

30.06.2022  
HALBJAHRESBERICHT



# Das 1. Halbjahr 2022 im Überblick

## Kennzahlen des Konzerns

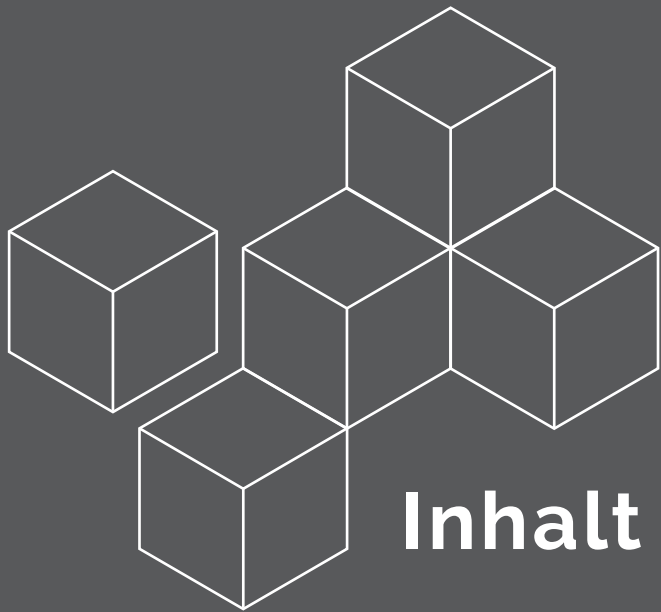
Geschäftsjahr	30. 06. 2022	30. 06. 2021			
<b>Gewinn- und Verlustrechnung (TEUR)</b>					
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	4.455	3.655	Bilanzsumme	242.299	220.101
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	2.761	2.126	Eigenkapital	59.445	53.550
EBIT	113	731	Anzahl Aktien (Stck.)	24.562.922	18.219.214
Bereinigtes EBIT	-138	731			
Konzernergebnis	-3.179	-2.826	<b>Immobilien</b>	<b>30. 06. 2022</b>	<b>31. 12. 2021</b>
			Bestandsobjekte	7	5
<b>Bilanz (TEUR)</b>	<b>30. 06. 2022</b>	<b>31. 12. 2021</b>	Projektentwicklungen	3	3
Investment Properties	221.735	195.495	Beteiligungen	1	1
Anteile an assoziierten Unternehmen	1.073	1.411	Vermietbare Fläche in qm*	90.066	72.746
Beteiligungen	8.751	8.751	Vermietungsstand in %*	89,3	89,3
Net Reinstatement Value (EPRA)	84.994	77.149			
NRV je Aktie (EUR)	3,46	4,23			
LTV (in %)	69,6	67,8			

Note: \* nur Bestandsobjekte





© Michael Dieck



# Inhalt

- 06 Brief des Vorstandes
- 08 Konzern-Zwischenlagebericht
- 14 Konzernbilanz
- 16 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 17 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 18 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 20 Konzern-Anhangangaben
- 34 Versicherung der gesetzlichen Vertreter







# Brief des Vorstands

---

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

wer gehofft hatte, dass nach zwei Jahren Corona-Pandemie in diesem Jahr die wirtschaftliche Erholung eintreten werde, wurde angesichts der Entwicklung in den zurückliegenden sechs Monaten enttäuscht. Zwar klang die Pandemie langsam ab und erforderte keine Lockdowns und damit anscheinend keine Belastungen der Wirtschaft mehr.

Allerdings begannen sich in diesem Jahr die Folgen der Lockdowns der letzten zwei Jahre und auch die Folgen einer sehr langen Nullzinspolitik der Notenbanken zu zeigen. Es entstand eine Gemengelage aus in Folge deutlich anziehender Inflation, stark steigenden Zinsen, Liefer- und Personalengpässen sowie explodierenden Energiepreisen. Dies alles wurde noch durch den Krieg in der Ukraine und die damit verbundenen neuen Unsicherheiten verschärft. Experten mutmaßen, dass die westlichen Volkswirtschaften in eine gefährliche Stagflation, ja vielleicht sogar in einer Rezession abdriften könnten, was auch Auswirkungen auf die Immobilienmärkte haben würde.

In diesem besonderen Umfeld haben wir den Aktionärskreis der ERWE Immobilien AG stabilisieren können, in dem sich die kapitalkräftige Elbstein AG noch deutlich stärker engagiert als bisher. Denn nach Abschluss der Kapitalerhöhung im Juni des Jahres und dem Pflichtangebot hält die Elbstein nunmehr einen Anteil von 37,3 Prozent an der Gesellschaft. Wir haben das gewachsene Engagement von Elbstein begrüßt, gestärkt die wachsen-

den Herausforderungen zu meistern und auch viele Gelegenheiten wahrnehmen zu können, die zum weiteren, ertragsstarken Bestandsaufbau unserer Gesellschaft beitragen. Bereits die im ersten Halbjahr durchgeführten Akquisitionen von Bestandsobjekten in Wuppertal und Bremerhaven erzielten einen nach Kosten und Zinsen positiven Cash Flow.

Die veränderte Zinslandschaft und die erschwerten Rahmenbedingungen werden sich mit leichter Verzögerung auch an den Immobilienmärkten zeigen. Betroffen werden dürften alle wesentlichen Immobilienkategorien, selbst die Wohnimmobilien, die nach einem 17jährigen, kontinuierlichen und kräftigen Preisanstieg erstmals wieder eine Phase der Konsolidierung erleben könnten. Wir erwarten, dass sich der durch die Pandemie ausgelöste Abwärtstrend bei Einzelhandelsimmobilien abschwächen und wieder wenden wird, sobald die gesamtwirtschaftliche Lage sich fangen und wieder bessern wird. Auch die Nachfrage nach Büroimmobilien sollte sich verstärken, da sich immer mehr zeigt, dass Home-Offices nicht immer die effizienteste Lösung für die gebotene



Zusammenarbeit in den Unternehmen darstellen. Insgesamt müssen sich aber alle Teilmärkte auf ein geändertes Nutzerverhalten einstellen und insbesondere den Bedarf nach Effizienz, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit erfüllen.

Die zu erwartende Renaissance der Einzelhandelsimmobilien in den deutschen Innenstädten wird sehr von der Entwicklung der Lagequalitäten abhängen. Wir sehen schon länger umfangreiche Bemühungen in den verschiedensten Kommunen, die das Ziel verfolgen, ihre Innenstädte wiederzubeleben und sie mit neuen Konzepten wieder zu einem Anziehungspunkt für die Menschen zu machen. Dabei werden vor allem Mischkonzepte zum Tragen kommen, die die

bisher monothematischen Strukturen aufbrechen und wieder mehr Wohnen, Arbeiten, Gesundheit, Pflege, Kultur und Sport in den Städten zulassen.

Wir blicken damit zuversichtlich auf die weitere Entwicklung unserer Gesellschaft und unser Geschäftsmodell. Nicht zuletzt die steigende Nachfrage nach Flächen in unseren Bestandsobjekten und das Vertrauen von Kommunen, Banken und Verkäufern in unsere Umsetzungskompetenz zeigt uns, dass unsere Kernkompetenzen Vertrauen im Markt gefunden haben.

Herzliche Grüße

Axel Harloff / **Vorstand**

Frankfurt am Main, im August 2022

Rüdiger Weitzel / **Vorstand**



# Konzern-Zwischenlagebericht der ERWE Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2022

## 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 deutschen Großstädten und in ausschließlich „A“-Lagen kleinerer Städte und Kommunen.

Investiert wird 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 ausgewählten Immobilien bzw. Standorte sollen bevorzugt Büroflächen, Hotelnutzungen, medizinische Einrichtungen, Gastronomie, Freizeitsport sowie innerstädtischen Einzelhandel und auch Wohnraum ermöglichen. Die Investitionen dienen in erster Linie dem renditestarken und werthaltigen Bestandsaufbau mit dem Ziel kontinuierlich steigender Mieteinnahmen.

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.

Seit Anfang Juli 2022 werden die Aktien (WKN A1X3WX, ISIN DE000A1X3WX6) im Regulierten Markt (General Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt (vorher: Prime Standard). Geplant ist jedoch ein Delisting und der Wechsel in das Segment Scale des Basic Board (Freiverkehr) der Frankfurter Börse. Die bisherigen Berichte und Informationen über die Geschäftsentwicklung und besondere Ereignisse werden beibehalten.

