

ERWE Immobilien AG Frankfurt am Main

Konzernabschluss und
zusammengefasster Lagebericht
für das Geschäftsjahr 2022
gemäß § 315e HGB nach
International Financial Reporting Standards
Bestätigungsvermerk des unabhängigen
Abschlussprüfers

Inhaltsverzeichnis

Lagebericht

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022	Anlage 1
Konzerngesamtergebnisrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022	Anlage 2
Konzernkapitalflussrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022	Anlage 3
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022	Anlage 4
Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2022	Anlage 5
Zusammengefasster Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022	Anlage 6
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	Anlage 7

ERWE Immobilien AG
 Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022
 EUR

		<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Langfristige Vermögenswerte			
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	E.1	1.181.289	1.431.366
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.2	194.528.100	195.495.000
Anteile an assoziierten Unternehmen	E.3	933.255	1.410.755
Beteiligungen	E.4	5.900.000	8.750.877
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	E.5	366.523	0
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte		0	52.094
Geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.6	0	1.256.000
		<u>202.909.168</u>	<u>208.396.092</u>
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorratsimmobilien	E.7	1.734.032	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	E.8	572.332	611.257
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	E.9	413.011	883.806
Sonstige Vermögenswerte	E.10	4.003.506	1.600.979
Ertragsteuerforderungen		16.833	36.298
Liquide Mittel	E.11	5.010.272	8.573.056
		<u>11.749.988</u>	<u>11.705.395</u>
Aktiva Gesamt		<u>214.659.155</u>	<u>220.101.487</u>
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	E.12	24.562.922	18.219.214
Kapitalrücklage		17.410.142	14.687.361
Gewinnrücklagen		14.357.111	14.357.366
Bilanzverlust / Bilanzgewinn		-32.368.888	3.802.797
Den Aktionären des Mutterunternehmens zuzurechnendes Eigenkapital		<u>23.961.287</u>	<u>51.066.738</u>
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	E.12	873.208	2.482.949
		<u>24.834.495</u>	<u>53.549.687</u>
Langfristige Verbindlichkeiten			
Finanzschulden	E.14	65.743.068	113.076.405
Rückstellungen	E.16	89.952	975.456
Leasingverbindlichkeiten	E.15	1.331.224	1.804.018
Latente Steuerschulden	E.13	4.268.880	11.133.137
		<u>71.433.123</u>	<u>126.989.016</u>
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Ertragsteuerschulden		250.780	0
Finanzschulden	E.14	111.183.953	34.757.455
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E.17	761.846	227.011
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	E.18	641.038	1.221.142
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	E.19	0	139.200
Leasingverbindlichkeiten	E.15	490.950	503.300
Sonstige Verbindlichkeiten	E.20	5.062.969	2.714.676
		<u>118.391.537</u>	<u>39.562.784</u>
Passiva Gesamt		<u>214.659.155</u>	<u>220.101.487</u>

ERWE Immobilien AG
 Konzerngesamtergebnisrechnung
 für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022
 EUR

		01.01.-31.12. 2022	01.01.-31.12. 2021
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	F.1	9.861.521	7.890.836
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	F.1	-3.476.322	-3.468.499
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	F.1	6.385.199	4.422.337
Sonstige betriebliche Erträge	F.2	1.458.673	1.247.256
Personalkosten	F.3	-4.415.051	-4.322.853
Sonstige betriebliche Aufwendungen	F.4	-4.692.570	-4.116.125
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.2	-32.794.033	-2.011.576
Ergebnis aus at Equity bewerteten assoziierten Unternehmen	E.3	-477.500	-19.490
Ergebnis vor Steuern und Zinsen		-34.535.282	-4.800.451
Finanzerträge	F.5	32.812	16.295
Finanzaufwendungen	F.6	-7.291.534	-6.764.116
Übriges Finanzergebnis	F.7	-2.850.877	0
Ergebnis vor Steuern		-44.644.881	-11.548.272
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	E.13	6.863.200	1.387.465
Konzernergebnis / Gesamtergebnis		-37.781.680	-10.160.807
davon entfallen auf:			
Aktionäre des Mutterunternehmens		-36.171.685	-9.201.796
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	E.12	-1.609.996	-959.011
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	F.8	-1,67	-0,53
Verwässertes Ergebnis je Aktie	F.8	-1,67	-0,53

ERWE Immobilien AG

Konzernkapitalflussrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022

EUR

	01.01.-31.12. 2022	01.01.-31.12. 2021
Konzernergebnis / Gesamtergebnis	-37.781.680	-10.160.807
Finanzerträge	-32.812	-16.295
Finanzaufwendungen	7.291.534	6.764.116
Übriges Finanzergebnis	2.850.877	0
Ertragsteuern	-6.863.200	-1.387.465
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	312.451	346.162
Abschreibungen auf sonstige Vermögenswerte	1.350.000	0
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens	-4.420	0
Bewertungsergebnis	32.794.033	2.011.576
Ergebnis aus at Equity bewerteten assoziierten Unternehmen	477.500	19.490
<u>Veränderungen bei Aktiva und Passiva</u>		
(Zunahme) / Abnahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	38.925	-49.954
(Zunahme) / Abnahme von sonstigen Vermögenswerten	-5.506	-219.539
(Abnahme) / Zunahme von Rückstellungen	-885.504	-471.804
(Abnahme) / Zunahme von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	54.982	-447.130
(Abnahme) / Zunahme übriger Verbindlichkeiten	-293.548	-172.377
Ertragsteuerzahlungen	18.409	-17.135
Mittelzufluss / -abfluss aus betrieblicher Tätigkeit	-677.961	-3.801.161
Erhaltene Zinsen	32.812	16.295
Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-21.498.400	-1.256.000
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-9.172.984	-4.778.793
Einzahlungen aus dem Verkauf von Gegenständen des Sachanlagevermögens	48.536	0
Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	-30.566	-179.192
Auszahlungen für den Erwerb von Tochtergesellschaften	-2.828.989	0
Mittelzufluss / -abfluss aus Investitionstätigkeit	-33.449.592	-6.197.690
(Auszahlungen) / Einzahlungen i.Z.m. Eigenkapitalzuführungen	9.066.488	5.322.810
Gezahlte Zinsen und Finanzierungsnebenkosten	-6.804.354	-6.225.724
Tilgung Leasingverbindlichkeiten	-593.681	-564.607
Aufnahme von Finanzkrediten	47.317.088	46.147.664
Rückzahlung von Finanzkrediten	-18.420.772	-34.070.620
Mittelzufluss / - abfluss aus Finanzierungstätigkeit	30.564.770	10.609.524
Veränderung der liquiden Mittel	-3.562.783	610.673
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	8.573.056	7.962.383
Liquide Mittel am Ende der Periode	5.010.272	8.573.056

ERWE Immobilien AG

Konzern Eigenkapitalveränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022

EUR

	Gezeich- Netes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage	Bilanz- gewinn	Gesamt	Nicht beherr- schende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand am 01. Januar 2022	18.219.214	14.687.361	14.357.366	3.802.797	51.066.738	2.482.949	53.549.687
Konzernergebnis / Gesamtergebnis	0	0	0	-36.171.685	-36.171.685	-1.609.996	-37.781.680
Kapitalerhöhung	6.343.708	3.171.854	0	0	9.515.562	0	9.515.562
Eigenkapitalbeschaf- fungskosten im Rah- men von Kapitalerhö- hungen	0	-449.074	0	0	-449.074	0	-449.074
Sonstige Veränderun- gen	0	0	-255	0	-255	255	0
Stand am 31. Dezem- ber 2022	24.562.922	17.410.142	14.357.111	-32.368.888	23.961.287	873.208	24.834.495

	Gezeich- netes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage	Bilanz- gewinn	Gesamt	Nicht beherr- schende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand am 01. Januar 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
Eigenkapitalbeschaf- fungskosten im Rah- men von Kapitalerhö- hungen	0	-142.954	0	0	-142.954	0	-142.954
Sonstige Veränderun- gen	0	0	-1.677	0	-1.677	1.677	0
Stand am 31. Dezem- ber 2021	18.219.214	14.687.361	14.357.366	3.802.797	51.066.738	2.482.949	53.549.687

Konzernanhang **der ERWE Immobilien AG für das Geschäftsjahr 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 ab dem 1. September 2022 im Segment Scale des Basic Board (bis zum 30. Juni 2022 Prime Standard, vom 1. Juli bis 31. August 2022 General Standard) an der Wertpapierbörse in Frankfurt am Main (XETRA) und im Freiverkehr in Berlin, Stuttgart, Düsseldorf und München notiert.

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

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

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 2022. 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 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 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 26. Juni 2025 durch den Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben.

(2) Finanzielle Restrukturierung und Grundsatz der Unternehmensfortführung

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

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

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

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

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

Die aktuelle Liquiditätsplanung sieht die Fortführung des operativen Geschäfts auf Basis des modifizierten Geschäftsmodells vor. Hierfür sind weitere Objektverkäufe erforderlich, prioritär will sich die Gesellschaft von einer Bestandsimmobilie und einer Projektentwicklung trennen. Wir verweisen auch auf die Erläuterungen unter I.1.2 im Lagebericht-

Auf Basis dieser Liquiditätsplanung ist die Unternehmensgruppe für den Prognosezeitraum bis Ende Juni 2026 in der Lage ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen. Der Vorstand geht daher bei der Aufstellung des Konzernabschlusses vom Grundsatz der Unternehmensfortführung aus (IAS 1.25).

