

Jahresabschluss und zusammengefasster
Lagebericht
für das Geschäftsjahr 2021

Bestätigungsvermerk des unabhängigen
Abschlussprüfers

ERWE Immobilien AG
Frankfurt am Main

Inhaltsverzeichnis

Bilanz zum 31. Dezember 2021	Anlage 1
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021	Anlage 2
Anhang für das Geschäftsjahr 2021	Anlage 3
Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2021	Anlage 4
Zusammengefasster Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021	Anlage 5
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	Anlage 6

**Bilanz der ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main,
zum 31. Dezember 2021**

A k t i v a	Stand am 31.12.2021	Stand am 31.12.2020
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.330,00	138,00
II. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	9.854.621,56	9.854.621,56
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	50.797.299,46	27.425.199,46
3. Beteiligungen	1.343.151,00	0,00
4. Geleistete Anzahlungen auf Beteiligungen	0,00	1.343.151,00
	<u>61.995.072,02</u>	<u>38.622.972,02</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.800.808,23	25.066.250,76
2. Sonstige Vermögensgegenstände	62.316,75	643,96
	<u>6.863.124,98</u>	<u>25.066.894,72</u>
II. Guthaben bei Kreditinstituten	<u>4.427.217,72</u>	<u>3.105.090,38</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
	<u>60.992,50</u>	<u>141.897,25</u>
	<u><u>73.348.737,22</u></u>	<u><u>66.936.992,37</u></u>

Passiva	Stand am 31.12.2021	Stand am 31.12.2020
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	18.219.214,00	16.562.922,00
- bedingtes Kapital: EUR 8.000.000,00 (Vj. EUR 8.000.000,00)		
II. Kapitalrücklage	15.757.873,38	11.948.401,78
III. Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	13.834,53	13.834,53
IV. Bilanzverlust	-7.920.697,82	-7.148.467,83
	26.070.224,09	21.376.690,48
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	1.605.822,50	1.811.662,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	40.000.000,00	40.000.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	64,59	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	97.603,04	154.666,95
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	358.553,67	277.371,80
5. Sonstige Verbindlichkeiten	5.216.469,33	3.316.601,14
	45.672.690,63	43.748.639,89
	73.348.737,22	66.936.992,37

Gewinn- und Verlustrechnung der
ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main,
für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

	2 0 2 1	2 0 2 0
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	498.974,29	894.303,17
2. Sonstige betriebliche Erträge	559.821,57	80.910,60
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	948.704,61	2.448.840,07
b) Soziale Abgaben	16.949,22	14.069,64
	965.653,83	2.462.909,71
4. Abschreibungen auf Sachanlagen	4.791,41	40,00
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.820.827,42	1.934.530,04
6. Erträge aus Ausleihungen des Finanz- anlagevermögens	4.436.665,11	2.162.342,06
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	55.446,48	445.815,77
8. Aufwendungen aus Verlustübernahme	358.553,67	277.371,80
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.173.311,11	3.486.491,39
10. Ergebnis nach Steuern / Jahresfehlbetrag	-772.229,99	-4.577.971,34
11. Verlustvortrag	-7.148.467,83	-2.570.496,49
12. Bilanzverlust	-7.920.697,82	-7.148.467,83

**Anhang der ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main,
für das Geschäftsjahr 2021**

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 wird nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie ergänzender Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

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

Bei der ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main (nachfolgend ERWE AG), eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter HRB 113320, handelt es sich um eine große Kapitalgesellschaft nach § 267 Abs. 3 Satz 2 HGB.

B. Rechnungslegungsgrundsätze

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen denen des Vorjahres.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten vermindert um planmäßige kumulierte Abschreibungen bewertet.

Das Sachanlagevermögen ist mit den aktivierungspflichtigen Anschaffungs-/Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

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

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

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden zu Nominalwerten angesetzt.

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

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

Latente Steuern werden für zeitliche Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen ermittelt. Zusätzlich zu den zeitlichen Bilanzierungsunterschieden werden steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt. Die Bewertung der temporären Differenzen und der innerhalb der nächsten fünf Jahren verrechenbaren steuerlichen Verlustvorträge erfolgt mit den für das Geschäftsjahr geltenden Steuersätzen für Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer. Eine sich insgesamt ergebende Steuerbelastung würde in der Bilanz als passive latente Steuer angesetzt werden. In 2021 ergab sich ein Überhang an aktiven latenten Steuern. Dieser wurde in Ausübung des Wahlrechts nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht aktiviert.

Die Verbindlichkeiten werden zum Erfüllungsbetrag bilanziert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Anlagevermögen

Die gesondert dargestellte Entwicklung des Anlagevermögens ist integraler Bestandteil des Anhangs.

Am 17. Dezember 2020 schloss die Gesellschaft eine Beteiligungs- und Gesellschaftervereinbarung zum Erwerb von 50% der Anteile an der peko GmbH, Eppelborn, ab. Die Kaufpreiszahlung erfolgte bereits in 2020. Die Eintragung der Kapitalerhöhung bei der peko GmbH in das Handelsregister, aus der sich die Gesellschafterrechte für ERWE ergeben, erfolgte jedoch erst in 2021. Die ERWE AG bilanzierte diese Kaufpreiszahlung im Vorjahr daher als geleistete Anzahlung auf Beteiligungen und gliederte diese im Berichtsjahr in die Beteiligungen um.

Die Veränderungen bei den Ausleihungen an verbundene Unternehmen von per Saldo TEUR 23.372 resultieren mit TEUR 18.229 aus Umgliederungen von im Vorjahr im Umlaufvermögen unter den Forderungen gegen verbundene Unternehmen ausgewiesenen Beträgen aufgrund Fassung / Änderung entsprechender Darlehensverträge, aufgrund dessen diese Darlehen nun als längerfristig qualifiziert werden. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen reduzierten sich entsprechend. Des Weiteren wurden in 2021 zusätzliche Ausleihungen an eine Tochtergesellschaft in Höhe von TEUR 8.000 zur Teilrückzahlung dort bestehender Kreditfinanzierungen gewährt.

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

3. Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält ein Disagio von EUR 53.250,00 (Vj. EUR 79.875,00).

4. Eigenkapital

Grundkapital

Das Grundkapital beträgt EUR 18.219.214,00 (Vj. EUR 16.562.922,00) und ist eingeteilt in 18.219.214 (Vj. 16.562.922) Stückaktien ohne Nennbetrag. Die Aktien lauten auf den Inhaber.

Am 20. Juli 2021 wurde unter Ausnutzung des bestehenden genehmigten Kapitals das gezeichnete Kapital in Form einer Barkapitalerhöhung um EUR 1.656.292,00 erhöht. Der Ausgabepreis belief sich auf EUR 3,30 pro Aktie. Das Ausgabeaufgeld von EUR 3.809.471,60 erhöhte die Kapitalrücklage.

Genehmigtes Kapital

Gemäß § 4 Abs. 4 der Satzung ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis einschließlich 12. Juni 2024 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 6.343.708,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) zu erhöhen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre in den in § 4 Abs. 4 der Satzung bestimmten Fällen auszuschließen.

Bedingtes Kapital

Gemäß § 4 Abs. 5 der Satzung ist das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 8.000.000 durch Ausgabe von bis zu 8.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von Aktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandel- bzw. Optionsschuldverschreibungen, die von der Gesellschaft oder einer Konzerngesellschaft der Gesellschaft im Sinne von § 18 AktG, an der die Gesellschaft zu mindestens 90 % mittelbar oder unmittelbar beteiligt ist, gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 12. Juli 2018 bis zum 11. Juli 2023 gegen Bar- oder Sachleistung gegeben werden.

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

Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Optionsscheinen aus Optionsschuldverschreibungen bzw. Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen, die von der Gesellschaft oder durch eine Konzerngesellschaft der Gesellschaft im Sinne von § 18 AktG, an der die Gesellschaft zu mindestens 90 % mittelbar oder unmittelbar beteiligt ist, aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 12. Juli 2018 bis einschließlich zum 11. Juli 2023 begeben werden, von ihren Wandlungs- bzw. Optionsrechten Gebrauch machen bzw. die zur Optionsausübung bzw. Wandlung verpflichteten Inhaber bzw. Gläubiger von Wandel- bzw. Optionsschuldverschreibungen ihre Pflicht zur Optionsausübung bzw. Wandlung erfüllen, sofern die Wandlungs- bzw. Optionsrechte nicht durch Gewährung eigener Aktien bedient werden oder andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu den nach Maßgabe des vorstehend bezeichneten Ermächtigungsbeschlusses in den Schuldverschreibungs- beziehungsweise Optionsbedingungen jeweils zu bestimmenden Options-/Wandlungspreisen. Die neuen Aktien können mit einer Gewinnberechtigung ab Beginn der Geschäftsjahre vorgesehen werden, für die die Hauptversammlung noch keinen Gewinnverwendungsbeschluss gefasst hat.

Ermächtigung zur Ausgabe von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen

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

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

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB beinhaltet das Aufgeld aus in Vorjahren und in 2021 vorgenommenen Barkapitalerhöhungen.

5. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen von TEUR 1.606 beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für ein virtuelles Beteiligungsprogramm (TEUR 825), Kosten für die Erstellung, Prüfung und Veröffentlichung des Jahres- und Konzernabschlusses bzw. des Geschäftsberichtes (TEUR 214), für ausstehende Eingangsrechnungen (TEUR 85), für Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 74) sowie für sonstige Personalkosten (TEUR 399).

Virtuelles Beteiligungsprogramm

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

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

Die Bewertung der Rückstellung für das virtuelle Beteiligungsprogramm erfolgte unter Anwendung des Binominalmodells unter Berücksichtigung der Parameter Marktpreis der zugrundeliegenden Aktie zum Bewertungsstichtag, Ausübungspreis, Laufzeit, risikoloser Zinssatz für die Option und erwartete Volatilität.

Im Vorjahr wurde zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der anteilsbasierten Vergütung bezüglich des Bewertungsparameters Volatilität auf die 3 Jahres Volatilität einer Peer Group abgestellt, da eine robuste Datengrundlage bei ausschließlicher Abstellen auf die Volatilität der ERWE Immobilien AG mit Verweis auf die kurze Aktienhistorie der Gesellschaft nicht vorlag. Im Berichtsjahr wurde hingegen für die nun heranzuziehende 2 Jahres Volatilität auf die ERWE Immobilien AG selbst abgestellt, da der Börsenkurs für die vergangenen 2 Jahre eine valide Datenbasis bietet.

EUR	Gesamt	Vorstand		
		Axel Harloff	Heinz-Rüdiger Weitzel	Christian Hillermann
Bewertung zum 31.12.2021				
Anzahl vertraglich erdienter virtueller Aktien	550.000	200.000	200.000	150.000
Anteilig erfasste Anzahl der virtuellen Aktien im Aufwand	1.700.181	632.870	632.870	434.441
Zeitwert je virtuelle Aktie	0,46	0,52	0,52	0,38
Rückstellung zum 31. Dezember 2020	1.337.942	544.167	544.167	249.608
Erträge aus der Auflösung der Rückstellung im Berichtsjahr	-512.948	-214.456	-214.456	-84.036
Rückstellung zum Stichtag	824.994	329.711	329.711	165.572

6. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	Restlaufzeit			
	Insgesamt	bis 1 Jahr	über 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Anleihen (Vj.)	40.000 (40.000)	0 (0)	40.000 (40.000)	0 (0)
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vj.)	98 (155)	98 (155)	0 (0)	0 (0)
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vj.)	359 (277)	359 (277)	0 (0)	0 (0)
4. Sonstige Verbindlichkeiten (Vj.)	5.216 (3.317)	5.216 (3.317)	0 (0)	0 (0)
	45.673	5.673	40.000	0
(Vj.)	(43.749)	(3.749)	(40.000)	(0)

Die Anleihe wurde im Dezember 2019 begeben, wird mit 7,5 % verzinst und ist am 10. Dezember 2023 endfällig.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern von EUR 31.923,77 (Vj. EUR 120.202,14) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit von EUR 911,87 (Vj. EUR 864,30) ausgewiesen.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

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

2. Finanzergebnis

Die Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens betreffen mit EUR 4.436.665,11 (Vj. EUR 2.162.342,06) verbundene Unternehmen. Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge betreffen mit EUR 55.446,48 (Vj. EUR 209.574,40) verbundene Unternehmen.

3. Aufwendungen aus Verlustübernahme

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

D. Sonstige Angaben

1. Personal

Bei der ERWE AG waren im Jahr 2021 nur Vorstandmitglieder beschäftigt.

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die ERWE AG hat ihren Tochtergesellschaften über Darlehensverträge Kreditzusagen in Höhe von insgesamt bis zu TEUR 80.335 gemacht. Dieser Kreditrahmen wurde zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 50.797 ausgeschöpft, so dass seitens der ERWE AG noch Verpflichtungen aus einer möglichen Inanspruchnahme durch Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 29.538 bestehen.

3. Haftungsverhältnisse

Zum 31. Dezember 2021 bestehen Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften in Höhe von TEUR 7.080, die in Zusammenhang mit Kreditgewährungen durch Kreditinstitute an Tochtergesellschaften stehen.

Zudem hat die Gesellschaft in 2021 Rückbürgschaften für Bürgschaften der Vorstände Axel Harloff und Rüdiger Weitzel über TEUR 2.000 für Kreditfinanzierungen von Tochtergesellschaften der ERWE AG abgegeben.

Weiterhin hat die ERWE AG für die Projektentwicklung einer Tochtergesellschaft eine Verpflichtungserklärung (Cost-Overrun-Erklärung) für mögliche Budget- bzw. Baukostenüberschreitungen über TEUR 2.800 gegenüber dem finanzierenden Kreditinstitut abgegeben.

Aufgrund der erwarteten positiven Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der verbundenen Unternehmen, für die diese Bürgschaften abgegeben wurden, ist mit einer Inanspruchnahme daraus nicht zu rechnen.

4. Vorstand

Vorstände der ERWE Immobilien AG sind bzw. waren:

- Axel Harloff, Dipl. Kaufmann
- Rüdiger Weitzel, Dipl. Ingenieur
- 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 C.I.5. 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	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Erfolgsunabhängige Basisvergütung	240	240	240	240	200	150	680	630
Erfolgsunabhängige Sachbezüge	38	32	24	17	37	24	99	73
Erfolgsunabhängige sonstige Vorteile (Kostenerstattungen etc.)	17	13	0	0	15	7	32	21
Erfolgsabhängige Vergütung (Short Term Incentive)	0	100	0	100	0	0	0	200
Gesamt	295	385	264	357	252	181	811	924

Die in 2020 gezahlten Short Term Incentives von jeweils TEUR 100 betrafen die Auszahlung der Ansprüche für das Geschäftsjahr 2019. Über die Short Term Incentives für die Geschäftsjahre 2020 und 2021 hat der Aufsichtsrat noch nicht entschieden. Diese sind in der obigen Tabelle nicht enthalten. Die Gesellschaft hat hierfür Rückstellungen von 360 TEUR gebildet.

Für die Long Term Incentives wurden Rückstellungen von TEUR 824 (Vj. TEUR 1.338) gebildet. Wir verweisen auf die Ausführungen unter C.I.5. Diese sind in der obigen Tabelle ebenfalls nicht enthalten, da hierauf noch kein Anspruch auf Auszahlung besteht.

