

ERWE Immobilien AG

Hauptversammlung

am 13. Juni 2019

in Frankfurt am Main

Es gilt das gesprochene Wort

Rede des Vorstands

Teil I

Axel Harloff

Vielen Dank, Herr Dr. Hein, für Ihre Begrüßung und Ihre einleitenden Worte.

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch ich begrüße Sie sehr herzlich zu unserer diesjährigen ordentlichen Hauptversammlung der ERWE Immobilien AG.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir einige große Schritte gemacht, um unsere Gesellschaft weiterentwickeln zu können.

Mein Kollege Herr Weitzel und ich haben uns die Redebeiträge so aufgeteilt, dass ich Sie im Wesentlichen durch den Jahresabschluss führen und zu den Kapitalmaßnahmen und unseren Tagesordnungspunkten Erläuterungen geben werde. Herr Weitzel wird dann den operativen Teil übernehmen und die Entwicklung unserer Objekte und Projekte darstellen.

Meine Damen und Herren,

diese Hauptversammlung kann sich erstmals mit der Entwicklung der Gesellschaft im neuen Rahmen, d.h. in der Anwendung des neuen **Geschäftsmodells** als Immobiliengesellschaft befas-

sen, die sich auf aussichtsreiche innerstädtische Gewerbeimmobilien konzentriert. Der Startschuss für den neuen Antritt lag indes nicht am Jahresbeginn, sondern erst am 2. Mai 2018, als die Beschlüsse unserer außerordentlichen Hauptversammlung vom Dezember 2017 in das Handelsregister eingetragen worden waren. Mit diesem Stichtag wurde bekanntlich die Einbringung der **ERWE Retail Immobilien GmbH** auf dem Wege einer Sachkapitalerhöhung wirksam.

Seitdem geht es stetig voran. Bevor ich zu den eigentlichen Themen meiner Rede komme, lassen Sie mich kurz die **Highlights** skizzieren, die das vergangene Geschäftsjahr geprägt haben und die Ihnen zeigen, welchen Weg wir schon in den ersten acht Monaten mit dem neuen Geschäftsmodell gegangen sind.

Highlights 2018

Fast zeitgleich mit der Eintragung der Sachkapitalerhöhung wurde die Übernahme der **Königspassage** in der historischen Altstadt von Lübeck wirksam. Über die Entwicklung dieses von vie-

len Marktteilnehmern schon für mausetot gesehenen Shoppingcenters sind wir sehr zufrieden. Konkret erfahren Sie gleich von Herrn Weitzel mehr.

Ein weiterer wichtiger Schritt in 2018 bildet die Übernahme eines **Kaufhauses** in der **Krefelder** Innenstadt. Dieses Objekt bietet neben einem sehr guten Cash Flow für die Gesellschaft auch noch sehr viel Potential.

Unser drittes Highlight des Geschäftsjahres besteht in der Beteiligung an dem **Frankfurt Airport Center 1**, das sich vis-a-vis des Terminal A des Frankfurter Flughafens befindet. Bei diesem Projekt hatten wir bekanntlich noch vor der Einbringung die Gesamtverantwortung für die Modernisierung und Neupositionierung übernommen mit dem Ziel, die etwas in die Jahre gekommenen Flächen wieder für Mieter attraktiver zu machen und so das riesige Potential an Nachfrage für Businessflächen, das am größten Flughafen Deutschlands besteht, auszuschöpfen. Insofern stellt es sicherlich ein Highlight dar, dass wir im weiteren Jahresverlauf die Chance erhielten, uns an dem Projekt mit 10,1 Prozent zu

beteiligen und damit Partner im Joint Venture mit der Godewind Immobilien AG zu werden.

Einen weiteren Höhepunkt des Berichtszeitraumes sehen wir in der **Barkapitalerhöhung**, die wir kurz vor dem Jahresende in einem allerdings sehr schwachen Kapitalmarktumfeld umsetzen konnten. Insgesamt wurden 6.400.422 neue Aktien zum Ausgabepreis von 2,85 Euro je Aktie bezogen bzw. platziert, dass unserer Gesellschaft insgesamt rund 18,24 Millionen Euro brutto zugeflossen sind. Das Grundkapital hat sich dadurch von 10.162.500 Euro auf 16.562.922 Euro erhöht.

Wir hatten uns zwar mehr erhofft, sind aber zufrieden, dass wir so unsere geplanten Engagements problemlos umsetzen können. Dazu gehört ein weiterer großer Schritt, der zwar erst 2019 zum Tragen gekommen ist, der aber in den Vorjahren intensiv vorbereitet wurde.

