz ebenfalls, wenn auch mit plus 5,6 Prozent auf 1,3 Mio. qm weniger deutlich zugelegt, nachdem er aber im Vorjahr weniger stark gefallen war als in den großen Metropolen.

Der Neubau erreichte 2021 in den 127 Büromärkten 2,8 Mio. qm MFG (2020: 2,6 Mio. qm) und damit das größte Fertigstellungsvolumen seit zehn Jahren. Auch für 2022 seien sehr hohe Fertigstellungszahlen zu erwarten, da sich ein Großteil der laufenden Projekte bereits in einer fortgeschrittenen Bauphase befinden. Größere Verzögerungen sind aufgrund von Materialknappheit und steigenden Baukosten vor allem bei den Neuplanungen zu erwarten. Der Leerstand ist insgesamt weiter leicht angestiegen, bleibe laut ZIA aber mit 4,1 Prozent (2020: 3,8 Prozent) gering und entspreche einer marktüblichen Fluktuationsreserve. Die A-Städte verzeichneten den deutlichsten Anstieg auf aktuell 4,4 Prozent (2020: 3,4 Prozent). Der Leerstand in den B-Städten ist mit 3,7 Prozent (2020: 3,5 Prozent) am geringsten.

Zum Einzelhandel schreibt das ZIA in seinem Frühjahrsgutachten von den Auswirkungen der anhaltenden Corona-Krise, die sich in einer getrübten Verbraucherstimmung und einer rückläufigen Anschaffungsneigung niedergeschlagen habe. Hinzu gekommen seien die Inflationssorgen.

Für den gesamten Einzelhandel wurde für 2021 ein Umsatz von 594,4 Mrd. EUR erwartet (plus 3,1 Prozent gegenüber 2020), wobei hohe Umsatzsteigerungen im Bereich der Nahversorgung und des E-Commerce überdecken, dass der innenstadt-relevante Einzelhandel in den Segmenten Textilien, Bekleidung, Schuhe und Lederwaren durch deutliche Umsatzeinbußen gekennzeichnet war. Die Umsätze in den Innenstädten seien 2021 im Vergleich zum Vorkrisenniveau mit minus 36 Prozent besonders deutlich abgesackt. Die nachgebesserten Unterstützungsprogramme reichten nach Einschätzung des ZIA weiterhin nicht aus, es drohten Insolvenzen, Filialschließungen und Entlassungen.

Die Perspektiven seien für Teile des Handels abseits der Nahversorgung weiterhin unsicher, schreibt der ZIA in seinem Frühjahrsgutachten weiter. Der Einzelhandel müsse flexibel auf die neuen Anforderungen reagieren und die Digitalisierung stärker nutzen, um sich noch besser mit dem Online-Handel zu verzahnen. Der damit verbundene Wandel von der reinen Verkaufsfläche zur Begegnungsstätte mit gemischten Nutzungen wird vor allem für die Zentren der kleineren Städte immer wichtiger. Nachhaltigkeit im Einzelhandel erfordere neue Infrastrukturkonzepte für E-Mobilität und ein verbessertes Energiemanagement.

Die Hotelbranche war 2021 erneut stark durch die Corona-Krise betroffen. Die Übernachtungszahlen seien ähnlich niedrig gewesen wie im ersten Corona-Jahr 2020. Mit Datenstand bis Ende Oktober 2021 habe das Übernachtungsvolumen in Deutschland noch rund 38 Prozent unter dem Ergebnis von 2019 und sogar rund sechs Prozent unter dem Ergebnis von 2020 gelegen. Die Perspektiven für den Hotelimmobilienmarkt blieben insgesamt noch unklar, so der ZIA. Eine Massensolvenz sei bislang ausgeblieben und mit Aufhebung des Lockdowns habe die touristische Nachfrage vielerorts langsam wieder angezogen. Trotz positiver Signale von den Berg- und Küstenregionen sei aber die Lage in Städten mit hohen Anteilen an Geschäftsreisenden und ausländischen Gästen aber noch bedenklich.



2.3 Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

Wesentliche Ereignisse im Geschäftsjahr

Die Corona-Krise verbunden mit den Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie blieb auch für die operative Entwicklung der ERWE Immobilien nicht ohne Folgen. Während des fast sechsmonatigen Lockdowns in Deutschland mussten in allen Immobilien der ERWE die Einzelhandelsunternehmen ihre Läden schließen, die keine Waren für den täglichen Bedarf anbieten. In den Objekten in Speyer, Lübeck, Coesfeld, Krefeld und Darmstadt-City öffneten die Flächen insgesamt wieder erst im Juni 2021. Aufgrund der Schließungen konnten nicht alle betroffenen Mieter allen Mietverpflichtungen nachkommen. Schon während des Lockdowns und insbesondere nach den Öffnungen nahmen bereits einige Mieter die Zahlung der offenen Mieten auf bzw. haben Vereinbarungen mit ERWE über die Zahlung getroffen. Ende 2021 summierten sich offene Nettomieten auf eine Größe von rund 0,509 Mio. EUR, was etwa 6,5 Prozent der Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung der ERWE ausmachte.

Mit der Öffnung zu Beginn des Sommers kehrte die Konsum- und Reiseneigung der Verbraucher wieder zurück, ohne allerdings schon das Niveau vor der Pandemie zu erreichen. Für angebotene Mietflächen wuchs das Interesse in den Märkten und es konnten ab dem Sommer eine ganze Reihe von Neuvermietungen umgesetzt werden. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 11.146 qm Nutzflächen in ERWE-Objekten vermietet. Davon entfielen 7.998 qm auf Neuvermietungen und 3.148 qm auf Verlängerungen von bestehenden Mietverträgen. Das ist deutlich mehr als im ersten Pandemiejahr 2020, als insgesamt 6.152 qm vermietet wurden, davon 3.982 qm Neuvermietungen und 2.170 qm Verlängerungen.

Die ERWE hat sich mit Blick auf die großen Akquisitionschancen in zahlreichen deutschen Innenstädten durch eine Kapitalerhöhung im Juli des Geschäftsjahres besser positioniert. Es konnte eine Barkapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts um 10 Prozent des Grundkapitals erfolgreich bei qualifizierten Investoren platziert werden. Der Platzierungspreis betrug 3,30 EUR je Aktie, so dass der ERWE ein Bruttoerlös aus der Emission in Höhe von rund 5,466 Mio. EUR zugeflossen ist. Das neue Grundkapital beträgt seit der Maßnahme 18,219 Mio. EUR (vorher: 16,563 Mio. EUR).

Gegen Ende des Jahres hat die ERWE ihre laufenden Akquisitionsbemühungen konkretisiert und den Ankauf von zwei Liegenschaften, jeweils in Bestlagen von Wuppertal und Bremerhaven, vorbereitet.

Postgalerie Speyer

Die Postgalerie Speyer am Beginn der Fußgängerzone in Speyers Innenstadt, die sich bis zum berühmten Dom zu Speyer erstreckt, wurde 2021 durch die Auswirkungen der Eindämmungsversuche der Corona-Pandemie bis in den Juni des

Jahres getroffen. Erst dann konnte der Einzelhandel ohne Nahversorgungscharakter wieder seine Läden öffnen. Im Mai des Jahres hat die Hotelgruppe Amedia die für sie hergerichteten Flächen mit 111 Zimmern für Touristen eröffnet. Die Auslastung der Postgalerie lag Ende des Geschäftsjahres auf Basis der vertraglich gesicherten Verträge mit 85,8 Prozent nahezu unverändert gegenüber Ende 2020 (86,4 Prozent).

Laufende Bemühungen um die Vermietung der noch freistehenden Flächen waren aufgrund der Pandemie zunächst nur bedingt erfolgreich. Im Sommer nahm das Interesse an freien Flächen in der Postgalerie wieder zu. Ende des dritten Quartals konnte eine Fläche von rund 480 qm an eine Augenklinik vermietet werden, die nach den erforderlichen baulichen Veränderungen voraussichtlich im Mai oder Juni 2022 eröffnen wird.

Die Augenklinik steht für einen neuen Ansatz innerhalb der Mischnutzungskonzepte, mit denen ERWE nach entsprechenden Revitalisierungen Flächen neu vermietet. Den Schwerpunkt bilden medizinische Einrichtungen, die in vielen Städten innerhalb der Cities, d.h. in guten, auch verkehrsmäßig bequem erreichbaren Lagen, wachsen. Meistens bilden mehrere Ärzte unter dem Dach einer medizinischen Spezialausrichtung ein Medizinisches Versorgungszentrum. Angesichts dieses Trends und den ersten Erfahrungen mit den Ansprüchen der Augenklinik hat ERWE von einem spezialisierten Dienstleister Konzepte entwickeln lassen, mit denen für noch freie Flächen medizinische Nutzungsmöglichkeiten eingerichtet und im Markt angeboten werden können.

Unabhängig von der Pandemie liefen die Modernisierungsmaßnahmen weiter, die ein modernes Beleuchtungskonzept, ein Podest und die Treppenanlage umfassen.

LICHTHOF Lübeck

Im Berichtsjahr wurden die Revitalisierungsmaßnahmen im LICHTHOF planmäßig fortgesetzt, die Pandemie behinderte allerdings die Neuvermietungsaktivitäten. Erstmals konnten wieder im Juni des Jahres die Einzelhandelsflächen öffnen. Der LICHTHOF ist zu 76,7 Prozent und damit kaum verändert zum Vorjahr vermietet (Ende 2020: 76,2 Prozent). Hauptmieter des LICHTHOFES ist die Stadt Lübeck, die seit Mai 2020 ein Bürgerzentrum betreibt sowie diverse Büroflächen langfristig angemietet hatte. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 floss erstmals die vereinbarte Gesamtmiete.

Der Umbau der Mall wurde im Berichtsjahr nahezu vollständig abgeschlossen. Für 2022 ist der Umbau von vier Büroeinheiten sowie der Ausbau einer Dachgeschosseite zu insgesamt fünf Wohnungen geplant. Erforderliche Vorbereitungen wurden in 2021 abgeschlossen. Die Baugenehmigung liegt noch nicht vor. Durch die Maßnahmen erhöht sich die Nutzfläche im LICHTHOF von bisher 15.496 qm auf 15.883 qm.



City Colonnaden Krefeld

Die gemischt genutzte Immobilie mit einem Anteil Büroflächen, einem Parkhaus mit über 420 Stellplätzen sowie einem Anteil Einzelhandelsflächen ist nach umfangreicher Sanierung und Modernisierung der rund 23.400 qm großen Flächen seit Anfang 2021 zu 100 Prozent vermietet. Das Parkhaus wird von APCOA, der Einzelhandelsbereich von C&A und die rund 3.400 qm Büroflächen von der Stadt Krefeld genutzt. Die Stadt Krefeld betreibt auf den Flächen mit rund 110 Mitarbeitern diverse Fachbereiche der städtischen Behörden, darunter Sport und Sportförderung, Jugendhilfe und Sicherheit und Ordnung.

Geschäftshaus Krefeld

Auf eine sehr positive Resonanz ist das zweite Investment der ERWE in der Krefelder City im Laufe des Berichtsjahrs gestoßen. Nach dem Ende der dritten Welle der Corona-Pandemie wuchs nicht nur das Interesse an der neuen Entwicklung an dem zentralen Standort der City, sondern es konnte sich Mietinteresse in der zweiten Jahreshälfte und zum Ende des Jahres in langfristige Mietverträge konkretisieren. So wurden Flächen in den Obergeschossen an ein Telekommunikationsunternehmen und im Erdgeschoss an die AOK Rheinland vermietet. Damit konnten bereits rund 60 Prozent der neu zu errichtenden Flächen von rund 8.500 qm langfristig an gute Mieter vergeben werden.

In 2021 wurde zudem der Bauantrag für den geplanten Neubau vorbereitet und Ende des Jahres eingereicht. Auch der Abriss wurde beantragt und nach Genehmigung Ende 2021 begonnen. Neben flexibel zugeschnittene Flächen, die verschiedenen Zielgruppen gerecht werden sollen, wird das geplante neue Gebäude nach den Maßgaben eines Ressourcen- und Umweltschutzes errichtet, d.h. mit energiesparenden Einrichtungen versehen. Es werden ferner Materialien verwendet, die – soweit möglich – wieder verwendbar sind oder selbst aus recycelten Stoffen bestehen. Für das geplante Gebäude liegt ein positiver Bescheid für eine KfW-55-Förderung in Höhe von 2,8 Mio. EUR vor.

Kupferpassage Coesfeld

Die Kupferpassage Coesfeld konnte ihre Ladenlokale ebenfalls erst im Juni des Berichtsjahres wieder eröffnen. Gleichwohl zahlten die Mieter bis Ende des Berichtsjahres nahezu alle Mieten, so dass zum Stichtag nur ein kleinerer Betrag noch offen war. Die Auslastung der Kupferpassage hat sich gegen Ende des Berichtszeitraums auf 92,8 Prozent (Ende 2020: 91,6 Prozent) leicht erhöht.

Ein großer Teil des Leerstands entfällt auf Wohnungen. Von den 24 Einheiten in der Kupferpassage standen Ende 2021 fünf Wohnungen leer, die noch einer Sanierung und Renovierung unterzogen werden. Eine Neuvermietung soll in 2022 erfolgen. Im Berichtsjahr wurde mit der Modernisierung der technischen Gebäudeausrüstung begonnen. Dazu gehören die Sanierung der Tiefgarage, die Renovierung der Fassade, die Umgestaltung der Eingangssituation sowie ein neues Mall-Konzept mit einer Renovierung u.a. der Bodenfliesen.

Geschäftshaus Darmstadt

Für die Immobilie mit gut 1.000 qm Nutzfläche in zentraler Innenstadtlage von Darmstadt mit Ladenflächen im Erdgeschoss sowie Büro- und Wohnflächen in den oberen Geschossen sind umfangreiche Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen vorgesehen. Die bereits leerstehenden Flächen in den Obergeschossen sollen zu Wohnraum ausgebaut und vermietet werden. Im Berichtsjahr wurde die Planung abgeschlossen und der Bauantrag eingereicht. In 2021 war das Gebäude unverändert zu 51 Prozent vermietet.

Gewerbeobjekt Darmstadt-Hilpertstraße

Das Objekt in einem Darmstädter Gewerbegebiet in der Nähe der Autobahn A5 wird nach aktueller Planung in 2022 abgerissen. Die Abrissgenehmigung wurde im Berichtsjahr beantragt. Das Grundstück ermöglicht einen Neubau mit einer knapp viermal so großen Nutzfläche als bisher (aktuell ca. 2.500 qm). Die Planung für den Neubau wird Anfang 2022 abgeschlossen. Für das geplante Gebäude liegt ein positiver Bescheid für eine KfW-55-Förderung in Höhe von 3,2 Mio. EUR vor.

TAUNUS LAB in Friedrichsdorf

Für das insgesamt rd. 44.000 qm große Areal des TAUNUS LAB in Friedrichsdorf bei Bad Homburg v.d.H. ist zunächst die Bebauung des ersten Bauabschnitts geplant. Die Baugenehmigung wurde bereits 2020 beantragt. Diese wird in 2022 erwartet, wenn die Frage nach erforderlichem Parkraum und dessen Gestaltung abschließend geklärt wurde.

Nach entsprechenden Ausschreibungen an Generalunternehmer liegen im Ergebnis für den geplanten ersten Bauabschnitt, der die Gebäude Lab North und Lab West umfasst, belastbare Budgets vor. Für beide Gebäude konnte 2021 von der KfW ein positiver Bescheid für eine KfW-55-Förderung erwirkt werden. Die zugesagten maximal knapp acht Mio. Euro können steigenden Baukosten entgegenwirken.

Mit dem Neubau der Abschnitte wird nach Baugenehmigung erst begonnen, wenn mindestens 60 Prozent der zu bauenden neuen Flächen vorvermietet sind. Bedingt durch die Corona-Krise und die Lockdowns verlief jedoch die Vermietung erwartungsgemäß verhalten, gleichwohl bestehen zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses eine ganze Reihe von Interessenten für die neuen Flächen, mit denen über Anmietungen verhandelt wird.

Frankfurt Airport Center 1

Im Berichtsjahr ist der Auftrag der ERWE über ein umfassendes Refurbishment des Frankfurt Airport Center I vis-a-vis des Terminal A des Frankfurter Flughafens vertragsgemäß ausgefallen. Durch einige Sonderwünsche neuer Mieter hatten sich die Arbeiten bis Ende 2021 ausgedehnt. Gleichwohl konnte die ERWE das Budget für das Refurbishment nicht nur einhalten sondern sogar unterschreiten. Die ERWE selbst ist seit Ende



2018 mit 10,1 Prozent an dem Gebäudekomplex beteiligt, der inklusive der Park- und Lagerflächen eine Gesamtnutzfläche vom 56.445 qm umfasst.

Abgleich mit der Prognose des Vorjahres

Im Prognosebericht des Vorjahres war über die Erwartung weiter steigender Mieteinnahmen berichtet worden, da es in den Krefelder City Colonaden zu einer Vollvermietung gekommen war sowie in Lübeck und Speyer wachsende Mieteinnahmen absehbar waren. Darüber hinaus konnten die Einnahmen aus der Kupferpassage Coesfeld erstmals über ein ganzes Jahr vereinnahmt werden. Diese Prognose ist eingetroffen, da sich die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung um 41,2 Prozent auf 7,891 Mio. EUR erhöht haben.

Eine deutliche Verbesserung des bereinigten EBIT vor dem Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und vor at Equity Ergebnis wurde ebenfalls erreicht. Der negative Wert des Vorjahrs von -5,489 Mio. EUR hat sich mit -2,486 Mio. EUR mehr als halbiert.

Eine Erhöhung des Vermietungsbestandes im Jahresvergleich wurde nur minimal erreicht. Die Auslastung aller Objekte der ERWE blieb mit 89,3 Prozent Ende 2021 gegenüber Ende 2020 mit 89,2 Prozent nahezu unverändert.

Die Finanzkennziffer Loan-to-Value (LTV) sollte sich entsprechend der Prognose für 2021 im Bereich von 60 Prozent bewegen oder sogar sinken. Diese Prognose wurde verfehlt. Der LTV stieg, hauptsächlich aufgrund der Bewertungskorrekturen von 63,3 Prozent Ende 2020 auf 67,8 Prozent Ende 2021.

Der EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV) wurde ebenfalls durch die negativen Bewertungseffekte beeinflusst und konnte nicht wie geplant gesteigert werden. Der EPRA NRV je Aktie lag zum Jahresende mit 4,27 EUR (Vorjahr: 4,83 EUR) unter dem Vorjahreswert.

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

Ertragslage

Die Konzernergebnisrechnung der ERWE Immobilien AG wies für das Jahr 2021 Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von 7,891 Mio. EUR (2020: 5,589 Mio. EUR) aus. Der Anstieg ergab sich im Wesentlichen aus der erstmalig ganzjährigen Vereinnahmung der Mieterträge der Kupferpassage Coesfeld sowie der Zahlungen aus dem Mietvertrag mit der Stadt Lübeck. Außerdem nahm in Speyer der Mieter Amedia seine Zahlungen auf. Nach Abzug der Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung verblieb ein Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung von 4,422 Mio. EUR (2020: 2,632 Mio. EUR).

Im Zuge der Fair Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nach IAS 40 ergab sich ein negatives Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von 2,012 Mio. EUR (2020: positives Ergebnis von 6,788 Mio. EUR), das sich im Wesentlichen aus einer Reduzierung des Fair Values der Postgalerie Speyer erklärt. Zeitwert-erhöhungen von 6,653 Mio. EUR standen dabei Zeitwertminderungen von 8,665 Mio. EUR gegenüber.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 1,247 Mio. EUR (2020: 1,249 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für das virtuelle Aktienoptionsprogramm (0,513 Mio. EUR, 2020: 0 Mio. EUR). Die Rückstellungen hierfür fielen aufgrund der Kursentwicklung der ERWE Aktie im Berichtsjahr geringer aus. Ferner fielen Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten in Höhe von 0,157 Mio. EUR (2020: 0,041 Mio. EUR), aus der Auflösung von Wertberichtigungen zu Forderungen von 0,149 Mio. EUR (2020: 0 Mio. EUR) sowie Versicherungsentschädigungen von 0,146 Mio. EUR (2020: 0,008 Mio. EUR) an. Im Vorjahr beinhalten die sonstigen betrieblichen Erträge zudem Weiterbelastungen von Aufwendungen für Mieterausbauten von 0,331 Mio. EUR.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 4,116 Mio. EUR (2020: 4,508 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten, Kosten der Börsennotierung, Investor Relations und Hauptversammlung sowie Abschluss- und Prüfungskosten von 1,809 Mio. EUR (2020: 1,826 Mio. EUR). Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen zum Vorjahr erklärt sich im Wesentlichen aus im Geschäftsjahr 2021 nicht angefallenen Aufwand aus Mieterausbauten (2020: 0,331 Mio. EUR). Ein Anstieg des Aufwands für Fremdleistungen von 0,128 Mio. EUR auf 0,299 Mio. EUR entstand durch Provisionszahlungen für die Vermittlung von Mietern für das Geschäftshaus Krefeld.

Die Personalkosten von 4,322 Mio. EUR vergleichen sich mit 4,863 Mio. EUR in 2020, in denen im Vorjahr allerdings ein nicht liquiditätswirksamer Aufwand von 1,410 Mio. EUR aus der Auflage des virtuellen Beteiligungsprogramms enthalten war. Der hierum bereinigte Anstieg der Personalkosten um 0,869 Mio. EUR erklärt sich aus dem weiteren Ausbau des Personalbestands von 35 Mitarbeitern auf 44 Mitarbeiter zum Jahresende 2021.

Die Finanzaufwendungen von 6,764 Mio. EUR (2020: 6,595 Mio. EUR) setzen sich hauptsächlich aus Zinsaufwendungen für die Anleihe und den Darlehen zur Finanzierung der Immobilien zusammen. Der geringe Anstieg ergibt sich hauptsächlich aus der erstmals ganzjährigen Verzinsung des Darlehens für die Kupferpassage Coesfeld.

Nach Abzug von Finanzaufwendungen verblieb ein Konzernergebnis vor Steuern für 2021 von -11,548 Mio. EUR (2020: -2,675 Mio. EUR). Der Steuerertrag von 1,387 Mio. EUR (2020: 2,778 Mio. EUR) beinhaltet nahezu ausschließlich Erträge aus der Auflösung von latenten Steuerverbindlichkeiten und ist in Zu 1 Mio. EUR (2020: 0,103 Mio. EUR).



Das operative Ergebnis der ERWE wird durch die Ergebniskennzahl „Bereinigtes EBIT“ gemessen. Hierzu wird zunächst das Konzernergebnis um die Steuern, 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 die Wertschöpfung aus einem günstigen Ankauf bzw. aus der Entwicklung der Immobilien zum Ausdruck kommt. Das bereinigte EBIT beläuft sich für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 auf -4.559 Mio. EUR (2020: 4.460 Mio. EUR), wie folgende Übersicht zeigt:

in TEUR	2021	2020
Konzernergebnis	-10.161	103
+/- Steueraufwand/-ertrag	-1.387	-2.778
+/- Finanzaufwendungen/-erträge	6.748	6.581
+/- Einmal- und Sondereffekte	241	554
Bereinigtes EBIT	-4.559	4.460

Vermögenslage

Per 31. Dezember 2021 wies die Konzernbilanz des ERWE Konzerns langfristige Vermögenswerte von 208,396 Mio. EUR (31. Dezember 2020: 204,330 Mio. EUR) aus. Dies entspricht wie im Vorjahr 95 Prozent der Bilanzsumme. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr ergab sich überwiegend aus dem von 192,713 Mio. Euro auf 195,495 Mio. Euro gestiegenen Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Der Wert erhöhte sich damit um 2,782 Mio. EUR, wobei die Aktivierung von Revitalisierungs- und Projektentwicklungsmaßnahmen in Höhe von 4,794 Mio. EUR den Zeitwertminderungen aus den gutachterlichen Bewertungen von 2,012 Mio. EUR gegenüberstanden. Die geleisteten Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien von 1,256 Mio. EUR beziehen sich auf den mittlerweile in 2022 abgeschlossenen Erwerb einer Immobilie in Wuppertal.

Die langfristigen Vermögenswerte beinhalten außerdem mit 8,751 Mio. EUR (2020: 8,832 Mio. EUR) die Beteiligung an der Covivio Office VI GmbH & Co. KG, die zum 31. Dezember 2021 aufgrund der Beendigung des Dienstleistungsvertrages mit der ERWE von den Anteilen an assoziierten Unternehmen in die Beteiligungen umgegliedert wurde. Zusätzlich wurde die 50 Prozent-Beteiligung an der peko GmbH erstmalig als assoziiertes Unternehmen at Equity konsolidiert (1,411 Mio. EUR). Im Vorjahr wurde diese noch als geleistete Anzahlungen auf Beteiligungen ausgewiesen.

Bei den kurzfristigen Vermögenswerten ergaben sich keine wesentlichen Veränderungen. Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, beziehen sich auf die Covivio VI GmbH & Co. KG. Im Vorjahr wurden diese noch unter den Forderungen gegen assoziierte Unter-

nehmen ausgewiesen. Die Erhöhung der liquiden Mittel um 0,611 Mio. EUR wurde durch den Erlös aus der Kapitalerhöhung im Juli begünstigt.

Im Juli 2021 erhöhte die ERWE im Rahmen einer Kapitalerhöhung ihr Grundkapital um 10 Prozent, woraus der Gesellschaft Barmittel in Höhe von 5,466 Mio. Euro brutto zufließen. Das gezeichnete Kapital erhöhte sich dadurch von 16,563 Mio. Euro auf 18,219 Mio. Euro, die Kapitalrücklage stieg von 11,021 Mio. Euro auf 14,687 Mio. Euro. Zusätzlich führte die Umfinanzierung und Aufnahme neuer Darlehen zu einer Sicherung der Liquidität der ERWE. Insgesamt erhöhte sich die Bilanzsumme im Berichtszeitraum von 215,161 Mio. EUR auf 220,101 Mio. EUR.

Die Eigenkapitalquote der ERWE sank im Berichtszeitraum aufgrund des negativen Jahresergebnisses auf 24,33 Prozent. Per 31. Dezember 2020 lag sie bei 27,14 Prozent.

