

Testatsexemplar

ERWE Immobilien AG

Frankfurt am Main

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 nach den
International Financial Reporting Standards (IFRS) und
zusammengefasster Lage- und Konzernlagebericht
für das Geschäftsjahr 2023

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers



Inhaltsverzeichnis

1. Konzernabschluss

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023

Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom
1. Januar bis 31. Dezember 2023

Konzern-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom
1. Januar bis 31. Dezember 2023

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. Dezember 2023

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2023

2. Zusammenfassender 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. Konzernabschluss

ERWE Immobilien AG
Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023
EUR

		<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Langfristige Vermögenswerte			
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	E.1	532.573	1.181.289
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.2	206.517.000	194.528.100
Anteile an assoziierten Unternehmen	E.3	845.955	933.255
Beteiligungen	E.4	4.971.539	5.900.000
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	E.5	366.523	366.523
		<u>213.233.590</u>	<u>202.909.168</u>
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorratsimmobilien	E.6	1.734.032	1.734.032
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	E.7	173.924	572.332
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	E.8	0	413.011
Sonstige Vermögenswerte	E.9	1.230.006	4.003.506
Ertragsteuerforderungen		13.605	16.833
Liquide Mittel	E.10	2.014.926	5.010.272
		<u>5.166.494</u>	<u>11.749.988</u>
Aktiva Gesamt		<u>218.400.084</u>	<u>214.659.155</u>
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	E.11	24.562.922	24.562.922
Kapitalrücklage		17.410.142	17.410.142
Gewinnrücklagen		14.357.111	14.357.111
Bilanzverlust / Bilanzgewinn		-52.794.629	-32.368.888
Den Aktionären des Mutterunternehmens zuzurechnendes Eigenkapital		3.535.546	23.961.287
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	E.11	-336.133	873.208
		<u>3.199.413</u>	<u>24.834.495</u>
Langfristige Verbindlichkeiten			
Finanzschulden	E.13	93.030.744	65.743.068
Rückstellungen	E.15	170.508	89.952
Leasingverbindlichkeiten	E.14	934.858	1.331.224
Latente Steuerschulden	E.12	6.068.008	4.268.880
		<u>100.204.118</u>	<u>71.433.123</u>
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Ertragsteuerschulden		250.780	250.780
Finanzschulden	E.13	104.737.884	111.183.953
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E.16	2.129.498	761.846
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	E.17	121.466	641.038
Leasingverbindlichkeiten	E.14	521.285	490.950
Sonstige Verbindlichkeiten	E.18	7.235.639	5.062.969
		<u>114.996.553</u>	<u>118.391.537</u>
Passiva Gesamt		<u>218.400.084</u>	<u>214.659.155</u>

ERWE Immobilien AG

Konzerngesamtergebnisrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023

EUR

		01.01.-31.12. 2023	01.01.-31.12. 2022
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	F.1	10.238.249	9.861.521
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	F.1	-3.231.914	-3.476.322
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	F.1	7.006.336	6.385.199
Sonstige betriebliche Erträge	F.2	619.372	1.458.673
Personalkosten	F.3	-3.409.604	-4.415.051
Sonstige betriebliche Aufwendungen	F.4	-4.278.431	-4.692.570
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.2	-7.984.508	-32.794.033
Ergebnis aus at Equity bewerteten assoziierten Unternehmen	E.3	-87.300	-477.500
Ergebnis vor Steuern und Zinsen		-8.134.135	-34.535.282
Finanzerträge	F.5	7.759	32.812
Finanzaufwendungen	F.6	-10.778.281	-7.291.534
Übriges Finanzergebnis	F.7	-928.461	-2.850.877
Ergebnis vor Steuern		-19.833.118	-44.644.881
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	E.12	-1.801.964	6.863.200
Konzernergebnis / Gesamtergebnis		-21.635.082	-37.781.680
davon entfallen auf:			
Aktionäre des Mutterunternehmens		-20.425.741	-36.171.685
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	E.11	-1.209.341	-1.609.996
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	F.8	-0,83	-1,67
Verwässertes Ergebnis je Aktie	F.8	-0,83	-1,67

ERWE Immobilien AG

Konzernkapitalflussrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023

EUR	01.01.-31.12. 2023	01.01.-31.12. 2022
Konzernergebnis / Gesamtergebnis	-21.635.082	-37.781.680
Finanzerträge	-7.759	-32.812
Finanzaufwendungen	10.778.281	7.291.534
Übriges Finanzergebnis	928.461	2.850.877
Ertragsteuern	1.801.964	-6.863.200
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	252.948	312.451
Abschreibungen auf sonstige Vermögenswerte	0	1.350.000
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens	100	-4.420
Bewertungsergebnis	7.984.508	32.794.033
Ergebnis aus at Equity bewerteten assoziierten Unternehmen	87.300	477.500
<u>Veränderungen bei Aktiva und Passiva</u>		
(Zunahme) / Abnahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	398.408	38.925
(Zunahme) / Abnahme von sonstigen Vermögenswerten	2.773.501	-5.506
(Abnahme) / Zunahme von Rückstellungen	80.556	-885.504
(Abnahme) / Zunahme von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	987.956	54.982
(Abnahme) / Zunahme übriger Verbindlichkeiten	-3.254.679	-293.548
Ertragsteuerzahlungen	392	18.409
Mittelzufluss /-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit	1.176.855	-677.961
Erhaltene Zinsen	7.759	32.812
Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	-21.498.400
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-19.581.614	-9.172.984
Einzahlungen aus der Rückführung von Darlehen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	413.011	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von Gegenständen des Sachanlagevermögens	5.001	48.536
Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	-10.034	-30.566
Auszahlungen für den Erwerb von Tochtergesellschaften	0	-2.828.989
Mittelzufluss / -abfluss aus Investitionstätigkeit	-19.165.878	-33.449.592
(Auszahlungen) / Einzahlungen i.Z.m. Eigenkapitalzuführungen	0	9.066.488
Gezahlte Zinsen und Finanzierungsnebenkosten	-4.790.774	-6.804.354
Tilgung Leasingverbindlichkeiten	-568.291	-593.681
Aufnahme von Finanzkrediten	21.131.387	47.317.088
Rückzahlung von Finanzkrediten	-778.646	-18.420.772
Mittelzufluss / - abfluss aus Finanzierungstätigkeit	14.993.676	30.564.770
Veränderung der liquiden Mittel	-2.995.346	-3.562.783
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	5.010.272	8.573.056
Liquide Mittel am Ende der Periode	2.014.926	5.010.272

ERWE Immobilien AG

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023

EUR

	Gezeich- netes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage	Bilanz- gewinn	Gesamt	Nicht beherr- schende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand am 01. Januar 2023	24.562.922	17.410.142	14.357.111	-32.368.888	23.961.287	873.208	24.834.495
Konzernergebnis / Gesamtergebnis	0	0	0	-20.425.741	-20.425.741	-1.209.341	-21.635.082
Kapitalerhöhung	0	0	0	0	0	0	0
Eigenkapitalbeschaff- ungskosten im Rahmen von Kapitalerhöhungen	0	0	0	0	0	0	0
Sonstige Veränderungen	0	0	0	0	0	0	0
Stand am 31. Dezember 2023	24.562.922	17.410.142	14.357.111	-52.794.630	3.535.546	-336.133	3.199.413

	Gezeich- netes Kapital	Kapital- Rücklage	Gewinn- Rücklage	Bilanz- gewinn	Gesamt	Nicht beherr- schende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand am 01. Januar 2022	18.219.214	14.687.361	14.357.366	3.802.797	51.066.738	2.482.949	53.549.687
Konzernergebnis / Gesamtergebnis	0	0	0	-36.171.685	-36.171.685	-1.609.996	-37.781.680
Kapitalerhöhung	6.343.708	3.171.854	0	0	9.515.562	0	9.515.562
Eigenkapitalbeschaff- ungskosten im Rahmen von Kapitalerhöhungen	0	-449.074	0	0	-449.074	0	-449.074
Sonstige Veränderungen	0	0	-255	0	-255	255	0
Stand am 31. Dezember 2022	24.562.922	17.410.142	14.357.111	-32.368.888	23.961.287	873.208	24.834.495

Konzernanhang

der ERWE Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2023

A. Allgemeine Informationen

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

Das Unternehmen ist ab dem 1. September 2022 im Segment Scale des Basic Board (bis zum 30. Juni 2022 Prime Standard, vom 1. Juli bis 31. August 2022 General Standard) an der Wertpapierbörse in Frankfurt am Main (XETRA) und im Freiverkehr in Berlin, Stuttgart, Düsseldorf und München notiert.

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

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

B. Grundlagen der Rechnungslegung

(1) Grundlagen der Aufstellung des Abschlusses

Der vorliegende Konzernabschluss der ERWE AG umfasst den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023. Er wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Accounting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, aufgestellt.

Alle für das Geschäftsjahr 2023 verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS), International Accounting Standards (IAS) und Auslegungen des IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) wurden berücksichtigt. Die Darstellungswährung des Konzernabschlusses der ERWE AG ist der Euro (EUR).

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

Der Konzernabschluss wurde am 12. Mai 2026 durch den Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben.

(2) Finanzielle Restrukturierung und Grundsatz der Unternehmensfortführung

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

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

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

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

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

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

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

Die Liquiditätsplanung basiert dabei auf Prämissen, deren Eintritt von zukünftigen Ereignissen abhängig ist. So ist unsicher, ob die geplanten Immobilienverkäufe zu den geplanten Zeitpunkten und zu den geplanten Werten erfolgen können. Auch unterstellt die Liquiditätsplanung, dass bereits überfällige Darlehensfinanzierungen in Höhe von 13,7 Mio. EUR, für die Stand-Still-Vereinbarungen bis zum 30. Juni 2026 bestehen, bis zum 31.

Dezember 2026 refinanziert werden können. Uns liegen derzeit keine Erkenntnisse vor, die gegen eine erfolgreiche Refinanzierung sprechen.

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

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

(3) Erstmals im Geschäftsjahr angewandte Rechnungslegungsvorschriften und Interpretationen

Zum 1. Januar 2023 wendet der ERWE-Konzern folgende neue und überarbeitete Standards und Interpretationen an:

Standard bzw. Interpretationen	Inhalt der Standards bzw. Interpretationen	verpflichtend anzuwenden ab
IFRS 17 und Änderungen an IFRS 17	Versicherungsverträge	1. Januar 2023
Änderungen an IAS 1 und IFRS Practice Statement 2	Darstellung des Abschlusses: Angaben zu Rechnungslegungsmethoden	1. Januar 2023
Änderungen an IAS 8	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Änderungen von Schätzungen und Fehlern: Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	1. Januar 2023
Änderungen an IAS 12	Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einem einzigen Geschäftsvorfall entstehen	1. Januar 2023
Änderungen an IAS 12	Globale Steuerreform – Pillar Two-Modellregelungen	1. Januar 2023

Die erstmalige Anwendung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

(4) Noch nicht verpflichtend anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

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

Standard bzw. Interpretationen	Inhalt der Standards bzw. Interpretationen	verpflichtend anzuwenden ab
EU-Endorsement erfolgt		
Änderungen an IAS 1	Darstellung des Abschlusses: Klassifizierung von Schulden als kurz- bzw. langfristig, langfristige Schulden mit Covenants	1. Januar 2024
Änderungen an IFRS 16	Leasingverhältnisse: Leasingverbindlichkeiten aus einer Sale- and Leaseback-Transaktion	1. Januar 2024
Änderungen an IAS 7 und IFRS 7	Kapitalflussrechnung: Angaben zu Supplier Finance Arrangements	1. Januar 2024
Änderungen an IAS 21	Auswirkungen von Änderungen der Wechselkurse: Fehlende Umtauschbarkeit	1. Januar 2025
Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7	Verträge, die sich auf naturabhängigen Strom beziehen	1. Januar 2026
Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7	Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten	1. Januar 2026

Jährliche Verbesserungen an den IFRS	Band 11	1. Januar 2026
IFRS 18	Darstellung und Angaben im Abschluss und Anhang	1. Januar 2027
EU-Endorsement noch ausstehend		
IFRS 19	Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht: Angaben	1. Januar 2027
Änderungen an IFRS 19	Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht: Angaben	1. Januar 2027

Die ERWE AG erwartet, dass die Änderungen, mit Ausnahme des IFRS 18, keinen wesentlichen Einfluss auf die künftigen Konzernabschlüsse haben werden. Der IFRS 18 wird Auswirkungen auf die Darstellung und die Angaben im Konzernabschluss der ERWE AG haben. Die genauen Auswirkungen und notwendigen Anpassungen werden gegenwärtig analysiert.