Ich meine damit unser Projekt in **Friedrichsdorf** unweit von Bad Homburg von der Höhe, gelegen direkt an der A5 im Großraum Frankfurt und damit mitten in einem der sich am stärksten entwickelnden Ballungsräume Deutschlands. Dort hatte sich bereits

die Vorgängergesellschaft in der Vergangenheit ursprünglich landwirtschaftliche Grundstücke gesichert. 2018 wurden sodann die städtebaulichen Verträge geschlossen und damit das Umlenungsverfahren abgeschlossen. Deshalb haben wir schließlich Anfang dieses Jahres entsprechend der bestehenden kaufvertraglichen Vereinbarungen den Kaufpreis bezahlt und die zunächst rund 33.000 qm Grund und Boden übernommen. Darüber hinaus konnten wir noch im Berichtsjahr Reservierungen für weitere 11.600 qm Grund und Boden mit der Stadt Friedrichsdorf vereinbaren.

Meine Damen und Herren,

diese **Highlights** mögen Ihnen einen Eindruck verschafft haben, wie sich unsere Gesellschaft bereits im vergangenen Jahr entwickelt hat. Bevor Ihnen Herr Weitzel weitere Einzelheiten insbesondere der aktuellen und künftigen Entwicklung darstellen und erläutern wird, komme ich zum meinem eigentlichen Thema, der Vorstellung unseres **Jahresabschlusses** 2018.

Erläuterungen zum Jahresabschluss 2018

Ich möchte mich in meinen Ausführungen auf die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung und die Kapitalflussrechnung des Konzerns konzentrieren. Dabei vergleiche ich natürlich nur die Entwicklung seit dem **2. Mai 2018** bis zum Jahresende.

Würde man den Jahresbeginn zugrunde legen, um die Entwicklung der Gesellschaft in Zahlen zu verdeutlichen, müsste man die geschäftslose DeTebe AG mit der heutigen Immobiliengesellschaft vergleichen. Bei einem Vergleich auf Jahresbasis hat sich die Bilanzsumme von gerade einmal 800.000 Euro Ende 2017 auf rund 127 Millionen Euro Ende 2018 ausgedehnt.

Den auslösenden Sprung in der Bilanz markiert jedoch die im Dezember 2017 beschlossene **Sachkapitalerhöhung**, die, wie gesagt, erst am 2. Mai 2018 wirksam wurde. Die Konzernöffnungsbilanz vom gleichen Tag zeigt eine Bilanzsumme von 85,888 Millionen Euro. Den wesentlichen Teil dieser Summe machen die Postgalerie **Speyer** und die Königpassage **Lübeck** aus, die zusammen auf den 2. Mai 2018 mit 78,223 Millionen Euro bewertet wurden. Unsere langfristigen Vermögenswerte beliefen

sich zum Erstkonsolidierungszeitpunkt insgesamt auf 79,026 Millionen Euro.

Im weiteren Jahresverlauf hat sich die Bilanzsumme erweitert. Durch die Übernahme in **Krefeld** und die Beteiligung am **Frankfurter Flughafen** erhöhten sich die Vermögenswerte per Ende 2018 auf 106,781 Millionen Euro. Darin enthalten sind 101,910 Millionen Euro für die Vermögenswerte, die als Finanzinvestition gehalten werden.

Weiteres Wachstum für die Bilanzsumme bedeutete die Barkapitalerhöhung, wodurch uns, wie bereits gesagt, 18,24 Millionen Euro Barmittel zugeflossen waren. Unsere Zahlungsmittel stiegen zum Jahresende auf 19,152 Millionen Euro.

Das gezeichnete Kapital, das sich bereits durch die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage von 1,1 Millionen auf 10,163 Millionen Euro erhöht hatte, stieg weiter auf 16,563 Millionen Euro. Bei den Finanzverbindlichkeiten handelt es sich zum Teil um die Gegenposition zu den Immobilienwerten, die mi Bankdarlehen finanziert wurden. Eine weitere große Position machen die latenten Steuern aus, die aber nur kalkulatorisch abgebildet werden, aber

nur für den theoretischen Fall eines Verkaufs der Immobilien anfallen. Wir haben allerdings nicht vor unsere Immobilien zu verkaufen, sondern wollen sie im Bestand halten, um zukünftig von den erhöhten Mieteinnahmen zu profitieren. Insgesamt erhöhte sich die Bilanzsumme im Berichtszeitraum der acht Monate auf 127,120 Millionen Euro.

