

Testatsexemplar

ERWE Immobilien AG

Frankfurt am Main

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 und
zusammengefasster Lage- und Konzernlagebericht
für das Geschäftsjahr 2023

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers



Inhaltsverzeichnis

1. Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2023

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

Anhang für das Geschäftsjahr 2023

2. Zusammengefasster Lage- und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2023

3. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

4. Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2024

5. Besondere Auftragsbedingungen für Prüfungen und prüfungsnahe Leistungen vom 30. Juni 2018

1. Jahresabschluss

ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse	<u>516.205,93</u>	<u>506.732,35</u>
2. Gesamtleistung	516.205,93	506.732,35
3. sonstige betriebliche Erträge	64.469,24	953.149,19
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-327.283,41	-971.909,42
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-5.783,10</u>	<u>-11.431,31</u>
	<u>-333.066,51</u>	<u>-983.340,73</u>
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-631,43	-560,00
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	<u>-2.006.073,42</u>	<u>-2.274.000,00</u>
	<u>-2.006.704,85</u>	<u>-2.274.560,00</u>
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.330.770,35	-2.155.999,02
7. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	4.813.453,10	5.107.588,66
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 4.813.453,10 (EUR 5.107.588,66)		
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	253.671,01	83.087,98
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 253.671,01 (EUR 83.087,98)		
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-11.455.527,28	-9.015.900,00
- davon außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen EUR -11.455.527,28 (EUR -9.015.900,00)		
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-3.436.239,65	-3.304.506,74
- davon an verbundene Unternehmen EUR -34.572,22 (EUR 0,00)		
11. Aufwendungen aus Verlustübernahme	<u>-687.479,79</u>	<u>-373.077,25</u>
12. Ergebnis nach Steuern	-15.601.989,15	-11.456.825,56
13. sonstige Steuern	-3.499,93	0,00
14. Jahresfehlbetrag	-15.605.489,08	-11.456.825,56
15. Vortrag auf neue Rechnung	-19.377.523,38	-7.920.697,82
16. Bilanzverlust	<u><u>-34.983.012,46</u></u>	<u><u>-19.377.523,38</u></u>

**Anhang der ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main,
zum Stichtag 31.12.2023**

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 wird nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie ergänzender Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

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

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

Die Aktien der Gesellschaft sind seit dem 7. September 2023 im Basic Board-Segment innerhalb des Freiverkehrs der Frankfurter Börse notiert.

Die Gesellschaft ist nach den in § 293 HGB genannten Größenkriterien von der Aufstellung eines Konzernabschlusses befreit.

B. Rechnungslegungsgrundsätze

Die Gesellschaft richtet sich bei der Bilanzierung und Bewertung nach den Vorschriften der §§ 242 ff HGB sowie nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften der §§ 264 ff HGB und ergänzend nach den Vorschriften des AktG.

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen denen des Vorjahres.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Sachanlagevermögen ist mit den aktivierungspflichtigen Anschaffungskosten angesetzt und um planmäßige Abschreibungen vermindert.

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

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

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden zu Nominalwerten angesetzt.

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

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

Die Verbindlichkeiten werden zum Erfüllungsbetrag bilanziert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Finanzanlagen

Die Wertberichtigungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen wurden um TEUR 1.498 erhöht.

Der Rückgang der Ausleihungen an verbundene Unternehmen resultiert aus den vorgenommenen Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 9.958 (Vj. TEUR 0). Des Weiteren wurden in 2023 Ausleihungen an Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 1.164 gewährt und TEUR 1.390 zurückgeführt.

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen aus Darlehens- und Zinsforderungen.

3. Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält ein Disagio von EUR 0,00 (Vj. EUR 26.625,00).

4. Eigenkapital

Grundkapital

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

Genehmigtes Kapital

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

Bedingtes Kapital

Bei der Gesellschaft bestand aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 12. Juli 2018, in der Fassung des Änderungsbeschlusses vom 13. Juni 2019, gemäß § 4 Abs. 5 der Satzung ein bedingtes Kapital 2019 in Höhe von EUR 8.000.000 bis zum 11. Juli 2023.

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

Die Gesellschaft hat bis zum Stichtag 11. Juli 2023 keine Wandel- bzw. Optionsschuldverschreibungen begeben, es kam daher zu keiner Kapitalerhöhung aus bedingtem Kapital.

Ermächtigung zur Ausgabe von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen

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

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

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr bis zum Stichtag 11. Juli 2023 von der Ermächtigung zur Ausgabe von Options- und /oder Wandelschuldverschreibungen keinen Gebrauch gemacht. Die Ermächtigung ist damit erloschen.

Kapitalrücklage

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

Bilanzverlust

Die Gesellschaft weist einen Bilanzverlust in Höhe von EUR 34.983.012,46 aus, der sich aus dem Verlustvortrag in Höhe von EUR 19.377.523,38 und dem Jahresfehlbetrag 2023 in Höhe von EUR 15.605.489,08 zusammensetzt.

5. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen von TEUR 695 beinhalten im Wesentlichen Personalarückstellungen (TEUR 300), Rückstellung für ein virtuelles Beteiligungsprogramm (TEUR 106), ausstehende Ausgangsrechnungen (TEUR 127) sowie für Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 90).

Virtuelles Beteiligungsprogramm

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

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

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

Für die Bewertung der virtuellen Aktien wurde das Binominalmodell (Optionspreismodell) gewählt. Basierend auf den vereinbarten Vertragsbedingungen ergibt sich zum 31. Dezember 2023 der in der nachfolgenden Tabelle dargestellte Optionswert.

EUR	Gesamt			
Bewertung zum 31.12.2023		A. Harloff	R. Weitzel	C. Hillermann
Anzahl vertraglich erdienter virtueller Aktien	2.000.000,00	800.000,00	800.000,00	400.000,00
Anteilig erfasste Anzahl der virtuellen Aktien im Aufwand	2.000.000,00	800.000,00	800.000,00	400.000,00
Rückstellung zum 1.1.2023	47.575,00	21.520,00	20.175,00	5.880,00
Zeitwert je virtuelle Aktie	0,05	0,0545	0,0545	0,0491
Im Bericht erfasster Ertrag/Aufwand	59.265,00	22.080,00	23.425,00	13.760,00
Rückstellung zum Stichtag	106.840,00	43.600,00	43.600,00	19.640,00

6. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	Insgesamt	Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr	über 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Anleihen	40.000	40.000	0	0
Vj.	40.000	40.000	0	0
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.103	1.103	0	0
Vj.	114	114	0	0
3. Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	2.122	2.122	0	0
Vj.	373	373	0	0
4. Sonstige Verbindlichkeiten	11.333	11.333	0	0
Vj.	7.958	7.958	0	0
	54.558	54.558	0	0
Vj.	48.445	48.445	0	0

Die Anleihe in Höhe von TEUR 40.000 wurde im Dezember 2019 begeben und mit 7,5% verzinst. 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 der Anleihe am 10. Dezember 2023 zu stunden und einen Verzicht hinsichtlich der Ausübung von Kündigungsrechten erklärt. Am 11. Dezember 2023 einigte sich die Gesellschaft mit dem gemeinsamen Vertreter der Anleihegläubiger auf ein neues Restrukturierungskonzept, im Rahmen dessen die Anleihe sowie die gestundeten Zinszahlungen auf eine Treuhandgesellschaft zugunsten der Anleihegläubiger übertragen werden sollte. Bis zur Umsetzung des Konzeptes wurden Rückzahlungs- und Zinszahlungsansprüche weiter gestundet. Am 2. April 2024 wurde die Umsetzung des Konzeptes angekündigt, nach deren Wirksamkeit die ERWE von sämtlichen Verpflichtungen aus der Anleihe befreit wurde.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beinhalten Darlehens- und Zinsverbindlichkeiten.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern von EUR 6.839,38 (Vj. EUR 6.968,40) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit von EUR 0,00 (Vj. EUR 0,00) ausgewiesen.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse wurden im Inland erzielt und resultieren aus der Erbringung von Dienstleistungen an andere Konzerngesellschaften.

2. Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 47 (i. Vj. TEUR 602) enthalten.

3. Finanzergebnis

Die Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens betreffen mit EUR 4.813.453,10 (Vj. EUR 5.107.588,66) verbundene Unternehmen. Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge betreffen mit EUR 253.671,01 (Vj. EUR 83.087,98) verbundene Unternehmen.

4. Aufwendungen aus Verlustübernahme

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

5. Außergewöhnliche Erträge und Aufwendungen

Auf Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen wurden in Höhe von TEUR 1.498 sowie auf Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 9.958 außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert vorgenommen. Zudem wurden Wertberichtigungen auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 2.006 gebildet. Hierbei handelt es sich jeweils um außergewöhnliche Aufwendungen im Sinne des § 285 Nr. 31 HGB.

D. Sonstige Angaben

1. Personal

Bei der ERWE AG war im Jahr 2023 nur ein Vorstandmitglied beschäftigt.

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die ERWE AG hat ihren Tochtergesellschaften über Darlehensverträge Kreditzusagen in Höhe von insgesamt bis zu TEUR 84.460 gemacht. Dieser Kreditrahmen wurde zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 59.859 ausgeschöpft, so dass seitens der ERWE AG noch Verpflichtungen aus einer möglichen Inanspruchnahme durch Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 24.601 bestehen.

3. Haftungsverhältnisse

Zum 31. Dezember 2023 bestehen Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften in Höhe von TEUR 9.080, die in Zusammenhang mit Kreditgewährungen durch Kreditinstitute an Tochtergesellschaften stehen.

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

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

4. Vorstand

Vorstand der ERWE Immobilien AG ist:

- Rüdiger Weitzel, Dipl. Ingenieur

Der Vorstand hat für seine Tätigkeit einen Anspruch auf ein Festgehalt sowie auf variable Vergütungsbestandteile.

Herr Rüdiger Weitzel ist Mitglied des Aufsichtsrates der SATURIA Fondmanagement GmbH.

Bezüglich der Angabe der Vorstandsvergütung wird von der Befreiungsvorschrift des § 288 Abs. 1 Nr. 1 HGB Gebrauch gemacht.

5. Aufsichtsrat

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

Name	Funktion	Beruf	Zeitraum
Volker Lemke	Vorsitzender des Aufsichtsrates	Vorstand der Elbstein AG	seit dem 26. Mai 2021
Dr. Jürgen Allerkamp	Stellvertretender Vorsitzender	Rechtsanwalt	seit dem 26. Mai 2022
Stefan Braasch	Mitglied des Aufsichtsrates	Berater für Versicherungs- und Risikomanagement	seit dem 26. Mai 2022
Gesamt			

Herr Volker Lemke ist Aufsichtsratsvorsitzender der Baufinanzwerk AG.

E. Nachtragsbericht

Zum 31.12.2023 besteht ein Verlust der Hälfte des Grundkapitals der ERWE Immobilien AG. Das Eigenkapital zum 31.12.2023 beträgt TEUR 8.523 bei einem Grundkapital von TEUR 24.563.

Im Dezember 2023 gelang eine Einigung mit den Anleihegläubigern über ein Term Sheet eines neuen Restrukturierungskonzeptes. Dieses wurde am 31.03.2024 in einer Vereinbarung finalisiert und am 05.07.2024 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 gegründeten Treuhandgesellschaft (KSLK Trust GmbH) vor. Dabei erfolgte die Übertragung der Objektgesellschaft für die Immobilie in Speyer zunächst auf wirtschaftlicher Basis, die Zustimmung des Darlehensgebers zum Eigentümerwechsel wurde am 28.08.2024 erteilt.

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 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.

Im Dezember 2024 kam es zu einer Verständigung und der Beilegung aller Streitigkeiten mit einem bisher kritischen Großaktionär.

Die Gesellschaft geht davon aus, dass die Großaktionäre ab sofort wieder konstruktiv im Interesse aller Stakeholder agieren und für die Gesellschaft wesentliche Maßnahmen auf künftigen Hauptversammlungen nicht mehr durch einzelne Aktionärsgruppen blockiert werden.

Ebenfalls im Dezember 2024 hat die Tochtergesellschaft ERWE Properties GmbH 49% der Anteile der Objektgesellschaft seiner Gewerbeimmobilie in Darmstadt veräußert. Mit dem Anteilskauf hat der Erwerber die Immobilie wirtschaftlich übernommen. Er verfügt über eine Call-Option, seinen Anteil auf 89% aufstocken zu können. Diese Option wurde am 31. März 2026 ausgeübt.

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. Die Transaktion unterstützt die Liquiditätssicherung in den kommenden zwei Jahren.