Herr Axel Harloff ist weiterhin als Aufsichtsratsvorsitzender der Accentro Real Estate AG sowie der Consus Real Estate AG tätig. Herr Rüdiger Weitzel ist Mitglied des Aufsichtsrates der SATURIA Fondmanagement GmbH. Herr Hillermann ist stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der ALBIS Leasing AG sowie der Affinis AG.

5. Aufsichtsrat

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

Name	Funktion	Beruf	Gesamt-	Gesamt-
			vergütung 2021	vergütung 2020
			EUR	EUR
Dr. Olaf Hein	Vorsitzender des Aufsichtsrates (bis zum 25. Mai 2021)	Vorstand der Elbstein AG	16.022	40.000
Volker Lemke	Vorsitzender des Aufsichtsrates (ab dem 25. Mai 2021)	Vorstand der Elbstein AG	23.978	0
Dr. Holger Henkel	Stellvertretender Vorsitzender	Rechtsanwalt	30.000	30.000
Carsten Wolff	Mitglied des Aufsichtsrates	Leiter Rechnungswesen und Finanzen	20.000	20.000
Gesamt			90.000	90.000

Herr Dr. Hein ist mit Wirkung zum 25. Mai 2021 als Aufsichtsrat ausgeschieden, Herr Volker Lemke wurde auf der ordentlichen Hauptversammlung am 25. Mai 2021 zum Mitglied des Aufsichtsrats gewählt.

Herr Volker Lemke ist Aufsichtsratsvorsitzender der Baufinanzwerk AG. Herr Carsten Wolff ist stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der Accentro AG sowie Mitglied des Aufsichtsrates der Eurohaus Frankfurt AG und Mitglied des Board of Directors der ADO Group Ltd.

6. Anteilsbesitzliste

Die Gesellschaft ist am Bilanzstichtag an folgenden Unternehmen beteiligt:

Name	Beteiligungs- quote %	Währung	Eigenkapital	Jahres- ergebnis
ERWE Properties GmbH, Frankfurt am Main	100	TEUR	373	0
ERWE Service und Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100	TEUR	-1.121	-382
ERWE Parking GmbH, Frankfurt am Main	100	TEUR	-420	-325
ERWE Asset GmbH (vormals ERWE Immobilien- management GmbH), Frankfurt am Main	74,9	TEUR	-514	-354
ERWE Invest GmbH, Frankfurt am Main	100	TEUR	-373	-661
ERWE Immobilien Projekt 222 GmbH, Frankfurt am Main	90	TEUR	-13.452	-2.895
ERWE Immobilien Projekt 333 GmbH, Frankfurt am Main	90	TEUR	-6.587	-1.134
ERWE Immobilien Projekt 444 GmbH, Frankfurt am Main	100	TEUR	-2.399	-1.352
ERWE Immobilien Projekt 555 GmbH, Frankfurt am Main	90	TEUR	-1.774	-284
ERWE Betriebs GmbH, Frankfurt am Main	100	TEUR	-6	-16
ERWE Darmstadt I GmbH, Frankfurt am Main	100	TEUR	-637	-419
ERWE Darmstadt II GmbH, Frankfurt am Main	100	TEUR	-569	-449
ERWE Projekt Krefeld GmbH, Frankfurt am Main	100	TEUR	-1.353	-1.018
ERWE Projekt Homburg GmbH, Frankfurt am Main	100	TEUR	16	-6
ERWE Projekt Bergisch-Gladbach GmbH, Frankfurt am Main	100	TEUR	19	-3
ERWE Projekt Wiesbaden GmbH, Frankfurt am Main	100	TEUR	19	-3
ERWE Projekt Recklinghausen GmbH, Frankfurt am Main	100	TEUR	20	-3
ERWE Bremerhaven I GmbH & Co. KG	100	TEUR	10	0
ERWE Projekt Hagen GmbH, Frankfurt am Main	100	TEUR	20	-3
ERWE Projekt Friedrichsdorf GmbH, Frankfurt am Main	94,9	TEUR	-928	-361
ERWE TAUNUS LAB Verwaltung GmbH (vormals: ERWE Projekt Hanau GmbH), Frankfurt am Main	94,9	TEUR	20	-3
ERWE TAUNUS LAB North GmbH & Co. KG	94,9	TEUR	5	0
ERWE TAUNUS LAB West GmbH & Co. KG	94,9	TEUR	5	0
Covivio Office VI GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	10,1	TEUR	-9.167	-3.742
peko GmbH, Eppelborn-Wiesbach	50	TEUR	2.663	117
peko planung GmbH, Eppelborn-Wiesbach*	50	TEUR	323	0
peko construction GmbH, Eppelborn-Wiesbach*	50	TEUR	-118	0
pe-control GmbH, Eppelborn-Wiesbach*	50	TEUR	25	0
peko building3 GmbH, Eppelborn-Wiesbach*	50	TEUR	23	0

* mittelbare Beteiligung über die peko GmbH, Gesellschaften haben einen Ergebnisabführungsvertrag mit der peko GmbH

7. Angaben zum Mutterunternehmen

Die ERWE AG als unmittelbares und oberstes Mutterunternehmen stellt einen Konzernabschluss nach IFRS auf. Dieser wird im Bundesanzeiger offengelegt.

8. Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

Gemäß Mitteilung vom 22./17. Januar 2019 wurden Herrn Heinz-Rüdiger Weitzel 5.583.882 Stimmrechte zugerechnet. Dies entsprach einem Anteil von 33,71 % am damaligen Grundkapital der Gesellschaft. Dabei wurden Herrn Heinz-Rüdiger Weitzel die Stimmrechte an der RW Property Investment GmbH und der ERWE Real Estate GmbH, die ihrerseits einen Anteil von 30,43 % bzw. 3,28 % halten, zugerechnet.

Gemäß Mitteilung vom 13. September 2021 werden Herrn Heinz-Rüdiger Weitzel nunmehr 5.683.882 Stimmrechte zugerechnet. Dies entspricht einem Anteil von 31,2 % am Grundkapital der Gesellschaft. Dabei werden Herrn Heinz-Rüdiger Weitzel die Stimmrechte an der RW Property Investment GmbH und der ERWE Real Estate GmbH, die ihrerseits einen Anteil von 28,21 % bzw. 2,99 % halten, zugerechnet.

Gemäß Mitteilung vom 22./17. Januar 2019 werden Herrn Axel Harloff und Frau Nicole Harloff insgesamt 5.583.882 Stimmrechte zugerechnet. Dies entsprach einem Anteil von 33,71 % am damaligen Grundkapital der Gesellschaft. Dabei werden Herrn Axel Harloff und Frau Nicole Harloff die Stimmrechte der Stapelfeld Beteiligungs GmbH und der VGHL Management GmbH zugerechnet, die ihrerseits einen Anteil von 25,72 % bzw. 8,00 % der Stimmrechte hielten. Nach der Kapitalerhöhung in 2021 entspricht dies einem Anteil von 33,89 % am Grundkapital der Gesellschaft.

Gemäß Mitteilung vom 22./17. Januar 2019 wurden Herrn John-Frederik Ehlerding 1.885.170 Stimmrechte zugerechnet. Dies entsprach einem Anteil von 11,38 % am damaligen Grundkapital der Gesellschaft. Dabei wurden Herrn John-Frederik Ehlerding die Stimmrechte an der Elbstein AG zugerechnet, die ihrerseits einen Anteil von 11,38 % an der Gesellschaft hält.

Nach der Kapitalerhöhung in 2021 werden Herrn John-Frederik Ehlerding über die Elbstein AG insgesamt 2.284.213 Stimmrechte zugerechnet, dies entspricht einem Anteil von 12,54 % am Grundkapital der Gesellschaft.

Gemäß Mitteilung vom 18. Januar 2019 hält Herr Karl Ehlerding 800.000 Stimmrechte. Dies entspricht einem Anteil von 4,83 % am damaligen Grundkapital der Gesellschaft. Nach der Kapitalerhöhung in 2021 entspricht dies einem Anteil von 4,39 % am Grundkapital der Gesellschaft.

Gemäß Mitteilung vom 18. Januar 2019 hält Frau Ingrid Ehlerding 800.000 Stimmrechte. Dies entspricht einem Anteil von 4,83% am damaligen Grundkapital der Gesellschaft. Nach der Kapitalerhöhung in 2021 entspricht dies einem Anteil von 4,39 % am Grundkapital der Gesellschaft.

Gemäß Mitteilung vom 18. Januar 2019 hält Herr Karl Philipp Ehlerding 505.263 Stimmrechte. Dies entspricht einem Anteil von 3,05 % am damaligen Grundkapital der Gesellschaft. Nach der Kapitalerhöhung in 2021 entspricht dies einem Anteil von 2,77 % am Grundkapital der Gesellschaft.

Gemäß Mitteilung vom 11. August 2021 werden der Bank M AG 1.656.292 Stimmrechte zugerechnet. Dies entspricht einem Anteil von 9,09 % am Grundkapital der Gesellschaft.

Gemäß Mitteilung vom 13. September 2021 werden der Bank M AG 0 Stimmrechte zugerechnet. Dies entspricht einem Anteil von 0 % am Grundkapital der Gesellschaft.

9. Honorar des Abschlussprüfers

Das Honorar des Konzernabschlussprüfers beläuft sich für das Geschäftsjahr 2021 auf insgesamt TEUR 176, davon für Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von TEUR 167 (davon TEUR 34 für Vorjahre) und für sonstige Leistungen in Höhe von TEUR 9.

E. Nachtragsbericht

Zum 22. Februar 2022 teilte uns C&A, der Mieter der Einzelhandelsfläche der City Colonaden Krefeld, mit, dass er das Sonderkündigungsrecht seines Mietvertrages ausübt. Damit endet dieser Mietvertrag am 28. Februar 2023. Gleichzeitig wünscht C&A den Abschluss eines neuen Mietvertrags mit einer reduzierten Mietfläche. Hierfür laufen derzeit die Verhandlungen. Parallel dazu finden auch Gespräche mit weiteren Interessenten statt, die sich für das freiwerdende Flächenpotenzial interessieren.

Zum 1. März 2022 erwarb die ERWE das C&A-Haus in Wuppertal-Elberfeld. Die Immobilie mit einer Mietfläche von knapp 10.000 Quadratmetern ist langfristig und vollständig an C&A vermietet. Das Investment bietet eine stabile laufende Rendite und verfügt über ein attraktives Wertsteigerungspotenzial.

Am 4. März 2022 legte Christian Hillermann, bislang Vorstand der ERWE mit dem Bereich Unternehmensfinanzierung, sein Amt mit sofortiger Wirkung und in bestem Einvernehmen nieder. Die Vorstandsmitglieder Axel Harloff und Rüdiger Weitzel übernehmen die bisherigen Aufgaben von Hillermann zu gleichen Teilen.

Die bei einer Tochtergesellschaft der ERWE AG bestehende und am 31. März 2022 fällige Kreditfinanzierung über EUR 15,3 Mio. wurde am 30. März 2022 bis zum 28. Februar 2023 zu einem unveränderten Zinssatz prolongiert. Dabei wurde eine sofortige Tilgung um TEUR 250 sowie eine weitere Tilgung um 1 Mio. EUR zum 30. Juni 2022 vereinbart. Die kurzfristige Prolongierung soll nach Abschluss der Mietvertragsverhandlungen für das Objekt durch eine langfristige Refinanzierung abgelöst werden.

Am 30. März 2022 gab die Deutsche Börse einem Antrag von ERWE statt, die Zulassung der ERWE-Aktie zum Prime Standard zu widerrufen. Der Widerruf wird mit dem Ablauf des 30. Juni 2022 wirksam, so dass die Aktie ab dem 1. Juli 2022 wieder im General Standard Segment notiert sein wird.

Zum 31. März erwarb ERWE das C&A-Haus in Bremerhaven. Die Immobilie mit einer Mietfläche von knapp 5.600 Quadratmetern ist vollständig an C&A vermietet. Für die Bremerhavener Innenstadt steht eine umfangreiche städtebauliche Quartiersentwicklung an, wodurch sich ein Wertsteigerungspotenzial für die erworbene Immobilie ergibt.

Darüber hinaus sind Ereignisse von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ERWE AG nach dem 31. Dezember 2021 nicht eingetreten.

F. Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Die nach § 161 AktG vorgeschriebene Entsprechenserklärung der ERWE Immobilien AG wurde letztmalig im November 2021 vom Vorstand abgegeben. Sie wird den Aktionären unter folgendem Link zugänglich gemacht:

https://www.erwe-ag.com/fileadmin/Ablage/03_Investor_Relations/Corporate_Governance/Entsprechenserklaerung_November_2021.pdf

Frankfurt am Main, 7. April 2022

ERWE Immobilien AG

Axel Harloff
Vorstand

Rüdiger Weitzel
Vorstand

Entwicklung des Anlagevermögens der
ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main,
im Geschäftsjahr 2021

Anschaffungs-/Herstellungskosten

	Stand am 1.1.2021	Um- gliederungen	Zugänge	Abgänge	Stand am 31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte					
	13.204,82	0,00	0,00	0,00	13.204,82
II. Sachanlagen					
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	17.449,57	0,00	6.983,41	4.671,56	19.761,42
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	9.854.621,56	0,00	0,00	0,00	9.854.621,56
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	27.425.199,46	0,00	35.629.573,05	12.257.473,05	50.797.299,46
3. Beteiligungen	0,00	1.343.151,00	0,00	0,00	1.343.151,00
4. Geleistete Anzahlungen auf Beteiligungen	1.343.151,00	-1.343.151,00	0,00	0,00	0,00
	38.622.972,02	0,00	35.629.573,05	12.257.473,05	61.995.072,02
	38.653.626,41	0,00	35.636.556,46	12.262.144,61	62.028.038,26

Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
Stand am 1.1.2021	Zugänge	Abgänge	Stand am 31.12.2021	Stand am 31.12.2021	Stand am 31.12.2020
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
13.204,82	0,00	0,00	13.204,82	0,00	0,00
17.311,57	4.791,41	4.671,56	17.431,42	2.330,00	138,00
0,00	0,00	0,00	0,00	9.854.621,56	9.854.621,56
0,00	0,00	0,00	0,00	50.797.299,46	27.425.199,46
0,00	0,00	0,00	0,00	1.343.151,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.343.151,00
0,00	0,00	0,00	0,00	61.995.072,02	38.622.972,02
30.516,39	4.791,41	4.671,56	30.636,24	61.997.402,02	38.623.110,02

Zusammengefasster Lage- und Konzernlagebericht der ERWE Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2021

I. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftsmodell des Unternehmens

Die ERWE Immobilien AG konzentriert sich auf die Entwicklung und den nachhaltigen Aufbau eines Bestands von aussichtsreichen innerstädtischen Immobilien in „A“-Lagen. Hierzu gehören Büro- und Hotelnutzungen, medizinische Einrichtungen, Wohnimmobilien, Gastronomie- und weitere Erlebnisflächen sowie innerstädtischer Einzelhandel. Das Unternehmen verfolgt das Ziel, Immobilien mit Wertaufholungspotential zu übernehmen, durch gezielte Investitionen zu stärken und die verborgenen Werte frei zu setzen. Investiert wird deshalb 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. Hierzu gehören insbesondere Mischkonzepte, die für neue Nutzergruppen entwickelt und durch entsprechende bauliche Anpassungen und Modernisierungen umgesetzt werden. Die übernommenen Assets entwickelt die ERWE in der Regel für sich. Darüber hinaus stellt die ERWE auch ihre Kompetenz Dritten zur Verfügung und hat dazu 2020 eigens mit der neu gegründeten ERWE Invest GmbH ein neues Geschäftsfeld eröffnet.