Auch bei der Konzernergebnisrechnung legen wir den Betrachtungszeitraum von acht Monaten seit dem 2. Mai 2018 zugrunde. Für die besagten acht Monate weist unser Konzern Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung von 2,752 Millionen Euro aus. Nach Abzug der Aufwendungen für die Bewirtschaftung verbleibt ein Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung von 1,154 Millionen Euro.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** beliefen sich auf 1,116 Millionen Euro und entstammen wesentlich aus der Erstkonsolidierung des Anteils am FAC1-Joint-Venture. Den größten positiven Effekt auf unsere Erfolgsrechnung haben jedoch die so genannten **Fair-Value-Bewertungen** der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die nach den internationalen Standards IAS 40 vorgenommen werden. Die Summe von 9,604 Millionen Euro entstammt wesentlich der Bewertung der Immobilie in Krefeld.

Dies ist ein Effekt, den wir auch zukünftig immer wieder haben werden, da wir systematisch die Werte der Immobilien durch Revitalisierung und Neuvermietung erhöhen, d.h. wir können die Mehrwerte in unseren Jahresabschlüssen ausweisen, müssen aber, wie bereits beschrieben, hierauf keine Steuern zahlen. Auf der anderen Seite haben wir im Vergleich zu unseren Wettbewerbern niedrige Einstandskosten und erwirtschaften hierauf natürlich eine sehr erfreuliche laufende Rendite.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen**, die das hohe Investitionsniveau der Gesellschaft im Berichtszeitraum widerspiegeln, lagen bei 1,888 Mio. Euro. Nach Abzug von Finanzaufwendungen und Steuern verbleibt ein **Konzernergebnis** für 2018 von 4,9 Mio. Euro.

Angesichts der starken Investitionstätigkeit kam es im Berichtszeitraum zu deutlichen Mittelab- und Mittelzuflüssen. Der **Mittelabfluss aus betrieblicher Tätigkeit** in Höhe von 1,404 Millionen Euro beinhaltet wesentlich die Zinsaufwendungen von 1,321 Millionen Euro. Der **Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit** belief sich auf 16,953 Millionen Euro und betraf die Investitionen in die Immobilien von 11,930 Millionen Euro sowie den Erwerb der Beteiligung am FAC1 in Höhe von 3,839 Millionen Euro. Der **Mittelzufluss** von 18,24 Millionen Euro entstammt, wie gesagt,

der **Barkapitalerhöhung**. Wegen der Ende 2018 noch nicht investierten Mittel beliefen sich unsere liquiden Mittel zum Bilanzstichtag auf 19,152 Millionen Euro.

Meine Damen und Herren,

bevor ich noch auf die weiteren Tagesordnungspunkte eingehe lassen Sie mich noch einen kurzen Blick auf die wichtigsten **Kennzahlen** werfen, die auch, wie in unserem Geschäftsbericht ausgewiesen, zu unseren finanziellen Leistungsindikatoren zählen. Hier ist zunächst der **bereinigte EBIT** zu nennen, der EBIT, der im Wesentlichen um außerordentliche Ereignisse bereinigt ist. Warum ist uns diese Kennzahl so wichtig? Ich habe bereits ausgeführt, dass die Fair-Value-Anpassungen ein Teil unseres Geschäftsmodells sind, da wir diese Werte durch aktives Handeln bzw. attraktive Erwerbe selbst schaffen. Im bereinigten EBIT wird diese Leistung abgebildet und stellt daher für uns einen ganz wichtigen Leistungsindikator dar.

Die gute Bewertung der Investments von ERWE im Berichtszeitraum spiegelt sich auch in der Eigenkapitalstärke von ERWE wider. Die **Eigenkapitalquote** – ein weiterer wichtiger Finanzindikator für eine Immobiliengesellschaft – stieg von 31,85 Prozent im Mai 2018 auf 39,01 Prozent am Bilanzstichtag.

Einen weiteren wichtigen Indikator liefert der **LTV** (Loan to Value), den wir als das Verhältnis der bereinigten Nettofinanzverbindlichkeiten, also der Finanzschulden abzüglich liquider Mittel,

zum gesamten Immobilienvermögen darstellen. Da im abgelaufenen Geschäftsjahr die Finanzkredite nicht im gleichen Maße zunahmen wie der Wert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und die Mittel aus der Barkapitalerhöhung zum Stichtag noch nicht investiert waren, sank der LTV von 50,2 Prozent am 2. Mai 2018 auf einen Wert von nur 36,8 Prozent Ende 2018.