Im Februar 2026 wurde ein Gesellschafterdarlehen der Westprojekt GmbH an die Tochtergesellschaft ERWE Bremerhaven I GmbH & Co. KG über 0,7 Mio. Euro bis zum 31. Juli 2027 prolongiert. Im März 2026 wurde die Stundung eines Bankdarlehens der Objektgesellschaft der Immobilie in Wuppertal in Höhe von 12,11 Mio. EUR bis zum 31. Dezember 2026 verlängert.

Am 22. April 2026 wurde eine Stillhaltevereinbarung bis zum 30. Juni 2026 für die Darlehen der Objektgesellschaften der Grundstücke in Friedrichsdorf sowie der Projektentwicklung in Darmstadt von insgesamt 14,2 Mio. Euro abgeschlossen, die eine Refinanzierung bis zum 31. Dezember 2026 ermöglichen soll.

Frankfurt am Main, 12. Mai 2026

ERWE Immobilien AG


Rüdiger Weitzel
Vorstand

2. Zusammengefasster Lage- und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2023

Zusammengefasster Lage- und Konzernlagebericht der ERWE Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2023

I. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftsmodell des Unternehmens

Vorbemerkung

Die ERWE Immobilien AG stellt Ihren Konzernabschluss und den mit dem Lagebericht zusammengefassten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2023 im März 2026 und damit nicht innerhalb der gesetzlichen Aufstellungsfrist auf, da das Geschäftsmodell der ERWE Immobilien AG im Zusammenhang mit den geänderten Rahmenbedingungen restrukturiert werden musste und die Umsetzung der Restrukturierungsmaßnahmen Priorität erhielt, da sie entscheidend für den Fortbestand der Gesellschaft und des Konzerns ist.

Ogleich die finanzielle Restrukturierung die Gesellschaft und den Konzern nachhaltig verändert, hat gleichwohl der zusammengefasste Lagebericht 2023 den Konzernabschluss und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Geschäftsjahres 2023 darzustellen. Auswirkungen der finanziellen Restrukturierung werden erläutert, wo dieses das Verständnis für die Gesellschaft und den Konzern insgesamt verbessert.

Geschäftsmodell

Die ERWE Immobilien AG bietet über ihre Tochtergesellschaften eine umfangreiche Palette an Dienstleistungen für das Asset Management, Property Management und die Projektentwicklung von vornehmlich gewerblichen Immobilien in deutschen Innenstädten. Die ERWE erweitert diese Aktivitäten neben der Entwicklung und Verwaltung eines Eigenbestands an innerstädtischen Gewerbeimmobilien in guten bis sehr guten Lagen. Die Dienstleistungen für institutionelle Anleger, Family Offices und vermögende Privatinvestoren konzentrieren sich insbesondere auf Immobilien zur Büro- und Hotelnutzung, medizinische Einrichtungen, Wohnimmobilien, Gastronomie- und weitere Erlebnisflächen sowie innerstädtischen Einzelhandel.

Das Unternehmen verfolgt das Ziel, für die betreuten Immobilien der Unternehmensgruppe bestehendes Wertaufholungspotential freizusetzen und damit Wertsteigerungen zu erreichen. Investiert wird in Immobilien, die neben einer guten Lage ein Entwicklungspotential haben, das durch geeignete Investitionen, neue Konzepte, zumindest teilweise Änderung der Nutzung und intelligente Neuvermietung realisiert werden kann.

Die ERWE versteht sich als Spezialist für die Repositionierung ehemals monostrukturierter Immobilien, wie zum Beispiel Einzelhandelsimmobilien. Dazu entwickelt ERWE insbesondere Mischkonzepte für neue Nutzergruppen und setzt diese durch entsprechende bauliche Anpassungen und Modernisierungen um.

Nach dem erfolgreichen Abschluss der finanziellen Restrukturierung im Juli 2024 wurde das Geschäftsmodell modifiziert. Während bislang der Schwerpunkt auf dem Aufbau eines eigenen Immobilienportfolios lag, 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 von ERWE (WKN A1X3WX, ISIN DE000A1X3WX6) werden im Segment Basic Board der Frankfurter Wertpapierbörse notiert.

1.2. Konzernstruktur und Steuerungssystem im Geschäftsjahr 2023

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 Verwaltung GmbH, die im Konzern für die Tochtergesellschaften und die Holding diverse Aufgaben erfüllt, und an der ERWE Properties GmbH, die wiederum als Holding für die Objektgesellschaften des Konzerns agiert. Zum 31. Dezember 2023 verfügte die ERWE Immobilien AG über Tochterunternehmen, die sieben Bestandsobjekte in Speyer, Lübeck, Krefeld, Coesfeld bei Münster, Wuppertal, Bremerhaven und in Darmstadt hielten. Darüber hinaus wurden in Krefeld, Darmstadt und Friedrichsdorf Immobilien entwickelt. 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 ratierlich in Tranchen bis in Jahr 2027, spätestens aber bei Veräußerung des Objekts fällig und unterstützt die Liquiditätssicherung in den kommenden zwei Jahren.

Die Berichterstattung der diversen Tochtergesellschaften der ERWE Immobilien AG erfolgt an den Vorstand, ohne nach Segmenten zu unterteilen. Die Aktivitäten bestehen vornehmlich im Asset Management, Property Management und Diensten zur Realisierung von Projekten.

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

Auf Ebene der ERWE Immobilien AG sowie 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.

1.3. Auswirkungen der finanziellen Restrukturierung auf die ERWE Gruppe

Die finanzielle Restrukturierung, am 5. Juli 2024 verbindlich vereinbart, sah im Kern die Übertragung von vier Tochtergesellschaften der ERWE Immobilien AG – Objektgesellschaften 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. EUR 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.

Die aktuelle Liquiditätsplanung sieht damit die Fortführung des operativen Geschäfts vor, auf Basis des modifizierten Geschäftsmodells. Hierfür sind weitere Objektverkäufe erforderlich, prioritär will sich die Gesellschaft von ihren Projektentwicklungen trennen.

II. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Hoffnungen, dass sich die deutsche Wirtschaft nach den Jahren der Pandemie spätestens 2023 wieder erholen könnte, haben sich nicht erfüllt. Im Gegenteil: Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2023 in eine Rezession gerutscht. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) sank nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes zum Vorjahr preisbereinigt um 0,3 Prozent. Einer der Hauptgründe für den Rückgang der Wirtschaftsleistung lag in der hohen Inflation von im Jahresdurchschnitt 5,9 Prozent, die die wichtige Konjunkturstütze, nämlich den privaten Konsum, ausbremste.

Die bereits in 2022 deutlich erhöhten Zinsen belasteten zudem die Bauwirtschaft, die 2023 insbesondere im Hochbau unter um 2,1% rückläufige Investitionen litt. Dank einer Steigerung der Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe erreichte die Baubranche ein kleines Plus von 0,2% in der Bruttowertschöpfung. Das Produzierende Gewerbe (ohne Bauwirtschaft), das durch hohe Energiepreise belastet wurde, verzeichnete eine um 2,0% verringerte Bruttowertschöpfung.

Der Außenhandel wurde von dem labilen weltwirtschaftlichen Umfeld infolge der geopolitischen Spannungen und der Wachstumsschwäche bei wichtigen deutschen Handelspartnern, vor allem in Europa, belastet. Sowohl die Exporte als auch die Importe gingen infolge der verhaltenen Weltkonjunktur und schwacher Binnennachfrage zurück (um -1,8 Prozent beziehungsweise -3,0 Prozent).

Dagegen hat sich der Arbeitsmarkt weiterhin sehr robust entwickelt und die Zahl der Erwerbstätigen ist weiter gestiegen. Sie lag im Jahresdurchschnitt bei 45,9 Millionen Personen. Auch die Einkommen der Haushalte sind wegen steigender Tarifabschlüsse, der Zahlung von Inflationsausgleichsprämien sowie steuerlichen Entlastungen weiter kräftig gestiegen.

Die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten detaillierten Ergebnisse zeigen jedoch, dass sich die deutsche Wirtschaft insgesamt am Jahresende 2023 immer noch in schwierigem Fahrwasser befand.

So ist Deutschland als einziges der großen Industrieländer 2023 in eine Rezession gerutscht. Nach Berechnung des Statistischen Bundesamtes ergab sich für Deutschland in 2023 tatsächlich ein Rückgang des Bruttoinlandproduktes um 0,3 Prozent. (Quelle: Pressemitteilung Nr. 019 vom 15. Januar 2024 des Statistischen Bundesamtes).

2.2 Entwicklungen am deutschen Immobilienmarkt

Die deutschen Immobilienmärkte waren in 2023 und auch gegenwärtig von wirtschaftlicher Stagnation, erschwerter Kreditvergabe und Kaufkraftverlusten der privaten Haushalte betroffen. Sogar die seit vielen Jahren von hoher Nachfrage und niedrigeren Zinsen zu immer neuen Wertzuwächsen getriebenen Wohnimmobilienmärkte stagnierten 2023 bzw. korrigierten die während der Corona-Pandemie erzielten hohen Preisschübe auf ein Niveau von vor der Pandemie. Sinkende Nachfrage und vor allem gestiegene Zinsen bei zeitgleich deutlich erhöhten Baupreisen haben zu Projektverschiebungen, Baustillständen oder sogar einer hohen Zahl von Insolvenzen insbesondere bei den Projektentwicklern geführt. Der Immobilienindex des Analyse-Instituts bulwiengesa zeigte erstmals seit 18 Jahren Aufwärtsentwicklung für das Jahr 2023 ein Nullwachstum. (Quelle: https://bulwiengesa.de/sites/default/files/2024-01/immobilienindex_2024.pdf).

Das Nullwachstum der Immobilienmärkte, die erhöhten Zinsen und Kosten haben sich erheblich im Investmentmarkt niedergeschlagen. Bereits das zweite Jahr in Folge erlebte der Immobilien-Investmentmarkt 2023 einen signifikanten Einbruch und erreichte ein Transaktionsvolumen, das zuletzt 2011 unterschritten worden war, so die Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft Ernst & Young. In 2023 sei das Volumen noch einmal um 56 Prozent auf 29,3 Mrd. Euro gefallen (Vorjahr: 67 Mrd. Euro). Das sei nur noch ein Viertel des Volumens im Rekordjahr 2021. Für 2024 erwartete EY aufgrund Umfragen unter Investoren erstmals wieder eine Aufhellung der Investitionsneigung.

(Quelle: https://www.ey.com/de_de/news/2024/01/ey-trendbarometer-immobilien-2024).

Am **Wohnimmobilienmarkt** verzeichnete bulwiengesa im Jahr 2023 noch ein minimales Plus von 1,0 Prozent, während das Wachstum in den Jahren 2010 bis 2022 bei mindestens 5,0 Prozent pro Jahr gelegen habe. Die noch positive Rate für 2023 spiegele jedoch nicht die große Not am Projektentwicklermarkt wider. Aufgrund der in 2022 deutlich gestiegenen Bauzinsen von im Schnitt 4,5 Prozent sowie der Anstieg der Baukosten allein in 2023 um 4,3 Prozent habe zu einem Einbruch bei Baufertigstellungen und Baugenehmigungen geführt. Dabei sei die Nachfragebasis durch Zuzug und demografisch bedingt steigenden Haushaltszahlen hoch genug, um den Markt zu aktivieren. Die sich fortschreitende Angebotsverknappung sowie die hohen Zinsen, die Kaufinteressenten vom Immobilienerwerb abhalten, setzen den Mietwohnungsmarkt weiter unter Druck und führen zu weiteren Mietpreissteigerungen.

Der **Gewerbeimmobilienmarkt** in Form der Einzelhandels- und der Büroimmobilienmärkte standen weiter vor erheblichen Herausforderungen. Insgesamt sank der entsprechende bulwiengesa-Index 2023 um 2,4 Prozent. Der Einzelhandel konnte sich nach den Jahren der Pandemie ein wenig erholen. Die Einzelhandelsfrequenzen sowohl in den Einkaufszentren als auch in den Fußgängerzonen sind weiter gestiegen und befanden sich wieder auf einem hohen Niveau. Gleichwohl schlug sich die laufende Veränderung bereits in der Entwicklung der Mieten nieder. So seien die Einzelhandelsspitzenmieten in 1a-Lagen weiter gesunken (-2,4 Prozent), während Neben- und Stadteillagen moderat betroffen waren (-0,3 Prozent).

Nachgefragt wurden vermehrt mittlere (bis 250 qm) bis größere (ab 2.000 qm) Flächen. Denn zunehmend entdecken gastronomische und diskontierende Einzelhandelskonzepte die innerstädtischen Lagen für sich, aber auch Modeanbieter konnten laut bulwiengesa zuletzt wieder

hohe Vermietungsquoten erzielen. Zudem halten die krisenresistenten Lebensmittel- und Drogerieanbieter an ihrer expansiven Grundhaltung fest. Die erneute Insolvenz von Galeria in 2023 steht signifikant für die notwendige Beschleunigung der Neuausrichtung der Gewerbemärkte in den deutschen Innenstädten. Für die Schließung weiterer Häuser, die bisher monothematisch dem Einzelhandel dienten, werden nach Auffassung von bulwiengesa Mixed Use-Nutzungen und spezialisierte Konzepte die entstehenden Lücken weitgehend schließen können.