(5) Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

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

Unternehmenserwerbe im Sinne des IFRS 3 werden unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert. Danach werden die Anschaffungskosten auf die erworbenen, einzeln identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden entsprechend ihrer beizulegenden Zeitwerte zum Erwerbszeitpunkt verteilt. Ein verbleibender aktiver Unterschiedsbetrag wird als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt, ein passiver Unterschiedsbetrag wird erfolgswirksam vereinnahmt. Anschaffungsnebenkosten werden aufwandswirksam erfasst.

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

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

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

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

(6) Konsolidierungskreis

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

Anzahl	2023	2022
Stand 01. Januar	26	24
Zugänge	0	2
Abgänge	0	0
Stand 31. Dezember	26	26

Der Konsolidierungskreis stellt sich per 31. Dezember 2023 wie folgt dar:

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

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

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

Änderungen des Konsolidierungskreises in der Vorperiode (vollkonsolidierte Tochtergesellschaften)

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

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

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

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

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

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

C. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Bemessung des beizulegenden Zeitwertes

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

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

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

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

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

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

Bei Vermögenswerten und Schulden, die auf wiederkehrender Basis im Abschluss erfasst werden, bestimmt der Konzern, ob Umgruppierungen zwischen den Stufen der Hierarchie stattgefunden haben, indem er am Ende der Berichtsperiode die Klassifizierung (basierend auf dem Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist) überprüft.

Klassifizierung in kurz- und langfristig

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

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

Alle anderen Vermögenswerte werden als langfristig eingestuft.

Eine Schuld ist als kurzfristig einzustufen, wenn:

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

Alle anderen Schulden werden als langfristig eingestuft.

Latente Steueransprüche und Schulden werden als langfristige Vermögenswerte bzw. Schulden eingestuft.

Finanzielle Vermögenswerte

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

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

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

Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten

Der Konzern ist aufgrund seines Geschäftsmodells keinem hohen Wertminderungsrisiko ausgesetzt. ERWE bedient sich des sogenannten vereinfachten Wertminderungsmodells nach IFRS 9.5.5.15 und berechnet den Wertberichtigungsbedarf stets in Höhe der über die gesamte Laufzeit erwarteten Kreditverluste.

Finanzielle Verbindlichkeiten

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

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

Leasingverhältnisse

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

ERWE als Leasinggeber:

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

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

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

ERWE als Leasingnehmer:

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

Ein Leasingverhältnis liegt vor, wenn

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

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

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

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

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

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

Anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich (Virtuelles Beteiligungsprogramm)

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

Aufwands- und Ertragsrealisierung

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

Aufwendungen werden erfasst, sobald sie wirtschaftlich verursacht worden sind.

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

Kapitalflussrechnung

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

Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

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

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

Die in dem vorliegenden Konzernabschluss getroffenen Schätzungen und Annahmen unterliegen erhöhten Unsicherheiten aufgrund der aktuellen makroökonomischen, geopolitischen und klimabezogenen Entwicklungen. Diese Entwicklungen können sich direkt oder indirekt insbesondere auf die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auswirken.

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

- Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen. Die Grundlage dieser Bewertung stellen die abgezinsten künftigen Zahlungsüberschüsse dar, die für Bestandsimmobilien nach dem Discounted-

Cashflow-Verfahren (DCF-Verfahren) über einen Planungszeitraum von 10 Jahren bzw. nach dem Ertragswertverfahren nach Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt werden. Für Zwecke der Bewertung müssen durch die Gutachter Faktoren wie aktuelle Marktmieten und zukünftige Mieterträge, Leerstände, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und anzuwendende Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze bzw. Liegenschaftszinssätze geschätzt werden, die unmittelbaren Einfluss auf den beizulegenden Zeitwert der Renditeliegenschaften haben. Der beizulegende Zeitwert stellt einen marktüblichen Exit-Preis im Sinne des IFRS 13 dar. Separate Erwerbsneben- oder Transaktionskosten sind nicht Bestandteil des beizulegenden Zeitwerts; etwaige Effekte sind in den verwendeten, marktüblichen Bewertungsparametern implizit berücksichtigt. Bei der Bewertung von Entwicklungsprojekten wird ein auf Ertragswertermittlungen nach der ImmoWertV basierendes Residualwertverfahren angewendet. Dabei werden insbesondere die bis zur Fertigstellung noch anfallenden Baukosten, marktübliche Risikoabschläge für Wagnis und Gewinn sowie die geplanten Fertigstellungstermine berücksichtigt. Die getroffenen Annahmen unterliegen Schätzunsicherheiten und können u.a. durch makroökonomische Entwicklungen oder politische Entscheidungen beeinflusst werden. Eine Änderung der Bewertungsparameter kann zu wesentlichen Änderungen der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien führen.

- Hinsichtlich der 50%igen Beteiligung an der peko GmbH und ihren Tochtergesellschaften liegen ERWE nur handelsrechtliche Jahresabschlüsse zum 31. Dezember 2023 dieser Gesellschaften vor. Signifikante Abweichungen zwischen HGB und IFRS sind hier nicht ersichtlich, so dass die handelsrechtlichen Jahresabschlüsse für die at-Equity-Bewertung zugrunde gelegt wurden. Wir verweisen auf unsere Ausführungen unter E. 3.
- Schätzungen prägen auch die Ermittlung der Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten. In diesem Zusammenhang müssen die Ausfallrisiken von finanziellen Vermögenswerten beurteilt und die jeweiligen erwarteten Kreditverluste geschätzt werden.
- Im Zuge des Ansatzes von laufenden und latenten Steuerpositionen werden ebenfalls Schätzungen vorgenommen. Es können Unsicherheiten hinsichtlich der Auslegung komplexer Steuersachverhalte bestehen, so dass Unterschiede zwischen den tatsächlichen Ergebnissen und den Annahmen oder künftige Änderungen der Einschätzungen Veränderungen des Steuerergebnisses in künftigen Perioden zur Folge haben können. Ferner trifft der Vorstand auf Basis der derzeitigen Planung Entscheidungen, inwieweit künftige Verlustvorträge nutzbar sind. Entscheidungsgrundlage sind somit erwartete steuerliche Gewinne der jeweiligen Gesellschaft.
- Bei den Rückstellungen sind verschiedene Annahmen in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeiten und die Höhe der Inanspruchnahme zu treffen. Dabei wurden alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung bekannten Informationen berücksichtigt.
- Zur Schätzung des beizulegenden Zeitwerts anteilsbasierter Vergütungstransaktionen muss das am besten geeignete Bewertungsverfahren bestimmt werden; dieses hängt von den Bedingungen der Gewährung ab. Für diese Schätzung sind weiterhin die Bestimmung der Inputfaktoren, die sich am besten eignen, um in dieses Bewertungsverfahren einzufließen, darunter insbesondere die voraussichtliche Laufzeit des Wertsteigerungsrechts, Volatilität und Dividendenrendite, und entsprechende Annahmen erforderlich.
ERWE
- bewertet die Kosten des virtuellen Beteiligungsprogramms unter Anwendung eines Simulationsmodells (Monte-Carlo-Simulation), um den beizulegenden Zeitwert der entstandenen Verbindlichkeit zu

bestimmen. Die Verbindlichkeit muss am Ende jeder Berichtsperiode bis zum Erfüllungstag neu bewertet werden, wobei sämtliche Änderungen des beizulegenden Zeitwerts erfolgswirksam erfasst werden. Dies erfordert eine Neubeurteilung der zum Ende einer jeden Berichtsperiode angewandten Schätzungen.

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

- In Bezug auf die durch den Konzern gehaltenen Immobilien hat der Vorstand zu jedem Stichtag zu entscheiden, ob diese langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken oder zur Veräußerung gehalten werden sollen. In Abhängigkeit von dieser Entscheidung werden die Immobilien entweder unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, den Vorräten oder den zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen. Diese Entscheidung ist ermessensbehaftet, da Gelegenheiten zu einer besonders vorteilhaften Veräußerung von grundsätzlich langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken gehaltenen Immobilien nicht vorhersehbar sind.
- ERWE bewertet als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum beizulegenden Zeitwert, wobei Änderungen der beizulegenden Zeitwerte erfolgswirksam erfasst werden. IAS 40 gestattet zudem die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten. Hätte der Vorstand das Anschaffungskostenmodell als Bewertungsmaßstab gewählt, würden die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ebenso wie die entsprechenden Aufwands- und Ertragspositionen erheblich abweichen.
- Beim Zugang von Objektgesellschaften ist zu entscheiden, ob hiermit der Erwerb eines Geschäftsbetriebs einhergeht. Wenn neben den Vermögenswerten und Schulden auch ein Geschäftsbetrieb (integrierte Gruppe von Tätigkeiten) übernommen wird, liegt ein Unternehmenszusammenschluss vor. Als eine integrierte Gruppe von Tätigkeiten werden z. B. die Geschäftsprozesse Asset und Property Management, Forderungsmanagement sowie das Rechnungswesen betrachtet. Darüber hinaus ist ein wesentliches Indiz dafür, dass ein Geschäftsbetrieb übernommen wird, ob auch Personal in der erworbenen Gesellschaft angestellt ist.
- Für temporäre Differenzen zwischen den im Konzernabschluss bilanzierten Immobilienwerten und den steuerlichen Buchwerten dieser Immobilien sind passive latente Steuern in der Höhe anzusetzen, in der es wahrscheinlich ist, dass die temporären Differenzen bei einer fiktiven Veräußerung der Immobilie mit Steuern belastet werden. Für die temporären Differenzen betreffend die Immobilien, für die nach unserer Einschätzung eine Veräußerung gewerbesteuerfrei erfolgen kann, werden daher lediglich passive latente Steuern in Höhe des Steuersatzes für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag angesetzt.
- Bei dem Erstansatz von finanziellen Vermögenswerten ist zu entscheiden, welcher Bewertungskategorie sie zuzuordnen sind: erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert, erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert sowie zu fortgeführten Anschaffungskosten. Die Kriterien zur Beurteilung der Einordnung können ermessensbehaftet sein.

D. Segmentberichterstattung

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

ERWE erwirtschaftete mit drei Mietern Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung von jeweils über 10%. Auf diese Mieter entfielen Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung von insgesamt 5.418 TEUR (52,9% der gesamten Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung). Davon entfielen auf einen Mieter 2.606 TEUR (25,5%), auf einen weiteren Mieter 1.619 TEUR (15,8%) und auf den dritten Mieter 1.193 TEUR (11,7%).

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

E. Erläuterungen zur Konzernbilanz

(1) Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte

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

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

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

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

Die Sachanlagen und die immateriellen Vermögenswerte beinhalten zum 31. Dezember 2023 die Betriebs- und Geschäftsausstattung, Betriebsvorrichtungen und die Nutzungsrechte im Zusammenhang mit der Behandlung der Leasingverhältnisse nach IFRS 16.