Seit Ende 2020 werden die Aktien (WKN A1X3WX, ISIN DE000A1X3WX6) von ERWE im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt. Dieses privatrechtlich organisierte, gesetzlich regulierte Börsensegment obliegt den höchsten Transparenzstandards und erhöht die Relevanz der Aktie für internationale Investoren.

1.2 Konzernstruktur und Steuerungssystem

Die ERWE Immobilien AG ist die 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 Finanzmittel in Form von Darlehen für die Tochtergesellschaften zur Verfügung.

Die ERWE hält 74,9 Prozent an der ERWE Asset GmbH. In der ERWE Asset GmbH sind alle objektbezogenen operativen Tätigkeit gebündelt, das Spektrum umfasst damit die Repositionierung und Entwicklung von Objekten, das Property Management sowie aktives Asset Management.

Die ERWE hält jeweils direkt hundert Prozent der Anteile an der ERWE Service und Verwaltungs GmbH, die im Konzern für die Tochtergesellschaften und die Holding diverse Aufgaben erfüllt, und an der ERWE Properties GmbH, die wiederum als Holding für die Objektgesellschaften des Konzerns agiert. Zum 31. Dezember 2021 besaß die Gesellschaft fünf Bestandsobjekte in Speyer, Lübeck, Krefeld, Coesfeld bei Münster und in Darmstadt. Die Entwicklungsprojekte des Konzerns befinden sich in Krefeld und in Darmstadt. Darüber hinaus hält die ERWE 4,4 ha Bauland in Friedrichsdorf bei Bad Homburg v.d.H, um auf dem Areal einen Businesspark mit dem Namen TAUNUS LAB zu entwickeln. Ferner ist die Gesellschaft mit 10,1 Prozent über eine Immobilienobjektgesellschaft (Covivio Office VI GmbH & Co. KG) am Frankfurt Airport Center 1 beteiligt.

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2021 wurde eine 50%-Beteiligung an der peko GmbH erworben. Die peko deckt die gesamte Bandbreite der Immobilienentwicklung ab und ist als Projektleiter bereits Partner der ERWE für die Postgalerie Speyer, den LICHTHOF Lübeck, das Geschäftshaus Krefeld sowie das Taunus Lab tätig.

Die Berichterstattung an den Vorstand erfolgt ohne nach Segmenten zu unterteilen. Der Konzern konzentriert sich neben der Akquisition und Finanzierung von Investitionen in Immobilien auf die Entwicklung dieser Immobilien in Form von Modernisierung, Sanierung, Um- und Ausbau, der Neuvermietung der Flächen sowie Neupositionierung der Immobilie. Daher wird im Lagebericht auf eine Segmentberichterstattung verzichtet.

Regelmäßig werden die Fortschritte in den Projekten 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 Steuerungsgrößen für den Konzern.

Auf Ebene des Gesamtkonzerns wird die aktuelle Liquiditätslage regelmäßig und zeitnah erfasst. Das Unternehmen verwendet mehrjährige integrierte Finanzplanungen 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 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

II. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Corona-Pandemie war auch im Jahr 2021 der ständige Begleiter des nationalen und internationalen wirtschaftlichen Geschehens. In Deutschland dämpfte ein fast fünfmonatiger Lockdown zwischen November 2020 und April 2021 spürbar die wirtschaftliche Entwicklung. So war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) bereits im letzten Quartal 2020 stark eingebrochen, was im ersten Quartal 2021 nicht aufgeholt wurde. Im Gegenteil: erst nach Beendigung des Lockdowns zog das Wirtschaftswachstum in Deutschland wieder an. Während der Frühlings- und Sommermonate erholte sich die Lage zunehmend, so dass sich die Werte denen des Vorkrisen-BIP von 2019 annäherten, diese jedoch nicht erreichten. Insgesamt stieg das BIP in Deutschland 2021 nur um 2,7 Prozent, nachdem es im Vorjahr um 4,6 Prozent gefallen war. Die deutsche Wirtschaft konnte sich damit bei weitem nicht so stark wie ihre ausländischen Nachbarn erholen. So wuchs die Wirtschaft in Frankreich um 6,5 Prozent, in Spanien um 4,6 Prozent und in Italien um 6,2 Prozent.

Das vergleichsweise schwache wirtschaftliche Wachstum verfehlte damit die meisten Prognosen, etwa des Sachverständigenrates, der ein Wachstum in 2021 von 3,1 Prozent prognostiziert hatte, oder der Bundesregierung, die von einem BIP-Anstieg von 3,5 Prozent ausging. Die Prognosen traten nicht ein, weil sich unerwarteterweise vor allem die durch die Pandemie gebrochenen weltweiten Lieferketten empfindsam auf die Lieferung der Industrie in Deutschland auswirkte und weil der rapide Anstieg der Energiepreise die wirtschaftliche Entwicklung dämpfte.

Gleichwohl verbesserte sich die Bruttowertschöpfung im Vergleich zum Vorjahr in nahezu allen Bereichen. So erhöhte sie sich beispielsweise im Bereich des Verarbeitenden Gewerbes um 4,4 Prozent, im Handel, Verkehr, Gastgewerbe um 3,0 Prozent oder im Bereich der Öffentlichen Dienstleister um 3,2 Prozent. Der Bereich der Unternehmensdienstleister erzielte das größte Plus von 5,4 Prozent. Lediglich das Baugewerbe verzeichnete ein Minus von 0,4 Prozent, was vor allem auf die Lieferengpässe in den Bereichen Baumaterial und Elektroartikel zurückzuführen ist, welche auch andere Bereiche, insbesondere den Einzelhandel, betroffen haben.

Für das neue Jahr 2022 wird von unterschiedlichen Instituten erwartet, dass die deutsche Wirtschaft rasch das Vor-Corona-Niveau erreichen und kräftig überschreiten wird. Die Prognosen für die Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts reichen von 3,9 Prozent (OECD), über 4,0 Prozent (Deutsche Bank AG), 4,1 Prozent (Bundesregierung), 4,6 Prozent (Wirtschaftsweisen) bis zu 4,9 Prozent (DIW Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung). Impulse werden vom privaten Konsum und vom verarbeitenden Gewerbe erwartet, das von einem Rekordauftragsbestand berichtet.

2.2 Entwicklungen am deutschen Immobilienmarkt

Die deutschen Immobilienmärkte haben sich 2021 weitgehend unabhängig von dem allgemeinen wirtschaftlichen Geschehen entwickelt. Während das Bruttoinlandsprodukt noch nicht den pandemiebedingten Einbruch des Vorjahres kompensieren konnte, setzte der Immobilienmarkt seinen Anstieg weiter fort. Nach dem Immobilienindex des Forschungsinstituts bulwiengesa sind die Immobilienpreise 2021 segmentübergreifend um 4,6 Prozent und damit im 17. Jahr in Folge gestiegen.

Im Einzelnen haben die Immobiliensegmente unterschiedlich stark zugelegt. Am kräftigsten wuchs erneut der Teilindex Wohnen um 5,7 Prozent. Während die Kaufpreise am stärksten stiegen, zum Beispiel für Reihenhäuser um 7,8 Prozent oder für Neubau-Eigentumswohnungen um 6,4 Prozent, erhöhten sich die Mieten im Bestand lediglich um 2,2 Prozent. Die Büromieten haben sich nach der Analyse von bulwiengesa um 1,9 Prozent gesteigert, während sich bei den Einzelhandelsmieten der Lockdown, die Zugangsbeschränkungen, niedrige Kundenfrequenzen sowie eine zunehmende Umsatzverschiebung in Richtung Onlinehandel belastend auswirkten. Spitzenmieten in 1a-Lagen sanken demnach im Jahresverlauf 2021 um 3,0 Prozent, während sich die Mieten in Neben- und Stadteillagen stabil zeigten.

Der ZIA Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. kommt in seinem Frühjahrsgutachten 2022 zu einem ähnlichen Ergebnis. Zu den Büroflächenmärkten heißt es dort, dass diese zwar durch die Auswirkungen der Corona-Krise geprägt seien, dass aber die Diskussionen um Homeoffice-bedingte Flächenreduktionen 2021 bereits abgeflacht seien. Das Investmentvolumen (Flächenumsatz) stieg nach Verlusten im Vorjahr im Jahr 2021 in den 127 größten Büromärkten um 8,5 Prozent wieder auf 5,5 Mio. qm Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG) an. Die sieben A-Städte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart verzeichneten sogar einen starken Umsatzanstieg um 26 Prozent auf rund 3 Mio. qm, nachdem dieser im ersten Corona-Jahr 2020 noch um 37 Prozent gefallen war. In den B-Städten habe der Büroflächenumsatz ebenfalls, wenn auch mit plus 5,6 Prozent auf 1,3 Mio. qm weniger deutlich zugelegt, nachdem er aber im Vorjahr weniger stark gefallen war als in den großen Metropolen.

Der Neubau erreichte 2021 in den 127 Büromärkten 2,8 Mio. qm MFG (2020: 2,6 Mio. qm) und damit das größte Fertigstellungsvolumen seit zehn Jahren. Auch für 2022 seien sehr hohe Fertigstellungszahlen zu erwarten, da sich ein Großteil der laufenden Projekte bereits in einer fortgeschrittenen Bauphase befinden. Größere Verzögerungen sind aufgrund von Materialknappheit und steigenden Baukosten vor allem bei den Neuplanungen zu erwarten. Der Leerstand ist insgesamt weiter leicht angestiegen, bleibe laut ZIA aber mit 4,1 Prozent (2020: 3,8 Prozent) gering und entspreche einer marktüblichen Fluktuationsreserve. Die A-Städte verzeichneten den deutlichsten Anstieg auf aktuell 4,4 Prozent (2020: 3,4 Prozent). Der Leerstand in den B-Städten ist mit 3,7 Prozent (2020: 3,5 Prozent) am geringsten.

Zum Einzelhandel schreibt das ZIA in seinem Frühjahrsgutachten von den Auswirkungen der anhaltenden Corona-Krise, die sich in einer getrübten Verbraucherstimmung und einer rückläufigen Anschaffungsneigung niedergeschlagen habe. Hinzu gekommen seien die Inflations Sorgen.

Für den gesamten Einzelhandel wurde für 2021 ein Umsatz von 594,4 Mrd. EUR erwartet (plus 3,1 Prozent gegenüber 2020), wobei hohe Umsatzsteigerungen im Bereich der Nahversorgung und des E-Commerce überdecken, dass der innenstadtrelevante Einzelhandel in den Segmenten Textilien, Bekleidung, Schuhe und Lederwaren durch deutliche Umsatzeinbußen gekennzeichnet war. Die Umsätze in den Innenstädten seien 2021 im Vergleich zum Vorkrisenniveau mit minus 36 Prozent besonders deutlich abgesackt. Die nachgebesserten Unterstützungsprogramme reichten nach Einschätzung des ZIA weiterhin nicht aus, es drohten Insolvenzen, Filialschließungen und Entlassungen.

Die Perspektiven seien für Teile des Handels abseits der Nahversorgung weiterhin unsicher, schreibt der ZIA in seinem Frühjahrsgutachten weiter. Der Einzelhandel müsse flexibel auf die neuen Anforderungen reagieren und die Digitalisierung stärker nutzen, um sich noch besser mit dem Online-Handel zu verzahnen. Der damit verbundene Wandel von der reinen Verkaufsfläche zur Begegnungsstätte mit gemischten Nutzungen wird vor allem für die Zentren der kleineren Städte immer wichtiger. Nachhaltigkeit im Einzelhandel erfordere neue Infrastrukturkonzepte für E-Mobilität und ein verbessertes Energiemanagement.

Die Hotelbranche war 2021 erneut stark durch die Corona-Krise betroffen. Die Übernachtungszahlen seien ähnlich niedrig gewesen wie im ersten Corona-Jahr 2020. Mit Datenstand bis Ende Oktober 2021 habe das

Übernachtungsvolumen in Deutschland noch rund 38 Prozent unter dem Ergebnis von 2019 und sogar rund sechs Prozent unter dem Ergebnis von 2020 gelegen. Die Perspektiven für den Hotelimmobilienmarkt blieben insgesamt noch unklar, so der ZIA. Eine Masseninsolvenz sei bislang ausgeblieben und mit Aufhebung des Lockdowns habe die touristische Nachfrage vielerorts langsam wieder angezogen. Trotz positiver Signale von den Berg- und Küstenregionen sei aber die Lage in Städten mit hohen Anteilen an Geschäftsreisenden und ausländischen Gästen aber noch bedenklich.

2.3 Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

Wesentliche Ereignisse im Geschäftsjahr

Die Corona-Krise verbunden mit den Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie blieb auch für die operative Entwicklung der ERWE Immobilien nicht ohne Folgen. Während des fast sechsmonatigen Lockdowns in Deutschland mussten in allen Immobilien der ERWE die Einzelhandelsunternehmen ihre Läden schließen, die keine Waren für den täglichen Bedarf anbieten. In den Objekten in Speyer, Lübeck, Coesfeld, Krefeld und Darmstadt-City öffneten die Flächen insgesamt wieder erst im Juni 2021. Aufgrund der Schließungen konnten nicht alle betroffenen Mieter allen Mietverpflichtungen nachkommen. Schon während des Lockdowns und insbesondere nach den Öffnungen nahmen bereits einige Mieter die Zahlung der offenen Mieten auf bzw. haben Vereinbarungen mit ERWE über die Zahlung getroffen. Ende 2021 summierten sich offene Nettomieten auf eine Größe von rund 0,509 Mio. EUR, was etwa 6,5 Prozent der Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung der ERWE ausmachte.

Mit der Öffnung zu Beginn des Sommers kehrte die Konsum- und Reiseneigung der Verbraucher wieder zurück, ohne allerdings schon das Niveau vor der Pandemie zu erreichen. Für angebotene Mietflächen wuchs das Interesse in den Märkten und es konnten ab dem Sommer eine ganze Reihe von Neuvermietungen umgesetzt werden. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 11.146 qm Nutzflächen in ERWE-Objekten vermietet. Davon entfielen 7.998 qm auf Neuvermietungen und 3.148 qm auf Verlängerungen von bestehenden Mietverträgen. Das ist deutlich mehr als im ersten Pandemiejahr 2020, als insgesamt 6.152 qm vermietet wurden, davon 3.982 qm Neuvermietungen und 2.170 qm Verlängerungen.

Die ERWE hat sich mit Blick auf die großen Akquisitionschancen in zahlreichen deutschen Innenstädten durch eine Kapitalerhöhung im Juli des Geschäftsjahres besser positioniert. Es konnte eine Barkapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts um 10 Prozent des Grundkapitals erfolgreich bei qualifizierten Investoren platziert werden. Der Platzierungspreis betrug 3,30 EUR je Aktie, so dass der ERWE ein Bruttoerlös aus der Emission in Höhe von rund 5,466 Mio. EUR zugeflossen ist. Das neue Grundkapital beträgt seit der Maßnahme 18,219 Mio. EUR (vorher: 16,563 Mio. EUR).

