

Zwischenabschluss

zum 30. Juni 2024

ERWE Immobilien AG

Herriotstraße 1

60528 Frankfurt am Main

Zwischenbilanz zum 30.06.2024

ERWE Immobilien AG

Frankfurt am Main

AKTIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstat- tung		931,41	1.490,02
II. Finanzanlagen			
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	14.045.272,18		56.083.561,25
2. Beteiligungen	<u>684.372,56</u>		<u>684.372,56</u>
		14.729.644,74	56.767.933,81
Summe Anlagevermögen		14.730.576,15	56.769.423,83
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegen- stände			
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.651.918,74		7.390.531,71
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>408.400,93</u>		<u>119.916,85</u>
		6.060.319,67	7.510.448,56
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		4.383,03	197.073,81
Summe Umlaufvermögen		6.064.702,70	7.707.522,37
C. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	51.218,60
- davon Disagio EUR 0,00 (EUR 13.312,50)			
		<u>20.795.278,85</u>	<u>64.528.164,80</u>

Zwischenbilanz zum 30.06.2024

ERWE Immobilien AG

Frankfurt am Main

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		24.562.922,00	24.562.922,00
II. Kapitalrücklage		18.929.727,38	18.929.727,38
III. Gewinnrücklagen			
1. gesetzliche Rücklage		13.834,53	13.834,53
IV. Verlustvortrag		34.983.012,46	19.377.523,38
V. Jahresüberschuss		150.186,73	10.441.861,03-
Summe Eigenkapital		8.673.658,18	13.687.099,50
B. Rückstellungen			
1. sonstige Rückstellungen		651.760,00	316.134,90
C. Verbindlichkeiten			
1. Anleihen	0,00		40.000.000,00
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 0,00 (EUR 40.000.000,00)			
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00		20,88
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 0,00 (EUR 20,88)			
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.908.335,68		518.968,72
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 1.908.335,68 (EUR 518.968,72)			
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.236.105,10		0,00
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 3.236.105,10 (EUR 0,00)			
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	687.479,79		373.077,25
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 687.479,79 (EUR 373.077,25)			
6. sonstige Verbindlichkeiten	5.637.940,10		9.632.863,55
- davon aus Steuern EUR 6.690,10 (EUR 6.848,95)			
Übertrag	11.469.860,67	9.325.418,18	50.524.930,40 14.003.234,40

Handelsrecht

Zwischenbilanz zum 30.06.2024

ERWE Immobilien AG

Frankfurt am Main

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag	11.469.860,67	9.325.418,18	14.003.234,40
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 5.637.940,10 (EUR 9.632.863,55)			
		11.469.860,67	50.524.930,40
		20.795.278,85	64.528.164,80

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2024 bis 30.06.2024

ERWE Immobilien AG

Frankfurt am Main

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		258.000,00	258.000,00
2. sonstige betriebliche Erträge		2.462,07	355.516,80
3. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	131.315,60		135.787,64
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>3.134,58</u>		<u>2.865,36</u>
		134.450,18	138.653,00
4. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	278,59		279,98
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	<u>0,00</u>		<u>5.252.373,65</u>
		278,59	5.252.653,63
5. sonstige betriebliche Aufwendungen		1.568.908,40	1.190.853,43
6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.575.553,37	2.551.607,79
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 2.575.553,37 (EUR 2.551.607,79)			
7. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		0,00	5.332.799,46
- davon außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen EUR 0,00 (EUR 5.332.799,46)			
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		982.191,54	1.688.526,17
- davon an verbundene Unternehmen EUR 52.966,66 (EUR 0,00)			
9. Ergebnis nach Steuern		150.186,73	10.438.361,10-
10. sonstige Steuern		0,00	3.499,93
11. Jahresüberschuss		150.186,73	10.441.861,03-

**Anhang der ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main,
zum Stichtag 30.06.2024**

A. Allgemeine Angaben

Der Halbjahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 wird nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie ergänzender Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

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

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

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

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

B. Rechnungslegungsgrundsätze

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

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen denen des Vorjahres.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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

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

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

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden zu Nominalwerten angesetzt.

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

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

Die Verbindlichkeiten werden zum Erfüllungsbetrag bilanziert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Finanzanlagen

Die Wertberichtigungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen wurden um TEUR 0,00 erhöht.

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

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

3. Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten für das Disagio wurde im Vorjahr vollständig aufgelöst. Zum Bilanzstichtag besteht kein Rechnungsabgrenzungsposten. (Vj. EUR 13.312,50).

4. Eigenkapital

Grundkapital

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

Genehmigtes Kapital

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

Bedingtes Kapital

Derzeit verfügt die Gesellschaft über kein bedingtes Kapital.

Kapitalrücklage

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

Bilanzverlust

Die Gesellschaft weist einen Bilanzverlust in Höhe von EUR 34.832.825,73 aus, der sich zusammensetzt aus dem Verlustvortrag in Höhe von EUR 34.983.012,46 zum 31.12.2023, verringert um den Halbjahresüberschussbetrag 2024 in Höhe von EUR 150.186,73.

5. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen von TEUR 652 beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Personalkosten (TEUR 300), den Jahresabschluss (TEUR 63), für ein virtuelles Beteiligungsprogramm (TEUR 107) sowie für Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 95).

Virtuelles Beteiligungsprogramm

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

Das virtuelle Beteiligungsprogramm hatte im ersten Halbjahr 2024 noch Bestand. Es wurde jedoch im Rahmen der finanziellen Restrukturierung ersatzlos gestrichen und die noch bestehenden Rückstellungen im Zusammenhang mit dem Programm im zweiten Halbjahr 2024 vollständig aufgelöst.

6. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	Restlaufzeit davon			
	Insgesamt	bis 1 Jahr	über 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
- -	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Anleihen (Vj.)	0 (40.000)	0 (40.000)	0 (0)	0 (0)
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vj.)	1.908 (519)	1.908 (519)	0 (0)	0 (0)
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vj.)	3.924 (373)	3.924 (373)	0 (0)	0 (0)
4. Sonstige Verbindlichkeiten (Vj.)	5.638 (9.633)	5.638 (9.633)	0 (0)	0 (0)
	11.470	11.470	0	0
(Vj.)	(50.525)	(50.525)	(0)	(0)

Die Anleihe in Höhe von TEUR 40.000 wurde im Dezember 2019 begeben und mit 7,5% verzinst. Mit Beschluss der Gläubigerversammlung im Rahmen einer sogenannten Abstimmung ohne Versammlung im Zeitraum vom 29. Juni 2023 bis 2. Juli 2023 haben die Anleihegläubiger beschlossen, die am 10. Juni 2023 fällige Zinszahlung bis zum Eintritt der Fälligkeit der Anleihe am 10. Dezember 2023 zu stunden und einen Verzicht hinsichtlich der Ausübung von Kündigungsrechten erklärt. Am 11. Dezember 2023 einigte sich die Gesellschaft mit dem gemeinsamen Vertreter der Anleihegläubiger auf ein neues Restrukturierungskonzept, im Rahmen dessen die Anleihe sowie die gestundeten Zinszahlungen auf eine Treuhandgesellschaft zugunsten der Anleihegläubiger übertragen werden sollte. Bis zur Umsetzung des Konzeptes wurden Rückzahlungs- und Zinszahlungsansprüche weiter gestundet. Am 2. April 2024 wurde die Umsetzung des Konzeptes angekündigt, nach deren Wirksamkeit im Juli 2024 die ERWE von sämtlichen Verpflichtungen aus der Anleihe befreit wurde.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beinhalten Darlehens- und Zinsverbindlichkeiten.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern von EUR 6.690,10 (Vj. EUR 6.848,88) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit von EUR 0,00 (Vj. EUR 0,00) ausgewiesen.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

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

2. Finanzergebnis

Die Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens betreffen mit EUR 2.394.354,44 (Vj. EUR 2.417.898,66) verbundene Unternehmen. Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge betreffen mit EUR 181.198,93 (Vj. EUR 133.709,13) verbundene Unternehmen.

3. Aufwendungen aus Verlustübernahme

Die Aufwendungen aus Verlustübernahme resultieren aus dem mit der ERWE Properties GmbH im Jahr 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.

4. Außergewöhnliche Erträge und Aufwendungen

Außergewöhnliche Erträge und Aufwendungen im Sinne des § 285 Nr. 31 HGB sind im Berichtsjahr nicht angefallen.

D. Sonstige Angaben

1. Personal

Bei der ERWE AG war im ersten Halbjahr 2024 nur ein Vorstandmitglied beschäftigt.

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die ERWE AG hat ihren Tochtergesellschaften über Darlehensverträge Kreditzusagen in Höhe von insgesamt bis zu TEUR 34.460 gemacht. Dieser Kreditrahmen wurde zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 24.003 ausgeschöpft, so dass seitens der ERWE AG noch Verpflichtungen aus einer möglichen Inanspruchnahme durch Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 10.427 bestehen.

3. Haftungsverhältnisse

Zum 30. Juni 2024 bestehen Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften in Höhe von TEUR 9.080, die in Zusammenhang mit Kreditgewährungen durch Kreditinstitute an Tochtergesellschaften stehen.

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

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

4. Nachtragsbericht

Im Dezember 2023 gelang eine Einigung mit den Anleihegläubigern über ein Term Sheet eines neuen Restrukturierungskonzeptes. Dieses wurde am 31.03.2024 in einer Vereinbarung finalisiert und am 05.07.2024 verbindlich vereinbart. Diese sah im Kern die Übertragung von vier Objektgesellschaften der ERWE-Gruppe – in Krefeld (2 Objekte), Speyer und Lübeck – einschließlich der darauf lastenden Immobilienfinanzierungen auf eine zugunsten der Anleihegläubiger gegründeten Treuhandgesellschaft (KSLK Trust GmbH) vor. Dabei erfolgte die Übertragung der Objektgesellschaft für die Immobilie in Speyer zunächst auf wirtschaftlicher Basis, die Zustimmung des Darlehensgebers zum Eigentümerwechsel wurde am 28.08.2024 erteilt.

