

Empfehlung: Kaufen

Kursziel: 4,00 Euro (zuvor: 4,25 Euro)

Kurspotenzial: +27 Prozent

Aktien­daten

Kurs (Schlusskurs Vortag)	3,24 Euro (Xetra)
Aktienanzahl (in Mio.)	18,22
Marktkap. (in Mio. Euro)	57,2
Enterprise Value (in Mio. Euro)	193,6
Ticker	ERWE
ISIN	DE000A1X3WX6

Kursperformance

52 Wochen-Hoch (in Euro)	4,52
52 Wochen-Tief (in Euro)	3,02
3 M relativ zum SDAX	-5,7%
6 M relativ zum SDAX	-17,9%



Aktionärsstruktur

RW Property Investment GmbH	28,2%
Stapelfeld Beteiligungs GmbH	25,8%
Elbstein AG	12,5%
VGHL Management GmbH	8,1%
ERWE Real Estate GmbH	3,0%
Streubesitz	22,4%

Termine

Eigenkapitalforum	23. November 2021
-------------------	-------------------

Prognosen Anpassung

	2021e	2022e	2023e
Umsatz (alt)	-	-	-
Δ in %	-	-	-
EBIT (alt)	-	-	-
Δ in %	-	-	-
EPS (alt)	-	-	-
Δ in %	-	-	-

Analyst

Charlotte Meese
+49 40 41111 37 67
c.meese@montega.de

Publikation

Comment	12. November 2021
---------	-------------------

Break-Even in Q3 legt operatives Skalierungspotenzial offen

ERWE hat heute Q3-Zahlen vorgelegt. Diese spiegeln eine Vielzahl operativer Erfolge im Bereich der Revitalisierung von Gewerbeimmobilien wider. So konnte das Unternehmen die Mieterlöse erneut steigern und das operative Ergebnis spürbar erhöhen. Darüber hinaus vermeldete ERWE weitere Fortschritte bei einzelnen Entwicklungsprojekten. Insofern bestätigte das Management die avisierten Jahresziele (Bruttoerlöse zwischen 7,8 und 8,5 Mio. Euro), dessen unteres Ende wir vor dem Hintergrund potenzieller Covid-Beschränkungen als gut erreichbar halten.

Dank eines nach wie vor positiven Sentiments und einer sichtbaren Nachfragerholung konnte ERWE in Q3 die **erfreuliche Entwicklung fortsetzen**. Die Bruttoerlöse aus Immobilienbewirtschaftung beliefen sich auf 1,9 Mio. Euro und konnten somit leicht gegenüber dem Vorjahr erhöht werden (Q3/20: 1,7 Mio. Euro; 9M/21: 5,6 Mio. Euro; +40,3% yoy). Nach Abzug der Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien sowie sonstiger Kosten betrug das **EBIT knapp 3,1 Mio. Euro und lag damit signifikant über dem Vorjahreswert** von 0,2 Mio. Euro. Auch auf Quartalsicht werden damit die Fortschritte auf operativer Ebene und das Skalierungspotenzial des Unternehmens sichtbar (Q2/21: 0,2 Mio. Euro). Insgesamt betrug das EBIT nach 9M knapp 3,8 Mio. Euro und lag damit lediglich aufgrund einer per Saldo geringeren Neubewertungen des Immobilienbestands unter Vorjahr (9M/20: 6,2 Mio. Euro). Auf bereinigter Nettoergebnisebene erzielte ERWE jedoch mit 0,7 Mio. Euro **erstmalig in 2021 den Break-Even** (Q2/21: -1,5 Mio. Euro).