Gegen Ende des Jahres hat die ERWE ihre laufenden Akquisitionsbemühungen konkretisiert und den Ankauf von zwei Liegenschaften, jeweils in Bestlagen von Wuppertal und Bremerhaven, vorbereitet.

Postgalerie Speyer

Die Postgalerie Speyer am Beginn der Fußgängerzone in Speyers Innenstadt, die sich bis zum berühmten Dom zu Speyer erstreckt, wurde 2021 durch die Auswirkungen der Eindämmungsversuche der Corona-Pandemie bis in den Juni des Jahres getroffen. Erst dann konnte der Einzelhandel ohne Nahversorgungscharakter wieder seine Läden öffnen. Im Mai des Jahres hat die Hotelgruppe Amedia die für sie hergerichteten Flächen mit 111 Zimmern für Touristen eröffnet. Die Auslastung der Postgalerie lag Ende des Geschäftsjahres auf Basis der vertraglich gesicherten Verträge mit 85,8 Prozent nahezu unverändert gegenüber Ende 2020 (86,4 Prozent).

Laufende Bemühungen um die Vermietung der noch freistehenden Flächen waren aufgrund der Pandemie zunächst nur bedingt erfolgreich. Im Sommer nahm das Interesse an freien Flächen in der Postgalerie wieder zu. Ende des dritten Quartals konnte eine Fläche von rund 480 qm an eine Augenklinik vermietet werden, die nach den erforderlichen baulichen Veränderungen voraussichtlich im Mai oder Juni 2022 eröffnen wird.

Die Augenklinik steht für einen neuen Ansatz innerhalb der Mischnutzungskonzepte, mit denen ERWE nach entsprechenden Revitalisierungen Flächen neu vermietet. Den Schwerpunkt bilden medizinische Einrichtungen, die in vielen Städten innerhalb der Cities, d.h. in guten, auch verkehrsmäßig bequem erreichbaren Lagen, wachsen.

Meistens bilden mehrere Ärzte unter dem Dach einer medizinischen Spezialausrichtung ein Medizinisches Versorgungszentrum. Angesichts dieses Trends und den ersten Erfahrungen mit den Ansprüchen der Augenklinik hat ERWE von einem spezialisierten Dienstleister Konzepte entwickeln lassen, mit denen für noch freie Flächen medizinische Nutzungsmöglichkeiten eingerichtet und im Markt angeboten werden können.

Unabhängig von der Pandemie liefen die Modernisierungsmaßnahmen weiter, die ein modernes Beleuchtungskonzept, ein Podest und die Treppenanlage umfassen.

Lichthof Lübeck

Im Berichtsjahr wurden die Revitalisierungsmaßnahmen im LICHTHOF planmäßig fortgesetzt, die Pandemie behinderte allerdings die Neuvermietungsaktivitäten. Erstmals konnten wieder im Juni des Jahres die Einzelhandelsflächen öffnen. Der LICHTHOF ist zu 76,7 Prozent und damit kaum verändert zum Vorjahr vermietet (Ende 2020: 76,2 Prozent). Hauptmieter des LICHTHOFES ist die Stadt Lübeck, die seit Mai 2020 ein Bürgerzentrum betreibt sowie diverse Büroflächen langfristig angemietet hatte. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 floss erstmals die vereinbarte Gesamtmiete.

Der Umbau der Mall wurde im Berichtsjahr nahezu vollständig abgeschlossen. Für 2022 ist der Umbau von vier Büroeinheiten sowie der Ausbau einer Dachgeschosseite zu insgesamt fünf Wohnungen geplant. Erforderliche Vorbereitungen wurden in 2021 abgeschlossen. Die Baugenehmigung liegt noch nicht vor. Durch die Maßnahmen erhöht sich die Nutzfläche im LICHTHOF von bisher 15.496 qm auf 15.883 qm.

City Colonaden Krefeld

Die gemischt genutzte Immobilie mit einem Anteil Büroflächen, einem Parkhaus mit über 420 Stellplätzen sowie einem Anteil Einzelhandelsflächen ist nach umfangreicher Sanierung und Modernisierung der rund 23.400 qm großen Flächen seit Anfang 2021 zu 100 Prozent vermietet. Das Parkhaus wird von APCOA, der Einzelhandelsbereich von C&A und die rund 3.400 qm Büroflächen von der Stadt Krefeld genutzt. Die Stadt Krefeld betreibt auf den Flächen mit rund 110 Mitarbeitern diverse Fachbereiche der städtischen Behörden, darunter Sport und Sportförderung, Jugendhilfe und Sicherheit und Ordnung.

Geschäftshaus Krefeld

Auf eine sehr positive Resonanz ist das zweite Investment der ERWE in der Krefelder City im Laufe des Berichtsjahrs gestoßen. Nach dem Ende der dritten Welle der Corona-Pandemie wuchs nicht nur das Interesse an der neuen Entwicklung an dem zentralen Standort der City, sondern es konnte sich Mietinteresse in der zweiten Jahreshälfte und zum Ende des Jahres in langfristige Mietverträge konkretisieren. So wurden Flächen in den Obergeschossen an ein Telekommunikationsunternehmen und im Erdgeschoss an die AOK Rheinland vermietet. Damit konnten bereits rund 60 Prozent der neu zu errichtenden Flächen von rund 8.500 qm langfristig an gute Mieter vergeben werden.

In 2021 wurde zudem der Bauantrag für den geplanten Neubau vorbereitet und Ende des Jahres eingereicht. Auch der Abriss wurde beantragt und nach Genehmigung Ende 2021 begonnen. Neben flexibel zugeschnittene Flächen, die verschiedenen Zielgruppen gerecht werden sollen, wird das geplante neue Gebäude nach den Maßgaben eines Ressourcen- und Umweltschutzes errichtet, d.h. mit energiesparenden Einrichtungen versehen. Es werden ferner Materialien verwendet, die – soweit möglich – wieder verwendbar sind oder selbst aus recycelten Stoffen bestehen. Für das geplante Gebäude liegt ein positiver Bescheid für eine KfW-55-Förderung in Höhe von 2,8 Mio. EUR vor.

Kupferpassage Coesfeld

Die Kupferpassage Coesfeld konnte ihre Ladenlokale ebenfalls erst im Juni des Berichtsjahres wieder eröffnen. Gleichwohl zahlten die Mieter bis Ende des Berichtsjahres nahezu alle Mieten, so dass zum Stichtag nur ein

kleinerer Betrag noch offen war. Die Auslastung der Kupferpassage hat sich gegen Ende des Berichtszeitraums auf 92,8 Prozent (Ende 2020: 91,6 Prozent) leicht erhöht.

Ein großer Teil des Leerstands entfällt auf Wohnungen. Von den 24 Einheiten in der Kupferpassage standen Ende 2021 fünf Wohnungen leer, die noch einer Sanierung und Renovierung unterzogen werden. Eine Neuvermietung soll in 2022 erfolgen. Im Berichtsjahr wurde mit der Modernisierung der technischen Gebäudeausrüstung begonnen. Dazu gehören die Sanierung der Tiefgarage, die Renovierung der Fassade, die Umgestaltung der Eingangssituation sowie ein neues Mall-Konzept mit einer Renovierung u.a. der Bodenfliesen.

Geschäftshaus Darmstadt

Für die Immobilie mit gut 1.000 qm Nutzfläche in zentraler Innenstadtlage von Darmstadt mit Ladenflächen im Erdgeschoss sowie Büro- und Wohnflächen in den oberen Geschossen sind umfangreiche Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen vorgesehen. Die bereits leerstehenden Flächen in den Obergeschossen sollen zu Wohnraum ausgebaut und vermietet werden. Im Berichtsjahr wurde die Planung abgeschlossen und der Bauantrag eingereicht. In 2021 war das Gebäude unverändert zu 51 Prozent vermietet.

Gewerbeobjekt Darmstadt-Hilpertstraße

Das Objekt in einem Darmstädter Gewerbegebiet in der Nähe der Autobahn A5 wird nach aktueller Planung in 2022 abgerissen. Die Abrissgenehmigung wurde im Berichtsjahr beantragt. Das Grundstück ermöglicht einen Neubau mit einer knapp viermal so großen Nutzfläche als bisher (aktuell ca. 2.500 qm). Die Planung für den Neubau wird Anfang 2022 abgeschlossen. Für das geplante Gebäude liegt ein positiver Bescheid für eine KfW-55-Förderung in Höhe von 3,2 Mio. EUR vor.

TAUNUS LAB in Friedrichsdorf

Für das insgesamt rd. 44.000 qm große Areal des TAUNUS LAB in Friedrichsdorf bei Bad Homburg v.d.H. ist zunächst die Bebauung des ersten Bauabschnitts geplant. Die Baugenehmigung wurde bereits 2020 beantragt. Diese wird in 2022 erwartet, wenn die Frage nach erforderlichem Parkraum und dessen Gestaltung abschließend geklärt wurde.

Nach entsprechenden Ausschreibungen an Generalunternehmer liegen im Ergebnis für den geplanten ersten Bauabschnitt, der die Gebäude Lab North und Lab West umfasst, belastbare Budgets vor. Für beide Gebäude konnte 2021 von der KfW ein positiver Bescheid für eine KfW-55-Förderung erwirkt werden. Die zugesagten maximal knapp acht Mio. Euro können steigenden Baukosten entgegenwirken.

Mit dem Neubau der Abschnitte wird nach Baugenehmigung erst begonnen, wenn mindestens 60 Prozent der zu bauenden neuen Flächen vorvermietet sind. Bedingt durch die Corona-Krise und die Lockdowns verlief jedoch die Vermietung erwartungsgemäß verhalten, gleichwohl bestehen zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses eine ganze Reihe von Interessenten für die neuen Flächen, mit denen über Anmietungen verhandelt wird.

Frankfurt Airport Center I

Im Berichtsjahr ist der Auftrag der ERWE über ein umfassendes Refurbishment des Frankfurt Airport Center I vis-a-vis des Terminal A des Frankfurter Flughafens vertragsgemäß ausgelaufen. Durch einige Sonderwünsche neuer Mieter hatten sich die Arbeiten bis Ende 2021 ausgedehnt. Gleichwohl konnte die ERWE das Budget für das Refurbishment nicht nur einhalten sondern sogar unterschreiten. Die ERWE selbst ist seit Ende 2018 mit 10,1 Prozent an dem Gebäudekomplex beteiligt, der inklusive der Park- und Lagerflächen eine Gesamtnutzfläche vom 56.445 qm umfasst.

Abgleich mit der Prognose des Vorjahres

Im Prognosebericht des Vorjahres war über die Erwartung weiter steigender Mieteinnahmen berichtet worden, da es in den Krefelder City Colonaden zu einer Vollvermietung gekommen war sowie in Lübeck und Speyer wachsende Mieteinnahmen absehbar waren. Darüber hinaus konnten die Einnahmen aus der Kupferpassage Coesfeld erstmals über ein ganzes Jahr vereinnahmt werden. Diese Prognose ist eingetroffen, da sich die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung um 41,2 Prozent auf 7,891 Mio. EUR erhöht haben.

Eine deutliche Verbesserung des bereinigten EBIT vor dem Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und vor at Equity Ergebnis wurde ebenfalls erreicht. Der negative Wert des Vorjahrs von -5,489 Mio. EUR hat sich mit -2,486 Mio. EUR mehr als halbiert.

Eine Erhöhung des Vermietungsbestandes im Jahresvergleich wurde nur minimal erreicht. Die Auslastung aller Objekte der ERWE blieb mit 89,3 Prozent Ende 2021 gegenüber Ende 2020 mit 89,2 Prozent nahezu unverändert.

Die Finanzkennziffer Loan-to-Value (LTV) sollte sich entsprechend der Prognose für 2021 im Bereich von 60 Prozent bewegen oder sogar sinken. Diese Prognose wurde verfehlt. Der LTV stieg, hauptsächlich aufgrund der Bewertungskorrekturen von 63,3 Prozent Ende 2020 auf 67,8 Prozent Ende 2021.

Der EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV) wurde ebenfalls durch die negativen Bewertungseffekte beeinflusst und konnte nicht wie geplant gesteigert werden. Der EPRA NRV je Aktie lag zum Jahresende mit 4,23 EUR (Vorjahr: 4,87 EUR) unter dem Vorjahreswert.

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

Ertragslage

Die Konzernergebnisrechnung der ERWE Immobilien AG wies für das Jahr 2021 Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von 7,891 Mio. EUR (2020: 5,589 Mio. EUR) aus. Der Anstieg ergab sich im Wesentlichen aus der erstmalig ganzjährigen Vereinnahmung der Mieterträge der Kupferpassage Coesfeld sowie der Zahlungen aus dem Mietvertrag mit der Stadt Lübeck. Außerdem nahm in Speyer der Mieter Amedia seine Zahlungen auf. Nach Abzug der Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung verblieb ein Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung von 4,422 Mio. EUR (2020: 2,632 Mio. EUR).

Im Zuge der Fair Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nach IAS 40 ergab sich ein negatives Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von 2,012 Mio. EUR (2020: positives Ergebnis von 6,788 Mio. EUR), das sich im Wesentlichen aus einer Reduzierung des Fair Values der Postgalerie Speyer erklärt. Zeitwerterhöhungen von 6,653 Mio. EUR standen dabei Zeitwertminderungen von 8,665 Mio. EUR gegenüber.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 1,247 Mio. EUR (2020: 1,249 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für das virtuelle Aktienoptionsprogramm (0,513 Mio. EUR, 2020: 0 Mio. EUR). Die Rückstellungen hierfür fielen aufgrund der Kursentwicklung der ERWE Aktie im Berichtsjahr geringer aus. Ferner fielen Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten in Höhe von 0,157 Mio. EUR (2020: 0,041 Mio. EUR), aus der Auflösung von Wertberichtigungen zu Forderungen von 0,149 Mio. EUR (2020: 0 Mio. EUR) sowie Versicherungsentschädigungen von 0,146 Mio. EUR (2020: 0,008 Mio. EUR) an. Im Vorjahr beinhalten die sonstigen betrieblichen Erträge zudem Weiterbelastungen von Aufwendungen für Mieterausbauten von 0,331 Mio. EUR.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 4,116 Mio. EUR (2020: 4,508 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten, Kosten der Börsennotierung, Investor Relations und Hauptversammlung sowie Abschluss- und Prüfungskosten von 1,809 Mio. EUR (2020: 1,826 Mio. EUR). Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen zum Vorjahr erklärt sich im Wesentlichen aus im Geschäftsjahr 2021 nicht angefallenen Aufwand aus Mieterausbauten (2020: 0,331 Mio. EUR). Ein Anstieg des Aufwands für Fremdleistungen von 0,128 Mio. EUR auf 0,299 Mio. EUR entstand durch Provisionszahlungen für die Vermittlung von Mietern für das Geschäftshaus Krefeld.

Die Personalkosten von 4,322 Mio. EUR vergleichen sich mit 4,863 Mio. EUR in 2020, in denen im Vorjahr allerdings ein nicht liquiditätswirksamer Aufwand von 1,410 Mio. EUR aus der Auflage des virtuellen Beteiligungsprogramms enthalten war. Der hierum bereinigte Anstieg der Personalkosten um 0,869 Mio. EUR erklärt sich aus dem weiteren Ausbau des Personalbestands von 35 Mitarbeitern auf 44 Mitarbeiter zum Jahresende 2021.