Der deutliche Anstieg der langfristigen Finanzschulden auf 113,076 Mio. EUR (2020: 56,464 Mio. EUR) steht im Zusammenhang mit dem Rückgang der kurzfristigen Finanzschulden auf 34,757 Mio. EUR (2020: 79,070 Mio. EUR) und ist das Ergebnis von langfristigen Refinanzierungen kurzfristiger Projektdarlehen, speziell beim LICHTHOF Lübeck. Zudem erfolgte eine Laufzeitverlängerung der Finanzierung der Postgalerie Speyer.

Die unter den langfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesenen passiven latenten Steuern beinhalten insbesondere die latenten Steuern auf temporäre Differenzen zwischen den im Konzernabschluss ausgewiesenen Werten für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und deren steuerlichen Buchwerten. Bedingt durch Korrekturen in der Bewertung der Immobilien sanken auch die passiven latenten Steuern in 2021 um 1,388 Mio. EUR auf 11,133 Mio. EUR. Der Anstieg der Finanzschulden um insgesamt 12,299 Mio. EUR ergibt sich aus Kreditaufnahmen für die Finanzierung der Projektentwicklungen in Friedrichsdorf, Krefeld und Darmstadt.

Der Net Reinstatement Value (NRV) als branchenüblicher Indikator für den Wert des Unternehmens ergibt sich aus dem auf die ERWE-Aktionäre entfallenden Eigenkapitals zuzüglich der Verbindlichkeiten für latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie der Grunderwerbsteuer auf als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Der Net Reinstatement Value je Aktie betrug für das Jahr 2021 4,23 EUR (2020: 4,87 EUR) und lag somit über der Aktienkursnotierung zum Bilanzstichtag.



in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Eigenkapital	53.555	58.388
- Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	-2.483	-3.440
Eigenkapital der ERWE Aktionäre	51.067	54.947
Verbindlichkeiten für latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	14.467	14.298
Grunderwerbsteuer auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	11.615	11.417
EPRA NRV	77.149	80.662
Anzahl der Aktien	18.219.214	16.562.922
EPRA NRV je Aktie	4,23	4,87

ERWE berechnet den Loan-to-Value (LTV) als Indikator für die Verschuldung des Unternehmens als das Verhältnis der bereinigten Nettofinanzverbindlichkeiten (Finanzschulden abzgl. liquider Mittel) zum gesamten Immobilienvermögen zuzüglich der Beteiligungen an Immobilien haltenden Gesellschaften. Im abgelaufenen Geschäftsjahr stieg der LTV von 63,3 Prozent

am 31. Dezember 2020 auf 67,8 Prozent am 31. Dezember 2021. Der Anstieg der Finanzschulden und des LTV ist insbesondere auf die zusätzlichen Kreditaufnahmen für die Finanzierung der Investitionen in die Entwicklungsimmobilien in Friedrichsdorf, Krefeld und Darmstadt zurück zu führen.

in TEUR	31.12.2021	31.12. 2020
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	195.495	192.713
Geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.256	0
+ Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	8.751	8.832
- Immobilienvermögen	205.502	201.545
Finanzschulden	147.834	135.535
- liquide Mittel	-8.573	-7.962
= bereinigte Nettofinanzverbindlichkeiten	139.261	127.572
Loan-to-Value (LTV)	67,8%	63,3%

Finanzlage

Der Mittelabfluss aus betrieblicher Tätigkeit belief sich für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 auf -3,801 Mio. EUR (2020: -2,970 Mio. EUR).

Ursächlich für diesen negativen Cashflow sind die aufgrund der noch bestehenden Leerstände in Bestandsobjekten noch nicht ausreichenden Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung. Zudem verursachen die Entwicklungsimmobilien zunächst auch im operativen Bereich Mittelabflüsse, insbesondere für Personalkosten, denen noch keine Einzahlungen gegenüberstehen.

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit betrug zum Jahresende -6,198 Mio. EUR (31. Dezember 2020: -56,157 Mio. EUR) und resultierte im Berichtsjahr aus Auszahlungen für Anzahlungen für den Erwerb der Immobilien Wuppertal von 1,256 Mio. EUR sowie mit 4,779 Mio. EUR in geringem Umfang aus Investitionen in die Bestands- und Entwicklungsimmobilien. Der deutlich höhere Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit im Vorjahr ergibt

sich aus dem Erwerb der Immobilien in Coesfeld, Krefeld und Darmstadt. Zudem wurden im Vorjahr noch deutlich höhere Auszahlungen in Zusammenhang mit der Revitalisierung der Bestandsobjekte getätigt.

Der Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit belief sich per 31. Dezember 2021 auf 10,610 Mio. EUR (31. Dezember 2020: 48,035 Mio. EUR). Im Rahmen der Finanzierungstätigkeit resultierte ein Mittelzufluss von 46,148 Mio. EUR aus der Aufnahme von Finanzkrediten, dem standen Rückzahlungen von Finanzkrediten in Höhe von 34,071 Mio. EUR entgegen. Die im Juli 2021 durchgeführte Kapitalerhöhung brachte einen Mittelzufluss von 5,323 Mio. EUR. Der im Vorjahr deutlich höhere Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit steht in Zusammenhang mit den in 2020 auch deutlich höheren Mittelabflüssen aus Investitionstätigkeit.

Insgesamt führten die vorstehend geschilderten Mittelzu- und -abflüsse zu einer leichten Erhöhung der liquiden Mittel zum Bilanzstichtag auf 8,573 Mio. EUR (31. Dezember 2020: 7,962 Mio. EUR).

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 2021 war durch die Investitionen in die Entwicklung, insbesondere den Um-, Ausbau sowie die Sanierung und Modernisierung des Immobilienbestands geprägt. Naturgemäß sind der ERWE Immobilien AG deshalb keine Ergebnisbeiträge aus den Beteiligungen zugeflossen.

Der von 0,894 Mio. EUR auf 0,499 Mio. EUR gefallene Umsatz entstammt Weiterbelastungen an Tochtergesellschaften. Zinserträgen, insbesondere aus der Verzinsung der Ausleihungen und der Forderungen verbundener Unternehmen von 4,492 Mio. EUR (2020: 2,608 Mio. EUR) stehen Zinsaufwendungen vorrangig aus der begebenen Anleihe von 3,173 Mio. EUR (2020: 3,486 Mio. EUR) gegenüber, so dass sich das Finanzergebnis auf insgesamt 1,319 Mio. EUR (2020: -0,878 Mio. EUR) beläuft. Die höheren Zinserträge erklären sich aus den deutlich gestiegenen höher verzinslichen Ausleihungen an verbundene Unternehmen auf 50,797 Mio. EUR (2020: 27,425 Mio. EUR), gegenüber den niedriger verzinslichen Forderungen gegenüber verbundene Unternehmen von 6,800 Mio. EUR (2020: 25,066 Mio. EUR).

Aus dem in 2020 mit der ERWE Properties abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrag resultiert eine Verlustübernahme in Höhe von 0,359 Mio. EUR (2020: 0,277 Mio. EUR).

Die Personalaufwendungen reduzierten sich auf 0,968 Mio. EUR (2020: 2,463 Mio. EUR). Die Zahl des Vorjahres war durch einen Aufwand aus der Bildung einer Rückstellung für das virtuelle Beteiligungsprogramm von 1,338 Mio. EUR belastet. Im Berichtsjahr erfolgte aufgrund der Kursentwicklung der ERWE eine Auflösung der Rückstellung für das virtuelle Aktienoptionsprogramm. Der hieraus resultierende Ertrag von 0,513 Mio. EUR wird in den sonstigen betrieblichen Erträgen von insgesamt 0,560 Mio. EUR (Vorjahr: 0,081 Mio. EUR) ausgewiesen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 1,821 Mio. EUR (2020: 1,935 Mio. EUR) beinhalten Aufwendungen im Zusammenhang mit der Tätigkeit der Gesellschaft als Holding für den

ERWE Konzern wie Abschlusserstellungs- und Prüfungskosten sowie die Aufwendungen für Erstellung und Review der Quartalsberichte (0,433 Mio. EUR, 2020: 0,321 Mio. EUR), Rechts- und Beratungskosten (0,319 Mio. EUR, 2020: 0,404 Mio. EUR) und Kosten für Finanzierungsmaßnahmen (0,218 Mio. EUR, 2020: 0,478 Mio. EUR). Die Kosten für Finanzierungsmaßnahmen stehen weitestgehend mit den Aufwendungen für Eigenkapitalbeschaffung in Zusammenhang.

Aufgrund der Tatsache, dass aus den operativ tätigen Tochtergesellschaften noch keine Ergebnisbeiträge vereinnahmt werden konnten, weist die Gesellschaft für 2021 einen Jahresfehlbetrag von -0,772 Mio. EUR (2020: -4,578 Mio. EUR) aus.

Finanz- und Vermögenslage

Die ERWE Immobilien AG finanziert zumindest teilweise ihre Tochtergesellschaften. Dem durch die Barkapitalerhöhung gestiegenen Eigenkapital von 26,070 Mio. EUR (2020: 21,377 Mio. EUR) und den Verbindlichkeiten aus der im Dezember 2023 zur Rückzahlung fälligen Anleihe von 40,000 Mio. EUR stehen daher Anteile und Ausleihungen an und Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften von 67,452 Mio. EUR (2020: 62,346 Mio. EUR) gegenüber.

Während die Ausleihungen um 23,372 Mio. EUR auf 50,797 Mio. EUR zunahmen, reduzierten sich die im Umlaufvermögen ausgewiesenen Forderungen gegen verbundene Unternehmen um 18,265 Mio. EUR auf 6,801 Mio. Mit EUR 18,229 Mio. ist dies auf Umgliederungen von im Vorjahr unter den Forderungen gegen verbundene Unternehmen ausgewiesene Beträge in die Ausleihungen zurück zu führen. Aufgrund Fassung / Änderung entsprechender Darlehensverträge werden diese Forderungen nun als längerfristig qualifiziert und im Anlagevermögen ausgewiesen. Des Weiteren wurden in 2021 zusätzliche Ausleihungen an eine Tochtergesellschaft in Höhe von TEUR 8.000 zur Teilrückzahlung dort bestehender Kreditfinanzierungen gewährt. Weitere im Dezember 2022 fällige Darlehensverbindlichkeiten von 5,000 Mio. EUR (2020: 3,000 Mio. EUR) werden in den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Die aus der Kapitalerhöhung und der erhöhten Darlehensaufnahme zugeflossenen Mittel haben nach teilweiser Verwendung dieser Mittel zur Finanzierung der Tochtergesellschaften zu einem Anstieg der liquiden Mittel von 3,105 Mio. EUR in 2020 auf 4,427 Mio. EUR zum 31. Dezember 2021 geführt.

2.6 Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens

Im Geschäftsjahr 2021 konnte nach unserer Einschätzung dargelegt werden, dass das Geschäftsmodell der ERWE tragfähig ist. In allen Immobilien wurden Fortschritte in der Neupositionierung, Modernisierung und nachhaltigen Neuvermietung gemacht. Auch die Fortschritte in den Entwicklungsprojekten belegen, dass ERWE mittels intelligenter Konzepte Immobilien



zu nachhaltig erfolgreichen Bestandsobjekten entwickeln kann. Die erneute Überprüfung der Bewertung der Immobilienportfolios belegt weitgehend die Wertbeständigkeit der Immobilien, die in den Vorjahren übernommen und weiterentwickelt werden konnten. Nur aufgrund der Corona-Pandemie kam es im Bestandsobjekt in Speyer zu einer größeren Bewertungskorrektur.

III. Nachtragsbericht

Hinsichtlich der Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Abschlussstichtag eingetreten sind, verweisen wir auf die Angaben im Konzernanhang.

IV. Prognosebericht

Die Corona-Pandemie hat die Entwicklung der deutschen Wirtschaft bereits in den Jahren 2020 und 2021 erheblich negativ beeinflusst. Hoffnungen auf eine nachhaltige Erholung der 2020 scharf eingebrochenen Wirtschaftsleistung erfüllten sich in 2021 nicht und scheinen sich auch im neuen Jahr 2022 nicht zu erfüllen. Die mittlerweile vierte Welle der Pandemie, getrieben von der neuen Virus-Variante Omikron, hat die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung der Deutschen Bundesbank gleich zu Jahresbeginn 2022 „ausgebremst“. Bereits im Schlussquartal 2021 sei die Wirtschaftsleistung um 0,7 Prozent gesunken. Würde das erste Quartal 2022 erneut mit einem Minus schließen, spreche man von einer technischen Rezession, so die Bundesbank. Eine Rezession erwartet die Bundesbank für 2022 jedoch nicht, da die Auftragsbücher der deutschen Wirtschaft prall gefüllt seien, was nach Abebben der Pandemie, dem Ende der damit verbundenen Restriktionen im Frühjahr sowie dem Nachlassen von Lieferengpässen zu einer stark wachsenden Wirtschaftsleistung führen sollte.

Diese Prognose hatte die Bundesbank jedoch nur ein paar Tage vor dem Kriegsausbruch in der Ukraine veröffentlicht. Der Krieg könnte nach Ansicht der ERWE in 2022 für neue, nicht einzuschätzende wirtschaftliche Risiken sorgen. Die von der Europäischen Union und den USA verhängten und zusätzlich angekündigten Sanktionen gegen Russland können zu erheblichen Beeinträchtigungen des allgemeinen wirtschaftlichen Geschehens führen. Insbesondere können die Energiepreise, die bereits in 2021 erheblich gestiegen waren, weiter kräftig anziehen und damit die bereits erheblich erhöhte Inflation weiter nach oben treiben. Im Dezember war die Inflation in Deutschland um 5,7 Prozent und im Januar um 5,1 Prozent gestiegen, eine Höhe, die zuletzt vor 30 Jahren gemessen wurde.

Auch mittel- und langfristig sind nach Einschätzung der ERWE die Folgen des Kriegs in der Ukraine nicht absehbar. Es ist das erste Mal seit 83 Jahren, dass ein Land in Europa ein anderes

angreift und besetzt. Die Reaktionen der NATO und des gesamten Westens lassen zusätzliche scharfe Sanktionen und eine politische und wirtschaftliche Isolation von Russland erwarten, was zu derzeit nicht kalkulierbaren Folgen für die wirtschaftliche Entwicklung auch im Inland führen könnte. Eine profunde Prognose über die gesamtwirtschaftliche Lage und auch über die Entwicklung der Immobilienmärkte ist vor diesem Hintergrund nur schwer möglich.

Es ist zu erwarten, dass die Energiepreise weiter steigen mit dem Effekt, dass alle Waren und Dienstleistungen sich noch mehr verteuern und die Inflation vorerst nicht nachlassen wird. Dies könnte den Investmentmarkt für Renditeimmobilien zusätzlich wachsen lassen, weil viele Anleger ihr Kapital vor einem weiteren Wertverfall schützen wollen. Auf Seiten der Vermietung und Auslastung von Einzelhandels-, Büro- oder Hotelimmobilien ist vor diesem Hintergrund mit einer nur zögerlichen Verbesserung zu rechnen. Die Konsum- und Reiseneigung der Verbraucher könnte sich angesichts des Kriegs erneut deutlich eintrüben, was zumindest die noch mit Einzelhandel und Hotelbelegungen befassten Mieter in den Einrichtungen der ERWE belasten könnte.

Eine mögliche wirtschaftliche Belastung könnte jedoch die Notenbanken veranlassen, den angekündigten Zinsanstieg zu unterlassen, um die wirtschaftliche Entwicklung nicht vollends zu strangulieren. Das könnte dazu führen, dass der allgemein erwartete Zinsanstieg in diesem und im nächsten Jahr sich wieder glätten wird. Sollten die Zinsen trotzdem steigen, hat ERWE dieses Risiko berücksichtigt, einmal durch langfristige Zinsbindungen in den Bestandsimmobilien und zum anderen durch die Überleitungen von Finanzierungen, wenn die laufenden Revitalisierungs- und Baumaßnahmen abgeschlossen werden. Dadurch wechseln die Finanzierungen von einer Projekt- in eine günstigere und langfristige Bestandsfinanzierung. Der durchschnittliche Zinssatz für alle aktuell laufenden Revitalisierungs- und Baumaßnahmen der ERWE wird sich nach unserer Einschätzung voraussichtlich um 180 Basispunkte auf im Schnitt 1,4 Prozent p.a. ermäßigen. Das bedeutet eine Einsparung von Zinskosten ab voraussichtlich 2023 in Höhe von rund 1,5 Mio. Euro im Jahr.

Unter der Voraussetzung einer nicht wieder aufflammenden Pandemie mit den damit verbundenen Restriktionen sowie keinen nachhaltig negativen Auswirkungen aus dem Ukraine-Krieg auf unsere Gesellschaft gehen wir für das laufende Geschäftsjahr von einer Verbesserung unserer finanziellen und nicht-finanziellen Leistungsindikatoren aus.

Für das Jahr 2022 erwartet die ERWE weiter ansteigende Mieteinnahmen, sowohl aus den beiden Neuakquisitionen in Wuppertal und Bremerhaven als auch durch weitere Neuvermietungen in den Bestandsimmobilien. Insgesamt sollten die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung in 2022 auf über 10 Mio. Euro ansteigen. Aufgrund der laufenden Gespräche erwarten wir eine weitere Verbesserung des Vermietungsstands.

Das bereinigte EBIT vor dem Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und vor dem Ergebnis aus Beteiligungen sollte 2022 deutlich steigen. Sowohl das



Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien als auch das Ergebnis aus Beteiligungen ist aufgrund der derzeitigen Unsicherheiten nach unserer Einschätzung nicht abschließend prognostizierbar.

Der Loan-to-Value (LTV) soll sich wieder in Richtung des angestrebten Bereichs von 60 Prozent bewegen. Unter der Voraussetzung, dass im laufenden Jahr keine Kapitalerhöhung durchgeführt wird, gehen wir davon aus, dass der EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV) je Aktie moderat gesteigert werden kann.

Für den handelsrechtlichen Jahresabschluss der ERWE Immobilien AG wird in 2022 erneut ein leicht negatives bis ausgeglichenes Ergebnis erwartet, da sich die Erfolge der Geschäftstätigkeit weitestgehend nur in den Tochtergesellschaften zeigen werden.

IV. Risiko- und Chancenbericht

4.1 Risikobericht

Risikomanagement-System

Das Risikomanagement-System der ERWE ist ein wesentlicher Bestandteil des Governance-Risk-Compliance-Regelwerks. Weitere Elemente sind das Compliance-Management-System, das interne Kontrollsystem und die interne Revision. Die Risikopolitik der ERWE ist an der Planung und Umsetzung der Unternehmensstrategie ausgerichtet. Die ERWE geht dabei angemessene Risiken ein, um unternehmerische Chancen wahrzunehmen. Bestandsgefährdende Risiken sollen vermieden werden.

Hauptaufgabe des konzernweiten Risikomanagements ist die Erkennung bestandsgefährdender Entwicklungen, die Messung der Risikotragfähigkeit und die Bewertung des Grads der Bedrohung. Einzelrisiken führen in der Regel nur im Extremfall zu einer Bestandsgefährdung; gefährvoller dürfte es sein, wenn mehrere Risiken sich kumulieren. So können beispielsweise steigende Zinsen bei gleichzeitiger rückläufiger Marktmiete und der Verlust eines Ankermieters zu sehr negativen Auswirkungen auf die Werte der Investment Properties führen. Nicht zuletzt aus diesem Grunde verfolgt ERWE eine Risikopolitik, die die Risikotragfähigkeit der Unternehmensgruppe berücksichtigt.

In den Vorjahren wurden zahlreiche neue Aufbau- und Ablauforganisationen entsprechend dem Wachstum der ERWE geschaffen und dokumentiert. Ergänzend dazu wurden neue Prozesse aufgesetzt, schriftlich fixiert und weiterentwickelt. Im Rahmen dieses Umsetzungs- und Weiterentwicklungsprozesses werden Prozesse und Einzel-Risiken im Bereich Risikomanagement und Compliance-Management kontinuierlich weiter an die Geschäftsentwicklung der ERWE angepasst.

Das Risikomanagement-System umfasst alle organisatorischen Regelungen und Aktivitäten zur systematischen, regelmäßigen und gesamtkonzernweiten Umsetzung derjenigen Prozesse, die für das Risikomanagement notwendig sind. Für jeden Risikobereich ist ein Verantwortlicher benannt. Die Koordination des Risikomanagements wird durch eine zentrale Stelle der ERWE koordiniert und durch eine externe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft unterstützt. Der Vorstand der ERWE informiert den Aufsichtsrat regelmäßig über die Gesamtrisikosituation der ERWE.

Der Vorstand der ERWE erstellt vierteljährlich einen gesonderten Risikobericht für den Aufsichtsrat. Das übergeordnete Ziel des konzernweiten Risikomanagement-Systems, dessen Funktionsfähigkeit fallweise überprüft wird, ist die nachhaltige Existenzsicherung der ERWE.

Ein umfangreicher Risikokatalog dokumentiert alle wesentlichen Risiken inklusive der Compliance-Risiken, denen sich auch die ERWE ausgesetzt sieht. Dieser Katalog wurde im Geschäftsjahr 2021 erneut überprüft und – soweit erforderlich an veränderte interne Strukturen der ERWE angepasst. Die Anforderungen an den Datenschutz im Rahmen der seit dem 25. Mai 2018 geltenden EU-Datenschutzgrundverordnung (EU-DSGVO) sind berücksichtigt.

Das Risikomanagement-System der ERWE ist in einer Richtlinie beschrieben und dokumentiert worden, die kontinuierlich weiterentwickelt wird.

Soweit möglich, werden Risiken durch einen angepassten und marktüblichen Versicherungsschutz insbesondere für Gebäude, allgemeine Betriebsrisiken und Personal sowie Management abgedeckt, dessen Angemessenheit ebenfalls regelmäßig überprüft wird.

Risikoklassifizierung

Die Risikoverantwortlichen (Risk-Owner) beurteilen quartalsweise sowie anlassbezogen ad-hoc die Einzelrisiken ihres verantworteten Bereiches und leiten diese Bewertungen an die zuständige Stelle für das Risikomanagement zur Erstellung des Risikomanagement-Berichts weiter. Hierbei bewerten sie einerseits die Risikoeinstufung, also die Auswirkungen, die ein Eintritt des Risikos auf die ERWE bzw. die zu bewertende Immobilie bzw. Projektentwicklung hätte, und andererseits die Eintrittswahrscheinlichkeit des Risikos. Die Risikoeinstufung erfolgt dabei standardmäßig anhand der folgenden Beschreibungen:

Die ERWE verwendet bei der Bewertung der Risiken eine 4er Skala (4 Score). Die Skala ermöglicht eine differenzierte Abbildung der Risiken im Risikomanagement-System. Im Rahmen einer neuen Aufnahme und Bewertung der Risiken wurden auch die Standardbeschreibungen der Risikoklassen und die Eintrittswahrscheinlichkeiten angepasst. Gleichwohl sind auch für bestimmte Risiken andere, treffendere Risikobeschreibungen angewendet worden.



Risikoeinstufung

Die Risikoeinstufung erfolgt nachfolgenden Klassen:
Vorgabe Risikoeinstufung:

Klasse	Wert	Beschreibung
Minimal	1	Keine erwähnenswerten Auswirkungen auf die Geschäftsprozesse
Denkbar	2	Ersichtliche Auswirkungen auf die Geschäftsprozesse
Gravierend	3	Erhebliche Auswirkungen auf die Geschäftsprozesse
Gefährdend	4	Bedrohliche Auswirkungen auf die Geschäftsprozesse

Vorgabe Eintrittswahrscheinlichkeit innerhalb von ein bis drei Jahren:

Klasse	Wert	Beschreibung
Marginal	1	bis 25 % Wahrscheinlichkeit des Eintritts
Möglich	2	26 %-50 % Wahrscheinlichkeit des Eintritts
Wahrscheinlich	3	51 %-75 % Wahrscheinlichkeit des Eintritts
Höchstwahrscheinlich	4	ab 76 % Wahrscheinlichkeit des Eintritts

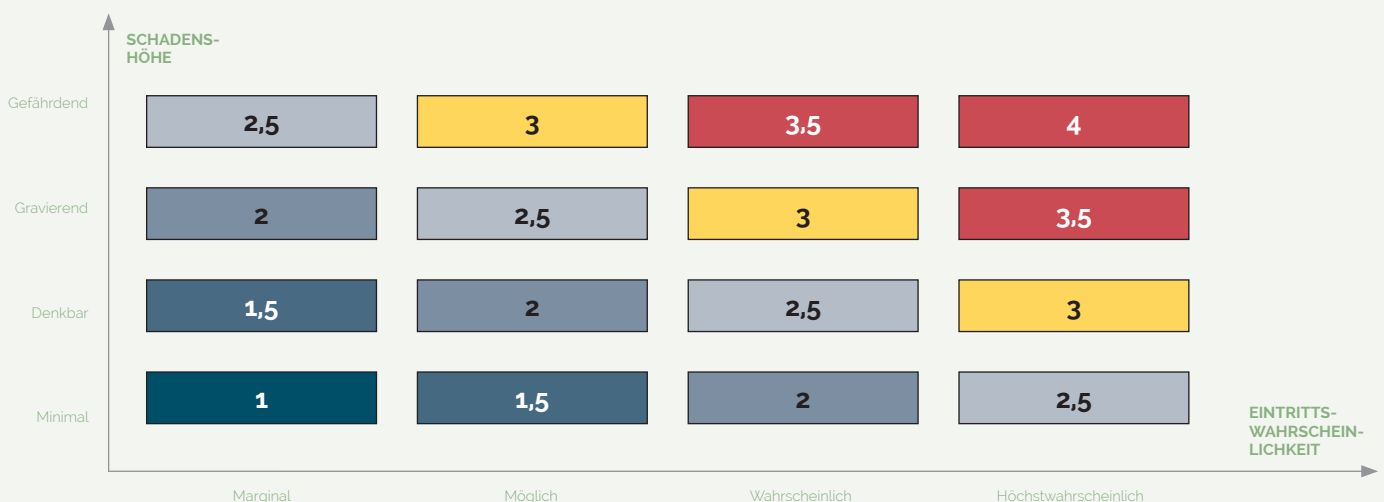
ERWE verwendet zur Risikomessung ein Scoring-Modell (Punktwertverfahren von 1 bis 4), welches die Operationalisierung sowie die Bewertung und Gewichtung aller Einzelrisiken im Konzern ermöglicht. Die Scorings werden hierbei aus dem (gewichteten) Durchschnitt der in der obigen Tabelle als Wert angegebenen Ziffern abgeleitet. Für jedes Risiko wird die mögliche Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit vor den jeweiligen (Gegen-) Maßnahmen (Bruttomethode) ermittelt. Für bedeutende Risiken sind Schwellenwerte definiert, deren Erreichen automatisch bestimmte Maßnahmen auslöst, etwa eine Informationspflicht oder die unmittelbare Einleitung einer Maßnahme. Insofern hat die ERWE zielgerichtete Verbesserungsmaßnahmen zur Reduzierung oder Beseitigung von Risiken eingerichtet.