### 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.

### 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

Nach zwei Jahren Pandemie konnte die deutsche Wirtschaft auch im Berichtszeitraum nicht Fuß fassen. Eine seit Jahrzehnten nicht gekannte Gemengelage hat den erwarteten Erholungsprozess der Wirtschaft nicht nur gestoppt, sondern in eine Krise geführt, deren Ausgang noch unklar ist. Durch die Pandemie ausgelöste Lieferengpässe bei gleichzeitig wieder steigender Nachfrage hat die Inflation auf eine Höhe getrieben, die zuletzt vor 40 Jahren erreicht wurde. Im Mai des Jahres lag die Inflation bei 7,9 Prozent, ermäßigte sich aber etwas im Juli, also nach dem Ende des Berichtszeitraums, auf 7,5 Prozent. Neben den Lieferengpässen verschärfte der am 24. Februar 2022 begonnene Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine die Lage an den weltweiten Energiemärkten und verdeutlichte, wohin die Abhängigkeit Deutschlands insbesondere von den Gaslieferungen Russlands führt. Die Gaspreise liegen derzeit vier bis fünfmal Mal höher als noch vor einem Jahr.

Sämtliche Indikatoren weisen darauf hin, dass sich Deutschland mit hoher Wahrscheinlichkeit in Richtung einer Rezession bewegt. Im zweiten Quartal 2022 verzeichnete das Statistische Bundesamt bereits nur ein Null-Wachstum nach einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts im ersten Quartal von noch 0,8 Prozent. Die USA berichteten für das zweite Quartal des Jahres - und auch das zweite Quartal in Folge - über einen Rückgang des Bruttoinlandsproduktes und markierte so bereits eine technische Rezession. Die deutsche Wirtschaft wird nach Einschätzung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) im Sommer 2022 schrumpfen. Das Konjunkturbarometer des DIW brach im Juli auf 71,8 Punkte ein. Es liegt damit für das dritte Quartal weit unter der 100-Punkte-Schwelle, die ein durchschnittliches Wachstum der Wirtschaft anzeigen würde.

Die hohe Inflation hat die Notenbanken veranlasst, die Zeit der Nullzinsphase zu beenden und in raschen Schritten die Leitzinsen wieder anzuziehen. Die Europäische Zentralbank erhöhte ihren Leitzins im Juli erstmals seit elf Jahren von Null auf

0,5 Prozent und die US-Notenbank ihren Zins in ihrer Juli-Sitzung um 0,75 Prozent auf eine Spanne von 2,25 bis 2,5 Prozent. Weitere Zinsschritte werden erwartet, die jedoch die Rezession forcieren bzw. weiter verschärfen könnten. Die Bauzinsen in Deutschland hatten sich infolge der veränderten Märkte binnen eines halben Jahres auf drei Prozent (10-Jahres-Bindungen) verdreifacht.

### 2.2 Entwicklungen am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt

Die angeschlagene wirtschaftliche Entwicklung dürfte nicht ohne Folge für die Immobilienmärkte bleiben. Allerdings werden sich die Konsequenzen der aktuellen Krise erst langfristig an den Immobilienmärkten auswirken. Denn sogar noch im zweiten Quartal des Jahres haben sich die Immobilienpreise nach Berechnungen des Verbandes Deutscher Pfandbriefbanken (VDP) um insgesamt 8,4 Prozent erhöht. Während erneut die Wohnimmobilien den höchsten Anteil am Preisanstieg hatten, diese seien nach dem vom Verband vorgelegten Immobilienindex um 10,1 Prozent gestiegen, steigerten sich die Preise für Gewerbeimmobilien um nur 1,9 Prozent. Bei den Gewerbeimmobilien hemmte der Preisrückgang bei Einzelhandelsimmobilien um 3,5 Prozent die Verteuerung von Büroflächen um 4,1 Prozent den Durchschnittswert.

Doch bereits im Verlauf des zweiten Quartal 2022 trübten die Märkte ein. So brach die Stimmung insbesondere bei den Investoren im Juni ein. Das Deutschen Hypo Immobilienklima sank im letzten Monat des zweiten Quartals um 17,5 Prozent auf 80,8 Zähler. Betroffen waren alle großen Bereiche der Gewerbeimmobilie, so die Büroflächen mit minus 20,2 Prozent, die Handelsflächen mit minus 25,4 Prozent und die Logistikflächen mit minus 11,7 Prozent. Mit minus 5,9 Prozent sank das Investmentklima für Hotelflächen dagegen etwas moderater.



## 2.3 Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

### Wesentliche Ereignisse im ersten Halbjahr 2022

#### Bestandsimmobilien

Die ERWE Immobilien AG hat ihre Aufbauleistung im ersten Halbjahr 2022 fortgesetzt und trotz der schwierigen Rahmenbedingungen auf der operativen Seite einige Erfolge erzielen können. In den Bestandsobjekten in Speyer („Postgalerie“), Lübeck (L I C H T H O F) und in Coesfeld („Kupferpassage“) konnten mit bestehenden Mietern über eine gesamte Fläche von rd. 4.300 qm Mietverhältnisse verlängert werden. Darüber hinaus wird gegenwärtig mit Interessenten über die Neuvermietung von rund 6.700 qm Fläche verhandelt. Damit zeichnet sich tendenziell ein leichter Anstieg der Auslastung im weiteren Jahresverlauf ab. Insgesamt blieb der Vermietungsstand mit 89,3% zum Ende des ersten Halbjahrs unverändert zum Ende des Geschäftsjahres 2021.

Ein Teil des Zuwachses des operativen Geschäfts entstammt den seit Jahresbeginn (in 2021 erst seit April) vereinnahmten Mieten von der Hotel-Gruppe Amedia in der Postgalerie Speyer. Darüber hinaus hat die ERWE im Berichtszeitraum zwei Investitionen durchgeführt. In Wuppertal wurde zum 28. Februar 2022 eine Immobilie in bester Innenstadtlage erworben, die langfristig und vollständig an C&A vermietet ist. Die Immobilie liegt in der Herzogstraße, d.h. in der Fußgängerzone von Wuppertal-Elberfeld, und verfügt über eine Mietfläche von knapp 10.000 Quadratmetern. Das Investment bietet eine stabile Rendite und erwirtschaftet nach Abzug aller Kosten und Zinsen einen positiven Cash Flow. Darüber hinaus verfügt die Immobilie über ein attraktives Wertsteigerungspotenzial.

Zum Stichtag 31. März 2022 hat die ERWE ein weiteres Gebäude in zentraler Innenstadtlage von Bremerhaven übernommen. Das Gebäude mit rund 5.500 qm Nutzfläche befindet sich in der Bürgermeister-Smidt-Straße und ist ebenfalls vollständig an die Warenhausgruppe C&A vermietet. Die Lage in der City zeichnet sich durch ein hohes Entwicklungspotential aus, denn das Gebäude befindet sich gegenüber einem großen Areal, für das eine umfangreiche städtebauliche Neugestaltung geplant ist. ERWE erwartet eine kluge und erfolgreiche Neugestaltung des Herzens der Bremerhavener City, wovon auch der Neuerwerb profitieren dürfte.

Im **L I C H T H O F** in der Lübecker Altstadt, in dem der Hauptmieter, die Stadt Lübeck, ein Bürgerzentrum betreibt sowie weitere Verwaltungseinheiten etabliert hat, lag die Auslastung zum Ende des ersten Halbjahres mit 76,2 Prozent nur noch leicht unter dem Stand Ende 2021 (76,7 Prozent). Im ersten Quartal wurde die Baugenehmigung zum Umbau von Büroflächen in Wohnungen erteilt. Über das noch freie Untergeschoss führt ERWE zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts konkrete Mietvertragsverhandlungen.

Die Anstrengungen für die Vermietung der noch leer stehenden Flächen in der **Postgalerie Speyer** scheinen inzwischen Früchte zu tragen. Konkrete Verhandlungen führt ERWE mit drei Unternehmen aus dem medizinischen Bereich und ebenfalls zwei Unternehmen aus der Gastronomie. Darüber hinaus wurden mit zwei bestehenden Mietern Mietverträge prolongiert. Zudem wird im dritten Quartal dieses Jahres die Augenklarinik eröffnet.

Die **City-Colonaden** in Krefeld sind unverändert voll vermietet. Allerdings hat C&A als Mieter der Einzelhandelsflächen ein Sonderkündigungsrecht zum 28.2.2023 geltend gemacht. Im August dieses Jahres wurde für eine um rd. 2.800 qm auf knapp 4.400 qm verringerte Fläche ein neuer Mietvertrag mit C&A mit einer Laufzeit von zehn Jahren ab dem 1.3.2023 mit verbesserten Konditionen unterzeichnet. Die ERWE wird die frei werdenden Flächen durch werterhöhende Maßnahmen für neue Mieter attraktiv gestalten, um damit den Mietermix der Immobilie, in der neben Behörden der Stadt Krefeld auch ein Parkhaus mit 420 Stellplätzen untergebracht ist, weiter zu diversifizieren.