Die Liquiditätsplanung basiert dabei auf Prämissen, deren Eintritt von zukünftigen Ereignissen abhängig ist. So ist unsicher, ob die geplanten Immobilienverkäufe zu den geplanten Zeitpunkten und zu den geplanten Werten erfolgen können. Auch unterstellt die Liquiditätsplanung, dass bereits überfällige Darlehensfinanzierungen in Höhe von 25,8 Mio. EUR, für die derzeit faktische Stand-Still-Vereinbarungen bestehen, prolongiert oder refinanziert werden können. Die Gesellschaft befindet sich aktuell in fortgeschrittenen Verhandlungen mit den

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

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

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

(3) Erstmals im Geschäftsjahr angewandte Rechnungslegungsvorschriften und Interpretationen

Zum 1. Januar 2022 wendet der ERWE-Konzern folgende neue und überarbeitete Standards und Interpretationen an:

Standard bzw. Interpretationen	Inhalt der Standards bzw. Interpretationen	verpflichtend anzuwenden ab
Amend. IFRS 3; IAS 16; IAS 37	Unternehmenszusammenschlüsse; Sachanlagen; Rückstellungen, Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen
Jährlicher Verbesserungsprozess (Zyklus 2018-2020)	Änderungen an IFRS 1, IFRS 9 und IAS 41	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen

Die erstmalige Anwendung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

(4) Noch nicht verpflichtend anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

Die folgenden neuen bzw. geänderten Standards bzw. Interpretationen wurden vom IASB bereits verabschiedet, sind aber noch nicht verpflichtend in Kraft getreten bzw. noch nicht in europäisches Recht übernommen worden. Der ERWE-Konzern hat die Regelungen nicht vorzeitig angewendet.

Standard bzw. Interpretationen	Inhalt der Standards bzw. Interpretationen	verpflichtend anzuwenden ab
EU-Endorsement erfolgt		
IFRS 17 und Amend. IFRS 17	Versicherungsverträge	1. Januar 2023
Amend. IAS 1, IFRS Practice Statement 2	Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	1. Januar 2023
Amend. IAS 8	Definition rechnungslegungsbezogener Schätzungen	1. Januar 2023
Amend. IAS 12	Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einem einzigen Geschäftsvorfall entstehen	1. Januar 2023
EU-Endorsement noch ausstehend		
Amend. IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig, langfristige Schulden mit Covenants	1. Januar 2024
Amend. IFRS 16	Leasingverbindlichkeit in einer Sale- and Leaseback-Transaktion	1. Januar 2024

Die ERWE AG wird künftig keinen Konzernabschluss mehr aufstellen, so dass diese Änderungen dann auch keine Relevanz mehr haben werden.

(5) 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.

(6) Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis umfasst einschließlich des Mutterunternehmens 26 Unternehmen, die vollkonsolidiert werden. Der Konsolidierungskreis hat sich wie folgt entwickelt:

Anzahl	2022	2021
Stand 01. Januar	24	21
Zugänge	2	3
Abgänge	0	0
Stand 31. Dezember	26	24

In der aktuellen Berichtsperiode kam eine Gesellschaft durch Neugründung und eine Gesellschaft durch den Erwerb von 100% der Anteile zum Konsolidierungskreis der ERWE hinzu. Die Gesellschaften sowie die Beteiligungsverhältnisse können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden (Nummer 25. und 26.).

Der Konsolidierungskreis stellt sich per 31. Dezember 2022 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	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
26.	ERWE Grund Invest GmbH & Co. KG (früher: HCK Grund GmbH & Co. KG)	Frankfurt am Main	100,0	2 **	Halter von Vorratsimmobilien

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

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

Änderungen des Konsolidierungskreises in der Berichtsperiode (vollkonsolidierte Tochtergesellschaften)

Erwerb der ERWE Grund Invest GmbH & Co. KG (vormals: HCK Grund GmbH & Co. KG)

Mit notariellem Anteilskauf- und Abtretungsvertrag vom 31. Mai 2022 hat die ERWE Properties GmbH 100% der Kommanditanteile an der ERWE Grund Invest GmbH & Co. KG erworben. Die Anschaffungskosten der Anteile an der ERWE Grund Invest GmbH & Co. KG belaufen sich auf 5.770.000 EUR.

Der Erwerb der Gesellschaft wurde nicht als Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 klassifiziert, da die Gesellschaft keinen Geschäftsbetrieb im Sinne dieses IFRS ausübt. Vielmehr wurde der Anteilskauf als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten und Schulden (Sachgesamtheit ohne Unternehmensqualität) abgebildet. Die Anschaffungskosten wurden den einzelnen identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden der erworbenen Gesellschaft zum Erwerbszeitpunkt nach Maßgabe der relativen beizulegenden Zeitwerte zugeordnet.

Der Erwerb dieser Immobilienobjektgesellschaft wurde als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten und Schulden klassifiziert. Der Einbezug in den Konzernabschluss erfolgte mit Eintritt der Vollzugsbedingungen des Anteilskaufvertrages zum 22. September 2022.

Die relativen beizulegenden Zeitwerte der identifizierten erworbenen Vermögenswerte und Schulden der ERWE Grund Invest GmbH & Co. KG stellen sich im Erwerbszeitpunkt wie folgt dar:

Vorratsimmobilien	1.734.032 EUR
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.781.950 EUR
Zahlungsmittel	509.061 EUR
Übernommenes Vermögen	6.025.043 EUR
Sonstige Rückstellungen	4.263 EUR
Ertragsteuerschulden	250.780 EUR
Übernommene Schulden	255.043 EUR
Nettovermögen (100%)	5.770.000 EUR
Anschaffungskosten	5.770.000 EUR

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 Zeitwertes wird davon ausgegangen, dass der Geschäftsvorfall, in dessen Rahmen der Verkauf des Vermögenswertes 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 Vermögenswertes 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 stattgefunden 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 Vermögenwerte 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. Dividenden 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 keinem hohen Wertminderungsrisiko ausgesetzt. ERWE bedient sich des sogenannten vereinfachten Wertminderungsmodells nach IFRS 9.5.5.15 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 Effektivzinsmethode 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 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 Nutzungsrechtes 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 Simulationsmodells (Monte-Carlo-Simulation) bestimmt. Im Vorjahr kam ein Binomialmodell zur Anwendung.

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 bzw. nach dem Ertragswertverfahren nach Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt werden. Für Zwecke der Bewertung müssen durch die Gutachter Faktoren wie aktuelle Marktmieten und zukünftige Mieterträge, Leerstände, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und anzuwendende Diskontierungs- und Kapi-

talisierungszinssätze bzw. Liegenschaftszinssätze geschätzt werden, die unmittelbaren Einfluss auf den beizulegenden Zeitwert der Renditeliegenschaften haben. Zusätzlich werden im DCF-Verfahren Transaktionskosten nach Einschätzung von ERWE in wahrscheinlichem Umfang berücksichtigt, während diese im Ertragswertverfahren bewertungsmodellimmanent bereits im Liegenschaftszins berücksichtigt sind. Im Rahmen des auf Ertragswertermittlungen nach ImmoWertV basierenden Residualwertverfahrens bei der Bewertung von Entwicklungsprojekten 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 eine handelsrechtliche Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 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 und E.4. 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 Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 unter den Beteiligungen ausgewiesen.
- Hinsichtlich der 50%igen Beteiligung an der peko GmbH und ihren Tochtergesellschaften liegen ERWE ebenfalls nur handelsrechtliche Jahresabschlüsse zum 31. Dezember 2022 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 Simulationsmodells (Monte-Carlo-Simulation), 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.

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.

ERWE erwirtschaftete mit drei Mietern Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung von jeweils über 10%. Auf diese Mieter entfielen Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung von insgesamt 4.879 TEUR (49,5% der gesamten Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung). Davon entfielen auf einen Mieter 2.073 TEUR (21,0%), auf einen weiteren Mieter 1.657 TEUR (16,8%) und auf den dritten Mieter 1.149 TEUR (11,7%).

Im Vorjahr erwirtschaftete ERWE mit einem Mieter mehr als 10% der Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung. Auf diesen Mieter entfielen Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung von 1.543 TEUR (19,6%).

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 2022 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 Ge- schäftsausstat- tung	Summe
Anschaffungs- / Herstellungskosten zum 01.01.2022	1.574.430	81.011	657.399	2.312.841
Zugänge	23.830	0	83.263	107.093
Abgänge	0	0	-61.128	-61.128
Anschaffungs- / Herstellungskosten zum 31.12.2022	1.598.260	81.011	679.534	2.358.805
Zuschreibungen				
Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2022	-491.568	-57.849	-332.057	-881.474
Zugänge	-230.458	-12.793	-69.200	-312.451
Abgänge	0	0	16.409	16.409
Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2022	-722.026	-70.642	-384.847	-1.177.516
Buchwert zum 01.01.2022	1.082.862	23.162	325.342	1.431.366
Buchwert zum 31.12.2022	876.233	10.369	294.687	1.181.289

in EUR	Nutzungs- rechte Leasing	Immaterielle Vermögens- werte	Betriebs- und Ge- schäftsausstat- tung	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

(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.

Zu den Bestandsimmobilien zählen die Objekte Postgalerie Speyer, Lichthof Lübeck, Kupferpassage Coesfeld, City Colonaden Krefeld, Darmstadt (Ernst-Ludwig-Straße), sowie die C&A Häuser in Wuppertal und Bremerhaven. Zu den Entwicklungsprojekten zählen die Objekte TAUNUS LAB Friedrichsdorf, Darmstadt (Hilpertstraße) und das Log In Krefeld.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt für die Bestandsimmobilien zum einen auf Grundlage von abgezinsten künftigen Einzahlungsüberschüssen nach der Discounted Cashflow-Methode (DCF-Methode), zum anderen nach der Ertragswertmethode gem. der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Bei den nach der DCF-Methode bewerteten Objekten beträgt die zugrunde gelegte Detailplanungsperiode jeweils 10 Jahre. Für das Ende dieser Periode wird ein potenzieller Veräußerungswert (Terminal Value) der Bewertungsobjekte prognostiziert. Dieser spiegelt den wahrscheinlichsten Preis wider, der zum Ende der Detailplanungsperioden erzielbar ist. Hierbei werden die Einzahlungsüberschüsse im Terminal Value mit dem Kapitalisierungszinssatz als ewige Rente kapitalisiert. Die Summe aus den abgezinsten Zahlungsmittelüberschüssen und dem abgezinsten 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.