Rechnungslegungsbezogenes internes Kontrollsystem

Das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem umfasst konzernweit Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit, Verlässlichkeit und Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung sowie zur Sicherung der Einhaltung der maßgeblichen rechtlichen Vorschriften, um im Rahmen der externen Berichterstattung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Lage des Unternehmens zu vermitteln. Dazu gehören organisatorische Regelungen, wie etwa das „Vier-Augen-Prinzip“, genauso wie die routinemäßigen maschinellen IT-Prozesskontrollen. Formulierten Verfahrensanweisungen geben zudem vor, wie entsprechende Vorschriften im ERWE-Konzern anzuwenden sind.

Ein wesentlicher Aspekt für Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung ist die gezielte Trennung von Verwaltungs-, Ausführungs-, Abrechnungs- und Genehmigungsfunktionen, die ERWE durch entsprechende Zuordnung von Verantwortung gewährleistet. Für eine zutreffende und marktgerechte Bewertung der Vermögenswerte versichert sich ERWE der Expertise von externen Immobilien-Gutachtern, die

Ab der Bewertung 3,5 sind (Sofort-) Maßnahmen zur Reduzierung von Risiken notwendig.



auf die Bewertungen von Immobilien spezialisiert sind. Andere Regelungs- und Kontrollaktivitäten haben das Ziel, verlässliche und nachvollziehbare Informationen aus den Buchungslagen zur Verfügung zu stellen.

Buchhalterische Vorgänge werden mit marktüblichen Buchhaltungssystemen erfasst. Die Nebenbuchhaltungen für die Immobilien erfolgen dezentral in Hausverwalter-Software-Systemen. Der Konzernabschluss der ERWE wurde mit Hilfe des Programms „Cognos“ erstellt.

Zur Aufstellung des Konzernabschlusses des ERWE-Konzerns ergänzen die Tochter- bzw. Enkelgesellschaften ihre Einzelabschlüsse durch die dafür nötigen Berichtspakete. Alle Zahlen und Daten werden vom Rechnungswesen der ERWE und durch einen externen Dienstleister geprüft und ausgewertet. Der Dienstleister erstellt den Konzernabschluss mittels Anwendung von „Cognos“ nach Erhalt der Summen- und Saldenlisten und weitergehender Informationen.

Darstellung der bedeutendsten Einzelrisiken

Der ERWE-Konzern sieht 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 dargestellten Risiken sind nachfolgend aufgeführt. Bei der Bestimmung ihrer Bedeutung sind im Wesentlichen die möglichen Auswirkungen auf die ERWE dargestellt.

Die acht bedeutendsten Risiken des ERWE-Konzerns umfassen neben allgemeinen Risiken, die für alle Unternehmen gelten, insbesondere die immobilienpezifischen Risiken aus dem An- und

Verkauf von Immobilien, der Bewirtschaftung und der Projektentwicklung sowie die damit im Zusammenhang stehenden real- und finanzwirtschaftlichen Risiken. (s. Grafik unten)

(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 Projektentwicklungsimmobilien sind die erwarteten Baukosten und die erwarteten Fertigstellungstermine ein weiterer wesentlicher 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.

Die ERWE klassifiziert das Bewertungsrisiko generell als Risiko mit einer hohen Bedeutung ein. Das Risiko wird zum Bilanzstichtag mit „denkbar“ und die Eintrittswahrscheinlichkeit mit „möglich“ bewertet. Durch die pandemiebedingten Unsicherheiten am Markt ist das Risiko wie im Vorjahr zu bewerten.

(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. Coronabedingte größere Mietausfälle, Erhöhungen des Leerstands oder die Nichteinhaltung planmäßiger Reduzierungen des Leerstands sind derzeit nicht feststellbar. Allerdings ist ein Teil der Mieter von den Auswirkungen der Pandemie betroffen. Auch daraus resultierende strategische Entscheidungen der Mieter sich aus einzelnen Standorten oder Regionen zurückzu-

Lfd. Nr.	Risiken	Risikobereiche	Beschreibung
1	Bewertungsrisiko der Immobilien (unterschiedliche interne und externe Faktoren)	Markt/Finanzen/Rechnungswesen	Hohe Bedeutung
2	Vermietungsrisiko (Verlust von Ankermieten)	Markt/operatives Geschäft/Finanzen	Hohe Bedeutung
3	Refinanzierungsrisiko (Klumpenrisiken, Anstieg Zinsniveau)	Finanzierungen	Hohe Bedeutung
4	Risiko der Nichteinhaltung von finanziellen Kennzahlen (Covenants)	Finanzierungen	Hohe Bedeutung
5	Projektentwicklungsrisiken im Bestand	Spezifische Projektentwicklung	Hohe Bedeutung
6	Projektentwicklungsrisiken bei originären Projektentwicklungen	Spezifische Projektentwicklung	Hohe Bedeutung
7	Liquiditätsrisiko	Markt/Finanzen/operatives Geschäft	Wesentliche Bedeutung
8	Kapitalmarktrisiko	Markt/Finanzen/operatives Geschäft	Wesentliche Bedeutung



ziehen, könnte die Gesellschaft betreffen. Der Abbau, der noch bestehenden Leerstände aufgrund der Unsicherheiten über den weiteren Verlauf der Pandemie kann sich hierdurch verzögern. Insgesamt wird das Risiko zum Bilanzstichtag mit „denkbar“ und einer Eintrittswahrscheinlichkeit zwischen „marginal“ und „möglich“ bewertet.

(3) Refinanzierungsrisiko

Die ERWE ist bei gegebener teilweiser Fremdfinanzierung ihrer Immobilien dem Risiko der Refinanzierung ausgesetzt. Eine restriktive Kreditvergabe von Banken für Immobilien kann gegenwärtig noch nicht erkannt werden. Gleichwohl sehen wir das Refinanzierungsrisiko als ein Risiko von hoher Bedeutung an, wenn vermehrt Refinanzierungen anstehen und das gesamtwirtschaftliche Umfeld sich stark verschlechtern sollte.

Anzeichen dafür sehen wir – auch im Lichte der Corona-Pandemie – und der bereits im Jahr 2021 erfolgten Refinanzierungen bzw. Verlängerungen gegenwärtig nicht. Unsere Bewertung fällt jedoch vor dem Hintergrund der soliden Objektfinanzierungen, der Zins-Rahmenbedingungen und der alternativen Refinanzierung über den Kapitalmarkt moderat aus. Die Bewertung erfolgt zum Bilanzstichtag mit „denkbar“ und mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von „möglich“.

(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 durch den Vorstand 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 Bewertung erfolgt zum Bilanzstichtag mit „minimal“ und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von „möglich“.

(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. Corona-bedingte Auswirkungen auf die Bauzeiten sind bei der ERWE nicht beobachtbar. Insgesamt wird das Risiko zum Bilanzstichtag mit „denkbar“ und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von „möglich“ 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. Pandemiebedingt 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.

Die Risiken mit grundsätzlich hoher Bedeutung für die ERWE wurden auf Einzelobjektebene bewertet. Insgesamt wird das Risiko zum Bilanzstichtag mit „denkbar“ und einer Eintrittswahrscheinlichkeit zwischen „möglich“ und „wahrscheinlich“ 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. Das Risiko wird als wesentliches Risiko bei der ERWE eingeordnet. Die Bewertung erfolgte mit „denkbar“ und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von „möglich“.

(8) Kapitalmarktrisiko

Das Kapitalmarktrisiko beschreibt für die ERWE die Abhängigkeit vom Kapitalmarkt nach ihren Investoren und das Risiko vermehrt vom Kapitalmarkt abhängig zu sein. Das Risiko kategorisiert die ERWE als ein Risiko mit wesentlicher Bedeutung. Etwaige pandemiebedingte Unsicherheiten am Kapitalmarkt für die ERWE können abschließend nicht beurteilt werden. Die Bewertung erfolgte mit „gravierend“ und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von „marginal“.

Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Ukraine Krieges

Grundsätzlich sieht die ERWE die eigene Entwicklung durch die Corona-Krise gegenwärtig noch nicht gefährdet, obwohl es für einen Teil der Bestandsmieter ein herausforderndes wirtschaftliches Jahr ist.

Die künftigen Auswirkungen des Ukraine Krieges auf unser Unternehmen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu beziffern. Es ist jedoch absehbar, dass die ohnehin hohen Baukosten in Deutschland dadurch indirekt noch weiter steigen. Insbesondere unsere Projektentwicklungsimmobilien könnten davon betroffen werden, soweit es nicht gelingt, erhöhte Baukosten über die Mietpreise weiterzugeben. Weiterhin könnten sich im Falle von Lieferengpässen bei Baumaterialien auch die geplanten Fertigstellungstermine bei unseren Projektentwicklungsimmobilien verzögern. Negative Auswirkungen auf Liquidität und Bewertung der Immobilien wären die Folge.

Da der Ukraine-Krieg über steigende Energiekosten auch die Inflation weiter antreibt, könnte in Folge auch das Zinsniveau steigen. Von den zum 31. Dezember 2021 bestehenden Finanzschulden der ERWE von 147,8 Mio. EUR stehen in 2022 und 2023 rd. 123,7 Mio. EUR zur Refinanzierung an. Ein steigendes Zinsniveau könnte die Refinanzierung verteuern. Zudem würden sich bei einem steigenden Zinsniveau auch die im Rahmen der Immobilienbewertungen angesetzten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze erhöhen mit entsprechend negativer Auswirkung auf die Wertansätze der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.



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.

Die 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 die 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 (Corona-Virus und damit einhergehende wirtschaftliche Schwächephasen) 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 genannten aufgeführten wesentlichen und bedeutenden Risiken sowie die ergänzenden weiteren Risiken haben stichtagsbezogen nach Auffassung der ERWE und der Konzernleitung weder im Einzelnen noch in ihrer Gesamtheit bestandsgefährdenden Charakter. Die Corona-Pandemie erschwerte allerdings die Neuvermietungs-Aktivitäten in den Bestandsobjekten sowie teilweise auch bei den Projektentwicklungen. Seit dem Ende des Lockdowns wird jedoch eine Zunahme der Nachfrage nach Mietflächen registriert.

Lfd. Nr.	Chancen
1	Intensivierung Kapitalmarkt
2	Chancen in der Projektentwicklung
3	Refinanzierungschancen
4	Vermietung des Leerstands
5	Insourcing/Outsourcing
6	Transaktionschancen



Die ERWE ist der Auffassung, dass die sich aus diesen Risiken ergebenden etwaigen Bestandsgefährdungen und immobilienwirtschaftlichen Herausforderungen auch zukünftig erfolgreich zu beherrschen sind und rechtzeitig Gegenmaßnahmen entwickelt werden können.

4.2 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

In nachfolgender Tabelle werden die wesentlichsten Chancen beschrieben. Diese Bewertung spiegelt einen Anhaltspunkt für die gegenwärtige Bedeutung dieser Chancen der ERWE wider.

(1) Intensivierung Kapitalmarkt

Der Kapitalmarkt bietet gleichermaßen auch Chancen. So kann sich die ERWE beispielsweise unter bestimmten Voraussetzungen und Rahmenbedingungen ggfs. besser refinanzieren als über die Geschäftsbanken. Hinzu käme die Darstellbarkeit einer unbesicherten Finanzierung, wenn beispielsweise eine Anleihe gezeichnet würde. Die Chancen einer Intensivierung ihrer Aktivitäten am Kapitalmarkt sieht die ERWE als Chance mit einer hohen Bedeutung, da die vermehrte Refinanzierung am Kapitalmarkt das erklärte Ziel der ERWE ist.

(2) Chancen in der Projektentwicklung

Wenngleich die Projektentwicklungstätigkeiten die zuvor genannten Projektentwicklungsrisiken in sich bergen, so birgt eine Projektentwicklung auch erhebliche Gewinnchancen in sich. Die Chancen in der Projektentwicklung ist eine Chance im Bereich des Marktes und des operativen Geschäfts und wird von der ERWE als Chance mit hoher Bedeutung betrachtet.

So stellt sich beispielsweise für die ERWE als Spezialist für Revitalisierung die Chance dar, zusammen mit den Städten auf den pandemiebedingten Wandel in den Innenstädten und die Abkehr vom monothematischen Fokus auf den Einzelhandel zu reagieren und den Umbau mit voranzutreiben.

(3) Refinanzierungschance

Das sehr niedrige Zinsniveau und die solide finanzierten Anlageobjekte bieten die Möglichkeit einer sehr guten, möglichst noch günstigeren Refinanzierung von Immobilien- oder Projektentwicklungen. Die ERWE bewertet die Chance, die den finanzwirtschaftlichen Bereich betrifft, als Chance von hoher Bedeutung.

(4) Verminderung des Leerstands

Die Verminderung des Leerstands stellt 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. Die ERWE versucht den Leerstand in ihren Objekten durch Projektentwicklungsmaßnahmen innerhalb bestehender Projekte weiter zu reduzieren und die Gesamtimmobilie attraktiver zu machen. Darüber hinaus wird durch die weitere Verminderung des Leerstands ein höherer Cash-Flow erzielt, der im Übrigen auch weitere operative Kennzahlen verbessern kann.

Eine etwaige Corona-Pandemie-bedingte Kündigung eines Mieters würde die Möglichkeit einer Besservermietung eröffnen.

(5) Insourcing/Outsourcing

Eine Chance mit wesentlicher Bedeutung ist außerdem das weitestgehend bereits umgesetzte Insourcing (Vermietung und Bestandsverwaltung) unter Beibehaltung von ausgewählten Themen für das Outsourcing. Die ERWE analysiert in regelmäßigen Abständen die eigenen Tätigkeiten darauf hin, ob es sich lohnt, bestimmte Arbeiten selbst durchzuführen (machen, „make“) oder durch ein Dienstleistungsunternehmen erbringen zu lassen (kaufen, „buy“). Mittels dieser Analyse können Synergien gehoben werden. Im kommenden Geschäftsjahr sieht die ERWE diese Möglichkeiten des Insourcings bzw. Outsourcings weiterhin als gute Chance.

(6) Transaktionschancen

Im Rahmen von Transaktionen zeigen sich – trotz der Corona-Pandemie – branchenweit gegenwärtig erhebliche Chancen, bei Transaktionen Gewinne zu erzielen. Unter Transaktionen sind Ankäufe, aber auch Verkäufe gemeint. Die ERWE klassifiziert die Transaktionschancen als eine wesentliche Chance ein. Sie ist der Auffassung, dass Transaktionen erhebliche Chancen bergen, die im kommenden Geschäftsjahr ggfs. wahrgenommen werden können.

Bereiche	Bewertung
Markt/Finanzen/Rechnungswesen	Hohe Bedeutung
Markt/operatives Geschäft	Hohe Bedeutung
Finanzierungen	Hohe Bedeutung
Markt/Finanzen/operatives Geschäft	Hohe Bedeutung
Markt/operatives Geschäft	Hohe Bedeutung
Markt/Finanzen/operatives Geschäft	Wesentliche Bedeutung



Gesamtbild der Chancenlage des ERWE-Konzerns

Die Covid-19-Pandemie hat sich deutlich auf die Entwicklung der Immobilienmärkte niedergeschlagen. Während der Wohnimmobilienmarkt erheblich profitierte, musste der Gewerbeimmobilienmarkt bei Einzelhandelsmieten Einbußen hinnehmen. Denn die Lockdowns und die vielen Regeln zur Eindämmung von Infektionen stellten erhebliche Belastungen vor allem für den stationären Einzelhandel dar. In vielen deutschen Innenstädten verdeutlichte die Pandemie die bereits seit langem wachsende Strukturkrise. Insbesondere kleine Ladenbetreiber und vor allem der stationäre Textilhandel leiden unter dem wachsenden Online-Handel sowie dem Ausbleiben von Kunden, was immer öfter zur Geschäftsaufgabe und Leerständen führt. Viele Städte leiden zudem unter dem deutlich abgeschwächten Tourismus. Die Entwicklung bietet für die ERWE jedoch viele Chancen zur Realisierung ihres besonderen Geschäftsmodells, der Revitalisierung von meist notleidenden Immobilien durch Umsetzung von Mischnutzungskonzepten.

Die ERWE erhält dadurch die Chance, in zahlreichen Innenstädten Immobilien zu günstigen Preisen zu erwerben und diese oft mit Unterstützung von Kommunen, die ein hohes Interesse an der Wiederbelebung ihrer Innenstädte haben, und mit Hilfe der Revitalisierung und Umsetzung der Mischnutzungskonzepte neuen Nutzergruppen zuzuführen. Dadurch können die Immobilien besser ausgelastet bzw. zu höheren Mieten vermietet und so zum Teil erhebliche Wertsteigerungspotentiale freigesetzt werden.

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

Die Verbesserung der finanziellen Kennzahlen, wie z. B. „loan-to-value“, geringere durchschnittliche Verzinsung der Fremdfinanzierung, die Finanzierung über ungesicherte Anleihen und die Erhöhung der Ertragskraft bzw. des Cash-Flows sind nur einige Parameter. Das gegenwärtige niedrige Zinsniveau ist einer der bestimmenden Faktoren für die positive Chancenlage. Auch der Nachholbedarf nach der Corona-Pandemie birgt erhebliche Chancen bei der Neuvermietung und bei der wirtschaftlichen positiveren Entwicklung von Mietern. Die ERWE ist aus diesen Gründen für das laufende Geschäftsjahr 2022 optimistisch gestimmt.

Gesamtaussage

Der Vorstand erwartet nach einem deutlichen Rückgang der Wirtschaftsleistung im Februar und im März 2022, die überwiegend durch den Krieg in der Ukraine ausgelöst wurde, eine im weiteren Jahresverlauf einsetzende Stabilisierung der wirtschaftlichen Entwicklung und damit verbunden auch eine Fortsetzung der wirtschaftlichen Erholung, die sich allerdings nur kurz nach dem Abebben der Corona-Pandemie abzeichnete.

Es bestehen aber auch künftig, insbesondere durch die zyklisch wiederkehrenden Vertrauenskrisen und die neuerdings wieder kriegerischen Auseinandersetzungen Risiken für Konjunktur und Kapitalmärkte. Die Ergebnisentwicklung der ERWE in neuer unternehmerischer Umgebung hängt maßgeblich davon ab. Vor dem Hintergrund der finanziellen Stabilität sieht der Vorstand sich für die Bewältigung der künftigen Risiken aber gut gerüstet. Risiken, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

VI. Weitere gesetzliche Angaben

1. Ergänzende Angaben nach § 289a Abs. 1, § 315a Abs. 1 HGB

1.1 Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das voll eingezahlte Grundkapital der ERWE Immobilien AG beträgt zum 31. Dezember 2021 18.219.214 EUR (2020: 16.562.922 EUR) und ist eingeteilt in 18.219.214 (2020: 16.562.922) nennwertlose Stückaktien, die auf den Inhaber lauten. Alle Aktien gewähren die gleichen Rechte. Jede Aktie gewährt eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil am Gewinn.

1.2 Beschränkung der Stimmrechte und Übertragung von Aktien

Beschränkungen von Stimmrechten bzw. der Übertragung von Aktien sind nicht vereinbart.

1.3 Direkte oder indirekte Stimmrechte von mehr als zehn Prozent

Auf Grundlage der der Gesellschaft bis zum 31. Dezember 2021 zugegangenen Stimmrechtsmitteilungen gemäß §§ 33, 34 WpHG sind der Gesellschaft folgende direkte oder indirekte Beteiligungen von mehr als zehn Prozent der Stimmrechte zum Ende des Jahres 2021 bekannt:

Herrn Axel Harloff und Frau Nicole Harloff werden insgesamt 6.174.131 Stimmrechte zugerechnet. Dies entspricht einem Anteil von 33,89 Prozent am Grundkapital der Gesellschaft. Dabei werden Herrn Axel Harloff und Frau Nicole Harloff die



Stimmrechte der Stapelfeld Beteiligungs GmbH und der VGHL Management GmbH zugerechnet, die ihrerseits einen Anteil von 25,82 Prozent bzw. 8,07 Prozent der Stimmrechte halten.

Herrn Heinz-Rüdiger Weitzel werden 5.683.882 Stimmrechte zugerechnet. Dies entspricht einem Anteil von 31,20 Prozent am Grundkapital der Gesellschaft. Dabei werden Herrn Heinz-Rüdiger Weitzel die Stimmrechte an der RW Property Investment GmbH und der ERWE Real Estate GmbH, die ihrerseits einen Anteil von 28,21 Prozent bzw. 2,99 Prozent halten, zugerechnet.

Herrn John-Frederik Ehlerding werden 2.284.213 Stimmrechte zugerechnet. Dies entspricht einem Anteil von 12,54 Prozent am Grundkapital der Gesellschaft. Dabei werden Herrn John-Frederik Ehlerding die Stimmrechte an der Elbstein AG zugerechnet, die ihrerseits einen Anteil von 12,54 Prozent an der Gesellschaft hält.

1.4 Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

Aktien der Gesellschaft mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

1.5 Art der Stimmrechtskontrolle bei Beteiligungen von Arbeitnehmern

Arbeitnehmer, die am Kapital der ERWE Immobilien AG beteiligt sind, üben ihre Kontrollrechte wie andere Aktionäre nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften und der Satzung aus. Eine mittelbare Stimmrechtskontrolle findet nicht statt.

1.6 Gesetzliche Vorschriften und Bestimmungen der Satzung über die Ernennung und die Abberufung von Mitgliedern des Vorstands sowie über die Änderung der Satzung

Die Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern richten sich nach den §§ 84 und 85 AktG. Danach werden Vorstandsmitglieder vom Aufsichtsrat auf höchstens fünf Jahre bestellt. Eine wiederholte Amtszeit oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für fünf Jahre, ist zulässig. Ergänzend hierzu regelt die Satzung in § 6, dass die Zahl der Vorstandsmitglieder vom Aufsichtsrat bestimmt wird und der Vorstand aus einer oder mehreren Personen besteht.

Änderungen der Satzung, die nicht die Änderung des Unternehmensgegenstands betreffen, bedürfen gemäß § 179 Abs. 2 AktG i.V.m. § 19 der Satzung der Gesellschaft eines Beschlusses der Hauptversammlung, der eine einfache Mehrheit des bei der Abstimmung vertretenen Grundkapitals erfordert.

1.7 Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe und zum Rückkauf von Aktien

1.7.1 Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Die Hauptversammlung der ERWE Immobilien AG hat den Vorstand der Gesellschaft durch Beschluss vom 13. Juni 2019 er-

mächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft bis zu insgesamt 10 Prozent des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft bis einschließlich zum 12. Juni 2024 zu erwerben. Die aufgrund dieses Beschlusses erworbenen Aktien können auch eingezogen werden. Der vollständige Wortlaut des Beschlusses ist in der Einladung zur Hauptversammlung angegeben, die im Bundesanzeiger am 3. Mai 2019 veröffentlicht worden ist.

Die Gesellschaft hat von dieser Ermächtigung bis zum Bilanzstichtag keinen Gebrauch gemacht.

1.7.2 Genehmigtes Kapital

Gemäß § 4 Abs. 4 der Satzung ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis einschließlich 12. Juni 2024 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 6.343.708,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) zu erhöhen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre in den in § 4 Abs. 4 der Satzung bestimmten Fällen auszuschließen.

1.7.3 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 Prozent 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 Prozent 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.

1.7.4 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 ausgeben- den Konzerngesellschaft festzulegen.

1.8 Wesentliche Vereinbarungen, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen, und die hieraus folgenden Wirkungen

Die Anleihebedingungen der von der ERWE Immobilien AG ausgegebenen Unternehmensanleihe sieht vor, dass bei einem möglichen Kontrollwechsel aufgrund eines Übernahmeangebots die jeweiligen Anleihegläubiger eine vorzeitige Rückzahlung der Schuldverschreibungen zu den in den Anleihebedin-

gungen genannten Konditionen verlangen können.

Vereinbarungen, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels zustande kommen, bestehen außerdem mit Vorstandsmitgliedern.

1.9 Entschädigungsvereinbarungen mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern für den Fall eines Übernahmeangebots

Bei Eintritt eines Change-of-Control-Ereignisses hat jedes Vorstandsmitglied ein außerordentliches Sonderkündigungsrecht. Im Falle der Ausübung dieses Sonderkündigungsrechts stünde dem jeweiligen Vorstandsmitglied eine Abfindung in Höhe der kapitalisierten Grundvergütung für die ursprünglich vereinbarte Restlaufzeit seines Anstellungsvertrages zu, maximal jedoch für die Dauer von zwei Jahren.

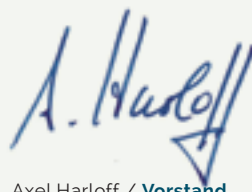
Ebenso können die Begünstigten des vom Aufsichtsrat am 23. Januar 2020 beschlossenen und anschließend von der Gesellschaft aufgelegten Beteiligungsprogramms für Führungskräfte im Falle des Eintritts eines Change-of-Control-Ereignisses ihre Erfolgsbeteiligung aus den ihnen eingeräumten Virtuellen Aktien aus dem Beteiligungsprogramm für Führungskräfte beanspruchen.

2. Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB bzw. § 315d HGB

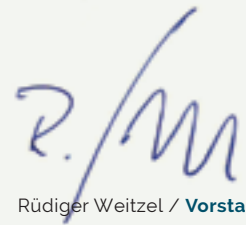
Die Erklärung zur Unternehmensführung wird jährlich auf der Internetseite der Gesellschaft unter der Rubrik Investor Relations/Corporate Governance veröffentlicht und ist dort unter der folgenden URL abrufbar:

<http://www.erwe-ag.com/investor-relations/corporate-governance/erklarung-zur-unternehmensfuehrung/>

Frankfurt am Main, im April 2022



Axel Harloff / Vorstand



Rüdiger Weitzel / Vorstand



© Alexander Kozlov



Konzernbilanz

zum 31. Dezember 2021

Aktiva

EUR		31. Dezember 2021	31. Dezember 2020
Langfristige Vermögenswerte			
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	E.1	1.431.366	1.387.899
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.2	195.495.000	192.713.000
Anteile an assoziierten Unternehmen	E.3	1.410.755	8.831.767
Beteiligungen	E.4	8.750.877	0
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte		52.094	54.030
Geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.5	1.256.000	0
Geleistete Anzahlungen auf Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	E.6	0	1.343.151
		208.396.092	204.329.847
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	E.7	611.257	561.303
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	E.8	0	964.308
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	E.9	883.806	0
Sonstige Vermögenswerte	E.10	1.600.979	1.317.171
Ertragsteuerforderungen		36.298	26.267
Liquide Mittel	E.11	8.573.056	7.962.383
		11.705.395	10.831.432
Aktiva Gesamt		220.101.487	215.161.279



Passiva

EUR		31. Dezember 2021	31. Dezember 2020
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	E.12	18.219.214	16.562.922
Kapitalrücklage		14.687.361	11.020.843
Gewinnrücklagen		14.357.366	14.359.044
Bilanzgewinn		3.802.797	13.004.593
Den Aktionären des Mutterunternehmens zuzurechnendes Eigenkapital		51.066.738	54.947.402
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	E.12	2.482.949	3.440.283
		53.549.687	58.387.685
Langfristige Verbindlichkeiten			
Finanzschulden	E.14	113.076.405	56.464.190
Rückstellungen	E.16	975.456	1.447.259
Leasingverbindlichkeiten	E.15	1.804.018	2.162.382
Latente Steuerschulden	E.13	11.133.137	12.521.418
		126.989.016	72.595.249
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Ertragsteuerschulden		0	16.318
Finanzschulden	E.14	34.757.455	79.070.450
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E.17	227.011	1.880.500
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	E.18	1.221.142	0
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	E.19	139.200	0
Leasingverbindlichkeiten	E.15	503.300	400.799
Sonstige Verbindlichkeiten	E.20	2.714.676	2.810.278
		39.562.784	84.178.345
Passiva Gesamt		220.101.487	215.161.279



Konzerngesamtergebnisrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

EUR		01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	F.1	7.890.836	5.588.992
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	F.1	-3.468.499	-2.957.085
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	F.1	4.422.337	2.631.907
Sonstige betriebliche Erträge	F.2	1.247.256	1.249.490
Personalkosten	F.3	-4.322.853	-4.862.874
Sonstige betriebliche Aufwendungen	F.4	-4.116.125	-4.507.837
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.2	-2.011.576	6.788.394
Ergebnis aus at Equity bewerteten assoziierten Unternehmen	E.3	-19.490	2.607.015
Ergebnis vor Steuern und Zinsen		-4.800.451	3.906.095
Finanzerträge	F.5	16.295	13.393
Finanzaufwendungen	F.6	-6.764.116	-6.594.877
Ergebnis vor Steuern		-11.548.272	-2.675.389
Steuern vom Einkommen und Ertrag	E.13	1.387.465	2.778.238
Konzernergebnis / Gesamtergebnis		-10.160.807	102.849
davon entfallen auf:			
Aktionäre des Mutterunternehmens		-9.201.796	257.339
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	E.12	-959.011	-154.490
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	F.7	-0,53	0,02
Verwässertes Ergebnis je Aktie	F.7	-0,53	0,02



Konzernkapitalflussrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

EUR	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Konzernergebnis / Gesamtergebnis	-10.160.807	102.849
Finanzerträge	-16.295	-13.393
Finanzaufwendungen	6.764.116	6.594.877
Ertragsteuern	-1.387.465	-2.778.238
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	346.162	245.316
Bewertungsergebnis	2.011.576	-6.788.394
Ergebnis aus at Equity bewerteten assoziierten Unternehmen	19.490	-2.607.015
<u>Veränderungen bei Aktiva und Passiva</u>		
(Zunahme) / Abnahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-49.954	-220.418
(Zunahme) / Abnahme von sonstige Vermögenswerten	-219.539	-215.283
(Abnahme) / Zunahme von Rückstellungen	-471.804	1.410.299
(Abnahme) / Zunahme von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-447.130	323.996
(Abnahme) / Zunahme übriger Verbindlichkeiten	-172.377	1.005.208
Ertragsteuerzahlungen	-17.135	-30.273
Mittelzufluss / -abfluss aus betrieblicher Tätigkeit	-3.801.161	-2.970.469
Erhaltene Zinsen	16.295	0
Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-1.256.000	-32.364.317
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-4.778.793	-21.926.490
Auszahlungen für Darlehen an assoziierte Unternehmen	0	-303.000
Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	-179.192	-220.275
Investition in Eigenkapitalinstrumente anderer Unternehmen	0	-1.343.151
Mittelzufluss / -abfluss aus Investitionstätigkeit	-6.197.690	-56.157.233
(Auszahlungen) / Einzahlungen i.Z.m. Eigenkapitalzuführungen	5.322.810	0
Gezahlte Zinsen und Finanzierungsnebenkosten	-6.225.724	-6.566.302
Tilgung Leasingverbindlichkeiten	-564.607	-498.366
Aufnahme von Finanzkrediten	46.147.664	55.099.737
Rückzahlung von Finanzkrediten	-34.070.620	0
Mittelzufluss / - abfluss aus Finanzierungstätigkeit	10.609.524	48.035.069
Veränderung der liquiden Mittel	610.673	-11.092.633
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	7.962.383	19.055.016
Liquide Mittel am Ende der Periode	8.573.056	7.962.383



Konzerneigenkapital-Veränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	Bilanzgewinn	Gesamt	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand am 01. Jan. 2021	16.562.922	11.020.843	14.359.043	13.004.593	54.947.402	3.440.283	58.387.685
Konzernergebnis / Gesamtergebnis	0	0	0	-9.201.796	-9.201.796	-959.011	-10.160.807
Kapitalerhöhung	1.656.292	3.809.472	0	0	5.465.764	0	5.465.764
Eigenkapitalbeschaffungskosten im Rahmen von Kapitalerhöhungen	0	-142.954	0	0	-142.954	0	-142.954
Sonstige Veränderungen	0	0	-1.677	0	-1.677	1.677	0
Stand am 31. Dez. 2021	18.219.214	14.687.361	14.357.366	3.802.797	51.066.738	2.482.949	53.549.687

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	Bilanzgewinn	Gesamt	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand am 01. Jan. 2020	16.562.922	11.020.843	14.359.043	12.747.254	54.690.063	3.594.773	58.284.836
Konzernergebnis / Gesamtergebnis	0	0	0	257.339	257.339	-154.490	102.849
Sonstige Veränderungen	0	0	0	0	0	0	0
Stand am 31. Dez. 2020	16.562.922	11.020.843	14.359.043	13.004.593	54.947.402	3.440.283	58.387.685



© Sevenstorm/Juhaszimrus

Konzernanhang der ERWE Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2021

A. Allgemeine Informationen

Die ERWE Immobilien AG (nachfolgend: ERWE AG) als Mutterunternehmen des Konzerns hat ihren Sitz in Frankfurt am Main, Deutschland. Der Geschäftssitz der Gesellschaft befindet sich in der Herriotstraße 1 in 60528 Frankfurt am Main. Die Aktiengesellschaft ist unter der HRB 113320 im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main eingetragen. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Die Geschäftstätigkeit der ERWE AG und der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen konzentriert sich auf die Entwicklung von aussichtsreichen innerstädtischen Gewerbeimmobilien in Deutschland in „A“-Lagen von Klein- und Mittelstädten. Hierzu zählen sowohl Büro- und Hotelnutzungen als auch innerstädtischer Einzelhandel. ERWE entwickelt für sich und auf Rechnung Dritter Projekte, deren Werte mit neuen Konzepten freigesetzt bzw. deutlich erhöht werden können. Neben einer Realisierung der erreichten Wertsteigerungen im Einzelfall besteht das Ziel der ERWE in einem nachhaltigen Bestandsaufbau mit deutlich steigenden Einnahmen.

B. Grundlagen der Rechnungslegung

(1) Grundlagen der Aufstellung des Abschlusses

Der vorliegende Konzernabschluss der ERWE AG umfasst den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021. Er wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Accounting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, aufgestellt.

Alle für das Geschäftsjahr 2021 verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS), International Accounting Standards (IAS) und Auslegungen des IFRS

Interpretations Committee (IFRS IC) wurden berücksichtigt. Die Darstellungswährung des Konzernabschlusses der ERWE AG ist der Euro (EUR).

Soweit es nicht anders vermerkt wurde, werden alle Beträge in EUR angegeben. Durch den Verzicht auf die Angabe von Centbeträgen können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

Der Konzernabschluss wurde am 7. April 2022 durch den Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben.

(2) Erstmals im Geschäftsjahr angewandte Rechnungslegungsvorschriften und Interpretationen

Zum 1. Januar 2021 wendet der Konzern folgende neue und überarbeitete Standards und Interpretationen an:

Standard bzw. Interpretationen	Inhalt der Standards bzw. Interpretationen	verpflichtend anzuwenden ab
Amend. IFRS 4	Anwendung von IFRS 9 Finanzinstrumente mit IFRS 4 Versicherungsverträge	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2021 beginnen
Amend. IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4, IFRS 16	Reform der Referenzzinssätze (Phase 2)	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2021 beginnen
Amend. IFRS 16	COVID-19-bezogene Mietkonzessionen nach dem 30.06.2021	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. April 2021 beginnen

Die erstmalige Anpassung führt zu keinen wesentlichen Anpassungen im Konzernabschluss.



(3) Noch nicht verpflichtend anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

Neue Standards mit wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss liegen nicht vor.

(4) Konsolidierungsgrundsätze

Tochterunternehmen sind alle Unternehmen, die von der ERWE AG beherrscht werden. Der Konzern beherrscht ein Unternehmen, wenn er schwankenden Renditen ausgesetzt ist oder ein Recht auf diese hat und die Fähigkeit besitzt, diese Renditen mittels seines Einflusses über das Unternehmen zu beeinflussen. Regelmäßig ist die Beherrschung von einem Stimmrechtsanteil von mehr als 50 Prozent begleitet. Bei der Beurteilung, ob Kontrolle vorliegt, werden Existenz und Auswirkung potenzieller Stimmrechte berücksichtigt, die aktuell ausübbar oder umwandelbar sind.

Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an vollkonsolidiert, an dem die Beherrschung auf das Mutterunternehmen übergegangen ist. Sie werden endkonsolidiert, wenn die Beherrschung endet.

Alle Tochterunternehmen werden in den Konzernabschluss einbezogen (siehe Konsolidierungskreis).

Bei Unternehmenserwerben wird beurteilt (vgl. Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen), ob ein Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 oder lediglich ein Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten und Schulden als Sachgesamtheit ohne Unternehmensqualität vorliegt.

Unternehmenserwerbe im Sinne des IFRS 3 werden unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert. Danach werden die Anschaffungskosten auf die erworbenen, einzeln identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden entsprechend ihrer beizulegenden Zeitwerte zum Erwerbszeitpunkt verteilt. Ein verbleibender aktiver Unterschiedsbetrag

wird als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt, ein passiver Unterschiedsbetrag wird erfolgswirksam vereinnahmt. Anschaffungsnebenkosten werden aufwandswirksam erfasst.

Anteile am Nettovermögen von Tochterunternehmen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft, die nicht der ERWE AG zuzurechnen sind, werden als Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner separat im Eigenkapital ausgewiesen. Bei der Berechnung des auf die Anteile nicht beherrschender Gesellschafter entfallenden Konzernergebnisses werden auch erfolgswirksame Konsolidierungsbuchungen berücksichtigt. Anteile am Nettovermögen von Tochterunternehmen in der Rechtsform von Personengesellschaften bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

Der Erwerb von Immobilienobjektgesellschaften, die kein Unternehmen im Sinne des IFRS 3 darstellen, wird als unmittelbarer Ankauf einer Sachgesamtheit – insbesondere von Immobilien – abgebildet. Hierbei werden die Anschaffungskosten den einzeln identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden auf Basis ihrer beizulegenden Zeitwerte zugeordnet. Der Erwerb von Objektgesellschaften führt daher nicht zu einem aktiven oder passiven Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung. Der Verkauf von Immobilienobjektgesellschaften wird entsprechend als Verkauf einer Sachgesamtheit – insbesondere von Immobilien – abgebildet.

Erwirbt ERWE Anteile an Unternehmen, die zu einer Beteiligung von weniger als 50% führen, bilanziert sie diese at Equity, sofern ein maßgeblicher Einfluss auf das Beteiligungsunternehmen ausgeübt werden kann. Liegt kein maßgeblicher Einfluss vor, bilanziert ERWE diese Beteiligungen zum beizulegenden Zeitwert am jeweiligen Abschlussstichtag.

Konzerninterne Forderungen, Verbindlichkeiten und Ergebnisse werden im Rahmen der Schulden- bzw. der Aufwands- und Ertragskonsolidierung für Zwecke des Konzernabschlusses eliminiert. Durch konzerninterne Übertragungen von Vermögenswerten entstandene Aufwendungen und Erträge werden ebenfalls eliminiert.



(5) Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis umfasst einschließlich des Mutterunternehmens 24 Unternehmen, die vollkonsolidiert werden. Der Konsolidierungskreis hat sich wie folgt entwickelt:

Anzahl	2021	2020
Stand 01. Januar	21	11
Zugänge	3	10
Abgänge	0	0
Stand 31. Dezember	24	21

In der aktuellen Berichtsperiode kamen 3 Gesellschaften durch Neugründung zum Konsolidierungskreis der ERWE hinzu. Die Gesellschaften sowie die Beteiligungsverhältnisse können der untenstehenden Tabelle entnommen werden (Nummer 22. bis 24.).

Der Konsolidierungskreis per 31. Dezember 2021 stellt sich wie folgt dar:

Nr.	Gesellschaft	Sitz	Anteil	Gehalten von Nr.	Tätigkeit
	Voll konsolidierte Unternehmen:		in %		
1.	ERWE Immobilien AG	Frankfurt am Main			Holding
2.	ERWE Properties GmbH	Frankfurt am Main	100,0	1	Holding
3.	ERWE Service und Verwaltungs GmbH	Frankfurt am Main	100,0	1	Dienstleister
4.	ERWE Parking GmbH	Frankfurt am Main	100,0	1	Dienstleister
5.	ERWE Asset GmbH (früher: ERWE Immobilienmanagement GmbH)	Hamburg	74,9	1	Dienstleister
6.	ERWE Immobilien Projekt 444 GmbH	Frankfurt am Main	100,0	2	Bestandshalter
7.	ERWE Betriebs GmbH	Frankfurt am Main	100,0	2	Betriebsvorrichtungen
8.	ERWE Projekt Friedrichsdorf GmbH	Frankfurt am Main	94,9	2	Bestandshalter
9.	ERWE Immobilien Retail Projekt 222 GmbH	Frankfurt am Main	90,0	2	Bestandshalter
10.	ERWE Immobilien Retail Projekt 333 GmbH	Frankfurt am Main	90,0	2	Bestandshalter
11.	ERWE Immobilien Retail Projekt 555 GmbH	Frankfurt am Main	90,0	2	Bestandshalter
12.	ERWE Darmstadt I GmbH	Frankfurt am Main	100,0	2	Bestandshalter
13.	ERWE Invest GmbH	Frankfurt am Main	100,0	1	Investmentgesellschaft
14.	ERWE Darmstadt II GmbH	Frankfurt am Main	100,0	2	Bestandshalter
15.	ERWE Projekt Homburg GmbH	Frankfurt am Main	100,0	2	Vorratsgesellschaft
16.	ERWE Projekt Bergisch-Gladbach GmbH	Frankfurt am Main	100,0	2	Vorratsgesellschaft
17.	ERWE Projekt Wiesbaden GmbH	Frankfurt am Main	100,0	2	Vorratsgesellschaft
18.	ERWE Projekt Recklinghausen GmbH	Frankfurt am Main	100,0	2	Komplementär GmbH
19.	ERWE Projekt Hagen GmbH	Frankfurt am Main	100,0	2	Vorratsgesellschaft
20.	ERWE TAUNUS LAB Verwaltung GmbH (früher: ERWE Projekt Hanau GmbH)	Frankfurt am Main	100,0	2	Komplementär GmbH
21.	ERWE Projekt Krefeld GmbH	Frankfurt am Main	100,0	2	Bestandshalter
22.	ERWE Taunus LAB North GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	94,9	8 *	Vorratsgesellschaft
23.	ERWE Taunus LAB West GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	94,9	8 *	Vorratsgesellschaft
24.	ERWE Bremerhaven I GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100,0	2 **	Vorratsgesellschaft

* Komplementärin dieser Gesellschaften ist die ERWE TAUNUS LAB Verwaltung GmbH (früher: ERWE Projekt Hanau GmbH) (Nummer 20.)

** Komplementärin dieser Gesellschaft ist die ERWE Projekt Recklinghausen GmbH (Nummer 18.)



C. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Bemessung des beizulegenden Zeitwertes

Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswertes eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts wird davon ausgegangen, dass der Geschäftsvorfall, in dessen Rahmen der Verkauf des Vermögenswerts oder die Übertragung der Schuld erfolgt, entweder auf dem:

- Hauptmarkt für den Vermögenswert bzw. die Schuld oder
- vorteilhaftesten Markt für den Vermögenswert bzw. die Schuld, sofern kein Hauptmarkt vorhanden ist, erfolgt.

Der Konzern muss Zugang zum Hauptmarkt oder zum vorteilhaftesten Markt haben. Der beizulegende Zeitwert eines Vermögenswerts oder einer Schuld bemisst sich anhand der Annahmen, die Marktteilnehmer bei der Preisbildung für den Vermögenswert bzw. die Schuld zugrunde legen würden. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Marktteilnehmer in ihrem besten wirtschaftlichen Interesse handeln.

Der Konzern wendet Bewertungstechniken an, die unter den jeweiligen Umständen sachgerecht sind und für die ausreichend Daten zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts zur Verfügung stehen. Dabei ist die Verwendung beobachtbarer Inputfaktoren möglichst hoch und jene nicht beobachtbarer Inputfaktoren möglichst gering zu halten.

Alle Vermögenswerte und Schulden, für die der beizulegende Zeitwert bestimmt oder im Abschluss ausgewiesen wird, werden in die nachfolgend beschriebene Fair-Value-Hierarchie eingeordnet, basierend auf dem Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist:

- Stufe 1:** In aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden notierte (nicht berichtigte) Preise.
- Stufe 2:** Bewertungsverfahren, bei denen Inputparameter der niedrigsten Stufe, die für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich sind, auf dem Markt direkt oder indirekt beobachtbar sind.
- Stufe 3:** Bewertungsverfahren, bei denen Inputparameter der niedrigsten Stufe, die für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich sind, auf dem Markt nicht beobachtbar sind.

Bei Vermögenswerten und Schulden, die auf wiederkehrender Basis im Abschluss erfasst werden, bestimmt der Konzern, ob Umgruppierungen zwischen den Stufen der Hierarchie statt-

gefunden haben, indem er am Ende der Berichtsperiode die Klassifizierung (basierend auf dem Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist) überprüft.

Klassifizierung in kurz- und langfristig

Der Konzern gliedert seine Vermögenswerte und Schulden in der Bilanz in kurz- und langfristige Vermögenswerte bzw. Schulden. Ein Vermögenswert ist als kurzfristig einzustufen, wenn:

- die Realisierung des Vermögenswertes innerhalb des normalen Geschäftszyklus erwartet wird oder der Vermögenswert zum Verkauf oder Verbrauch innerhalb dieses Zeitraums gehalten wird oder
- die Realisierung des Vermögenswerts innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag erwartet wird, oder
- es sich um Zahlungsmittel oder Zahlungsmitteläquivalente handelt, es sei denn, der Tausch oder die Nutzung des Vermögenswertes zur Erfüllung einer Verpflichtung ist für einen Zeitraum von mindestens zwölf Monaten nach dem Abschluss eingeschränkt.

Alle anderen Vermögenswerte werden als langfristig eingestuft.

Eine Schuld ist als kurzfristig einzustufen, wenn:

- die Erfüllung der Schuld innerhalb des normalen Geschäftszyklus erwartet wird, oder
- die Erfüllung der Schuld innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag erwartet wird oder
- das Unternehmen kein uneingeschränktes Recht zur Verschiebung der Erfüllung der Schuld um mindestens zwölf Monate nach dem Abschlussstichtag hat (z.B. bei einem Verstoß gegen Kreditbedingungen).

Alle anderen Schulden werden als langfristig eingestuft. Latente Steueransprüche und Schulden werden als langfristige Vermögenswerte bzw. Schulden eingestuft.

Finanzielle Vermögenswerte

In der ERWE-Gruppe bestehen finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten nach IFRS 9.4.1.2 bewertet werden. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Ausleihungen an Dritte und Forderungen aus Miete bzw. Mietnebenkosten, die zudem die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der ERWE-Gruppe nicht wesentlich prägen. Hiermit geht eine Reduzierung des Berichtsumfangs einher.

Beteiligungen werden in der Bilanz zum beizulegenden Zeitwert erfasst, wobei die Änderungen des beizulegenden Zeitwerts saldiert in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst werden. Diese Kategorie umfasst Eigenkapitalinstrumente, bei denen sich die ERWE Gruppe nicht unwiderruflich dafür entschieden hat, sie als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertet zu klassifizieren. Dividen-

den aus diesen Eigenkapitalinstrumenten werden als Ertrag in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, wenn Rechtsanspruch auf Zahlung besteht.

Die finanziellen Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte hinsichtlich der Zahlungsströme aus dem finanziellen Vermögenswert auslaufen oder die Rechte zum Erhalt der Zahlungsströme in einer Transaktion übertragen werden, in der auch alle wesentlichen mit dem Eigentum des finanziellen Vermögenswertes verbundenen Risiken und Chancen übertragen werden.

Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten

Der Konzern ist aufgrund seines Geschäftsmodells und seiner Mieterstruktur keinem hohen Wertminderungsrisiko ausgesetzt. ERWE bedient sich des sogenannten vereinfachten Wertminderungsmodells nach IFRS 9.5.15 und berechnet den Wertberichtigungsbedarf stets in Höhe der über die gesamte Laufzeit erwarteten Kreditverluste.

Finanzielle Verbindlichkeiten

Darlehensverbindlichkeiten und übrige Verbindlichkeiten werden bei ihrem erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert nach Abzug von Transaktionskosten angesetzt. Nach erstmaliger Erfassung werden die Verbindlichkeiten unter Anwendung der Effektivzinismethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden dann ausgebucht, wenn diese getilgt, d.h. wenn die im Vertrag genannten Verpflichtungen beglichen, aufgehoben oder ausgelaufen sind.

Leasingverhältnisse

Die bilanzielle Abbildung von Leasingverhältnissen erfolgt seit dem 1. Januar 2019 nach den Vorgaben des IFRS 16. Die Gesellschaften des ERWE Konzerns treten sowohl als Leasinggeber (Immobilienvermietung) als auch als Leasingnehmer auf.

ERWE als Leasinggeber:

ERWE klassifiziert ihre Leasingverhältnisse grundsätzlich entweder als Operating-Leasing oder wenn im Wesentlichen alle mit dem Eigentum an dem Vermögenswert verbundene Chancen und Risiken übergehen, als Finanzierungsleasing.

Im Falle eines Operating-Leasingverhältnisses weist ERWE das Leasingobjekt als Vermögenswert im Sachanlagevermögen oder in den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien aus. Die Folgebewertung erfolgt nach dem entsprechend anzuwendenden Standard. Im Zusammenhang mit einem Operating-Leasingverhältnis stehende Mieterträge werden vom Leasinggeber linear über die Dauer des Leasingverhältnisses erfolgswirksam erfasst.

ERWE hat sämtliche Leasingverhältnisse, bei denen sie als Leasinggeber auftritt, als Operating-Leasingverhältnisse erfasst.

ERWE als Leasingnehmer:

Für alle am oder nach dem 1. Januar 2019 wirksam werdenden Verträge prüft ERWE, ob ein Leasingverhältnis vorliegt oder enthalten ist.

Ein Leasingverhältnis liegt vor, wenn

- die Erfüllung des geschlossenen Vertrages die Nutzung eines identifizierbaren Vermögenswertes voraussetzt, und
- der Leasingnehmer das Recht hat, im Wesentlichen den gesamten wirtschaftlichen Nutzen aus der Verwendung des identifizierbaren Vermögenswertes zu ziehen, und
- der Leasingnehmer das Recht hat, die Nutzung des identifizierten Vermögenswertes während des gesamten Nutzungszeitraums zu bestimmen.

Wird ein Leasingverhältnis identifiziert, bilanziert der Leasingnehmer am Bereitstellungsdatum des Vermögensgegenstandes ein Nutzungsrecht und eine Leasingverbindlichkeit.

Die Zugangsbewertung der Leasingverbindlichkeit erfolgt zum Barwert der über die Laufzeit zu leistenden Leasingzahlungen des Leasingnehmers. Die Abzinsung erfolgt unter Anwendung des dem Leasingverhältnisses zugrundeliegenden Zinssatzes. Ist dieser nicht bekannt, wird der Grenzfremdkapitalzinssatz des Konzerns verwendet. Im Rahmen der Folgebewertung wird der Buchwert der Leasingverbindlichkeit unter Anwendung des zur Abzinsung verwendeten Zinssatzes aufgezinnt und um die geleisteten Leasingzahlungen reduziert. Beim Ansatz der Leasingverbindlichkeit werden Verlängerungs- und Kündigungsoptionen berücksichtigt, sofern ERWE hinreichend sicher ist, dass diese Optionen zukünftig ausgeübt werden.

Die Anschaffungskosten des Nutzungsrechtes umfassen im Zugangszeitpunkt den Zugangswert der Leasingverbindlichkeit, zuzüglich der anfänglichen direkten Kosten des Vertragsabschlusses, einer Schätzung der Rückbaukosten sowie abzüglich etwaiger Anreizleistungen. Die Folgebewertung des Nutzungsrechtes erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. ERWE schreibt die Nutzungsrechte linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses ab.