In der **Kupferpassage** in Coesfeld bei Münster konnte im Berichtszeitraum ebenfalls eine bedeutende Fläche an einen bestehenden Mieter weiter vermietet werden. Die Auslastung erreichte Ende Juni 92,8 Prozent (unverändert im Vergleich zum Jahresende 2021), dürfte aber im Jahresverlauf steigen, da mehrere Wohnungen für anstehende Neuvermietungen im Berichtszeitraum saniert werden konnten.

Das Wohn- und Geschäftshaus in bester Lage der Darmstädter Innenstadt mitten in der Fußgängerzone wird im kommenden Jahr nach Abschluss der Revitalisierung neu vermietet werden, da die bestehende Ladenflächenmieter vereinbarungsgemäß ausgezogen sind. Auf den bereits leeren Flächen im Obergeschoss wird hochwertiger Wohnraum entstehen.

#### Immobilien in der Entwicklung

Die Entwicklungsvorhaben haben im Berichtszeitraum Fortschritte erzielt. In Krefeld wurde im zweiten Investment der ERWE gegenüber der City Colonaden die Altsubstanz abgerissen. Nach Erhalt der Baugenehmigung laufen die Bauarbeiten. So wurde das Baufeld vorbereitet, so dass im dritten Quartal mit den Gründungs- und Rohbauarbeiten begonnen werden kann. Das Budget wurde angesichts steigender Baukosten während des Berichtszeitraums angepasst. In 2021 wurden bereits zwei Drittel der neu zu errichtenden Flächen vermietet, darunter an die AOK Rheinland und an ein führendes Unternehmen der Telekommunikationsbranche. Für die noch zur Verfügung stehenden neuen Flächen haben sich mehrere Interessenten gemeldet. Eine Vollvermietung sollte bis Ende 2022 möglich sein. Die Fertigstellung ist bereits für 2023 geplant.

In der Gewerbeimmobilie nahe der Autobahn A5 in Darmstadt sollen die Baumaßnahmen im dritten Quartal zunächst mit dem Abriss des Altbestands beginnen. Die Abrissgenehmigung liegt



bereits seit dem Frühjahr vor. Die Genehmigungsplanung ist abgeschlossen. Der geplante Neubau wird etwa dreimal so viel Fläche haben wie das bisherige Bestandsobjekt.

Der Baubeginn des neuen Business-Centers TAUNUS LAB in Friedrichsdorf bei Bad Homburg v.d.H. hängt von der Vermietung von mindestens zwei Drittel der Flächen ab sowie von der unverändert ausstehenden Baugenehmigung. Geplant ist der Bau in drei bis vier Abschnitten. Zunächst soll mit dem „Lab North“, dem Eingangsgebäude des Areals, begonnen werden. Im Berichtszeitraum wurden elf Mietinteressenten für die entsprechenden Flächen verzeichnet.

### Kapitalmaßnahmen

Im Juni 2022 hat die ERWE Immobilien AG ihr Grundkapital im Zuge einer Barkapitalerhöhung von bisher 18.219.214 Euro um 6.343.708 Euro auf 24.562.922 Euro erhöht. Der Ausgabepreis betrug 1,50 Euro je Aktie. Den großen Teil der Bezugsrechte hat die bestehende Aktionärin Elbstein AG, Hamburg, übernommen. Der ERWE sind damit netto rund neun Mio. Euro zugeflossen, die für den weiteren Bestandsaufbau vorgesehen sind. Dazu gehört der Neubau des Geschäftshauses in der Krefelder City sowie weitere Akquisitionen.

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

### Ertragslage

Die in diesem Jahr erstmals vollständig vereinnahmten Mieten der Hotelgruppe Amedia in der Postgalerie Speyer (im Vorjahr erst seit April) sowie die Mieten aus den Neuakquisitionen in Wuppertal ab März und in Bremerhaven ab April haben zu einem Anstieg der Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung um 21,9 Prozent auf 4.455 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 3.654 Mio. Euro) geführt. Dadurch erhöhte sich das Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung im ersten Halbjahr 2022 ebenfalls deutlich um 29,9 Prozent auf 2.761 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 2.126 Mio. Euro).

Die Personalaufwendungen sind aufgrund des Ausscheidens eines Vorstandsmitgliedes im ersten Quartal 2022 auf 2.435 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 2.229 Mio. Euro) gestiegen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen waren gegenüber dem Vorjahr mit 1.536 Mio. Euro leicht rückläufig (Vorjahreszeitraum: 1.590 Mio. Euro).

Das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sank im Berichtszeitraum auf 0,538 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 1.663 Mio. Euro). Im Gegensatz zur Vorjahresperiode war nicht mehr der Bewertungseffekt für die Liegenschaften in Friedrichsdorf enthalten. Dagegen wurden die neu erworbenen Immobilien in Wuppertal und Bremerhaven bewertet. Das Ergebnis aus at Equity bewerteten assoziierten Unternehmen sank wegen eines negativen Ergebnisbeitrages der im Geschäftsjahr 2021 erworbenen Beteiligung

an der peko GmbH auf -0,338 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -0,190 Mio. Euro). Insgesamt reduzierte sich das Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) in der Berichtsperiode auf 0,113 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,731 Mio. Euro). Das bereinigte EBIT erreichte einen Wert von -0,138 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,731 Mio. Euro).

Abzüglich der auf 3,542 Mio. Euro (Vorjahr: 3,440 Mio. Euro) leicht erhöhten Finanzaufwendungen ergibt sich gegenüber dem Vorjahr ein negatives Konzernergebnis in Höhe von -3,179 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -2,826 Mio. Euro).

### Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung der ersten sechs Monate 2022 zeigt einen Mittelabfluss aus betrieblicher Tätigkeit von 1,782 Mio. Euro nach 2,335 Mio. Euro in der Vorperiode. Durch die Investition in neue Objekte erhöhte sich der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit auf 24,635 Mio. Euro nach 2,267 Mio. Euro im Vorjahr. Im Gegenzug erhöhte sich der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit auf 23,771 Mio. Euro nach einem Abfluss in der Vorjahresperiode von 1,130 Mio. Euro. Neben einer Erhöhung der Fremdfinanzierung durch Aufnahme neuer Finanzkredite trugen die frischen Mittel aus der Kapitalerhöhung zum erhöhten Mittelzufluss bei. Per Saldo gingen die liquiden Mittel gegenüber dem Jahresbeginn von 8,573 Mio. Euro auf 5,928 Mio. Euro zurück.

### Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Konzernbilanzsumme ist aufgrund der Investitionen in die neuen Liegenschaften in Wuppertal und Bremerhaven und durch die Kapitalerhöhung auf 242,300 Mio. Euro (Ende 2021: 220,101 Mio. Euro) gestiegen. Die wertmäßig größte Bilanzposition bilden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, deren Wert sich auf 221,735 Mio. Euro gegenüber 195,495 Mio. Euro ausgedehnt hat.

Die Eigenkapitalquote der ERWE liegt per Ende Juni 2022 mit 24,53 Prozent nahezu gleich hoch wie Ende 2021 mit 24,33 Prozent.

Der LTV stieg am 30. Juni 2022 auf 69,6 Prozent gegenüber einem Wert von 67,8 Prozent am 31. Dezember 2021 an.

Der EPRA NRV stieg von 77,149 Mio. EUR am 31. Dezember 2021 auf 84,994 Mio. EUR per 30. Juni 2022 an. Durch die Kapitalerhöhung, wodurch sich die ausgegebene Zahl der ERWE-Aktien von 18.219.214 auf 24.562.922 erhöhte, verringerte sich der EPRA NRV je Aktie auf 3,46 Euro nach 4,23 Euro am 31. Dezember 2021.

### Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns

Im laufenden Geschäftsjahr 2022 erweist sich das Geschäftsmodell der ERWE Immobilien AG und die Strategie für Akquisition, Entwicklung und Bestandsführung der Immobilien als richtig. Denn trotz der erschwerten wirtschaftlichen Rahmen-





bedingungen können in den Bestandsimmobilien neue Mieter gewonnen und bestehende gehalten werden. Insbesondere die fortgesetzte Umsetzung des Mischnutzungskonzepts, d.h. die Revitalisierung und Diversifizierung einst nur monothematisch genutzter Flächen, trägt weiter Früchte. Mit den gewonnenen, neuen Nutzergruppen und einer zunehmenden Auslastung der Bestandsimmobilien steigen die Mieteinnahmen kontinuierlich und sichern so auch die Wertbeständigkeit der Objekte.