Im Gegenzug verpflichtete sich die Treuhandgesellschaft im Wege eines Emittententausches zur Übernahme der Anleiheverbindlichkeiten inklusive der aufgelaufenen Zinsen. Der Kaufpreiszahlungsanspruch aus der Übertragung der Objektgesellschaften sowie eigene Darlehensansprüche der ERWE AG gegen die vier Objektgesellschaften wurden dabei mit den Anleiheverbindlichkeiten verrechnet.

Die Übernahme der Anleihe erfolgte dadurch, dass die Treuhandgesellschaft als neue Emittentin die Anleihebedingungen entsprechend anpasste, so dass u.a. die Zinsen zukünftig endfällig bzw. im Falle von vorläufigen Teilrückzahlungen gezahlt werden. Zahlungen auf die Schuldverschreibung erfolgen aus den Nettoerlösen aus den Veräußerungen der vier Objektgesellschaften, dem ausschüttungsfähigen Netto-Betriebsergebnis der Treuhandgesellschaft sowie etwaigen anteiligen Liquidationserlösen. Mit Wirksamkeit der Änderung der Anleihebedingungen wurde die ERWE von sämtlichen Verpflichtungen aus der Anleihe befreit.

Außerdem hat die ERWE ein Überbrückungsdarlehen in Höhe von 4,2 Mio. Euro bis zum gleichen Datum erhalten. Das Darlehen konnte durch den Verkauf des Anteils an der Covivio Office IV GmbH im Juli 2024 zurückgeführt werden. Schließlich konnte mit der HCK Wohnimmobilien GmbH eine Einigung erzielt werden, nach der bestehende Darlehen über 5,0 Mio. Euro bis Ende 2026 prolongiert und nachrangig gestellt werden.

Im Dezember 2024 kam es zu einer Verständigung und der Beilegung aller Streitigkeiten mit einem bisher kritischen Großaktionär. Die Gesellschaft geht davon aus, dass die Großaktionäre ab sofort wieder konstruktiv im Interesse aller Stakeholder agieren und für die Gesellschaft wesentliche Maßnahmen auf künftigen Hauptversammlungen nicht mehr durch einzelne Aktionärsgruppen blockiert werden.

Ebenfalls im Dezember 2024 hat ERWE 49% der Anteile der Objektgesellschaft seiner Gewerbeimmobilie in Darmstadt veräußert. Mit dem Anteilskauf hat der Erwerber die Immobilie wirtschaftlich übernommen. Er verfügte über eine Call-Option, seinen Anteil auf 89% aufstocken zu können, die am 31. März 2026 ausgeübt wurde. Seitdem ist die ERWE mit 11% an der Objektgesellschaft beteiligt.

Am 14. April 2025 wurde eine Beteiligung von 44,8% an der Objektgesellschaft des Grundstücks in Friedrichsdorf an eine Beteiligungsgesellschaft aus dem Kreis des Hauptaktionärs verkauft. Die Transaktion unterstützt die Liquiditätssicherung in den kommenden zwei Jahren.

Im Februar 2026 wurde ein Gesellschafterdarlehen der Westprojekt GmbH an die Tochtergesellschaft ERWE Bremerhaven I GmbH & Co. KG über 0,7 Mio. Euro bis zum 31. Juli 2027 prolongiert. Im selben Monat wurde ein Gesellschafterdarlehen der Westprojekt GmbH an die Tochtergesellschaft ERWE Wuppertal GmbH über 0,7 Mio. Euro bis zum 31. Juli 2027 prolongiert.

Im März 2026 wurde die Stundung eines Bankdarlehens der Objektgesellschaft der Immobilie in Wuppertal in Höhe von 12,11 Mio. EUR bis zum 31. Dezember 2026 verlängert.

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

Die außerordentliche Hauptversammlung am 2. Juni 2026 hat durch ihre Beschlüsse den Vorstand angewiesen, eine ordentliche Kapitalherabsetzung im Verhältnis von 7:1 durchzuführen, gefolgt von einer Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht gegen Bareinlage um bis zu 350.898,00 Euro.

5. Vorstand

Vorstand der ERWE Immobilien AG ist:

- Rüdiger Weitzel, Dipl. Ingenieur

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

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

6. Aufsichtsrat

Aufsichtsräte der ERWE Immobilien AG sind:

- Volker Lemke, Vorstand der Elbstein AG, Vorsitzender des Aufsichtsrats
- Dr. Jürgen Allerkamp, Unternehmensberater, stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats
- Stefan Braasch, Unternehmensberater

Frankfurt am Main, 20.07.2026

ERWE Immobilien AG

Rüdiger Weitzel
Vorstand