Die Finanzaufwendungen von 6,764 Mio. EUR (2020: 6,595 Mio. EUR) setzen sich hauptsächlich aus Zinsaufwendungen für die Anleihe und den Darlehen zur Finanzierung der Immobilien zusammen. Der geringe Anstieg ergibt sich hauptsächlich aus der erstmals ganzjährigen Verzinsung des Darlehens für die Kupferpassage Coesfeld.

Nach Abzug von Finanzaufwendungen verblieb ein Konzernergebnis vor Steuern für 2021 von -11,548 Mio. EUR (2020: -2,675 Mio. EUR). Der Steuerertrag von 1,387 Mio. EUR (2020 2,778 Mio. EUR) beinhaltet nahezu ausschließlich Erträge aus der Auflösung von latenten Steuerverbindlichkeiten und ist in Zusammenhang mit der Immobilienbewertung zu sehen. Das Ergebnis nach Steuern belief sich insoweit auf -10,161 Mio. EUR (2020: 0,103 Mio. EUR).

Das operative Ergebnis der ERWE wird durch die Ergebniskennzahl „Bereinigtes EBIT“ gemessen. Hierzu wird zunächst das Konzernergebnis um die Steuern, 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 einem günstigen Ankauf bzw. aus der Entwicklung der Immobilien zum Ausdruck kommt. Das bereinigte EBIT beläuft sich für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 auf -4,559 Mio. EUR (2020: 4,460 Mio. EUR), wie folgende Übersicht zeigt:

In TEUR	2021	2020
Konzernergebnis	-10.161	103
+ Steuern	-1.387	-2.778
+/- Finanzaufwendungen/-erträge	6.748	6.581
+/- Einmal- und Sondereffekte	241	554
Bereinigtes EBIT	-4.559	4.460

Vermögenslage

Per 31. Dezember 2021 wies die Konzernbilanz des ERWE Konzerns langfristige Vermögenswerte von 208,396 Mio. EUR (31. Dezember 2020: 204,330 Mio. EUR) aus. Dies entspricht wie im Vorjahr 95 Prozent der Bilanzsumme. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr ergab sich überwiegend aus dem von 192,713 Mio. Euro auf 195,495 Mio. Euro gestiegenen Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Der Wert erhöhte sich damit um 2,782 Mio. EUR, wobei die Aktivierung von Revitalisierungs- und Projektentwicklungsmaßnahmen in Höhe von 4,794 Mio. EUR den Zeitwertminderungen aus den gutachterlichen Bewertungen von 2,012 Mio. EUR gegenüberstanden. Die geleisteten Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien von 1,256 Mio. EUR beziehen sich auf den mittlerweile in 2022 abgeschlossenen Erwerb einer Immobilie in Wuppertal.

Die langfristigen Vermögenswerte beinhalten außerdem mit 8,751 Mio. EUR (2020: 8,832 Mio. EUR) die Beteiligung an der Covivio Office VI GmbH & Co. KG, die zum 31. Dezember 2021 aufgrund der Beendigung des Dienstleistungsvertrages mit der ERWE von den Anteilen an assoziierten Unternehmen in die Beteiligungen umgegliedert wurde. Zusätzlich wurde die 50 Prozent-Beteiligung an der peko GmbH erstmalig als assoziiertes Unternehmen at Equity konsolidiert (1,411 Mio. EUR). Im Vorjahr wurde diese noch als geleistete Anzahlungen auf Beteiligungen ausgewiesen.

Bei den kurzfristigen Vermögenswerten ergaben sich keine wesentlichen Veränderungen. Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, beziehen sich auf die Covivio VI GmbH & Co. KG. Im Vorjahr wurden diese noch unter den Forderungen gegen assoziierte Unternehmen ausgewiesen. Die

Erhöhung der liquiden Mittel um 0,611 Mio. EUR wurde durch den Erlös aus der Kapitalerhöhung im Juli begünstigt.

Im Juli 2021 erhöhte die ERWE im Rahmen einer Kapitalerhöhung ihr Grundkapital um 10 Prozent, woraus der Gesellschaft Barmittel in Höhe von 5,466 Mio. Euro brutto zufließen. Das gezeichnete Kapital erhöhte sich dadurch von 16,563 Mio. Euro auf 18,219 Mio. Euro, die Kapitalrücklage stieg von 11,021 Mio. Euro auf 14,687 Mio. Euro. Zusätzlich führte die Umfinanzierung und Aufnahme neuer Darlehen zu einer Sicherung der Liquidität der ERWE. Insgesamt erhöhte sich die Bilanzsumme im Berichtszeitraum von 215,161 Mio. EUR auf 220,101 Mio. EUR.

Die Eigenkapitalquote der ERWE sank im Berichtszeitraum aufgrund des negativen Jahresergebnisses auf 24,33 Prozent. Per 31. Dezember 2020 lag sie bei 27,14 Prozent.

Der deutliche Anstieg der langfristigen Finanzschulden auf 113,076 Mio. EUR (2020: 56,464 Mio. EUR) steht im Zusammenhang mit dem Rückgang der kurzfristigen Finanzschulden auf 34,757 Mio. EUR (2020: 79,070 Mio. EUR) und ist das Ergebnis von langfristigen Refinanzierungen kurzfristiger Projektdarlehen, speziell beim LICHTHOF Lübeck. Zudem erfolgte eine Laufzeitverlängerung der Finanzierung der Postgalerie Speyer.

Die unter den langfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesenen passiven latenten Steuern beinhalten insbesondere die latenten Steuern auf temporäre Differenzen zwischen den im Konzernabschluss ausgewiesenen Werten für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und deren steuerlichen Buchwerten. Bedingt durch Korrekturen in der Bewertung der Immobilien sanken auch die passiven latenten Steuern in 2021 um 1,388 Mio. EUR auf 11,133 Mio. EUR. Der Anstieg der Finanzschulden um insgesamt 12,299 Mio. EUR ergibt sich aus Kreditaufnahmen für die Finanzierung der Projektentwicklungen in Friedrichsdorf, Krefeld und Darmstadt.

Der Net Reinstatement Value (NRV) als branchenüblicher Indikator für den Wert des Unternehmens ergibt sich aus dem auf die ERWE-Aktionäre entfallenden Eigenkapitals zuzüglich der Verbindlichkeiten für latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie der Grunderwerbsteuer auf als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Der Net Reinstatement Value je Aktie betrug für das Jahr 2021 4,23 EUR (2020: 4,87 EUR) und lag somit über der Aktienkursnotierung zum Bilanzstichtag.

In TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Eigenkapital	53.555	58.388
- Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	-2.483	-3.440
Eigenkapital der ERWE Aktionäre	51.067	54.947
Verbindlichkeiten für latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	14.467	14.298
Grunderwerbsteuer auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	11.615	11.417
EPRA NRV	77.149	80.662
Anzahl der Aktien	18.219.214	16.562.922
EPRA NRV je Aktie	4,23	4,87

ERWE berechnet den Loan-to-Value (LTV) als Indikator für die Verschuldung des Unternehmens als das Verhältnis der bereinigten Nettofinanzverbindlichkeiten (Finanzschulden abzgl. liquider Mittel) zum gesamten Immobilienvermögen zuzüglich der Beteiligungen an Immobilien haltenden Gesellschaften. Im abgelaufenen Geschäftsjahr stieg der LTV von 63,3 Prozent am 31. Dezember 2020 auf 67,8 Prozent am 31. Dezember 2021. Der Anstieg der Finanzschulden und des LTV ist insbesondere auf die zusätzlichen Kreditaufnahmen für die Finanzierung der Investitionen in die Entwicklungsimmobilen in Friedrichsdorf, Krefeld und Darmstadt zurück zu führen.

In TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	195.495	192.713
Geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.256	0
+ Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	8.751	8.832
= Immobilienvermögen	205.502	201.545
Finanzschulden	147.834	135.535
- liquide Mittel	-8.573	-7.962
= bereinigte Nettofinanzverbindlichkeiten	139.261	127.572
Loan-to-Value (LTV)	67,8%	63,3%

Finanzlage

Der Mittelabfluss aus betrieblicher Tätigkeit belief sich für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 auf -3,801 Mio. EUR (2020: -2,970 Mio. EUR).

Ursächlich für diesen negativen Cashflow sind die aufgrund der noch bestehenden Leerstände in Bestandsobjekten noch nicht ausreichenden Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung. Zudem verursachen die Entwicklungsimmobilien zunächst auch im operativen Bereich Mittelabflüsse, insbesondere für Personalkosten, denen noch keine Einzahlungen gegenüberstehen.

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit betrug zum Jahresende -6,198 Mio. EUR (31. Dezember 2020: -56,157 Mio. EUR) und resultierte im Berichtsjahr aus Auszahlungen für Anzahlungen für den Erwerb der Immobilien Wuppertal von 1,256 Mio. EUR sowie mit 4,779 Mio. EUR in geringem Umfang aus Investitionen in die Bestands- und Entwicklungsimmobilien. Der deutlich höhere Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit im Vorjahr ergibt sich aus dem Erwerb der Immobilien in Coesfeld, Krefeld und Darmstadt. Zudem wurden im Vorjahr noch deutlich höhere Auszahlungen in Zusammenhang mit der Revitalisierung der Bestandsobjekte getätigt.

Der Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit belief sich per 31. Dezember 2021 auf 10,610 Mio. EUR (31. Dezember 2020: 48,035 Mio. EUR). Im Rahmen der Finanzierungstätigkeit resultierte ein Mittelzufluss von 46,148 Mio. EUR aus der Aufnahme von Finanzkrediten, dem standen Rückzahlungen von Finanzkrediten in Höhe von 34,071 Mio. EUR entgegen. Die im Juli 2021 durchgeführte Kapitalerhöhung brachte einen Mittelzufluss von 5,323 Mio. EUR. Der im Vorjahr deutlich höhere Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit steht in Zusammenhang mit den in 2020 auch deutlich höheren Mittelabflüssen aus Investitionstätigkeit.

Insgesamt führten die vorstehend geschilderten Mittelzu- und -abflüsse zu einer leichten Erhöhung der liquiden Mittel zum Bilanzstichtag auf 8,573 Mio. EUR (31. Dezember 2020: 7,962 Mio. EUR).

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

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

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2021 war durch die Investitionen in die Entwicklung, insbesondere den Um-, Ausbau sowie die Sanierung und Modernisierung des Immobilienbestands geprägt. Naturgemäß sind der ERWE Immobilien AG deshalb keine Ergebnisbeiträge aus den Beteiligungen zugeflossen.

Der von 0,894 Mio. EUR auf 0,499 Mio. EUR gefallene Umsatz entstammt Weiterbelastungen an Tochtergesellschaften. Zinserträgen, insbesondere aus der Verzinsung der Ausleihungen und der Forderungen verbundener Unternehmen von 4,492 Mio. EUR (2020: 2,608 Mio. EUR) stehen Zinsaufwendungen vorrangig aus der begebenen Anleihe von 3,173 Mio. EUR (2020: 3,486 Mio. EUR) gegenüber, so dass sich das Finanzergebnis auf insgesamt 1,319 Mio. EUR (2020: -0,878 Mio. EUR) beläuft. Die höheren Zinserträge erklären sich aus den deutlich gestiegenen höher verzinslichen Ausleihungen an verbundene Unternehmen auf 50,797 Mio. EUR (2020: 27,425 Mio. EUR), gegenüber den niedriger verzinslichen Forderungen gegenüber verbundene Unternehmen von 6,800 Mio. EUR (2020: 25,066 Mio. EUR).

Aus dem in 2020 mit der ERWE Properties abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrag resultiert eine Verlustübernahme in Höhe von 0,359 Mio. EUR (2020: 0,277 Mio. EUR).

Die Personalaufwendungen reduzierten sich auf 0,968 Mio. EUR (2020: 2,463 Mio. EUR). Die Zahl des Vorjahres war durch einen Aufwand aus der Bildung einer Rückstellung für das virtuelle Beteiligungsprogramm von 1,338 Mio. EUR belastet. Im Berichtsjahr erfolgte aufgrund der Kursentwicklung der ERWE Aktie eine Auflösung der Rückstellung für das virtuelle Aktienoptionsprogramm. Der hieraus resultierende Ertrag von 0,513 Mio. EUR wird in den sonstigen betrieblichen Erträgen von insgesamt 0,560 Mio. EUR (Vorjahr: 0,081 Mio. EUR) ausgewiesen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 1,821 Mio. EUR (2020: 1,935 Mio. EUR) beinhalten Aufwendungen im Zusammenhang mit der Tätigkeit der Gesellschaft als Holding für den ERWE Konzern wie Abschlusserstellungs- und Prüfungskosten sowie die Aufwendungen für Erstellung und Review der Quartalsberichte (0,433 Mio. EUR, 2020: 0,321 Mio. EUR), Rechts- und Beratungskosten (0,319 Mio. EUR, 2020: 0,404 Mio. EUR) und Kosten für Finanzierungsmaßnahmen (0,218 Mio. EUR, 2020: 0,478 Mio. EUR). Die Kosten für Finanzierungsmaßnahmen stehen weitestgehend mit den Aufwendungen für Eigenkapitalbeschaffung in Zusammenhang.

Aufgrund der Tatsache, dass aus den operativ tätigen Tochtergesellschaften noch keine Ergebnisbeiträge vereinbart werden konnten, weist die Gesellschaft für 2021 einen Jahresfehlbetrag von -0,772 Mio. EUR (2020: -4,578 Mio. EUR) aus.

Finanz- und Vermögenslage

Die ERWE Immobilien AG finanziert zumindest teilweise ihre Tochtergesellschaften. Dem durch die Barkapitalerhöhung gestiegenen Eigenkapital von 26,070 Mio. EUR (2020: 21,377 Mio. EUR) und den Verbindlichkeiten aus der im Dezember 2023 zur Rückzahlung fälligen Anleihe von 40,000 Mio. EUR stehen daher Anteile und Ausleihungen an und Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften von 67,452 Mio. EUR (2020: 62,346 Mio. EUR) gegenüber.

Während die Ausleihungen um 23,372 Mio. EUR auf 50,797 Mio. EUR zunahmen, reduzierten sich die im Umlaufvermögen ausgewiesenen Forderungen gegen verbundene Unternehmen um 18,265 Mio. EUR auf 6,801 Mio. Mit EUR 18,229 Mio. ist dies auf Umgliederungen von im Vorjahr unter den Forderungen gegen verbundene Unternehmen ausgewiesene Beträge in die Ausleihungen zurück zu führen. Aufgrund Fassung / Änderung entsprechender Darlehensverträge werden diese Forderungen nun als längerfristig qualifiziert und im Anlagevermögen ausgewiesen. Des Weiteren wurden in 2021 zusätzliche Ausleihungen an eine Tochtergesellschaft in Höhe von TEUR 8.000 zur Teilrückzahlung dort bestehender Kreditfinanzierungen gewährt.