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

in EUR	Nutzungsrecht e Leasing	Immaterielle Vermögenswe rte	Betriebs- und Geschäftsausstatt ung	Summe
Anschaffungs- / Herstellungskosten zum 01.01.2023	1.598.260	81.011	679.534	2.358.805
Zugänge	49.691	0	13.292	62.983
Abgänge	-450.393	0	-5.494	-455.887
Anschaffungs- / Herstellungskosten zum 31.12.2023	1.197.558	81.011	687.332	1.965.901
Zuschreibungen				
Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2023	-722.026	-70.642	-384.847	-1.177.516
Zugänge	-193.427	-1.747	-60.639	-255.812
Abgänge	0	0	0	0
Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2023	-915.453	-72.389	-445.486	-1.433.328
Buchwert zum 01.01.2023	876.233	10.369	294.687	1.181.289
Buchwert zum 31.12.2023	282.105	8.622	241.846	532.572

in EUR	Nutzungsrecht e Leasing	Immaterielle Vermögenswe rte	Betriebs- und Geschäftsausstatt ung	Summe
Anschaffungs- / Herstellungskosten zum 01.01.2022	1.574.430	81.011	657.399	2.312.841
Zugänge	23.830	0	83.263	107.093
Abgänge	0	0	-61.128	-61.128
Anschaffungs- / Herstellungskosten zum 31.12.2022	1.598.260	81.011	679.534	2.358.805
Zuschreibungen				
Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2022	-491.568	-57.849	-332.057	-881.474
Zugänge	-230.458	-12.793	-69.200	-312.451
Abgänge	0	0	16.409	16.409
Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2022	-722.026	-70.642	-384.847	-1.177.516
Buchwert zum 01.01.2022	1.082.862	23.162	325.342	1.431.366
Buchwert zum 31.12.2022	876.233	10.369	294.687	1.181.289

Die Nutzungsrechte im Zusammenhang mit den bestehenden Leasingverhältnissen setzen sich zusammen aus Nutzungsrechten für PKWs und Nutzungsrechten für Büroräume. Diese haben sich im Geschäftsjahr 2023 sowie im Vorjahr wie folgt entwickelt:

in EUR	Nutzungsrechte PKWs	Nutzungsrechte Büroräume	Summe
Anschaffungs- / Herstellungskosten zum 01.01.2023	122.066	1.476.194	1.598.260
Zugänge	49.691	0	49.691
Abgänge	0	-450.393	-450.393
Anschaffungs- / Herstellungskosten zum 31.12.2023	171.757	1.025.801	1.197.558
Zuschreibungen			
Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2023	-83.503	-638.523	-722.026
Zugänge	-26.828	-166.599	-193.427
Abgänge	0	0	0
Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2023	-110.331	-805.122	-915.453
Buchwert zum 01.01.2023	38.562	837.671	876.233
Buchwert zum 31.12.2023	61.426	220.679	282.105

in EUR	Nutzungsrechte PKWs	Nutzungsrechte Büroräume	Summe
Anschaffungs- / Herstellungskosten zum 01.01.2022	98.236	1.476.194	1.574.430
Zugänge	23.830	0	23.830
Abgänge	0	0	0
Anschaffungs- / Herstellungskosten zum 31.12.2022	122.066	1.476.194	1.598.260
Zuschreibungen			
Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2022	-53.135	-438.433	-491.568
Zugänge	-30.368	-200.090	-230.458
Abgänge	0	0	0
Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2022	-83.503	-638.523	-722.026
Buchwert zum 01.01.2022	45.101	1.037.760	1.082.861
Buchwert zum 31.12.2022	38.562	837.671	876.233

Die Zahlungsmittelabflüsse im Zusammenhang mit den Aktivitäten der ERWE-Gruppe als Leasingnehmer beliefen sich im Geschäftsjahr 2023 auf 825.171 EUR (Vorjahr: 889.639 EUR).

(2) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

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

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

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

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

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

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

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

Bruttokapitalwert des Bewertungsobjekts. Dieser Wert wird durch die Berücksichtigung von im Rahmen eines geordneten Geschäftsvorfalles anfallenden Erwerbsnebenkosten in einen Nettokapitalwert überführt.

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

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

Die folgende Übersicht zeigt, welche Immobilien für 2023 und das Vorjahr nach welchen Bewertungsmethoden bewertet wurden:

Immobilie	Kategorie	2023	2022
Postgalerie Speyer	Bestand	Ertragswert	Ertragswert
Lichthof Lübeck	Bestand	Ertragswert	Ertragswert
Kupferpassage Coesfeld	Bestand	DCF	DCF
City Colonaden Krefeld	Bestand	DCF	DCF
Geschäftshaus Darmstadt	Bestand	DCF	DCF
C&A Wuppertal	Bestand	DCF	DCF
C&A Bremerhaven	Bestand	DCF	DCF
Entwicklungsprojekt Krefeld	Projektentwicklung	Residualwert	Residualwert
Entwicklungsprojekt Darmstadt	Projektentwicklung	Residualwert	Residualwert
Entwicklungsprojekt Friedrichsdorf	Projektentwicklung	Bodenwert	Residualwert

Insgesamt wurden Immobilien mit einem Gesamtbetrag von 84.066 TEUR (31. Dezember 2022: 88.018 TEUR) nach dem Ertragswertverfahren, von 70.296 TEUR (31. Dezember 2022: 74.560 TEUR) nach dem DCF-Verfahren und von 31.894 TEUR (31. Dezember 2022: 31.950 TEUR) nach der Residualwertmethode bewertet. Eine

Immobilie wurde mit dem Bodenwert mit einem Betrag von 19.248 TEUR (31. Dezember 2022: 0 TEUR) bewertet, welche im Vorjahr nach der Residualwertmethode bewertet wurde.

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

Die Gesellschaft hatte Immobiliengutachten mit dem Bewertungsstichtag 30. Juni 2023 in Auftrag gegeben. Aufgrund der zeitlichen Nähe zum Abschlussstichtag und einer geringen Marktdynamik in der zweiten Jahreshälfte 2023 wurden die Ergebnisse dieser Bewertung auch zum Abschlussstichtag 31. Dezember 2023 zugrunde gelegt, wobei im Zeitraum von Juli bis Dezember 2023 getätigte wertsteigernde Investitionen Zeitwert-erhöhend berücksichtigt wurden. Das Entwicklungsobjekt in Friedrichsdorf wurde nach einer Änderung des Projektkonzeptes im Dezember 2023 mit dem Bodenwert bewertet. Hierzu wurde ein zum 31. Dezember 2024 auf Basis des neuen Projektkonzeptes gutachterlich ermittelter Wert retrograd auf den 31. Dezember 2023 zurückgerechnet.

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

in EUR	Bestands- immobilien	Entwicklungs- projekte	Gesamt 31.12.2023
Buchwert zum 01. Januar	162.578.100	31.950.000	194.528.100
Zukäufe (+)	0	0	0
Sonstige Zugänge (+)	1.666.050	18.307.358	19.973.408
Zeitwert-Erhöhungen (+)	0	2.842.000	2.842.000
Zeitwert-Minderungen (-)	-8.478.150	-2.348.358	-10.826.508
Buchwert zum 31. Dezember	155.766.000	50.751.000	206.517.000

Die sonstigen Zugänge betreffen überwiegend nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten im Zusammenhang mit der Revitalisierung der Immobilien in Coesfeld, Speyer und Krefeld sowie Planungs- und weitere Leistungen für die Entwicklungsprojekte in Krefeld und Darmstadt.

Beantragte und bewilligte KfW-Zuschüsse wurden im Rahmen der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit TEUR 2.783 (31. Dezember 2022: TEUR 3.018) werterhöhend berücksichtigt.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt nach IAS 40.32a mit dem beizulegenden Zeitwert in Höhe von 205.504 TEUR (31. Dezember 2022: 193.740 TEUR). Unter Hinzurechnung der Nutzungsrechte der gepachteten und vermieteten Parkplätze in Speyer und Krefeld in Höhe von 1.013 TEUR (31. Dezember 2022: 788 TEUR) ergibt sich ein Gesamtbuchwert in Höhe von 206.517 TEUR (31. Dezember 2022: 194.528 TEUR). Da die gepachteten und vermieteten Parkplätze als Renditeliegenschaften einzustufen sind, sind die Nutzungsrechte in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 16.34 iVm. IAS 40.40 zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten und unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auszuweisen.

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

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

Die Zukäufe des Vorjahres in Höhe von 22.754 TEUR betrafen im Wesentlichen die Bestandsimmobilien in Wuppertal und Bremerhaven.

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

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

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

Bestandsobjekte		31.12.2023	31.12.2022
Ertragswertverfahren			
Bewertungsparameter	Einheit	Spanne	Spanne
Liegenschaftszins	in %	4,13 - 4,65	3,93 – 4,37
Restnutzungsdauer	in Jahren	50 – 50	50 – 50
Marktmiete (ohne Lager, Parken)	in EUR/qm	11,45 – 15,91	11,45 – 15,91

Bestandsobjekte		31.12.2023	31.12.2022
DCF-Verfahren			
Bewertungsparameter	Einheit	Spanne	Spanne
Diskontierungszins	in %	3,90 – 6,38	3,90 – 6,38
Kapitalisierungszins	in %	3,60 – 6,50	3,60 – 6,50
Marktmiete (ohne Lager, Parken)	in EUR/qm	8,00 – 28,00	8,00 – 28,00

Entwicklungsprojekte		31.12.2023	31.12.2022
Residualwertverfahren			
Bewertungsparameter	Einheit	Spanne	Spanne
Rohertragsfaktor	in %	11,70 – 23,67	11,70 – 23,67
Marktmiete (n. Fertigstellung)	in EUR/qm	11,20 – 25,00	11,20 – 25,00
Kalkulierte Restbaukosten BGF	in EUR/qm	1.500 – 3.597	1.500 – 3.597

Entwicklungsprojekte		31.12.2023	31.12.2022
Bodenwert			
Bewertungsparameter	Einheit	Spanne	Spanne
Bodenwert	in EUR/qm	210 – 725	n/a
Diskontierungszins	in %	4,00	n/a

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

31.12.2023	Liegenschaftszins		Restnutzungsdauer		Marktmiete	
	-0,5%-Punkte	+0,5%-Punkte	-5 Jahre	+5 Jahre	-10%	+10%
Wertänderung						
in TEUR	8.180	-7.140	-2.420	1.940	-8.770	8.770
in %	9,73	-8,49	-2,88	2,31	-10,43	10,43

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

31.12.2023	Diskontierungszins		Kapitalisierungszins		Marktmiete	
	-0,5%-Punkte	0,5%-Punkte	-0,5%-Punkte	0,5%-Punkte	-10%	+10%
Wertänderung						
in TEUR	2.990	-2.960	5.830	-4.680	-6.900	6.810
in %	4,25	-4,22	8,29	-6,66	-9,82	9,67

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

31.12.2023	Rohertragsfaktor		Marktmiete		Baukosten	
	-10%te	+10%	-10%	+10%	-5%	+5%
Wertänderung						
in TEUR	-6.079	6.181	-6.079	6.181	3.169	-3.169
in %	-19,06	19,38	-19,06	19,38	9,94	-9,94

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

Als wesentliche Werttreiber wurden für das Berichtsjahr für das nach dem **Bodenwert** bewertete Entwicklungsprojekt der Bodenwertansatz und der Diskontierungszinssatz bis zur Baureife des Grundstücks identifiziert:

31.12.2023	Bodenwert		Diskontierungszins	
	-10%te	+10%	-0,5%-Punkte	+0,5%-Punkte
Wertänderung				
in TEUR	-1.235	1.214	383	-379
in %	-6,40	6,30	1,98	-1,97

Darüber hinaus hängt die Bewertung von der in der Bodenwertermittlung berücksichtigten Zeit für die behördlichen Genehmigungen und Herstellung der für die geplante Nutzung erforderlichen Versorgungskapazitäten ab.