Modifikationen der Leasingverhältnisse werden grundsätzlich erfolgsneutral gegen das Nutzungsrecht erfasst. Eine erfolgswirksame Erfassung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt, wenn der Buchwert des Nutzungsrechts bereits auf null reduziert ist oder diese aufgrund einer teilweisen Beendigung des Leasingverhältnisses resultiert.

Bei kurzfristigen Leasingverhältnissen (short-term-leases) und Leasingverhältnissen über Vermögenswerte von geringem Wert (low-value-leases) werden die zugehörigen Zahlungen linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.



Anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich (Virtuelles Beteiligungsprogramm)

Für den beizulegenden Zeitwert von anteilsbasierten Vergütungen mit Barausgleich wird eine Schuld erfasst. Der beizulegende Zeitwert wird bei der erstmaligen Erfassung sowie zu jedem Abschlussstichtag und am Erfüllungstag bewertet. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden in den Personalaufwendungen erfasst. Der beizulegende Zeitwert wird über den Zeitraum bis zum Tag der ersten Ausübungsmöglichkeit erfolgswirksam unter Erfassung einer korrespondierenden Schuld verteilt. Er wird unter Anwendung eines Binomialmodells bestimmt (zu Einzelheiten siehe Anhangangabe E. 16).

Aufwands- und Ertragsrealisierung

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen an den Konzern fließen wird, und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann.

Aufwendungen werden erfasst, sobald sie wirtschaftlich verursacht worden sind.

Zinserträge und -aufwendungen werden zeitproportional unter Berücksichtigung der Restforderung/-verbindlichkeit und des Effektivzinssatzes über die Restlaufzeit realisiert.

Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung stellt die Entwicklung der Zahlungsströme des Konzerns in der Berichtsperiode dar. Im Konzernabschluss erfolgt die Ermittlung des Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit nach der indirekten Methode, wobei das Ergebnis vor Zinsen und Steuern um nicht zahlungswirksame Positionen korrigiert und um zahlungswirksame Posten ergänzt wird. Die Kapitalflussrechnung stellt die Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit, aus der Investitionstätigkeit sowie der Finanzierungstätigkeit dar.

Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

Der Vorstand trifft im Rahmen der Aufstellung des Konzernabschlusses Einschätzungen und Annahmen über erwartete zukünftige Entwicklungen auf der Grundlage der Verhältnisse am Bilanzstichtag. Die hieraus abgeleiteten Schätzungen können von den späteren tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. In diesem Fall werden die Annahmen und die Buchwerte der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden bei Bedarf entsprechend prospektiv angepasst.

Annahmen und Schätzungen werden fortlaufend überprüft und basieren auf Erfahrungswerten und weiteren Faktoren, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter gegebenen Umständen vernünftig erscheinen.

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat der Vorstand folgende Schätzungen vorgenommen, die Ansatz, Ausweis und Bewertung im Konzernabschluss wesentlich beeinflussen:

- Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen. Die Grundlage dieser Bewertung stellen die abgezinsten künftigen Zahlungsüberschüsse dar, die für Bestandsimmobilien nach dem Discounted-Cashflow-Verfahren (DCF-Verfahren) über einen Planungszeitraum von 10 Jahren ermittelt werden. Für Zwecke der Bewertung müssen durch die Gutachter Faktoren, wie zukünftige Mieterträge, Leerstände, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und anzuwendende Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze geschätzt werden, die unmittelbaren Einfluss auf den beizulegenden Zeitwert der Renditeeigenschaften haben. Zusätzlich werden Transaktionskosten nach Einschätzung von ERWE in wahrscheinlichem Umfang berücksichtigt. Im Rahmen des Residualwertverfahrens bei der Bewertung von Projektentwicklungsimmobiliien müssen darüber hinaus insbesondere die noch anfallenden Baukosten sowie Risikoabschläge für Wagnis und Gewinn bis zur Fertigstellung und die Fertigstellungstermine selbst geschätzt werden.
- Hinsichtlich der Beteiligung an der Covivio Office VI GmbH & Co. KG liegt ERWE nur ein handelsrechtlicher Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 dieser Gesellschaft vor, den ERWE selbst nach bestem Wissen für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Beteiligung nach IFRS übergeleitet hat. Maßgeblich hierfür ist ein dem Vorstand von den Mehrheitsgesellschaftern zur Verfügung gestelltes Immobiliengutachten. Wir verweisen auf unsere Ausführungen unter E. 3. Bis zum 31. Dezember 2021 wurde die Beteiligung at Equity bewertet, da ein maßgeblicher Einfluss ausgeübt werden konnte. Nach Wegfall der Voraussetzungen zur Ausübung eines maßgeblichen Einflusses zum 31. Dezember 2021 wird die Beteiligung im Jahresabschluss unter den Beteiligungen ausgewiesen, die Wertänderung der Periode hingegen noch im at Equity Ergebnis.
- Hinsichtlich der 50%igen Beteiligung an der peko GmbH und ihren Tochtergesellschaften liegen ERWE ebenfalls nur handelsrechtliche Jahresabschlüsse zum 31. Dezember 2021 dieser Gesellschaften vor. Signifikante Abweichungen zwischen HGB und IFRS sind hier nicht ersichtlich, so dass die handelsrechtlichen Jahresabschlüsse für die at-Equity-Bewertung zugrunde gelegt wurden. Wir verweisen auf unsere Ausführungen unter E. 3.
- Schätzungen prägen auch die Ermittlung der Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten. In diesem Zusammenhang müssen die Ausfallrisiken von finanziellen Vermögenswerten beurteilt und die jeweiligen erwarteten Kreditverluste geschätzt werden.

- Latente Steuern: Der Vorstand trifft auf Basis der derzeitigen Planung Entscheidungen, inwieweit künftige Verlustvorträge nutzbar sind. Entscheidungsgrundlage sind somit erwartete steuerliche Gewinne der jeweiligen Gesellschaft.
- Bei den Rückstellungen sind verschiedene Annahmen in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeiten und die Höhe der Inanspruchnahme zu treffen. Dabei wurden alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung bekannten Informationen berücksichtigt.
- Zur Schätzung des beizulegenden Zeitwerts anteilsbasierter Vergütungstransaktionen muss das am besten geeignete Bewertungsverfahren bestimmt werden; dieses hängt von den Bedingungen der Gewährung ab. Für diese Schätzung sind weiterhin die Bestimmung der Inputfaktoren, die sich am besten eignen, um in dieses Bewertungsverfahren einzufließen, darunter insbesondere die voraussichtliche Laufzeit des Wertsteigerungsrechts, Volatilität und Dividendenrendite, und entsprechende Annahmen erforderlich. ERWE bewertet die Kosten des virtuellen Beteiligungsprogramms unter Anwendung eines Binomialmodells, um den beizulegenden Zeitwert der entstandenen Verbindlichkeit zu bestimmen. Die Verbindlichkeit muss am Ende jeder Berichtsperiode bis zum Erfüllungstag neu bewertet werden, wobei sämtliche Änderungen des beizulegenden Zeitwerts erfolgswirksam erfasst werden. Dies erfordert eine Neubeurteilung der zum Ende einer jeden Berichtsperiode angewandten Schätzungen.

Im Vorjahr wurde zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der anteilsbasierten Vergütung bezüglich des Bewertungsparameters Volatilität auf die 3 Jahres Volatilität einer Peer Group abgestellt, da eine robuste Datengrundlage bei ausschließlicher Abstellen auf die Volatilität der ERWE Immobilien AG mit Verweis auf die kurze Aktienhistorie der Gesellschaft nicht vorlag. Im Berichtsjahr wurde hingegen für die nun heranzuziehende 2 Jahres Volatilität auf die ERWE Immobilien AG selbst abgestellt, da der Börsenkurs für die vergangenen 2 Jahre eine valide Datenbasis bietet.

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat der Vorstand folgende Ermessensentscheidungen getroffen, die die Beträge im Konzernabschluss wesentlich beeinflussen:

- In Bezug auf die durch den Konzern gehaltenen Immobilien hat der Vorstand zu jedem Stichtag zu entscheiden, ob diese langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken oder zur Veräußerung gehalten werden sollen. In Abhängigkeit von dieser Entscheidung werden die Immobilien entweder unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, den Vorräten oder den zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen. Diese Entscheidung ist ermessensbehaftet,

da Gelegenheiten zu einer besonders vorteilhaften Veräußerung von grundsätzlich langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken gehaltenen Immobilien nicht vorhersehbar sind.

- Beim Zugang von Objektgesellschaften ist zu entscheiden, ob hiermit der Erwerb eines Geschäftsbetriebs einhergeht. Wenn neben den Vermögenswerten und Schulden auch ein Geschäftsbetrieb (integrierte Gruppe von Tätigkeiten) übernommen wird, liegt ein Unternehmenszusammenschluss vor. Als eine integrierte Gruppe von Tätigkeiten werden z. B. die Geschäftsprozesse Asset und Property Management, Forderungsmanagement sowie das Rechnungswesen betrachtet. Darüber hinaus ist ein wesentliches Indiz dafür, dass ein Geschäftsbetrieb übernommen wird, ob auch Personal in der erworbenen Gesellschaft angestellt ist.
- Latente Steuern: Für temporäre Differenzen zwischen den im Konzernabschluss bilanzierten Immobilienwerten und den steuerlichen Buchwerten dieser Immobilien sind passive latente Steuern in der Höhe anzusetzen, in der es wahrscheinlich ist, dass die temporären Differenzen bei einer fiktiven Veräußerung der Immobilie mit Steuern belastet werden. Für die temporären Differenzen betreffend der Immobilien, für die nach unserer Einschätzung eine Veräußerung gewerbesteuerfrei erfolgen kann, werden daher lediglich passive latente Steuern in Höhe des Steuersatzes für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag angesetzt.
- Bei dem Erstansatz von Finanzinstrumenten ist zu entscheiden, welcher Bewertungskategorie sie zuzuordnen sind.

D. Segmentberichterstattung

ERWE berichtet intern nicht nach Segmenten, daher ist eine Segmentberichterstattung nicht möglich. Weitere nach IFRS 8 anzugebende Informationen sind ebenfalls nicht einschlägig. Bei Veräußerung einer Immobilie kann zwar innerhalb eines Jahres ein wesentlicher Umsatz mit einem einzelnen Kunden erzielt werden, hieraus lassen sich jedoch keine Abhängigkeiten ableiten.



E. Erläuterungen zur Konzernbilanz

(1) Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte

Das Sachanlagevermögen und die immateriellen Vermögenswerte sind mit den Anschaffungskosten, vermindert um kumulierte planmäßige Abschreibungen und kumulierte Wertminderungsaufwendungen, angesetzt. Die Anschaffungskosten beinhalten die Ausgaben, die direkt dem Erwerb zurechenbar sind. Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden nur dann aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass der Gesellschaft daraus zukünftig ein wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird. Reparaturen und Wartungen werden in dem Geschäftsjahr aufwandswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst, in dem sie angefallen sind.

Die Abschreibungen werden nach der linearen Methode unter Verwendung geschätzter Nutzungsdauern von in der Regel drei bis fünfzehn Jahren vorgenommen. Die Abschreibungsmethoden und wirtschaftlichen Nutzungsdauern werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Die Buchwerte werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert den erzielbaren Betrag übersteigt.

Gewinne und Verluste aus den Abgängen von Vermögenswerten werden als Unterschiedsbetrag zwischen den Nettoveräußerungserlösen und dem Buchwert ermittelt und erfolgswirksam im Ergebnis erfasst.

Die Sachanlagen und die immateriellen Vermögenswerte beinhalten zum 31. Dezember 2021 die Betriebs- und Geschäftsausstattung, Betriebsvorrichtungen und die Nutzungsrechte im Zusammenhang mit der Behandlung der Leasingverhältnisse nach IFRS 16.

Die Entwicklung des Sachanlagevermögens und der immateriellen Vermögenswerte stellt sich in der Periode wie folgt dar:

in EUR	Nutzungs- rechte Leasing	Immaterielle Vermögens- werte	Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	Summe
Anschaffungs- / Herstellungskosten zum 01.01.2021	1.365.782	81.011	477.263	1.924.057
Zugänge	208.648	0	181.265	389.913
Abgänge	0	0	-1.129	-1.129
Anschaffungs- / Herstellungskosten zum 31.12.2021	1.574.430	81.011	657.399	2.312.841
Zuschreibungen				
Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2021	-286.398	-38.303	-211.457	-536.158
Zugänge	-205.170	-19.546	-121.446	-346.162
Abgänge	0	0	846	846
Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2021	-491.568	-57.849	-332.057	-881.474
Buchwert zum 01.01.2021	1.079.384	42.708	265.806	1.387.899
Buchwert zum 31.12.2021	1.082.862	23.162	325.342	1.431.366

in EUR	Nutzungs- rechte Leasing	Immaterielle Vermögens- werte	Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	Summe
Anschaffungs- / Herstellungskosten zum 01.01.2020	1.365.782	58.084	333.945	1.757.811
Zugänge	0	22.927	145.307	168.234
Abgänge	0	0	-1.988	-1.988
Anschaffungs- / Herstellungskosten zum 31.12.2020	1.365.782	81.011	477.263	1.924.057
Zuschreibungen				
Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2020	-142.647	-19.957	-128.237	-290.841
Zugänge	-143.750	-18.346	-83.220	-245.316
Abgänge	0	0	0	0
Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2020	-286.398	-38.303	-211.457	-536.158
Buchwert zum 01.01.2020	1.223.135	38.127	205.708	1.466.970
Buchwert zum 31.12.2020	1.079.384	42.708	265.806	1.387.899

(2) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien umfassen alle Immobilien, die langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen oder Wertsteigerungen gehalten und nicht selbst genutzt oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden.

Im Zugangszeitpunkt werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit ihren Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich angefallener Anschaffungsnebenkosten bewertet. In den Folgeperioden werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet. Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswertes eingenommen bzw. für die Übertragung der Schuld gezahlt würde. Die Kosten der laufenden Instandhaltung werden aufwandswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst. Modernisierungsmaßnahmen, soweit sie über die laufende Instandhaltung hinausgehen, werden aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass der Gesellschaft daraus zukünftig ein wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird. Die Bewertungsergebnisse werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Posten „Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ dargestellt.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie veräußert oder dauerhaft nicht weiter genutzt werden und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen bei ihrem Abgang erwartet wird. Gewinne oder Verluste aus der Veräußerung oder Stilllegung werden im Jahr der Veräußerung oder Stilllegung erfasst. Der Gewinn oder Verlust ist die Differenz zwischen dem Veräußerungspreis einerseits und dem Buchwert zuzüglich etwaiger Verkaufskosten andererseits.

Immobilien werden aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in einen anderen Bilanzposten übertragen, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt, die durch den Beginn der Selbstnutzung oder den Beginn der Entwicklung mit der Absicht des Verkaufs belegt wird.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden nicht auf einem aktiven Markt gehandelt, sondern anhand von Inputfaktoren, die auf nicht beobachtbaren Marktdaten beruhen (Stufe 3), bewertet.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt für die Bestandsimmobilien grundsätzlich auf Grundlage von abgezinnten künftigen Einzahlungsüberschüssen nach der DCF-Methode. Die zugrunde gelegte Detailplanungsperiode beträgt jeweils 10 Jahre. Für das Ende dieser Periode wird ein potenzieller abgezinster Veräußerungswert (Terminal Value) der Bewertungsobjekte prognostiziert. Dieser spiegelt den wahrscheinlichsten Preis wider, der zum Ende der Detailplanungsperioden erzielbar ist. Hierbei werden die abgezinnten Einzahlungsüberschüsse im Terminal Value mit dem Kapitalisierungszinssatz als ewige Rente kapitalisiert. Die Summe aus den abgezinnten Zahlungsmittelüberschüssen und dem abgezinnten potenziellen Veräußerungswert ergibt den Bruttokapitalwert des Bewertungsobjekts. Dieser Wert wird durch die Berücksichtigung von im Rahmen eines geordneten Geschäftsvorfalles anfallenden Transaktionskosten in einen Nettokapitalwert überführt.

Für Projektentwicklungsimmobilien, welche nach Fertigstellung langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen und Wertsteigerungen gehalten werden sollen, erfolgt die Bewertung nach der Residualwertmethode. Dabei wird zunächst auf Basis der künftig erwarteten Jahresreinerträge mittels der DCF-Methode ein indikativer Marktwert des fertig gestellten und vermieteten



Objekts unter der Annahme der erwarteten Fertigstellungstermine ermittelt. Von diesem Wert werden dann sämtliche Kosten, die in Zusammenhang mit der Erstellung des Projekts noch anfallen, abgezogen. Diese möglichen Kosten umfassen z.B. sämtliche Baukosten, Baunebenkosten, Finanzierungskosten, Vermarktungskosten und Erwerbsnebenkosten. Zusätzlich wird noch ein Risikoabschlag für Wagnis und Gewinn abgezogen.

Die Bestimmung der Bewertungsmethode und -verfahren sowie die Koordination des Prozesses erfolgen durch den Vorstand. Die Bewertung erfolgte durch einen externen Gutachter auf der Grundlage von Daten zum Bewertungsstichtag, die maßgeblich durch das Asset-Management der Gesellschaft zur Verfügung gestellt wurden. Auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass die Bewertung der Immobilien marktgerecht und stichtagsbezogen erfolgt. Die Ergebnisse der Bewertung durch den externen Gutachter werden vom Asset-Management auf Plausibilität hin überprüft. Anschließend erfolgt eine Erörterung der Bewertungsergebnisse mit dem Vorstand und dem externen Gutachter.

Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich in der Berichtsperiode, wie in der folgenden Tabelle dargestellt, entwickelt:

in EUR	31.12.2021	31.12.2020
Buchwert zum 01. Januar	192.713.000	131.910.000
Zukäufe (+)	0	31.154.917
Sonstige Zugänge (+)	4.793.576	22.859.689
Zeitwert-Erhöhlungen (+)	6.653.824	13.460.496
Zeitwert-Minderungen (-)	-8.665.400	-6.672.102
Buchwert zum 31. Dezember	195.495.000	192.713.000

Die sonstigen Zugänge betreffen überwiegend nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten im Zusammenhang mit der Revitalisierung der Immobilien in Darmstadt, Krefeld, Coesfeld, Speyer und Lübeck sowie Planungs- und weitere Leistungen für die Projektentwicklungen in Krefeld, Darmstadt und des Businessparks TAUNUS LAB in Friedrichsdorf. Für die Immobilie in Speyer beinhalten die sonstigen Zugänge einen an den Mieter der Hotelflächen geleisteten Zuschuss für FF&E von 150 TEUR.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind mit Grundschulden zur Besicherung von Verbindlichkeiten belastet.

Da ERWE plant, die Projektentwicklungsimmobilien in Krefeld, Darmstadt und Friedrichsdorf nach KfW Standard 55 für energieeffiziente Gebäude zu errichten, wurden noch vor Stopp des Programmes in 2022 Anträge auf Bundesförderung für effiziente Gebäude - Nichtwohngebäude - Zuschuss (463) gestellt und von der KfW entsprechende Zusagen bei Einhaltung der Fördervoraussetzungen erteilt. Die bei diesen Projektentwicklungen noch anfallenden Baukosten wurden um diese BEG Zuschüsse reduziert (13.837 TEUR), was zu einer entsprechenden Erhöhung des Zeitwertes dieser als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien geführt hat.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die wesentlichen Annahmen, die bei der Bewertung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Rahmen der Bewertung nach dem DCF-Verfahren und dem Residualwertverfahren verwendet wurden. Die angegebenen Spannen berücksichtigen jeweils keine außergewöhnlichen Einzelfälle.

DCF-Verfahren		31.12.2021	31.12.2020
Bewertungsparameter	Einheit	Spanne	Spanne
Diskontierungszins	in %	4,25%-5,00%	3,25%-4,50%
Kapitalisierungszins	in %	3,75%-4,50%	3,50%-4,50%
Marktmiete	in EUR/qm	6,50-20,00	7,00-18,00
Residualwertverfahren		31.12.2021	31.12.2020
Bewertungsparameter	Einheit	Spanne	Spanne
Diskontierungszins/ Kapitalisierungszins	in %	3,65%-3,85%	3,75%-3,90%
Kalkulierte Baukosten BGF	in EUR/qm	1.956 -2.468	1.699 -2.353
Risikoabschlag für Wagnis und Gewinn	in %	11,00%	11,00%
Marktmiete (n. Fertigstellung)	in EUR/qm	13,40-22,50	13,00-22,50



Als wesentliche Werttreiber wurden für das Berichtsjahr und die nach dem DCF-Verfahren bewerteten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der gewählte Diskontierungs-/Kapitalisierungszinssatz und die zugrunde gelegten Marktmieten identifiziert:

31.12.2021	Diskontierungszins		Kapitalisierungszins		Marktmiete	
	-0,5%-Punkte	0,5%-Punkte	-0,5%-Punkte	0,5%-Punkte	-10%	+10%
Wertänderung						
in EUR	6.800.000	-6.300.000	16.800.000	-12.800.000	-14.000.000	14.100.000
in %	4,61%	-4,27%	11,39%	-8,68%	-9,49%	9,56%

Die Bewertung im Rahmen des Residualwertverfahrens ist insbesondere in Bezug auf folgende Parameter sensitiv:

31.12.2021	Diskontierungszins/ Kapitalisierungszins		Baukosten		Marktmiete	
	-0,25%-Punkte	0,25%-Punkte	-5%-Punkte	+5%-Punkte	-5%	+5%
Wertänderung						
in EUR	10.800.000	-9.400.000	6.500.000	-6.300.000	-7.200.000	7.400.000
in %	30,34%	-26,40%	18,26%	-17,70%	-20,22%	20,79%

Ein weiterer wesentlicher Bewertungsparameter im Rahmen des Residualwertverfahrens ist das geplante Fertigstellungsdatum. Sollen die Projektentwicklungen im Durchschnitt ein halbes Jahr später als geplant fertig gestellt werden, so würde sich ein um TEUR 2.800 geringerer Fair Value ergeben.

31.12.2020	Diskontierungszins		Kapitalisierungszins		Marktmiete	
	-0,5%-Punkte	0,5%-Punkte	-0,5%-Punkte	0,5%-Punkte	-10%	+10%
Wertänderung						
in EUR	6.800.000	-6.500.000	17.600.000	-13.300.000	-14.000.000	14.200.000
in %	4,49%	-4,29%	11,61%	-8,77%	-9,23%	9,37%

Im Vorjahr ergaben sich die folgenden Wertschwankungen bei Veränderung der wesentlichen Werttreiber nach dem Residualwertverfahren:

31.12.2020	Diskontierungszins/ Kapitalisierungszins		Baukosten		Marktmiete	
	-0,25%-Punkte	0,25%-Punkte	-5%-Punkte	+5%-Punkte	-5%	+5%
Wertänderung						
in TEUR	10.500.000	-9.200.000	5.800.000	-5.600.000	-7.300.000	7.200.000
in %	26,65%	-23,35%	14,72%	-14,21%	-18,53%	18,27%



(3) Anteile an nach der at Equity Methode bewerteten Unternehmen

Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei dem der Konzern über maßgeblichen Einfluss verfügt. Maßgeblicher Einfluss ist die Möglichkeit, an den finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen des Beteiligungsunternehmens mitzuwirken, nicht aber die Beherrschung oder die gemeinschaftliche Führung der Entscheidungsprozesse.

Hält ein Anteilseigner an einem anderen Unternehmen direkt oder indirekt 20% oder mehr der Stimmrechte wird ein maßgeblicher Einfluss vermutet. Entscheidend für die Begründung des maßgeblichen Einflusses ist, dass der Anteilseigner tatsächlich maßgeblichen Einfluss ausüben kann. Nach IAS 28.6 kann insbesondere auch bei einem Stimmrechtsanteil kleiner 20% auf einen maßgeblichen Einfluss geschlossen werden, wenn eines oder mehrere der folgenden Indizien vorliegen:

- der Anteilseigner eine Organvertretung in der Geschäftsführung oder im Aufsichtsrat hat,
- der Anteilseigner maßgeblich an der Geschäfts-, einschließlich Dividendenpolitik mitwirken kann,
- der Austausch von Führungspersonal zwischen dem eigenen und dem assoziierten Unternehmen möglich ist,
- wesentliche Geschäftsvorfälle bzw. der wesentliche Umfang der Geschäftsbeziehungen zwischen dem eigenen und dem assoziierten Unternehmen stattfindet,
- das eigene Unternehmen bedeutende technische Informationen an das assoziierte Unternehmen bereitstellt.

Die Anteile des Konzerns an einem assoziierten Unternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert. Die Anteile werden bei der erstmaligen Erfassung zu Anschaffungskosten angesetzt. In Folgeperioden werden Änderungen des Anteils des Konzerns am Nettovermögen erfasst. Der Ausweis in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfolgt als Ergebnis aus at Equity-Beteiligungen.

ERWE prüft an jedem Bilanzstichtag, ob objektive Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein Anteil wertgemindert sein könnte.

Der Konzern hält eine Beteiligung in Höhe von 10,1% an der Covivio Office VI GmbH & Co. KG (HRA 51265, Amtsgericht Frankfurt am Main) mit Sitz in Frankfurt am Main. Bei der Covivio Office VI GmbH & Co. KG handelt es sich um eine Beteiligung am Frankfurt Airport Center 1, einem Business Center am Frankfurter Flughafen. Der Geschäftszweck der Gesellschaft ist das Halten der Bestandsimmobilie, deren Entwicklung und Vermietung. Die ERWE hatte aufgrund umfangreicher operativer Verflechtung die Möglichkeit bis zum 31. Dezember 2021 maßgeblich in die finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen des Beteiligungsunternehmens einzugreifen. ERWE hatte bis dahin den Auftrag der Revitalisierung und Neupositionierung des Business Centers, darüber hinaus war ERWE mit der Projektentwicklung betraut und wertete durch gezielte Steuerung von Investitionen die Mietflächen auf, um diese an attraktive neue Mieter zu vermieten. ERWE wies diese Beteili-

gung bis zum Wegfall der operativen Verflechtung am 31. Dezember 2021 unter den Anteilen an assoziierten Unternehmen aus. Zum 31. Dezember 2021 wird der Beteiligungsansatz zum beizulegenden Zeitwert unter den Beteiligungen ausgewiesen. Die Wertentwicklung im aktuellen Geschäftsjahr wird noch im Ergebnis aus at Equity bewerteten assoziierten Unternehmen gezeigt.