### III. Prognosebericht

Im Juli, d.h. nach Ende des Berichtszeitraums hat die Elbstein AG den Aktionären der ERWE Immobilien AG ein Pflichtangebot unterbreitet. Dieses war durch die Wahrnehmung der Bezugsrechte der im Juni 2022 abgeschlossenen Barkapitalerhöhung ausgelöst worden. Dadurch erhöhte sich die Beteiligung der Elbstein AG an ERWE auf 37,3 Prozent. Basierend auf dem durchschnittlich gewichteten Kurs der ERWE-Aktien in den zurückliegenden sechs Monaten unterbreitete Elbstein ihr Angebot zu einen Übernahmepreis von 2,36 Euro je Aktie. Das Pflichtangebot lief bis zum 11. August 2022.

Vorstand und Aufsichtsrat haben die höhere Beteiligung der Elbstein begrüßt, da diese eine gute Grundlage für den weiteren Ausbau einer strategischen Partnerschaft bildet. Allerdings haben Vorstand und Aufsichtsrat in einer unabhängig voneinander und jeweils einstimmig beschlossenen Gemeinsamen Stellungnahme nach § 27 Abs. 1 WpÜG den Aktionären der ERWE empfohlen, das Angebot der Elbstein nicht anzunehmen, da es deutlich unter dem Wert der Gesellschaft liegt. Die beiden ERWE-Gremien begründen ihre Sicht mit dem Blick auf den Substanzwert der Gesellschaft, gemessen an dem EPRA NRV (Net Reinstatement Value) und dem EPRA NTA (Net Tangible Asset). Diese Kennzahlen lagen zum 31.3.2022 mit 3,48 Euro und 2,95 Euro je Aktie (adjustiert um die Kapitalerhöhung) deutlich über dem von Elbstein gebotenen gesetzlichen Mindestpreis.

Die bisher im Berichtszeitraum umgesetzten Akquisitionen tragen dazu bei, die operativen Erlöse, d.h. die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung weiter zu steigern. Diese sollten sich im Gesamtjahr 2022 auf über 10 Mio. Euro (Geschäftsjahr 2021: 7,89 Mio. Euro) erhöhen.

Darüber hinaus sollten Neuvermietungen in den verschiedenen Bestandsobjekten, insbesondere in der Postgalerie Speyer, die Grundlage für weitere wachsende Einnahmen aus der Immobilienbewirtschaftung schaffen.

Für das bereinigte EBIT vor dem Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und vor dem Ergebnis aus Beteiligungen wird weiterhin eine deutliche Verbesserung erwartet. Der Loan-to-Value (LTV) wird aus aktueller Sicht zum Jahresende auf dem Niveau des ersten Halbjahres verbleiben. Zum Jahresbeginn war für diesen Wert eine leichte Verbesserung prognostiziert worden. Der EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV) je Aktie wird sich aufgrund des Verwässerungseffektes aus der Kapitalerhöhung gegenüber dem Vorjahr verringern und voraussichtlich die Größenordnung des Halbjahreswertes erreichen.



## IV. Chancen- und Risikobericht

### 4.1 Chancen

Die Chancen der ERWE liegen ebenso wie das Geschäftsrisiko im Wesentlichen in der Weiterentwicklung und dem Wachstum als Immobiliengesellschaft mit Konzentration auf Gewerbeimmobilien in Deutschland. Durch Zukäufe und durch die Weiterentwicklung bestehender Immobilien erhöht die Gesellschaft ihre Erträge bzw. die Chancen auf positive Effekte für die Wertentwicklung des Portfolios des Unternehmens.

### 4.2 Risiken

#### Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Risiken (Markttrisiken)

Der ERWE-Konzern erzielt seine Umsätze vornehmlich mit der Vermietung von Immobilien in Deutschland und verfolgt daher die Strategie, den Bestand zu halten, auszubauen und zu optimieren. Daneben werden in geringem Maße der Abverkauf entwickelter Grundstücke und die Projektentwicklung getätigt.

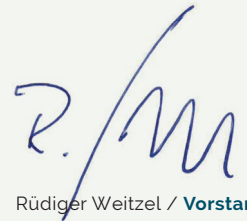
Gegenüber allen im Geschäftsbericht für das Jahr 2021 geschilderten Risiken haben sich im ersten Halbjahr 2022 keine weiteren Risiken ergeben. Auch für die in die Bilanz aufgenommenen Immobilien gelten die im Geschäftsbericht 2021 beschriebenen Risiken. Nach wie vor stellen höhere Zinsen und steigende Baukosten die größten Markttrisiken für das operative Geschäft der ERWE dar. Der Marktzins hat sich allerdings nach einem mehrjährigen Höchststand im Juni aktuell wieder auf das Niveau vom April zurückbewegt. Höhere Baukosten können die Bewertungen der Projektentwicklungen belasten. Die in den letzten Monaten stark gestiegenen Gaspreise können über Nebenkostenabrechnungen an die Mieter der Bestandsimmobilien weitergegeben werden.

## 5. Gesamtaussage

Der Vorstand erwartet in den nächsten ein bis zwei Jahren zumindest eine allmählich sich stabilisierende konjunkturelle Entwicklung. Die Kapitalmärkte sollten unter allerdings hohen Schwankungen ihr erreichtes Niveau verteidigen. Es bestehen aber auch künftig, insbesondere durch die zyklisch wiederkehrenden Vertrauenskrisen, Risiken für Konjunktur und Kapitalmärkte. Die Ergebnisentwicklung der ERWE in neuer unternehmerischer Umgebung hängt maßgeblich davon ab. Vor dem Hintergrund der finanziellen Stabilität sieht sich der Vorstand für die Bewältigung künftiger Risiken jedoch gut gerüstet. Risiken, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten, sind derzeit nicht erkennbar.



Axel Harloff / Vorstand



Rüdiger Weitzel / Vorstand

Frankfurt am Main, im August 2022



# Konzernbilanz

zum 30. Juni 2022

## Aktiva

EUR		30. Juni 2022	31. Dezember 2021
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte		1.291.078	1.431.366
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.1	221.735.280	195.495.000
Anteile an assoziierten Unternehmen	E.2	1.072.755	1.410.755
Beteiligungen	E.3	8.750.877	8.750.877
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	E.4	326.898	0
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte		0	52.094
Geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.5	0	1.256.000
		<b>233.176.888</b>	<b>208.396.092</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	E.6	576.828	611.257
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		893.214	883.806
Sonstige Vermögenswerte	E.7	1.714.809	1.600.979
Ertragsteuerforderungen		10.031	36.298
Liquide Mittel		5.928.075	8.573.056
		<b>9.122.956</b>	<b>11.705.395</b>
<b>Aktiva Gesamt</b>		<b>242.299.844</b>	<b>220.101.487</b>





## Passiva

EUR		30. Juni 2022	31. Dezember 2021
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	E.8	24.562.922	18.219.214
Kapitalrücklage		17.418.081	14.687.361
Gewinnrücklagen		14.357.111	14.357.366
Bilanzgewinn		780.901	3.802.797
Den Aktionären des Mutterunternehmens zuzurechnendes Eigenkapital		57.119.015	51.066.738
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter		2.326.410	2.482.949
		<b>59.445.426</b>	<b>53.549.687</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Finanzschulden	E.10	101.783.677	113.076.405
Rückstellungen	E.11	163.541	975.456
Leasingverbindlichkeiten		1.543.628	1.804.018
Latente Steuerschulden	E.9	10.887.214	11.133.137
		<b>114.378.060</b>	<b>126.989.016</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Finanzschulden	E.10	64.569.122	34.757.455
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		85.447	227.011
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	E.12	942.206	1.221.142
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		139.200	139.200
Leasingverbindlichkeiten		510.968	503.300
Sonstige Verbindlichkeiten	E.13	2.229.415	2.714.676
		<b>68.476.358</b>	<b>39.562.784</b>
<b>Passiva Gesamt</b>		<b>242.299.844</b>	<b>220.101.487</b>



# Konzerngesamtergebnisrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2022

EUR		01.01. – 30.06.2022	01.01. – 30.06.2021
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung		4.455.000	3.654.538
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung		-1.693.857	-1.528.822
<b>Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	F.1	<b>2.761.143</b>	<b>2.125.716</b>
Sonstige betriebliche Erträge	F.2	1.122.937	950.801
Personalaufwendungen	F.3	-2.434.527	-2.228.794
Sonstige betriebliche Aufwendungen	F.4	-1.536.271	-1.589.714
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.1	537.600	1.663.400
Ergebnis aus at Equity bewerteten assoziierten Unternehmen	E.2	-338.000	-190.400
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen</b>		<b>112.881</b>	<b>731.008</b>
Finanzerträge		9.408	8.565
Finanzaufwendungen	F.5	-3.542.283	-3.439.512
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>-3.419.993</b>	<b>-2.699.939</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag		241.303	-125.595
<b>Konzernergebnis / Gesamtergebnis</b>		<b>-3.178.690</b>	<b>-2.825.534</b>
davon entfallen auf:			
Aktionäre des Mutterunternehmens		-3.021.896	-2.671.291
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter		-156.794	-154.243
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	F.6	-0,16	-0,16
Verwässertes Ergebnis je Aktie	F.6	-0,16	-0,16



# Konzernkapitalflussrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2022

EUR	01.01. – 30.06.2022	01.01. – 30.06.2021
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-3.178.690</b>	<b>-2.825.534</b>
Finanzerträge	-9.408	-8.565
Finanzaufwendungen	3.542.283	3.439.512
Ertragsteuern	-241.303	125.595
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	159.191	172.192
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens	-3.870	0
Bewertungsergebnis	-537.600	-1.663.400
Ergebnis aus at Equity bewerteten assoziierten Unternehmen	338.000	190.400
<u>Veränderungen bei Aktiva und Passiva</u>		
(Zunahme) / Abnahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	34.429	-61.524
(Zunahme) / Abnahme von sonstigen Vermögenswerten	-450.136	-164.669
(Abnahme) / Zunahme von Rückstellungen	-811.915	-408.586
(Abnahme) / Zunahme von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-186.100	-494.304
(Abnahme) / Zunahme übriger Verbindlichkeiten	-458.398	-633.968
Ertragsteuerzahlungen	21.648	-2.431
<b>Mittelzufluss / -abfluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>-1.781.869</b>	<b>-2.335.282</b>
Erhaltene Zinsen	9.408	0
Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-21.498.400	0
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-3.182.680	-2.179.516
Einzahlungen aus dem Verkauf von Gegenständen des Sachanlagevermögens	46.441	0
Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	-9.380	-87.753
<b>Mittelzufluss / -abfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-24.634.611</b>	<b>-2.267.270</b>
Einzahlungen i.Z.m. Eigenkapitalzuführungen	9.074.428	0
Gezahlte Zinsen und Finanzierungsnebenkosten	<b>-3.556.877</b>	<b>-3.502.459</b>
Tilgung Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	<b>-295.174</b>	<b>-270.697</b>
Aufnahme von Finanzkrediten	36.934.217	17.679.017
Rückzahlung von Finanzkrediten	-18.385.095	-15.035.659
<b>Mittelzufluss / - abfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>23.771.499</b>	<b>-1.129.797</b>
Veränderung der liquiden Mittel	-2.644.981	-5.732.349
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	8.573.056	7.962.383
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>	<b>5.928.075</b>	<b>2.230.034</b>





# Konzerneigenkapital-Veränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2022

EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	Bilanzgewinn	Gesamt	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
<b>Stand am 01. Januar 2022</b>	<b>18.219.214</b>	<b>14.687.361</b>	<b>14.357.366</b>	<b>3.802.797</b>	<b>51.066.738</b>	<b>2.482.949</b>	<b>53.549.687</b>
Konzernergebnis / Gesamtergebnis	0	0	0	-3.021.896	-3.021.896	-156.794	-3.178.690
Kapitalerhöhung	6.343.708	3.171.854	0	0	9.515.562	0	9.515.562
Eigenkapitalbeschaffungskosten im Rahmen von Kapitalerhöhungen	0	-441.134	0	0	-441.134	0	-441.134
Sonstige Veränderungen	0	0	-255	0	-255	255	0
<b>Stand am 30. Juni 2022</b>	<b>24.562.922</b>	<b>17.418.081</b>	<b>14.357.111</b>	<b>780.901</b>	<b>57.119.015</b>	<b>2.326.410</b>	<b>59.445.426</b>
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	Bilanzgewinn	Gesamt	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
<b>Stand am 01. Januar 2021</b>	<b>16.562.922</b>	<b>11.020.843</b>	<b>14.359.044</b>	<b>13.004.593</b>	<b>54.947.402</b>	<b>3.440.283</b>	<b>58.387.685</b>
Konzernergebnis / Gesamtergebnis	0	0	0	-2.671.291	-2.671.291	-154.243	-2.825.534
Sonstige Veränderungen	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stand am 30. Juni 2021</b>	<b>16.562.922</b>	<b>11.020.843</b>	<b>14.359.044</b>	<b>10.333.302</b>	<b>52.276.111</b>	<b>3.286.040</b>	<b>55.562.151</b>









# Ausgewählte erläuternde Konzernanhangangaben gemäß IFRS

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2022

---

## 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.

Das Unternehmen ist im Regulierten Markt (bis zum 30. Juni 2022 Prime Standard, ab dem 1. Juli 2022 General Standard) an der Wertpapierbörse in Frankfurt am Main (XETRA) und im Freiverkehr in Berlin, Stuttgart und Düsseldorf und München notiert.

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 verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der ERWE AG umfasst den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2022. Er wurde in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ aufgestellt.

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss stellt in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IAS 34 eine Aktualisierung des letzten regulären Konzernabschlusses dar und enthält dementsprechend nicht alle für einen Konzernabschluss erforderlichen Informationen und Angaben, sondern konzentriert sich auf aktuelle Entwicklungen und Ereignisse und wiederholt nicht bereits berichtete Informationen. Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der ERWE AG zum 30. Juni 2022 ist daher stets in Verbindung mit dem zum 31. Dezember 2021 aufgestellten Konzernabschluss zu betrachten.

Alle für das Geschäftsjahr 2022 verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS), International Accounting Standards (IAS) und Auslegungen des IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) wurden berücksichtigt.

Die Darstellungswährung des verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses 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 verkürzte Konzern-Zwischenabschluss wurde am 29. August 2022 durch den Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben.

## (2) Konsolidierungsgrundsätze

In der Zwischenberichtsperiode ergaben sich keine Änderungen im Bereich der Konsolidierungsgrundsätze im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021.

## (3) Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis umfasst zum 30. Juni 2022 einschließlich des Mutterunternehmens 25 Unternehmen, die vollkonsolidiert werden. In der aktuellen Berichtsperiode kam eine Gesellschaft durch Neugründung zum Konsolidierungskreis der ERWE hinzu. Die Gesellschaft sowie das Beteiligungsverhältnis können der untenstehenden Tabelle entnommen werden (Nummer 25.).

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	2	Dienstleister
5.	ERWE Asset 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 Wuppertal GmbH (früher: ERWE Projekt Homburg GmbH)	Frankfurt am Main	100,0	2	Bestandshalter
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 Bremerhaven GmbH (früher: 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	Frankfurt am Main	94,9	8	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 **	Bestandshalter
25.	ERWE Taunus LAB Parkhaus GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	94,9	8 *	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

Die in dem vorliegenden verkürzten Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2022 angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen denen des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2021.

Im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 ergaben sich zudem keine materiellen Schätzungsänderungen.

mehr als 10% ihrer Umsatzerlöse erzielt. Insgesamt werden mit diesen Mietern Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung von TEUR 2.125 (48 %) erzielt.

in EUR	30.06.2022	30.06.2021
C&A-Gruppe	866.859	333.000
Stadt Lübeck	749.205	698.825
Amedia Plaza Speyer	508.734	197.723

## D. Segmentberichterstattung

ERWE berichtet intern nicht nach Segmenten, daher ist eine Segmentberichterstattung nicht möglich. Weitere nach IFRS 8 anzugebende Informationen sind außer der nachfolgenden Angabe nach IFRS 8.34 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. Die folgende Aufstellung zeigt Mieter, mit denen die Gruppe

## E. Erläuterungen zur Konzernbilanz

### (1) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Die beizulegenden Zeitwerte haben sich in der Zwischenberichtsperiode wie folgt entwickelt:

in EUR	Bestandsimmobilien	Projektentwicklungen	Gesamt 30.06.2022
Buchwert zum 01. Januar	148.595.000	46.900.000	195.495.000
Zukäufe (+)	22.754.400	0	22.754.400
Sonstige Zugänge (+)	924.600	2.023.680	2.948.280
Zeitwert-Erhöhen (+)	870.000	204.000	1.074.000
Zeitwert-Minderungen (-)	-536.400	0	-536.400
<b>Buchwert zum 30. Juni 2022</b>	<b>172.607.600</b>	<b>49.127.680</b>	<b>221.735.280</b>

in EUR	Bestandsimmobilien	Projektentwicklungen	Gesamt 31.12.2021
Buchwert zum 01. Januar	153.313.000	39.400.000	192.713.000
Zukäufe (+)	0	0	0
Sonstige Zugänge (+)	2.125.521	2.668.055	4.793.576
Zeitwert-Erhöhen (+)	1.821.879	4.831.945	6.653.824
Zeitwert-Minderungen (-)	-8.665.400	0	-8.665.400
<b>Buchwert zum 31. Dezember 2021</b>	<b>148.595.000</b>	<b>46.900.000</b>	<b>195.495.000</b>



Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert ist dem Level 3 der Bewertungshierarchie gemäß IFRS 13 (Bewertung aufgrund nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen. Immobiliengutachten auf den Stichtag 30. Juni 2022 wurden mit Ausnahme der in 2022 neu erworbenen Immobilien in Wuppertal und Bremerhaven nicht eingeholt. Wir gehen davon aus, dass sich ansonsten bezüglich der Bewertung der Immobilien zum 30. Juni 2022 unter Berücksichtigung der in 2022 getätigten Investitionen trotz der im 1. Halbjahr 2022 erkennbaren Marktdynamik keine wesentlichen Wertveränderungen gegenüber dem 31. Dezember 2021 ergeben haben. Hinsichtlich der Sensitivitäten der wesentlichen Inputfaktoren der Bestandsimmobilien zum 31. Dezember 2021 verweisen wir auf die Angaben im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021.