Zudem realisierte ERWE weitere Meilensteine. In Krefeld vermeldete das Unternehmen die **Gewinnung eines Ankermieters**, sodass nach Abschluss der Planungsphase die Bauanträge gestellt und Anfang des nächsten Jahres mit den Arbeiten begonnen werden kann (Investitionssumme ca. 28 Mio. Euro). Im LICHTHOF Lübeck bahnen sich Vertragsabschlüsse mit einem Lebensmitteleinzelhändler an. In der Kupferpassage Coesfeld schreiten die Renovierungsarbeiten derzeit noch leerstehender Flächen planmäßig voran, sodass im kommenden Jahr mit der Vermietung von Wohnraumflächen gerechnet wird. Die Leerstandsquote erhöhte sich damit temporär auf 11,0% (Q3/20: 10,8%), sollte sich angesichts der Fortschritte in der Vertragsanbahnung im Jahresschlussquartal aber wieder reduzieren. Darüber **hinaus implizieren diese Entwicklungen ein attraktives Zuschreibungspotenzial für das Immobilienvermögen**, welches zuletzt bereits angesichts der fortschreitenden Entwicklung auf 200,6 Mio. Euro zulegte (9M/20: 192,7 Mio. Euro).

Infolge der Kapitalerhöhung sehen wir das Unternehmen vorerst **gut für den eingeschlagenen Wachstumskurs aufgestellt**. Dank der gestärkten Kapitalbasis (Liquide Mittel nach 9M: 6,1 Mio. Euro) und dem traditionellen Leverage in der Projektfinanzierung (LTV: Ø 65%) gehen wir für die kommenden Monate von weiteren operativen Fortschritten aus, sodass wir die avisierte Steigerung der Erträge um etwa 40% für gut erreichbar halten. Das grundsätzlich positive Sentiment könnte jedoch durch die potenziellen Einschränkungen über die Wintermonate und einer dadurch **rückläufigen Frequenz in den Innenstädten einen Dämpfer erfahren**, sodass wir unseren Bewertungsabschlag leicht erhöht haben.

Fazit: ERWE ist mit der Fokussierung auf die Revitalisierung von Gewerbeobjekten nach wie vor in einem Wachstumsmarkt aktiv und zeigt sukzessive Fortschritte auf operativer Ebene. Nach Einarbeitung der KE reduziert sich der NRV pro Aktie von 4,73 Euro (per 30.06: 4,75 Euro). Infolge der marginalen Erhöhung des Bewertungsabschlages lauten das neue Kursziel somit 4,00 Euro (zuvor: 4,25 Euro). Wir bestätigen die Kaufempfehlung.

NRV-Bewertung ERWE Immobilien AG

Bewertung zum Stichtag 30.09.2021

Eigenkapital	62,63
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter	-3,27
Verbindlichkeiten für latente Steuern	15,81
Grunderwerbssteuer	11,93
= Wiederbeschaffungswert des Portfolios / Aktien	86,09 / 18,22
= NRV pro Aktie	4,73
abzgl. Sicherheitsabschlag	15%
Kursziel	4,02

Quelle: Unternehmen, Montega, CapitalIQ

Angaben in Mio. Euro; NRVPS in Euro

UNTERNEHMENSHINTERGRUND

Die ERWE Immobilien AG (ERWE) ist ein seit dem Jahr 2018 börsennotierter Projektentwickler und Bestandshalter, welcher sich auf den Erwerb, die Entwicklung und die Revitalisierung von innerstädtischen Gewerbeimmobilien in Deutschland konzentriert. Die ERWE Immobilien AG ist als Sacheinlage der in 2007 gegründeten Vorgänger-GmbH in den leeren Börsenmantel der DeTeBe AG entstanden. Letztere ist dann in ERWE Immobilien AG umbenannt worden.

Den Kern der Geschäftstätigkeit bildet die Akquisition von Büro-, Hotel- und Einzelhandelsimmobilien in guten Lagen, die aufgrund von hohen Leerständen preislich attraktiv sind und ein nachhaltiges Wertsteigerungspotenzial aufweisen (sog. Value-Add-Objekte). Durch die Implementierung neuer Nutzungskonzepte und der Neupositionierung am Markt wird dieser Leerstand reduziert und das Wertsteigerungspotenzial gehoben (\emptyset >30%). Regional fokussiert sich ERWE auf Gewerbeimmobilien in hoch frequentierten Zonen (A-Lagen) von Klein- und Mittelstädten (>10.000 Einwohner). Derzeit verfügt ERWE über einen Immobilienbestand von 8 Objekten mit einer breit diversifizierten Mischnutzung (u.a. Wohnen, Büro, Parkflächen) und einer Beteiligung mit einem kumulierten Buchwert von 200,6 Mio. Euro (Stand: 30.06.). Darüber hinaus stellt das Unternehmen mittels ERWE Invest die Entwicklungs- und Managementkompetenz auch Dritten zur Verfügung und eröffnet institutionellen Investoren die Möglichkeit, attraktive Immobilieninvestments einzugehen und am strukturellen Wandel der Innenstädte zu partizipieren.