Bei den nach dem Ertragswertverfahren gemäß ImmoWertV durchgeführten Bewertungen wird zur Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen jeweils vom marktüblichen jährlichen Rohertrag des Grundstücks ausgegangen. Der Reinertrag der Bebauung errechnet sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch die angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Der so ermittelte Reinertragsanteil der baulichen Anlagen ist auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Bebauung zu kapitalisieren, um den Ertragswert der baulichen Anlagen zu erhalten. Der Ertragswert des Grundstücks gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV ergibt sich dann aus dem Ertragswert der baulichen Anlagen zzgl. dem Bodenwert. Zum Bewertungsstichtag noch ausstehende Baukosten, Mietausfälle bis zur Fertigstellung und Vermietung der Objekte sowie evtl. erzielbare Fördermittel wurden als Sonderwerte berücksichtigt.

Die Entwicklungsprojekte wurden mit der Residualwertmethode bewertet. Dieser Ansatz ist eine deduktive Methode, um den Wert eines noch unbebauten Grundstücks bzw. eines im Bau befindlichen Projektes aus dem Bau-/Entwicklungsprozess abzuleiten. Dabei wird über den Endwert eines geplanten Projektes durch Abzug der noch zu erbringenden Leistungen (Bau-, Vermarktungs- und Vertriebskosten sowie Finanzierungskosten während der Entwicklungsphase), der durch einen Entwickler zu erwartende Wagnisabschlag bzw. Projektentwicklungsgewinn und die durch einen Erwerber zu tragenden Erwerbsnebenkosten der resultierende Marktwert bestimmt.

Im Vorjahr wurden alle Bestandsobjekte auf Basis der DCF-Methode bewertet, die Entwicklungsprojekte wurden mittels der auf einer Bewertung nach der DCF-Methode basierenden Residualwertmethode bewertet.

Die folgende Übersicht zeigt, welche Immobilien für 2022 und das Vorjahr nach welchen Bewertungsmethoden bewertet wurden:

Immobilie	Kategorie	2022	2021
Postgalerie Speyer	Bestand	Ertragswert	DCF
Lichthof Lübeck	Bestand	Ertragswert	DCF
Kupferpassage Coesfeld	Bestand	DCF	DCF
City Colonaden Krefeld	Bestand	DCF	DCF
Geschäftshaus Darmstadt	Bestand	DCF	DCF
C&A Wuppertal	Bestand	DCF	n/a
C&A Bremerhaven	Bestand	DCF	n/a
Entwicklungsprojekt Krefeld	Projektentwicklung	Residualwert	Residualwert
Entwicklungsprojekt Darmstadt	Projektentwicklung	Residualwert	Residualwert
Entwicklungsprojekt Friedrichsdorf	Projektentwicklung	Residualwert	Residualwert

Insgesamt wurden Immobilien mit einem Gesamtbetrag von 88.018 TEUR (31. Dezember 2021: 0 TEUR) nach dem Ertragswertverfahren, von TEUR 74.560 TEUR (31. Dezember 2021: 148.595 TEUR) nach dem DCF-Verfahren und von TEUR 31.950 TEUR (31. Dezember 2021: 46.900 TEUR) nach der Residualwertmethode bewertet.

Die Bestimmung der Bewertungsmethode und -verfahren sowie die Koordination des Prozesses erfolgen durch den Vorstand. Die Bewertung erfolgte durch externe Gutachter auf der Grundlage von Daten, die maßgeblich durch das Asset-Management der Gesellschaft zur Verfügung gestellt wurden. Die Ergebnisse der Bewertung durch die externen Gutachter werden vom Asset-Management auf Plausibilität hin überprüft. Anschließend erfolgt eine Erörterung der Bewertungsergebnisse mit dem Vorstand und den externen Gutachter.

Die Gesellschaft hatte Immobiliengutachten mit dem Bewertungsstichtag 31. Dezember 2022 in Auftrag gegeben. Die gutachterlich ermittelten Werte hielten jedoch aufgrund des volatilen Marktumfelds keinen Drittangeboten stand. Soweit die Bewertung im Ertragswertverfahren abgebildet wurde, war zudem zu berücksichtigen, dass einzelne Marktparameter (z.B. Liegenschaftszins) mit Zeitverzug aktualisiert wurden und der Aktualität eines Bilanzwertes zum 31. Dezember 2022 nicht dienlich waren. Aus Sicht der Gesellschaft war es daher sachdienlicher, die zum 30. Juni 2023 ermittelten gutachterlichen Werte retrograd auf den 31. Dezember 2022 zurückzurechnen. Die so ermittelten beizulegenden Zeitwerte waren auch aus Sicht des Vorstands deutlich näher an Kaufangeboten Dritter.

Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

in EUR	Bestands- immobilien	Entwicklungs- projekte	Gesamt 31.12.2022
Buchwert zum 01. Januar	148.595.000	46.900.000	195.495.000
Zukäufe (+)	22.754.100	0	22.754.100
Sonstige Zugänge (+)	2.835.183	6.237.850	9.073.033
Zeitwert-Erhöhen (+)	240.390	0	240.390
Zeitwert-Minderungen (-)	-11.846.573	-21.187.850	-33.034.423
Buchwert zum 31. Dezember	162.578.100	31.950.000	194.528.100

Die Zukäufe in Höhe von 22.754 TEUR betreffen im Wesentlichen die Bestandsimmobilien in Wuppertal und Bremerhaven. Für das Objekt in Wuppertal wurde im vorangegangenen Geschäftsjahr eine Anzahlung in Höhe von 1.256 TEUR geleistet, die zum 31. Dezember 2021 unter den geleisteten Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen wurde und nunmehr in der Position Zukäufe mit enthalten ist.

Die sonstigen Zugänge betreffen überwiegend nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten im Zusammenhang mit der Revitalisierung der Immobilien in Darmstadt, Coesfeld, Speyer und Lübeck sowie Planungs- und weitere Leistungen für die Entwicklungsprojekte in Krefeld, Darmstadt und des Businessparks TAUNUS LAB in Friedrichsdorf und für das Log In Krefeld auch die in 2022 angefallenen Baukosten.

Beantragte und bewilligte KfW-Zuschüsse wurden im Rahmen der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit 3.018 TEUR (31. Dezember 2021: TEUR 13.837) werterhöhend berücksichtigt.

Im Vorjahr entwickelten sich die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wie folgt:

in EUR	Bestands- immobilien	Entwicklungs- projekte	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-Erhöhdungen (+)	1.821.879	4.831.945	6.653.824
Zeitwert-Minderungen (-)	-8.665.400	0	-8.665.400
Buchwert zum 31. Dezember	148.595.000	46.900.000	195.495.000

Die sonstigen Zugänge betrafen im Vorjahr 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 Entwicklungsprojekte in Krefeld, Darmstadt und des Businessparks TAUNUS LAB in Friedrichsdorf.

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

Die nachfolgenden Übersichten zeigen die wesentlichen Annahmen, die bei der Bewertung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Rahmen der Bewertung zugrunde gelegt wurden. Es erfolgt eine Clusterbildung nach den verwendeten Bewertungsmethoden, wobei die Bestandsobjekte mit der Ertragswertmethode oder dem DCF-Verfahren und die Entwicklungsprojekte mit der Residualwertmethode bewertet wurden. Die angegebenen Spannen berücksichtigen jeweils keine außergewöhnlichen Einzelfälle.

Bestandsobjekte		31.12.2022	31.12.2021
Ertragswertverfahren			
Bewertungsparameter	Einheit	Spanne	Spanne
Liegenschaftszins	in %	3,93 - 4,37	n/a
Restnutzungsdauer	in Jahren	50 - 50	n/a
Marktmiete (ohne Lager, Parken)	in EUR/qm	11,45 – 15,91	n/a

Bestandsobjekte		31.12.2022	31.12.2021
DCF-Verfahren			
Bewertungsparameter	Einheit	Spanne	Spanne
Diskontierungszins	in %	3,90 - 6,38	4,25 - 5,00
Kapitalisierungszins	in %	3,60 - 6,50	3,75 - 4,50
Marktmiete (ohne Lager, Parken)	in EUR/qm	8,00 - 28,00	6,50 - 20,00

Entwicklungsprojekte		31.12.2022	31.12.2021
Residualwertverfahren			
Bewertungsparameter	Einheit	Spanne	Spanne
Rohertragsfaktor	in %	11,70 – 23,67	n/a
Marktmiete (n. Fertigstellung)	in EUR/qm	11,20 – 25,00	13,40 - 22,50
Kalkulierte Restbaukosten BGF	in EUR/qm	1.500 - 3.597	1.956 - 2.468

Als wesentliche Werttreiber wurden für das Berichtsjahr für die nach dem **Ertragswertverfahren** bewerteten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der gewählte Liegenschaftszinssatz, die Restnutzungsdauer und die zugrunde gelegten Marktmieten identifiziert:

31.12.2022	Liegenschaftszins		Restnutzungsdauer		Marktmiete	
	-0,5%-Punkte	+0,5%-Punkte	-5 Jahre	+5 Jahre	-10%	+10%
Wertänderung						
in TEUR	8.770.000	-7.570.000	-2.680.000	2.220.000	-9.110.000	9.120.000
in %	10,05%	-8,68%	-3,07%	2,54%	-10,44%	10,46%

Als wesentliche Werttreiber wurden für das Berichtsjahr und die nach dem **DCF-Verfahren** bewerteten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien die gewählten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze sowie die zugrunde gelegten Marktmieten identifiziert:

31.12.2022	Diskontierungszins		Kapitalisierungszins		Marktmiete	
	-0,5%-Punkte	0,5%-Punkte	-0,5%-Punkte	0,5%-Punkte	-10%	+10%
Wertänderung						
in TEUR	3.180.000	-3.170.000	6.260.000	-5.030.000	-7.370.000	7.260.000
in %	4,27	-4,25	8,40	-6,75	-9,88	9,74%

Als wesentliche Werttreiber wurden für das Berichtsjahr für die nach der **Residualwertmethode** bewerteten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der gewählte Rohertragsfaktor, die zugrunde gelegten Marktmieten und die Baukosten identifiziert:

31.12.2022	Rohertragsfaktor		Marktmiete		Baukosten	
	-10%te	+10%	-10%	+10%	-5%	+5%
Wertänderung						
in TEUR	-11.620.000	11.770.000	-11.620.000	11.770.000	-4.640.000	4.700.000
in %	-36,37	-36,84	-36,37	36,84	-14,52	14,71

Darüber hinaus hängt die Bewertung der Entwicklungsprojekte vom geplanten Fertigstellungsdatum, der geplanten Zeit für die behördlichen Genehmigungen, einer entsprechenden Vorvermietungsquote und der geplanten Bauzeit ab.