2023 ist der Leerstand an Büroflächen in den 127 von bulwiengesa analysierten Städten um 10 Prozent gestiegen. Dennoch haben sich die Büromieten um 1,8 Prozent erhöht, da nach wie vor ein Mangel an modernen, energieeffizienten Flächen in zentralen oder gut erreichbaren Lagen besteht. Nutzerseitig werden diese nachgefragt, um sowohl hybride flexible Arbeitsmodelle als auch die eigene Nachhaltigkeitsstrategie besser umsetzen zu können. Hierfür nehmen Mieter gerne höhere Ausgaben in Kauf, während sie die Kosten durch effizientere Nutzung von verkleinerten Flächen senken.

Der während der Pandemie schwer getroffene Markt für **Hotelimmobilien** hat sich 2023 weiter erholt, vor allem die touristische Nachfrage sei wieder gestiegen, schreibt der ZIA (Zentralausschuss der Immobilienwirtschaft) in seinem Frühjahresgutachten 2024 (Quelle: <https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2024/02/Fruerjahrgutachten-2024.pdf>). Angesichts steigender Betriebskosten und anhaltender Personalnot haben es vor allem kapitalschwache, meist familiengeführte Häuser weiterhin schwer, während die Markenhotellerie mit profilscharfen und nachhaltigen Konzepten sowie die Budget-Kettenhotellerie ihre Marktanteile ausbauen würden. Die Übernachtungszahlen erholten sich 2023 weiter und erreichten rund 485 Mio. (2022: 455 Mio.). Für 2024 bestehe die Aussicht, wieder das Vor-Corona-Niveau von 2019 zu erreichen. Trotz steigender Nachfrage liegt die Auslastung der Hotels in vielen Städten aber noch deutlich unter dem Niveau von 2019, was auch sowohl am gestiegenen Angebot als auch an einem veränderten Geschäftsreiseverhalten liegt (virtuelle Meetings, konjunkturelle Situation).

Auch auf dem Investmentmarkt gebe es Erholungstendenzen. Ein starker Endsprint im vierten Quartal, der rund zwei Drittel des Jahresumsatzes ausmachte, brachte das Transaktionsvolumen auf 1,4 Mrd. Euro zum Jahresende. Dennoch habe das Jahresergebnis nochmals um 25 Prozent niedriger als im schon schwachen Vorjahr gelegen. Institutionelle Investoren aus dem Ausland würden sich zurzeit eher Luxushotels außerhalb Deutschlands zuwenden. Deutsche Stadthotels stoßen weiterhin auf vergleichsweise geringes Kaufinteresse. Dies wird sich vermutlich jedoch zeitnah ändern, da sich die Bestandshotellerie infolge des aufgrund gestiegener Gestehungskosten nachlassenden Neubauvolumens zunehmend erholen werde, so der ZIA in seinem Gutachten.

2.3. Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens und des Konzerns

Wesentliche Ereignisse im Geschäftsjahr

Das Berichtsjahr 2023 stand ganz im Zeichen der erforderlichen Neustrukturierung der Finanzierung der ERWE Immobilien AG. Schon früh im Jahr wurde deutlich, dass die zum Jahresende fällige Rückzahlung der 2019/2020 begebenen Unternehmensanleihe 2023/2024 im Volumen von 40 Mio. Euro aufgrund des immer schwieriger gewordenen Marktumfelds nicht möglich war. Zwar konnte der Immobilienbestand der ERWE Gruppe zwar auch in 2023 weiter positiv entwickelt und weitere Mieter gefunden werden, so dass einige Objekte bereits vor der Vollvermietung stehen oder sogar voll vermietet werden konnten. Die mit den neuen Mietern verabredeten Umbaumaßnahmen sowie vor allem die allgemeine Marktschwäche verhinderten jedoch eine schnelle und vorteilhafte Liquidierung der Objekte, die zur Rückführung der Anleihe ausgereicht hätte.

Auch eine Prolongation der Anleihe erschien nicht mehr als Option, da das Unternehmen angesichts der hohen Zinsbelastungen fortwährend auf weitere Mittel von außen in Form erhöhter Finanzierungen oder einer weiteren Kapitalzufuhr von Aktionären oder neuen Investoren angewiesen gewesen wäre. Eine positive Fortführungsprognose als Voraussetzung für das Fortbestehen der ERWE Immobilien AG und ihrer Tochtergesellschaften wäre angesichts der notwendigen Kapitalerfordernisse unter hoher Wahrscheinlichkeit nicht mehr gegeben gewesen.

Im Dezember 2023 gelang eine Einigung mit den Anleihegläubigern über ein Term Sheet eines neuen Restrukturierungskonzeptes. Dieses wurde am 31.03.2024 in einer Vereinbarung finalisiert und am 05.07.2024 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. Dabei erfolgte die Übertragung der Objektgesellschaft für die Immobilie in Speyer zunächst auf wirtschaftlicher Basis, die Zustimmung des Darlehensgebers zum Eigentümerwechsel wurde am 28.08.2024 nachgeholt.

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 Immobilien 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.

Das neue Restrukturierungskonzept führt bei der ERWE zu einer signifikanten Entschuldung von fälligen Verbindlichkeiten und gewährt den Anleihegläubigern die Möglichkeit, durch einen späteren Verkauf der übertragenen Immobilien eine höhere Befriedigung ihrer Forderungen als nach dem im Sommer des Jahres vorgelegten Konzept zu erzielen. Der alleinige Zweck der Treuhandgesellschaft ist es, die Immobilien zu halten und weiterzuentwickeln und durch einen zukünftigen Verkauf einen Mehrwert gegenüber dem aktuellen Wert zugunsten der Anleihegläubiger zu realisieren.

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 einer Beteiligungsgesellschaft des Hauptaktionärs eine Einigung erzielt werden, nach der bestehende Darlehen über 5,0 Mio. Euro bis Ende 2026 prolongiert und nachrangig gestellt werden.

Wesentliche Entwicklung der Immobilien und Projekte

Parallel zu den umfangreichen Arbeiten zur Restrukturierung der Finanzlage des Unternehmens wurden die Anstrengungen zur weiteren Entwicklung des Bestands und zum Um- bzw. Neubau von Immobilien fortgesetzt. Trotz der schwierigen Marktbedingungen konnten weitere Flächen vermietet werden. In den Bestandsobjekten in Speyer („Postgalerie“), Lübeck (**L I C H T H O F**) und in Coesfeld („Kupferpassage“) wurden bestehende Mietverträge erneuert und neue Verträge über zusammen

7.310 qm Mietfläche abgeschlossen. Einige Mietverträge beginnen erst mit der Fertigstellung von Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen gemäß den Wünschen der Mieter, so dass die Auslastung der ERWE-Immobilien im Dezember 2023 bei 90,0 Prozent lag (Ende 2022: 90,4 Prozent).

Besonders erfolgreich war im Berichtsjahr die Vermietungsleistung für die Postgalerie Speyer, in der vier Flächen mit insgesamt über 2.600 qm neu vermietet werden konnten. Die größte Fläche hat ein Fitnessbetreiber gemietet, der auf rund 1.500 qm ein modernes Fitness-Center eröffnen wird. Die Laufzeit des Mietvertrags ist zunächst auf zehn Jahre plus Option vereinbart. Rund 900 qm wurden von der Enchilada-Gruppe zur Realisierung des Gastronomie-Konzepts „Wilma Wunder“ gemietet.

Anfang 2024 hat eine weitere medizinische Einrichtung, eine Praxis für Neurologie, auf einer Fläche von 230 qm eröffnet. Bisher bietet die Postgalerie, die ursprünglich rein als Shoppingcenter mit einigen Büroflächen konzipiert worden war, bereits eine moderne ca. 500 qm große Augenklinik. Schließlich hat die Sparkasse Vorderpfalz ihr Serviceangebot im Erdgeschoss der Postgalerie ausgebaut. Während der Umbauphase ihres Sparkassenquartiers nutzt sie seit Mitte 2024 etwa 500 qm Fläche für die Kundenbetreuung. Nach dem mit den Mietern vereinbarten Umbau der Mietflächen Anfang 2025 sank die Leerstandsquote von 26 Prozent auf aktuell 11 Prozent. Die Transformation einer ehemaligen Shopping-Immobilie in eine gemischt-genutzte multifunktionale Innenstadtimmobilie wurde damit abgeschlossen.

In der **Kupferpassage** in Coesfeld bei Neumünster waren die schrittweise renovierten 25 Wohneinheiten Ende 2023 bis auf eine vermietet. Von den Gewerbeflächen stand nur noch eine Fläche zur Verfügung, so dass die Auslastung der Immobilie bis Ende 2023 auf 96,9 Prozent (Ende 2022: 94,3 Prozent) gestiegen ist.

Nachdem bereits in 2022 mit C&A, dem Hauptmieter der **City-Colonaden** in der Krefelder Innenstadt, eine neue, langfristige Mietvereinbarung über eine verkleinerte Fläche vereinbart wurde, konnten im Berichtszeitraum erfolgreiche Verhandlungen mit neuen Mietern geführt werden, die in 2024 zu Vereinbarungen führten, so dass das Objekt unverändert voll vermietet ist.

Der gegenüberliegende Neubau „Log In“ wurde 2023 planmäßig fortgesetzt. Im anschließenden Jahr erfolgten die Arbeiten zum Innenausbau, an der Fassade sowie der technischen Gebäudeausstattung. Die noch zur Verfügung stehenden Flächen konnten an zwei Mieter, darunter an die Stadt Krefeld, langfristig und vor Fertigstellung vermietet werden. Das **Log In** ist daher seit seiner Fertigstellung in 2024 voll vermietet.

Die Entwicklungsarbeiten bei den von der ERWE **opportunistisch eingegangenen Investments** in Darmstadt und Friedrichsdorf bei Bad Homburg v.d.H. ruhten im Berichtszeitraum weitgehend, da die ERWE zunächst mit der finanziellen Restrukturierung befasst war und es für die Projekte aufgrund der schwachen Marktlage keine sich konkretisierende Nachfrage gab.

Nach der Übertragung der vier Objektgesellschaften auf die KSLK Trust GmbH im Juli 2024 lag der Vermietungsstand der verbliebenen Immobilien (Coesfeld, Wuppertal, Bremerhaven) zum Jahresende 2024 bei knapp 100%. Die ERWE betreut die vier Objekte seit der Übertragung über einen Geschäftsbesorgungsvertrag in den Bereichen Asset Management und Property Management.

Einleitung von ESG-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 weitere Maßnahmen getroffen, um die nachhaltigkeitsbezogenen Anforderungen ihrer Geschäftspartner erfüllen zu können. So werden die Anforderungen und Risiken, die sich aus dem ESG ergeben, auf Konzernebene in das Risikomanagement eingebunden. Auf Konzernebene werden auch allgemeine Vertragsabreden und Konditionen im Sinne von Nachhaltigkeit und Umweltschutz organisiert. So werden bei den Tochtergesellschaften entsprechende „Green-Facility-Management“- und „Green-Lease“-Verträge für die Dienstleister und Mieter vorbereitet bzw. abgeschlossen. Auch werden Smart Metering Systeme in allen Objekten des Konzerns bevorzugt 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 sowie in den Um- und Neubauten diverse Maßnahmen zur nachhaltigen Wertsteigerung der Objekte eingeleitet bzw. umgesetzt, soweit dies im Rahmen der im Berichtsjahr erforderlichen umfangreichen Restrukturierung der Finanzlage der ERWE möglich war. Bei laufenden Umbau- bzw. Neubaumaßnahmen galten die bisherigen Anforderungen an Baumaterial, energetische und technische Modernisierungen insbesondere von Maßnahmen für zum Beispiel barrierefreie Zugänge.

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 2023 um 3,8 Prozent auf 10,238 Mio. Euro (Vorjahr: 9,862 Mio. Euro) gestiegen. Zu diesem Anstieg haben vor allem die beiden Neuakquisitionen aus dem Vorjahr in Wuppertal und Bremerhaven beigetragen. Das Ergebnis aus der Bewirtschaftung von Immobilien legte überproportional um 9,7 Prozent auf 7,006 Mio. Euro (2022: 6,385 Mio. Euro) zu.