Strategisch verfolgt ERWE eine Buy/Develop/Hold-Strategie und deckt vielfältige Leistungen entlang der gesamten Wertschöpfungskette ab. Angesichts des derzeit vorteilhaften Marktumfelds, der daraus resultierenden starken Akquisitionspipeline und der Positionierung in einer wachstumsstarken Nische sollte das Unternehmen in den kommenden Jahren massiv vom Bedeutungsgewinn neuer Nutzungskonzepte profitieren. Darüber hinaus unterliegt der künftige Geschäftserfolg der ERWE Immobilien in besonderem Maße den folgenden Einflussfaktoren:

- Nachhaltig verändertes Nutzungsverhalten der Verbraucher (u.a. E-Commerce, Home Office) beschleunigt den strukturellen Wandel in den Innenstädten und machen eine innovative Nutzung für bislang monogenutzte Immobilienobjekte (u.a. große Kaufhäuser) notwendig
- Struktureller Wandel in den Innenstädten und eine hohe Leerstandsquote resultieren in Bestrebungen der Kommunen, die planerisch angelegten Innenstädte und Fußgängerzonen zum Erhalt der Besucherfrequenz attraktiver zu gestalten und mit Mischkonzepten flexibel auf den sich ändernden Bedarf zu reagieren (u.a. Co-Working Spaces, Mikro-Appartments)
- Investitionsfokus in der Nische führt zu überschaubarem Wettbewerb, hohen Ankaufsrenditen sowie vorteilhaften Finanzierungsbedingungen, sodass die Akquisitionspipeline gut gefüllt ist

Key Facts

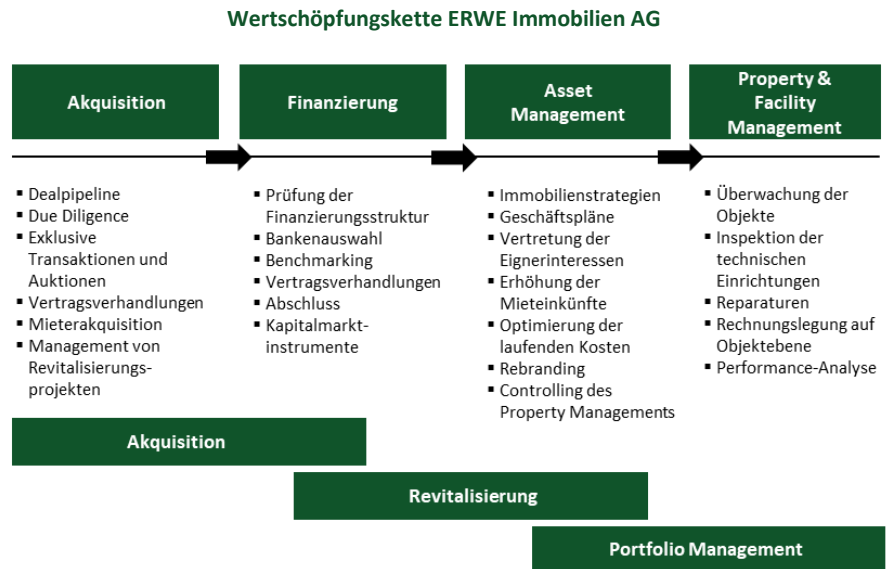
Sektor	Immobilien	Mieterlöse	5,60 Mio. Euro
Ticker	ERWE	NRV	86,09 Mio. Euro
Mitarbeiter	41 Mitarbeiter	NRV je Aktie	4,73 Euro
Geschäftsmodell	Projektentwickler und Bestandshalter für innerstädtische Gewerbeimmobilien in A-Lagen von Klein- und Mittelstädten ab 10.000 Einwohnern		
Kernkompetenz	Revitalisierung und Neupositionierung von Objekten durch Umwidmung und Projektentwicklung		
Mieterstruktur	Mischnutzung, jedoch überwiegend langfristig orientierte, solvente Kunden (u.a. Stadtverwaltung, Hotels)		