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

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

Für die im Vorjahr nach dem **DCF-Verfahren** bewerteten Objekte ergaben sich im Vorjahr die folgenden Wertschwankungen bei Veränderung der wesentlichen Werttreiber:

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

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

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

Im Vorjahr wurde keine Immobilie auf Basis des **Bodenwerts** bewertet. Das zum 31. Dezember 2023 auf Basis des Bodenwerts bewertete Entwicklungsprojekt ist im Vorjahr in den Angaben zu den nach dem Residualwertverfahren bewerteten Objekten enthalten.

(3) Anteile an assoziierten Unternehmen

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

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

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

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

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

Zum Bilanzstichtag hält der Konzern eine Beteiligung in Höhe von 50% an der peko GmbH (HRB 14135, Amtsgericht Saarbrücken) mit Sitz in Eppelborn. Die peko GmbH und ihre drei Tochtergesellschaften, an denen sie jeweils zu 100% beteiligt ist, sind hauptsächlich im Bereich der Planung und Beratung auf dem Gebiet des Bauwesens tätig sowie in der Errichtung von Gebäuden aller Art als Generalübernehmer.

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

in EUR	31.12.2023	31.12.2022
Kurzfristige Vermögenswerte	5.769.777	5.371.015
Langfristige Vermögenswerte	208.843	369.624
Kurzfristige Schulden	-4.174.613	-3.723.362
Langfristige Schulden	-112.097	-150.767
Eigenkapital	1.691.910	1.866.510
Anteil ERWE am Eigenkapital (50%; 31.12.2022: 50%)	845.955	933.255

ERWE weist für das Geschäftsjahr 2023 einen Betrag in Höhe von -87.300 EUR als Ergebnis aus at Equity bewerteten assoziierten Unternehmen in der Gesamtergebnisrechnung aus (Geschäftsjahr 2022: -477.500 EUR).

(4) Beteiligungen

In den Beteiligungen ist zum Abschlussstichtag die Beteiligung an der Covivio Office VI GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, in Höhe von 4.971.539 EUR erfasst (31. Dezember 2022: 5.900.000 EUR).

Der Konzern hält eine Beteiligung in Höhe von 10,1% an der Covivio Office VI GmbH & Co. KG (HRA 51265, Amtsgericht Frankfurt am Main) mit Sitz in Frankfurt am Main. Bei der Covivio Office VI GmbH & Co. KG handelt es sich um eine Beteiligung am Frankfurt Airport Center 1, einem Business Center am Frankfurter Flughafen. Der Geschäftszweck der Gesellschaft ist das Halten der Bestandsimmobilie, deren Entwicklung und Vermietung. Das handelsrechtliche Eigenkapital der Covivio Office VI GmbH (vormals: Covivio Office VI GmbH & Co. KG) belief sich zum 31. Dezember 2023 auf -1.544 TEUR (31. Dezember 2022: -9.453 TEUR), der handelsrechtloche Jahresfehlbetrag betrug -3.503 TEUR (2022: -285 TEUR). Die ERWE konnte aufgrund umfangreicher operativer Verflechtungen bis zum 31. Dezember 2021 maßgeblich in die finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen des Beteiligungsunternehmens eingreifen. ERWE hatte bis dahin den Auftrag der Revitalisierung und Neupositionierung des Business Centers, darüber hinaus war ERWE mit der Projektentwicklung betraut und wertete durch gezielte Steuerung von Investitionen die Mietflächen auf, um diese an attraktive neue Mieter zu vermieten. ERWE wies diese Beteiligung bis zum Wegfall der operativen Verflechtung am 31. Dezember 2021 unter den Anteilen an assoziierten Unternehmen aus. Ab dem 31. Dezember 2022 wird die Beteiligung erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet und unter den Beteiligungen ausgewiesen. Die Wertentwicklung des Geschäftsjahres 2023 wird im übrigen Finanzergebnis ausgewiesen (2023: -928 TEUR, 2022: -2.851 TEUR).

(5) Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte in Höhe von 366.523 EUR (31. Dezember 2022: 366.523 EUR) beinhalten vom Konzern geleistete Vermietungsprovisionen für den Abschluss von gewerblichen Mietverträgen für das Log In Krefeld. Bei den Vermietungsprovisionen handelt es sich um Vertragskosten i.S.d. IFRS 15.91. Diese werden nach Beginn des jeweils zugrunde liegenden Mietvertrags über dessen Laufzeit ratierlich aufgelöst.

(6) Vorratsimmobilien

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

Der Konzern weist zum 31. Dezember 2023 Vorratsimmobilien in Höhe von 1.734.032 EUR (31. Dezember 2022: 1.734.032 EUR) aus. Diese beinhalteten unbebaute Grundstücke in Emden, in Quickborn (nördlicher Speckgürtel Hamburgs), in Langenhagen (unweit des Flughafens am Stadtrand von Hannover) und in einem Feriengebiet in Mecklenburg-Vorpommern, welche im Zuge des Erwerbs der Anteile an der ERWE Grund Invest GmbH & Co.KG zum Zwecke der Weiterveräußerung erworben wurden.

(7) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von insgesamt 173.924 EUR haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2022 (572.332 EUR) um 398.408 EUR verringert.

in EUR	31.12.2023	31.12.2022
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (brutto)	178.378	659.652
Wertberichtigungen	-4.454	-87.320
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (netto)	173.924	572.332
davon langfristig	0	0
davon kurzfristig	173.924	572.332

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

in EUR	31.12.2023	31.12.2022
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	173.924	659.652
davon nicht wertberichtigt und nicht überfällig	0	438.615
davon nicht wertberichtigt und überfällig bis 30 Tage	12.906	16.696
davon nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 31 und 60 Tage	7.156	2.346
davon nicht wertberichtigt und überfällig über 60 Tage	153.862	98.703
Bruttowert wertberechtigter Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.301	103.292

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

Zum Bilanzstichtag weist der Konzern keine Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, aus. Zum 31. Dezember 2022 beinhalteten die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, den Restbetrag eines Darlehens inklusive Zinsansprüchen in Höhe von 413.011 EUR, das an die Covivio Office VI GmbH & Co. KG vergeben wurde. Das Darlehen wurde kurzfristig gewährt und mit 2,5% zuzüglich 6-Monats-Euribor verzinst. Das Darlehen wurde im Laufe des Geschäftsjahres 2023 vollständig zurückgezahlt.

(9) Sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	31.12.2023	31.12.2022
Forderungen aus Umsatzmieten / Betriebskosten	453.000	709.324
Steuerforderungen (Umsatzsteuer)	339.583	383.659
Kauttionen	316.230	234.194
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	108.913	235.716
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	12.280	8.663
Kaufpreisforderungen	0	2.431.950
Gesamt	1.230.006	4.003.506

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

(10) Liquide Mittel

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

(11) Eigenkapital

Das Konzerneigenkapital belief sich zum 31. Dezember 2023 auf 3.199.413 EUR (31. Dezember 2022: 24.834.495 EUR). Davon entfallen 3.535.546 EUR (31. Dezember 2022: 23.961.287 EUR) auf die Aktionäre des Mutterunternehmens und -336.133 EUR (31. Dezember 2022: 873.208 EUR) auf nicht beherrschende Gesellschafter.

Das gezeichnete Kapital der ERWE Immobilien AG belief sich wie im Vorjahr zum 31. Dezember 2023 auf 24.562.922 EUR. Das gezeichnete Kapital ist eingeteilt in 24.562.922 Stückaktien ohne Nennbetrag. Die Aktien lauten auf den Inhaber. Im Juni 2022 wurde das gezeichnete Kapital der Gesellschaft mittels einer Kapitalerhöhung gegen Bareinlage um 6.343.708 EUR auf 24.562.922 EUR erhöht. Der Bezugspreis wurde auf 1,50 EUR je Aktie festgelegt. Der Bruttoerlös aus der Emission lag bei 9.515.562 EUR. Die Kapitalrücklage erhöhte sich um 2.722.780 EUR auf 17.410.142 EUR. Der Betrag in Höhe von 2.722.780 EUR setzte sich zusammen aus dem Aufgeld in Höhe von 3.171.854 abzüglich der Kapitalbeschaffungskosten in Höhe von 449.074 EUR, welche gemäß IAS 32.35 vom Eigenkapital abgezogen wurden.

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

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

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

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

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

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

Die ERWE AG hält zum Bilanzstichtag keine eigenen Aktien.

Zum Bilanzstichtag bestehen die nicht beherrschenden Anteile an den Gesellschaften ERWE Immobilien Retail Projekt 222 GmbH, ERWE Immobilien Retail Projekt 333 GmbH, ERWE Immobilien Retail Projekt 555 GmbH, der ERWE Asset GmbH, ERWE Projekt Friedrichsdorf GmbH, der ERWE TAUNUS LAB Verwaltung GmbH (als Komplementär-GmbH), der ERWE Taunus LAB North GmbH & Co. KG, der ERWE Taunus LAB West GmbH & Co. KG sowie der ERWE Taunus LAB Parkhaus GmbH & Co. KG. Für diese neun (31. Dezember 2022: neun) Gesellschaften ergeben sich die folgenden zusammengefassten Finanzinformationen:

in EUR	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022
Erlöse	6.256.941	6.531.115
Gesamtergebnis	-10.550.937	-20.624.067
Langfristige Vermögenswerte	126.781.682	129.750.105
Kurzfristige Vermögenswerte	2.629.536	2.789.042
Langfristige Verbindlichkeiten	56.845.071	25.985.086
Kurzfristige Verbindlichkeiten	73.946.951	97.383.928
Nettovermögen	-1.380.805	9.170.133
Fremdanteile am Jahresergebnis	-1.209.341	-1.609.996
Fremdanteile am Eigenkapital	873.208	2.483.204
Anteile nicht beherrschende Anteilseigner in EUR	-336.133	873.208

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

(12) Latente Steueransprüche und Steuerschulden

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

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

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

Die der Berechnung der latenten Steuern zugrunde gelegten Steuersätze wurden auf Basis der derzeit geltenden gesetzlichen Vorschriften ermittelt. Latente Steueransprüche für temporäre Differenzen und auch für steuerliche Verlustvorträge wurden in der Höhe angesetzt, mit der es wahrscheinlich ist, dass die temporären Differenzen gegen ein künftiges positives steuerliches Einkommen unter Berücksichtigung der Mindestbesteuerung verrechnet werden können. Hinsichtlich der temporären Differenzen zwischen den im Konzernabschluss angesetzten beizulegenden Zeitwerten für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und deren steuerlichen Buchwerte verweisen wir auf die Ausführungen zu den wesentlichen Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen.