Des Weiteren hält der Konzern eine Beteiligung in Höhe von 50% an der peko GmbH (HRB 14135, Amtsgericht Saarbrücken) mit Sitz in Eppelborn. Der Kaufvertrag wurde im Dezember 2020 geschlossen und ebenfalls der Kaufpreis gezahlt. Die Eintragung der Kapitalerhöhung bei der peko GmbH in das Handelsregister, aus der sich die Gesellschafterrechte für ERWE ergeben, erfolgte jedoch erst in 2021. Die Kaufpreiszahlung in Höhe von 1.343.151 EUR wurde im vorigen Geschäftsjahr unter den geleisteten Anzahlungen auf Beteiligungen ausgewiesen. Seit diesem Geschäftsjahr bilanziert ERWE die Beteiligung nach der Equity-Methode. Die peko GmbH und ihre vier Tochtergesellschaften, an denen sie jeweils zu 100% beteiligt ist, sind hauptsächlich im Bereich der Planung und Beratung auf dem Gebiet des Bauwesens tätig sowie in der Errichtung von Gebäuden aller Art als Generalübernehmer.

Nachfolgende Tabelle enthält zusammengefasste Finanzinformationen zur Beteiligung des Konzerns an der peko GmbH und ihren Tochtergesellschaften, die wie vorstehend ausgeführt ermittelt wurden:

in EUR	2021
Kurzfristige Vermögenswerte	3.971.276
Langfristige Vermögenswerte	278.398
Kurzfristige Schulden	-1.381.215
Langfristige Schulden	-46.949
Eigenkapital	2.821.510
Anteil ERWE an Eigenkapital (10,104%)	1.410.755

ERWE hat einen Betrag in Höhe von 61.400 EUR als Differenz zwischen den Anschaffungskosten zum Erwerbszeitpunkt und dem anteiligen Eigenkapital zum Abschlussstichtag erfolgswirksam als Ergebnis aus at Equity bewerteten Unternehmen in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

(4) Beteiligungen

In den Beteiligungen ist zum Abschlussstichtag die Beteiligung an der Covivio Office VI GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, in Höhe von 8.750.877 EUR erfasst (31. Dezember 2020: 0 EUR). Zum 31. Dezember 2021 verfügt die ERWE nicht mehr über maßgeblichen Einfluss und bilanziert die Beteiligung am Abschlussstichtag erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert. Wir verweisen auf unsere Ausführungen unter E. 3.

Nachfolgende Tabelle enthält zusammengefasste Finanzinformationen zur Beteiligung des Konzerns an der Covivio Office VI GmbH & Co. KG, die wie vorstehend ausgeführt ermittelt wurden:

in EUR	2021	2020
Kurzfristige Vermögenswerte	4.887.613	4.971.447
Langfristige Vermögenswerte	268.374.843	269.372.547
Kurzfristige Schulden	-22.826.810	-20.903.626
Langfristige Schulden	-163.827.595	166.031.742
Eigenkapital	86.608.051	87.408.626
Anteil ERWE an Eigenkapital (10,104%)	8.750.877	8.831.767

ERWE hat einen Betrag in Höhe von -80.890 EUR als Differenz zwischen den anteiligen Eigenkapitalien zu den jeweiligen Abschlussstichtagen letztmalig in 2021 erfolgswirksam als Ergebnis aus at Equity bewerteten Unternehmen in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

(5) Geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die geleisteten Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von 1.256.000 EUR (31. Dezember 2020: 0 EUR) enthalten eine Anzahlung auf den Kauf einer Immobilie in Wuppertal. Der Erwerb dieser Immobilie wurde in 2022 vollzogen. Es handelt sich um ein Objekt, welches langfristig an C&A vermietet ist.

(6) Geleistete Anzahlungen auf Beteiligungen an assoziierten Unternehmen

Die geleisteten Anzahlungen auf Beteiligungen in Höhe von 0 EUR (31. Dezember 2020: 1.343.151 EUR) beinhalteten im Vorjahr Anzahlungen für den Erwerb der 50%igen Beteiligung an der peko GmbH, Eppelborn. Der Kaufvertrag wurde im Dezember 2020 geschlossen und ebenfalls in 2020 der Kaufpreis gezahlt. Die Eintragung der Kapitalerhöhung bei der peko GmbH in das Handelsregister, aus der sich die Gesellschafterrechte für ERWE ergeben, erfolgte jedoch erst in 2021. Die Beteiligung wird zum Abschlussstichtag 31. Dezember 2021 nach der Equity Methode bilanziert. Wir verweisen auf unsere Ausführungen unter E. 3.

(7) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen resultieren ausschließlich aus der Vermietung und sind unverzinslich. Wertberichtigungen werden aufgrund der Altersstruktur und in Abhängigkeit davon, ob es sich um aktive oder ehemalige Mieter handelt, gebildet.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von insgesamt 611.257 EUR haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2020 (561.303 EUR) um 49.954 EUR erhöht.

in EUR	31.12.2021	31.12.2020
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (brutto)	773.423	817.721
Wertberichtigungen	-162.166	-256.418
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (netto)	611.257	561.303
davon langfristig	0	0
davon kurzfristig	611.257	561.303

Die Fälligkeit der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ist aus der nachstehenden Tabelle ersichtlich:

in EUR	31.12.2021	31.12.2020
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	773.423	817.721
davon nicht wertberichtigt und nicht überfällig	0	300.016
davon nicht wertberichtigt und überfällig bis 30 Tage	57.175	254.898
davon nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 31 und 60 Tage	82.102	3.276
davon nicht wertberichtigt und überfällig über 60 Tage	451.524	3.113
Nettowert wertberichtigte Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	182.622	256.418

(8) Forderungen gegen assoziierte Unternehmen

Im Vorjahr beinhalteten die Forderungen gegen assoziierte Unternehmen in Höhe von 964.308 EUR ein Darlehen inklusive Zinsansprüchen in Höhe von 867.511 EUR, das an die Covivio Office VI GmbH & Co. KG vergeben wurde. Das Darlehen ist kurzfristig gewährt und wird mit 2,5 % verzinst. Darüber hinaus wurden Forderungen aus Projektentwicklungs- und -managementleistungen in Höhe von 96.797 EUR gegenüber der Covivio Office VI GmbH & Co. KG ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2021 verfügt die ERWE nicht mehr über maßgeblichen Einfluss und bilanziert die Forderungen gegen die Covivio Office VI GmbH & Co. KG unter den Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht. Wir verweisen auf unsere Ausführungen unter E. 9.



(9) Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

Zum 31. Dezember 2021 beinhalten die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, ein Darlehen inklusive Zinsansprüchen in Höhe von 883.806 EUR, das an die Covivio Office VI GmbH & Co. KG vergeben wurde. Das Darlehen ist kurzfristig gewährt und wird mit 2,5 % verzinst. Im Vorjahr wurden diese Forderungen noch unter den Forderungen gegen assoziierte Unternehmen ausgewiesen. Wir verweisen auf unsere Ausführungen unter E. 8.

(10) Sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	31.12.2021	31.12.2020
Steuerforderungen (Umsatzsteuer)	663.752	637.160
Forderungen aus Betriebskosten	429.200	109.000
Kautionen	186.839	176.048
Anzahlungen für Projektanbahnung	174.415	311.622
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	64.864	74.853
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	81.908	8.488
Gesamt	1.600.979	1.317.171

(11) Liquide Mittel

Liquide Mittel bestehen aus Kontokorrentguthaben auf den Geschäftskonten der im Konsolidierungskreis einbezogenen Gesellschaften, die zum Nennwert bilanziert werden. Die Entwicklung der liquiden Mittel ergibt sich aus der Konzern-Kapitalflussrechnung.

(12) Eigenkapital

Im Juli 2021 wurde das gezeichnete Kapital der Gesellschaft mittels einer Kapitalerhöhung gegen Bareinlage um 1.656.292 EUR auf 18.219.214 EUR erhöht (31. Dezember 2020: 16.562.922 EUR). Der Platzierungspreis wurde auf 3,30 EUR je Aktie festgelegt. Der Bruttoerlös aus der Emission liegt damit bei 5.465.764 EUR. Die Kapitalrücklage erhöhte sich um 3.666.518 EUR auf 14.687.361 EUR (31. Dezember 2020: 11.020.843 EUR). Der Betrag in Höhe von 3.666.518 EUR setzt sich zusammen aus dem Aufgeld in Höhe von 3.809.472 abzüglich der Kapitalbeschaffungskosten in Höhe von 142.954 EUR, welche gemäß IAS 32.35 vom Eigenkapital abgezogen werden.

Neben der Kapitalerhöhung in 2021 beinhaltet die Kapitalrücklage das Aufgeld aus der am 28. Dezember 2018 im Handelsregister eingetragenen Barkapitalerhöhung abzüglich der Eigenkapitalbeschaffungskosten.

Das bedingte Kapital beläuft sich auf 8.000.000,00 EUR bedingt erhöht (bedingtes Kapital 2018/I).

Der Vorstand ist ermächtigt, bis einschließlich zum 11. Juli 2023, mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandel- oder Optionschuldverschreibungen oder eine Kombination dieser Instrumente im Gesamtnennbetrag von bis zu 100.000.000,00 EUR mit Wandlungs- oder Optionsrechten auf bis zu insgesamt 8.000.000 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren.

Der Vorstand ist zudem durch Beschluss der Hauptversammlung vom 13. Juni 2019 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 12. Juni 2024 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu 8.000.000,00 EUR gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2019/I). Die im Juli 2021 vorgenommene Kapitalerhöhung um 1.656.292 Aktien erfolgte aus dem genehmigten Kapital, so dass sich dieses zum Bilanzstichtag auf 6.343.708,00 EUR beläuft.

Die Hauptversammlung hat den Vorstand der Gesellschaft durch Beschluss vom 13. Juni 2019 ermächtigt, bis zum 12. Juni 2024 bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben und zu veräußern sowie die eigenen Aktien unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zu verwenden. Der vollständige Wortlaut des Beschlusses ist in der Einladung zur Hauptversammlung angegeben, die am 3. Mai 2019 im Bundesanzeiger veröffentlicht wurde.

Die ERWE AG hält zum Bilanzstichtag keine eigenen Aktien.

Auf die nicht beherrschenden Anteilseigner entfällt zum 31. Dezember 2021 ein im Eigenkapital ausgewiesener Anteil von 2.482.949 EUR (31. Dezember 2020: 3.440.283 EUR).

Zum Bilanzstichtag bestehen die nicht beherrschenden Anteile ausschließlich an den Gesellschaften ERWE Immobilien Retail Projekt 222 GmbH, ERWE Immobilien Retail Projekt 333 GmbH, ERWE Immobilien Retail Projekt 555 GmbH, der ERWE Asset GmbH, ERWE Projekt Friedrichsdorf GmbH, der ERWE TAUNUS LAB Verwaltung GmbH (als Komplementär-GmbH), der ERWE Taunus LAB North GmbH & Co. KG sowie der ERWE Taunus LAB West GmbH & Co. KG. Für diese acht (31. Dezember 2020: fünf) Gesellschaften ergeben sich die folgenden zusammengefassten Finanzinformationen:

in EUR	01.01. - 31.12.2021	01.01. - 31.12.2020
Erlöse	6.053.044	4.283.092
Gesamtergebnis	-9.171.066	3.494
Langfristige Vermögenswerte	149.938.449	155.079.640
Kurzfristige Vermögenswerte	2.319.903	4.232.402
Langfristige Verbindlichkeiten	61.115.913	12.185.427
Kurzfristige Verbindlichkeiten	61.373.365	108.199.233
Nettovermögen	29.769.074	38.927.382
Anteile nicht beherrschende Anteilseigner in %	8,3%	8,8%
Fremdanteile am Jahresergebnis	-959.011	-154.490
Fremdanteile am Eigenkapital	3.441.960	3.594.773
Anteile nicht beherrschende Anteilseigner in EUR	2.482.949	3.440.283

Die Entwicklung des Eigenkapitals in der Berichtsperiode ist der Eigenkapitalveränderungsrechnung zu entnehmen.

(13) Latente Steueransprüche und Steuerschulden

Die tatsächlichen Steueransprüche und Steuerschulden werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Erstattung von der Steuerbehörde bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörde erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die am Bilanzstichtag gelten.

Latente Steuern werden grundsätzlich gemäß IAS 12 für alle temporären Differenzen zwischen der Steuerbasis der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten und ihren Buchwerten im IFRS Abschluss sowie auf steuerliche Verlustvorträge angesetzt.

Aktive latente Steuerforderungen für steuerliche Verlustvorträge werden mit dem Betrag angesetzt, zu dem die Realisierung der damit verbundenen Steuervorteile durch zukünftige steuerliche Gewinne wahrscheinlich ist (mindestens Bilanzansatz in Höhe der passiven latenten Steuern). Die Verlustvorträge bestehen ausschließlich in Deutschland und sind daher grundsätzlich nicht verfallbar. Aus diesem Grund wird auf die Angabe der Fälligkeitsstrukturen der nicht aktivierten Verlustvorträge verzichtet.

Die der Berechnung der latenten Steuern zugrunde gelegten Steuersätze wurden auf Basis der derzeit geltenden gesetzlichen Vorschriften ermittelt. Latente Steueransprüche für temporäre Differenzen und auch für steuerliche Verlustvorträge wurden in der Höhe angesetzt, mit der es wahrscheinlich ist, dass die temporären Differenzen gegen ein künftiges positives steuerliches Einkommen unter Berücksichtigung der Mindestbesteuerung verrechnet werden können. Hinsichtlich der

temporären Differenzen zwischen den im Konzernabschluss angesetzten beizulegenden Zeitwerten für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und deren steuerlichen Buchwerte verweisen wir auf die Ausführungen zu den wesentlichen Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen.

Auf aktive und passive zu versteuernde temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Anteilen an Konzerngesellschaften werden keine latenten Steuern gebildet, solange der Konzern deren Umkehrung steuern kann und sie sich nicht in absehbarer Zeit umkehren werden.

Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen die tatsächlichen Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjekts beziehen, die von derselben Steuerbehörde erhoben werden.

Die latenten Steueransprüche und Steuerschulden setzen sich zum 31. Dezember 2021 aus temporären Unterschieden in den folgenden Bilanzposten zusammen:



in EUR	31.12.2021	31.12.2020
Steuerliche Verlustvorträge	3.615.379	2.110.635
Latente Steueransprüche vor Saldierung	3.615.379	2.110.635
Saldierung	-3.615.379	-2.110.635
Latente Steueransprüche nach Saldierung	0	0
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	14.467.306	14.297.518
Finanzierungskosten	203.859	256.973
Anteile an assoz. Unternehmen u. Beteiligungen	77.351	77.563
Latente Steuerschulden vor Saldierung	14.748.516	14.632.053
Saldierung	-3.615.379	-2.110.635
Latente Steuerschulden nach Saldierung	11.133.137	12.521.418

Die Veränderungen der latenten Steuern in der Berichtsperiode sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

in EUR	01.01.2021	Gewinn- und Verlustrechnung	31.12.2021
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-14.297.518	-169.788	-14.467.306
Finanzierungskosten	-256.973	53.114	-203.859
At Equity Beteiligung	-77.563	212	-77.351
Verlustvorträge	2.110.635	1.504.744	3.615.379
Gesamt	-12.521.418	1.388.282	-11.133.137

Auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge von rd. 17,1 Mio. EUR (31. Dezember 2020: rd. 8,4 Mio. EUR) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge von rd. 29,9 Mio. EUR (31. Dezember 2020: rd. 18,7 Mio. EUR) werden keine aktiven latenten Steuern gebildet, da deren Realisierbarkeit nicht hinreichend konkretisiert ist.

Der ausgewiesene Steueraufwand weicht vom theoretischen Betrag, der sich bei Anwendung des durchschnittlichen Ertragssteuersatzes des Konzerns auf das Ergebnis vor Steuern ergibt, ab:

in EUR	01.01. - 31.12.2021	01.01. - 31.12.2020
Ergebnis vor Ertragsteuern	-11.548.272	-2.675.389
Konzernsteuersatz	31,925%	31,925%
Erwartetes Steuerergebnis	-3.686.786	-854.118
<u>Überleitung durch Steuereffekte:</u>		
- Effekte aus nicht genutzten Verlusten bzw. Nutzung zuvor nicht angesetzter Verlustvorträge	595.069	2.756.033
- Steuern für Vorjahre	817	0
- Steuerfreie Erträge	0	-790.799
- Steuersatzunterschiede (Gewerbesteuerliche Kürzung)	1.704.552	-3.893.180
- Sonstige Effekte	-1.117	3.826
Tatsächliches Steuerergebnis	-1.387.465	-2.778.238

(14) Finanzschulden

Finanzschulden werden bei der erstmaligen Erfassung zum beizulegenden Zeitwert und in der Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode bewertet.

Zum 31. Dezember 2021 bestehen die folgenden variabel und festverzinsten Finanzschulden:

in EUR	31.12.2021	31.12.2020
<u>langfristige Finanzschulden</u>		
- variabel verzinsliche Finanzschulden	21.398.665	15.948.268
- festverzinsliche Finanzschulden	91.677.740	40.515.922
langfristige Finanzschulden, gesamt	113.076.405	56.464.190
<u>kurzfristige Finanzschulden</u>		
- variabel verzinsliche Finanzschulden	25.578.802	31.750.878
- festverzinsliche Finanzschulden	9.178.653	47.319.572
kurzfristige Finanzschulden gesamt	34.757.455	79.070.450

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 147.833.860 EUR haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2020 (135.534.640 EUR) um 12.299.220 EUR erhöht. Dies ist vor allem in der Aufstockung bestehender Darlehen für die Revitalisierung der Bestandsobjekte und der Aufnahme neuer Darlehen für die Finanzierung des Erwerbs neuer Objekte begründet.

Finanzkredite von 106.082.815 EUR (31. Dezember 2020: 91.621.618) sind durch die Gesellschaft im Wesentlichen mit Grundpfandrechten besichert (31. Dezember 2021: 136.850.000 EUR; 31. Dezember 2020: 101.650.000 EUR). Als weitere Sicherheit dient die Abtretung von Mieteinnahmen.

Die Anleihebedingungen der Schuldverschreibung verpflichten zur Einhaltung von Financial Covenants (Change-of-Control, Verschuldungsrelationen, Kapitaldienstdeckungsquote). Bei einer Verletzung dieser Vorgaben sind die Anleihegläubiger berechtigt, von der Emittentin die Rückzahlung zu verlangen. Möglichen Vertragsverletzungen bei den Financial Covenants wird über eine regelmäßig erfolgte Überwachung begegnet, so dass ein sich abzeichnender Bruch von Covenants möglichst frühzeitig erkannt und durch geeignete Maßnahmen verhindert wird. Zudem darf keine Ausschüttung erfolgen, wobei beschränkte Zahlungen unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sind.

Von den unter den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesenen Darlehen wurden in 2022 insgesamt bereits EUR 15.800.000 getilgt/refinanziert. Bei den übrigen kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten handelt es sich ganz überwiegend um grundschuldbesicherte Immobilienfinanzierungen sowie um ein Darlehen der HCK Wohnimmobilien GmbH, die bis Ende 2022 zur Refinanzierung anstehen.

(12) Leasingverbindlichkeiten

Die Leasingverbindlichkeiten setzen sich per 31. Dezember 2021 wie folgt zusammen:

in EUR	2021	2020
Stand 01. Januar	2.563.181	2.952.464
Zugänge	208.501	0
Zinszuwachs	100.243	109.083
Zahlungen	-564.607	-498.366
Stand 31. Dezember	2.307.318	2.563.181
davon kurzfristig	503.300	400.799
davon langfristig	1.804.018	2.162.382

(16) Rückstellungen

Rückstellungen werden für rechtliche oder faktische Verpflichtungen gegenüber Dritten gebildet, die ihren Ursprung in der Vergangenheit haben und hinsichtlich ihrer Fälligkeit oder Höhe ungewiss sind, wenn es wahrscheinlich ist, dass die Erfüllung der Verpflichtung zu einem Abfluss von Konzern-Ressourcen führt und eine zuverlässige Schätzung der Verpflichtungshöhe vorgenommen werden kann. Der Konzern setzt eine Rückstellung für verlustträchtige Geschäfte an, wenn der erwartete Nutzen aus dem vertraglichen Anspruch geringer ist als die unvermeidbaren Kosten zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtung. Die Bewertung erfolgt mit der bestmöglichen Schätzung der gegenwärtigen Verpflichtung zum Bilanzstichtag. Langfristige Rückstellungen sind mit ihrem auf den Bilanzstichtag abgezinsten Erfüllungsbetrag angesetzt.



Die langfristigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	Rückstellung für Aufbe- wahrung	Rückstellung für Personal- kosten	Gesamt
01.01.2021	36.960	1.410.299	1.447.259
Inanspruch- nahme	0	0	0
Auflösung	0	512.947	512.947
Zuführung	0	41.144	41.144
31.12.2021	36.960	938.496	975.456

in EUR	Rückstellung für Aufbe- wahrung	Rückstellung für Personal- kosten	Gesamt
01.01.2020	36.960	0	36.960
Inanspruch- nahme	0	0	0
Auflösung	0	0	0
Zuführung	0	1.410.299	1.410.299
31.12.2020	36.960	1.410.299	1.447.259

Die langfristigen Rückstellungen für Personalkosten in Höhe von 938.496 EUR (31. Dezember 2020: 1.410.299 EUR) betreffen die Rückstellung für ein virtuelles Beteiligungsprogramm.

Virtuelles Beteiligungsprogramm

Beschreibung des Programms:

Die ERWE Immobilien AG hat im Geschäftsjahr 2020 ein virtuelles Beteiligungsprogramm aufgelegt, das den Zweck verfolgt, die Begünstigten an das Unternehmen zu binden und diese am gesteigerten Unternehmenswert partizipieren zu lassen. Den Berechtigten wird dabei eine schuldrechtliche, virtuelle Beteiligung an der Wertentwicklung der Aktien der Gesellschaft eingeräumt. Auf Grundlage einer Beschlussfassung des Aufsichtsrats sehen die Regelungen des Programms dabei ein Gesamtvolumen von maximal 3.000.000 Wertsteigerungsrechten (virtuelle Aktien) vor. Die Einräumung erfolgt hierbei stets durch den Abschluss individueller Einräumungsvereinbarungen zwischen der Gesellschaft und dem Begünstigten, wobei grundsätzlich der Barausgleich vorgesehen ist.

Erdienungszeitraum und Ausübungsbedingungen:

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.

Bewertung:

Für die Bewertung der den Mitgliedern des Vorstandes zugewiesenen virtuellen Aktien wurde das Binominalmodell (Optionspreismodell) gewählt. Basierend auf den vereinbarten Vertragsbedingungen ergibt sich zum 31. Dezember 2021 der in der nachfolgenden Tabelle dargestellte Optionswert.

	Gesamt	davon Vorstände			
		Axel Harloff	Heinz-Rüdiger Weitzel	Christian Hillermann	Kein Vorstand
Bewertung zum 31.12.2021					
Anzahl vertraglich erdienter virtueller Aktien	700.000	200.000	200.000	150.000	150.000
Anteilig erfasste Anzahl der virtuellen Aktien im Aufwand	2.053.163	632.870	632.870	434.441	352.982
Zeitwert je virtuelle Aktie	0,46	0,52	0,52	0,38	0,32
Rückstellung zum 31.12.2020	1.410.299	544.167	544.167	249.607	72.359
Erträge aus der Auflösung von Rückstellung (-) / Aufwand (+)	-471.803	-214.456	-214.456	-84.035	41.143
Rückstellung zum Stichtag	938.496	329.711	329.711	165.572	113.502
Davon innerer Wert für die zum Stichtag vertraglich erdienten virtuellen Aktien	-	-	-	-	-

Die Rückstellung ist aufgrund des deutlich rückläufigen Kurses der ERWE Aktie gesunken.



Die nachfolgende Tabelle enthält die Angaben zur Struktur und zu den Inputfaktoren für die Wertermittlung:

	Gesamt	davon Vorstände			
Sonstige Angaben		Axel Harloff	Heinz-Rüdiger Weitzel	Christian Hillermann	Kein Vorstand
Maximale Anzahl der zu gewährenden virtuellen Aktien	3.000.000	800.000	800.000	600.000	600.000
Ausgleich/Begleichung	in Bar	in Bar	in Bar	in Bar	in Bar
Struktur					
Ausstehende virtuelle Aktien zum 1. Januar 2021	0	0	0	0	0
Gewichteter Basispreis in EUR	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Gewährte virtuelle Aktien	2.800.000	800.000	800.000	600.000	600.000
Gewichteter Basispreis in EUR	3,59	3,30	3,30	3,84	4,12
Vollständig erdiente virtuelle Aktien	0	0	0	0	0
Gewichteter Basispreis in EUR	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Verwirkte virtuelle Aktien	0	0	0	0	0
Gewichteter Basispreis in EUR	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Ausgeübte virtuelle Aktien	0	0	0	0	0
Gewichteter Basispreis in EUR	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Gewichteter durchschnittlicher Aktienpreis bei Ausübung in EUR	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Datum der Ausübung	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Ausgelaufene virtuelle Aktien	0	0	0	0	0
Gewichteter Basispreis in EUR	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Ausstehende virtuelle Aktien zum 31. Dezember 2021	2.800.000	800.000	800.000	600.000	600.000
Gewichteter Basispreis in EUR	3,59	3,30	3,30	3,84	4,12
Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit in Jahren	2,22	2,00	2,00	2,25	2,75
Ausübbarer virtuelle Aktien	0	0	0	0	0
Gewichteter Basispreis in EUR	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Wertbestimmung					
Gewichteter durchschnittlicher Fair Value der Option	0,45	0,52	0,52	0,38	0,32
Verwendetes Optionspreismodell		Binomialmodell			
Gewichteter durchschnittlicher Aktienpreis	3,26	3,26	3,26	3,26	3,26
Gewichteter durchschnittlicher Basispreis	3,59	3,30	3,30	3,84	4,12
Erwartete jährliche Volatilität	30,73% für 2 Jahre Restlaufzeit, 28,55% für 3 Jahre Restlaufzeit				
Erwartete Dividendenrendite	0,00%				
Risikoloser jährlicher Zinssatz	-0,73% für 2 Jahre Restlaufzeit, -0,64% für 3 Jahre Restlaufzeit				
Übrige Annahmen	n/a				



Für die Schätzung der erwarteten Volatilität wurde auf die historische Volatilität der logarithmierten täglichen Aktienrenditen über einen Zeitraum von vier Jahren – abhängig von der jeweiligen Restlaufzeit der Wertsteigerungsrechte – abgestellt.

