



**ERWE**  
IMMOBILIEN

# NEUNMONATS BERICHT

30. September 2020

ERWE Immobilien AG

# KENNZAHLEN

## ERWE IMMOBILIEN AG

### Geschäftsjahr

30. September 2020
30. September 2019

#### Gewinn- und Verlustrechnung (TEUR)

Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	3.991	2.455
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	2.316	911
EBIT	6.188	5.544
bereinigtes EBIT	6.188	6.080
Konzernergebnis	3.749	1.748

#### Bilanz (TEUR)

30. September 2020
31. Dezember 2019

Investment Properties	183.348	131.910
Immobilienbeteiligungen	6.450	6.225
Net Asset Value (EPRA)	71.487	69.822
NAV je Aktie	4,32	4,22
LTV (in %)	59,9%	46,6%
Bilanzsumme	209.726	162.638
Eigenkapital	62.033	53.285
Anzahl Aktien (in tsd.)	16.563	16.563

#### Immobilien

30. September 2020
31. Dezember 2019

Bestandsobjekte	4	3
Projektentwicklungen	2	1
Beteiligungen	1	1
Vermietbare Fläche in qm*	71.243	54.558
Vermietungsstand %*	88,6%	74,5%

\* nur Bestandsobjekte

Neunmonatsbericht  
30. September 2020  
ERWE Immobilien AG



# INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
Vorwort des Vorstands	6 - 8
Konzernbilanz	10 - 11
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	12
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	14
Net Asset Value	15
Bereinigtes EBIT	15



# VORWORT DES VORSTANDS

## SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN, SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

nach nunmehr neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres lässt sich resümieren, dass sich das Jahr 2020 zu einem der herausforderndsten und anstrengendsten Geschäftsjahre überhaupt entwickelt hat. Den Grund der unsicheren Lage bildet das neuartige Virus SARS-COV-2, das das bisher gewohnte gesellschaftliche und wirtschaftliche Leben bereits von März bis Juni des Jahres auf nahezu Null gefahren hatte und das während der Redaktion dieses Zwischenberichts die politisch Verantwortlichen veranlasst hat, im November erneut weite Teile des gesellschaftlichen Lebens in Deutschland stillzustellen.

Die Auswirkungen auf die weitere wirtschaftliche Entwicklung sind angesichts der wieder sehr starken Ausbreitung des Virus nicht absehbar. Doch während viele Bereiche der Wirtschaft von den Entwicklungen deutlich getroffen werden, konnten wir uns bisher mit gebotener Vorsicht gut durch das Jahr bewegen und dabei viele Schritte erfolgreich umsetzen, einige gute Chancen nutzen und Vieles tun, das das weitere Wachstum unserer Gesellschaft fördert und ihr zugleich eine gute Basis für die künftige Entwicklung schafft.

Wir konnten das Geschäftsjahr 2020 mit einer soliden finanziellen Basis für die geplanten weiteren Wachstumsschritte starten. Denn nach Erstplatzierung unserer Anleihe 2019/2023 gelang eine Aufstockung bis Mitte Februar auf 40 Mio. Euro. Die Anleihe läuft vier Jahre bis 2023 und ist mit einer Verzinsung von 7,5 Prozent p.a. ausgestattet. Angesichts der Corona-Krise sind wir mit den frischen liquiden Mitteln bewusst vorsichtig umgegangen, haben aber dennoch sehr intensiv die Marktentwicklung beobachtet. Dabei wurde sehr rasch klar, dass die Corona-Krise die Veränderungen des Einzelhandels in den deutschen Innenstädten wie ein Katalysator beschleunigt hat.