Die Fair-Value-Bewertungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erbrachten Ende 2023 per Saldo ein deutlich negatives Ergebnis von minus 7,985 Mio. Euro nach einem Minus von 32,794 Mio. Euro im Vorjahr.

Die sonstigen betrieblichen Erträge fielen auf 0,619 Mio. Euro (Vorjahr 1,459 Mio. Euro), was wesentlich auf den Wegfall einer außerordentlichen Auflösung von Rückstellungen zurückzuführen ist (im Vorjahr in Höhe von 0,886 Mio. Euro aus dem virtuellen Aktienprogramm). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Berichtsjahr auf 4,278 Mio. Euro (2022: 4,693 Mio. Euro) leicht gesunken. Hierbei standen einem deutlichen Anstieg von Rechts- und Beratungskosten auf 2327 Mio. Euro (Vorjahr: 0,615 Mio. Euro) ein Rückgang einer Reihe von anderen kleineren Positionen an sonstigen betrieblichen Aufwendungen gegenüber. Die größte Position hierbei war der Rückgang um 1,442 Mio. EUR auf nur noch 0,005 Mio. EUR bei der Ausbuchung von Forderungen.

Die Personalkosten waren 2023 mit 3,410 Mio. Euro nach 4,415 Mio. Euro im Vorjahr um 22,8% gesunken, hauptsächlich wegen entfallender Vergütungen von zwei in 2022 ausgeschiedenen Vorstandsmitgliedern. Die Zahl der Mitarbeiter hat sich zum Jahresende auf 29 nach 39 Mitarbeitern im Vorjahr verringert.

Die Finanzaufwendungen von 10,778 Mio. Euro (Vorjahr: 7,292 Mio. Euro) betreffen vor allem die Zinsaufwendungen für die Anleihe sowie Darlehen zur Finanzierung der Immobilien. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Zinsaufwendungen der variabel verzinsten Darlehen. Das übrige Finanzergebnis von minus 0,928 Mio. Euro reflektiert den anteiligen Ergebnisbeitrag sowie einer Abwertung in Höhe von 0,628 Mio. Euro der gut zehnpromigen Beteiligung an der Covivio Office VI GmbH & Co.KG, der Objektgesellschaft des Frankfurt Airport Center I. Im Vorjahr war das korrespondierende Ergebnis in Höhe von minus 2,851 Mio. Euro ebenso von einer Abwertung des IFRS-Buchwerts belastet.

Nach Abzug der Finanzaufwendungen ergibt sich ein Konzernergebnis vor Steuern von minus 19,833 Mio. Euro, das mit einem Vorjahresminus von 44,645 Mio. Euro vergleicht. Bedingt durch die Auflösung einer aktiven latenten Steuerposition entstand eine Belastung aus Steuern in Höhe von 1,802 Mio. EUR nach einem Steuerertrag im Vorjahr von 6,863 Mio. Euro, der durch Erträge aus der Auflösung von latenten Steuerverbindlichkeiten ergab. Das Ergebnis nach Steuern lag dadurch bei minus 21,635 Mio. Euro nach minus 37,782 Mio. Euro im Vorjahr.

Deutlich verbessert hat sich 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 die Wertschöpfung aus günstigen Ankaufpreisen bzw. aus der Entwicklung der Immobilien zum Ausdruck kommt. Im Berichtsjahr ergab sich eine Verbesserung des bereinigten EBIT auf minus 9.063 Mio. Euro nach einem Verlust von 36.170 Mio. Euro im Vorjahr. Die Verbesserung entstand im Wesentlichen durch rd. 24,8 Mio. Euro geringere Zeitwert-Minderungen auf die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

In TEUR	2023	2022
Konzernergebnis	-21.635	-37.782
+ Steuern	1.802	-6.863
+/- Finanzaufwendungen/-erträge	10.771	7.259
+/- Einmal- und Sondereffekte	0	-1.216
Bereinigtes EBIT	-9.063	-36.170

Vermögenslage

Im Berichtsjahr stieg die Konzernbilanzsumme der ERWE Immobilien von 214,659 Mio. Euro auf 218,400 Mio. Euro. Der höhere Wert resultiert aus dem gestiegenen Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Beteiligungen. Dabei standen Zuwächse aus Aktivierungen von Investitionen in Höhe von 19,973 Mio. Euro ein negativer Saldo aus Zeitwertminderungen und -erhöhungen in Höhe 7,985 Mio. Euro gegenüber.

Die kurzfristigen Vermögenswerte enthalten unter der Position „Vorratsimmobilien“ den Wert der Grundstücke der ERWE Grund Invest GmbH & Co.KG. Der Rückgang der Sonstigen Vermögenswerte

auf 1,230 Mio. Euro erklärt sich hauptsächlich durch die Verrechnung einer Kaufpreisforderung in Höhe von 2,4 Mio. Euro mit der Kaufpreisverbindlichkeit aus dem vorjährigen Erwerb der HCK Grund Invest. Die liquiden Mittel lagen mit 2,015 Mio. Euro unter dem Vorjahreswert von 5,010 Mio. Euro.

Die Änderungen auf der Passivseite der Bilanz betreffen zunächst das Eigenkapital. Durch den Bilanzverlust von 52,795 Mio. Euro reduzierte sich das Eigenkapital insgesamt auf 3,199 Mio. Euro nach 24,834 Mio. Euro im Vorjahr. Die Eigenkapitalquote sank im Berichtsjahr auf 1,46 Prozent (Ende 2022: 11,57 Prozent).

Die Verbindlichkeiten der ERWE sind per Ende des Berichtsjahres auf 215,201 Mio. Euro gestiegen (Vorjahresende: 189,825 Mio. Euro), was hauptsächlich auf abgerufene Darlehensbeträge im Rahmen der Bautätigkeit für die Projektentwicklung Log in Krefeld zurückzuführen ist. Aufgrund von Prolongationen wurde ein Darlehensvolumen von 35,17 Mio. Euro im Berichtsjahr unter Langfristige Verbindlichkeiten ausgewiesen (im Vorjahr Ausweis unter Kurzfristige Verbindlichkeiten). Die Finanzschulden stiegen insgesamt von 176,9 Mio. Euro auf 197,8 Mio. Euro. Die langfristigen Verbindlichkeiten lagen damit Ende 2023 bei 100,204 Mio. Euro nach 71,433 Mio. Ende des Vorjahres, während die kurzfristigen Verbindlichkeiten auf 114,997 Mio. Euro (Ende 2022: 118,392 Mio. Euro) gefallen sind.

Der Loan-to-Value als Indikator für die Verschuldung des Unternehmens stieg zum Ende des Berichtsjahres auf 92,3 Prozent nach 85,5 Prozent Ende 2022. Der Anstieg des LTV ist insbesondere auf die zusätzlichen Kreditaufnahmen für die Finanzierung der Projektentwicklung Log In Krefeld sowie die Zeitwertminderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zurückzuführen.

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 2023 betrug der EPRA NRV aufgrund des gesunkenen Eigenkapitals 0,96 Euro je Aktie nach 1,78 Euro je Aktie im Vorjahr.

In TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Eigenkapital	-3.199	24.834
- Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	-336	-873
Eigenkapital der ERWE Aktionäre	3.536	23.961
Verbindlichkeiten für latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.975	7.433
Grunderwerbsteuer auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	13.000	12.235
EPRA NRV	23.511	43.629
		24.562.92
Anzahl der Aktien	24.562.922	2
EPRA NRV je Aktie	0,96	1,78

Finanzlage

Der Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat sich mit plus 1,177 Mio. Euro deutlich gegenüber dem negativen Cash Flow des Vorjahres in Höhe von 0,678 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 19,166 Mio. Euro (Vorjahr: 33,450 Mio. Euro) resultiert aus den Investitionen in die Revitalisierung von Bestandsimmobilien und in die Projektentwicklung. Der Vorjahreswert war zusätzlich durch den Erwerb der Immobilien in Wuppertal und Bremerhaven belastet.

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 14,994 Mio. Euro reduzierte sich deutlich gegenüber dem Vorjahreswert von 30,565 Mio. Euro. In 2022 wurden 9,066 Mio. Euro aus einer Kapitalerhöhung vereinnahmt, ferner neue Kredite über 47,317 Mio. Euro aufgenommen. Die Neuaufnahme von Krediten im Berichtsjahr reduzierte sich demgegenüber auf 21,131 Mio. Euro. Abschließend zeigt die Konzernkapitalflussrechnung, dass sich die liquiden Mittel in der Berichtsperiode von 5,010 Mio. Euro auf 2,015 Mio. Euro reduziert haben.

Abgleich mit der Prognose des Vorjahres

Aufgrund der besonderen zeitlichen Abfolge der Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lage- und Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr 2022 sowie des vorliegenden zusammengefassten Lage- und Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr 2023 wird auf eine gesonderte Gegenüberstellung der im Vorjahreslagebericht für 2023 abgegebenen Prognosen zu den finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren mit den entsprechenden Ist-Werten des Geschäftsjahres 2023 verzichtet. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Vorjahresabschlusses lagen bereits weitergehende Erkenntnisse zur tatsächlichen Entwicklung des Geschäftsjahres 2023 vor, sodass eine erneute Soll/Ist-Darstellung keinen zusätzlichen Informationsnutzen vermitteln würde. Die tatsächliche Entwicklung der finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren im Geschäftsjahr 2023 wird im vorliegenden zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht dargestellt.

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren für den Konzern sind das bereinigte EBIT, der EPRA-NRV (European Public Real Estate Association Net Reinstatement Value) und der Verschuldungsgrad Loan -to-Value (LTV). Im Geschäftsjahr 2023 betrug das bereinigte EBIT -9,06 Mio. EUR (im Vorjahr -36,17 Mio. EUR), der EPRA-NRV lag bei 0,96 EUR je Aktie (im Vorjahr 1,78 EUR je Aktie) und für den LTV ergab sich ein Wert von 92,3% (im Vorjahr 85,5%). Als nichtfinanzieller Leistungsindikator dient der Vermietungsstand der Bestandsobjekte der Tochtergesellschaften. Dieser erreichte im Berichtsjahr einen Wert von 90,0% nach 90,4% im Vorjahr.

Die im Konzernabschluss 2022 angekündigte Entscheidung, in den folgenden Berichtsjahren nur noch einen Einzelabschluss der ERWE Immobilien AG gemäß HGB zu veröffentlichen, wurde revidiert. Im Sinne einer kontinuierlichen Berichterstattung mit einer hohen Transparenz beabsichtigt die Gesellschaft, auch in Zukunft ihre jährlichen Konzernabschlüsse gemäß IFRS zu publizieren.

Die für den Einzelabschluss 2023 nach HGB angekündigten Leistungsindikatoren brachten im Geschäftsjahr 2023 folgende Ergebnisse: Das EBIT betrug -17,236 Mio. Euro (Vorjahr: -13,343 Mio. Euro) und das Zinsergebnis 1,631 Mio. Euro (Vorjahr: 1,886 Mio. Euro).

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

Der Jahresabschluss der ERWE Immobilien AG wird durch Zinserträge und -aufwendungen für Finanzierungen sowie Bewertungen vornehmlich der Tochterunternehmen, die Immobilien halten, sowie an diese Gesellschaften ausgereichte Darlehen, geprägt.

Besonders belastend wirkten sich im Geschäftsjahr 2023 die veränderten, schwächeren Marktverhältnisse auf die von der ERWE Immobilien AG gehaltenen Werte aus. Am deutlichsten schlugen sich Wertberichtigungen auf die Finanzanlagen und Darlehensforderungen nieder. Obwohl die Vermietungsquoten in allen Objekten, die die Gesellschaft über ihre Tochtergesellschaften hält, erhöht wurden und der Neubau eines Büro- und Geschäftshauses in Krefeld („Log In“) bereits vor der Fertigstellung voll vermietet werden konnte, konnten die Folgen der negativen Marktverhältnisse nicht kompensiert werden. Seit 2022 waren die Bewertungskriterien, insbesondere die Faktoren zur Bewertung der Nettomieten, deutlich gesunken, so dass die Buchwerte in der Bilanz korrigiert werden mussten.

Außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen erhöhten sich deutlich auf 11,456 Mio. Euro, nachdem bereits im Vorjahr 9,016 Mio. Euro abgeschrieben werden mussten. Auch bei den sonstigen Forderungen gegen verbundene Unternehmen kam es zu höheren Wertberichtigungen. So mussten Forderungen gegen Tochtergesellschaften wertberichtigt werden, so dass sich die Wertberichtigungen um 2,006 Mio. Euro erhöhten nach Wertberichtigungen von 2,274 Mio. Euro, die bereits im Vorjahr vorgenommen wurden.