Weitere im Dezember 2022 fällige Darlehensverbindlichkeiten von 5,000 Mio. EUR (2020: 3,000 Mio. EUR) werden in den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Die aus der Kapitalerhöhung und der erhöhten Darlehensaufnahme zugeflossenen Mittel haben nach teilweiser Verwendung dieser Mittel zur Finanzierung der Tochtergesellschaften zu einem Anstieg der liquiden Mittel von 3,105 Mio. EUR in 2020 auf 4,427 Mio. EUR zum 31. Dezember 2021 geführt.

2.6 Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens

Im Geschäftsjahr 2021 konnte nach unserer Einschätzung dargelegt werden, dass das Geschäftsmodell der ERWE tragfähig ist. In allen Immobilien wurden Fortschritte in der Neupositionierung, Modernisierung und nachhaltigen Neuvermietung gemacht. Auch die Fortschritte in den Entwicklungsprojekten belegen, dass ERWE mittels intelligenter Konzepte Immobilien zu nachhaltig erfolgreichen Bestandsobjekten entwickeln kann. Die erneute Überprüfung der Bewertung der Immobilienportfolios belegt weitgehend die Wertbeständigkeit der Immobilien, die in den Vorjahren übernommen und weiterentwickelt werden konnten. Nur aufgrund der Corona-Pandemie kam es im Bestandsobjekt in Speyer zu einer größeren Bewertungskorrektur.

III. Nachtragsbericht

Hinsichtlich der Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Abschlussstichtag eingetreten sind, verweisen wir auf die Angaben im Konzernanhang.

IV. Prognosebericht

Die Corona-Pandemie hat die Entwicklung der deutschen Wirtschaft bereits in den Jahren 2020 und 2021 erheblich negativ beeinflusst. Hoffnungen auf eine nachhaltige Erholung der 2020 scharf eingebrochenen Wirtschaftsleistung erfüllten sich in 2021 nicht und scheinen sich auch im neuen Jahr 2022 nicht zu erfüllen. Die mittlerweile vierte Welle der Pandemie, getrieben von der neuen Virus-Variante Omikron, hat die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung der Deutschen Bundesbank gleich zu Jahresbeginn 2022 „ausgebremst“. Bereits im Schlussquartal 2021 sei die Wirtschaftsleistung um 0,7 Prozent gesunken. Würde das erste Quartal 2022 erneut mit einem Minus schließen, spreche man von einer technischen Rezession, so die Bundesbank. Eine Rezession erwartet die Bundesbank für 2022 jedoch nicht, da die Auftragsbücher der deutschen Wirtschaft prall gefüllt seien, was nach Abebben der Pandemie, dem Ende der damit verbundenen Restriktionen im Frühjahr sowie dem Nachlassen von Lieferengpässen zu einer stark wachsenden Wirtschaftsleistung führen sollte.

Diese Prognose hatte die Bundesbank jedoch nur ein paar Tage vor dem Kriegsausbruch in der Ukraine veröffentlicht. Der Krieg könnte nach Ansicht der ERWE in 2022 für neue, nicht einzuschätzende wirtschaftliche Risiken sorgen. Die von der Europäischen Union und den USA verhängten und zusätzlich angekündigten Sanktionen gegen Russland können zu erheblichen Beeinträchtigungen des allgemeinen wirtschaftlichen Geschehens führen. Insbesondere können die Energiepreise, die bereits in 2021 erheblich gestiegen waren, weiter kräftig anziehen und damit die bereits erheblich erhöhte Inflation weiter nach oben treiben. Im Dezember war die Inflation in Deutschland um 5,7 Prozent und im Januar um 5,1 Prozent gestiegen, eine Höhe, die zuletzt vor 30 Jahren gemessen wurde.

Auch mittel- und langfristig sind nach Einschätzung der ERWE die Folgen des Kriegs in der Ukraine nicht absehbar. Es ist das erste Mal seit 83 Jahren, dass ein Land in Europa ein anderes angreift und besetzt. Die Reaktionen der NATO und des gesamten Westens lassen zusätzliche scharfe Sanktionen und eine politische und wirtschaftliche Isolation von Russland erwarten, was zu derzeit nicht kalkulierbaren Folgen für die wirtschaftliche Entwicklung auch im Inland führen könnte. Eine profunde Prognose über die gesamtwirtschaftliche Lage und auch über die Entwicklung der Immobilienmärkte ist vor diesem Hintergrund nur schwer möglich.

Es ist zu erwarten, dass die Energiepreise weiter steigen mit dem Effekt, dass alle Waren und Dienstleistungen sich noch mehr verteuern und die Inflation vorerst nicht nachlassen wird. Dies könnte den Investmentmarkt für Renditeimmobilien zusätzlich wachsen lassen, weil viele Anleger ihr Kapital vor einem weiteren Wertverfall schützen wollen. Auf Seiten der Vermietung und Auslastung von Einzelhandels-, Büro- oder Hotelimmobilien ist vor diesem Hintergrund mit einer nur zögerlichen Verbesserung zu rechnen. Die Konsum- und Reiseeinkünfte der Verbraucher könnten sich angesichts des Kriegs erneut deutlich eintrüben, was zumindest die noch mit Einzelhandel und Hotelbelegungen befassten Mieter in den Einrichtungen der ERWE belasten könnte.

Eine mögliche wirtschaftliche Belastung könnte jedoch die Notenbanken veranlassen, den angekündigten Zinsanstieg zu unterlassen, um die wirtschaftliche Entwicklung nicht vollends zu strangulieren. Das könnte dazu führen, dass der allgemein erwartete Zinsanstieg in diesem und im nächsten Jahr sich wieder glätten wird. Sollten

die Zinsen trotzdem steigen, hat ERWE dieses Risiko berücksichtigt, einmal durch langfristige Zinsbindungen in den Bestandsimmobilien und zum anderen durch die Überleitungen von Finanzierungen, wenn die laufenden Revitalisierungs- und Baumaßnahmen abgeschlossen werden. Dadurch wechseln die Finanzierungen von einer Projekt- in eine günstigere und langfristige Bestandsfinanzierung. Der durchschnittliche Zinssatz für alle aktuell laufenden Revitalisierungs- und Baumaßnahmen der ERWE wird sich nach unserer Einschätzung voraussichtlich um 180 Basispunkte auf im Schnitt 1,4 Prozent p.a. ermäßigen. Das bedeutet eine Einsparung von Zinskosten ab voraussichtlich 2023 in Höhe von rund 1,5 Mio. Euro im Jahr.

Unter der Voraussetzung einer nicht wieder aufflammenden Pandemie mit den damit verbundenen Restriktionen sowie keinen nachhaltig negativen Auswirkungen aus dem Ukraine-Krieg auf unsere Gesellschaft gehen wir für das laufende Geschäftsjahr von einer Verbesserung unserer finanziellen und nicht-finanziellen Leistungsindikatoren aus.

Für das Jahr 2022 erwartet die ERWE weiter ansteigende Mieteinnahmen, sowohl aus den beiden Neuakquisitionen in Wuppertal und Bremerhaven als auch durch weitere Neuvermietungen in den Bestandsimmobilien. Insgesamt sollten die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung in 2022 auf über 10 Mio. Euro ansteigen. Aufgrund der laufenden Gespräche erwarten wir eine weitere Verbesserung des Vermietungsstands.

Das bereinigte EBIT vor dem Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und vor dem Ergebnis aus Beteiligungen sollte 2022 deutlich steigen. Sowohl das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien als auch das Ergebnis aus Beteiligungen ist aufgrund der derzeitigen Unsicherheiten nach unserer Einschätzung nicht abschließend prognostizierbar.

Der Loan-to-Value (LTV) soll sich wieder in Richtung des angestrebten Bereichs von 60 Prozent bewegen. Unter der Voraussetzung, dass im laufenden Jahr keine Kapitalerhöhung durchgeführt wird, gehen wir davon aus, dass der EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV) je Aktie moderat gesteigert werden kann.

Für den handelsrechtlichen Jahresabschluss der ERWE Immobilien AG wird in 2022 erneut ein leicht negatives bis ausgeglichenes Ergebnis erwartet, da sich die Erfolge der Geschäftstätigkeit weitestgehend nur in den Tochtergesellschaften zeigen werden.

V. Risiko- und Chancenbericht

Risikobericht

Risikomanagement-System

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

Hauptaufgabe des konzernweiten Risikomanagements 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; gefährvoller 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.

In den Vorjahren wurden zahlreiche neue Aufbau- und Ablauforganisationen entsprechend dem Wachstum der ERWE geschaffen und dokumentiert. Ergänzend dazu wurden neue Prozesse aufgesetzt, schriftlich fixiert und weiterentwickelt. Im Rahmen dieses Umsetzungs- und Weiterentwicklungsprozesses werden Prozesse und Einzel-Risiken im Bereich Risikomanagement und Compliance-Management kontinuierlich weiter an die Geschäftsentwicklung der ERWE angepasst.

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 und durch eine externe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft unterstützt. Der Vorstand der ERWE informiert den Aufsichtsrat regelmäßig über die Gesamtrisikosituation der ERWE.

Der Vorstand der ERWE erstellt vierteljährlich einen gesonderten Risikobericht für den Aufsichtsrat. 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. Dieser Katalog wurde im Geschäftsjahr 2021 erneut überprüft und – soweit erforderlich an veränderte interne Strukturen der ERWE angepasst. Die Anforderungen an den Datenschutz im Rahmen der seit dem 25. Mai 2018 geltenden EU-Datenschutzgrundverordnung (EU-DSGVO) sind berücksichtigt.

Das Risikomanagement-System der ERWE ist in einer Richtlinie beschrieben und dokumentiert worden, die kontinuierlich weiterentwickelt wird.

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

Risikoklassifizierung

Die Risikoverantwortlichen (Risk-Owner) beurteilen quartalsweise sowie anlassbezogen ad-hoc die Einzelrisiken ihres verantworteten Bereiches und leiten diese Bewertungen an die zuständige Stelle für das Risikomanagement zur Erstellung des Risikomanagement-Berichts weiter. Hierbei bewerten sie einerseits die Risikoeinstufung, also die Auswirkungen, die ein Eintritt des Risikos auf die ERWE bzw. die zu bewertende Immobilie bzw. Projektentwicklung hätte, und andererseits die Eintrittswahrscheinlichkeit des Risikos. Die Risikoeinstufung erfolgt dabei standardmäßig anhand der folgenden Beschreibungen:

Die ERWE verwendet bei der Bewertung der Risiken eine 4er Skala (4 Score). Die Skala ermöglicht eine differenzierte Abbildung der Risiken im Risikomanagement-System. Im Rahmen einer neuen Aufnahme und Bewertung der Risiken wurden auch die Standardbeschreibungen der Risikoklassen und die Eintrittswahrscheinlichkeiten angepasst. Gleichwohl sind auch für bestimmte Risiken andere, treffendere Risikobeschreibungen angewendet worden.

Risikoeinstufung

Die Risikoeinstufung erfolgt nachfolgenden Klassen:

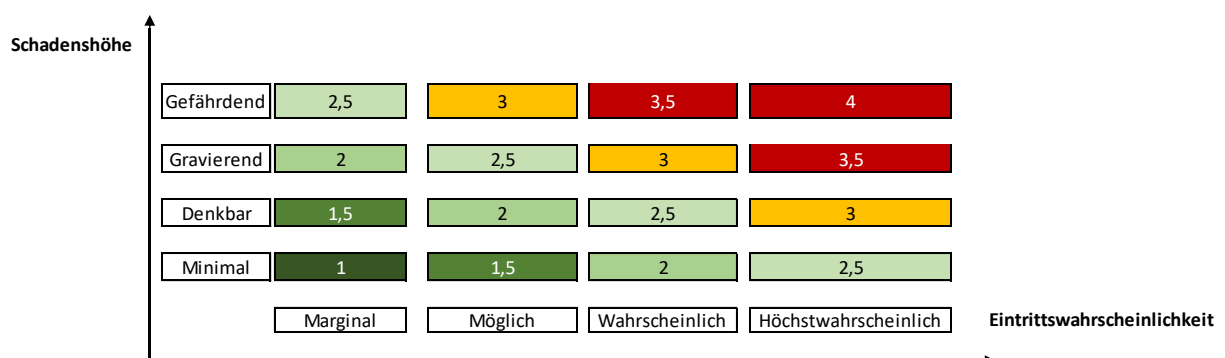
Vorgabe Risikoeinstufung:

Klasse	Wert	Beschreibung
Minimal	1	Keine erwähnenswerten Auswirkungen auf die Geschäftsprozesse
Denkbar	2	Ersichtliche Auswirkungen auf die Geschäftsprozesse
Gravierend	3	Erhebliche Auswirkungen auf die Geschäftsprozesse
Gefährdend	4	Bedrohliche Auswirkungen auf die Geschäftsprozesse

Vorgabe Eintrittswahrscheinlichkeit innerhalb von ein bis drei Jahren:

Klasse	Wert	Beschreibung
Marginal	1	bis 25 % Wahrscheinlichkeit des Eintritts
Möglich	2	26 %-50 % Wahrscheinlichkeit des Eintritts
Wahrscheinlich	3	51 %-75 % Wahrscheinlichkeit des Eintritts
Höchstwahrscheinlich	4	ab 76 % Wahrscheinlichkeit des Eintritts

ERWE verwendet zur Risikomessung ein Scoring-Modell (Punktwertverfahren von 1 bis 4), welches die Operationalisierung sowie die Bewertung und Gewichtung aller Einzelrisiken im Konzern ermöglicht. Die Scorings werden hierbei aus dem (gewichteten) Durchschnitt der in der obigen Tabelle als Wert angegebenen Ziffern abgeleitet. Für jedes Risiko wird die mögliche Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit vor den jeweiligen (Gegen-) Maßnahmen (Bruttomethode) ermittelt. Für bedeutende Risiken sind Schwellenwerte definiert, deren Erreichen automatisch bestimmte Maßnahmen auslöst, etwa eine Informationspflicht oder die unmittelbare Einleitung einer Maßnahme. Insofern hat die ERWE zielgerichtete Verbesserungsmaßnahmen zur Reduzierung oder Beseitigung von Risiken eingerichtet.



Ab der Bewertung 3,5 sind (Sofort-) Maßnahmen zur Reduzierung von Risiken notwendig.

Rechnungslegungsbezogenes internes Kontrollsystem

Das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem umfasst konzernweit 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. Der Konzernabschluss der ERWE wurde mit Hilfe des Programms „Cognos“ erstellt.

Zur Aufstellung des Konzernabschlusses des ERWE-Konzerns ergänzen die Tochter- bzw. Enkelgesellschaften ihre Einzelabschlüsse durch die dafür nötigen Berichtspakete. Alle Zahlen und Daten werden vom Rechnungswesen der ERWE und durch einen externen Dienstleister geprüft und ausgewertet. Der Dienstleister erstellt den Konzernabschluss mittels Anwendung von „Cognos“ nach Erhalt der Summen- und Saldenlisten und weitergehender Informationen.

Darstellung der bedeutendsten Einzelrisiken

Der ERWE-Konzern sieht 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 dargestellten Risiken sind nachfolgend aufgeführt. Bei der Bestimmung ihrer Bedeutung sind im Wesentlichen die möglichen Auswirkungen auf die ERWE dargestellt.