Quelle: Unternehmen, Montega

Stand: 30.09.2021

Leistungsangebot

Als Bestandshalter und Projektentwickler für Gewerbeimmobilien verfolgt ERWE eine Buy/Develop/Hold-Strategie. Wenngleich ERWE die gesamte Wertschöpfungskette abdeckt, liegt der aktuelle Schwerpunkt angesichts des eingeschlagenen Wachstumskurses und des vorteilhaften Marktumfelds in der Entwicklung bzw. Repositionierung sowie dem Erwerb aussichtsreicher Objekte.



Quelle: Unternehmen

Im Zuge des Wachstumskurses verfolgt ERWE eine selektive Investitionsstrategie nach nachfolgenden vier Anlagekriterien:

- **Objektart:** Reine Akquisition von Gewerbeimmobilien wie Büro- und Geschäftshäusern, Hotelobjekten und innerstädtischem Einzelhandel. Bevorzugt werden Nischenstandorte in A-Lagen deutscher Mittelzentren mit mehr als 10.000 Einwohnern, die eine hohe Besucherfrequenz, ausgeprägte Ladendichte und eine exzellente Verkehrsanbindung aufweisen.
- **Investitionsvolumen:** Zur Reduktion des Verwaltungsaufwandes und zur optimalen Nutzung bestehender Ressourcen wird in einem Sweet-Spot von 10 bis 20 Mio. Euro investiert. Bei einem ausgeglichenen Finanzierungsmix beträgt der langfristig angestrebte Loan to Value (LTV) rund 60%.
- **Renditeaussichten:** Hohe Einstandsrenditen durch den Erwerb von Entwicklungsprojekten im wettbewerbsschwachen Nischenmarkt. Dadurch erzielt ERWE nach erfolgreicher Revitalisierung attraktive Cash-on-Cash-Renditen.
- **Entwicklungspotenzial:** Konzeptionell stehen die Revitalisierung von Bestandsobjekten durch Implementierung neuer Nutzungskonzepte und ein Rebranding im Vordergrund, sodass die vorhandenen Strukturen (Makrolage, Mikrolage) über ausreichend Entwicklungspotenziale verfügen müssen.

Portfolioübersicht

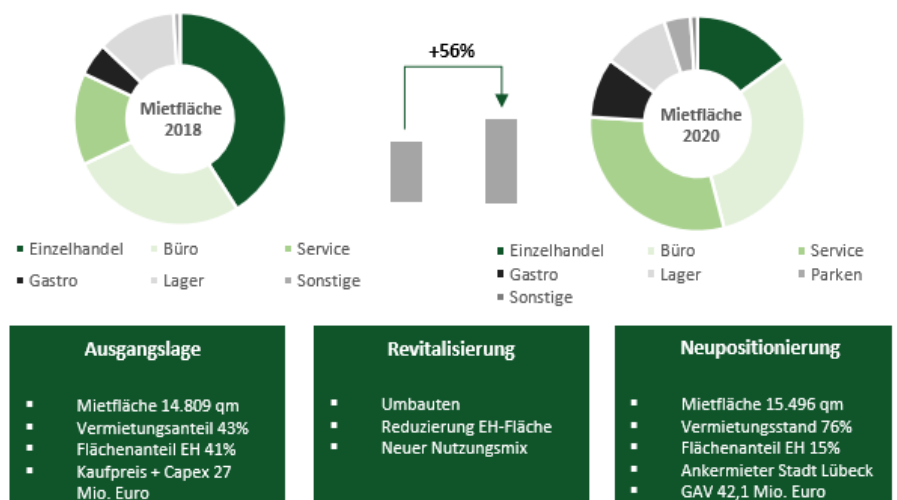
Das Gesamtportfolio der ERWE basiert auf drei komplementären Säulen, sodass das Unternehmen nach Vorbild eines Full-Service-Anbieters am Markt agiert. Derzeit umfasst das Immobilienportfolio 9 Objekte, die sich in verschiedenartigen Stadien der Wertschöpfung befinden und in unterschiedlichem Maße zu den Erlösen der Gesellschaft beitragen. Wengleich die Immobilien grundsätzlich bereits ab Ankauf Mieterlöse generieren, determinieren derzeit insbesondere die Bestandobjekte maßgeblich die Umsätze. Die Entwicklungsobjekte spielen aktuell noch eine untergeordnete Rolle bei den Einnahmen, wobei ERWE nach erfolgreicher Neupositionierung die Mieterlöse erfahrungsgemäß deutlich steigern kann. Die Fortschritte in der Entwicklung reflektieren sich in steigenden Objektbewertungen, die jährlich durch einen unabhängigen Gutachter festgelegt werden. Das geschätzte Wertsteigerungspotenzial des gesamten Immobilienportfolios nach Abschluss der derzeitigen Projekte beläuft sich nach Angaben des Managements auf rund 350 Mio. Euro.