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

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

Die latenten Steueransprüche und Steuerschulden setzen sich zum 31. Dezember 2023 aus temporären Unterschieden in den folgenden Bilanzposten zusammen:

in EUR	31.12.2023	31.12.2022
Steuerliche Verlustvorräte	955.587	3.309.794
Latente Steueransprüche vor Saldierung	955.587	3.309.794
Saldierung	-955.587	-3.309.794
Latente Steueransprüche nach Saldierung	0	0
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	6.975.346	7.433.237
Finanzierungskosten	29.722	121.216
Anteile an assoz. Unternehmen u. Beteiligungen	18.527	24.221
Latente Steuerschulden vor Saldierung	7.023.595	7.578.674
Saldierung	-955.587	-3.309.794
Latente Steuerschulden nach Saldierung	6.068.008	4.268.880

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

in EUR	01.01.2023	Gewinn- und Verlustrechnung	31.12.2023
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-7.433.237	457.891	-6.975.346
Finanzierungskosten	-121.216	91.494	-29.722
Anteile an assoz. Unternehmen u. Beteiligungen	-24.221	5.694	-18.527
Verlustvorräte	3.309.794	-2.354.207	955.587
Gesamt	-4.268.880	-1.799.128	-6.068.008

Auf körperschaftsteuerliche Verlustvorräte von rd. 52,5 Mio. EUR (31. Dezember 2022: rd. 23,1 Mio. EUR) und gewerbsteuerliche Verlustvorräte von rd. 52,2 Mio. EUR (31. Dezember 2022: rd. 40,3 Mio. EUR) werden keine aktiven latenten Steuern gebildet, da deren Realisierbarkeit nicht hinreichend gesichert ist.

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

in EUR	01.01. – 31.12.2023	01.01. – 31.12.2022
Ergebnis vor Ertragsteuern	-19.833.118	-44.644.881
Konzernsteuersatz	31,925%	31,925%
Erwartetes Steuerergebnis	-6.331.723	-14.252.878
Überleitung durch Steuereffekte:		
- Effekte aus nicht genutzten Verlusten bzw. Nutzung zuvor nicht angesetzter Verlustvorträge	6.603.929	4.118.559
- Steuern für Vorjahre	2.836	-162
- Steuerfreie Erträge	0	0
- Steuersatzunterschiede (Gewerbsteuerliche Kürzung)	1.524.332	3.270.063
- Sonstige Effekte	2.589	1.218
Tatsächliches Steuerergebnis	1.801.964	-6.863.200

(13) Finanzschulden

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

Zum 31. Dezember 2023 bestehen die folgenden variabel und festverzinsten Finanzschulden:

in EUR	31.12.2023	31.12.2022
langfristige Finanzschulden		
variabel verzinsliche Finanzschulden	15.249.983	24.177.078
festverzinsliche Finanzschulden	77.780.761	41.565.990
langfristige Finanzschulden, gesamt	93.030.744	65.743.068
kurzfristige Finanzschulden		
variabel verzinsliche Finanzschulden	54.377.884	27.768.821
festverzinsliche Finanzschulden	50.360.000	83.415.132
kurzfristige Finanzschulden gesamt	104.737.884	111.183.953

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 197.768.628 EUR haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2022 (176.927.021 EUR) um 20.841.607 EUR erhöht. Dies ist vor allem in der Aufstockung bestehender Darlehen für weitere Investitionen in die Bestands- und Entwicklungsobjekte und der Aufnahme neuer Darlehen für die Finanzierung des Erwerbs der Objekte in Wuppertal und Bremerhaven begründet.

Der Anstieg der langfristigen Finanzschulden bzw. der Rückgang der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ist mit 32.000 TEUR auf eine Umgliederung der Kreditfinanzierung der Postgalerie Speyer zurückzuführen. Mit Nachtrag vom 29. August 2023 wurde die Laufzeit des Darlehens bis zum 24. August 2025 verlängert.

Finanzkredite von 157.068.628 EUR (31. Dezember 2022: 133.011.888 EUR) sind durch die Gesellschaft im Wesentlichen mit Grundpfandrechten besichert (31. Dezember 2023: 167.250.000 EUR; 31. Dezember 2022: 159.800.000 EUR). Als weitere Sicherheiten dienen die Abtretung von Mieteinnahmen sowie die Verpfändung von Anteilen.

Die Anleihebedingungen der Schuldverschreibung verpflichteten zur Einhaltung von Financial Covenants (Change-of-Control, Verschuldungsrelationen, Kapitaldienstdeckungsquote). Bei einer Verletzung dieser Vorgaben waren die Anleihegläubiger berechtigt, von der Emittentin die Rückzahlung zu verlangen. Zudem durfte keine Ausschüttung erfolgen, wobei beschränkte Zahlungen unter bestimmten Voraussetzungen zulässig waren. Zum 31. Dezember 2022 belief sich der Loan to Value auf 85,5%, womit die Verpflichtung zur Einhaltung eines Loan to Value von 75% zum Bilanzstichtag gebrochen wurde. In der Abstimmung ohne Versammlung vom 29. Juni bis zum 2. Juli 2023 beschlossen die Anleihegläubiger jedoch, die Anleihebedingungen dahingehend zu ergänzen, dass das Kündigungsrecht der Anleihe wegen einer wesentlichen Verschlechterung der Vermögensverhältnisse der Emittentin bis zum 10. Dezember 2023 ausgeschlossen wurde. Mit der am 31. März 2024 abgeschlossenen Restrukturierungsvereinbarung wurde die Treuhandgesellschaft der Anleihegläubiger zum 05. Juli 2024 neue Emittentin der Anleihe. Vor diesem Hintergrund hatte die Verpflichtung zur Einhaltung eines Loan to Value von 75% zum 31. Dezember 2023 keine Bedeutung mehr. Der Loan to Value belief sich zum Bilanzstichtag auf 92,3%.

(14) Leasingverbindlichkeiten

Die Leasingverbindlichkeiten setzen sich per 31. Dezember 2023 wie folgt zusammen:

in EUR	31.12.2023	31.12.2022
Stand 01. Januar	1.822.174	2.307.318
Zugänge	581.362	23.826
Zinszuwachs	71.291	84.712
Vertragsanpassungen	-450.394	0
Zahlungen	-568.291	-593.681
Stand 31. Dezember	1.456.143	1.822.174
davon kurzfristig	521.598	490.950
davon langfristig	934.545	1.331.224

(15) Rückstellungen

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

Die langfristigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	01.01.2023	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	31.12.2023
Rückstellung für Aufbewahrung	36.960	0	0	0	36.960
Rückstellung für Personalkosten	52.992	0	0	80.556	133.548
Gesamt	89.952	0	0	80.556	170.508

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

Die langfristigen Rückstellungen für Personalkosten in Höhe von 133.548 EUR (31. Dezember 2022: 52.992 EUR) betreffen die Rückstellung für ein virtuelles Beteiligungsprogramm.

Die Veränderung der Rückstellung für Personalkosten in Höhe von 80.556 EUR (2022: -885.504 EUR) setzt sich zusammen aus einem Zinseffekt in Höhe von 1.696 EUR (2022: 23.462 EUR) sowie aus einer Personalaufwandskomponente in Höhe von 78.860 EUR (2022: -908.967 EUR).

Virtuelles Beteiligungsprogramm

Beschreibung des Programms:

Die ERWE Immobilien AG hat im Geschäftsjahr 2020 ein virtuelles Beteiligungsprogramm aufgelegt, das den Zweck verfolgt, die Begünstigten an das Unternehmen zu binden und diese am gestiegenen

Unternehmenswert partizipieren zu lassen. Den Berechtigten wird dabei eine schuldrechtliche, virtuelle Beteiligung an der Wertentwicklung der Aktien der Gesellschaft eingeräumt. Auf Grundlage einer Beschlussfassung des Aufsichtsrats sehen die Regelungen des Programms dabei ein Gesamtvolumen von maximal 3.000.000 Wertsteigerungsrechten (virtuelle Aktien) vor. Die Einräumung erfolgt hierbei stets durch den Abschluss individueller Einräumungsvereinbarungen zwischen der Gesellschaft und dem Begünstigten, wobei grundsätzlich der Barausgleich vorgesehen ist.

Erdienungszeitraum und Ausübungsbedingungen:

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

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

Bewertung:

Für die Bewertung der den Mitgliedern des Vorstandes sowie einer weiteren Führungskraft zugeteilten virtuellen Aktien wurde das Simulationsmodell (Monte-Carlo-Simulation) gewählt. Basierend auf den vereinbarten Vertragsbedingungen ergibt sich zum 31. Dezember 2023 der in der nachfolgenden Tabelle dargestellte Optionswert.

Bewertung zum 31.12.2023	Gesamt	davon Vorstände			Kein Vorstand
		Axel Harloff	Heinz-Rüdiger Weitzel	Christian Hillermann	
Anzahl vertraglich erdienter virtueller Aktien	2.450.000	800.000	800.000	400.000	450.000
Anteilig erfasste Anzahl der virtuellen Aktien im Aufwand	2.571.875	800.000	800.000	400.000	571.875
Zeitwert je virtuelle Aktie	0,0519	0,0545	0,0545	0,0491	0,0467
Rückstellung zum 31.12.2022	52.991	21.520	20.175	5.880	5.416
Erträge aus der Auflösung von Rückstellung (-) / Aufwand (+)	80.556	22.080	23.425	13.760	21.291
Rückstellung zum Stichtag	133.547	43.600	43.600	19.640	26.707

Aufgrund des höheren Anteils bereits erdienter Wertsteigerungsrechte und insbesondere aufgrund der stark gestiegenen Volatilität ist der Wert der Rückstellung im Vergleich zum Vorjahr trotz des gesunkenen Aktienkurses um 80.556 TEUR gestiegen.

Im Vorjahr stellte sich die Entwicklung der Rückstellung wie folgt dar:

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

(16) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind gegenüber dem Vorjahr von 761.846 EUR um 1.367.652 EUR auf 2.129.498 EUR gestiegen. Der Anstieg der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen durch deutlich gestiegene Rechts- und Beratungskosten im Zuge der Restrukturierung bedingt.

(17) Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen betreffen ausstehende Rechnungen der nach der Equity-Methode einbezogenen peko GmbH und ihren Tochtergesellschaften in Höhe von 121.466 EUR.

(18) Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	31.12.2023	31.12.2022
Zinsabgrenzungen	5.793.600	831.441
Verbindlichkeiten für Personal	491.965	686.664
Verbindlichkeiten für ausstehende Rechnungen	398.479	406.241
Erhaltene Kautionen	151.992	108.106
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	141.790	194.002
Verbindlichkeiten für Abschlusserstellungs- und Prüfungskosten, Steuererklärungen u. -beratung, Veröffentlichungskosten	91.650	213.700
Verbindlichkeiten für Vergütung des Aufsichtsrats	90.000	70.137
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	76.163	120.728
Kaufpreisverbindlichkeiten	0	2.431.950
Gesamt	7.235.639	5.062.969

Die Zinsabgrenzungen betreffen im Wesentlichen die Zinsen der Anleihe der ERWE Immobilien AG sowie die Darlehenszinsen der Objektgesellschaften. Die Verbindlichkeiten für Personal beinhalten vor allem Verbindlichkeiten für Gehalt, Lohn- und Kirchensteuer und soziale Sicherheit.

F. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

(1) Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung

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

Erträge aus der Weiterbelastung von Betriebskosten fallen unter IFRS 15. Sie werden zeitraumbezogen entsprechend der zugrundeliegenden Leistungserbringung erfasst, d.h. mit Übertragung der Verfügungsgewalt über die Dienstleistung auf die Mieter. Voraussetzung ist, dass vertragliche Vereinbarungen mit den Mietern vorliegen und dass der Erhalt der festgelegten Gegenleistung wahrscheinlich ist. Die Betriebskosten und ihre Weiterbelastungen werden nach der Prinzipal-Methode bilanziert. Die Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter werden zusammen mit den Nettomieten monatlich fällig und sind sofort zahlbar. Der Ausweis der betriebskostenrelevanten Aufwendungen und der korrespondierenden Erträge aus Weiterbelastungen an den Mieter erfolgt unsaldiert in der Konzerngesamtergebnisrechnung. ERWE orientiert sich hierbei an der derzeit üblichen Darstellungspraxis, um die Vergleichbarkeit zu erhöhen.