Die acht bedeutendsten Risiken des ERWE-Konzerns umfassen neben allgemeinen Risiken, die für alle Unternehmen gelten, insbesondere die immobilien-spezifischen Risiken aus dem An- und Verkauf von Immobilien, der Bewirtschaftung und der Projektentwicklung sowie die damit im Zusammenhang stehenden real- und finanzwirtschaftlichen Risiken.

Lfd. Nr.	Risiken	Risikobereiche	Bewertung
1.	Bewertungsrisiko der Immobilien (unterschiedliche interne und externe Faktoren)	Markt / Finanzen / Rechnungswesen	Hohe Bedeutung
2.	Vermietungsrisiko (Verlust von Ankermietern)	Markt/ operatives Geschäft/ Finanzen	Hohe Bedeutung
3.	Refinanzierungsrisiko (Klumpenrisiken, Anstieg Zinsniveau)	Finanzierungen	Hohe Bedeutung
4.	Risiko der Nichteinhaltung von finanziellen Kennzahlen (Covenants)	Finanzierungen	Hohe Bedeutung
5.	Projektentwicklungsrisiken im Bestand	Spezifische Projektentwicklung	Hohe Bedeutung
6.	Projektentwicklungsrisiken bei originären Projektentwicklungen	Spezifische Projektentwicklung	Hohe Bedeutung
7.	Liquiditätsrisiko	Markt/ Finanzen/ operatives Geschäft	Wesentliche Bedeutung
8.	Kapitalmarktrisiko	Markt / Finanzen / operatives Geschäft	Wesentliche Bedeutung

(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 ein weiterer wesentlicher 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.

Die ERWE klassifiziert das Bewertungsrisiko generell als Risiko mit einer hohen Bedeutung ein. Das Risiko wird zum Bilanzstichtag mit „denkbar“ und die Eintrittswahrscheinlichkeit mit „möglich“ bewertet. Durch die pandemiebedingten Unsicherheiten am Markt ist das Risiko wie im Vorjahr zu bewerten.

(2) Vermietungsrisiko (Verlust von Ankermietern)

Die Rendite von Immobilien wird im Wesentlichen durch die Vermietung bestimmt. Das Vermietungsrisiko wird als Risiko mit hoher Bedeutung beschrieben. Die Vermietungsrisiken wurden auf Ebenen der einzelnen Objekte der ERWE bewertet. Coronabedingte größere Mietausfälle, Erhöhungen des Leerstands oder die Nichteinhaltung planmäßiger Reduzierungen des Leerstands sind derzeit nicht feststellbar. Allerdings ist ein Teil der Mieter von den Auswirkungen der Pandemie betroffen. Auch daraus resultierende strategische Entscheidungen der Mieter sich aus einzelnen Standorten oder Regionen zurückzuziehen, könnte die Gesellschaft betreffen. Der Abbau, der

noch bestehenden Leerstände aufgrund der Unsicherheiten über den weiteren Verlauf der Pandemie kann sich hierdurch verzögern. Insgesamt wird das Risiko zum Bilanzstichtag mit „denkbar“ und einer Eintrittswahrscheinlichkeit zwischen „marginal“ und „möglich“ bewertet.

(3) Refinanzierungsrisiko

Die ERWE ist bei gegebener teilweiser Fremdfinanzierung ihrer Immobilien dem Risiko der Refinanzierung ausgesetzt. Eine restriktive Kreditvergabe von Banken für Immobilien kann gegenwärtig noch nicht erkannt werden. Gleichwohl sehen wir das Refinanzierungsrisiko als ein Risiko von hoher Bedeutung an, wenn vermehrt Refinanzierungen anstehen und das gesamtwirtschaftliche Umfeld sich stark verschlechtern sollte.

Anzeichen dafür sehen wir - auch im Lichte der Corona-Pandemie - und der bereits im Jahr 2021 erfolgten Refinanzierungen bzw. Verlängerungen gegenwärtig nicht. Unsere Bewertung fällt jedoch vor dem Hintergrund der soliden Objektfinanzierungen, der Zins-Rahmenbedingungen und der alternativen Refinanzierung über den Kapitalmarkt moderat aus. Die Bewertung erfolgt zum Bilanzstichtag mit „denkbar“ und mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von „möglich“.

(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 durch den Vorstand 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 Bewertung erfolgt zum Bilanzstichtag mit „minimal“ und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von „möglich“.

(5) Projektentwicklungsrisiken im Bestand

Die Projektentwicklungsrisiken umfassen das Genehmigungsrisiko bei Umbauten und Renovierungen, das Kostenrisiko, das Projektfinanzierungsrisiko und das Terminrisiko. Die Risiken mit grundsätzlich hoher Bedeutung für die ERWE wurden auf Einzelobjektebene bewertet. Corona-bedingte Auswirkungen auf die Bauzeiten sind bei der ERWE nicht beobachtbar. Insgesamt wird das Risiko zum Bilanzstichtag mit „denkbar“ und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von „möglich“ bewertet.

(6) Projektentwicklungsrisiken bei originären Projektentwicklungen

Die Projektentwicklungsrisiken bei originären Projektentwicklungen umfassen die Einzelrisiken: Boden- und Baugrundrisiko, Baukostenrisiko, Projektfinanzierungsrisiko, Terminrisiko und das Rentabilitätsrisiko der Projektentwicklung. Pandemiebedingt 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.

Die Risiken mit grundsätzlich hoher Bedeutung für die ERWE wurden auf Einzelobjektebene bewertet. Insgesamt wird das Risiko zum Bilanzstichtag mit „denkbar“ und einer Eintrittswahrscheinlichkeit zwischen „möglich“ und „wahrscheinlich“ 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. Das Risiko wird als wesentliches Risiko bei der ERWE eingeordnet. Die Bewertung erfolgte mit „denkbar“ und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von „möglich“.

(8) Kapitalmarktrisiko

Das Kapitalmarktrisiko beschreibt für die ERWE die Abhängigkeit vom Kapitalmarkt mit ihren Investoren und das Risiko vermehrt vom Kapitalmarkt abhängig zu sein. Das Risiko kategorisiert die ERWE als ein Risiko mit wesentlicher Bedeutung. Etwaige pandemiebedingte Unsicherheiten am Kapitalmarkt für die ERWE können abschließend nicht beurteilt werden. Die Bewertung erfolgte mit „gravierend“ und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von „marginal“.

Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Ukraine Krieges

Grundsätzlich sieht die ERWE die eigene Entwicklung durch die Corona-Krise gegenwärtig noch nicht gefährdet, obwohl es für einen Teil der Bestandsmieter ein herausforderndes wirtschaftliches Jahr ist.

Die künftigen Auswirkungen des Ukraine Krieges auf unser Unternehmen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu beziffern, Es ist jedoch absehbar dies die ohnehin hohen Baukosten in Deutschland dadurch indirekt noch weiter steigen. Insbesondere unsere Projektentwicklungsimmobilien könnten davon betroffen werden, soweit es nicht gelingt, erhöhte Baukosten über die Mietpreise weiterzugeben. Weiterhin könnten sich im Falle von Lieferengpässen bei Baumaterialien auch die geplanten Fertigstellungstermine bei unseren Projektentwicklungsimmobilien verzögern. Negative Auswirkungen auf Liquidität und Bewertung der Immobilien wären die Folge.

Da der Ukraine-Krieg über steigende Energiekosten auch die Inflation weiter antreibt, könnte in Folge auch das Zinsniveau steigen. Von den zum 31. Dezember 2021 bestehenden Finanzschulden der ERWE von 147,8 Mio. EUR stehen in 2022 und 2023 rd. 123,7 Mio. EUR zur Refinanzierung an. Ein steigendes Zinsniveau könnte die Refinanzierung verteuern. Zudem würden sich bei einem steigenden Zinsniveau auch die im Rahmen der Immobilienbewertungen angesetzten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze erhöhen mit entsprechend negativer Auswirkung auf die Wertansätze der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Weitere Risiken

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

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

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

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

Ein weiteres Risiko sind die sogenannten Compliance-Risiken. Compliance ist die Einhaltung von Gesetzen und Vorschriften. Jeder Mitarbeiter muss sich an vorgegebene, gesetzliche oder regulatorische Rahmenbedingungen

halten und interne Richtlinien respektieren. Aus dieser allgemeinen Anforderung ergeben sich die unterschiedlichsten Compliance-Risiken: zum Beispiel in den Bereichen Dienstleistungen durch Dritte in der Bestandsverwaltung, beim An- und Verkauf, im Datenschutz und in der Datensicherheit, in der IT, bei den Steuern (Tax-Compliance), beim Insiderhandel, im Arbeitsrecht, bei der Geldwäsche-Thematik oder bei allgemeinen betrieblichen Risiken.

Die 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 die ERWE externe Fachleute zu Rate. Wenn Risiken aus Rechtsstreitigkeiten erkennbar sind, werden sie in den Rechenwerken in angemessenem Umfang durch Bildung entsprechender Rückstellungen berücksichtigt.

Das Geschäft des ERWE-Konzerns kann von unterschiedlichen externen, teilweise auch nicht vorhersehbaren Faktoren (Corona-Virus und damit einhergehende wirtschaftliche Schwächephasen) 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 Gewerbauebaus 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. Die Corona-Pandemie erschwerte allerdings die Neuvermietungsaktivitäten in den Bestandsobjekten sowie teilweise auch bei den Projektentwicklungen. Seit dem Ende des Lockdowns wird jedoch eine Zunahme der Nachfrage nach Mietflächen registriert.

Die ERWE ist der Auffassung, dass die sich aus diesen Risiken ergebenden etwaigen Bestandsgefährdungen und immobilienwirtschaftlichen Herausforderungen auch zukünftig erfolgreich zu beherrschen sind und rechtzeitig Gegenmaßnahmen entwickelt werden können.

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

Nachfolgend werden die wesentlichsten Chancen beschrieben. Diese Bewertung spiegelt einen Anhaltspunkt für die gegenwärtige Bedeutung dieser Chancen der ERWE wider.

Lfd. Nr.	Chancen	Bereiche	Bewertung
1.	Intensivierung Kapitalmarkt	Markt / Finanzen / Rechnungswesen	Hohe Bedeutung
2.	Chancen in der Projektentwicklung	Markt / Operatives Geschäft	Hohe Bedeutung
3.	Refinanzierungschance	Finanzierungen	Hohe Bedeutung
4.	Verminderung des Leerstands	Markt/ Finanzen/ operatives Geschäft	Hohe Bedeutung
5.	Insourcing/ Outsourcing	Markt/ operatives Geschäft	Wesentliche Bedeutung
6.	Transaktionschancen	Markt/ Finanzen/ operatives Geschäft	Wesentliche Bedeutung

(1) Intensivierung Kapitalmarkt

Der Kapitalmarkt bietet gleichermaßen auch Chancen. So kann sich die ERWE 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, da die vermehrte Refinanzierung am Kapitalmarkt das erklärte 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 als Chance mit hoher Bedeutung betrachtet. So stellt sich beispielsweise für die ERWE als Spezialist für Revitalisierung die Chance dar, zusammen mit den Städten auf den pandemiebedingten Wandel in den Innenstädten und die Abkehr vom monothematischen Fokus auf den Einzelhandel zu reagieren und den Umbau mit voranzutreiben.

(3) Refinanzierungschance

Das sehr niedrige Zinsniveau und die solide finanzierten Anlageobjekte bieten die Möglichkeit einer sehr guten, möglichst noch günstigeren Refinanzierung von Immobilien- oder Projektentwicklungen. Die ERWE bewertet die Chance, die den finanzwirtschaftlichen Bereich betrifft, als Chance von hoher Bedeutung.

(4) 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. Die ERWE versucht den 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 Corona-Pandemie-bedingte Kündigung eines Mieters würde die Möglichkeit einer Besservermietung eröffnen.

(5) Insourcing/Outsourcing

Eine Chance mit wesentlicher Bedeutung ist außerdem das weitestgehend bereits umgesetzte Insourcing (Vermietung und Bestandsverwaltung) unter Beibehaltung von ausgewählten Themen für das Outsourcing. Die ERWE analysiert in regelmäßigen Abständen die eigenen Tätigkeiten darauf hin, ob es sich lohnt, bestimmte Arbeiten selbst durchzuführen (machen, „make“) oder durch ein Dienstleistungsunternehmen erbringen zu lassen (kaufen, „buy“). Mittels dieser Analyse können Synergien gehoben werden. Im kommenden Geschäftsjahr sieht die ERWE diese Möglichkeiten des Insourcings bzw. Outsourcings weiterhin als gute Chance.

(6) Transaktionschancen

Im Rahmen von Transaktionen zeigen sich – trotz der Corona-Pandemie - 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 ein. Sie ist der Auffassung, dass Transaktionen erhebliche Chancen bergen, die im kommenden Geschäftsjahr ggfs. wahrgenommen werden können.

Gesamtbild der Chancenlage des ERWE-Konzerns

Die Covid-19-Pandemie hat sich deutlich auf die Entwicklung der Immobilienmärkte niedergeschlagen. Während der Wohnimmobilienmarkt erheblich profitierte, musste der Gewerbeimmobilienmarkt bei Einzelhandelsmieten Einbußen hinnehmen. Denn die Lockdowns und die vielen Regeln zur Eindämmung von Infektionen stellten erhebliche Belastungen vor allem für den stationären Einzelhandel dar. In vielen deutschen Innenstädten verdeutlichte die Pandemie die bereits seit langem wachsende Strukturkrise. Insbesondere kleine Ladenbetreiber und vor allem der stationäre Textilhandel leiden unter dem wachsenden Online-Handel sowie dem Ausbleiben von Kunden, was immer öfter zur Geschäftsaufgabe und Leerständen führt. Viele Städte leiden zudem unter dem deutlich abgeschwächten Tourismus. Die Entwicklung bietet für die ERWE jedoch viele Chancen zur Realisierung ihres besonderen Geschäftsmodells, der Revitalisierung von meist notleidenden Immobilien durch Umsetzung von Mischnutzungskonzepten.

Die ERWE erhält dadurch die Chance, in zahlreichen Innenstädten Immobilien zu günstigen Preisen zu erwerben und diese oft mit Unterstützung von Kommunen, die ein hohes Interesse an der Wiederbelebung ihrer Innenstädte haben, und mit Hilfe der Revitalisierung und Umsetzung der Mischnutzungskonzepte neuen Nutzergruppen zuzuführen. Dadurch können die Immobilien besser ausgelastet bzw. zu höheren Mieten vermietet und so zum Teil erhebliche Wertsteigerungspotentiale freigesetzt werden.

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

Die Verbesserung der finanziellen Kennzahlen, wie z. B. „loan-to-value“, geringere durchschnittliche Verzinsung der Fremdfinanzierung, die Finanzierung über ungesicherte Anleihen und die Erhöhung der Ertragskraft bzw. des Cash-Flows sind nur einige Parameter. Das gegenwärtige niedrige Zinsniveau ist einer der bestimmenden Faktoren für die positive Chancenlage. Auch der Nachholbedarf nach der Corona-Pandemie birgt erhebliche Chancen bei der Neuvermietung und bei der wirtschaftlichen positiveren Entwicklung von Mietern. Die ERWE ist aus diesen Gründen für das laufende Geschäftsjahr 2022 optimistisch gestimmt.