Schließlich möchte ich noch auf den branchenüblichen Indikator für unser Nettovermögen hinweisen, den Net Asset Value (NAV). Dieser ergibt sich aus der Summe der Vermögensgegenstände zu Marktwerten abzüglich der Schulden. Wir haben den NAV zum Ende des Berichtsjahres bereits unter Berücksichtigung unseres Projektes in Friedrichsdorf ermittelt. Es hat sich ein Wert von 4,03 Euro je Aktie ergeben – ein Wert, den die Börse bisher noch nicht ganz honoriert hat.

Darüber hinaus haben wir in unserem Geschäftsbericht auch den branchenüblichen FFO, also die Kennziffer für Funds from Operations aufgeführt. Beim Blick auf die operativen Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung ist zu berücksichtigen, dass die Gesellschaft in den ersten acht Monaten in ihrem neuen Geschäftsmodell erhebliche Aufwendungen für die Akquisitionen hatte. Mehrere Investitionen wurden, wie gesagt, im weiteren Jahresverlauf umgesetzt, so dass nicht die vollen Mieteinnahmen für

ein ganzes Jahr realisiert werden konnten. Hinzu kommt, dass die Projekte mit zum Teil signifikantem Leerstand übernommen worden waren, der erst nach den geplanten, zum Teil umfangreichen Investitionen in den Umbau, den Ausbau und die Modernisierung der übernommenen Flächen abgebaut werden kann. Vor diesem Hintergrund ergab sich für die ERWE im Konzern FFO in Höhe von minus 2,645 Mio. Euro.

Meine Damen und Herren,

ich wende mich nun unserer heutigen Tagesordnung zu, insbesondere den Punkten 5, 6, 7 und 8.

Unter dem Tagesordnungspunkt 5 bitten wir Sie, meine Damen und Herren, um Ihre Zustimmung zur Anpassung der Aufsichtsratsvergütung. Denn aufgrund unseres Wachstums, der bereits erreichten Größe und natürlich unserer Pläne, die Gesellschaft noch deutlich größer werden zu lassen, ist die bisherige moderate Vergütung unserer Aufsichtsratsmitglieder nicht mehr angemessen. Die Anhebung auf 20.000 Euro im Jahr für ein Mitglied des Aufsichtsrates, auf 40.000 Euro für den Vorsitzenden und auf 30.000 Euro für den stellvertretenden Vorsitzenden halten wir für gerechtfertigt.

Unter dem **Tagesordnungspunkt 6** bitten wir Sie um Zustimmung zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien bis zu einem Umfang von zehn Prozent des heute bestehenden Grundkapitals. Wir wollen eigene Aktien für verschiedene Zwecke einsetzen. Einmal können uns eigene Aktien als wichtige Akquisitionswährung dienen; das heißt wir möchten sie ggf. einsetzen, um damit den Erwerb von Immobilien oder von Unternehmensbeteiligungen zu finanzieren.

Darüber hinaus sollen eigene Aktien dazu dienen, die Möglichkeit zu haben Leistungsträger im Unternehmen zu honorieren. Wir halten eine solche Honorierung noch immer für eine besondere Motivation, um Ziele zu erreichen und zugleich den Wert des Unternehmens zu steigern – also auch den Wert Ihrer Aktien, sehr geehrte Damen und Herren.

Schließlich möchten wir die Möglichkeit schaffen zur Erfüllung von Options- oder Wandlungsrechten bzw. –pflichten aus entsprechend begebenen Obligationen und damit zur Darstellung von wichtigen Kapitalmaßnahmen, die wir zur Verwirklichung unseres weiteren Wachstums einsetzen können.

Es versteht sich m.E. von selbst, dass wir für die geschilderten Möglichkeiten des Einsatzes von eigenen Aktien das Bezugsrecht unserer Aktionäre ausschließen müssen. Denn andernfalls wäre die geschilderte Verwendung der eigenen Aktien gar nicht möglich.