Im Vorjahr wurden keine Objekte mit der Ertragswertmethode bewertet. Für die im Vorjahr nach dem **DCF-Verfahren** bewerteten Objekte ergaben sich im Vorjahr die folgenden Wertschwankungen bei Veränderung der wesentlichen Werttreiber:

31.12.2021	Diskontierungszins		Kapitalisierungszins		Marktmiete	
	-0,5%-Punkte	0,5%-Punkte	-0,5%-Punkte	0,5%-Punkte	-10%	+10%
Wertänderung						
in TEUR	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%

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

31.12.2021	Diskontierungszins/ Kapitalisierungszins		Baukosten		Marktmiete	
	-0,25%- Punkte	0,25%- Punkte	-0,5%- Punkte	+0,5%- Punkte	-5%	+5%
Wertänderung						
in TEUR	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%

(3) Anteile an assoziierten 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 konnte aufgrund umfangreicher operativer Verflechtungen die Möglichkeit bis zum 31. Dezember 2021 maßgeblich in die finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen des Beteiligungsunternehmens eingreifen. 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 Beteiligung bis zum Wegfall der operativen Verflechtung am 31. Dezember 2021 unter den Anteilen an assoziierten Unternehmen aus. Ab dem 31. Dezember 2021 wird der Beteiligungsansatz zum beizulegenden Zeitwert unter den Beteiligungen ausgewiesen. Die Wertentwicklung des Geschäftsjahres 2021 wurde noch im Ergebnis aus at Equity bewerteten assoziierten Unternehmen gezeigt (-81 TEUR), in 2022 wird dies aufgrund der Umklassifizierung als Beteiligung im übrigen Finanzergebnis ausgewiesen (-2.851 TEUR).

Des Weiteren hält der Konzern eine Beteiligung in Höhe von 50% an der peko GmbH (HRB 14135, Amtsgericht Saarbrücken) mit Sitz in Eppelborn. Die peko GmbH und ihre drei 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	31.12.2022	31.12.2021
Kurzfristige Vermögenswerte	5.371.015	3.971.276
Langfristige Vermögenswerte	369.624	278.398
Kurzfristige Schulden	-3.723.362	-1.381.215
Langfristige Schulden	-150.767	-46.949
Eigenkapital	1.868.510	2.821.510
Anteil ERWE am Eigenkapital (50%; 31.12.2021: 50%)	933.255	1.410.755

ERWE weist für das Geschäftsjahr 2022 einen Betrag in Höhe von -477.500 EUR als Ergebnis aus at Equity bewerteten assoziierten Unternehmen in der Gesamtergebnisrechnung aus (Geschäftsjahr 2021: -19.490 EUR).

(4) Beteiligungen

In den Beteiligungen ist zum Abschlussstichtag die Beteiligung an der Covivio Office VI GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, in Höhe von 5.900.000 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 dementsprechend am Abschlussstichtag erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert.

Wir verweisen auf die Ausführungen zu dieser Beteiligung vorstehend unter (3) Anteile an assoziierten Unternehmen.

(5) Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte in Höhe von 366.523 EUR (31. Dezember 2021: 0 EUR) beinhalten vom Konzern geleistete Vermietungsprovisionen für den Abschluss von gewerblichen Mietverträgen für das Log In Krefeld. Bei den Vermietungsprovisionen handelt es sich um Vertragskosten i.S.d. IFRS 15.91. Diese werden nach Beginn des jeweils zugrunde liegenden Mietvertrags über dessen Laufzeit ratierlich aufgelöst.

(6) Geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Zum 31. Dezember 2022 weist der Konzern keine geleisteten Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien aus. Zum 31. Dezember 2021 enthielten die geleisteten Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von 1.256.000 EUR eine Anzahlung auf den Kauf einer Immobilie in Wuppertal. Der Erwerb dieser Immobilie wurde im Geschäftsjahr 2022 vollzogen.

(7) Vorratsimmobilien

Die Zugangsbewertung der Vorratsimmobilien erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Bei der Folgebewertung werden die Vorratsimmobilien mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert angesetzt. Die Anschaffungskosten umfassen den Kaufpreis der Immobilien zuzüglich direkt zurechenbarer Nebenkosten, wie Maklerkosten, Grunderwerbsteuer, Notarkosten und Kosten der Grundbucheintragungen. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der noch anfallenden Vertriebskosten. Im Rahmen von Share-Deal-Transaktionen erfolgt eine individuelle Ermittlung der Anschaffungskosten, indem der Kaufpreis der Anteile um das weitere Nettovermögen erhöht wird.

Der Konzern weist zum 31. Dezember 2022 erstmalig Vorratsimmobilien in Höhe von 1.734.032 EUR (31. Dezember 2021: 0 EUR) aus. Diese beinhalteten unbebaute Grundstücke in Emden, in Quickborn (nördlicher Speckgürtel Hamburgs), in Langenhagen (unweit des Flughafens am Stadtrand von Hannover) und in einem Feriengebiet in Mecklenburg-Vorpommern, welche im Zuge des Erwerbs der Anteile an der ERWE Grund Invest GmbH & Co. KG zum Zwecke der Weiterveräußerung erworben wurden.

(8) 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 572.332 EUR haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2021 (611.257 EUR) um 38.925 EUR verringert.

in EUR	31.12.2022	31.12.2021
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (brutto)	659.652	773.423
Wertberichtigungen	-87.320	-162.166
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (netto)	572.332	611.257
davon langfristig	0	0
davon kurzfristig	572.332	611.257

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

in EUR	31.12.2022	31.12.2021
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	659.652	773.423
davon nicht wertberichtigt und nicht überfällig	438.615	0
davon nicht wertberichtigt und überfällig bis 30 Tage	16.696	57.175
davon nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 31 und 60 Tage	2.346	82.102
davon nicht wertberichtigt und überfällig über 60 Tage	98.703	451.524
Bruttowert wertberechtigter Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	103.292	182.622

Die nicht wertberechtigten und nicht überfälligen Forderungen resultieren nahezu ausschließlich aus der Ende 2022 erfolgten Betriebs- und Nebenkostenabrechnung für Vorjahre.

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

Zum 31. Dezember 2022 beinhalten die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, ein Darlehen inklusive Zinsansprüchen in Höhe von 413.011 EUR (31. Dezember 2021: 883.806 EUR), das an die Covivio Office VI GmbH & Co. KG vergeben wurde. Das Darlehen ist kurzfristig gewährt und wird mit 2,5% zuzüglich 6-Monats-Euribor verzinst. Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus einer Teilrückzahlung des Darlehens.

(10) Sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	31.12.2022	31.12.2021
Kaufpreisforderungen	2.431.950	0
Forderungen aus Umsatzmieten / Betriebskosten	709.324	429.200
Steuerforderungen (Umsatzsteuer)	383.659	663.752
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	235.716	64.864
Kautionen	234.194	186.839
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	8.663	81.909
Anzahlungen für Projektanbahnung	0	174.415
Gesamt	4.003.506	1.600.979

Im Rahmen der Acquisition der ERWE Grund Invest GmbH & Co KG erwarb die ERWE eine Kaufpreisforderung in Höhe von 2.431.950 EUR. Mit Vereinbarung vom 14. / 23. Februar 2023 wurde vereinbart, dass diese zuvor als Sicherheit an den Veräußerer der ERWE Grund Invest GmbH & Co. KG abgetretene Forderung nunmehr endgültig im Vermögen des Verkäufers verbleibt und die Kaufpreisforderung des Veräußerers in gleicher Höhe damit erfüllt ist (Aufrechnung).

(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 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 2.722.780 EUR auf 17.410.142 EUR (31. Dezember 2021: 14.687.361 EUR). Der Betrag in Höhe von 2.722.780 EUR setzt sich zusammen aus dem Aufgeld in Höhe von 3.171.854 abzüglich der Kapitalbeschaffungskosten in Höhe von 449.074 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.

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 Optionsschuldverschreibungen 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 war 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). Das genehmigte Kapital belief sich zum 31. Dezember des Vorjahres auf 6.343.708,00 EUR und wurde durch die in 2022 vorgenommene Kapitalerhöhung um 6.343.708,00 EUR vollständig ausgeschöpft.

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

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 2022 ein im Eigenkapital ausgewiesener Anteil von 873.208 EUR (31. Dezember 2021: 2.482.949 EUR).