Der Umsatz, der aus Dienstleistungen für verschiedene Tochtergesellschaften resultiert, lag im Berichtsjahr mit 0,516 Mio. Euro auf Vorjahreshöhe (0,507 Mio. Euro). Der Personalaufwand beinhaltet Rückstellungen für Tantiemen und lag mit 0,333 Mio. Euro niedriger als im Vorjahr mit 0,983 Mio. Euro, da im Vorjahr noch Gehälter für damals drei Vorstandsmitglieder enthalten waren. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen auf 3,331 Mio. Euro (Vorjahr: 2,156 Mio. Euro), da sich hier die erhöhten Rechts- und Beratungskosten für die Restrukturierung der Anleihe auswirkten.

Die Zinsaufwendungen erreichten im Berichtsjahr mit 3,436 Mio. Euro eine geringfügig über dem Vorjahr (3,305 Mio. Euro) liegende Höhe. Insgesamt schließt die Gewinn- und Verlustrechnung mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 15,605 Mio. Euro nach minus 11,457 Mio. Euro im Vorjahr. Der größte Teil des Verlustes der ERWE Immobilien AG in 2023 beruht mit 13,462 Mio. Euro auf nicht liquiditätswirksamen Abschreibungen und Wertberichtigungen.

Finanz- und Vermögenslage

Als Holding finanziert die ERWE Immobilien AG teilweise ihre Tochtergesellschaften. Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen sanken im Berichtszeitraum insbesondere aufgrund von Wertberichtigungen auf 49,901 Mio. Euro (Vorjahr: 60,085 Mio. Euro). Die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen reduzierte sich aufgrund von Wertberichtigungen um 1,498 Mio. Euro. Bereits im Vorjahr hatte sich der Verlustvortrag ausgeweitet. Zusammen mit dem Verlust aus 2023 sank das Eigenkapital auf 8,523 Mio. Euro (Vorjahr: 24,129 Mio. Euro). Damit ist mehr als die Hälfte des Gezeichneten Kapitals von 24,563 Mio. Euro verbraucht. Die Eigenkapitalquote ist

folglich von 31,9 % auf 13,4 % zurückgegangen. Diese Situation stellte zum 31.12.2023 für die Gesellschaft ein bestandsgefährdendes Risiko dar. Wir verweisen dazu im Weiteren auf die in Abschnitt III. im Prognosebericht dargestellten Restrukturierungsmaßnahmen, die im Jahr 2024 und 2025 durchgeführt wurden.

Die Bilanz der ERWE Immobilien AG zum 31. Dezember 2023 kommt aufgrund des hohen Verlustes auf eine auf 63,776 Mio. Euro (Vorjahr: 73.274 Mio. Euro) gesunkene Bilanzsumme. Auf der Aktivseite ragen neben den Ausleihungen an verbundene Unternehmen über 49,901 Mio. Euro noch Forderungen gegen verbundene Unternehmen hervor, die infolge von Zugängen und Wertberichtigungen von 9,738 Mio. Euro im Vorjahr auf 12,959 Mio. Euro angestiegen sind. Die liquiden Mittel sanken per Ende 2023 auf 0,145 Mio. Euro (Vorjahr: 1,129 Mio. Euro).

Die noch größte Position der Passivseite betrifft die Anleihe über 40 Mio. Euro. Die Verbindlichkeiten insgesamt sind von 48.445 Mio. Euro auf 54,558 Mio. Euro angestiegen.

2.6 Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens und des Konzerns

Im Berichtsjahr standen die Bemühungen um die Sicherung der Liquiditätslage und den Fortbestand des Unternehmens und des Konzerns im Vordergrund. Ohne eine Lösung für die endfällige Anleihe 2019/2023 mit einem Volumen von 40 Mio. Euro wäre das Unternehmen bzw. der Konzern nicht überlebensfähig gewesen. Durch die Einigung mit den Anleihegläubigern kurz vor dem Jahresende 2023 ist der Fortbestand jedoch gesichert.

Die ERWE Immobilien AG verliert im Zuge der Umsetzung der Einigung zwar einen großen Teil ihres Immobilienbestands, kann sich aber mit dem verbliebenen Bestand und der unangetasteten Kompetenz als Dienstleister für das Asset Management, Property Management und die Projektentwicklung von vornehmlich gewerblichen Immobilien in deutschen Innenstädten weiter entwickeln. Durch die nachhaltige Umsetzung von allein in den letzten Jahren mehreren Revitalisierungsprojekten in den deutschen Innenstädten hat die ERWE ihre besondere Kernkompetenz bewiesen. Angesichts des massiven Umbruchs im stationären Einzelhandel in nahezu allen deutschen Cities besteht zudem ein hoher Bedarf an der entsprechenden Kompetenz. Durch die Einigung mit den Anleihegläubigern ist bereits eine Grundlage an Dienstleistungsumsätzen sowie eine ausreichende Liquidität gegeben, um den Bestand und auch die Weiterentwicklung der ERWE abzusichern.

Bedingt durch nicht-liquiditätswirksame außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen sowie Wertberichtigungen auf Forderungen von Tochtergesellschaften entstand im Berichtsjahr im Einzelabschluss der ERWE Immobilien AG ein Verlust von 15,6 Mio. EUR, der zusammen mit dem bestehenden Verlustvortrag zu einem Rückgang des Eigenkapitals auf 8,5 Mio. EUR führte, und damit auf weniger als die Hälfte des Grundkapitals von 24,6 Mio. EUR. Die Gesellschaft erwartet allerdings, die entstandene Lücke im Eigenkapital mit Hilfe einer Kapitalherabsetzung im Verhältnis von 5:1 schließen zu können, die von der kommenden Hauptversammlung zu beschließen ist.

III. Nachtragsbericht

Die weitere Ausarbeitung und Umsetzung der Ende 2023 getroffenen Einigung zwischen Gesellschaft und Anleihegläubigern benötigte mehr Zeit als ursprünglich angenommen. Statt bis Ende März 2024 brauchte es bis zum 5. Juli 2024. Im Ergebnis besteht die Einigung gemäß Mitteilung des Vertreters der Anleihegläubiger aus den folgenden Eckpunkten:

Eine wirtschaftlich den Anleihegläubigern zuzurechnende Treuhandgesellschaft (nach Umfirmierung: KSLK TRUST GMBH) hat von der ERWE Immobilien AG die vier Immobilien mit den dazu gehörenden Verbindlichkeiten übernommen, nämlich die Postgalerie Speyer, auf der Verbindlichkeiten in Höhe von 32 Mio. Euro lasten, den Lichthof Lübeck (Verbindlichkeiten von 24 Mio. Euro), City Colonaden in Krefeld (Verbindlichkeiten: 14,05 Mio. Euro) und des Büro- und Geschäftshauses Log In in Krefeld (Neubau, 23 Mio. Euro). Die vier Immobilien werden bis auf weiteres von der ERWE kaufmännisch und technisch betreut. Dies gilt auch für die Ausbaumaßnahmen und für die weitere Vermietung.

Im Gegenzug übernahm die Treuhandgesellschaft KLSK die ursprüngliche Anleihe im Nominalwert von ca. 40 Mio. Euro. und stellte die ERWE von den Verbindlichkeiten aus der Anleihe und den übernommenen Finanzierungen frei. Gleichzeitig übernahm die Treuhandgesellschaft die Funktion als Anleihe-Emittentin. Damit verbunden sind tiefgreifende Änderungen der Anleihebedingungen zu Lasten der Anleihegläubiger, wonach eine Verzinsung nur endfällig ist und eine Tilgung der Anleihe nur erfolgt, wenn und soweit Immobilien verkauft werden und entsprechende Liquidität frei zur Verfügung steht.

Darüber hinaus hat die Treuhandgesellschaft eine neue, vorrangig zu bedienende und mit 15 Prozent endfällig zu verzinsende Anleihe über max. 8 Mio. Euro begeben. Im Vorfeld der Einigung war sie bereits in Höhe von 5,1 Mio. Euro von Großinvestoren gezeichnet. Diese zusätzlichen Mittel dienen der Fertigstellung des Neubaus des Log In in Krefeld sowie noch ausstehender diverser Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen in den anderen Immobilien der Tochtergesellschaften, die im Zuge der geschilderten, erfolgreichen Neuvermietungen erforderlich sind.

Im Dezember 2024 kam es zu einer Verständigung und Beilegung aller Streitigkeiten mit einem bisher kritischen Großaktionär, so dass die Gesellschaft davon ausgeht, dass die Großaktionäre ab sofort wieder konstruktiv im Interesse aller Stakeholder agieren und für die Gesellschaft wesentliche Maßnahmen auf künftigen Hauptversammlungen nicht mehr durch einzelne Aktionärsgruppen blockiert werden. Im Jahr 2023 endeten bekanntlich zwei außerordentliche Hauptversammlungen, die für die Restrukturierung der Gesellschaft wesentlich waren, ergebnislos, da erforderliche Mehrheitsbeschlüsse, die einen Beitrag der Eigenkapitalgeber vorsahen, nicht zu Stande kamen, so dass die Gesellschaft ihre ursprünglichen Restrukturierungspläne anpassen musste.

Im Rahmen dieser Einigung gab die Aktionärin Stapelfeld Beteiligungs GmbH ihre Sperrminorität an der Gesellschaft durch den Verkauf von 3 Mio. Stück ERWE-Aktien an Investoren aus dem Kreis des Hauptaktionärs ab und hält seitdem eine Beteiligung von 12,9%. Gleichzeitig erwarben die Eigentümer der Stapelfeld Beteiligungs GmbH eine 49%-Beteiligung an der Objektgesellschaft des Gewerbeobjekts in Darmstadt, verbunden mit der Option, diesen Anteil auf 89% aufstocken zu können. Diese Option wurde am 31. März 2026 ausgeübt.

Schließlich konnte mit der HCK Wohnimmobilien GmbH eine Einigung erzielt werden, nach der ein bestehendes Darlehen über 5,0 Mio. Euro bis Ende 2026 prolongiert und nachrangig gestellt 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. Die Transaktion unterstützt die Liquiditätssicherung in den kommenden zwei Jahren.

Im Februar 2026 wurde ein Gesellschafterdarlehen der Westprojekt GmbH über 0,7 Mio. Euro bis zum 31. Juli 2027 prolongiert. Im März 2026 wurde die Stundung eines Bankdarlehens der Objektgesellschaft der Immobilie in Wuppertal in Höhe von 12,11 Mio. EUR bis zum 31. Dezember 2026 verlängert.

Am 22. April 2026 wurde eine Stillhaltevereinbarung bis zum 30. Juni 2026 für die Darlehen der Objektgesellschaften der Grundstücke in Friedrichsdorf sowie der Projektentwicklung in Darmstadt

von insgesamt 14,2 Mio. Euro abgeschlossen, die eine Refinanzierung bis zum 31. Dezember 2026 ermöglichen soll.

IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Die hier dargestellten Risiken und Chancen für den ERWE-Konzern beziehen sich auf das Berichtsjahr 2023. 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.

Prognosebericht

Die deutsche Wirtschaft hat sich auch im Geschäftsjahr 2024 nicht erholen können. Die während der Pandemie, durch den Ukraine-Krieg und die deutliche Inflation verursachten Probleme sind nur langsam rückläufig. Unverändert besteht das in 2022 in großen Schritten erhöhte Zinsniveau, das insbesondere der Immobilienwirtschaft und der Bauindustrie zu schaffen macht. Erst in der zweiten Jahreshälfte haben die Notenbanken begonnen, die Leitzinsen zu senken, was bis zum Herbst zu ermäßigten Zinskonditionen von 0,5 bis 1,0 Prozentpunkten geführt hat.

Die Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts (BIP) zeigt die schwache wirtschaftliche Entwicklung. Nach dem Rückgang des BIP in 2023 kam es 2024 zu einem erneuten Rückgang des BIP von 0,2 Prozent, so dass erstmals in der Geschichte der Bundesrepublik zwei Jahre hintereinander eine Rezession das wirtschaftliche Geschehen kennzeichnete (Pressemitteilung Nr. 019 des Statistischen Bundesamtes vom 15. Januar 2025). 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.

Die sich allmählich verringernde Inflation veranlasste die Notenbanken zwar, ihre Leitzinsen 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. Ende Januar 2025 folgte eine weitere Ermäßigung auf 2,9 Prozent (Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/201216/umfrage/ezb-zinssatz-fuer-das-hauptrefinanzierungsgeschaeft-seit-1999/#:~:text=Leitzins%20der%20EZB%3A%20Entwicklung%20Hauptrefinanzierungssatz%20bis%20025&text=Die%20EZB%20senkt%20die%20Zinsen,2%2C9%20Prozent%20zu%20senken>). Die vor allem in Europa raschen Zinssenkungen hatten für die deutsche Wirtschaft noch immer nicht die erhofften Wirkungen.