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

Das Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von 7.006.336 EUR (2022: 6.385.199 EUR) setzt sich wie folgt zusammen:

in EUR	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	10.238.249	9.861.521
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-3.231.914	-3.476.322
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	7.006.336	6.385.199

Die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung beinhalten mit 8.205.176 EUR (2022: 7.814.970 EUR) Nettomieterlöse und mit 2.033.073 EUR (2022: 2.046.551 EUR) Erträge aus Betriebskostenweiterbelastungen.

Die immobilienpezifischen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 3.231.914 EUR (2022: 3.476.322EUR) beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für Betriebskosten und Nebenkosten sowie Instandhaltung.

(2) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	284.026	376.402
Periodenfremde Erträge	96.183	47.470
Auflösung von Wertberichtigungen zu Forderungen	87.383	58.295
Versicherungsentschädigungen	46.501	0
Sachbezüge	40.005	53.698
Sonstige Erträge aus Weiterbelastungen	10.387	0
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0	885.504
Übrige sonstige betriebliche Erträge	54.888	37.304
Gesamt	619.372	1.458.673

Die Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen Auflösungen von im Vorjahr abgegrenzten ausstehenden Rechnungen im Zusammenhang mit der Immobilienbewirtschaftung. Die periodenfremden Erträge beinhalten u.a. Erträge aus Nebenkostenabrechnungen der Vorjahre. Die Erträge aus Auflösung von Wertberichtigungen zu Forderungen ergaben sich im Wesentlichen aus Zahlungseingängen auf bereits wertberichtigte Forderungen.

(3) Personalkosten

Die Personalkosten beinhalten:

in EUR	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Gehälter	2.933.524	3.926.717
Gesetzliche Sozialaufwendungen	476.080	488.334
Personalkosten gesamt	3.409.604	4.415.051
davon Aufwand für Altersvorsorge	5.028	4.286

(4) Sonstige betriebliche Aufwendungen

in EUR	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022
Rechts- und Beratungskosten	2.439.174	614.673
Versicherungen	255.221	187.973
Abschreibung sonstiges Anlagevermögen	252.948	312.451
Abschlussstellungs- u. Prüfungskosten, Kosten der unterjährigen Berichterstattung, Steuererklärung u. -beratung, Veröffentlichungskosten	223.606	437.007
Börsennotierung und Hauptversammlung	172.034	352.179
Wartungskosten Hard- / Software	104.403	63.108
Werbekosten	100.857	153.063
Miet- und Leasingaufwendungen	90.908	136.017
Vergütung Aufsichtsrat	90.000	90.000

Reisekosten	88.209	110.877
KFZ-Kosten	77.463	106.485
Periodenfremde Aufwendungen	58.383	94.868
Raumkosten	45.387	40.389
Kosten nicht realisierte Projekte	44.269	305.015
Nebenkosten des Geldverkehrs	16.205	16.521
Nicht abziehbare Vorsteuer	14.894	14.164
Wertberichtigungen auf Forderungen	5.355	1.431.080
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	199.115	226.700
Gesamt	4.278.431	4.692.570

Die Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 2.439.174 EUR (2022: 614.673 EUR) resultieren hauptsächlich aus laufenden Beratungsleistungen im Zusammenhang mit der Restrukturierung sowie Beratungen für verschiedene Immobilienprojekte. Die Abschreibungen auf das sonstige Anlagevermögen setzen sich aus den Abschreibungen der Nutzungsrechte nach IFRS 16 in Höhe von 193.427 EUR (2022: 230.458 EUR) und den Abschreibungen auf sonstiges Anlagevermögen in Höhe von 62.385 EUR (2022: 81.993 EUR) zusammen. Die Abschreibungen der Nutzungsrechte nach IFRS 16 entfallen mit 26.828 EUR auf Nutzungsrechte für PKWs (2022: 30.368 EUR) und mit 166.599 EUR auf Nutzungsrechte für Büroräume (2022: 200.090 EUR). Die Miet- und Leasingaufwendungen in Höhe von 90.908 EUR (2022: 136.017 EUR) beinhalten Mietnebenkosten sowie die Aufwendungen aus kurzfristigen Leasingverträgen (2023: 26.108 EUR, 2022: 45.780 EUR) und Leasingverträgen mit einem geringen Wert (2023: 16.383 EUR, 2022: 25.350 EUR). Die Wertberichtigungen auf Forderungen des Vorjahres entfielen im Wesentlichen auf eine Kaufpreisforderung der ERWE Grund Invest GmbH & Co. KG, die nicht mehr als werthaltig erachtet wurde.

(5) Finanzerträge

Die Finanzerträge in Höhe von 7.759 EUR (2022: 32.812 EUR) stammen im Wesentlichen aus Zinserträgen im Zusammenhang mit einem an die Covivio Office VI GmbH & Co. KG gewährten Darlehen.

(6) Finanzaufwendungen

in EUR	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Zinsaufwendungen Finanzschulden	9.819.823	6.987.727
Sonstige Finanzaufwendungen	958.457	303.807
Gesamt	10.778.281	7.291.534

Die Finanzaufwendungen beinhalten im Wesentlichen Zinsaufwendungen in Verbindung mit den Darlehen zur Finanzierung der Immobilien. Die sonstigen Finanzaufwendungen resultieren weitestgehend aus der Aufzinsung der Leasingverbindlichkeiten sowie aus sonstigen Kosten im Zusammenhang mit der Aufnahme oder Refinanzierung von Darlehen.

(7) Übriges Finanzergebnis

Das übrige Finanzergebnis zeigt einen Aufwand in Höhe von 928.461 EUR (2022: 2.850.877 EUR). Dieser resultiert aus der Bewertung der Beteiligung an der Covivio Office VI GmbH & Co. KG.

(8) Ergebnis je Aktie

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

in EUR	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022
Konzernergebnis (in EUR)	-21.635.082	-37.781.680
Konzernergebnis abzüglich nicht beherrschender Anteile	-20.425.741	-36.171.685
Verwässerungseffekte	0	0
Konzernergebnis bereinigt um Verwässerungseffekte	-20.425.741	-36.171.685
Anzahl Aktien (in Stück)		
Ausgegebene Aktien zum Bilanzstichtag	24.562.922	24.562.922
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	24.562.922	21.660.458
Verwässerungseffekte	0	0
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien (verwässert)	24.562.922	21.660.458
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	-0,83	-1,67
Verwässertes Ergebnis je Aktie	-0,83	-1,67

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

G. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

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

Der Mittelzufluss aus der betrieblichen Tätigkeit belief sich in der Berichtsperiode auf 1.177 TEUR (2022: Mittelabfluss in Höhe von -678 TEUR). Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit wird im Wesentlichen durch die auszahlungswirksamen Personalkosten und den sonstigen betrieblichen Aufwendungen geprägt, denen ein Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von 7.006 TEUR (2022: 6.385 TEUR) gegenübersteht.

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit belief sich auf -19.166 TEUR (2022: -33.450 TEUR). In der Berichtsperiode wurden Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien von -20.113 TEUR (2022: Auszahlung für den Erwerb von und weitere Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von -30.671 TEUR) getätigt.

Der Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit belief sich in der Berichtsperiode auf 14.994 TEUR (2022: 30.565 TEUR) und entfällt im Wesentlichen auf die Neuaufnahme oder Refinanzierung von Finanzkrediten (2023: 21.131 TEUR; 2022: 47.317 TEUR). Dem stehen Auszahlungen für die Rückzahlung von Finanzkrediten von -779 TEUR (2022: -18.421 TEUR) sowie gezahlte Zinsen und Finanzierungsnebenkosten von 4.791 TEUR (2022: 6.804 TEUR) gegenüber.

Der Finanzmittelfonds hat sich im aktuellen Jahr von 5.010 TEUR zu Beginn der Berichtsperiode um 2.995 TEUR auf 2.015 TEUR zum Ende der aktuellen Berichtsperiode verringert. Der Finanzmittelfond enthält die kurzfristig verfügbaren und mit keinen langfristigen Verfügungsbeschränkungen belasteten liquiden Mittel.

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

in TEUR	Anfangsbestand 01.01.2023	Zahlungswirksame Veränderung*	Zahlungsunwirksame Veränderungen		Endbestand 31.12.2023
			Effektivzinsmethode	Übriges	
Finanzschulden	176.927	20.523	319	0	197.769
Leasingverbindlichkeit	1.822	-568	71	131	1.456
Summe	178.749	19.955	390	131	199.225

*inklusive Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten

in TEUR	Anfangsbestand	Zahlungs- wirksame Veränderung*	Zahlungsunwirksame Veränderungen		Endbestand
			01.01.2022	01.01.2022	
Finanzschulden	147.834	28.705	388	0	176.927
Leasingverbindlichkeit	2.307	-594	85	24	1.822
Summe	150.141	28.111	473	24	178.749

*inklusive Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten

H. ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN UND ZEITWERTEN

(1) Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

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

in TEUR	Fair Value Hierarchie	Kategorie nach IFRS 7	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	IFRS 16	Summe Bilanz- posten
			Buchwert	Fair Value	Buchwert	Buchwert	31.12.2023
Aktiva							
Beteiligungen	3	FVtPL	0	0	4.972	0	4.972
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	Aac	174	174	0	0	174
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	3	Aac	1.230	1.230	0	0	1.230
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel- äquivalente	1	Aac	2.015	2.015	0	0	2.015
Passiva							
Finanzschulden langfristig	2	Flac	93.031	93.031	0	0	93.031
Finanzschulden kurzfristig	2	Flac	104.738	104.738	0	0	104.738
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2	Flac	2.129	2.129	0	0	2.129
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	2	Flac	121	121	0	0	121
Leasing- verbindlichkeiten	2	Flac	0	0	0	1.406	1.406
Sonstige Verbindlichkeiten	2	Flac	7.236	7.236	0	0	7.236

in TEUR	Fair Value Hierarchie	Kategorie nach IFRS 7	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	IFRS 16	Summe Bilanzposten 31.12.2022
			Buchwert	Fair Value	Buchwert		
Aktiva							
Beteiligungen	3	FVtPL	0	0	5.900	0	5.900
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	Aac	572	572	0	0	572
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	3	Aac	4.417	4.417	0	0	4.417
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-äquivalente	1	Aac	5.010	5.010	0	0	5.010
Passiva							
Finanzschulden langfristig	2	Flac	65.743	65.743	0	0	65.743
Finanzschulden kurzfristig	2	Flac	111.184	103.359	0	0	111.184
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2	Flac	762	762	0	0	762
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	2	Flac	641	641	0	0	641
Leasingverbindlichkeiten	2	Flac	0	0	0	1.822	1.822
Sonstige Verbindlichkeiten	2	Flac	5.063	5.063	0	0	5.063

Abkürzungen der IFRS 7-Klassen:

FVtPL Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (Financial assets measured at fair value through profit and loss)

Aac Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte (Financial assets measured at amortised cost)

Flac Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (Financial liabilities measured at amortised cost)

Die Stufen der Fair-Value-Hierarchie nach IFRS 7 in Verbindung mit IFRS 13 sind im Folgenden beschrieben:

Stufe 1: notierte Marktpreise für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten an aktiven Märkten,

Stufe 2: andere Informationen als notierte Marktpreise, die direkt (z.B. Preise) oder indirekt (z.B. abgeleitet aus Preisen) beobachtbar sind

Stufe 3: Informationen für Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren.

Die Beteiligungen beinhalten die Beteiligung an der Covivio Office VI GmbH & Co. KG, für die ERWE nach bestem Wissen den beizulegenden Zeitwert nach IFRS ermittelt hat.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und übrige kurzfristige Vermögenswerte haben kurze Restlaufzeiten. Ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag entsprechen daher annähernd ihren beizulegenden Zeitwerten. Entsprechendes gilt für die variabel verzinslichen langfristigen und die kurzfristigen Finanzkredite, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten.