Insgesamt lässt sich die Geschäftstätigkeit in die drei verschiedenen Segmente Revitalisierung, Bestandhaltung und ERWE Invest einteilen, die im Folgenden näher beschrieben werden.

Revitalisierung & Optimierung

Die Revitalisierung und Neupositionierung von schwach performenden Gewerbe- und Einzelhandelsimmobilien ist die Kernkompetenz des Unternehmens, was bereits einige erfolgreich abgeschlossene Referenzobjekte wie der LICHTHOF in Lübeck oder die Postgalerie in Speyer belegen. Die Immobilien werden durch gezielte Investitionen und innovative Nutzungskonzepte nachhaltig in ihrem Wert gehoben, sodass die Attraktivität für Mieter gesteigert und die Ansiedlung neuer Branchen begünstigt wird. So umfasst die Projektentwicklung für gewöhnlich eine Ausweitung und Umwidmung der Mietfläche, ein Rebranding, architektonische Änderungen und eine flexible Flächennutzung, die auf die spezifischen Anforderungen des Mieters individuell zugeschnitten werden kann. In den zuletzt durchgeführten Entwicklungsprojekten erzielte ERWE eine durchschnittliche Wertsteigerung von mehr als 30%. Die derzeit noch laufenden Entwicklungsprojekte dürften nach Aussage des Managements bis 2022 abgeschlossen sein und dann in den Eigenbestand übergehen, sodass ab 2023 mit deutlich steigenden Mieteinnahmen und Cashflows gerechnet werden kann.

Revitalisierungsprozess am Beispiel des LICHTHOF Lübeck



Quelle: Unternehmen

Bestandshaltung

Das Kernsegment des Unternehmens umfasst die klassische Bestandshaltung von bereits revitalisierten Objekten und bildet im Wesentlichen die Erlösbasis der Gruppe. Derzeit befinden sich 5 Immobilien im Bestandsportfolio. Verbunden mit der Akquisitionsstrategie (u.a. unattraktiver Mietermix, hohe Leerstände) und des bislang noch hohen Exposures in der Objektentwicklung wies ERWE zuletzt eine Vermietungsquote der Bestandsobjekte von 89,5% aus. Mit der sukzessiven Ausweitung des Bestandportfolios soll die Vermietungsquote mittelfristig mehr als 95% betragen. Nach Umstrukturierung und Modernisierung der Objekte ist die Mieterstruktur oftmals durch einen ausgeglichenen, langfristig orientierten Mietermix gekennzeichnet und stützt durch eine hohe Auslastung und lange Vertragslaufzeiten kontinuierlich wachsende Cashflows. Der WALT betrug zuletzt 6,8 Jahre.