Nicht allein durch die Ausbreitung des Online-Handels, sondern auch durch ein verändertes Konsumverhalten werden die über die letzten Jahrzehnte gewachsenen monothematischen Einzelhandelsstrukturen in vielen Innenstädten weniger benötigt. Stattdessen werden die Innenstädte mehr und mehr eine Renaissance erleben, in der neben Einkaufen wieder verstärkt Arbeiten, Wohnen und neue Freizeitangebote einziehen werden. Wir haben schon vor Corona die Vorteile der Mischnutzung erkannt und können jetzt in großem Umfang neue Chancen nutzen. Gleichzeitig sind auch

Auswirkungen auf die in den letzten Jahren prosperierenden Büromärkte festzustellen, die vor allen Dingen durch die in vielen Unternehmen stattfindenden Überlegungen zum home-office, ausgelöst wurden.

Im bisherigen Jahresverlauf hat die ERWE in vier Vorhaben investiert. In Coesfeld bei Münster, d.h. am nördlichen Rand des Ruhrgebiets, wurde die „Kupferpassage“ übernommen. Das gemischt genutzte Objekt verfügt über rund 15.000 qm Nutzfläche inklusive 156 Pkw-Stellplätze. Rund 2.500 qm der Flächen entfallen auf Wohnungen. Geplant ist ein Gesamtinvestment von rund 20 Mio. Euro. Zum 30. September 2020 waren 91,6 Prozent der Flächen vermietet. Die Zufriedenheit der Einzelhandelsmieter zeigt sich an derzeit mehreren Gesprächen zur Verlängerung der Mietverhältnisse. Leerstehende Wohnungen werden gegenwärtig für die bereits bestehende Nachfrage saniert und werden voraussichtlich im nächsten Jahr vollständig vermietet.

Bei dem zweiten Investment handelt es sich um ein Objekt in der Krefelder Innenstadt direkt gegenüber unserem ersten Engagement. Die erworbene Liegenschaft wird einem Neubau weichen, der ein bei vielen Nutzern nachgefragtes Mischkonzept aus Büros, Gastronomie, Einzelhandel und Wohnen anbietet und dabei auch Synergien mit unserem Krefelder Erstinvestment auf der gegenüber liegenden Straßenseite erschließen wird. So können Mietern Dauerparkplätze im Objekt des Erstengagements angeboten werden. Das Gesamtinvestment wird sich auf ca. 22 Mio. Euro belaufen.

Anfang Juni wurde eine durch Büro-, Produktions- und Logistikflächen genutzte Immobilie in einem sich stark entwickelnden Gewerbegebiet in Darmstadt unweit der Autobahn 5 und damit auch unweit des Frank-





© Alejandro Escamilla

furter Flughafens erworben. Auf Basis des gültigen Baurechts bietet die Liegenschaft, die derzeit Flächen von rund 2.700 qm aufweist, einen Neubau mit mehr als dreifach größerer Fläche zu errichten. Es ist ein Investment von ca. 20 Mio. Euro vorgesehen.

Das vierte Investment sind wir kurz nach Ablauf des Berichtszeitraums im Oktober eingegangen. Erneut haben wir eine Immobilie in Darmstadt erworben, dieses Mal in bester 1A-Innenstadtlage. Das Anwesen mit seinen knapp 1.000 qm Einzelhandels- und Wohn-/Nutzflächen verfügt über eine interessante Wertschöpfungsperspektive, für deren Realisierung wir insgesamt einen einstelligen Millionenbetrag investieren.

Neben den Aktivitäten zum weiteren Aufbau der Gesellschaft konnten wir unsere Bestandsimmobilien erfolgreich weiter entwickeln. Unsere Postgalerie in Speyer war zum 30. September 2020 bereits zu 84,5 Prozent vermietet. Der Umbau der ehemaligen Büroflächen, die künftig dem Hotelbetrieb des Betreibers Amedia dienen, lief im Berichtszeitraum weitergehend plangemäß. In mehreren Schritten werden bis Jahresende 111 Zimmer für das Hotel übergeben, das nunmehr nach dem Lockdown im Dezember die Eröffnung plant. Das Hotel-Restaurant wird voraussichtlich auch im Dezember 2020 eröffnen, soweit dies angesichts des „Lockdown light“ möglich ist. In 2021 beginnen wir mit den Umbauarbeiten für die öffentlichen Bereiche. Dazu zählen die Eingangsbereiche, ein neues Beleuchtungskonzept, ein Treppenpodest für den Haupteingang sowie Maßnahmen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität.