Der **Tagesordnungspunkt 7** betrifft die Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals von bis zu acht Millionen Euro, das bis zum 12. Juni 2024 in Anspruch genommen werden können soll. Eingeschlossen in die Beschlussvorlage ist auch der teilweise oder vollständige Ausschluss der Bezugsrechte der Aktionäre. In dem Bericht zu diesem Tagesordnungspunkt, den wir Ihnen mit

der Einladung zur heutigen Hauptversammlung übermittelt hatten, haben wir Ihnen umfangreich die Gründe dargelegt, warum wir im Einzelfall das Bezugsrecht der Aktionäre bei einer Inanspruchnahme des genehmigten Kapitalrahmens ausschließen wollen. Sollten Sie dazu Fragen haben, stehen wir natürlich gern zur Verfügung.

Wir möchten mit der für die geplanten nächsten Wachstumsschritte insoweit vorbereitet sein, dass wir in der Lage sind, bei anstehenden, interessanten Akquisitionen von Immobilien flexibel und rasch zu reagieren bzw. die Chance zu erhalten, möglichst zügig die Möglichkeiten am Kapitalmarkt zur Aufnahme des notwendigen Akquisitionskapitals nutzen zu können.

Und damit bin ich bereits bei dem **Tagesordnungspunkt 8**. Mit diesem möchten wir die bestehende Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und Optionsschuldverschreibungen und die Erhöhung des bedingten Kapitals entsprechend der Schaffung des neuen genehmigten Kapitals anpassen. Den Inhabern bzw. Gläubigern von Wandel- bzw. Optionsschuldverschreibungen sollen nun Wandlungs- oder Optionsrechte auf bis zu 8.000.000 neue Aktien, statt bisher 5.018.250 neue Aktien an unserer Gesellschaft gewährt werden.

Meine Damen und Herren,

damit habe ich meinen Teil der Ausführungen erledigt. Herr Weitzel wird Ihnen jetzt erläutern, wie es mit unserer Gesellschaft im Einzelnen weiter geht, wie sich unsere Projekte entwickeln und welche Ergebnisse des laufenden Geschäftsjahres bereits vorliegen.

Ich bedanke mich für Ihre Aufmerksamkeit und werde später für Ihre Fragen zur Verfügung stehen.

ERWE Immobilien AG

O. Hauptversammlung am 13. Juni 2019 in Frankfurt/M.

Reden des Aufsichtsrats und des Vorstands

Reden des Vorstands, Teil 2, Rüdiger Weitzel

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank, Herr Harloff. Gern übernehme ich nun die Aufgabe, Sie in die aktuellen Entwicklungen unseres operativen Geschäfts einzuführen und Ihnen dabei einige wichtige Highlights zu erörtern.

Lassen Sie mich aber zuvor ein paar Worte machen zur grundsätzlichen Frage der Entwicklung der gewerblichen Immobilienmärkte in Deutschland und insbesondere der Einzelhandelsflächen. Denn wir werden immer wieder darauf angesprochen, warum wir einen Teil unseres Engagements auf die Einzelhandelsflächen richten, obwohl diese den derzeit schwächeren Teil der Immobilienmärkte auszumachen scheinen. Ich sage ausdrücklich „scheinen“, denn wir sind der Meinung, dass stationärer Einzelhandel und damit die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen vor allem in den Innenstädten eine gute Zukunft haben.

Einige Fakten mögen dagegen sprechen, etwa dass der Investitionswille in Einzelhandelsflächen schwächer zu werden scheint. Zumindest wurde 2018 in Deutschland mit 10,6 Milliarden Euro ein Viertel weniger in Einzelhandelsflächen investiert als ein Jahr zuvor. Das geht aus einer Studie der DekaBank und von Cushman & Wakefield hervor. So seien lediglich zwei neue

Shoppingcenter in Berlin in den Betrieb gegangen. Auch in diesem Jahr werden keine nennenswerten Neubauten verzeichnet.

Auch europaweit besteht die gleiche Entwicklung. Laut Cushman & Wakefield wurden im letzten Jahr so wenig Einzelhandelsflächen neu gebaut wie in den letzten 24 Jahren nicht. Dagegen hebt das Immobilienberatungsunternehmen hervor, dass sich der Markt auf Sanierungs- und Revitalisierungsprojekte konzentriert, um anspruchsvolle, moderne und ästhetisch ansprechende Shopping- und Freizeitcenter zu schaffen.

Die Veränderung des Investitionsverhaltens ist Ursache einer tiefgreifenden Änderung des Verbraucherverhaltens. Es ist nicht zu leugnen, dass der Online-Handel weiter kräftig wächst und Verbraucher mehr und mehr den bequemen Weg des Shoppens über das Internet gehen. Konsumtempel, wie man früher die neuen Shoppingcenter bezeichnet, die vornehmlich seit den späten sechziger Jahren in den deutschen Innenstädten gebaut wurden, sprechen Verbraucher immer weniger an.