Übersicht weitgehend abgeschlossener Entwicklungsprojekte

	Ausgangslage	Kaufpreis + Capex	Status Quo	GAV
Postgalerie Speyer	Fläche: 15.432 qm Vermietungsstand: 68%	47 Mio. Euro	Fläche: 16.967 qm Vermietungsstand: 86%	57 Mio. Euro
LICHTHOF Lübeck	Fläche: 14.809 qm Vermietungsstand: 43%	27 Mio. Euro	Fläche: 15.496 qm Vermietungsstand: 76%	42 Mio. Euro
City Colonnaden Krefeld	Fläche: 10.931 qm Vermietungsstand: 75%	18 Mio. Euro	Fläche: 23.427 qm Vermietungsstand: 100%	27 Mio. Euro
FAC1	Fläche: 48.140 qm Vermietungsstand: 66%	168 Mio. Euro (10,1% Anteil)	Fläche: 48.140 qm Vermietungsstand: 92%	250 Mio. Euro (10,1% Anteil)
Kupferpassage Coesfeld	Fläche: 10.624 qm Vermietungsstand: 91%	17 Mio. Euro	Fläche: 14.948 qm Vermietungsstand: 92%	21 Mio. Euro

Quelle: Unternehmen

Dienstleistungen

Um das derzeit vorteilhafte Marktumfeld zu nutzen und die vorhandenen Personalressourcen optimal einzusetzen, wurde zuletzt die ERWE Invest gegründet. Dieses Vehikel soll fondsbasierte Direktinvestments in gewerbliche Immobilien für institutionelle Investoren (u.a. Pensionskassen, Versicherungen) ermöglichen. Ziel ist es, einen Immobilienfonds zur Finanzierung großer Objektkäufe aufzulegen und damit den Sweet-Spot der ERWE Immobilien AG (Ø 10-20 Mio. Euro Ankaufsvolumen) um großvolumige Ankäufe (>30 Mio. Euro) sinnvoll zu erweitern. Durch die Nutzung der bestehenden Plattformen und vorhandenen personellen Kapazitäten könnten nicht nur starke Kostenvorteile und Synergieeffekte realisiert werden. Auch die in Aussicht gestellte Fokussierung auf die Bestandshaltung und damit verbundene planbare, wiederkehrende Cashflows in Form von Dienstleistungserträgen und Gewinnbeteiligungen dürften bei der ERWE Immobilien AG die Ergebnissituation verstetigen. Darüber hinaus wäre es denkbar, dass zum Launch des Fonds ein Bestandsobjekt der ERWE Immobilien AG eingebracht wird. Der daraus resultierende Liquiditätszufluss sollte u.E. weitere Akquisitionen von Entwicklungsprojekten auf Konzernebene ermöglichen und gleichzeitig den bilanziellen Wertansatz des Portfolios stützen.

Zusätzlich wird das Leistungsspektrum durch die peko group (Dienstleistungen im Bereich Immobilienentwicklung) und ERWE Asset (Beratungsleistungen für Dritte) ergänzt.

Management

Das operative Geschäft wird derzeit von drei Vorständen geleitet, die eine fundierte Erfahrung in leitenden Positionen aufweisen und über einen ausgezeichneten Track-Record in der Immobilienwirtschaft verfügen.



Rüdiger Weitzel ist Gründer und Hauptaktionär der ERWE Immobilien AG. Vor der Gründung des Unternehmens bekleidete Herr Weitzel eine Reihe von leitenden Management- und Vorstandspositionen (u.a. DeTe Immobilien GmbH, DIC Asset AG) und fungiert nunmehr seit 2018 als Vorstandsmitglied der ERWE. In seiner Funktion ist er mit der Entwicklung von Immobilien und deren Management betraut.



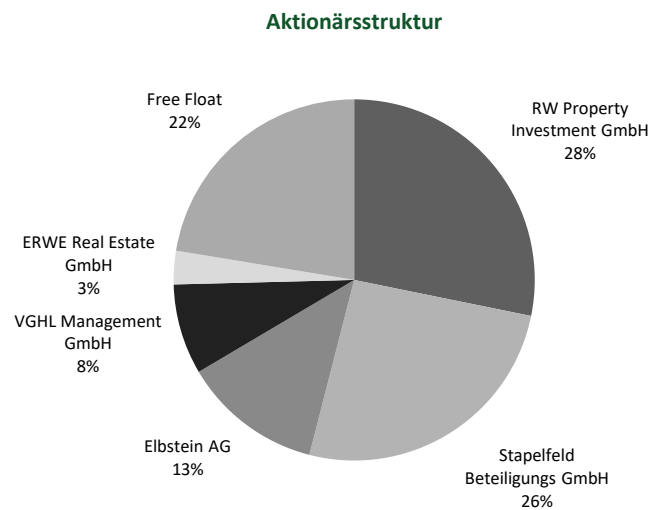
Axel Harloff zählt ebenfalls zu den Hauptaktionären der ERWE Immobilien AG und ist seit 2018 in deren Vorstand. Nach zahlreichen Managementpositionen von diversen Immobilienunternehmen, war Herr Harloff zuletzt CEO der börsennotierten ADLER Real Estate AG. Sein Tätigkeitsbereich umfasst insbesondere die Bereiche Personal und das Asset Management.