Nach zwei Jahren der Rezession und einem minimalen Wachstum in 2025 wird für das Jahr 2026 mit einer allmählichen konjunkturellen Erholung gerechnet. Nach Einschätzung der Deutschen Bundesbank dürfte die deutsche Wirtschaft zunächst noch verhalten wachsen, bevor sich die Dynamik im Jahresverlauf schrittweise verstärkt. Insgesamt wird für 2026 ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von rund 0,6 Prozent erwartet. Treiber dieser Entwicklung sind insbesondere steigende staatliche Ausgaben, etwa für Infrastruktur und Verteidigung, sowie eine allmähliche Belebung der Exporte und des privaten Konsums. Dennoch bleibt das gesamtwirtschaftliche Umfeld weiterhin von strukturellen Herausforderungen geprägt, insbesondere durch hohe Energiekosten, demografische Entwicklungen und den Anpassungsdruck in der Industrie (Quelle:

www.bundesbank.de/de/presse/presenotizen/deutschland-prognose-der-bundesbank-wirtschaft-erholt-sich-allmaehlich-wieder-936568?utm_source=chatgpt.com).

Als erhebliche Belastung erweist sich die militärische Eskalation zwischen den USA und Israel einerseits und dem Iran andererseits, die in einem militärischen Angriff Ende Februar 2026 mündete. Der Konflikt weitete sich anschließend rasch aus und führte zu gegenseitigen militärischen Angriffen zwischen Iran und Israel sowie zu Angriffen auf militärische Ziele der Vereinigten Staaten in der Region. Die Auseinandersetzung hat die Ölpreise sprunghaft auf neue Rekordhöhe geführt. Benzin und vor allem Dieselkraftstoff verteuerten sich teilweise um bis zu 30 Prozent. Eine unmittelbare und erhebliche Auswirkung auf die Entwicklung der Inflation und damit auf die künftige Zinsentwicklung ist zur Zeit der redaktionellen Erstellung dieses Berichts nicht auszuschließen.

Die Prognose der Leistungsindikatoren des ERWE-Konzerns für die Jahre 2024-2026 fällt in eine Phase erheblicher struktureller Veränderungen. Mit hinreichender Sicherheit können in dieser Situation nur Ergebnisse auf der Basis der aktuellen Konzernstruktur prognostiziert werden. Die geplanten bilanziellen Maßnahmen – eine Kapitalherabsetzung sowie eine spätere mögliche Kapitalerhöhung – stehen noch unter dem Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen Organe der Gesellschaft. Der Neustart des operativen Geschäfts ist erst nach der Veröffentlichung der Konzernabschlüsse der Jahre 2024 und 2025 möglich.

Nach Abschluss der umfangreichen Arbeiten zur Umsetzung des Restrukturierungskonzepts will sich die ERWE Immobilien AG mit ihren verbleibenden Beteiligungen und Tochtergesellschaften neu aufstellen und vorrangig als Dienstleister Umsätze und Gewinne erwirtschaften. Ein Neustart mit ausgedehnter Akquisition neuer Aufträge wird ab dem Geschäftsjahr 2026 möglich. Die Umsätze der ERWE-Tochtergesellschaften werden sich neben den Erträgen aus der Immobilienbewirtschaftung zunehmend aus Dienstleistungsumsätzen zusammensetzen. Die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung werden sich zunächst allerdings durch Ausscheiden der vier Objekte in Speyer, Krefeld und Lübeck – gerechnet auf Jahresbasis – auf ein Drittel des Wertes vor der Restrukturierung reduzieren. Die verbleibenden Immobilienbeteiligungen der ERWE Immobilien AG sind teilweise zum Verkauf vorgesehen, um so die Finanzierung des Gesamtunternehmens zu sichern und eine positive Zukunftsaussage abgeben zu können. Die aktuelle Liquiditätsplanung sieht die Fortführung des operativen Geschäfts auf der Basis des modifizierten Geschäftsmodells vor.

Durch die Entkonsolidierung der Tochtergesellschaften zum 01.07.2024, welche die vier besagten Immobilien in Speyer, Lübeck und zweimal in Krefeld halten, verkürzt sich die Aktivseite der Bilanz des ERWE-Konzerns signifikant, während auf der Passivseite zugleich die entsprechenden Verbindlichkeiten sowie die Anleihe mit 40 Mio. Euro entfallen. Nach vorläufigen Zahlen sank die Bilanzsumme des Geschäftsjahres 2024 von 218,4 Mio. EUR auf rund 72,4 Mio. EUR.

Für den Loan-to-Value (LTV) ergab sich 2024 aufgrund eines deutlichen Rückgangs der Finanzschulden – bedingt durch die Abgabe der Anleihe und der Darlehen der entkonsolidierten Objektgesellschaften – eine Verbesserung auf vorläufig 81,2% nach 92,3% in 2023.

Auch der Net Reinstatement Value (NRV) des Geschäftsjahres 2024 war stark von Sondereffekten geprägt. Zwar hat sich das vorläufige Konzerneigenkapital auf rund 9 Mio. EUR ungefähr verdreifacht, jedoch reduzierten die Verbindlichkeiten für latente Steuern sowie die fiktive Grunderwerbssteuer für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien um zusammen gut 14 Mio. EUR, so dass der vorläufige NRV je Aktie 0,62 EUR nach 0,96 EUR im Vorjahr erreichte.

In der Konzerngesamtergebnisrechnung des Jahres 2024 werden die Erfolgsbeiträge der abgegebenen vier Objekte nur noch in den ersten sechs Monaten erfasst. Nach vorläufigen Zahlen sanken daher die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung um rund 3 Mio. EUR auf rund 7,2 Mio. EUR. Das vorläufige

EBIT profitierte maßgeblich von einmaligen Effekten aus der Entkonsolidierung der vier Immobiliengesellschaften von per Saldo rund 16,3 Mio. EUR und stieg so von -9,1 Mio. EUR auf 13,2 Mio. EUR. Ohne Sondereffekte ergab sich ein bereinigtes EBIT von vorläufig rund -3,2 Mio. EUR.

Ab dem Geschäftsjahr 2025 reflektieren die Konzernabschlüsse der ERWE Immobilien AG die aktuelle Konzernstruktur, ohne Sondereffekte aus der finanziellen Restrukturierung. Die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung sinken damit nochmals auf ein Niveau von rund 3,3 Mio. EUR mit leicht wachsender Tendenz, resultierend aus den indexierten Mietverträgen der Objekte. Unter der Annahme stabiler Bewertungen der Immobilien sollte damit das bereinigte EBIT in der derzeitigen Konzernstruktur 2025 und 2026 jeweils um gut 1 Mio. EUR niedriger ausfallen als im Geschäftsjahr 2024. Der NRV sollte unter der Prämisse eines wieder negativen Konzernergebnisses 2025 einen Wert in der Größenordnung von 0,43 EUR je Aktie erreichen und 2026 nochmals moderat sinken. Für den LTV erwarten wir auf Basis des Jahres 2024 eine stabile Entwicklung in den Jahren 2025 und 2026.

Die geplante Ausweitung des Geschäftsvolumens sollte allerdings zu einer Steigerung der Erlöse aus Dienstleistungsverträgen führen. Darüber hinaus sind Maßnahmen zur Stärkung des Eigenkapitals geplant, die in enger Abstimmung mit dem Großaktionär im laufenden Geschäftsjahr 2026 umgesetzt werden sollen.

Der Vorstand stützt seine Annahme der Fortführung des operativen Geschäfts insbesondere auf die vorliegende Liquiditätsplanung. Diese sieht zur Aufrechterhaltung der Zahlungsfähigkeit unter anderem die Veräußerung von drei weiteren Immobilien im Verlauf des Geschäftsjahres 2026 vor. Daneben prüft die Gesellschaft mögliche neue Objektankäufe. Konkrete Investitionsentscheidungen sollen jedoch erst unter Berücksichtigung der weiteren Liquiditätsentwicklung getroffen werden.

Der nichtfinanzielle Leistungsindikator Vermietungsstand bezieht sich auf die vermietbaren Flächen der nach der Restrukturierung bei der ERWE verbliebenen Objekte. Diese sind in den Jahren 2024 bis 2026 voll oder nahezu voll vermietet, so dass sich für diese Periode ein Vermietungsstand von nahezu 100% ergibt.

V. Risiko- und Chancenbericht

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.

Risikobericht

Darstellung der bedeutendsten Einzelrisiken zum 31. Dezember 2023

(1) Bewertungsrisiko der Immobilien

Zentrales Thema von Immobilienaktiengesellschaften ist die Bewertung von Immobilien. Die Parameter Diskontierungs-/Kapitalisierungszins, Leerstand und Marktmiete beeinflussen im Wesentlichen die Bewertung. Bei den Projektentwicklungsimmobilien sind die erwarteten Baukosten und die erwarteten Fertigstellungstermine 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 der ERWE Immobilien AG und Ihrer

Tochtergesellschaften und Beteiligungen 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 der ERWE Immobilien AG und ihrer Tochtergesellschaften und Beteiligungen beeinträchtigen würden.

(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-Tochtergesellschaften 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 der Immobilien in ihren Tochtergesellschaften und Beteiligungen dem Risiko der Refinanzierung ausgesetzt. Eine restriktivere Kreditvergabe von Banken bei stark gestiegenen Zinsen für Immobilienkredite kann gegenwärtig angenommen werden. Das Refinanzierungsrisiko sehen wir als ein Risiko von hoher Bedeutung an. Refinanzierungen erweisen sich derzeit als schwierig.

Zum 31. Dezember 2023 weist der ERWE Konzern kurzfristige Finanzschulden und übrige Verbindlichkeiten in Höhe von 114,997 Mio. Euro aus. Alle zum 31. Dezember 2023 fälligen Darlehen wurden mindestens bis zum 31. Dezember 2024 prolongiert.

Für die 40 Mio. Euro Schuldverschreibungen 2019/2023 hat die Gesellschaft am 31.03.2024 eine Vereinbarung für die Umsetzung eines Restrukturierungskonzepts unterzeichnet, die dann am 05.07.2024 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-Zinstragenden 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 ausschloss. Mit der am 31.03.2024 abgeschlossenen Restrukturierungsvereinbarung wurde die Treuhandgesellschaft der Anleihegläubiger zum 05.07.2024 neue Emittentin der Anleihe. Vor diesem Hintergrund hat der LTV-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. Angesichts des hohen Vermietungsstandes bewertet die Gesellschaft dieses Risiko aktuell als denkbar mit einer nur marginalen Eintrittswahrscheinlichkeit.

(5) Projektentwicklungsrisiken im Bestand

Die Projektentwicklungsrisiken in den entsprechenden Tochtergesellschaften der ERWE Immobilien AG 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. Die entsprechenden Bewertungen haben Einfluss auf die Wertansätze im Konzernabschluss der ERWE Immobilien AG.

(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 ordnet die Gesellschaft das Risiko als „wesentlich“ ein.

(8) Kapitalmarktrisiko

Das Kapitalmarktrisiko beschreibt für die ERWE Immobilien AG die Abhängigkeit vom Kapitalmarkt mit ihren Investoren und das Risiko, vermehrt vom Kapitalmarkt abhängig zu sein.

(9) Auswirkungen des Ukraine-Krieges und des Iran-Krieges

Grundsätzlich sieht die ERWE die eigene Entwicklung durch die Kriege in der Ukraine und im Iran 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 weiterhin nur schwer zu beziffern, zumal dieser Krieg seit über vier Jahren geführt wird. Es ist jedoch absehbar, dass die ohnehin hohen Baukosten in Deutschland noch weiter steigen bzw. auf hohem Niveau stagnieren. Insbesondere Projektentwicklungsimmobilien wurden bzw. könnten weiterhin davon betroffen werden, soweit es nicht gelingt, erhöhte Baukosten über die Mietpreise weiterzugeben. Weiterhin könnten sich einige Fertigstellungstermine bei Projektentwicklungsimmobilien verzögern, was zu negativen Auswirkungen die Bewertung der Immobilien führen würde.

Die durch den Ukraine-Krieg mit verursachten Inflationsanstieg von 7,0 Prozent bis zu 10 Prozent p.a. hatten das Zinsniveau in 2023 und 2024 weiter steigen lassen. Dieses hatte bereits Auswirkungen auf die im Geschäftsjahr 2024 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.

Neben den weiterhin bestehenden strukturellen Herausforderungen der deutschen und europäischen Wirtschaft haben sich Anfang des Jahres 2026 zusätzliche geopolitische Risiken ergeben. Ende Februar 2026 kam es zu einer militärischen Eskalation im Nahen Osten, nachdem Israel gemeinsam mit den Vereinigten Staaten militärische Ziele im Iran angegriffen hatte.