Im LICHTHOFF Lübeck haben wir Ende September, die an die Hansestadt Lübeck vermieteten Flächen vollständig übergeben. Damit sind 73,3 Prozent der Flächen vermietet. Der geplante Umbau in den öffent-

lichen Bereichen wird im kommenden Jahr beginnen. Auch hier wollen wir die Immobilie durch ein neues Beleuchtungskonzept sowie weiteren Maßnahmen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität aufwerten.

Unser Objekt in Krefeld ist per Ende des Berichtszeitraums voll vermietet. Die noch freien Büroflächen wurden im Juli langfristig an die Stadt Krefeld vermietet, die dort verschiedene Behördenbereiche unterbringen wird. Nach Ausbau und Modernisierung werden die Flächen in drei Abschnitten bis Ende dieses Jahres an die Stadt übergeben.

Zum Bau des neuen Business-Centers TAUNUS LAB in Friedrichsdorf bei Bad Homburg v.d.H. erwarten wir noch in diesem Jahr die Baugenehmigung. Im Berichtszeitraum wurde die Ausschreibung für einen Generalunternehmer umgesetzt. Die Aktivitäten zur Vorvermietung laufen angesichts der Corona-Problematik langsamer.

Bei unserer Beteiligung am Frankfurter Airport Center, an dem wir 10,1 Prozent halten, haben wir zwischenzeitlich eine Vermietungsquote von 96,0 Prozent erreicht. Die Umbaumaßnahmen werden fristgemäß und budgetkonform umgesetzt. Die Umgestaltung der öffentlichen Bereiche wird bis Mitte 2021 fertig gestellt sein.

Die Erfolgsrechnung der ersten neun Monate belegt das Wachstum der ERWE sowie die erreichten Vermietungsleistungen. Mietausfälle aufgrund der Corona-Krise waren nur sehr geringfügig zu verzeichnen und sollen von den Betroffenen bis Ende des Jahres ausgeglichen werden. Die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung lagen so mit 3,991 Mio. Euro deutlich über dem Vorjahresvergleichszeitraum des Vorjahres (2,454 Mio. Euro). Nach Abzug der Aufwendungen resultiert

ein Ergebnis der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von 2,315 Mio. Euro (0,910 Mio. Euro). Den wachsenden Aufgaben entsprechen deutlich auf 3,240 Mio. Euro erhöhte Personalaufwendungen (Vorjahr: 1,186 Mio. Euro).

Wesentlichen Einfluss auf die Ergebnisrechnung haben die Effekte aus der Fair-Value-Bewertung nach IAS 40, die ein Volumen von 8,890 Mio. Euro erreichten. Sie resultieren weitgehend aus der Bewertung der Immobilie in Coesfeld. Eine Neubewertung der latenten steuerlichen Verpflichtungen führte zu einem positiven Effekt in Höhe von 2,341 Mio. Euro, so dass die Erfolgsrechnung der ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2020 im Konzern mit einem Ergebnis von 3,748 Mio. Euro (Vorjahr: 1,748 Mio. Euro) schloss. Das bereinigte EBIT stieg auf 6,188 Mio. Euro (Vorjahr: 6,080 Mio. Euro). Unsere Bilanzsumme erhöhte sich im Zuge der Neuinvestments auf 209,762 Mio. Euro (Ende 2019: 162,637 Mio. Euro). Davon entfielen 183,348 Mio. Euro (Ende 2019: 131,910 Mio. Euro) auf Immobilien, die als Finanzinvestition gehalten werden.