Christian Hillermann gehört seit 2020 dem Vorstand an. Nach mehr als 25 Jahren in leitenden Finanzmanagementpositionen bei börsennotierten Unternehmen (u.a. Metro AG, Fielmann AG) war Herr Hillermann zuletzt als selbständiger Berater mit dem Fokus auf M&A- sowie Kapitalmarkttransaktionen tätig, auch für die ERWE. Seine Position als CFO umfasst insbesondere die Bereiche Finanzen, Finanzierung und Investor Relations.

Aktionärsstruktur

Die ERWE Immobilien AG hat 18.219.214 auf den Inhaber lautende Aktien Stammaktien ausgegeben und ist im Prime Standard der Deutschen Börse notiert. Knapp 28% der Anteile werden vom Anlagevehikel des Firmengründers und Vorstands Herrn Weitzel gehalten (RW Property Investment GmbH). Eine ebenfalls nennenswerte Beteiligung mit 25,8% entfällt auf Herrn Harloff (Stapelfeld Beteiligungs GmbH) sowie mit rund 12,5% auf die Elbstein AG.



Quelle: Unternehmen

ANHANG

G&V (in Mio. Euro) ERWE Immobilien AG	2018	2019	2020
Bruttomieterlöse	2,8	3,5	5,6
Aufwendungen aus Immobilienbewirtschaftung	1,6	2,1	3,0
Nettommieterlöse	1,2	1,4	2,6
Sonstiges betriebliches Ergebnis	1,1	0,8	1,2
Personalaufwendungen	2,4	1,8	4,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	0,0	3,1	4,5
Bewertungsergebnis	9,6	12,6	6,8
EBIT	9,5	11,5	3,9
Finanzerträge	0,0	0,0	0,0
Finanzaufwendungen	0,0	3,3	6,6
EBT	7,4	8,2	-2,7
Ertragssteuern	2,5	-0,5	-2,8
Konzernüberschuss	4,9	8,7	0,1
Anteile Dritter	0,4	0,5	-0,2
Jahresüberschuss	4,5	8,2	0,3

Quelle: Unternehmen (berichtete Daten)

G&V (in % der Bruttomieterlöse) ERWE Immobilien AG	2018	2019	2020
Bruttomieterlöse	100,0%	100,0%	100,0%
Aufwendungen aus Immobilienbewirtschaftung	175,0%	60,6%	52,9%
Nettommieterlöse	42,9%	39,4%	47,1%
Sonstiges betriebliches Ergebnis	39,3%	24,3%	22,4%
Personalaufwendungen	85,7%	52,4%	87,0%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	0,0%	88,3%	80,7%
Bewertungsergebnis	342,9%	362,7%	121,5%
EBIT	339,3%	333,0%	69,9%
Finanzerträge	0,5%	0,3%	0,2%
Finanzaufwendungen	0,0%	96,0%	118,0%
EBT	264,3%	237,3%	-47,9%
Ertragssteuern	89,3%	-13,9%	-49,7%
Konzernüberschuss	175,0%	251,2%	1,8%
Anteile Dritter	14,3%	13,9%	-2,8%
Jahresüberschuss	160,7%	237,3%	4,6%

Quelle: Unternehmen (berichtete Daten)