Die Zukäufe betrafen wie vorstehend ausgeführt Bestandsimmobilien in Wuppertal und Bremerhaven. Für das Objekt in Wuppertal wurde im vorangegangenen Geschäftsjahr eine Anzahlung in Höhe von 1.256.000 EUR geleistet, die zum 31. Dezember 2021 unter den geleisteten Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen wurde.

Die sonstigen Zugänge ergeben sich aus Investitionen in die Immobilienobjekte.

Die Zeitwerterhöhungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Bewertung der im Geschäftsjahr erworbenen Immobilie in Wuppertal. Die Zeitwertminderungen beziehen sich im Wesentlichen auf die im Geschäftsjahr erworbene Immobilie in Bremerhaven.

## (2) Anteile an assoziierten Unternehmen

Der Konzern hält eine Beteiligung in Höhe von 50% an der peko GmbH (HRB 14135, Amtsgericht Saarbrücken) mit Sitz in Eppelborn. 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. ERWE bilanziert diese Beteiligung nach der Equity-Methode (30. Juni 2022: 1.072.755 EUR; 31. Dezember 2021: 1.410.755 EUR) und hat zum 30. Juni 2022 338.000 EUR als anteiligen Verlust aus dieser Beteiligung berücksichtigt.

## (3) Beteiligungen

In den Beteiligungen ist zum 30. Juni 2022 die Beteiligung an der Covivio Office VI GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, in Höhe von 8.750.877 EUR erfasst (31. Dezember 2021: 8.750.877 EUR). Seit dem 31. Dezember 2021 verfügt die ERWE nicht mehr über maßgeblichen Einfluss und bilanziert die Beteiligung erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert. Zum 30. Juni 2022 haben sich keine maßgeblichen Wertänderungen ergeben.

## (4) Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte in Höhe von 326.898 EUR (31. Dezember 2021: 0 EUR) beinhalten zwei vom Konzern geleistete Vermietungsprovisionen für den Abschluss von gewerblichen Mietverträgen für das Objekt in Krefeld. Bei den Vermietungsprovisionen handelt es sich um Vertragskosten i.S.d. IFRS 15.91 und werden nach Beginn des jeweils zugrunde liegenden Mietvertrags über dessen Laufzeit ratierlich aufgelöst.

## (5) Geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die zum 31. Dezember 2021 ausgewiesenen geleisteten Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von 1.256.000 EUR enthielten eine Anzahlung auf den Kauf einer Immobilie in Wuppertal. Der Erwerb dieser Immobilie wurde in 2022 vollzogen. Wir verweisen auf unsere Ausführungen in E.1.

## (6) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von insgesamt 576.828 EUR haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2021 (611.257 EUR) um 34.429 EUR verringert. Sie resultieren ausschließlich aus der Vermietung und sind unverzinslich. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich in der Zwischenberichtsperiode wie folgt entwickelt:

in EUR	30.06.2022	31.12.2021
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (brutto)	722.796	773.423
Wertberichtigungen	-145.968	-162.166
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (netto)</b>	<b>576.828</b>	<b>611.257</b>
davon langfristig	0	0
davon kurzfristig	576.828	611.257



in EUR	30.06.2022	31.12.2021
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>722.796</b>	<b>773.423</b>
davon nicht wertberichtigt und nicht überfällig	0	0
davon nicht wertberichtigt und überfällig bis 30 Tage	145.580	57.175
davon nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 31 und 60 Tage	112.164	82.102
davon nicht wertberichtigt und überfällig über 60 Tage	300.282	451.524
Nettowert wertberichtigte Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	164.770	182.622

Bezüglich der überfälligen, nicht wertberichtigten Forderungen steht die ERWE in Verhandlungen mit ihren jeweiligen Mietern. Zum Stichtag 30. Juni 2022 wird davon ausgegangen, dass die Mieter weiterhin solvent und die Forderungen werthaltig sind. Nach dem Stichtag wurden überfällige Forderungen in Höhe von 262 TEUR von einem Mieter beglichen.

## (7) Sonstige Vermögenswerte

Die sonstigen Vermögenswerte setzen sich zum 30. Juni 2022 wie folgt zusammen:

in EUR	30.06.2022	31.12.2021
Steuerforderungen (Umsatzsteuer)	599.377	663.752
Forderungen aus Betriebskosten	430.900	429.200
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	386.632	64.864
Kauttionen	186.840	186.839
Anzahlungen für Projektanbahnung	65.221	174.415
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	45.839	81.908
<b>Gesamt</b>	<b>1.714.809</b>	<b>1.600.979</b>

Der Anstieg in den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ist im Wesentlichen auf kurzfristig abgegrenzte Versicherungsbeiträge sowie vorausgezahlte Pacht zurückzuführen.

## (8) Eigenkapital

Im Juni 2022 wurde das gezeichnete Kapital der Gesellschaft mittels einer Kapitalerhöhung gegen Bareinlage um 6.343.708 EUR auf 24.562.922 EUR erhöht (31. Dezember 2021: 18.219.214 EUR). Der Bezugspreis wurde auf 1,50 EUR je Aktie festgelegt. Der Bruttoerlös aus der Emission liegt damit bei 9.515.562 EUR. Die Kapitalrücklage erhöhte sich um 2.730.720 EUR auf 17.418.081 EUR (31. Dezember 2021: 14.687.361 EUR). Der Betrag in Höhe von 2.730.720 EUR setzt sich zusammen aus dem Aufgeld in Höhe von 3.171.854 abzüglich der Kapitalbeschaffungskosten in Höhe von 441.134 EUR, welche gemäß IAS 32.35 vom Eigenkapital abgezogen werden.

Neben der Kapitalerhöhung in 2022 beinhaltet die Kapitalrücklage das Aufgeld aus den in 2018 und 2021 im Handelsregister eingetragenen Barkapitalerhöhungen abzüglich der Eigenkapitalbeschaffungskosten.

## (9) Latente Steuern

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.

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.

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. Die Gesellschaft geht davon aus, dass eine solche Veräußerung teilweise gewerbesteuerfrei erfolgen kann und setzt für die temporären Differenzen der entsprechenden Immobilien daher lediglich passive latente Steuern in Höhe des Steuersatzes für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag an.

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 Steuerschulden setzen sich zum 30. Juni 2022 aus temporären Unterschieden in den folgenden Bilanzposten zusammen:





in EUR	30.06.2022	31.12.2021
Steuerliche Verlustvorträge	4.049.770	3.615.379
Latente Steueransprüche vor Saldierung	4.049.770	3.615.379
Saldierung	-4.049.770	-3.615.379
<b>Latente Steueransprüche nach Saldierung</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	14.672.095	14.467.306
Finanzierungskosten	192.934	203.859
Anteile an assoz. Unternehmen u. Beteiligungen	71.955	77.351
Latente Steuerschulden vor Saldierung	14.936.984	14.748.516
Saldierung	-4.049.770	-3.615.379
<b>Latente Steuerschulden nach Saldierung</b>	<b>10.887.214</b>	<b>11.133.137</b>

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

in EUR	01.01.2022	Gewinn- und Verlustrechnung	30.06.2022
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-14.467.306	-204.789	-14.672.095
Finanzierungskosten	-203.859	10.925	-192.934
At Equity Beteiligung und Beteiligungen	-77.351	5.396	-71.955
Verlustvorträge	3.615.379	434.391	4.049.770
<b>Gesamt</b>	<b>-11.133.137</b>	<b>245.923</b>	<b>-10.887.214</b>