Für die Weltwirtschaft ergeben sich aus der Eskalation mehrere potenzielle Risiken. Der Nahe Osten spielt eine zentrale Rolle für die globale Energieversorgung, insbesondere für den internationalen Öl- und Gastransport über den Persischen Golf und die Straße von Hormus. Eine Ausweitung des Konflikts oder Störungen der Schifffahrtsrouten könnten zu steigenden Energiepreisen und erhöhter Volatilität an den Rohstoffmärkten führen. Darüber hinaus könnten geopolitische Spannungen zu Unsicherheiten an den Finanzmärkten und zu einer zurückhaltenden Investitionstätigkeit führen. Anfang März sprangen die Öl-Preise zwischenzeitlich auf neue Rekordhöhen, bevor sie sich auf einem noch immer deutlich erhöhten Niveau stabilisierten.

Für die Wirtschaft bestehen indirekte Risiken aufgrund der steigenden Ölpreise. Die dadurch steigenden Energiepreise führen zu erhöhten Kosten in nahezu allen Wirtschaftssektoren. Die Inflation könnte steigen und schließen könnten die Notenbanken ihre Leitzinsen wieder deutlich anheben, um die Inflation einzudämmen. Für die Immobilienwirtschaft können daraus mittelbar Auswirkungen entstehen, etwa über steigende Energiepreise, volatile Kapitalmärkte, steigende Zinsen oder eine allgemein erhöhte Zurückhaltung bei Investitionsentscheidungen.

(10) Risiken der Zollpolitik der Trump-Regierung

Die Politik der neuen Regierung der USA, ihre weltweiten Handelspartner mit erheblichen Zöllen zu belegen, könnte zu entsprechenden Gegenzöllen führen. Dies könnte zu einem Inflationsschub und steigenden Zinsen führen. Gleichzeitig würde das rückläufige Welthandelsvolumen das Wachstum der deutschen Wirtschaft belasten, woraus eine Stagflation resultieren könnte. Nach dem Abschluss eines Zollabkommens der EU und anderer Staaten mit den USA im Juli 2025 ist dieses Risiko berechenbarer geworden.

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 Immobilien AG 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 der ERWE Immobilien AG 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 genannten aufgeführten wesentlichen und bedeutenden Risiken sowie die ergänzenden weiteren Risiken haben stichtagsbezogen nach Auffassung der ERWE und der Konzernleitung weder im Einzelnen noch in ihrer Gesamtheit bestandsgefährdenden Charakter. Gleichwohl würde eine mangelnde Umsetzung der finanziellen Restrukturierung zu einer Bestandsgefährdung führen. Wir verweisen jedoch auf die am 31. März 2024 abgeschlossene und am 05. Juli 2024 umgesetzte Vereinbarung zu einem Restrukturierungskonzept, dessen Umsetzung das Risiko einer Insolvenz signifikant reduzieren sollte. Die ERWE ist der Auffassung, dass die sich aus diesen Risiken ergebenden etwaigen Bestandsgefährdungen und immobilienwirtschaftlichen Herausforderungen auch zukünftig erfolgreich zu beherrschen lassen und rechtzeitig Gegenmaßnahmen entwickelt werden können.

Risikomanagement-System

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

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

Das Risikomanagement-System umfasst alle organisatorischen Regelungen und Aktivitäten zur systematischen, regelmäßigen und gesamtkonzernweiten Umsetzung derjenigen Prozesse, die für das Risikomanagement notwendig sind. Für jeden Risikobereich ist ein Verantwortlicher benannt. Die

Koordination des Risikomanagements wird durch eine zentrale Stelle der ERWE koordiniert. Der Vorstand der ERWE informiert den Aufsichtsrat regelmäßig über die Gesamtrisikosituation der ERWE.

Während der Verhandlungsphase zu einem finanziellen Restrukturierungskonzept wurde ab dem zweiten Halbjahr 2023 das Risikomanagement durch ein insolvenzrechtliches Betreuungsmandat sichergestellt, da In dieser Phase ein Scheitern der Verhandlungen zur Insolvenz der Gesellschaft geführt hätte. Nachdem in den vergangenen Jahren die Risikoberichterstattung an einen externen Dienstleister vergeben worden war, wird das Risikomanagement nach dem erfolgreichen Abschluss der finanziellen Restrukturierung internalisiert, eine anlassabhängige Berichterstattung wird nunmehr ad-hoc erfolgen. Das übergeordnete Ziel des konzernweiten Risikomanagement-Systems, dessen Funktionsfähigkeit fallweise überprüft wird, ist die nachhaltige Existenzsicherung der ERWE.

Ein umfangreicher Risikokatalog dokumentiert alle wesentlichen Risiken inklusive der Compliance-Risiken, denen sich auch die ERWE ausgesetzt sieht. Die Geschäftsleitung und die Mitarbeiter werden vom Datenschutzbeauftragten in regelmäßigen Abständen geschult.

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

Rechnungslegungsbezogenes internes Kontrollsystem

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

Ein wesentlicher Aspekt für Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung ist die gezielte Trennung von Verwaltungs-, Ausführungs-, Abrechnungs- und Genehmigungsfunktionen, die ERWE durch entsprechende Zuordnung von Verantwortung gewährleistet. Für eine zutreffende und marktgerechte Bewertung der Vermögenswerte versichert sich ERWE der Expertise von externen Immobilien-Gutachtern, die auf die Bewertungen von Immobilien spezialisiert sind. Andere Regelungs- und Kontrollaktivitäten haben das Ziel, verlässliche und nachvollziehbare Informationen aus den Buchungsunterlagen zur Verfügung zu stellen.

Buchhalterische Vorgänge werden mit marktüblichen Buchhaltungssystemen erfasst. Die Nebenbuchhaltungen für die Immobilien erfolgen dezentral in Hausverwalter-Software-Systemen.

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 2023

(1) Intensivierung Kapitalmarkt

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

(2) Chancen in der Projektentwicklung

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

Die ERWE und auch ihre Vorgängergesellschaft haben über Jahrzehnte hinweg hohe Kompetenz und zahlreiche Referenzen in der Entwicklung von Gewerbeimmobilien, im Asset und Property Management und in der Transaktion entwickelt. Insbesondere in den letzten Jahren wurden mehrere Immobilien in sehr guten Lagen deutscher Innenstädte mit Erfolg revitalisiert. Zugleich ist in fast allen deutschen Cities angesichts der Veränderungen des Einzelhandels und der Nutzung von Büroimmobilien (Home-Offices) ein hoher Bedarf nach der Revitalisierung vieler Objekte entstanden. Für die ERWE besteht die Chance, gute Aufträge von institutionellen Anlegern, Family Offices oder von Banken zu erhalten, die Lösungen für notleidende Objekte suchen. Die ERWE Immobilien AG wird sich ab dem Geschäftsjahr 2025 entsprechend neu positionieren und mit neuen Aufträgen weiterentwickeln.

(4) Refinanzierungschance

Mit der soliden Finanzierung unserer Bestandsobjekte in Innenstandlagen bietet die Refinanzierung unter bestimmten Rahmenbedingungen, jedoch erst nach Restrukturierung der Anleihe, die Möglichkeit einer verbesserten Refinanzierung von Immobilien- oder Projektentwicklungen. Die ERWE bewertet die Chance, die den finanzwirtschaftlichen Bereich betrifft, als Chance von dann hoher Bedeutung.

(5) Verminderung des Leerstands

Die Verminderung des Leerstands stellt eine Chance von hoher Bedeutung dar. Mit dem Abbau von Leerstand steigen die Mieteinnahmen, die Kosten für den Leerstand fallen weg und die weitere

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

Eine etwaige 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.

(6) Transaktionschancen

Im Rahmen von Transaktionen zeigen sich – trotz der negativen Auswirkungen der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen - branchenweit gegenwärtig erhebliche Chancen bei Transaktionen Gewinne zu erzielen. Unter Transaktionen sind Ankäufe, aber auch Verkäufe gemeint. Die ERWE klassifiziert die Transaktionschancen als eine wesentliche Chance mit wesentlicher Bedeutung. Sie ist der Auffassung, dass im Rahmen von Transaktionen erhebliche Chancen innewohnen, die im kommenden Geschäftsjahr ggfs. wahrgenommen werden können.

Gesamtbild der Chancenlage des ERWE-Konzerns

Die Auswirkungen des Ukraine-Krieges und der damit verbundenen veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf den Immobilienmarkt sind noch nicht zu beziffern, sodass die vorgenannten Chancen 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** der Objektgesellschaften 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 besonderem 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 die Gesellschaft hat sich durch die Überführung der Anleiheverbindlichkeiten auf die Treuhandgesellschaft der Anleihegläubiger verringert. Für die verbliebenen Objektgesellschaften gilt es unverändert.

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. Angesichts des hohen Vermietungsstandes bewertet die Gesellschaft dieses Risiko aktuell als „denkbar“ mit einer nur marginalen Eintrittswahrscheinlichkeit.

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 wird.

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.

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.

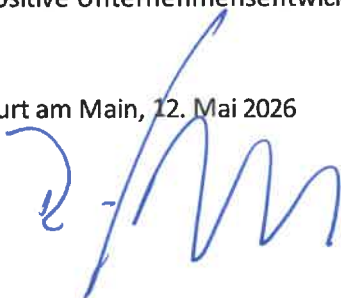
Chancen in der Projektentwicklungen ergeben sich, wenn es der Gesellschaft gelingt, gemäß der Neuausrichtung des Geschäftsmodells Mandate für Dienstleistungen einzuwerben.

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 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 um die Dienstleistungen für Dritte erweiterte 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.

Frankfurt am Main, 12. Mai 2026



3. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers



BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main:

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht der ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

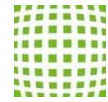
Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lage- und Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lage- und Konzernlagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lage- und Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung unter Beachtung der International Standards on Auditing (ISA) des IAASB durchgeführt. Ergänzt wurden die ISA durch das wp.net-Fachgutachten zur Abschlussprüfung nach ISA und durch den wp.net-Prüfungshinweis zur Prüfung des zusammengefassten Lage- und Konzernlageberichts, um die deutschen Rechnungslegungs- und Berichtsvorschriften einzuhalten. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lage- und Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise



ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss zu dienen.

Wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmens-tätigkeit

Wir verweisen auf die Angaben im Anhang, insbesondere in Abschnitt E., sowie auf die Ausführungen im zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht, insbesondere in Abschnitt II.2.4, II.2.5. und Abschnitt III., in denen die gesetzlichen Vertreter die wesentlichen Annahmen zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit darstellen. Die Gesellschaft befindet sich in einer angespannten wirtschaftlichen und finanziellen Lage. Aufgrund der anhaltenden Verlustsituation weist die Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 einen Verlust in Höhe von mehr als der Hälfte des Grundkapitals im Sinne des § 92 Abs. 1 AktG auf. Darüber hinaus ist die Liquiditätssituation der Gesellschaft angespannt. Nach Einschätzung der gesetzlichen Vertreter ist die Gesellschaft nach der im Geschäftsjahr 2024 erfolgten Restrukturierung sowie der Umsetzung weiterer Maßnahmen auf Grundlage der aktuellen Liquiditätsplanung für den Prognosezeitraum bis Mai 2027 in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen. Auf dieser Grundlage haben die gesetzlichen Vertreter den Jahresabschluss unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Die Liquiditätsplanung basiert auf wesentlichen Prämissen, deren Eintritt von zukünftigen Ereignissen abhängig ist. Hierzu gehört insbesondere, dass die geplanten Immobilienverkäufe zu den vorgesehenen Zeitpunkten und zu den geplanten Werten erfolgen können. Ferner unterstellt die Liquiditätsplanung, dass bereits überfällige Darlehensfinanzierungen, für die derzeit Stand-Still-Vereinbarungen bestehen, prolongiert, refinanziert oder zurückgeführt werden können. Wie im Anhang und im zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht dargelegt, deuten diese Ereignisse und Gegebenheiten auf das Bestehen einer wesentlichen Unsicherheit hin, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann und die ein bestandsgefährdendes Risiko im Sinne des § 322 Abs. 2 Satz 3 HGB darstellt. Unsere Prüfungsurteile sind bezüglich dieses Sachverhalts nicht modifiziert.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.



Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht

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

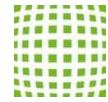
Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit,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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lage- und Konzernlageberichts

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



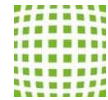
zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der International Standards on Auditing (ISA) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und zusammengefassten Lage- und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

Darüber hinaus

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



jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses, einschließlich der Angaben, sowie ob der Jahresabschluss die zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lage- und Konzernlageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht 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 zugrundeliegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Annahmen 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 in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wiesbaden, 12. Mai 2026

VOTUM AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Leoff
Wirtschaftsprüfer

Lehnert
Wirtschaftsprüfer

**4. Allgemeine
Auftragsbedingungen
für Wirtschaftsprüferinnen,
Wirtschaftsprüfer und
Wirtschaftsprüfungsgesell-
schaften vom 1. Januar 2024**

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich in Textform vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber. Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen Vereinbarung in Textform.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten Erklärung in gesetzlicher Schriftform oder einer sonstigen vom Wirtschaftsprüfer bestimmten Form zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags in gesetzlicher Schriftform oder Textform darzustellen hat, ist allein diese Darstellung maßgebend. Entwürfe solcher Darstellungen sind

unverbindlich. Sofern nicht anders gesetzlich vorgesehen oder vertraglich vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie in Textform bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der in Textform erteilten Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Ein Nacherfüllungsanspruch aus Abs. 1 muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Nacherfüllungsansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtet werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist der Anspruch des Auftraggebers aus dem zwischen ihm und dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis auf Ersatz eines fahrlässig verursachten Schadens, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt. Gleiches gilt für Ansprüche, die Dritte aus oder im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis gegenüber dem Wirtschaftsprüfer geltend machen.

(3) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(4) Der Höchstbetrag nach Abs. 2 bezieht sich auf einen einzelnen Schadensfall. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden.

(5) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der in Textform erklärten Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

(6) § 323 HGB bleibt von den Regelungen in Abs. 2 bis 5 unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit in gesetzlicher Schriftform erteilter Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte wesentliche Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen Vereinbarung in Textform umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- Ausarbeitung und elektronische Übermittlung der Jahressteuererklärungen, einschließlich E-Bilanzen, für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise
- Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger Vereinbarungen in Textform die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Einheitsbewertung sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer und Grunderwerbsteuer,
- die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbelegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.

**5. Besondere Auftragsbedingungen
für Prüfungen und prüfungsnah
Leistungen vom 30. Juni 2018**

Besondere Auftragsbedingungen für Prüfungen und prüfungsnahe Leistungen

Stand: 30. Juni 2018

Präambel

Diese Auftragsbedingungen ergänzen und konkretisieren die vom Institut der Wirtschaftsprüfer e. V. herausgegebenen Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (in der dem Auftragsbestätigungs-/Angebotsschreiben beigefügten Fassung) und sind diesen gegenüber vorrangig anzuwenden. Sie gelten nachrangig zu einem Auftragsbestätigungs-/Angebotsschreiben. Das Auftragsbestätigungs-/Angebotsschreiben zusammen mit allen Anlagen bildet die „Sämtlichen Auftragsbedingungen“.

A. Ergänzende Bestimmungen für Abschlussprüfungen nach § 317 HGB und vergleichbare Prüfungen nach nationalen und internationalen Prüfungsgrundsätzen

Die Prüfung wird gemäß § 317 HGB und unter Beachtung der von der IFAC (International Federation of Accountants) herausgegebenen Internationalen Prüfungsstandards ISA (International Standards on Auditing) festgelegten Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung ("GoA") durchgeführt. Diese werden eventuell ergänzt um weitere deutsche Verlautbarungen, soweit kein entsprechender ISA zur Verfügung steht. Dem entsprechend wird die Prüfung unter Beachtung der Grundsätze gewissenhafter Berufsausübung so geplant und angelegt, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Prüfungsgegenstand laut Auftragsbestätigungsschreiben wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Alle Prüfungshandlungen werden durchgeführt, die den Umständen entsprechend für die Beurteilung als notwendig erachtet werden und es wird geprüft, in welcher Form der in § 322 HGB resp. den GoA vorgesehene Vermerk zum Prüfungsgegenstand erteilt werden kann. Über die Prüfung des Prüfungsgegenstands wird in berufsüblichem Umfang berichtet. Um Art, Zeit und Umfang der einzelnen Prüfungshandlungen in zweckmäßiger Weise festzulegen, wird, soweit es für erforderlich gehalten wird, das System der rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollen geprüft und beurteilt, insbesondere soweit es der Sicherung einer ordnungsgemäßen Rechnungslegung dient. Wie berufsüblich, werden die Prüfungshandlungen in Stichproben durchgeführt, sodass ein unvermeidliches Risiko besteht, dass auch bei pflichtgemäß durchgeführter Prüfung selbst wesentliche falsche Angaben unentdeckt bleiben können. Daher werden z.B. Unterschlagungen und andere Unregelmäßigkeiten durch die Prüfung nicht notwendigerweise aufgedeckt. Wir weisen darauf hin, dass die Prüfung in ihrer Zielsetzung nicht auf die Aufdeckung von Unterschlagungen und anderen Unregelmäßigkeiten, die nicht Übereinstimmung des Prüfungsgegenstands mit den maßgebenden Rechnungslegungsgrundsätzen betreffen, ausgerichtet ist. Sollten jedoch im Rahmen der Prüfung derartige Sachverhalte festgestellt werden, wird dem Auftraggeber („Auftraggeber“) dies unverzüglich zur Kenntnis gebracht.

Vorstehende Ausführungen zu Prüfungszielen und –methoden gelten für andere Prüfungen nach nationalen oder internationalen Prüfungsgrundsätzen sinngemäß.

Es ist Aufgabe der gesetzlichen Vertreter des Auftraggebers, wesentliche Fehler im Prüfungsgegenstand zu korrigieren und uns gegenüber in der Vollständigkeitserklärung zu bestätigen, dass die Auswirkungen etwaiger nicht korrigierter Fehler, die von uns während des aktuellen Auftrags

festgestellt wurden sowohl einzeln als auch in ihrer Gesamtheit für den Prüfungsgegenstand unwesentlich sind.

B. Auftragsverhältnis

Unter Umständen werden uns im Rahmen des Auftrages und zur Wahrnehmung der wirtschaftlichen Belange des Auftraggebers unmittelbar Dokumente, die rechtliche Relevanz haben, zur Verfügung gestellt. Wir stellen ausdrücklich klar, dass wir weder eine Verpflichtung zur rechtlichen Beratung bzw. Überprüfung haben, noch, dass dieser Auftrag eine allgemeine Rechtsberatung beinhaltet; daher hat der Auftraggeber auch eventuell im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Auftrages von uns zur Verfügung gestellte Musterformulierungen zur abschließenden juristischen Prüfung seinem verantwortlichen Rechtsberater vorzulegen. Der Auftraggeber ist verantwortlich für sämtliche Geschäftsführungsentscheidungen im Zusammenhang mit unseren Leistungen sowie die Verwendung der Ergebnisse der Leistungen und die Entscheidung darüber, inwieweit unsere Leistungen für eigene interne Zwecke des Auftraggebers geeignet sind.

C. Informationszugang

Es liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter des Auftraggebers, uns einen uneingeschränkten Zugang zu den für den Auftrag erforderlichen Aufzeichnungen, Schriftstücken und sonstigen Informationen zu gewährleisten. Das Gleiche gilt für die Vorlage zusätzlicher Informationen, die vom Auftraggeber zusammen mit dem Abschluss sowie ggf. dem zugehörigen Lagebericht veröffentlicht werden. Der Auftraggeber, wird diese rechtzeitig vor Erteilung des Bestätigungsvermerks bzw. unverzüglich sobald sie vorliegen, zugänglich machen. Sämtliche Informationen, die uns vom Auftraggeber oder in seinem Auftrag zur Verfügung gestellt werden, müssen vollständig sein.

D. Mündliche Auskünfte

Soweit der Auftraggeber beabsichtigt, eine Entscheidung oder sonstige wirtschaftliche Disposition auf Grundlage von Informationen und/oder Beratung zu treffen, welche dem Auftraggeber mündlich erteilt wurde, so ist der Auftraggeber verpflichtet, entweder (a) uns rechtzeitig vor einer solchen Entscheidung zu informieren und uns zu bitten, das Verständnis des Auftraggebers über solche Informationen und/oder Beratung schriftlich zu bestätigen oder (b) in Kenntnis des oben genannten Risikos einer solchen mündlich erteilten Information und/oder Beratung jene Entscheidung in eigenem Ermessen und in alleiniger Verantwortung zu treffen.

E. Entwurfsfassungen

Entwurfsfassungen eines Arbeitsergebnisses dienen lediglich unseren internen Zwecken und/oder der Abstimmung mit dem Auftraggeber und stellen demzufolge nur eine Vorstufe des Arbeitsergebnisses dar und sind weder final noch verbindlich und erfordern eine weitere Durchsicht. Wir sind nicht dazu verpflichtet, ein finales Arbeitsergebnis im Hinblick auf Umstände, die uns seitdem im Arbeitsergebnis benannten Zeitpunkt des Abschlusses der Tätigkeit, oder in Ermangelung eines solchen Zeitpunkts der Auslieferung des Arbeitsergebnisses zur Kenntnis gelangt sind oder eintreten, zu aktualisieren. Dies gilt dann nicht, wenn wir aufgrund der Natur der Leistungen dazu verpflichtet sind.

F. Freistellung

Der Auftraggeber ist dazu verpflichtet, uns von allen Ansprüchen Dritter (einschließlich verbundener Unternehmen) sowie daraus folgenden Verpflichtungen, Schäden, Kosten und Aufwendungen (insbesondere angemessene externe Anwaltskosten) freizustellen, die aus der Verwendung des Arbeitsergebnisses durch Dritte resultieren und die Weitergabe direkt oder indirekt durch den Auftraggeber oder auf seine Veranlassung hin erfolgt ist. Diese Verpflichtung besteht nicht in dem Umfang, wie wir uns ausdrücklich schriftlich damit einverstanden erklärt haben, dass der Dritte auf das Arbeitsergebnis vertrauen darf.

G. Elektronische Datenversendung (E-Mail)

Den Parteien ist die Verwendung elektronischer Medien zum Austausch und zur Übermittlung von Informationen gestattet und diese Form der Kommunikation stellt als solche keinen Bruch von etwaigen Verschwiegenheitspflichten dar. Den Parteien ist bewusst, dass die elektronische Übermittlung von Informationen (insbesondere per E-Mail) Risiken (z.B. unberechtigter Zugriff Dritter) birgt.

Jegliche Änderung der von uns auf elektronischem Wege übersandten Dokumente ebenso wie jede Weitergabe von solchen Dokumenten auf elektronischem Wege an Dritte darf nur nach unserer schriftlichen Zustimmung erfolgen.

H. Vollständigkeitserklärung

Die von den gesetzlichen Vertretern erbetene Vollständigkeitserklärung umfasst gegebenenfalls auch die Bestätigung, dass die in einer Anlage zur Vollständigkeitserklärung zusammengefassten Auswirkungen von nicht korrigierten falschen Angaben im Prüfungsgegenstand sowohl einzeln als auch insgesamt unwesentlich sind.

I. Geltungsbereich

Die in den Sämtlichen Auftragsbedingungen enthaltenen Regelungen – einschließlich der Regelung zur Haftung – finden auch auf alle künftigen, vom Auftraggeber erteilten sonstigen Aufträge entsprechend Anwendung, soweit nicht jeweils gesonderte Vereinbarungen getroffen werden bzw. über einen Rahmenvertrag erfasst werden oder soweit für uns verbindliche in- oder ausländische gesetzliche oder behördliche Erfordernisse einzelnen Regelungen zu Gunsten des Auftraggebers entgegenstehen.

Für unsere Leistungen gelten ausschließlich die Bedingungen der Sämtlichen Auftragsbedingungen; andere Bedingungen werden nicht Vertragsinhalt, wenn der Auftraggeber diese mit uns im Einzelnen nicht ausdrücklich schriftlich vereinbart hat. Allgemeine Einkaufsbedingungen, auf die im Rahmen automatisierter Bestellungen Bezug genommen wird, gelten auch dann nicht als einbezogen, wenn wir diesen nicht ausdrücklich widersprochen haben.

J. Anwendbares Recht / Gerichtsstand

Für die Auftragsdurchführung sind die von den maßgeblichen deutschen berufsständischen Organisationen (Wirtschaftsprüferkammer, Steuerberaterkammer) entwickelten und verabschiedeten Berufsgrundsätze, soweit sie für den Auftrag im Einzelfall anwendbar sind, bestimmend.

Auf das Auftragsverhältnis und auf sämtliche hieraus oder aufgrund der Erbringung der darin vereinbarten Leistungen resultierenden außervertraglichen Angelegenheiten oder Verpflichtungen findet deutsches Recht Anwendung.

Ausschließlicher Gerichtsstand für alle in Verbindung mit dem Auftrag oder den darunter erbrachten Leistungen entstehenden Rechtsstreitigkeiten ist der Sitz unserer Kanzlei / Berufsgesellschaft in Deutschland.