Bilanz (in Mio. Euro) ERWE Immobilien AG	2018	2019	2020
AKTIVA			
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	0,0	0,0
Sachanlagen	0,2	1,5	1,4
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilie	101,9	131,9	192,7
Geleistete Anzahlungen auf langfristige Vermögenswerte	0,1	0,0	1,4
Anteile an assoziierten Unternehmen	4,6	6,2	8,8
Anlagevermögen	106,7	139,6	204,3
Vorräte	0,0	0,0	0,0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,2	0,3	0,6
Liquide Mittel	19,2	19,1	8,0
Sonstige Vermögensgegenstände	1,0	2,9	1,3
Umlaufvermögen	20,3	23,0	10,8
Bilanzsumme	127,0	162,6	215,2
PASSIVA			
Eigenkapital	49,6	58,3	58,4
Anteile Dritter	3,1	3,6	3,4
Rückstellungen	0,0	0,0	1,4
Zinstragende Verbindlichkeiten	58,3	86,4	138,1
Verbindl. aus Lieferungen und Leistungen	2,1	0,9	1,9
Sonstige Verbindlichkeiten	17,0	17,0	15,3
Abgrenzung für latente Steuern	15,7	15,3	12,5
Verbindlichkeiten	77,4	104,4	156,8
Bilanzsumme	127,0	162,6	215,2

Quelle: Unternehmen (berichtete Daten)

Bilanz (in % der Bilanzsumme)	2018	2019	2020
AKTIVA			
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,0%	0,0%	0,0%
Sachanlagen	0,2%	0,9%	0,6%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilie	80,2%	81,1%	89,6%
Geleistete Anzahlungen auf langfristige Vermögenswerte	0,1%	0,0%	0,7%
Anteile an assoziierten Unternehmen	3,6%	3,8%	4,1%
Anlagevermögen	84,0%	85,9%	94,9%
Vorräte	0,0%	0,0%	0,0%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,2%	0,2%	0,3%
Liquide Mittel	15,1%	11,7%	3,7%
Sonstige Vermögensgegenstände	0,8%	1,8%	0,6%
Umlaufvermögen	16,0%	14,2%	5,0%
Bilanzsumme	100,0%	100,0%	100,0%
PASSIVA			
Eigenkapital	39,0%	35,8%	27,1%
Anteile Dritter	2,5%	2,2%	1,6%
Rückstellungen	0,0%	0,0%	0,7%
Zinstragende Verbindlichkeiten	45,9%	53,1%	64,2%
Verbindl. aus Lieferungen und Leistungen	1,7%	0,6%	0,9%
Sonstige Verbindlichkeiten	13,4%	10,5%	7,1%
Abgrenzung für latente Steuern	12,4%	9,4%	5,8%
Verbindlichkeiten	61,0%	64,2%	72,9%
Bilanzsumme	100,0%	100,0%	100,0%

Quelle: Unternehmen (berichtete Daten)

Kapitalflussrechnung (in Mio. Euro) ERWE Immobilien AG	2018	2019	2020
EBIT	9,5	11,5	3,9
Abschreibung Anlagevermögen	0,0	0,2	0,2
Bewertungsergebnis	-9,6	-12,6	-6,8
Ergebnis aus at Equity bewerteten Unternehmen	0,0	-1,6	-2,6
Sonstiges	-0,6	-0,6	2,3
Cash Flow aus operativer Tätigkeit	-0,8	-3,1	-2,9
betriebliche Kosten	-1,3	-3,1	-6,6
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	-1,4	-6,2	-9,5
Auszahlung für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltene Immobilie	-11,9	-6,1	-32,4
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilie	-1,5	-8,7	-21,9
Sonstiges	-3,9	-0,1	-1,6
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-17,0	-15,4	-56,2
Auszahlungen/Einzahlungen Eigenkapitalzuführungen	18,0	-0,6	-0,5
Aufnahme Darlehen	17,0	51,1	55,1
Rückzahlung Darlehen	-2,3	-28,8	0,0
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	32,6	21,5	54,1
Effekte aus Wechselkursänderungen	0,0	0,0	0,0
Veränderung liquide Mittel	14,3	-0,1	-11,1
Endbestand liquide Mittel	19,2	19,1	8,0
Quelle: Unternehmen (berichtete Daten)			

Kurs- und Empfehlungs-Historie

Empfehlung	Datum	Kurs	Kursziel	Potenzial
Kaufen (Ersteinschätzung)	16.08.2021	3,34	4,35	30%
Kaufen	06.09.2021	3,38	4,25	26%
Kaufen	12.11.2021	3,24	4,00	27%