(17) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind gegenüber dem Vorjahr von 1.880.500 EUR um 1.653.489 EUR auf 227.011 EUR gesunken. Neben stichtagsbedingten Effekten werden zudem die Verbindlichkeiten gegenüber der peko GmbH und ihren Tochtergesellschaften (31. Dezember 2020: 1.132.150 EUR) zum Abschlussstichtag unter den Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen ausgewiesen.

(18) Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen betreffen ausstehende Rechnungen der nach der Equity-Methode einbezogenen peko GmbH und ihren Tochtergesellschaften in Höhe von 1.221.142 EUR. Zum 31. Dezember 2020 waren Verbindlichkeiten gegenüber der peko GmbH und ihren Tochtergesellschaften in Höhe von 1.132.150 EUR noch unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen.

(19) Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

Die Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen ausschließlich Rückzahlungsverpflichtungen aus dem Projektentwicklungs- und Managementvertrag mit der Covivio Office VI GmbH & Co. KG in Höhe von 139.200 EUR (31. Dezember 2020: 0 EUR).

(20) Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	31.12.2021	31.12.2020
Verbindlichkeiten für ausstehende Rechnungen	744.647	707.095
Verbindlichkeiten für Personal	665.728	461.248
Zinsabgrenzung	647.333	864.482
Verbindlichkeiten für Abschlusserstellungs- und Prüfungskosten, Steuererklärungen u. -beratung, Veröffentlichungskosten	256.400	197.010
Verbindlichkeiten für Vergütung des Aufsichtsrats	73.979	0
Erhaltene Kautionen	60.352	75.448
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	40.493	290.498
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	225.744	214.497
Gesamt	2.714.676	2.810.279

Die Zinsabgrenzung betrifft im Wesentlichen die Zinsen der Anleihe der ERWE Immobilien AG sowie die Darlehenszinsen der Objektgesellschaften. Verbindlichkeiten für ausstehende Rechnungen bestehen hauptsächlich aufgrund abgegrenzter Betriebskosten. Die Verbindlichkeiten für Personal beinhalten vor allem Verbindlichkeiten für Gehalt, Lohn- und Kirchensteuer und soziale Sicherheit.

F. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

(1) Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung

Der Konzern hat Leasingverträge zur gewerblichen Vermietung seiner als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abgeschlossen. Der Konzern hat in Anbetracht der Vertragsbedingungen, darunter beispielsweise des Umstands, dass die Leasinglaufzeit nicht den wesentlichen Teil der wirtschaftlichen Nutzungsdauer der Gewerbeimmobilie abbildet, festgestellt, dass alle mit dem Eigentum an den vermieteten Immobilien verbundenen maßgeblichen Chancen und Risiken beim Konzern verbleiben. Der Konzern bilanziert diese Verträge daher als Operating-Leasingverträge. Die Erträge aus den Operating-Leasingverträgen werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses nach IFRS 16 erfasst und aufgrund des betrieblichen Charakters unter den Umsatzerlösen ausgewiesen. Da die Nettomieten in der Regel monatlich vorschüssig gezahlt werden, sind die Mieterforderungen sofort fällig.

Erträge aus der Weiterbelastung von Betriebskosten fallen unter IFRS 15. Sie werden zeitraumbezogen entsprechend der zugrundeliegenden Leistungserbringung erfasst, d.h. mit Übertragung der Verfügungsgewalt über die Dienstleistung auf die Mieter. Voraussetzung ist, dass vertragliche Vereinbarungen mit den Mietern vorliegen und dass der Erhalt der festgeleg-

ten Gegenleistung wahrscheinlich ist. Die Betriebskosten und ihre Weiterbelastungen werden nach der Prinzipal-Methode bilanziert. Die Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter werden zusammen mit den Nettomieten monatlich fällig und sind sofort zahlbar. Der Ausweis der betriebskostenrelevanten Aufwendungen und der korrespondierenden Erträge aus Weiterbelastungen an den Mieter erfolgt unsaldiert in der Konzerngesamtergebnisrechnung. ERWE orientiert sich hierbei an der derzeit üblichen Darstellungspraxis, um die Vergleichbarkeit zu erhöhen.

Bei einem Immobilienverkauf wird das Ergebnis realisiert, wenn die mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen (Besitz, Nutzen und Lasten) auf den Käufer übergehen.

Das Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von 4.422.337 EUR (2020: 2.631.907 EUR) setzt sich wie folgt zusammen:

in EUR	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	7.890.836	5.588.992
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-3.468.499	-2.957.085
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	4.422.337	2.631.907

Die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung beinhalten mit 6.274.000 EUR (2020: 4.367.081 EUR) Nettomieterlöse und mit 1.616.836 EUR (2020: 1.221.911 EUR) Erträge aus Betriebskostenweiterbelastungen.

Die immobiliespezifischen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 3.468.499 EUR (2020: 2.957.085 EUR) beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für Betriebskosten und Nebenkosten sowie Instandhaltung.

(2) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	512.947	0
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	157.092	40.878
Auflösung von Wertberichtigungen zu Forderungen	148.836	0
Versicherungsentschädigungen	146.103	8.516
Periodenfremde Erträge	121.199	82.545
Erträge aus Dienstleistungen	78.212	123.569
Sachbezüge	37.222	35.115
Sonstige Erträge aus Weiterbelastungen	10.585	97.581
Projektentwicklungs- / Managementleistungen FAC 1	81	483.490
Weiterbelastungen für Mieterausbauten	0	331.406
Übrige sonstige betriebliche Erträge	34.979	46.389
Gesamt	1.247.256	1.249.490

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen betreffen die aufgrund der Kursentwicklung deutlich geringere Rückstellung für das virtuelle Aktienoptionsprogramm der Gesellschaft. Wir verweisen auf unsere Ausführungen unter E.16. Die Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen Auflösungen von im Vorjahr abgegrenzten ausstehenden Rechnungen. Die Erträge aus Auflösung von Wertberichtigungen zu Forderungen ergaben sich im Wesentlichen aus Zahlungseingängen auf bereits wertberichtigte Forderungen. Die Erträge aus Weiterbelastungen für Mieterausbauten im Vorjahr standen im Zusammenhang mit für die Stadt Lübeck ausgeführten Mieterausbauten, die korrespondierenden Aufwendungen waren im Vorjahr in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten.



(3) Personalaufwand

Der Personalaufwand beinhaltet:

in EUR	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Gehälter	3.838.555	4.519.952
Gesetzliche Sozialaufwendungen	484.298	342.922
Personalaufwand gesamt	4.322.853	4.862.874
davon Aufwand für Altersvorsorge	4.551	3.665

Im Vorjahr beinhalteten die Personalkosten Aufwendungen aus der Zuführung zur Rückstellung für das virtuelle Aktienoptionsprogramm von 1.410.299 EUR.

(4) Sonstige betriebliche Aufwendungen

in EUR	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Rechts- und Beratungskosten	1.146.237	1.252.103
Abschlusserstellungs- u. Prüfungskosten, Kosten der unterjährigen Berichterstattung, Steuererklärung u. -beratung, Veröffentlichungskosten	491.942	396.028
Abschreibung sonstiges Anlagevermögen	346.162	245.316
Fremdleistungen	298.899	127.626
Kosten nicht realisierte Projekte	259.658	356.199
Periodenfremde Aufwendungen	173.263	11.068
Börsennotierung und Hauptversammlung	171.645	178.547
Werbekosten	162.638	157.731
Miet- und Leasingaufwendungen	158.823	99.140
Einzelwertberichtigung von Forderungen	121.522	197.824
Reisekosten	119.035	161.051
KFZ-Kosten	98.176	53.738
Vergütung Aufsichtsrat	90.000	90.000
Versicherungen	81.483	115.224

Wartungskosten Hard- / Software	63.868	21.859
Raumkosten	45.217	43.050
Nebenkosten des Geldverkehrs	21.778	25.495
Nicht abziehbare Vorsteuer	4.692	273.893
Aufwand für Mieterausbauten	0	331.406
Schadenersatz	0	77.500
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	261.087	293.040
Gesamt	4.116.125	4.507.837

Die Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 1.146.237 EUR (2020: 1.252.103 EUR) resultieren hauptsächlich aus laufenden Beratungsleistungen sowie Beratungen für verschiedene Immobilienprojekte. Die Abschreibungen auf das sonstige Anlagevermögen setzen sich aus den Abschreibungen der Nutzungsrechte nach IFRS 16 in Höhe von 205.171 EUR (2020: 143.750 EUR) und den Abschreibungen auf sonstiges Anlagevermögen in Höhe von 140.991 EUR (2020: 101.566 EUR) zusammen. Die Fremdleistungen beinhalten Provisionen für den Abschluss eines Mietvertrages in Höhe von 222.000 EUR. Die Kosten nicht realisierter Projekte beinhalten Kosten für Due Diligence Leistungen für Objekte, die nach Abschluss der Prüfung nicht erworben wurden bzw. deren Erwerb nicht mehr geplant ist. Die Miet- und Leasingaufwendungen in Höhe von 158.823 EUR (2020: 99.140 EUR) beinhalten die Aufwendungen aus kurzfristigen Leasingverträgen und Leasingverträgen mit einem geringen Wert. Dem Aufwand für Mieterausbauten im Vorjahr in Höhe von 331.406 EUR standen Erträge in gleicher Höhe in den sonstigen betrieblichen Erträgen gegenüber, da diese Aufwendungen an den Mieter weiterberechnet werden.

(5) Finanzerträge

Die Finanzerträge in Höhe von 16.295 EUR (2020: 13.393 EUR) stammen aus Zinserträgen im Zusammenhang mit einem an die Covivio Office VI GmbH & Co. KG gewährten Darlehen.

(6) Finanzaufwendungen

in EUR	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Zinsaufwendungen Finanzschulden	6.581.537	6.483.807
Sonstige Finanzaufwendungen	182.579	111.069
Gesamt	6.764.116	6.594.877



Die Finanzaufwendungen beinhalten im Wesentlichen Zinsaufwendungen in Verbindung mit den Darlehen zur Finanzierung der Immobilien. Die sonstigen Finanzaufwendungen resultieren weitestgehend aus der Aufzinsung der Leasingverbindlichkeiten.

(7) Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie ("basic earnings per share") berechnet sich wie folgt:

in EUR	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Konzernergebnis (in EUR)	-10.160.807	102.849
Konzernergebnis abzüglich nicht beherrschender Anteile	-9.201.796	257.339
Verwässerungseffekte	0	0
Konzernergebnis bereinigt um Verwässerungseffekte	-9.201.796	257.339
Anzahl Aktien (in Stück)		
Ausgegebene Aktien zum Bilanzstichtag	18.219.214	16.565.922
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	17.211.825	16.565.922
Verwässerungseffekte	0	0
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien (verwässert)	17.211.825	16.565.922
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	-0,53	0,02
Verwässertes Ergebnis je Aktie	-0,53	0,02

Bei der Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern von Aktien des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl von Aktien, die sich während der Berichtsperiode im Umlauf befinden, geteilt.

G. Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

Die Zahlungsströme werden unterteilt nach der betrieblichen Tätigkeit. Investitions- und Finanzierungstätigkeit ausgewiesen. Für die Darstellung des Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit wurde die indirekte Ermittlungsmethode gewählt, wohingegen die Cashflows aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zahlungsbezogen ermittelt werden. Der Finanzmittelfonds entspricht dem Bestand an Zahlungsmitteln.

Zum 31. Dezember 2021 werden die erhaltenen Zinsen bzw. die gezahlten Zinsen und Finanzierungsnebenkosten im Mittelzufluss / -abfluss aus Investitionstätigkeit bzw. im Mittelzufluss / -abfluss aus Finanzierungstätigkeit ausgewiesen. Zudem wurde die Kapitalflussrechnung erweitert. Ausgangspunkt ist das Konzernergebnis statt dem Konzernergebnis vor Zinsen und Steuern. Die Positionen Finanzerträge, Finanzaufwendungen und Ertragsteuern werden in der Kapitalflussrechnung nun separat dargestellt. Die Vorjahreszahlen wurden ebenfalls entsprechend umgegliedert.

Die Mittelzuflüsse / -abflüsse im veröffentlichten Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 ohne die Umgliederungen waren wie folgt:

in EUR	31.12.2021
Mittelzufluss / -abfluss aus betrieblicher Tätigkeit	- 9.536.771
Mittelzufluss / -abfluss aus Investitionstätigkeit	-56.157.233
Mittelzufluss / -abfluss aus Finanzierungstätigkeit	54.601.371

In den nachfolgenden Erläuterungen beziehen sich die Vorjahreszahlen auf die Werte nach Umgliederung.

Der Mittelabfluss aus der betrieblichen Tätigkeit belief sich in der Berichtsperiode auf -3.801 TEUR (2020: -2.970 TEUR). Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit wird im Wesentlichen durch die auszahlungswirksamen Personalkosten und den sonstigen betrieblichen Aufwendungen geprägt, denen nur ein geringeres Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung gegenübersteht.

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit belief sich auf -6.198 TEUR (2020: -56.157 TEUR). In der Berichtsperiode wurden Auszahlungen für den Erwerb sowie für weitere Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien von -6.035 TEUR (2020: -54.291 TEUR) getätigt. Des Weiteren beinhaltet der Cashflow aus der Investitionstätigkeit im Vorjahr Auszahlungen für den Erwerb einer 50% Beteiligung an einem assoziierten Unternehmen in Höhe von -1.343 TEUR.



Der Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit belief sich in der Berichtsperiode auf 10.610 TEUR (2020: 48.035 TEUR) und entfällt im Wesentlichen auf die Neuaufnahme oder Refinanzierung von Finanzkrediten (2021: 46.148 TEUR; 2020: 55.100 TEUR) sowie aus Einzahlungen aus der im Juli 2021 begebenen Kapitalerhöhung (nach Verrechnung mit Kosten der Kapitalerhöhung) von 5.322 TEUR (2020: 0 TEUR). Dem stehen Auszahlungen für die Rückzahlung von Finanzkrediten von -34.070 TEUR (2020: 0 TEUR) sowie gezahlte Zinsen und Finanzierungsnebenkosten von 6.226 TEUR (2020: -6.566 TEUR) gegenüber.

Der Finanzmittelfonds hat sich im aktuellen Jahr von 7.962 TEUR zu Beginn der Berichtsperiode um 611 TEUR auf 8.573 TEUR zum Ende der aktuellen Berichtsperiode erhöht. Der Finanzmittelfond enthält die kurzfristig verfügbaren und mit keinen langfristigen Verfügungsbeschränkungen belasteten liquiden Mittel.

Die finanziellen Verbindlichkeiten als Folge von Finanzierungsaktivitäten haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

in TEUR	Auftragsbestand 01.01.2021	Zahlungswirksame Veränderung*	Zahlungsunwirksame Veränderungen		Endstand 31.12.2021
			Effektivzins- methode		
Finanzschulden	135.534	11.969	330	0	147.834
Leasingverbind- lichkeit	2.563	-565	100	209	2.307
Summe	138.097	11.404	430	209	150.141

*inklusive Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten

in TEUR	Auftragsbestand 01.01.2020	Zahlungswirksame Veränderung*	Zahlungsunwirksame Veränderungen		Endstand 31.12.2020
			Effektivzins- methode	Übriges	
Finanzschulden	83.415	51.433	686	0	135.534
Leasingverbind- lichkeit	2.952	-498	109	0	2.563
Summe	86.367	50.935	795	0	138.097

*inklusive Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten

H. Angaben zu Finanzinstrumenten und Zeitwerten

(1) Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

a) Klassenbildung

Im ERWE Konzern erfolgt die gemäß IFRS 7 geforderte Klassifizierung von Finanzinstrumenten analog zu den jeweiligen Bilanzposten. Die nachstehenden Tabellen zeigen eine Überleitung der Buchwerte je IFRS 7-Klasse (Bilanzposten) auf die Bewertungskategorien zu den einzelnen Stichtagen.

Abkürzungen der IFRS 7-Klassen:

FVtPL	Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (Financial assets measured at fair value through profit and loss)
Aac	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte (Financial assets measured at amortised cost)
Flac	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (Financial liabilities measured at amortised cost)

in TEUR	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet			Zum Fair Value bewertet	
	Kategorie nach IFRS 7	Buchwert	Fair Value	Buchwert	Summe Bilanzposten 31.12.2021
Aktiva					
Beteiligungen	FVtPL	0	0	8.751	8.751
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Aac	611	611	0	611
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	Aac	2.485	2.485	0	2.485
Passiva					
Finanzkredite langfristig	Flac	113.076	112.893	0	113.076
Finanzkredite kurzfristig	Flac	34.757	34.757	0	34.757
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Flac	227	227	0	227
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	Flac	1.221	1.221	0	1.221
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	Flac	139	139		139
Leasingverbindlichkeiten	Flac	2.307	2.307	0	2.307
Sonstige Verbindlichkeiten	Flac	2.715	2.715	0	2.715



in TEUR	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet			Zum Fair Value bewertet	
	Kategorie nach IFRS 7	Buchwert	Fair Value	Buchwert	Summe Bilanzposten 31.12.2020
Aktiva					
Forderungen aus Lieferungen und Leis- tungen	Aac	561	561	0	561
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	Aac	2.281	2.281	0	2.281
Passiva					
Finanzkredite langfristig	Flac	56.464	57.215	0	56.464
Finanzkredite kurzfristig	Flac	79.070	79.045	0	79.070
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Flac	1.881	1.881	0	1.881
Leasingverbindlichkeiten	Flac	2.563	2.563	0	2.563
Sonstige Verbindlichkeiten	Flac	2.810	2.810	0	2.810

b) Fair-Value-Angaben

Die Ermittlung der Zeitwerte der finanziellen Vermögenswerte und Schulden für Zwecke der Bewertung oder der erläuterten Anhangangaben erfolgte auf Basis der Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie.

Die Beteiligungen beinhalten die Beteiligung an der Covivio Office VI GmbH & Co. KG, für die ERWE nach bestem Wissen den beizulegenden Zeitwert nach IFRS ermittelt hat. Maßgeblich hierfür ist ein von der Gesellschaft zur Verfügung gestelltes Immobiliengutachten.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und übrige kurzfristige Vermögenswerte haben kurze Restlaufzeiten. Ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag entsprechen daher an-

nähernd ihren beizulegenden Zeitwerten. Entsprechendes gilt für die variabel verzinslichen langfristigen und die kurzfristigen Finanzkredite, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten.

Der beizulegende Zeitwert der fest verzinslichen langfristigen Finanzkredite wird durch Diskontierung der zukünftigen Cash-flows ermittelt. Die Abzinsung erfolgt auf Basis eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzinses.

c) Nettoergebnis aus finanziellen Vermögenswerten und Schulden

Die Gewinne und Verluste aus finanziellen Vermögenswerten und Schulden stellen sich wie folgt dar:

Nettoergebnis 01.01. – 31.12.2021				
in TEUR	Kategorie nach IFRS 7	Zinsen	Erträge/ Aufwendungen	Summe
Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte	FVtPL	0	0	0
Zu Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	Aac	16	0	16
Zu Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	Flac	-6.460	-304	-6.764



		Nettoergebnis 01.01. – 31.12.2020		
in TEUR	Kategorie nach IFRS 7	Zinsen	Erträge/ Aufwendungen	Summe
Zu Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	Aac	13	0	13
Zu Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	Flac	-5.908	-686	-6.595

Die Zinserträge und Zinsaufwendungen werden in den Finanzerträgen bzw. Finanzierungsaufwendungen gezeigt. Die Aufwendungen bei den zu Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten betreffen die Anpassungen im Rahmen der Effektivzinsmethode. Diese Aufwendungen werden unter den Finanzierungsaufwendungen ausgewiesen.

(2) Finanzrisikomanagement und Angaben nach IFRS 7

Das Finanzrisikomanagement ist integraler Bestandteil des Risikomanagementsystems und trägt somit zur Erreichung der Unternehmensziele bei. Wesentliche Risiken, die durch das Finanzrisikomanagement des Konzerns überwacht und gesteuert werden, beinhalten das Zinsänderungsrisiko, das Ausfallrisiko, das Liquiditätsrisiko und das Finanzierungsrisiko..

a) Zinsänderungsrisiko

Die Darlehen des Konzerns sind überwiegend zu einem festen Zinssatz verzinst. Ebenso werden unter den variabel verzinslichen Darlehen solche ausgewiesen, für die bereits bei Vertragsabschluss eine Zinsänderung des im Übrigen fixen Zinses nach Ablauf einer bestimmten Periode vereinbart wurde. Diese Zinsänderung bezieht sich jedoch nicht auf einen Referenzzinssatz. Ein Zinsänderungsrisiko ergibt sich somit lediglich für ein langfristiges Darlehen mit einem Buchwert von 2.922 TEUR und drei kurzfristige Darlehen in Höhe von insgesamt 25.510 TEUR. Da aber in naher Zukunft kein Anstieg der Zinssätze zu erwarten ist, schätzt die Gesellschaft das Risiko als relativ gering ein. Aufgrund dessen und aufgrund des relativ geringen Anteils an variabel verzinslichen Darlehen, deren Zinssätze sich auf einen Referenzzins rückbeziehen, wird auf eine Sensitivitätsanalyse verzichtet.

b) Ausfallrisiko

Das Ausfallrisiko ergibt sich aus dem Risiko, dass Vertragspartner ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen können. Das maximale Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte wiedergegeben. Die Steuerung erfolgt auf Konzernebene für den Gesamtkonzern. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen im Wesentlichen gegenüber Mietern. Bereits bei der Auswahl der Mieter wird auf eine einwandfreie Bonität Wert gelegt und zur Absicherung dieses Risikos Kauttionen oder Bürgschaften seitens der Mieter gefordert. Im Konzern bestehen keine signifikanten Konzentrationen hinsichtlich möglicher Kreditrisiken. Objektbezogen können bei den Gewerbeimmobilien jedoch erhöhte Kreditrisiken aufgrund der Mieterstruktur bestehen.

c) Liquiditätsrisiko

Die Verantwortung für das Liquiditätsrisikomanagement liegt beim Vorstand, der ein angemessenes Konzept zur Steuerung der kurz-, mittel- und langfristigen Finanzierungs- und Liquiditätsanforderungen aufgebaut hat. Auf Ebene des Gesamtkonzerns wird die aktuelle Liquiditätslage regelmäßig und zeitnah erfasst. 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.

Aus den nachfolgenden Liquiditätsanalysen sind die vertraglich vereinbarten (undiskontierten) Zahlungsströme der originären finanziellen Verbindlichkeiten einschließlich der Zinszahlungen zum jeweiligen Bilanzstichtag ersichtlich. In die Analysen wurden alle Finanzinstrumente, die sich jeweils zum Bilanzstichtag im Bestand befanden, einbezogen. Planzahlungen für zukünftige neue Verbindlichkeiten wurden nicht berücksichtigt.

in TEUR	2022	2023	2024	2025	>2025
Finanzschulden	40.542	94.090	3.457	559	21.667
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	227	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	1.221	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	139				
Leasingverbindlichkeit	587	549	498	416	524
Sonstige Verbindlichkeiten	2.715	0	0	0	0
Summe gesamt	45.431	94.639	3.955	975	22.191



d) Finanzierungsrisiko

ERWE ist für weitere Akquisitionen auf die Gewährung von Krediten bzw. die Ausgabe von Anleihen angewiesen. Zusätzlich ist bei auslaufenden Krediten eine Verlängerung bzw. Refinanzierung dieser Kredite nötig. In den genannten Fällen besteht das Risiko, dass eine Verlängerung nicht oder nur zu anderen Konditionen möglich ist. Bei einem Verstoß von Gesellschaften des ERWE-Konzerns gegen Verpflichtungen aus bestehenden Finanzierungsverträgen könnten Darlehen vorzeitig fällig gestellt oder gekündigt werden und ERWE könnte möglicherweise nicht in der Lage sein, sich kurzfristig zu refinanzieren. Hier erfolgt eine laufende Überwachung durch den Vorstand.

Der Cashflow der Gesellschaft und mögliche zukünftige Dividendenzahlungen sind vom wirtschaftlichen Erfolg ihrer Tochtergesellschaften und Beteiligungen abhängig oder müssen gegebenenfalls durch Fremdkapital ergänzt oder ersetzt werden. ERWE ist darauf angewiesen, aus ihrer Immobilienbestandshaltung ausreichend Liquidität zu generieren, um die mit den bestehenden Finanzierungen verbundenen Aufwendungen für Zins und Tilgung aufzubringen.

I. SONSTIGE ANGABEN

(1) Kapitalsteuerung

Der Konzern steuert sein Kapital mit dem Ziel, die Erträge der Unternehmensbeteiligten durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren. Dabei wird sichergestellt, dass alle Konzernunternehmen unter der Unternehmensfortführungsprämisse operieren können. Als wichtige Kennzahl für das Kapital wird dabei das bilanzielle Konzerneigenkapital verwendet.

Die Muttergesellschaft ERWE Immobilien AG unterliegt als Aktiengesellschaft den Mindestkapitalanforderungen des deutschen Aktienrechts. Zusätzlich unterliegt der Konzern üblichen und branchenspezifischen Mindestkapitalanforderungen der Finanzwirtschaft, insbesondere bei der Finanzierung spezifischer Immobilienobjekte. Diese Mindestkapitalanforderungen werden laufend überwacht.

Das Risikomanagement überprüft regelmäßig die Kapitalstruktur des Konzerns. Um den kreditwirtschaftlichen Ansprüchen der externen Kapitalanforderungen Rechnung zu tragen, werden buchhalterische Kennziffern ermittelt und prognostiziert. Dazu gehören auch objektspezifische Kapitaldienstquoten und Loan-to-Value-Ziffern.

Die Eigenkapitalquote stellt sich zum Jahresende wie folgt dar:

in EUR	31.12.2021	31.12.2020
Eigenkapital (inkl. Anteile nicht beherrschender Anteilseigner)	53.549.687	58.387.685
Bilanzsumme	220.101.486	215.161.279
Eigenkapitalquote in %	24,33%	27,14%

Der Loan-to-Value (LTV) beläuft sich auf 67,8 Prozent (31. Dezember 2020: 63,1 Prozent). Zur Ermittlung verweisen wir auf die Ausführungen im zusammengefassten Lagebericht.