Unsere finanziellen Leistungsindikatoren zeigen eine weiterhin gute Solidität. Der Loan-to-Value liegt mit 59,9 Prozent (Ende 2019: 46,6 Prozent) trotz der hohen Fremdmittelaufnahme im Rahmen unseres Richtwertes von 60 Prozent. Die Eigenkapitalquote erreichte eine Höhe von 29,58 Prozent (Ende 2019: 35,84 Prozent). Der Net Asset Value hat sich mit 71,487 Mio. Euro bzw. 4,32 Euro je Aktie gegenüber dem Jahresende 2019 (4,22 Euro je Aktie) leicht erhöht.

Die weitere Entwicklung der ERWE wird von der Ausnutzung der guten Chancen abhängen, die sich uns derzeit in einem Markt bieten, der von einer bedeutenden Umstrukturierung betroffen ist. Uns werden zahlreiche Investitionsmöglichkeiten angeboten, die voll unserem Geschäftsmodell entsprechen. Dafür benötigen wir weiteres Kapital und auch einen erweiterten Rahmen unserer Investitionsmöglichkeiten.

Deshalb haben wir zum Ende des Berichtszeitraums die ERWE Invest GmbH gegründet, die das Ziel verfolgt, einen Bestand attraktiver gewerblicher Immobilien in deutschen Innenstädten unter Beteiligung von institutionellen Investoren aufzubauen und zu managen. An diesen Beständen wollen wir uns natürlich auch beteiligen. So können wir unsere Mittel breiter einsetzen,

ferner Umsätze für Managementleistungen erzielen und schließlich auch direkt an den Wertsteigerungspotentialen partizipieren, die wesentlich durch unser Konzept und unseren Einsatz erschlossen werden. Für die Geschäftsführung haben wir Herrn Markus Koch gewinnen können, der vorher langjähriger Finanzvorstand der DIC Asset AG war. Daneben wird Herr Weitzel den neuen Zweig der ERWE als Geschäftsführer begleiten. Wir erwarten insgesamt weitere Akquisitionen und weiteres Wachstum für die ERWE, das sich schon im kommenden Jahr in steigenden operativen Ergebnissen niederschlagen wird.

Herzliche Grüße



Axel Harloff  
Vorstand

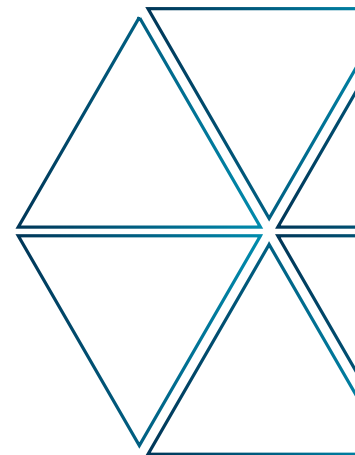


Christian Hillermann  
Vorstand



Rüdiger Weitzel  
Vorstand

Frankfurt am Main, im November 2020









# Passiva

EUR	30. September 2020	31. Dezember 2019
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	16.562.922	16.562.922
Kapitalrücklage	11.020.843	11.020.843
Gewinnrücklagen	14.359.044	14.359.043
Bilanzgewinn	16.279.253	12.747.254
Den Aktionären des Mutterunternehmens zuzurechnendes Eigenkapital	58.222.062	54.690.063
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	3.811.356	3.594.773
	<b>62.033.418</b>	<b>58.284.836</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Finanzschulden	57.323.489	69.726.396
Rückstellungen	1.035.060	36.960
Leasingverbindlichkeiten	2.245.861	2.563.180
Latente Steuerschulden	12.934.079	15.299.656
	<b>73.538.489</b>	<b>87.626.192</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Ertragsteuerschulden	16.318	16.318
Finanzschulden	71.517.656	13.688.584
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	304.796	946.506
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	0
Leasingverbindlichkeiten	413.897	389.283
Sonstige Verbindlichkeiten	1.901.686	1.686.003
	<b>74.154.353</b>	<b>16.726.693</b>
<b>Passiva Gesamt</b>	<b>209.726.260</b>	<b>162.637.721</b>