Zum Bilanzstichtag bestehen die nicht beherrschenden Anteile 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, der ERWE Taunus LAB West GmbH & Co. KG sowie der ERWE Taunus LAB Parkhaus GmbH & Co. KG. Für diese neun (31. Dezember 2021: acht) Gesellschaften ergeben sich die folgenden zusammengefassten Finanzinformationen:

in EUR	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2021
Erlöse	6.531.115	6.053.044
Gesamtergebnis	-20.624.067	-9.171.066
Langfristige Vermögenswerte	129.750.105	149.938.449
Kurzfristige Vermögenswerte	2.789.042	2.319.903
Langfristige Verbindlichkeiten	25.985.086	61.115.913
Kurzfristige Verbindlichkeiten	97.383.928	61.373.365
Nettovermögen	9.170.133	29.769.074
Fremdanteile am Jahresergebnis	-1.609.996	-959.011
Fremdanteile am Eigenkapital	2.483.204	3.441.960
Anteile nicht beherrschende Anteilseigner in EUR	873.208	2.482.949

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 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 2022 aus temporären Unterschieden in den folgenden Bilanzposten zusammen:

in EUR	31.12.2022	31.12.2021
Steuerliche Verlustvorträge	3.309.794	3.615.379
Latente Steueransprüche vor Saldierung	3.309.794	3.615.379
Saldierung	-3.309.794	-3.615.379
Latente Steueransprüche nach Saldierung	0	0
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	7.433.237	14.467.306
Finanzierungskosten	121.216	203.859
Anteile an assoz. Unternehmen u. Beteiligungen	24.221	77.351
Latente Steuerschulden vor Saldierung	7.578.674	14.748.516
Saldierung	-3.309.794	-3.615.379
Latente Steuerschulden nach Saldierung	4.268.880	11.133.137

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

in EUR	01.01.2022	Gewinn- und Verlustrechnung	31.12.2022
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-14.467.306	7.034.069	-7.433.237
Finanzierungskosten	-203.859	82.643	-121.216
Anteile an assoz. Unternehmen u. Beteiligungen	-77.351	53.130	-24.221
Verlustvorträge	3.615.379	-305.585	3.309.794
Gesamt	-11.133.137	6.864.257	-4.268.880

Auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge von rd. 23,1 Mio. EUR (31. Dezember 2021: rd. 17,1 Mio. EUR) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge von rd. 40,3 Mio. EUR (31. Dezember 2021: rd. 29,9 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. – 31.12.2022	01.01. – 31.12.2021
Ergebnis vor Ertragsteuern	-44.644.881	-11.548.272
Konzernsteuersatz	31,925%	31,925%
Erwartetes Steuerergebnis	-14.252.878	-3.686.786
Überleitung durch Steuereffekte:		
- Effekte aus nicht genutzten Verlusten bzw. Nutzung zuvor nicht angesetzter Verlustvorträge	4.118.559	595.069
- Steuern für Vorjahre	-162	817
- Steuerfreie Erträge	0	0
- Steuersatzunterschiede (Gewerbsteuerliche Kürzung)	3.270.063	1.704.552
- Sonstige Effekte	1.218	-1.117
Tatsächliches Steuerergebnis	-6.863.200	-1.387.465

(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 2022 bestehen die folgenden variabel und festverzinsten Finanzschulden:

in EUR	31.12.2022	31.12.2021
langfristige Finanzschulden		
variabel verzinsliche Finanzschulden	24.177.078	21.398.665
festverzinsliche Finanzschulden	41.565.990	91.677.740
langfristige Finanzschulden, gesamt	65.743.068	113.076.405
kurzfristige Finanzschulden		
variabel verzinsliche Finanzschulden	27.768.821	25.578.802
festverzinsliche Finanzschulden	83.415.132	9.178.653
kurzfristige Finanzschulden gesamt	111.183.953	34.757.455

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 176.927.021 EUR haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2021 (147.833.860 EUR) um 29.093.161 EUR erhöht. Dies ist vor allem in der Aufstockung bestehender Darlehen für weitere Investitionen in die Bestands- und Entwicklungsobjekte und der Aufnahme neuer Darlehen für die Finanzierung des Erwerbs der Objekte in Wuppertal und Bremerhaven begründet.

Der Rückgang der langfristigen Finanzschulden bzw. der Anstieg der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ist mit 71.745 TEUR auf eine entsprechende Umgliederung der Anleihe sowie der Kreditfinanzierung der Postgalerie Speyer zurück zu führen.

Finanzkredite von 133.011.888 EUR (31. Dezember 2021: 106.082.815) sind durch die Gesellschaft im Wesentlichen mit Grundpfandrechten besichert (31. Dezember 2022: 159.800.000 EUR; 31. Dezember 2021: 136.850.000 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. Zudem darf keine Ausschüttung erfolgen, wobei beschränkte Zahlungen unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sind. Die Verpflichtung zur Einhaltung eines Loan to Value von 75% zum Bilanzstichtag wurde gebrochen. Der Loan to Vale belief sich zum Bilanzstichtag auf 85,5%.

(15) Leasingverbindlichkeiten

Die Leasingverbindlichkeiten setzen sich per 31. Dezember 2022 wie folgt zusammen:

in EUR	31.12.2022	31.12.2021
Stand 01. Januar	2.307.318	2.563.181
Zugänge	23.826	208.501
Zinszuwachs	84.712	100.243
Zahlungen	-593.681	-564.607
Stand 31. Dezember	1.822.174	2.307.318
davon kurzfristig	490.950	503.300
davon langfristig	1.331.224	1.804.018

(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	01.01.2022	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	31.12.2022
Rückstellung für Aufbewahrung	36.960	0	0	0	36.960
Rückstellung für Personalkosten	938.496	0	885.504	0	52.992
Gesamt	975.456	0	885.504	0	89.952

in EUR	01.01.2021	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	31.12.2021
Rückstellung für Aufbewahrung	36.960	0	0	0	36.960
Rückstellung für Personalkosten	1.410.299	0	512.947	41.144	938.496
Gesamt	1.447.259	0	512.947	41.144	975.456

Die langfristigen Rückstellungen für Personalkosten in Höhe von 52.992 EUR (31. Dezember 2021: 938.496 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.

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

Bewertung:

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

Bewertung zum 31.12.2022	Gesamt	davon Vorstände			Kein Vorstand
		Axel Harloff	Heinz-Rüdiger Weitzel	Christian Hillermann	
Anzahl vertraglich erdienter virtueller Aktien	2.100.000	800.000	600.000	400.000	300.000
Anteilig erfasste Anzahl der virtuellen Aktien im Aufwand	2.446.875	800.000	750.000	400.000	496.875
Zeitwert je virtuelle Aktie	0,0217	0,0269	0,0269	0,0147	0,0109
Rückstellung zum 31.12.2021	938.496	329.711	329.711	165.572	113.502
Erträge aus der Auflösung von Rückstellung (-) / Aufwand (+)	-885.505	-308.191	-309.536	-159.692	-108.086
Rückstellung zum Stichtag	52.991	21.520	20.175	5.880	5.416

Der am Bilanzstichtag im Vergleich zum Vorjahr um 885.505 EUR gesunkene Wert der Rückstellung ist maßgeblich im deutlich rückläufigen Kurs der ERWE Aktie sowie der im Zusammenhang mit dem Ausscheiden von Herrn Christian Hillermann verfallenen Aktien begründet.

(17) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind gegenüber dem Vorjahr von 227.011 EUR um 534.835 EUR auf 761.846 EUR gestiegen. Der Anstieg der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen durch laufende Baumaßnahmen bedingt.

(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 641.038 EUR.

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

Zum 31. Dezember 2022 bestehen keine Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht. Die Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis

besteht, des Vorjahres in Höhe von 139.200 EUR betrafen ausschließlich Rückzahlungsverpflichtungen aus dem Projektentwicklungs- und Managementvertrag mit der Covivio Office VI GmbH & Co. KG.

(20) Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	31.12.2022	31.12.2021
Kaufpreisverbindlichkeiten	2.431.950	0
Zinsabgrenzungen	831.441	647.333
Verbindlichkeiten für Personal	686.664	665.728
Verbindlichkeiten für ausstehende Rechnungen	406.241	744.647
Verbindlichkeiten für Abschlusserstellungs- und Prüfungskosten, Steuererklärungen u. -beratung, Veröffentlichungskosten	213.700	256.400
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	194.002	40.493
Erhaltene Kautionen	108.106	60.352
Verbindlichkeiten für Vergütung des Aufsichtsrats	70.137	73.979
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	120.728	225.744
Gesamt	5.062.969	2.714.676

Die Kaufpreisverbindlichkeit in Höhe von 2.431.950 EUR resultiert aus dem Erwerb der ERWE Grund Invest GmbH & Co KG. Sie ist zum Bilanzstichtag durch die Abtretung einer Forderung in gleicher Höhe, welche die ERWE im Rahmen der Akquisition der ERWE Grund Invest GmbH & Co KG erwarb, besichert. In 2023 wurde diese Verbindlichkeit durch Aufrechnung mit einer korrespondierenden Forderung erfüllt. Wir verweisen auch auf die Ausführungen unter E. 10. zu den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten.

Die Zinsabgrenzungen betreffen im Wesentlichen die Zinsen der Anleihe der ERWE Immobilien AG sowie die Darlehenszinsen der Objektgesellschaften. 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 Mietforderungen 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 festgelegten 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 6.385.199 EUR (2021: 4.422.337 EUR) setzt sich wie folgt zusammen:

in EUR	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	9.861.521	7.890.836
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-3.476.322	-3.468.499
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	6.385.199	4.422.337

Die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung beinhalten mit 7.814.970 EUR (2021: 6.274.000 EUR) Nettomietenerlöse und mit 2.046.551 EUR (2021: 1.616.836 EUR) Erträge aus Betriebskostenweiterbelastungen.

Die immobilienpezifischen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 3.476.322 EUR (2021: 3.468.499 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.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	885.504	512.947
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	376.402	157.092
Auflösung von Wertberichtigungen zu Forderungen	58.295	148.836
Sachbezüge	53.698	37.222
Periodenfremde Erträge	47.470	121.199
Versicherungsentschädigungen	0	146.103
Erträge aus Dienstleistungen	0	78.212
Sonstige Erträge aus Weiterbelastungen	0	10.585
Übrige sonstige betriebliche Erträge	37.304	35.060
Gesamt	1.458.673	1.247.256

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 sowie die Auflösung von im Vorjahr abgegrenzten Personalaufwendungen. Die Erträge aus Auflösung von Wertberichtigungen zu Forderungen ergaben sich im Wesentlichen aus Zahlungseingängen auf bereits wertberichtigte Forderungen.