Das liegt an verstaubten Konzepten von Ladenbetreibern und ganz wesentlich daran, dass viele Shoppingcenter an Qualität eingebüßt haben, was die Aufenthaltsqualität und das Angebot betreffen. Es liegt daran, dass viele Flächenkonzepte nicht mehr passen um rentabel Umsätze erwirtschaften und um die Auswahl

bieten zu können, die sich die durch das Internet verwöhnten Verbraucher wünschen.

Und doch ist es so, dass die wir gerne unsere Innenstädte besuchen, ausgehen und shoppen. Und wenn sie nicht unsere Heimatstädte sind, die wir besuchen, reisen wir gern in andere Städte, um dort das gleiche zu tun wie zu Hause.

Unsere Innenstädte wandeln sich. In den großen deutschen Städten ist bereits vieles in den letzten zehn, fünfzehn Jahren passiert. Innenstädte werden verkehrsberuhigt, Autos werden zugunsten von Flaniermeilen zurückgedrängt. Ein Prozess, der angesichts eines veränderten Umweltbewusstseins in Deutschland in Zukunft verstärkt weiter gehen wird.

Der Wandlungsprozess beinhaltet auch eine Veränderung des Flächenbedarfs. Büros und Wohnungen kehren verstärkt in die Innenstädte zurück, öffentliche Einrichtungen werden bürgernäher errichtet, offener und serviceorientierter. Arbeiten, Wohnen, Leben, Ausgehen sollen enger zusammenrücken, Verkehrslärm, Autos verdrängt und stattdessen E-Roller, E-Fahrräder und Ähnliches bevorzugt werden.

Daneben wachsen der Städtetourismus bzw. die Reiseleidenschaft und damit der Bedarf an Übernachtungskapazitäten. Die

Nachfrage von Hotelbetreibern nach innenstadtnahen Flächen ist enorm. Diese Entwicklungen beeinflussen unsere Ankaufentscheidungen. Ein wesentliches Merkmal ist, dass wir nicht ausschließlich auf den Einzelhandel setzen. Für uns ist ein wesentliches Investitionsmerkmal, dass unsere Immobilien multifunktional verwendbar sind. Dabei nutzen wir die i.d.R. exzellente Lagen von Einzelhandelsimmobilien in den Innenstädten, mit bestandkräftigem Bau-und Planungsrecht und justieren mit neuen Nutzungsideen die Werthaltigkeit neu.

Meine Damen und Herren,

der Wandel, den wir zuerst in den großen Städten beobachten konnten, hat sich auch in kleineren Städten fortgesetzt. Wir sind überzeugt, dass die deutschen Kleinstädte trotz Strukturwandel, trotz Konzentrationsbewegung auf die Ballungsräume natürlich nicht aussterben werden, sondern dass sie auf ihre Stärken setzen, sie bewahren und ausbauen werden. Die vorgenannten Investitionskriterien gelten genauso auch für unseren Zielmarkt der Klein- und Mittelstädte. Denn es gilt wie bei jeder Immobilieninvestition: auf die Lage kommt es an.

Unsere Investments richten sich also nach zweierlei, nach der Lage und nach der Möglichkeit einer flexiblen Nutzbarkeit. Wir sprechen gar nicht konkret mehr von Einzelhandelsflächen, sondern von Nutzflächen im Allgemeinen, die immer wieder neu bedarfsgerecht angeboten werden können.

Wir wandeln also Büros zu Hotels, Shoppingflächen zu Bürgerzentren oder Läden zu Dienstleistungsflächen. Wir investieren in Flächen, die wir mit möglichst wenigen Eingriffen zu neuem Nutzen führen und die dann schnell und auskömmlich vermietet werden und die dann natürlich auch zum deutlichen Anstieg des Vermögens unserer Gesellschaft beitragen.

Und damit komme ich zu den Erläuterungen aktueller Entwicklungen. Herr Harloff hatte in seiner Rede bereits unsere Investments skizziert. Ich kann mich also auf Erläuterungen aktueller Vorgänge konzentrieren.

In Speyer gehen die Planungs- und Projektarbeiten zur Entwicklung unser Postgalerie im Zusammenhang mit der Vermietung an die Hotelgruppe Amedia in großen Schritten voran. Für diese bauen wir Flächen um, um so ein Hotel mit bis zu 120 Zimmern zu errichten. Der anspruchsvolle Genehmigungsprozess ist weitestgehend abgeschlossen und erste konkrete Baumaßnahmen sind in der Durchführung.