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2020

EUR	1. Jan. - 30. Sep. 2020	1. Jan. - 30. Sep. 2019
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	3.991.077	2.454.801
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-1.675.235	-1.543.963
<b>Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>2.315.842</b>	<b>910.838</b>
Sonstige betriebliche Erträge	679.234	524.830
Personalkosten	-3.240.702	-1.186.305
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.681.476	-1.993.964
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.890.148	5.988.190
Ergebnis aus at Equity bewerteten assoziierten Unternehmen	225.000	1.300.000
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen</b>	<b>6.188.045</b>	<b>5.543.590</b>
Finanzerträge	4.386	7.411
Finanzaufwendungen	-4.785.666	-2.515.091
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>1.406.765</b>	<b>3.035.909</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	2.341.818	-1.287.621
<b>Konzernergebnis / Gesamtergebnis</b>	<b>3.748.583</b>	<b>1.748.288</b>
davon entfallen auf:		
Aktionäre des Mutterunternehmens	3.531.999	1.825.591
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	216.584	-77.304
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,21	0,11
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,21	0,11



## Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2020

EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklagen	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Gesamt	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
<b>Stand am 01. 01. 2020</b>	<b>16.562.922</b>	<b>11.020.843</b>	<b>14.359.044</b>	<b>12.747.254</b>	<b>54.690.063</b>	<b>3.594.773</b>	<b>58.284.836</b>
Konzernergebnis / Gesamtergebnis	0	0	0	3.531.999	3.531.999	216.584	3.748.583
Sonstige Veränderungen	0	0	0	0	0		0
<b>Stand am 30. 09. 2020</b>	<b>16.562.922</b>	<b>11.020.843</b>	<b>14.359.044</b>	<b>16.279.253</b>	<b>58.222.062</b>	<b>3.811.356</b>	<b>62.033.418</b>

EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklagen	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Gesamt	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
<b>Stand am 01. 01. 2019</b>	<b>16.562.922</b>	<b>11.020.843</b>	<b>14.390.301</b>	<b>4.479.195</b>	<b>46.453.261</b>	<b>3.132.041</b>	<b>49.585.302</b>
Konzernergebnis / Gesamtergebnis	0	0	0	1.825.591	1.825.591	-77.304	1.748.287
Sonstige Veränderungen	0	0	-24.166	0	-24.166	25.101	935
<b>Stand am 30. 09. 2019</b>	<b>16.562.922</b>	<b>11.020.843</b>	<b>14.366.135</b>	<b>6.304.786</b>	<b>48.254.686</b>	<b>3.079.838</b>	<b>51.334.524</b>

## Net Asset Value (NAV) zum 30. September 2020

TEUR	31.09.20	31.12.19
Eigenkapital	62.033	58.285
- Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	-3.811	-3.595
Eigenkapital der ERWE Aktionäre	58.222	54.690
Verbindlichkeiten für latente Steuern auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	13.265	15.132
Zeitwert zu Anschaffungskosten bilanzierter Projekte (Friedrichsdorf) soweit auf Anteilseigner Mutterunternehmen entfallend	0	0
<b>Net-Asset-Value (NAV)</b>	<b>71.487</b>	<b>69.822</b>
Anzahl der Aktien	16.562.922	16.562.922
<b>Net-Asset-Value (NAV) per share</b>	<b>4,32</b>	<b>4,22</b>

## Bereinigtes EBIT für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2020


TEUR	2020	2019
Konzernergebnis	3.748.583	1.748.288
+ Steuern	-2.341.818	1.229.428
+/- Finanzaufwendungen/-erträge	4.781.280	2.507.681
+/- Einmal- und Sondereffekte	0	595.000
<b>Bereinigtes EBIT</b>	<b>6.188.045</b>	<b>6.080.397</b>




© Peter Gonzalez

## ERWE Immobilien AG

 Herriotstraße 1  
60528 Frankfurt am Main

 Tel.: +49 69 96 37 68 69 0  
Fax: +49 69 96 37 68 69 30

 [info@erwe-ag.com](mailto:info@erwe-ag.com)  
[www.erwe-ag.com](http://www.erwe-ag.com)