## (10) Finanzschulden

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

Zum 30. Juni 2022 bestehen die folgenden variabel und festverzinslichen Finanzschulden:

in EUR	30.06.2022	31.12.2021
<u>langfristige Finanzschulden</u>		
- variabel verzinsliche Finanzschulden	19.613.672	21.398.665
- festverzinsliche Finanzschulden	82.170.005	91.677.740
<b>langfristige Finanzschulden, gesamt</b>	<b>101.783.677</b>	<b>113.076.405</b>
<u>kurzfristige Finanzschulden</u>		
- variabel verzinsliche Finanzschulden	23.879.864	25.578.802
- festverzinsliche Finanzschulden	40.689.258	9.178.653
<b>kurzfristige Finanzschulden gesamt</b>	<b>64.569.122</b>	<b>34.757.455</b>



Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 166.352.799 EUR haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2021 (147.833.860 EUR) um 18.518.939 EUR erhöht. Die Aufnahme in Höhe von 36.934.217 EUR beinhaltet im Wesentlichen den Zufluss durch die Aufnahme von Darlehen für die Finanzierung des Erwerbs der Immobilien in Wuppertal (12.560.000 EUR) und Bremerhaven (5.740.000 EUR). Des Weiteren wurde ein Darlehen in der ERWE Immobilien Projekt 444 GmbH in Höhe von 16.350.000 EUR refinanziert (17.000.000 EUR). Die neu aufgenommenen Darlehen sind in den langfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Zusätzlich zu dem refinanzierten Darlehen in der ERWE Immobilien Projekt 444 GmbH wurden unter anderem weitere Darlehen in der ERWE Properties GmbH (250.000 EUR), in der ERWE Immobilien Retail Projekt 333 GmbH (340.000 EUR) sowie in der ERWE Immobilien Retail Projekt 555 GmbH (1.410.000 EUR) zurückgeführt. Die Umgliederung aus den lang- in die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten betrifft im Wesentlichen ein Darlehen der ERWE Immobilien Retail Projekt 222 GmbH (32.000.000 EUR), dessen Laufzeit im ersten Halbjahr 2023 endet.

Finanzkredite von 125.736.056 EUR (31. Dezember 2021: 106.082.815 EUR) sind durch die Gesellschaft im Wesentlichen mit Grundpfandrechten besichert (30. Juni 2022: 157.300.000 EUR; 31. Dezember 2021: 136.850.000 EUR). Als weitere Sicherheit dient die Abtretung von Mieteinnahmen.

## (11) Langfristige Rückstellungen

Die langfristigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	Rückstellung für Aufbe-wahrung	Rückstellung für Personal-kosten	Gesamt
01.01.2022	36.960	938.496	<b>975.456</b>
Inanspruch-nahme	0	0	<b>0</b>
Auflösung	0	811.915	<b>811.915</b>
Zuführung	0	0	<b>0</b>
30.06.2022	36.960	126.581	<b>163.541</b>

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

Die langfristigen Rückstellungen in Höhe von 163.541 EUR setzen sich zusammen aus den Rückstellungen für Aufbewahrung sowie der Rückstellung für ein virtuelles Teilnehmungsprogramm.

### Virtuelles Teilnehmungsprogramm

#### Beschreibung des Programms:

Die ERWE Immobilien AG hat im Geschäftsjahr 2020 ein virtuelles Teilnehmungsprogramm 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.

#### Vesting Bedingungen:

Die Ausübung der durch das Teilnehmungsprogramm 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 sechsund-dreißig 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 zuge- teilten virtuellen Aktien wurde das Binominalmodell (Options- preismodell) gewählt. Die Fortentwicklung vom 31. Dezember 2021 auf den 30. Juni 2022 erfolgte auf Basis der Entwicklung des inneren Wertes der virtuellen Aktien.

Im ersten Halbjahr 2022 wurden 811.915 EUR aus der Rück- stellung für das virtuelle Beteiligungsprogramm aufgelöst. Die Auflösung resultiert aus dem zwischenzeitlich gesunkenen Aktienkurs der ERWE Immobilien AG, der zu einer Verringerung des inneren Wertes und damit des Zeitwerts der virtuellen Aktien führte. Der Ausweis der Auflösung erfolgt zum 30. Juni 2022 in den sonstigen betrieblichen Erträgen.

**(12) Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen**

Die Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen be- treffen Sicherheitseinbehalte und ausstehende Rechnungen der peko construction GmbH, die eine 100%ige Beteiligung der nach der Equity-Methode einbezogenen peko GmbH ist.

**(13) Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten**

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte beinhalten zum Stichtag die folgenden Positionen:

in EUR	30.06.2022	31.12.2021
Verbindlichkeiten für Personal	653.178	665.728
Zinsabgrenzung	649.896	647.333
Verbindlichkeiten für ausstehende Rechnungen	349.835	744.647
Verbindlichkeiten für Abschlusserstellungs- und Prüfungskosten, Steuererklärungen u. -beratung, Veröffentlichungskosten	172.798	256.400
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	114.564	40.493
Erhaltene Kautionen	60.352	60.352
Verbindlichkeiten für Vergütung des Aufsichtsrats	25.137	73.979
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	203.655	225.744
<b>Gesamt</b>	<b>2.229.415</b>	<b>2.714.676</b>



## F. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

### (1) Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung

Der Konzern bilanziert die Leasingverträge, die zur gewerblichen Vermietung seiner als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abgeschlossen wurden, als Operating-Leasingverträge. Diesbezüglich ergaben sich in der Zwischenberichtsperiode keine Veränderungen im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021. Die erhaltenen Leasingraten aus den Operating-Leasingverträgen werden in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 16 linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst und aufgrund des betrieblichen Charakters unter den Umsatzerlösen ausgewiesen.

Das Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung setzt sich für die Zwischenberichtsperiode wie folgt zusammen:

in EUR	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 30.06.2021
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	4.455.000	3.654.538
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-1.693.857	-1.528.822
<b>Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>2.761.143</b>	<b>2.125.716</b>

Der Anstieg der Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb der vermieteten Immobilien in Wuppertal und Bremerhaven.

Die Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten sowie Reparaturen und Instandhaltung.

### (2) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich in der Berichtsperiode wie folgt zusammen:

in EUR	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 30.06.2021
Erträge aus der Auflösung von langfristigen Rückstellungen	811.915	401.940
Erträge aus der Ausbuchung von ungewissen Verbindlichkeiten	215.587	67.973
Periodenfremde Erträge	39.231	39.785
Auflösung von Wertberichtigungen zu Forderungen	20.449	88.795
Sachbezüge	17.890	19.409
Versicherungsentschädigungen	0	142.526
Übrige sonstige betriebliche Erträge	17.864	190.372
<b>Gesamt</b>	<b>1.122.937</b>	<b>950.801</b>

Die Erträge aus der Auflösung von langfristigen Rückstellungen beinhalten Auflösungen der Rückstellung für das virtuelle Aktienoptionsprogramm in Höhe von 811.915 EUR (1. Halbjahr 2021: 401.941 EUR) aufgrund rückläufiger Kursentwicklung. Es wird auf die Ausführungen in E.11 verwiesen.

### (3) Personalaufwand

Die Personalaufwendungen setzen sich in der Berichtsperiode wie folgt zusammen:

in EUR	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 30.06.2021
Gehälter	2.206.534	1.993.780
Gesetzliche Sozialaufwendungen	227.993	235.015
<b>Personalaufwand gesamt</b>	<b>2.434.527</b>	<b>2.228.795</b>
davon Aufwand für Altersvorsorge	1.777	5.809





#### (4) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich in der Berichtsperiode wie folgt zusammen:

in EUR	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 30.06.2021
Rechts- und Beratungskosten	263.805	445.336
Abschlusserstellungs- und Prüfungskosten, Steuererklärung und -beratung	247.351	243.893
Kosten nicht realisierter Projekte	187.893	0
Abschreibung sonstiges Anlagevermögen	159.191	172.192
Börsennotierung und Hauptversammlung	153.688	89.167
Versicherungen	79.398	47.877
Werbekosten	76.976	91.901
Miet- und Leasingaufwendungen	69.682	72.510
Reisekosten	60.927	39.227
KFZ-Kosten	53.740	49.785
Vergütung Aufsichtsrat	45.000	45.000
Wartungskosten Hard- / Software	44.312	16.245
Vermietungskosten Projektentwicklungen	33.000	0
Ausbuchen von Forderungen	25.390	1.330
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	35.917	275.250
<b>Gesamt</b>	<b>1.536.271</b>	<b>1.589.714</b>

#### (5) Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen setzen sich in der Berichtsperiode wie folgt zusammen:

in EUR	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 30.06.2021
Zinsaufwendungen Finanzschulden	3.385.460	3.390.107
Sonstige Finanzaufwendungen	156.823	49.405
<b>Gesamt</b>	<b>3.542.283</b>	<b>3.439.512</b>

Gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum sind die Finanzaufwendungen um 102.771 EUR gestiegen. Dieser Anstieg resultiert überwiegend aus den sonstigen Finanzaufwendungen, die im wesentlichen Vorfälligkeitsentschädigungen für abgelöste Darlehen sowie die Auflösung abgegrenzter Finanzierungskosten von refinanzierten Darlehen beinhalten.