Aktuell sind gut 60 Prozent aller Flächen in der Postgalerie Speyer vermietet. Im Zuge der Umstrukturierung und Revitalisierung werden wir uns auch von Mietern trennen, was etwa zehn Prozent aller Flächen betrifft. Nimmt man die schon neu geschlossenen Mietverträge sowie vereinbarte Letter of Intents hinzu, so sind in Speyer bereits knapp 80 Prozent der Flächen vermietet, die wir im Zuge der Revitalisierungsmaßnahmen um knapp 15 Prozent auf rund 17.230 qm ausgedehnt haben.

Und damit wende ich mich unserer KÖNIGPASSAGE in Lübeck zu. Diese Passage in der historischen Altstadt der Hansestadt

Lübeck wies von Anfang an ein erhebliches Potential auf. Man musste einfach nur neu und ein wenig anders denken.

Das andere Denken hat sich zunächst einmal leicht ergeben, denn die Hansestadt Lübeck sprach uns bereits früh auf die mögliche Anmietung von Flächen an und bekundete ihr Interesse. Im Laufe der Verhandlungen konnten wir die Stadt schließlich überzeugen gut die Hälfte, der zur Verfügung stehenden Flächen anzumieten. Anfang April war es dann soweit. Wir haben einen Vertrag mit der Hansestadt Lübeck unterzeichnet, die über zehn Jahre läuft und für die Hansestadt die Option einer zweimaligen Verlängerung von jeweils fünf Jahren beinhaltet. Die Stadt wird rund 7.700 qm Flächen für die Einrichtung eines Bürgerbüro's und weiterer Verwaltungseinheiten nutzen. Die Investitionen in die Hardware, das heißt in die Gestaltung der Flächen, haben wir übernommen. Wir werden beginnend ab 2020 die Flächen in mehreren Abschnitten an die Stadt Lübeck übergeben und gehen heute davon aus, dass dann etwa Mitte 2020 alles bezogen ist.

Zusammen mit den an Lübeck vermieteten Flächen beläuft sich der Vermietungsstand der Königspassage aktuell auf 68 Prozent. Damit ist in der in diesem Projekt der turn-around geschafft. Die Restflächen befinden sich weitestgehend im Erdgeschoß oder

Basement. Derzeit laufen die Verhandlungen mit interessierten Mietern aus dem Bereich Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie.

Dass unser Konzept gezielter Revitalisierung und Modernisierung, verbunden mit den entsprechenden Investitionen, aufgeht, zeigt auch die Entwicklung unseres Developments am Frankfurt Airport Center 1, vis-a-vis des Terminal A des Frankfurter Flughafens. Es bedurfte eines guten Konzepts und erster Schritte in der Umsetzung, um neue Mieter für diesen interessanten Standort zu interessieren.

Parallel laufen die Arbeiten für die Modernisierung unter Hochdruck, um die Ernsthaftigkeit in unserem Vorgehen zu dokumentieren. Denn in der Vergangenheit hatte sich in den Flächen nur wenig getan. Nun laufen die Bauarbeiten mit einem Investitionsvolumen von bis zu 40mio. Vom vierten Quartal dieses Jahres bis Ende 2020 wird die Lobby und alle sonstigen öffentlichen Bereiche umgebaut und neu gestaltet. Es werden Aufzüge ausgetauscht und das gesamte Beschilderungssystem erneuert.

Mitte Mai wurden weiterer 5.044 qm Fläche an ein großes, börsennotiertes Unternehmen vermietet, das sich die Nennung seines Namens vorbehalten hat. Damit sind bereits rund 92 Prozent

der Flächen vermietet. Für die restliche Fläche zeichnet sich aktuell so großes Interesse ab, dass wir von einer Vollvermietung noch in diesem Jahr ausgehen können.

In Krefeld werden die Revitalisierungsmaßnahmen derzeit vorbereitet. Das betrifft insbesondere die Sanierung des bestehenden Parkhauses. Die Vergabe der Bauaufträge planen wir im dritten Quartal. Im Moment haben wir einen Vermietungsstand von 75 Prozent, gehen aber davon aus, dass sich dieser noch bis Ende des Jahres weiter erhöht.