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

c) Nettoergebnis aus finanziellen Vermögenswerten und Schulden

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

in TEUR	Kategorie nach IFRS 7	Nettoergebnis 01.01. – 31.12.2023		
		Zinsen	Erträge/ Aufwendungen	Summe
Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte	FVtPL	0	-928	-928
Zu Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	Aac	8	0	8
Zu Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	Flac	-10.459	-319	-10.778

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

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

(2) Finanzrisikomanagement und Angaben nach IFRS 7

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

a) Zinsänderungsrisiko

Das Zinsänderungsrisiko ergibt sich aus dem Abschluss von variabel verzinslichen Finanzkrediten. Zum Bilanzstichtag finanziert sich ERWE zu rd. 65% aus festverzinslichen und zu rd. 35% aus variabel verzinslichen Finanzkrediten. Bezogen auf die ausstehenden variablen Finanzschulden zum 31. Dezember hätte ein um 0,5 Prozentpunkte höherer / geringerer Darlehenszins zu einem Anstieg / einer Verringerung des Zinsaufwands in folgender Höhe geführt:

Sensitivitätsanalyse Zinsänderungsrisiko	31.12.2023	31.12.2022
Veränderung Zinsniveau	+/- 0,5 PP	+/- 0,5 PP
Auswirkungen auf den Zinsaufwand in TEUR	-/+ 286	-/+ 260

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

b) Ausfallrisiko

Das Ausfallrisiko ergibt sich aus dem Risiko, dass Vertragspartner ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen können. Das maximale Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte wiedergegeben. Die Steuerung erfolgt auf Konzernebene für den Gesamtkonzern. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen im Wesentlichen gegenüber Mietern. Bereits bei der Auswahl der Mieter wird auf eine einwandfreie Bonität Wert gelegt und zur Absicherung dieses Risikos Kautionen oder Bürgschaften seitens der Mieter gefordert.

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

c) Liquiditätsrisiko

Die Verantwortung für das Liquiditätsrisikomanagement liegt beim Vorstand, der ein angemessenes Konzept zur Steuerung der kurz-, mittel- und langfristigen Finanzierungs- und Liquiditätsanforderungen aufgebaut hat. Auf Ebene des Gesamtkonzerns wird die aktuelle Liquiditätslage regelmäßig und zeitnah erfasst. Durch diese zentral gesteuerte Aufgabe wird die finanzielle Stabilität der Unternehmensgruppe überwacht. Die kontinuierliche Ermittlung der Liquiditätsströme auf Ebene einzelner Gesellschaften ist Bestandteil dieser Steuerung.

Aus den nachfolgenden Liquiditätsanalysen sind die vertraglich vereinbarten (undiskontierten) Zahlungsströme der originären finanziellen Verbindlichkeiten einschließlich der Zinszahlungen zum jeweiligen Bilanzstichtag

ersichtlich. In die Analysen wurden alle Finanzinstrumente, die sich jeweils zum Bilanzstichtag im Bestand befanden, einbezogen. Planzahlungen für zukünftige neue Verbindlichkeiten wurden nicht berücksichtigt.

in TEUR	2024	2025	2026	2027	>2027
Finanzschulden	112.440	57.631	1.461	1.481	37.902
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.129	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	121	0	0	0	0
Leasingverbindlichkeit	587	445	139	83	442
Sonstige Verbindlichkeiten	7.236	0	0	0	0
Summe gesamt	122.513	58.076	1.600	1.564	38.344

Der vorstehend dargestellte Mittelabfluss für 2024 beinhaltet im Wesentlichen die Rückzahlung der im März 2024 fälligen Anleihe mit 40 Mio. EUR, die im September 2024 fällige Finanzierung des Entwicklungsprojekts Krefeld mit 23 Mio. EUR, die im Dezember 2024 fällige Kreditfinanzierung der City Kolonaden Krefeld mit 14 Mio. EUR, die im Juni 2024 fällige Finanzierung des Entwicklungsprojekts Friedrichsdorf mit 10 Mio. EUR, weitere Darlehen von Kreditinstituten sowie von nahestehenden Unternehmen in Höhe von insgesamt 18 Mio. EUR und Zinszahlungen von 7 Mio. EUR.

Damit übersteigen die kurzfristig fälligen Verbindlichkeiten die kurzfristig liquidierbaren Vermögenswerte zum 31. Dezember 2023 bei weitem.

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

d) Finanzierungsrisiko

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

Der Cashflow der Gesellschaft und mögliche zukünftige Dividendenzahlungen sind vom wirtschaftlichen Erfolg ihrer Tochtergesellschaften und Beteiligungen abhängig oder müssen gegebenenfalls durch Fremdkapital ergänzt oder ersetzt werden. ERWE ist darauf angewiesen, aus ihrer Immobilienbestandshaltung ausreichend

Liquidität zu generieren, um die mit den bestehenden Finanzierungen verbundenen Aufwendungen für Zins und Tilgung aufzubringen.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses im ersten Quartal 2026 sind Darlehen von zwei Objektgesellschaften über insgesamt 13,7 Mio. EUR überfällig und müssen refinanziert werden. Für diese Darlehen wurde am 22. April 2026 eine Stillhaltevereinbarung bis zum 30. Juni 2026 abgeschlossen, die eine Refinanzierung bis zum 31. Dezember 2026 ermöglichen soll.

I. SONSTIGE ANGABEN

(1) Kapitalsteuerung

Das Kapitalmanagement war in 2023, 2024 und 2025 vorrangig darauf ausgelegt eine ausreichende Liquidität vorzuhalten und die Fortführung zu sichern. Andere Ziele traten hierbei in den Hintergrund.

Die Muttergesellschaft ERWE Immobilien AG unterliegt als Aktiengesellschaft den Mindestkapitalanforderungen des deutschen Aktienrechts. Zusätzlich unterliegt der Konzern üblichen und branchenspezifischen Mindestkapitalanforderungen der Finanzwirtschaft, insbesondere bei der Finanzierung spezifischer Immobilienobjekte. Diese Mindestkapitalanforderungen werden laufend überwacht. Gleichwohl konnten diese im Geschäftsjahr 2023 nicht eingehalten werden. So verzeichnete die ERWE Immobilien AG zum 31. Dezember 2023 einen Verlust von mehr als der Hälfte des Grundkapitals. Das Eigenkapital der Muttergesellschaft betrug zum 31. Dezember 2023 8.523 TEUR bei einem Grundkapital in Höhe von 24.563 TEUR.

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

Die Eigenkapitalquote stellt sich zum Jahresende wie folgt dar:

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Eigenkapital (inkl. Anteile nicht beherrschender Anteilseigner)	3.199	24.834
Bilanzsumme	218.400	214.659
Eigenkapitalquote in %	1,46%	11,57%

Der Loan-to-Value (LTV) beläuft sich auf 92,3 Prozent (31. Dezember 2022: 85,5 Prozent). Zur Ermittlung verweisen wir auf die Ausführungen im zusammengefassten Lagebericht.

(2) Mindestleasingzahlungen aus Operating-Leasingverträgen

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

Angaben zum Operating Leasing nach IFRS 16.90b in TEUR zum 31. Dezember 2023	2024 < 1 Jahr	2025-2028 1-5 Jahre	ab 2029 > 5 Jahre
Summe der künftigen Mindestleasingzahlungen aufgrund unkündbarer Operating-Leasingverhältnisse als Leasinggeber	9.177	31.792	33.727
Angaben zum Operating Leasing nach IFRS 16.90b in TEUR zum 31. Dezember 2022	2023 < 1 Jahr	2024-2027 1-5 Jahre	ab 2028 > 5 Jahre
Summe der künftigen Mindestleasingzahlungen aufgrund unkündbarer Operating-Leasingverhältnisse als Leasinggeber	7.338	22.845	21.034

In der Berichtsperiode beliefen sich die Mindestleasingzahlungen (Nettokaltmieten) auf 8.205.176 EUR (31. Dezember 2022: 7.814.970 EUR).

(3) Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Zum 31. Dezember 2023 bestehen die folgenden wesentlichen Miet- und Leasingverpflichtungen für die ERWE als Leasingnehmer:

in EUR	31.12.2023	31.12.2022
Miet- und Leasingverpflichtungen		
- innerhalb eines Jahres	11.234	17.788
- Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren	3.740	2.960
- Fälligkeit größer 5 Jahre	0	0
Gesamt	14.974	20.748

Diese finanziellen Verpflichtungen umfassen für 2023 den Teil der Miet- und Leasingverpflichtungen, die nicht nach IFRS 16 bilanziert wurden und resultieren aus kurzfristigen Mietverträgen für Büroräume, PKW-Stellplätze und Lagerplätze sowie Kleingeräte.

Aus eingegangenen Verträgen mit bauausführenden Unternehmen bestehen Verpflichtungen in Höhe von 5.835.021 EUR, die innerhalb eines Jahres anfallen, und 1.365.000 EUR, die innerhalb der nächsten ein bis fünf Jahre anfallen.

(4) Angaben zu nahestehenden Personen

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

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

in EUR	31.12.2023 Forderungen (+)/ Verbindlichkeiten (-)	01.01.-31.12.2023 Ertrag/Zinsertrag(+) /Aufwand/Zinsen (-)
<u>ERWE als Darlehensnehmer:</u>		
HCK Wohnimmobilien GmbH – Darlehen an ERWE AG	-8.148.460	-375.000
WESTPROJEKT Immobilien Service GmbH – Darlehen an ERWE Krefeld	-3.489.642	-317.000
<u>ERWE als Darlehensgeber:</u>		
Covivio Office VI GmbH & Co. KG	0	7.127
<u>ERWE als Leistungsempfänger:</u>		
ERWE Real Estate GmbH	0	-27.120
Philipp Weitzel (Geschäftsführer der ERWE Asset GmbH)	-435	-289.981
Julia Weitzel (Personalreferentin)	0	-12.000
peko construction GmbH	-50.066	0
peko GmbH	-71.400	0
WESTPROJEKT Immobilien Servicegesellschaft mbH	-2.431.950	0
<u>ERWE als Leistungserbringer</u>		
ERWE Real Estate GmbH	0	8.452

Die HCK Wohnimmobilien GmbH vergab im Dezember 2021 ein Darlehen in Höhe von 5.000.000 EUR an die ERWE Immobilien AG. Das Darlehen ist mit 5,0% fest verzinst und war zunächst am 31. Dezember 2022 zur Rückzahlung fällig. Mit 1. Nachtrag vom 19. Dezember 2022 wurde das Darlehen bis zum 31. März 2023 verlängert. Mit weiteren Nachträgen letztmalig vom 6. Mai 2024 ist das Darlehen nun bis zum 31. Dezember 2026 verlängert und mit einem qualifizierten Rangrücktritt versehen. Zudem hat die ERWE AG unter bestimmten Voraussetzungen das Recht, einen Teilbetrag von 2.500.000 EUR in Eigenkapital zu wandeln. Zur Sicherung der Zahlungsansprüche hat sich der Darlehensnehmer verpflichtet, in die Grundbücher der Objekte in Wuppertal und Bremerhaven eine Eigentümergrundschuld von 1.500 TEUR bzw. 3.500 TEUR eintragen zu lassen und diese an den Darlehensgeber abzutreten. Die Eigentümergrundschulden haben im Rang hinter anderen Grundschulden zugunsten von die Akquisition und die Entwicklung finanzierenden Banken zurückzutreten.