(2) Mindestleasingzahlungen aus Operating-Leasing-verträgen

ERWE ist Leasinggeber in einer Vielzahl von Operating-Leasingverhältnissen (Mietverträgen). Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen aus langfristigen Operating-Leasingverhältnissen bestehen in der Regel bei der Vermietung von Gewerbeimmobilien, die unter den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ausgewiesen sind. Darüberhinausgehende Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen bestehen nicht. Die Mindestleasingzahlungen beinhalten die Mieterträge ohne umlagefähige Betriebskosten.

Angaben zum Operating Leasing nach IFRS 16.90b	2022	2023-2026	ab 2027
in TEUR	< 1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre
Summe der künftigen Mindestleasingzahlungen aufgrund unkündbarer Operating-Leasingverhältnisse als Leasinggeber	6.174	17.901	19.581

In der Berichtsperiode beliefen sich die Mindestleasingzahlungen (Nettokaltmieten) auf 6.274.000 EUR (31. Dezember 2020: 4.367.081 EUR).



(3) Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Zum 31. Dezember 2021 bestehen die folgenden wesentlichen Miet- und Leasingverpflichtungen für die ERWE als Leasingnehmer:

in EUR	31.12.2021	31.12.2020
Miet- und Leasingverpflichtungen		
- innerhalb eines Jahres	46.400	21.105
- Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren	17.806	2.544
- Fälligkeit größer 5 Jahre	0	0
Gesamt	64.206	23.649

Diese finanziellen Verpflichtungen umfassen für 2021 den Teil der Miet- und Leasingverpflichtungen, die nicht nach IFRS 16 bilanziert wurden und resultieren aus kurzfristigen Mietverträgen für Büroräume, PKW-Stellplätze und Lagerplätze sowie Kleingeräte.

Für den Kauf von Immobilien in Wuppertal und Bremerhaven, bei denen der Nutzen-Lasten-Wechsel zum 31. Dezember 2021 noch nicht stattgefunden hat, bestehen insgesamt Kaufpreisverpflichtungen in Höhe von 19.504.012 EUR.

Aus eingegangenen Verträgen mit bauausführenden Unternehmen bestehen Verpflichtungen in Höhe von 3.358.534 EUR, die innerhalb eines Jahres anfallen und 2.753.624 EUR, die bis Juli 2025 anfallen.

(4) Angaben zu nahestehenden Personen

Nach IAS 24 „Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen“ werden als nahestehende Unternehmen und Personen u. a. Mutter- und Tochterunternehmen sowie Tochtergesellschaften einer gemeinsamen Muttergesellschaft, assoziierte Unternehmen, juristische Personen unter Einfluss des Managements und das Management des Unternehmens definiert. Geschäftsvorfälle zwischen der ERWE Immobilien AG und ihren konsolidierten Tochterunternehmen werden durch Konsolidierung eliminiert und somit im Anhang nicht erläutert.

Zwischen dem Konzern und nahestehenden Unternehmen bzw. Personen fanden folgende wesentliche Geschäftsvorfälle statt

in EUR	31.12.2021	01.01.- 31.12.2021
	Forderungen (+)/ Verbindlichkeiten (-)	Ertrag/Zins- ertrag(+)/ Aufwand/ Zinsen (-)
ERWE als Darlehensnehmer:		
VGHL Management GmbH - Darlehen an ERWE 333	-340.000	-30.295
VGHL Management GmbH - Darlehen an ERWE 555	-160.000	-14.419
HCK Wohnimmobilien GmbH - Darlehen an ERWE AG	-5.006.250	-6.250
Ehlerding Stiftung	0	-127.500
ERWE als Darlehensgeber:		
Covivio Office VI GmbH & Co. KG	883.806	16.294
ERWE als Leistungsempfänger:		
VGHL Management GmbH	0	-15.224
ERWE Real Estate GmbH	0	-48.308
RW Property Investment GmbH	-5.875	-4.429
Nicole Harloff (Geschäftsführerin der ERWE Asset GmbH)	0	-108.933
Philipp Weitzel (Geschäftsführer der ERWE Asset GmbH)	-56	-185.937
Julia Weitzel (Personalreferentin)	0	-31.314
peko construction GmbH	-911.742	-24.136
peko planungs GmbH	-273.700	-2.756
peko GmbH	-35.700	-3.878
H³ Gastro Event GmbH	0	-11.528
Hillermann Consulting e.K.	-3.095	-39.790
ERWE als Leistungserbringer		
ERWE Real Estate GmbH	0	1.200
Covivio Office VI GmbH & Co. KG	-139.200	-163.278
H3 Hedderheimer Höfe GmbH	0	75.047



Die VGHL Management GmbH vergab Darlehen an die ERWE Immobilien Retail Projekt 333 GmbH in Höhe von 340.000 EUR sowie an die ERWE Immobilien Retail Projekt 555 GmbH in Höhe von 160.000 EUR. Beide Darlehen werden mit 9,5 % p.a. verzinst. Im Geschäftsjahr 2020 belief sich der Zinsaufwand der ERWE Immobilien Retail Projekt 333 GmbH auf 30.295 EUR und der ERWE Immobilien Retail Projekt 555 GmbH auf 14.419 EUR. Die sonstigen Aufwendungen beinhalten Beratungsleistungen in Höhe von 15.224 EUR.

Darüber hinaus vergab die HCK Wohnimmobilien GmbH an die ERWE Immobilien AG im Dezember 2021 ein Darlehen in Höhe von 5.000.000 EUR. Das Darlehen ist mit 5,0 % fest verzinst und hat eine Laufzeit bis Ende 2022. Im Geschäftsjahr 2021 belief sich der Zinsaufwand auf 6.250 EUR.

Im Juni 2021 wurde das Darlehen der Ehlerding Stiftung über 3.000.000 EUR, das mit 8,5% p.a. verzinst war, zurückgezahlt. Bis zum Rückzahlungszeitpunkt fielen Zinsen in Höhe von 127.500 EUR an.

Bei Gründung der ERWE Asset GmbH beteiligte sich Nicole Harloff mit 25,1 % an dieser Gesellschaft. Im Rahmen ihrer Tätigkeit als Geschäftsführerin der ERWE Asset GmbH (früher: ERWE Immobilienmanagement GmbH) erhielt sie im Zeitraum vom 1. Januar bis 31. August 2021 Bezüge in Höhe von 108.933 EUR.

Philipp Weitzel und Julia Weitzel sind nahe Familienangehörige i.S.d. IAS 24 von Vorstandsmitglied Rüdiger Weitzel. Im Rahmen seiner Tätigkeit als Geschäftsführer der ERWE Asset GmbH erhielt Philipp Weitzel im Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 Bezüge (inklusive Reisekostenerstattungen) in Höhe von 185.937 EUR. Julia Weitzel war im Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 als Personalreferentin für den Konzern tätig und erhielt in diesem Zeitraum Bezüge in Höhe von 31.314 EUR.

Die peko GmbH und ihre vier Tochtergesellschaften, an denen sie jeweils zu 100% beteiligt ist, sind hauptsächlich im Bereich der Planung und Beratung auf dem Gebiet des Bauwesens tätig sowie in der Errichtung von Gebäuden aller Art als Generalübernehmer. Die peko GmbH und ihre Tochtergesellschaften erbrachten im Geschäftsjahr 2021 Leistungen in Höhe von 3.739.032 EUR an die ERWE, von denen 3.708.262 EUR als Herstellungskosten der Immobilien aktiviert wurden.

Die H³ Gastro Event GmbH mietet in Speyer 223 qm Büroflächen und Geschäftsausstattung. Für die Büroflächen wurde keine Miete vereinbart, jedoch fielen Nebenkosten in Höhe von 7.528 EUR an. Für die Geschäftsausstattung erzielte ERWE Mieterlöse in Höhe von 6.000 EUR. Ferner hat die H³ Gastro Event GmbH einen FF&E-Zuschuss in Höhe von 50.000 EUR erhalten, der über die Laufzeit abgegrenzt wird. Der anteilige Zuschuss, der im Geschäftsjahr in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst wurde, beläuft sich auf 10.000 EUR.

Im Jahr 2020 wurde mit der Hillermann Consulting e.K. ein kurzfristig kündbarer Untermietvertrag über Büroräumlichkeiten geschlossen. Die Räumlichkeiten werden von Mitarbeitern des

ERWE Konzerns genutzt. Im Berichtsjahr beliefen sich die Mietzahlungen auf 30.780 EUR, weitere Aufwendungen in Höhe von 9.010 EUR für sonstige Kosten wurden erstattet.

Die ERWE Properties GmbH vergab in mehreren Auszahlungen Darlehen von insgesamt 858.500 EUR an die Covivio Office VI GmbH & Co. KG. Hinzu kommen kapitalisierte Zinsen in Höhe von 25.306 EUR. Die Darlehen sind über einen unbestimmten Zeitraum gewährt, unbesichert und werden mit 2,5% verzinst. Die Zinsen für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2021 betragen 16.294 EUR. Die übrigen Verbindlichkeiten sowie die Aufwendungen gegenüber der Covivio Office VI GmbH & Co. KG beinhalten im Wesentlichen die Rückzahlungsverpflichtungen aus einem im Vorjahr abgerechneten Projektentwicklungs- und Managementvertrag.

Die ERWE Asset GmbH erwirtschaftete mit der H³ Heddernheimer Höfe GmbH bis zum 30. Juni 2021 Erträge aus der Geschäftsbesorgung für diese Gesellschaft in Höhe von 58.200 EUR. Ab dem 1. Juli 2021 übernahm die ERWE Service GmbH das Property Management Buchhaltung für die H³ Heddernheimer Höfe GmbH und erzielte hieraus im Geschäftsjahr Erträge in Höhe von 18.000 EUR.

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

Hinsichtlich der Vergütung des Vorstandes und des Aufsichtsrats wird auf den nachfolgenden Abschnitt verwiesen.

(5) Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstände der ERWE Immobilien AG waren in der Berichtsperiode und sind derzeit:

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

Der Vorstand hat für seine Tätigkeit einen Anspruch auf ein Festgehalt sowie auf variable Vergütungsbestandteile. Die kurzfristig variable Vergütung hat die Form eines jährlichen Bonus (sog. Short Term Incentives, STI), dessen Zahlung von der Erfüllung der vom Aufsichtsrat festgelegten Zielvorgaben abhängt, die der Aufsichtsrat für jedes Geschäftsjahr und für jedes Vorstandsmitglied festlegt und überprüft. Die langfristige variable Vergütung ist als Beteiligungsprogramm in Form virtueller Aktien (sog. Long Term Incentives, LTI) ausgestaltet, d.h. als imaginäre Anteile an der Gesellschaft, deren Wert sich nach dem Kurs der ERWE-Aktie im XETRA-Handelssystem der Frankfurter Wertpapierbörse bemisst. Wir verweisen auf die Ausführungen unter E.16. Zudem werden den Vorständen Reisekosten und Spesen erstattet.



Die Vergütung der Vorstandsmitglieder setzte sich wie folgt zusammen:

in TEUR	Axel Harloff		Rüdiger Weitzel		Christian Hillermann		Gesamt	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Erfolgsunabhängige Basisvergütung	240	240	240	240	200	150	680	630
Erfolgsunabhängige Sachbezüge	38	32	24	17	37	24	99	73
Erfolgsunabhängige sonstige Vorteile (Kostenerstattungen etc.)	17	13	0	0	15	7	32	21
Erfolgsabhängige Vergütung (Short Term Incentive)	0	100	0	100	0	0	0	200
Gesamt	295	385	264	357	252	181	811	924

Die in 2020 gezahlten Short Term Incentives von TEUR 100 betrafen die Auszahlung der Ansprüche für das Geschäftsjahr 2019. Über die Short Term Incentives für die Geschäftsjahre 2020 und 2021 hat der Aufsichtsrat noch nicht entschieden. Diese sind in der obigen Tabelle nicht enthalten. Die Gesellschaft hat hierfür Rückstellungen von 360 TEUR gebildet.

Für die Long Term Incentives wurden Rückstellungen von 824 TEUR (2020: 1.338 TEUR) gebildet. Wir verweisen auf die Ausführungen unter E.16. Diese sind in der obigen Tabelle ebenfalls nicht enthalten, da hierauf noch kein Anspruch auf Auszahlung besteht.

Herr Axel Harloff ist weiterhin Aufsichtsratsvorsitzender der Accentro Real Estate AG sowie der Consus Real Estate AG. Herr Rüdiger Weitzel ist Mitglied des Aufsichtsrates der SATURIA Fondmanagement GmbH. Herr Christian Hillermann ist stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der ALBIS Leasing AG und der Affinis AG.

Die Aufsichtsratsmitglieder der ERWE Immobilien AG, deren Berufe und erhaltene Vergütungen für das abgelaufene Geschäftsjahr sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

Name	Funktion	Beruf	Gesamtvergütung 2021	Gesamtvergütung 2020
Dr. Olaf Hein	Vorsitzender des Aufsichtsrats (bis 25. Mai 2021)	Vorstand der Elbstein AG	16.022	40.000
Volker Lemke	Vorsitzender des Aufsichtsrats (seit 25. Mai 2021)	Vorstand der Elbstein AG	23.978	0
Dr. Holger Henkel	Stellvertretender Vorsitzender	Rechtsanwalt	30.000	30.000
Carsten Wolff	Mitglied des Aufsichtsrates	Leiter Rechnungswesen und Finanzen	20.000	20.000
Gesamt			90.000	90.000



Herr Dr. Hein ist mit Wirkung zum 25. Mai 2021 als Aufsichtsrat ausgeschieden. Herr Volker Lemke wurde auf der ordentlichen Hauptversammlung am 25. Mai 2021 zum Mitglied des Aufsichtsrats gewählt.

Herr Carsten Wolff ist stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der Accentro AG sowie Mitglied des Aufsichtsrates der Eurohaus Frankfurt AG und Mitglied des Board of Directors der ADO Group Ltd. Herr Volker Lemke ist Aufsichtsratsvorsitzender der Baufinanzwerk AG.

(6) Mitarbeiter

Die Anzahl der beschäftigten Mitarbeiter betrug durchschnittlich:

Anzahl	2021	2020
Vorstandsmitglieder	3	3
Festangestellte Mitarbeiter	44	35
Gesamt	47	38

Am 31. Dezember 2021 beschäftigt der ERWE Konzern 44 Arbeitnehmer und 3 Vorstände.

(7) Honorar des Konzernabschlussprüfers

Das Honorar des Konzernabschlussprüfers beläuft sich für das Geschäftsjahr 2021 auf insgesamt 176 TEUR, davon für Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von 167 TEUR (davon 34 TEUR für Vorjahre) und für sonstige Leistungen in Höhe von 9 TEUR.

(8) Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

Zum 22. Februar 2022 teilte uns C&A, der Mieter der Einzelhandelsfläche der City Colonaden Krefeld, mit, dass er das Sonderkündigungsrecht seines Mietvertrages ausübt. Damit endet dieser Mietvertrag am 28. Februar 2023. Gleichzeitig wünscht C&A den Abschluss eines neuen Mietvertrags mit einer reduzierten Mietfläche. Hierfür laufen derzeit die Verhandlungen.

Parallel dazu finden auch Gespräche mit weiteren Interessenten statt, die sich für das freiwerdende Flächenpotenzial interessieren.

Zum 1. März 2022 erwarb ERWE das C&A-Haus in Wuppertal-Elberfeld. Die Immobilie mit einer Mietfläche von knapp 10.000 Quadratmetern ist langfristig und vollständig an C&A vermietet. Das Investment bietet eine stabile laufende Rendite und verfügt über ein attraktives Wertsteigerungspotenzial.

Am 4. März 2022 legte Christian Hillermann, bislang Vorstand der ERWE mit dem Bereich Unternehmensfinanzierung, sein Amt mit sofortiger Wirkung und in bestem Einvernehmen

nieder. Die Vorstandsmitglieder Axel Harloff und Rüdiger Weitzel übernehmen die bisherigen Aufgaben von Hillermann zu gleichen Teilen.

Die bei einer Tochtergesellschaft der ERWE AG bestehende und am 31. März 2022 fällige Kreditfinanzierung über EUR 15,3 Mio. wurde am 30. März bis zum 28. Februar 2023 zu einem unveränderten Zinssatz prolongiert. Dabei wurde eine sofortige Tilgung um TEUR 250 sowie eine weitere Tilgung um 1 Mio. EUR zum 30. Juni 2022 vereinbart. Die kurzfristige Prolongierung soll nach Abschluss der Mietvertragsverhandlungen für das Objekt durch eine langfristige Refinanzierung abgelöst werden.

Am 30. März 2022 gab die Deutsche Börse einem Antrag von ERWE statt, die Zulassung der ERWE-Aktie zum Prime Standard zu widerrufen. Der Widerruf wird mit dem Ablauf des 30.06.2022 wirksam, so dass die Aktie ab dem 01.07.2022 wieder im General Standard Segment notiert sein wird.

Zum 31. März 2022 erwarb die ERWE das C&A-Haus in Bremerhaven. Die Immobilie mit einer Mietfläche von knapp 5.600 Quadratmetern ist vollständig an C&A vermietet. Für die Bremerhavener Innenstadt steht eine umfangreiche städtebauliche Quartiersentwicklung an, wodurch sich ein Wertsteigerungspotenzial für die erworbene Immobilie ergibt.

Darüber hinaus sind Ereignisse von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ERWE AG nach dem 31. Dezember 2021 nicht eingetreten.

(9) Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Die nach § 161 AktG vorgeschriebene Entsprechenserklärung der ERWE Immobilien AG wurde letztmalig im November 2021 vom Vorstand abgegeben. Sie wurde den Aktionären auf der Website der Gesellschaft im Bereich „Investor Relations“ zugänglich gemacht.

Frankfurt am Main, 7 April 2022

ERWE Immobilien AG

Axel Harloff / Vorstand

Rüdiger Weitzel / Vorstand



Der nachfolgend wiedergegebene Bestätigungsvermerk umfasst auch einen „Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB“ („ESEF-Vermerk“). Der dem ESEF-Vermerk zugrunde liegende Prüfungsgegenstand (zu prüfende ESEF-Unterlagen) ist nicht beigefügt. Die geprüften ESEF-Unterlagen können im Bundesanzeiger eingesehen bzw. aus diesem abgerufen werden.

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die
ERWE Immobilien AG,
Frankfurt am Main

Vermerk über die Prüfung
des Konzernabschlusses
und des zusammengefassten
Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungs-

rechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den mit dem Lagebericht zusammengefassten Konzernlagebericht (im Folgenden „zusammengefasster Lagebericht“) der ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft. Die auf der Internetseite des Konzerns veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung nach den §§ 315d und 289f HGB, auf die im zusammengefassten Lagebericht verwiesen wird, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und



- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil erstreckt sich nicht auf die oben genannten nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüfungsverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) 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 Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben.

Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsdienstleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet

sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir die aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

Bewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

a) Das Risiko für den Abschluss

Die ERWE Immobilien AG weist in der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien von TEUR 195.495 (Vj. TEUR 192.713) aus, die nach IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Im Geschäftsjahr 2021 wird in der Konzerngesamtergebnisrechnung ein negatives Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von TEUR 2.012 (Vj. positives Ergebnis von TEUR 6.788) ausgewiesen.

Die Angaben der Gesellschaft zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind in den Abschnitten C. zu den wesentlichen Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen und E. (2) des Konzernanhangs sowie in II.2.4. des zusammengefassten Lageberichts enthalten.

Die Ermittlung der jeweiligen beizulegenden Zeitwerte nach IFRS 13 erfolgte durch die gesetzlichen Vertreter auf der Grundlage von nach Discounted-Cash-Flow-Verfahren für Bestandsobjekte bzw. nach dem Residualwertverfahren

für Projektentwicklungen durch einen externen Sachverständigen erstellte Gutachten. Es handelt sich um Level-3-Bewertungen, denen wesentliche nicht am Markt beobachtbare Inputfaktoren zugrunde liegen. Die Prognose der künftigen Zahlungsmittelüberschüsse aus den Mieteinnahmen und Bewirtschaftungs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sowie zusätzlich Baukosten und Fertigstellungstermine bei nach dem Residualwertverfahren bewertete Objekte unter Anwendung marktgerechter objektspezifischer Diskontierungs- und Kapitalisierungssätze beinhalten erhebliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen, die sich wesentlich auf den Konzernabschluss auswirken.

Darüber hinaus fordern IAS 40 und IFRS 13 eine Vielzahl von Anhangangaben, deren Vollständigkeit und Angemessenheit sicherzustellen ist.

b) Prüferisches Vorgehen und Schlussfolgerungen

Unsere Prüfungshandlungen umfassen insbesondere die Beurteilung der Bewertungsverfahren im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 und die Angemessenheit und Vollständigkeit der in die Bewertung eingehenden Daten. Dabei haben wir die in die Bewertung eingeflossenen prognostizierten Werte und Parameter (insbesondere Mieteinnahmen, Bewirtschaftungs-, Instandhaltungs- und Verwaltungs- und Baukosten sowie verwendete Diskontierungs- und Kapitalisierungssätze) nachvollzogen und uns von der Angemessenheit der Ermessensentscheidungen und Schätzungen überzeugt. Zur Beurteilung der verwendeten bewertungsrelevanten Parameter haben wir unter anderem auch externe Marktdaten herangezogen.

Ferner haben wir für eine Immobilie und eine Projektentwicklung jeweils ein weiteres Wertgutachten (Kontrollrechnung) durch einen von uns beauftragten externen Sachverständigen eingeholt. Mit der Kenntnis, dass bereits relativ kleine Veränderungen der bewertungsrelevanten Parameter wesentliche Auswirkungen auf die Höhe der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben können, haben wir auch die von dem



externen Gutachter vorgenommenen Sensitivitätsanalysen und die Auswirkungen möglicher Schwankungen dieser Parameter rechnerisch nachvollzogen.

Die ERWE Immobilien AG hat unseres Erachtens ein sachgerechtes Bewertungsverfahren implementiert, dass geeignet ist, beizulegende Zeitwerte im Einklang mit IAS 40 und IFRS 13 zu ermitteln. Die der Bilanzierung zugrundeliegenden Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sind aus unserer Sicht hinreichend begründet und führen zu einer sachgerechten Abbildung im Konzernabschluss. Die im Konzernanhang nach IAS 40 und IFRS 13 gemachten Angaben sind vollständig und sachgerecht.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die zum Datum dieses Bestätigungsvermerks erlangten sonstigen Informationen umfassen:

- die auf der Internetseite des Konzerns veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 315d und 289f HGB, auf die im zusammengefassten Lagebericht verwiesen wird,
- den Bericht des Aufsichtsrats,
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, aber nicht den Konzernabschluss, nicht die inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk und
- die Versicherung nach § 297 Abs. 2 Satz 4 HGB zum Konzernabschluss und die Versicherung nach § 289 Abs. 1 Satz 5 und § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum zusammengefassten Lagebericht.

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Für die Erklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex und Erklärung zur Unternehmensführung, auf die im zusammengefassten Lagebericht verwiesen wird, sind die gesetzlichen Vertreter und der Aufsichtsrat verant-

wortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab. Im Zusammenhang mit unserer Konzernabschlussprüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von zu den vor dem Datum dieses Bestätigungsvermerks erlangten sonstigen Informationen durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich

für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns 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, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.



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

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses 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 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 Unternehmens-tätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmens-tätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss 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 der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei „ESEF-Unterlagen_ERWE_AG_Konzernabschluss_2021.zip“ enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis

zum 31. Dezember 2021 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des Entwurfs des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (10.2021)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.



Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.

- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der am Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 25. Mai 2021 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 28. September 2021 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2018 als Konzernabschlussprüfer der ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Aufsichtsrat nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

Sonstiger Sachverhalt – Verwendung des Bestätigungsvermerks

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Konzernabschluss und dem zusammengefassten Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Konzernabschluss und zusammengefasste Lagebericht – auch die im Bundesanzeiger bekanntzumachenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Dirk Heide."

Hamburg, 7. April 2022

Ebner Stolz GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Florian Riedl
Wirtschaftsprüfer

Dirk Heide
Wirtschaftsprüfer



Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäss den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und dass im zusammengefassten Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tat-

sächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Frankfurt am Main, 7. April 2022
ERWE Immobilien AG

Axel Harloff / **Vorstand**

Rüdiger Weitzel / **Vorstand**





Auf einem Blick

Aufsichtsrat

Volker Lemke
Dr. Holger Henkel

Vorsitzender des Aufsichtsrates
Stellvertretender Vorsitzender
des Aufsichtsrates
Mitglied des Aufsichtsrates

Carsten Wolff

Mitglied des Vorstands
Mitglied des Vorstands

Vorstand

Axel Harloff
Rüdiger Weitzel

Unternehmensangaben

Sitz der Gesellschaft

Frankfurt am Main
Frankfurt HRB 113320
ERWE Immobilien AG
Herriotstr. 1
60528 Frankfurt am Main
T +49 (0) 69 96 37 68 69-0
E-Mail: info@erwe-ag.com
www.erwe-ag.com

Investor Relations

Hans-Christian Haas
Head of Investor Relations
T +49 (0) 69 9637 6869 25
h.haas@erwe-ag.com

Public Relations

german communications
Jörg Bretschneider
Milchstr. 6b
20148 Hamburg
T +49 (0) 40 46 88 330
E-Mail: presse@german-communication.com

Gezeichnetes Kapital
Einteilung
Stimmrecht
Angaben zur Aktie

18.219.214 EUR
18.219.214 Stückaktien
1 Stimme je Aktie
WKN A1X3WX / ERWE
ISIN DE000A1X3WX6
Börsenkürzel ERWE

Designated Sponsor

Oddo BHF Corporates & Markets AG,
Frankfurt am Main
mwb fairtrade Wertpapierhandelsbank AG,
Frankfurt am Main

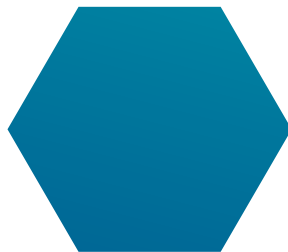
Börsenplätze

Frankfurt am Main, XETRA
Regulierter Markt (Prime Standard)

Geschäftsjahr

Kalenderjahr





ERWE
IMMOBILIEN

ERWE Immobilien AG • Herriotstr. 1 • 60528 Frankfurt
ISIN: DE000A1X3WX6 // Ticker: ERWE

www.erwe-ag.com