In Friedrichsdorf schließlich beginnt sich nun unser langer Atem auszuzahlen. Derzeit erarbeiten wir die Grundlagen für den Bauantrag, dann wir im dritten Quartal 2019 einreichen wollen. Hinsichtlich der Vermarktung unseres Businessparkkonzeptes sind wir weiter optimistisch. So können wir schon aus laufenden Vorgesprächen und ersten Vertragsverhandlungen eine erhebliche Nachfrage feststellen. Wir erwarten, dass wir den geplanten Business Park, den wir auf den Namen TAUNUS LAB getauft haben, wie geplant umsetzen können. Die gesamte Projektrealisierung wird sich bauabschnittsweise, abhängig vom Vermarktungsfortschritt, bis in das Jahr 2023 hineinziehen.

Doch schon jetzt hat die Entwicklung in Friedrichsdorf Einfluss auf unsere Bilanz und damit komme ich zu den bereits vorgelegten Zahlen zum ersten Quartal unseres laufenden Geschäftsjahres 2019. Nach dem Erwerb der Grundstücke in Friedrichsdorf gegen Ende des Quartals wurden diese mit aktueller Bewertung nach dem Verfahren IAS 40 in unsere Bilanz aufgenommen. Der Effekt aus der gutachterlich abgesicherten Fair—Value-Bewertung beläuft sich auf 5,433 Millionen Euro. Bereinigt um die latenten Steuern ergibt sich für die ersten drei Monate unseres laufenden Geschäftsjahres ein Konzernergebnis von 3,069 Millionen Euro, da sich die anderen Aufwendungen und Erträge etwa die Waage halten.

Die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung erreichten im ersten Quartal knapp eine Million Euro und bilden natürlich noch nicht die Leistungen ab, die sich aus den erläuterten aktuellen Mietabschlüssen ergeben. Denn die zusätzlichen Mieten werden erst nach Fertigstellung und Einzug der neuen Mieter in den kommenden Jahren fließen.

Unsere finanziellen Leistungsindikatoren aus diesen ersten drei Monaten halten wir angesichts der enormen Anstrengungen in die zahlreichen Investments für sehr gut. So erreichte das berei-

nigte EBIT eine Höhe von 5,3 Millionen Euro. Unser Verschuldungsgrad, gemessen nach dem LTV, also dem Loan-to-Value-Indikator liegt weiterhin bei niedrigen 39,5 Prozent, was uns natürlich Spielraum für weitere Investitionen gibt.

Und damit komme ich zu unserer jüngsten Veröffentlichung, wonach wir eine Unternehmensanleihe mit einem Gesamtbetrag von bis zu 40 Millionen Euro begeben wollen. Eine weitere Aufstockung des Nennbetrags um noch einmal 20 Millionen Euro ist möglich und vorgesehen.

Die frischen Mittel dienen der Finanzierung weiterer Akquisitionen, die unseren bereits geschilderten Investitionskriterien entsprechen. Nämlich: Gute Lage, attraktives wirtschaftliches Umfeld, guter cash-flow, und multi-nutzbare Immobilie mit entsprechendem Potenzial. Wir prüfen derzeit eine Reihe von Immobilien, die diesen Kriterien grundsätzlich entsprechen. Hierzu gehört ein ergebnisoffener due-diligence Prozess; die Klärung der grundsätzlichen Finanzierbarkeit und eine perspektivische Projektentwicklung für neue Werthaltigkeit.

Meine Damen und Herren,

wir werden Sie natürlich über die weiteren Schritte, insbesondere weitere Zukäufe rechtzeitig auf dem Laufenden halten. Unsere Pipeline an attraktiven Investitionsmöglichkeiten ist groß und genauso groß sind unsere Wachstumsmöglichkeiten.

Wenn wir kurz zurück blicken, so haben wir per heute aus der noch vor etwa einem Jahr leeren Gesellschaft ein stark wachsendes Immobilienunternehmen mit einem Net Asset Value von 69,5 Millionen Euro bzw. umgerechnet 3,98 Euro je Aktie gemacht. Angesichts dieser Leistung möchte ich die Gelegenheit nutzen, mich sehr herzlich bei unseren Mitarbeitern und den vielen Dienstleistern zu bedanken, die den Aufbau unserer Gesellschaft erst möglich gemacht haben. Ich bin sicher, dass wir Ihnen im nächsten Jahr eine erneut gewachsene Gesellschaft mit wachsender Werthaltigkeit werden präsentieren können.

Ich bedanke mich für Ihre Aufmerksamkeit und stehe nun gemeinsam mit Herrn Harloff für Ihre Fragen zur Verfügung.