(3) Personalkosten

Die Personalkosten beinhalten:

in EUR	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Gehälter	3.926.717	3.838.555
Gesetzliche Sozialaufwendungen	488.334	484.298
Personalkosten gesamt	4.415.051	4.322.853
davon Aufwand für Altersvorsorge	4.286	4.551

(4) Sonstige betriebliche Aufwendungen

in EUR	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2021
Wertberichtigungen auf Forderungen	1.431.080	121.522
Rechts- und Beratungskosten	614.673	1.146.237
Abschlusserrstellungs- u. Prüfungskosten, Kosten der unterjährigen Berichterstattung, Steuererklärung u. -beratung, Veröffentlichungskosten	437.007	491.942
Börsennotierung und Hauptversammlung	352.179	171.645
Abschreibung sonstiges Anlagevermögen	312.451	346.162
Kosten nicht realisierte Projekte	305.015	259.658
Versicherungen	187.973	81.483
Werbekosten	153.063	162.638
Miet- und Leasingaufwendungen	136.017	158.823
Reisekosten	110.877	119.035
KFZ-Kosten	106.485	98.176
Periodenfremde Aufwendungen	94.868	173.263
Vergütung Aufsichtsrat	90.000	90.000
Wartungskosten Hard- / Software	63.108	63.868
Raumkosten	40.389	45.217
Nebenkosten des Geldverkehrs	16.521	21.778
Nicht abziehbare Vorsteuer	14.164	4.692
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	226.700	482.599
Gesamt	4.692.570	4.116.125

Die Wertberichtigungen auf Forderungen entfallen im Wesentlichen auf eine Kaufpreisforderung der ERWE Grund Invest GmbH & Co. KG, die nicht mehr als werthaltig erachtet wird. Die Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 614.673 EUR (2021: 1.146.237 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 230.458 EUR (2021: 205.171 EUR) und den Abschreibungen auf sonstiges Anlagevermögen in Höhe von 81.993 EUR (2021:

140.991 EUR) zusammen. Die Kosten nicht realisierter Projekte in Höhe von 305.015 EUR (2021: 259.658 EUR) 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 136.017 EUR (2021: 158.823 EUR) beinhalten die Aufwendungen aus kurzfristigen Leasingverträgen und Leasingverträgen mit einem geringen Wert.

(5) Finanzerträge

Die Finanzerträge in Höhe von 32.812 EUR (2021: 16.295 EUR) stammen aus Zinserträgen im Zusammenhang mit einem an die Covivio Office VI GmbH & Co. KG gewährten Darlehen.

(6) Finanzaufwendungen

in EUR	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Zinsaufwendungen Finanzschulden	6.987.727	6.581.537
Sonstige Finanzaufwendungen	303.807	182.579
Gesamt	7.291.534	6.764.116

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 sowie aus sonstigen Kosten im Zusammenhang mit der Aufnahme oder Refinanzierung von Darlehen.

(7) Übriges Finanzergebnis

Das übrige Finanzergebnis zeigt einen Aufwand in Höhe von 2.850.877 EUR (2021: 0 EUR). Dieser resultiert aus der Bewertung der Beteiligung an der Covivio Office VI GmbH & Co. KG.

(8) Ergebnis je Aktie

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

in EUR	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2021
Konzernergebnis (in EUR)	-37.781.680	-10.160.807
Konzernergebnis abzüglich nicht beherrschender Anteile	-36.171.685	-9.201.796
Verwässerungseffekte	0	0
Konzernergebnis bereinigt um Verwässerungseffekte	-36.171.685	-9.201.796
Anzahl Aktien (in Stück)		
Ausgegebene Aktien zum Bilanzstichtag	24.562.922	18.219.214
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	21.660.458	17.211.825
Verwässerungseffekte	0	0
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien (verwässert)	21.660.458	17.211.825
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	-1,67	-0,53
Verwässertes Ergebnis je Aktie	-1,67	-0,53

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.

Der Mittelabfluss aus der betrieblichen Tätigkeit belief sich in der Berichtsperiode auf -678 TEUR (2021: -3.801 TEUR). Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit wird im Wesentlichen durch die auszahlungswirksamen Personalkosten und den sonstigen betrieblichen Aufwendungen geprägt, denen ein Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von 6.385 TEUR (2021: 4.422 TEUR) gegenübersteht.

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit belief sich auf -33.450 TEUR (2021: -6.198 TEUR). In der Berichtsperiode wurden Auszahlungen für den Erwerb von sowie für weitere Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien von -30.671 TEUR (2021: -6.035 TEUR) getätigt. Des Weiteren beinhaltet der Cashflow aus der Investitionstätigkeit Auszahlungen abzüglich erworbener Nettofinanzmittel für den Erwerb der ERWE Grund Invest GmbH & Co. KG in Höhe von -2.828 TEUR.

Der Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit belief sich in der Berichtsperiode auf 30.565 TEUR (2021: 10.610 TEUR) und entfällt im Wesentlichen auf die Neuaufnahme oder Refinanzierung von Finanzkrediten (2022: 47.317 TEUR; 2021: 46.148 TEUR) sowie aus Einzahlungen aus der im Juli 2022 begebenen Kapitalerhöhung (nach Verrechnung mit Kosten der Kapitalerhöhung) von 9.066 TEUR (2021: 5.323 TEUR). Dem stehen Auszahlungen für die Rückzahlung von Finanzkrediten von -18.421 TEUR (2021: -34.071 TEUR) sowie gezahlte Zinsen und Finanzierungsnebenkosten von 6.804 TEUR (2021: 6.226 TEUR) gegenüber.

Der Finanzmittelfonds hat sich im aktuellen Jahr von 8.573 TEUR zu Beginn der Berichtsperiode um 3.563 TEUR auf 5.010 TEUR zum Ende der aktuellen Berichtsperiode verringert. 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	Anfangsbestand 01.01.2022	Zahlungswirksame Veränderung*	Zahlungsunwirksame Veränderungen		Endbestand 31.12.2022
			Effektivzinsmethode	Übriges	
Finanzschulden	147.834	28.705	388	0	176.927
Leasingverbindlichkeit	2.307	-594	85	24	1.822
Summe	150.141	28.111	473	24	178.749

*inklusive Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten

in TEUR	Anfangsbestand 01.01.2021	Zahlungswirksame Veränderung*	Zahlungsunwirksame Veränderungen		Endbestand 31.12.2021
			Effektivzinsmethode	Übriges	
Finanzschulden	135.534	11.969	330	0	147.834
Leasingverbindlichkeit	2.563	-565	100	209	2.307
Summe	138.097	11.404	430	209	150.141

*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.

in TEUR	Kategorie nach IFRS 7	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Summe Bilanz- posten 31.12.2022
		Buchwert	Fair Value	Buchwert	
Aktiva					
Beteiligungen	FVtPL	0	0	5.900	5.900
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Aac	572	572	0	572
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	Aac	4.417	4.417	0	4.417
Passiva					
Finanzkredite langfristig	Flac	65.743	65.743	0	65.743
Finanzkredite kurzfristig	Flac	111.184	103.359	0	111.184
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Flac	762	762	0	762
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	Flac	641	641	0	641
Leasingverbindlichkeiten	Flac	1.822	1.822	0	1.822
Sonstige Verbindlichkeiten	Flac	5.063	5.063	0	5.063

in TEUR	Kategorie nach IFRS 7	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Summe Bilanz- posten 31.12.2021
		Buchwert	Fair Value	Buchwert	
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	0	139
Leasingverbindlichkeiten	Flac	2.307	2.307	0	2.307
Sonstige Verbindlichkeiten	Flac	2.715	2.715	0	2.715

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)

b) Fair-Value-Angaben

Die Ermittlung der Zeitwerte der finanziellen Vermögenswerte und Schulden für Zwecke der Bewertung oder der erläuternden 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.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und übrige kurzfristige Vermögenswerte haben kurze Restlaufzeiten. Ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag entsprechen daher annähernd 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 Cashflows 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:

in TEUR	Kategorie nach IFRS 7	Nettoergebnis 01.01. – 31.12.2022		
		Zinsen	Erträge/ Aufwendungen	Summe
Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte	FVtPL	0	-2.851	-2.851
Zu Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	Aac	33	0	33
Zu Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	Flac	-6.896	-396	-7.292

in TEUR	Kategorie nach IFRS 7	Nettoergebnis 01.01. – 31.12.2021		
		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

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

Das Zinsänderungsrisiko ergibt sich aus dem Abschluss von variabel verzinslichen Finanzkrediten. Zum Bilanzstichtag finanziert sich ERWE zu rd. 70% aus festverzinslichen und zu rd. 30% aus variabel verzinslichen Finanzkrediten. Bezogen auf die ausstehenden variablen Finanzschulden zum 31. Dezember hätte ein um 0,5 Prozentpunkte höherer / geringerer Darlehenszins zu einem Anstieg / einer Verringerung des Zinsaufwands in folgender Höhe geführt:

Sensitivitätsanalyse Zinsänderungsrisiko	31.12.2022	31.12.2021
Veränderung Zinsniveau	+/- 0,5 PP	+/- 0,5 PP
Auswirkungen auf den Zinsaufwand in TEUR	-/+ 260	-/+ 238

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Zinssensitivitätsanalyse wird das Zinsänderungsrisiko aufgrund des hohen Anteils von festverzinslichen Finanzkrediten insgesamt als moderat eingeschätzt.

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 Kautionen oder Bürgschaften seitens der Mieter gefordert.

Im Konzern bestehen signifikante Konzentrationen hinsichtlich möglicher Kreditrisiken - siehe Abschnitt „D. Segmentberichterstattung“.

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.

Zum 31. Dezember 2022 waren Verbindlichkeiten in Höhe von 9,969 Mio. EUR überfällig. Der Konzern konnte seine Zahlungsverpflichtungen nicht vollumfänglich erfüllen.

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	2023	2024	2025	2026	>2026
Finanzschulden	104.006	20.224	19.868	1.441	40.064
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	764	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	641	0	0	0	0
Leasingverbindlichkeit	522	507	418	170	354
Sonstige Verbindlichkeiten	5.063	0	0	0	0
Summe gesamt	110.996	20.731	20.286	1.611	40.418

Die obige Tabelle berücksichtigt nicht nach dem Bilanzstichtag erfolgte Refinanzierungen / Prolongationen bzw. die in 2024 im Zusammenhang mit der finanziellen Restrukturierung auf die KSLK Trust GmbH übertragene Verpflichtungen. Wir verweisen auf die Ausführungen unter B (2).