Weiterhin vergab die HCK Wohnimmobilien GmbH im Oktober 2022 ein zusätzliches Darlehen in Höhe von 2.500.000 EUR an die ERWE Immobilien AG. Dieses Darlehen wurde mit einem Zinssatz in Höhe von 5% p.a. verzinst und war zunächst am 31. März 2023 zur Rückzahlung fällig. Gemäß 1. Nachtrag vom 3. März 2023 wurde vereinbart, dass das Darlehen nunmehr zur Rückzahlung fällig wird, sobald die Darlehensnehmerin einen dem Darlehen mindestens entsprechenden Käuferlös aus der Veräußerung eines Objekts oder einer Beteiligung im Konzern erzielt, spätestens jedoch am 30. Juni 2024. Gemäß Darlehensvertrag hatte die Darlehensnehmerin zur Sicherung der Zahlungsansprüche des Darlehensgebers eine Grundschuld in Höhe von 2.500 TEUR am Objekt in Lübeck zu bestellen. Die Grundschuld hatte im Rang hinter anderen Grundschulden zugunsten finanzierender Banken zurückzutreten. In 2024 wurde dieses Darlehen in Zusammenhang mit der finanziellen Restrukturierung auf die KSLK Trust GmbH übertragen und die Besicherung aufgegeben. Im Geschäftsjahr 2023 belief sich der Zinsaufwand für beide Darlehen auf 375.000 EUR.

Die WESTPROJEKT Immobilien Service GmbH vergab im Dezember 2022 ein Darlehen in Höhe von 3.170.000 EUR an die ERWE Projekt Krefeld GmbH. Das Darlehen wurde mit einem Zinssatz in Höhe von 10% p.a. verzinst und war zunächst am 31. März 2023 zur Rückzahlung fällig. Mit 1. Nachtrag vom 3. März 2023 wurde die Laufzeit bis zum 30. Juni 2023 verlängert und mit 2. Nachtrag vom 14. September 2023 bis zum 1. Januar 2025. Zur Sicherung der Zahlungsansprüche des Darlehensgebers trat der Darlehensnehmer seine Ansprüche gegen die KfW Bankengruppe, Bonn, auf Zahlung eines Zuschusses von maximal 3.170 TEUR an den Darlehensgeber ab. Im Rahmen der finanziellen Restrukturierung in 2024 ist die Darlehensnehmerin, die ERWE Projekt Krefeld GmbH, auf die KSLK Trust GmbH übergegangen. Im Geschäftsjahr 2023 belief sich der Zinsaufwand auf 317 EUR.

Die ERWE Properties GmbH vergab in mehreren Auszahlungen Darlehen von insgesamt 858.500 EUR an die Covivio Office VI GmbH & Co. KG. Hinzu kamen kapitalisierte Zinsen in Höhe von 25.306 EUR. Die Darlehen waren über einen unbestimmten Zeitraum gewährt, unbesichert und wurden mit 2,5% zuzüglich 6-Monats-Euribor verzinst. Im Geschäftsjahr 2022 erfolgten Teilrückzahlungen durch die Covivio Office VI GmbH & Co. KG in Höhe von insgesamt 454.500 EUR sowie Zinszahlungen in Höhe von insgesamt 45.934 EUR. Im Geschäftsjahr 2023 erfolgten weitere Teilrückzahlungen in Höhe von 413.011 EUR sowie Zinszahlungen in Höhe von 7.127 EUR. Zum Geschäftsjahresende 2023 war das Darlehen vollständig zurückbezahlt. Der Zinsertrag belief sich in 2023 auf 7.127 EUR.

Philipp Weitzel ist naher Familienangehöriger i.S.d. IAS 24 des Vorstands Rüdiger Weitzel. Im Rahmen seiner Tätigkeit als Geschäftsführer der ERWE Asset GmbH erhielt Philipp Weitzel im Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 Bezüge (inklusive Reisekostenerstattungen) in Höhe von 289.981 EUR.

Die peko GmbH und ihre drei Tochtergesellschaften, an denen die ERWE unmittelbar bzw. mittelbar zu 50% beteiligt ist, sind hauptsächlich im Bereich der Planung und Beratung auf dem Gebiet des Bauwesens tätig sowie in der Errichtung von Gebäuden aller Art als Generalübernehmer. Die peko GmbH und ihre Tochtergesellschaften erbrachten im Geschäftsjahr 2023 Leistungen in Höhe von 590.706 EUR an die ERWE, die in voller Höhe als Herstellungskosten der Immobilien aktiviert wurden.

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

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

(5) Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstände der ERWE Immobilien AG sind bzw. waren:

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

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

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder setzte sich wie folgt zusammen:

in TEUR	Axel Harloff		Rüdiger Weitzel		Christian Hillermann		Gesamt	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Erfolgsunabhängige Basisvergütung	0	200	243	240	0	60	243	500
Einmal- und Abfindungszahlungen	0	0	0	0	0	373	0	373
Erfolgsunabhängige Sachbezüge	0	27	18	18	0	8	18	53
Erfolgsunabhängige sonstige Vorteile (Kostenerstattungen etc.)	0	11	0	0	0	0	0	11
Gesamt	0	238	261	258	0	441	261	937

Über die Short Term Incentives hat der Aufsichtsrat noch nicht entschieden. Diese sind in der obigen Tabelle nicht enthalten. Die Gesellschaft hat hierfür Rückstellungen für das Geschäftsjahr 2023 von 300 TEUR gebildet.

Für die Long Term Incentives wurden Rückstellungen in Höhe von 107 TEUR (2022: 48 TEUR) gebildet. Wir verweisen auf die Ausführungen unter E.15. Diese sind in der obigen Tabelle ebenfalls nicht enthalten, da hierauf noch kein Anspruch auf Auszahlung besteht.

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

EUR			Gesamt- vergütung	Gesamt- vergütung
Name	Funktion	Beruf	2023	2022
Volker Lemke	Vorsitzender des Aufsichtsrats (seit 25. Mai 2021)	Vorstand der Elbstein AG	40.000	40.000
Dr. Jürgen Allerkamp	Stellvertretender Vorsitzender (seit dem 25. Mai 2022)	Rechtsanwalt	30.000	18.082
Dr. Holger Henkel	Stellvertretender Vorsitzender (bis 25. Mai 2022)	Rechtsanwalt	0	11.918
Stefan Braasch	Mitglied des Aufsichtsrates (seit 25. Mai 2022)	Berater für Versicherungs- und Risikomanagement	20.000	12.055
Carsten Wolff	Mitglied des Aufsichtsrates (bis 25. Mai 2022)	Leiter Rechnungswesen und Finanzen	0	7.945
Gesamt			90.000	90.000

(6) Mitarbeiter

Die Anzahl der beschäftigten Mitarbeiter (ohne Vorstand) belief sich 2023 durchschnittlich auf 31 Arbeitnehmer (2022: 39).

Am 31. Dezember 2023 beschäftigt der ERWE Konzern 31 Arbeitnehmer und einen Vorstand (31. Dezember 2022: 37 Arbeitnehmer und einen Vorstand).

(7) Honorar des Konzernabschlussprüfers

Das Honorar des Konzernabschlussprüfers beläuft sich für das Geschäftsjahr 2023 auf insgesamt 122 TEUR, davon für Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von 122 TEUR, für andere Bestätigungsleistungen 0 TEUR und für sonstige Leistungen in Höhe von 0 TEUR.

(8) Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

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 Properties GmbH, einer hundertprozentigen Tochtergesellschaft der ERWE Immobilien AG, die Mehrheit der Anteile an den vier Immobiliengesellschaften ERWE Immobilien Retail Projekt 222 GmbH (Postgalerie Speyer), ERWE Immobilien Retail Projekt 333 GmbH (Lichthof Lübeck), ERWE Immobilien Retail Projekt 555 GmbH (City Colonaden in Krefeld) sowie ERWE Projekt Krefeld GmbH (Büro- und Geschäftshaus Log In in Krefeld) erworben. 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 Trust GmbH die ursprüngliche Anleihe im Nominalwert von ca. 40 Mio. EUR 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 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 ERWE Darmstadt I GmbH, 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. EUR bis Ende 2026 prolongiert und nachrangig gestellt wird.

Am 14. April 2025 wurde eine Beteiligung von 44,8% an der ERWE Projekt Friedrichsdorf GmbH 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 Immobilien Service GmbH über 0,7 Mio. EUR bis zum 31. Juli 2027 prolongiert.

Im März 2026 wurde die Stundung eines Bankdarlehens der ERWE Wuppertal GmbH 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 ERWE Projekt Friedrichsdorf GmbH sowie der ERWE Darmstadt II GmbH von insgesamt 14,2 Mio. Euro abgeschlossen, die eine Refinanzierung bis zum 31. Dezember 2026 ermöglichen soll.

Frankfurt am Main, den 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, erschwelter 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/presse-notizen/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.

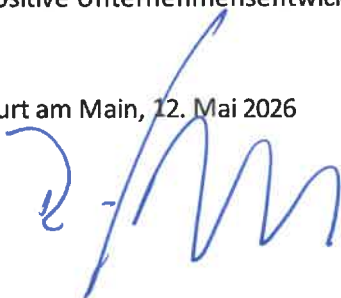
Chancen in der Projektentwicklungen ergeben sich, wenn es der Gesellschaft gelingt, gemäß der Neuausrichtung des Geschäftsmodells Mandate für Dienstleistungen einzuwerben.

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

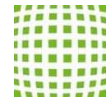
Gesamtaussage

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 Konzernabschluss der ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main – bestehend aus Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und Konzernanhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 – 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.

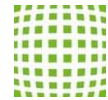
Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 3 HGB für Kapitalgesellschaften anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2023 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023.
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lage- und Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lage- und Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

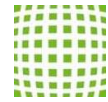
Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lage- und Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung unter Beachtung der International Standards on Auditing (ISA) des IAASB durchgeführt. Ergänzt werden die ISA durch das 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 Konzernabschlusses und zusammengefassten Lage- und Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht zu dienen.

Wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmens-tätigkeit

Wir verweisen auf die Angaben im Konzernanhang, insbesondere in Abschnitt B.2, sowie auf die Ausführungen im zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht, insbesondere in Abschnitt II. 2.4 und Abschnitt III., in denen die gesetzlichen Vertreter die wesentlichen Annahmen zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit darstellen. Der Konzern sowie die ERWE Immobilien AG als Muttergesellschaft befinden sich in einer angespannten wirtschaftlichen und finanziellen Lage. Die Muttergesellschaft weist zum 31. Dezember 2023 aufgrund der anhaltenden Verlustsituation einen Verlust in Höhe von mehr als der Hälfte ihres Grundkapitals im Sinne des § 92 Abs. 1 AktG auf. Darüber hinaus ist die Liquiditätssituation des Konzerns und der Muttergesellschaft angespannt. Nach Einschätzung der gesetzlichen Vertreter sind der Konzern und die Muttergesellschaft 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 Konzernabschluss 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 Konzernanhang und im zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht dargelegt, deuten diese Ereignisse und Gegebenheiten, einschließlich des bei der Muttergesellschaft bestehenden Verlusts von mehr als der Hälfte des Grundkapitals, auf das Bestehen einer wesentlichen Unsicherheit hin, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns und der Muttergesellschaft 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 des Mutterunternehmens sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und zusammengefassten Lage- und Konzernlageberichts 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

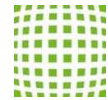
- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zum zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 3 HGB geltenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, 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 des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in



Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines zusammengefassten 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 des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und zusammengefassten Lage- und Konzernlageberichts.

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

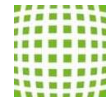
Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der zusammengefasste Lage- und Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten 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 Konzernabschlusses und zusammengefassten Lage- und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

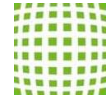
Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss 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 Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und die 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 des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und 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 der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Gesamtdarstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses, einschließlich der Angaben, sowie ob der Konzernabschluss die zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 3 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- planen wir die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns einzuholen als Grundlage für die Bildung der Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lage- und



Konzernlagebericht. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.

- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lage- und Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten 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 Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel 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.