#### (6) Ergebnis je Aktie

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

in EUR	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 30.06.2021
<b>Konzernergebnis (in EUR)</b>	<b>-3.178.690</b>	<b>-2.825.534</b>
Konzernergebnis abzüglich nicht beherrschender Anteile	-3.021.896	-2.671.291
Verwässerungseffekte	0	0
Konzernergebnis bereinigt um Verwässerungseffekte	-3.021.896	-2.671.291
<b>Anzahl Aktien (in Stück)</b>		
Ausgegebene Aktien zum Bilanzstichtag	24.562.922	16.562.922
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	18.709.888	16.562.922
Verwässerungseffekte	0	0
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien (verwässert)	18.709.888	16.562.922
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	-0,16	-0,16
Verwässertes Ergebnis je Aktie	-0,16	-0,16



## G. Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

Zum 30. Juni 2022 ist der Ausgangspunkt für die Kapitalflussrechnung das Konzernergebnis (30. Juni 2021: Konzernergebnis vor Zinsen und Steuern). Die Darstellung der Vorjahresvergleichszahlen wurden entsprechend angepasst. Auswirkungen auf die Mittelzu-/abflüsse aus betrieblicher Tätigkeit sowie aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit ergeben sich hieraus nicht.

## H. Sonstige Angaben

### (1) Angaben über Beziehungen 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	30.06.2022	01.01.- 30.06.2022
	<b>Forderungen (+)/ Verbindlichkeiten (-)</b>	<b>Ertrag/Zinsertrag(+) Aufwand/ Zinsen (-)</b>
<b>ERWE als Darlehensnehmer:</b>		
VGHL Management GmbH - Darlehen an ERWE 333	0	-15.432
VGHL Management GmbH - Darlehen an ERWE 555	0	-3.800
HCK Wohnimmobilien GmbH - Darlehen an ERWE AG	-5.131.250	-125.000
<b>ERWE als Darlehensgeber:</b>		
Covivio Office VI GmbH & Co. KG	893.214	9.408
<b>ERWE als Leistungsempfänger:</b>		
VGHL Management GmbH	0	-15.324
ERWE Real Estate GmbH	0	-14.944
Philipp Weitzel (Geschäftsführer der ERWE Asset GmbH)	-250	-89.936
peko construction GmbH	-942.206	0
peko planungs GmbH	0	-12.072
H³ Gastro Event GmbH	0	-37.050
Hillermann Consulting e.K.	0	-9.275
<b>ERWE als Leistungserbringer</b>		
ERWE Real Estate GmbH	0	600



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 wurden mit 9,5 % p.a. verzinst und in der ersten Jahreshälfte 2022 zurückgezahlt. Im Geschäftsjahr 2022 belief sich der Zinsaufwand der ERWE Immobilien Retail Projekt 333 GmbH auf 15.432 EUR und der ERWE Immobilien Retail Projekt 555 GmbH auf 3.800 EUR. Die sonstigen Aufwendungen beinhalten Beratungsleistungen in Höhe von 15.324 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. Der Saldo von 5.131.250 EUR setzt sich zusammen aus dem Darlehensbetrag in Höhe von 5.000.000 EUR sowie hierauf abgegrenzten Zinsen in Höhe von 131.250 EUR. Im Geschäftsjahr 2022 belief sich der Zinsaufwand auf 125.000 EUR.

Philipp Weitzel ist ein naher Familienangehöriger 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 30. Juni 2022 Bezüge (inklusive Reisekostenerstattungen) in Höhe von 89.936 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 2022 Leistungen in Höhe von 1.994.560 EUR an die ERWE, die als Herstellungskosten der Immobilien aktiviert wurden. Zum 30. Juni 2022 betragen die Verbindlichkeiten gegenüber der peko GmbH und ihren Tochtergesellschaften insgesamt 942.206 EUR.

Die H<sup>3</sup> Gastro Event GmbH mietete in Speyer 223 qm Büroflächen und Geschäftsausstattung. Für die Büroflächen wurde keine Miete vereinbart, jedoch fielen Nebenkosten in Höhe von 2.509 EUR an. Der Vertrag wurde zum 30. April 2022 vorzeitig beendet. Aufgrund der vorzeitigen Beendigung erhielt die H<sup>3</sup> Gastro Event GmbH eine Entschädigung in Höhe von 18.000 EUR. Ferner hat die H<sup>3</sup> Gastro Event GmbH einen FF&E-Zuschuss in Höhe von 80.000 EUR erhalten, der über die Laufzeit des Vertrages abgegrenzt wurde. Da der Vertrag im ersten Halbjahr 2022 vorzeitig beendet wurde, wurde der verbleibende Zuschuss in Höhe von 70.000 EUR in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst. Die ERWE Betriebs GmbH hat an die H<sup>3</sup> Gastro Event GmbH Gegenstände des Sachanlagevermögens mit einem Buchwert von 42.571 EUR zu einem Verkaufspreis von 46.441 EUR veräußert. Des Weiteren erzielte die ERWE Betriebs GmbH 2.000 EUR an Nutzungsgebühren für Anlagevermögen.

Im Jahr 2020 wurde mit der Hillermann Consulting e.K. ein kurzfristig kündbarer Untermietvertrag über Büroräumlichkeiten geschlossen. Die Räumlichkeiten wurden von Mitarbeitern des ERWE Konzerns genutzt. Der Vertrag wurde im März beendet. Im Berichtsjahr beliefen sich die Mietzahlungen auf 9.275 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.

## (2) 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)

Zu Aufsichtsräten sind bzw. waren bestellt:

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



### (3) Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus eingegangenen Verträgen mit bauausführenden Unternehmen bestehen Verpflichtungen in Höhe von ca. 16,7 Mio. Euro, die innerhalb eines Jahres anfallen, und ca. 9,0 Mio. Euro, die bis 2024 anfallen.

Mit Kaufvertrag vom 31. Mai 2022 erwarb die ERWE 100% einer Kommanditbeteiligung an der HCK Grund GmbH & Co. KG. Der Abschluss des Kaufvertrages steht unter einer aufschiebenden Bedingung. Sobald diese erfüllt ist, wird der Kaufpreis in Höhe von 5.770.000 EUR fällig. Da die aufschiebende Bedingung zum 30. Juni 2022 noch nicht erfüllt ist, erfolgt der Nutzen-Lasten-Wechsel voraussichtlich erst im dritten Quartal 2022.

### (4) Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

Am 7. Juli 2022 hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates und in Abstimmung mit der Großaktionärin Elbstein Aktiengesellschaft das Delisting der ERWE Immobilien AG aus dem regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse beschlossen. ERWE hat bei der Frankfurter Börse einen Antrag auf Delisting aus dem General Standard gestellt und gleichzeitig die Aufnahme der ERWE-Aktien im Segment Scale des Basic Board (Freiverkehr) der Frankfurter Börse beantragt.

Im Berichtszeitraum hat die Elbstein AG durch die Eintragung der Kapitalerhöhung die Kontrolle gemäß § 35 Abs. 1 i.V.m. § 29 Abs. 2 WpÜG über die ERWE erlangt und ist ihrer Verpflichtung nachgekommen allen Aktionären der ERWE gemäß § 35 Abs. 2 WpÜG ein Pflichtangebot zum Erwerb sämtlicher Aktien zum gesetzlichen Mindestpreis abzugeben. Die Frist für das Pflichtangebot der Elbstein AG ist am 17.08.2022 abgelaufen und wurde nur in geringem Umfang in Anspruch genommen. Mit der Übernahme der Aktien hält die Elbstein AG nun insgesamt direkt und indirekt 37,3 Prozent an der ERWE Immobilien AG.

Weitere Ereignisse von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ERWE nach dem 30. Juni 2022 sind nicht eingetreten.

Frankfurt am Main, 29. August 2022  
ERWE Immobilien AG

Axel Harloff / **Vorstand**

Rüdiger Weitzel / **Vorstand**







# Versicherung der gesetzlichen Vertreter

---

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

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

Frankfurt am Main, 29. August 2022  
ERWE Immobilien AG

Axel Harloff / **Vorstand**

Rüdiger Weitzel / **Vorstand**







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

[www.erwe-ag.com](http://www.erwe-ag.com)