Der vorstehend dargestellte Mittelabfluss für 2023 beinhaltet im Wesentlichen die Rückzahlung der im Dezember 2023 fälligen Anleihe mit 40 Mio. EUR, die im Februar 2023 fällige Finanzierung der Postgalerie Speyer mit 32 Mio. EUR, die im Dezember fällige Kreditfinanzierung des TAUNUS LAB mit 10 Mio. EUR, weitere Darlehen von nahestehenden Unternehmen von 11 Mio. EUR und Zinszahlungen von 6 Mio. EUR.

Damit übersteigen die kurzfristig fälligen Verbindlichkeiten die kurzfristig liquidierbaren Vermögenswerte bei weitem.

d) Finanzierungsrisiko

ERWE ist für weitere Akquisitionen und Investitionen 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.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses im Juni 2025 sind Darlehen von drei Objektgesellschaften über insgesamt 25,8 Mio. EUR überfällig und müssen refinanziert oder prolongiert werden. Die Gesellschaft befindet sich aktuell in fortgeschrittenen Verhandlungen mit den finanzierenden Banken der Darlehen, um die zur Zeit bestehenden faktischen Stand-Still-Abkommen zu ersetzen.

I. SONSTIGE ANGABEN

(1) Kapitalsteuerung

Das Kapitalmanagement war in 2022, 2023 und 2024 vorrangig darauf ausgelegt eine ausreichende Liquidität vorzuhalten und die Fortführung zu sichern. Andere Ziele traten hierbei in den Hintergrund.

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. Gleichwohl konnten diese im Geschäftsjahr 2022 nicht eingehalten werden.

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 TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Eigenkapital (inkl. Anteile nicht beherrschender Anteilseigner)	24.834	53.550
Bilanzsumme	214.659	220.101
Eigenkapitalquote in %	11,57%	24,33%

Der Loan-to-Value (LTV) beläuft sich auf 85,5 Prozent (31. Dezember 2021: 68,3 Prozent). Zur Ermittlung verweisen wir auf die Ausführungen im zusammengefassten Lagebericht.

(2) Mindestleasingzahlungen aus Operating-Leasingverträgen

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 in TEUR zum 31. Dezember 2022	2023 < 1 Jahr	2024-2027 1-5 Jahre	ab 2028 > 5 Jahre
Summe der künftigen Mindestleasingzahlungen aufgrund unkündbarer Operating-Leasingverhältnisse als Leasinggeber	7.338	22.845	21.034
Angaben zum Operating Leasing nach IFRS 16.90b in TEUR zum 31. Dezember 2021	2022 < 1 Jahr	2023-2026 1-5 Jahre	ab 2027 > 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 7.814.970 EUR (31. Dezember 2021: 6.274.000 EUR).

(3) Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Zum 31. Dezember 2022 bestehen die folgenden wesentlichen Miet- und Leasingverpflichtungen für die ERWE als Leasingnehmer:

in EUR	31.12.2022	31.12.2021
Miet- und Leasingverpflichtungen		
- innerhalb eines Jahres	17.788	46.400
- Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren	2.960	17.806
- Fälligkeit größer 5 Jahre	0	0
Gesamt	20.748	64.206

Diese finanziellen Verpflichtungen umfassen für 2022 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.

Aus eingegangenen Verträgen mit bauausführenden Unternehmen bestehen Verpflichtungen in Höhe von 12.672.657 EUR, die innerhalb eines Jahres anfallen, und 2.738.240 EUR, die innerhalb der nächsten ein bis fünf Jahre 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	31.12.2022 Forderungen (+)/ Verbindlichkeiten (-)	01.01.- 31.12.2022 Ertrag/Zinser- trag(+)/Auf- wand/Zinsen (-)
<u>ERWE als Darlehensnehmer:</u>		
VGHL Management GmbH - Darlehen an ERWE 333	0	-15.432
VGHL Management GmbH - Darlehen an ERWE 555	0	-3.842
HCK Wohnimmobilien GmbH – Darlehen an ERWE AG	-7.773.460	-267.210
WESTPROJEKT Immobilien Service GmbH – Darlehen an ERWE Krefeld	-3.172.642	-2.642
<u>ERWE als Darlehensgeber:</u>		
Covivio Office VI GmbH & Co. KG	413.011	29.640
<u>ERWE als Leistungsempfänger:</u>		
VGHL Management GmbH	0	-15.324
ERWE Real Estate GmbH	0	-29.827
Philipp Weitzel (Geschäftsführer der ERWE Asset GmbH)	-25.088	-202.592
Dr. Holger Henkel (Aufsichtsrat)	0	-4.313
peko construction GmbH	-531.796	0
peko planungs GmbH	-67.592	0
peko GmbH	-41.650	0
H ³ Gastro & Event GmbH	0	-37.050
Hillermann Consulting e.K.	0	-9.275
WESTPROJEKT Immobilien Servicegesellschaft mbH	-2.431.950	0
<u>ERWE als Leistungserbringer</u>		
ERWE Real Estate GmbH	0	1.200

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 im Juni 2022 bzw. im April 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 3.842 EUR.

Die HCK Wohnimmobilien GmbH vergab im Dezember 2021 ein Darlehen in Höhe von 5.000.000 EUR an die ERWE Immobilien AG. Das Darlehen ist mit 5,0% fest verzinst und war zunächst am 31. Dezember 2022 zur

Rückzahlung fällig. Mit 1. Nachtrag vom 19. Dezember 2022 wurde das Darlehen bis zum 31. März 2023 verlängert. Mit weiteren Nachträgen letztmalig vom 6. Mai 2024 ist das Darlehen nun bis zum 31. Dezember 2026 verlängert und mit einem qualifizierten Rangrücktritt versehen. Zudem hat die ERWE AG unter bestimmten Voraussetzungen das Recht, einen Teilbetrag von 2.500.000 EUR in Eigenkapital zu wandeln. Zur Sicherung der Zahlungsansprüche hat sich der Darlehensnehmer verpflichtet, in die Grundbücher der Objekte in Wuppertal und Bremerhaven eine Eigentümergrundschuld von 1.500 TEUR bzw. 3.500 TEUR eintragen zu lassen und diese an den Darlehensgeber abzutreten. Die Eigentümergrundschulden haben im Rang hinter anderen Grundschulden zugunsten von die Akquisition und die Entwicklung finanzierenden Banken zurückzutreten.

Weiterhin vergab die HCK Wohnimmobilien GmbH im Oktober 2022 ein zusätzliches Darlehen in Höhe von 2.500.000 EUR an die ERWE Immobilien AG. Dieses Darlehen wurde mit einem Zinssatz in Höhe von 5% p.a. verzinst und war zunächst am 31. März 2023 zur Rückzahlung fällig. Gemäß 1. Nachtrag vom 3. März 2023 wurde vereinbart, dass das Darlehen nunmehr zur Rückzahlung fällig wird, sobald die Darlehensnehmerin einen dem Darlehen mindestens entsprechenden Käuferlös aus der Veräußerung eines Objekts oder einer Beteiligung im Konzern erzielt, spätestens jedoch am 30. Juni 2024. Gemäß Darlehensvertrag hatte die Darlehensnehmerin zur Sicherung der Zahlungsansprüche des Darlehensgebers eine Grundschuld in Höhe von 2.500 TEUR am Objekt in Lübeck zu bestellen. Die Grundschuld hatte im Rang hinter anderen Grundschulden zugunsten finanzierender Banken zurückzutreten. In 2024 wurde dieses Darlehen in Zusammenhang mit der finanziellen Restrukturierung auf die KSLK Trust GmbH übertragen und die Besicherung aufgegeben. Im Geschäftsjahr 2022 belief sich der Zinsaufwand für beide Darlehen auf 267.210 EUR.

Die WESTPROJEKT Immobilien Service GmbH vergab im Dezember 2022 ein Darlehen in Höhe von 3.170.000 EUR an die ERWE Projekt Krefeld GmbH. Das Darlehen wurde mit einem Zinssatz in Höhe von 10% p.a. verzinst und war zunächst am 31. März 2023 zur Rückzahlung fällig. Mit 1. Nachtrag vom 3. März 2023 wurde die Laufzeit bis zum 30. Juni 2023 verlängert und mit 2. Nachtrag vom 14. September 2023 bis zum 1. Januar 2025. Zur Sicherung der Zahlungsansprüche des Darlehensgebers trat der Darlehensnehmer seine Ansprüche gegen die KfW Bankengruppe, Bonn, auf Zahlung eines Zuschusses von maximal 3.170 TEUR an den Darlehensgeber ab. Im Rahmen der finanziellen Restrukturierung in 2025 ist die Darlehensnehmerin, die ERWE Projekt Krefeld GmbH, auf die KSLK Trust GmbH übergegangen. Im Geschäftsjahr 2022 belief sich der Zinsaufwand auf 2.642 EUR.

Die ERWE Properties GmbH vergab in mehreren Auszahlungen Darlehen von insgesamt 858.500 EUR an die Covivio Office VI GmbH & Co. KG. Hinzu kamen kapitalisierte Zinsen in Höhe von 25.306 EUR. Die Darlehen waren über einen unbestimmten Zeitraum gewährt, unbesichert und wurden mit 2,5% zuzüglich 6-Monats-Euribor verzinst. Im Geschäftsjahr 2022 erfolgten Teilrückzahlungen durch die Covivio Office VI GmbH & Co. KG in Höhe von insgesamt 454.500 EUR sowie Zinszahlungen in Höhe von insgesamt 45.934 EUR. Die Zinsertrag belief sich in 2022 auf 29.640 EUR.

Nicole Harloff ist nahe Familienangehörige i.S.d. IAS 24 des ehemaligen Vorstandsmitglied Axel Harloff. Im Rahmen von Beratungsleistungen, die sie für die VGHL Management GmbH an die ERWE Asset GmbH erbracht hat, erhielt die VGHL Management GmbH im Geschäftsjahr 2022 15.324 EUR.

Philipp Weitzel ist naher Familienangehöriger i.S.d. IAS 24 des Vorstandsmitglied Rüdiger Weitzel. Im Rahmen seiner Tätigkeit als Geschäftsführer der ERWE Asset GmbH erhielt Philipp Weitzel im Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 Bezüge (inklusive Reisekostenerstattungen) in Höhe von 202.592 EUR .