Gesamtaussage

Der Vorstand erwartet nach einem deutlichen Rückgang der Wirtschaftsleistung im Februar und im März 2022, die überwiegend durch den Krieg in der Ukraine ausgelöst wurde, eine im weiteren Jahresverlauf einsetzende Stabilisierung der wirtschaftlichen Entwicklung und damit verbunden auch eine Fortsetzung der wirtschaftlichen Erholung, die sich allerdings nur kurz nach dem Abebben der Corona-Pandemie abzeichnete.

Es bestehen aber auch künftig, insbesondere durch die zyklisch wiederkehrenden Vertrauenskrisen und die neuerdings wieder kriegerischen Auseinandersetzungen Risiken für Konjunktur und Kapitalmärkte. Die Ergebnisentwicklung der ERWE in neuer unternehmerischer Umgebung hängt maßgeblich davon ab. Vor dem Hintergrund der finanziellen Stabilität sieht der Vorstand sich für die Bewältigung der künftigen Risiken aber gut gerüstet. Risiken, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

VI. Weitere gesetzliche Angaben

1. Ergänzende Angaben nach § 289a Abs. 1, § 315a Abs. 1 HGB

1.1 Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das voll eingezahlte Grundkapital der ERWE Immobilien AG beträgt zum 31. Dezember 2021 18.219.214 EUR (2020: 16.562.922 EUR) und ist eingeteilt in 18.219.214 (2020: 16.562.922) nennwertlose Stückaktien, die auf den Inhaber lauten. Alle Aktien gewähren die gleichen Rechte. Jede Aktie gewährt eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil am Gewinn.

1.2 Beschränkung der Stimmrechte und Übertragung von Aktien

Beschränkungen von Stimmrechten bzw. der Übertragung von Aktien sind nicht vereinbart.

1.3 Direkte oder indirekte Stimmrechte von mehr als zehn Prozent

Auf Grundlage der der Gesellschaft bis zum 31. Dezember 2021 zugegangenen Stimmrechtsmitteilungen gemäß §§ 33, 34 WpHG sind der Gesellschaft folgende direkte oder indirekte Beteiligungen von mehr als zehn Prozent der Stimmrechte zum Ende des Jahres 2021 bekannt:

Herrn Axel Harloff und Frau Nicole Harloff werden insgesamt 6.174.131 Stimmrechte zugerechnet. Dies entspricht einem Anteil von 33,89 Prozent am Grundkapital der Gesellschaft. Dabei werden Herrn Axel Harloff und Frau Nicole Harloff die Stimmrechte der Stapelfeld Beteiligungs GmbH und der VGHL Management GmbH zugerechnet, die ihrerseits einen Anteil von 25,82 Prozent bzw. 8,07 Prozent der Stimmrechte halten.

Herrn Heinz-Rüdiger Weitzel werden 5.683.882 Stimmrechte zugerechnet. Dies entspricht einem Anteil von 31,20 Prozent am Grundkapital der Gesellschaft. Dabei werden Herrn Heinz-Rüdiger Weitzel die Stimmrechte an der RW Property Investment GmbH und der ERWE Real Estate GmbH, die ihrerseits einen Anteil von 28,21 Prozent bzw. 2,99 Prozent halten, zugerechnet.

Herrn John-Frederik Ehlerding werden 2.284.213 Stimmrechte zugerechnet. Dies entspricht einem Anteil von 12,54 Prozent am Grundkapital der Gesellschaft. Dabei werden Herrn John-Frederik Ehlerding die Stimmrechte an der Elbstein AG zugerechnet, die ihrerseits einen Anteil von 12,54 Prozent an der Gesellschaft hält.

1.4 Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

Aktien der Gesellschaft mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

1.5 Art der Stimmrechtskontrolle bei Beteiligungen von Arbeitnehmern

Arbeitnehmer, die am Kapital der ERWE Immobilien AG beteiligt sind, üben ihre Kontrollrechte wie andere Aktionäre nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften und der Satzung aus. Eine mittelbare Stimmrechtskontrolle findet nicht statt.

1.6 Gesetzliche Vorschriften und Bestimmungen der Satzung über die Ernennung und die Abberufung von Mitgliedern des Vorstands sowie über die Änderung der Satzung

Die Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern richten sich nach den §§ 84 und 85 AktG. Danach werden Vorstandsmitglieder vom Aufsichtsrat auf höchstens fünf Jahre bestellt. Eine wiederholte Amtszeit oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für fünf Jahre, ist zulässig. Ergänzend hierzu regelt die Satzung in § 6, dass die Zahl der Vorstandsmitglieder vom Aufsichtsrat bestimmt wird und der Vorstand aus einer oder mehreren Personen besteht.

Änderungen der Satzung, die nicht die Änderung des Unternehmensgegenstands betreffen, bedürfen gemäß § 179 Abs. 2 AktG i.V.m. § 19 der Satzung der Gesellschaft eines Beschlusses der Hauptversammlung, der eine einfache Mehrheit des bei der Abstimmung vertretenen Grundkapitals erfordert.

1.7 Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe und zum Rückkauf von Aktien

1.7.1 Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Die Hauptversammlung der ERWE Immobilien AG hat den Vorstand der Gesellschaft durch Beschluss vom 13. Juni 2019 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft bis zu insgesamt 10 Prozent des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft bis einschließlich zum 12. Juni 2024 zu erwerben. Die aufgrund dieses Beschlusses erworbenen Aktien können auch eingezogen werden. Der vollständige Wortlaut des Beschlusses ist in der Einladung zur Hauptversammlung angegeben, die im Bundesanzeiger am 3. Mai 2019 veröffentlicht worden ist.

Die Gesellschaft hat von dieser Ermächtigung bis zum Bilanzstichtag keinen Gebrauch gemacht.

1.7.2 Genehmigtes Kapital

Gemäß § 4 Abs. 4 der Satzung ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis einschließlich 12. Juni 2024 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 6.343.708,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) zu erhöhen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre in den in § 4 Abs. 4 der Satzung bestimmten Fällen auszuschließen.

1.7.3 Bedingtes Kapital

Gemäß § 4 Abs. 5 der Satzung ist das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 8.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 8.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht.

Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von Aktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandel- bzw. Optionsschuldverschreibungen, die von der Gesellschaft oder einer Konzerngesellschaft der Gesellschaft im Sinne von § 18 AktG, an der die Gesellschaft zu mindestens 90 Prozent mittelbar oder unmittelbar beteiligt ist, gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 12. Juli 2018 bis zum 11. Juli 2023 gegen Bar- oder Sachleistung begeben werden.

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

Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Optionsscheinen aus Optionsschuldverschreibungen bzw. Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen, die von der Gesellschaft oder durch eine Konzerngesellschaft der Gesellschaft im Sinne von § 18 AktG, an der die Gesellschaft zu mindestens 90 Prozent mittelbar oder unmittelbar beteiligt ist, aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 12. Juli 2018 bis einschließlich zum 11. Juli 2023 begeben werden, von ihren Wandlungs- bzw. Optionsrechten Gebrauch machen bzw. die zur Optionsausübung bzw. Wandlung verpflichteten Inhaber bzw. Gläubiger von Wandel- bzw. Optionsschuldverschreibungen ihre Pflicht zur Optionsausübung bzw. Wandlung erfüllen, sofern die Wandlungs- bzw. Optionsrechte nicht durch Gewährung eigener Aktien bedient werden oder andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu den nach Maßgabe des vorstehend bezeichneten Ermächtigungsbeschlusses in den Schuldverschreibungs- beziehungsweise Optionsbedingungen jeweils zu bestimmenden Options-/Wandlungspreisen. Die neuen Aktien können mit einer Gewinnberechtigung ab Beginn der Geschäftsjahre vorgesehen werden, für die die Hauptversammlung noch keinen Gewinnverwendungsbeschluss gefasst hat.

1.7.4 Ermächtigung zur Ausgabe von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen

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

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

1.8 Wesentliche Vereinbarungen, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen, und die hieraus folgenden Wirkungen

Die Anleihebedingungen der von der ERWE Immobilien AG ausgegebenen Unternehmensanleihe sieht vor, dass bei einem möglichen Kontrollwechsel aufgrund eines Übernahmeangebots die jeweiligen Anleihegläubiger eine vorzeitige Rückzahlung der Schuldverschreibungen zu den in den Anleihebedingungen genannten Konditionen verlangen können.

Vereinbarungen, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels zustande kommen, bestehen außerdem mit Vorstandsmitgliedern.

1.9 Entschädigungsvereinbarungen mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern für den Fall eines Übernahmeangebots

Bei Eintritt eines Change-of-Control-Ereignisses hat jedes Vorstandsmitglied ein außerordentliches Sonderkündigungsrecht. Im Falle der Ausübung dieses Sonderkündigungsrechts stünde dem jeweiligen Vorstandsmitglied

eine Abfindung in Höhe der kapitalisierten Grundvergütung für die ursprünglich vereinbarte Restlaufzeit seines Anstellungsvertrages zu, maximal jedoch für die Dauer von zwei Jahren.

Ebenso können die Begünstigten des vom Aufsichtsrat am 23. Januar 2020 beschlossenen und anschließend von der Gesellschaft aufgelegten Beteiligungsprogramms für Führungskräfte im Falle des Eintritts eines Change-of-Control-Ereignisses ihre Erfolgsbeteiligung aus den ihnen eingeräumten Virtuellen Aktien aus dem Beteiligungsprogramm für Führungskräfte beanspruchen.

2. Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB bzw. § 315d HGB

Die Erklärung zur Unternehmensführung wird jährlich auf der Internetseite der Gesellschaft unter der Rubrik Investor Relations/Corporate Governance veröffentlicht und ist dort unter der folgenden URL abrufbar:

<http://www.erwe-ag.com/investor-relations/corporate-governance/erklaerung-zur-unternehmensfuehrung/>

Frankfurt am Main, im April 2022

Axel Harloff

Vorstand

Rüdiger Weitzel

Vorstand

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der **ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main**, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den mit dem Konzernlagebericht zusammengefassten Lagebericht (nachfolgend zusammengefasster Lagebericht) der ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft. Die auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung nach § 315d, § 289f HGB, auf die im zusammengefassten Lagebericht verwiesen wird, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den oben genannten nicht inhaltlich geprüften Bestandteil des zusammengefassten Lageberichts.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen 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. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir den aus unserer Sicht besonders wichtige Prüfungssachverhalt dar:

Bewertung der Anteile und Ausleihungen an und der Forderungen gegen verbundene Unternehmen

a.) Das Risiko für den Abschluss

Zum 31. Dezember 2021 bilanziert die ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main, Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von insgesamt TEUR 60.652 (Vj. TEUR 37.280) sowie Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 6.801 (Vj. TEUR 25.066). Die Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen werden zu Anschaffungskosten oder dem am Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Wert und die Forderungen gegen verbundene Unternehmen zu Nennwerten oder dem am Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert. Die Angaben der Gesellschaft zur Bewertung der Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen und der Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind unter dem Kapitel „B. Rechnungslegungsgrundsätze“ im Anhang enthalten. Darüber hinaus folgen weitere Angaben im Kapitel „II.2.5. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage im Einzelabschluss der ERWE Immobilien AG“ des zusammengefassten Lageberichts.

Zur Bewertung der Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen und der korrespondierenden Forderungen gegen verbundene Unternehmen analysiert die ERWE Immobilien AG zunächst, ob der jeweilige Buchwert des Eigenkapitals zuzüglich der stillen Reserven im Immobilienvermögen der Tochtergesellschaft unter Berücksichtigung von latenten Steuern auf diese stillen Reserven den Buchwert der jeweiligen Anteile und Ausleihungen sowie der Forderungen gegen diese Tochtergesellschaft deckt. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts des Immobilienvermögens erfolgt auf Grundlage von Gutachten eines externen Sachverständigen auf Basis aktueller Marktdaten mithilfe international anerkannter Bewertungsverfahren. Es kommen dabei Discounted Cashflow Verfahren zur Anwendung mittels derer künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse unter Anwendung eines marktgerechten Diskontierungszinssatzes auf den Bilanzstichtag abgezinst werden.

Das Risiko für den Jahresabschluss besteht in einer nicht sachgerechten Bewertung der Anteile und Ausleihungen an und der Forderungen gegen verbundene Unternehmen, insbesondere in einer Überbewertung. Aufgrund der notwendigen individuellen Beurteilung der Werthaltigkeit sowie der hohen Buchwerte einzelner Anteile und Ausleihungen an bzw. Forderungen gegen verbundene Unternehmen ist das Risiko wesentlicher Fehler aus unserer Sicht im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

b.) Prüferisches Vorgehen und Schlussfolgerungen

Die Prüfung der Werthaltigkeit der Anteile und Ausleihungen an und der Forderungen gegen verbundene Unternehmen erfolgt einzelfallbezogen. Wir haben insbesondere das Bewertungsverfahren der Immobilien im Hinblick auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten sowie der Angemessenheit der bewertungsrelevanten Parameter, wie z. B. Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, Mieteinnahmen und Bewirtschaftungskosten, überprüft. Ferner haben wir für eine Immobilie und eine Projektentwicklung jeweils ein weiteres Wertgutachten (Kontrollrechnung) durch einen von uns beauftragten externen Sachverständigen eingeholt.

Mit der Kenntnis, dass bereits relativ kleine Veränderungen der bewertungsrelevanten Parameter wesentliche Auswirkungen auf die Höhe des Immobilienvermögens und damit mittelbar auch auf den Wertansatz der Anteile und Ausleihungen an und der Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben können, haben wir auch die von der ERWE Immobilien AG vorgenommenen Sensitivitätsanalysen geprüft und die Auswirkungen möglicher Schwankungen dieser Parameter rechnerisch nachvollzogen.

Unseres Erachtens ist das Bewertungsverfahren der gesetzlichen Vertreter sachgerecht. Wir haben keine Hinweise oder Erkenntnisse, dass betreffend die Bewertung der Anteile und Ausleihungen an und der Forderungen gegen verbundene Unternehmen das Ermessen der gesetzlichen Vertreter nicht ausgewogen und angemessen wäre.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten sonstigen Informationen umfassen:

- die auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung nach § 315d, § 289f HGB, auf die im zusammengefassten Lagebericht verwiesen wird,
- den Bericht des Aufsichtsrats,
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, aber nicht den Jahresabschluss, nicht die inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk und
- die Versicherung nach § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB zum Jahresabschluss und die Versicherung nach § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB i.V.m. § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum zusammengefassten Lagebericht.

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Für die Erklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex sowie die Erklärung zur Unternehmensführung, auf die im zusammengefassten Lagebericht verwiesen wird, sind die gesetzlichen Vertreter und der Aufsichtsrat verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns vor dem Datum dieses Bestätigungsvermerks erlangten sonstigen Informationen durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei „ESEF-Unterlagen_Einzelabschluss_ERWE_AG_2021.zip“ enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des Entwurfs des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (10.2021)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.

- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 25. Mai 2021 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 28. September 2021 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2018 als Abschlussprüfer der ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Aufsichtsrat nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

Sonstiger Sachverhalt – Verwendung des Bestätigungsvermerks

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Jahresabschluss und dem geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Jahresabschluss und zusammengefasster Lagebericht – auch die im Bundesanzeiger bekanntzumachenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Dirk Heide.

Hamburg, 7. April 2022

Ebner Stolz GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Florian Riedl
Wirtschaftsprüfer

Dirk Heide
Wirtschaftsprüfer