Die peko GmbH und ihre drei Tochtergesellschaften, an denen die ERWE unmittelbar bzw. mittelbar zu 50% 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 4.438.795 EUR an die ERWE, von denen 4.424.782 EUR als Herstellungskosten der Immobilien aktiviert wurden.

Die H³ Gastro & Event GmbH, ein Herrn Axel Harloff nahestehendes Unternehmen mietete 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 den Verkauf von Geschäftsausstattung erzielte ERWE Erträge in Höhe von 48.441 EUR. Ferner hat die H³ Gastro Event GmbH einen FF&E-Zuschuss in Höhe von 50.000 im Vorjahr und 30.000 im Berichtsjahr, insgesamt 80.000 EUR erhalten, der über die Laufzeit abgegrenzt wurde. Der anteilige Zuschuss, der im Geschäftsjahr in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst wurde, beläuft sich auf 70.000 EUR.

Im Jahr 2020 wurde mit der Hillermann Consulting e.K. ein kurzfristig kündbarer Untermietvertrag über Büroräumlichkeiten geschlossen. Dieser Untermietvertrag wurde mit Wirkung zum 31. März 2022 beendet. Die Räumlichkeiten wurden von Mitarbeitern des ERWE Konzerns genutzt. Im Berichtsjahr beliefen sich die Mietzahlungen auf 7.986 EUR, weitere Aufwendungen in Höhe von 368 EUR für sonstige Kosten wurden erstattet.

Mit Kaufvertrag vom 31. Mai 2022 erwarb die ERWE Properties GmbH 100% der Kommanditbeteiligung an der ERWE Grund Invest GmbH & Co. KG (vormals: HCK Grund GmbH & Co. KG) von der WESTPROJEKT Immobilien Servicegesellschaft mbH zu einem Kaufpreis in Höhe von 5.770.000 EUR. Diese Transaktion qualifiziert als solche unter nahestehenden Personen. Im Zuge dieser Transaktion erwarb die ERWE im Wesentlichen Vorratsimmobilien in Höhe von 1.734.032 EUR, eine kurzfristige Kaufpreisforderung in Höhe von 2.431.950 EUR sowie eine langfristige Kaufpreisforderung in Höhe von 1.350.000 EUR. Auf den Kaufpreis wurde seitens ERWE eine Zahlung von 3.338.050 EUR geleistet. Der Restbetrag in Höhe von 2.431.950 EUR wurde zunächst gestundet und zur Sicherung der gestundeten Restkaufpreisforderung die erworbene kurzfristige Kaufpreisforderung abgetreten. Zum 31. Dezember 2022 bestand bei der ERWE insoweit noch eine Kaufpreisverbindlichkeit aus dieser Transaktion in Höhe von 2.431.950 EUR. Mit Vereinbarung vom 14. / 23. Februar 2023 wurde vereinbart, dass diese zuvor als Sicherheit abgetretene Forderung nunmehr endgültig im Vermögen der WESTPROJEKT Immobilien Servicegesellschaft mbH verbleibt und die Kaufpreisverbindlichkeit der ERWE in gleicher Höhe damit erfüllt ist. Über das Vermögen der Schuldnerin der erworbenen langfristigen Kaufpreisforderung von 1.350.000 EUR, der Traumhaus AG, wurde später ein Insolvenzverfahren eröffnet. Die Kaufpreisforderung von 1.350.000 EUR wurde daher vollständig wertberichtigt.

Zudem hat die ERWE AG bereits in Vorjahren 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 sind bzw. waren:

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

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-Handelsystem der Frankfurter Wertpapierbörse bemisst. Wir verweisen auf die Ausführungen unter E.16. Zudem werden den Vorständen Reisekosten und Spesen erstattet.

Vergütung der Vorstandsmitglieder setzte sich wie folgt zusammen:

in TEUR	Axel Harloff		Rüdiger Weitzel		Christian Hillermann		Gesamt	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Erfolgsunabhängige Basisvergütung	200	240	240	240	60	200	500	680
Einmal- und Abfindungszahlungen	0	0	0	0	373	0	373	0
Erfolgsunabhängige Sachbezüge	27	38	18	24	8	37	53	99
Erfolgsunabhängige sonstige Vorteile (Kostenerstattungen etc.)	11	17	0	0	0	15	11	32
Gesamt	238	295	258	264	441	252	937	811

Über die Short Term Incentives hat der Aufsichtsrat noch nicht entschieden. Diese sind in der obigen Tabelle nicht enthalten. Die Gesellschaft hat hierfür Rückstellungen für das Geschäftsjahr 2022 von 105 TEUR gebildet.

Für die Long Term Incentives wurden Rückstellungen in Höhe von 48 TEUR (2021: 824 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.

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

EUR			Gesamt- vergütung 2022	Gesamt- vergütung 2021
Name	Funktion	Beruf		
Volker Lemke	Vorsitzender des Aufsichtsrats (seit 25. Mai 2021)	Vorstand der Elbstein AG	40.000	23.978
Dr. Olaf Hein	Vorsitzender des Aufsichtsrats (bis 25. Mai 2021)	Vorstand der Elbstein AG	0	16.022
Dr. Jürgen Allerkamp	Stellvertretender Vorsitzender (seit dem 25. Mai 2022)	Rechtsanwalt	18.082	0
Dr. Holger Henkel	Stellvertretender Vorsitzender (bis 25. Mai 2022)	Rechtsanwalt	11.918	30.000
Stefan Braasch	Mitglied des Aufsichtsrates (seit 25. Mai 2022)	Berater für Versicherungs- und Risikomanagement	12.055	0
Carsten Wolff	Mitglied des Aufsichtsrates (bis 25. Mai 2022)	Leiter Rechnungswesen und Finanzen	7.945	20.000
Gesamt			90.000	90.000

(6) Mitarbeiter

Die Anzahl der beschäftigten Mitarbeiter (ohne Vorstand) belief sich 2022 durchschnittlich auf 39 Arbeitnehmer (2021: 44).

Am 31. Dezember 2022 beschäftigt der ERWE Konzern 37 Arbeitnehmer und einen Vorstand (31. Dezember 2021: 44 Arbeitnehmer und 3 Vorstände).

(7) Honorar des Konzernabschlussprüfers

Das Honorar des Konzernabschlussprüfers beläuft sich für das Geschäftsjahr 2022 auf insgesamt 148 TEUR, davon für Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von 129 TEUR, für andere Bestätigungsleistungen TEUR 18 und für sonstige Leistungen in Höhe von 1 TEUR.

(8) Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

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

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

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

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

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

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

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

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

Frankfurt am Main, 26. Juni 2025

ERWE Immobilien AG

Rüdiger Weitzel

Vorstand

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

I. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftsmodell des Unternehmens

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

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

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

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

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

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

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

1.2. Auswirkungen der finanziellen Restrukturierung auf den ERWE Konzern

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3. Konzernstruktur und Steuerungssystem im Geschäftsjahr 2022

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

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

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

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

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

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

1.4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

II. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen im Geschäftsjahr 2022

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

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

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

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

2.2 Entwicklungen am deutschen Immobilienmarkt im Geschäftsjahr 2022

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

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

Projektentwicklungen

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

Wohnimmobilien

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

Büroimmobilien

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

Einzelhandelsimmobilien

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

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

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

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

Hotelimmobilien

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

2.3. Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

Wesentliche Ereignisse im Geschäftsjahr 2022

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

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

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

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

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

Einleitung ESG-Berichterstattung und Maßnahmen

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

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

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

Wesentliche Entwicklung der Immobilien und Projekte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Opportunistische Investments

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

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

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

Ableich mit der Prognose des Vorjahres

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

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

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

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

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

Ertragslage

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

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

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

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

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

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

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

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

Vermögenslage

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

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

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

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

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

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

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

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

Finanzlage

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

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

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

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

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

Ertragslage

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

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

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

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

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

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

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

Finanz- und Vermögenslage

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

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

2.6 Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens im Geschäftsjahr 2022

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

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

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

III. Nachtragsbericht

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

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

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

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

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

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

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

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

IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Risiko- und Chancenbericht

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

Risikobericht

Darstellung der bedeutendsten Einzelrisiken zum 31. Dezember 2022

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

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

(1) Bewertungsrisiko der Immobilien

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

(2) Vermietungsrisiko (Verlust von Ankermietern)

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

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

(3) Refinanzierungsrisiko

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

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

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

(4) Risiko der Nichteinhaltung von finanziellen Kennzahlen

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

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

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

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

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

(5) Projektentwicklungsrisiken im Bestand

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

(6) Projektentwicklungsrisiken bei originären Projektentwicklungen

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

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

(7) Liquiditätsrisiko

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

(8) Kapitalmarktrisiko

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

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

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

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

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

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

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

(10) Weitere Risiken

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

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

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

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

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

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

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

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

Gesamtbild der Risikolage des ERWE-Konzerns

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

Chancenbericht

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

Darstellung der bedeutendsten Chancen zum 31. Dezember 2022

(1) Intensivierung Kapitalmarkt

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

(2) Chancen in der Projektentwicklung

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

(3) Verminderung des Leerstands

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

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

(4) Transaktionschancen

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

Gesamtbild der Chancenlage des ERWE-Konzerns

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

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

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

Auswirkungen der finanziellen Restrukturierung auf das Risiko- und Chancenprofil

Risiken

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

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

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

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

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

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

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

Chancen

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

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

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

Gesamtaussage

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

Frankfurt am Main, im Juni 2025

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der **ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main**, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022, der Konzerngesamtergebnisrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 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 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage 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.

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 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 deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

Wesentliche Unsicherheit in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit

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

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 als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der zusammengefassten 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 unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses 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 falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des 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 Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt 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, Beaufsichtigung 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, 26. Juni 2025



RSM Ebner Stolz GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

DocuSigned by:

A6210B7D69264BB...

Florian Riedl
Wirtschaftsprüfer

DocuSigned by:

ACA969C30904484...

Dirk Heide
Wirtschaftsprüfer

