

31.03.2022  
QUARTALSBERICHT



# Das 1. Quartal 2022 im Überblick

## Kennzahlen des Konzerns

### Gewinn- und Verlustrechnung (TEUR)

	31. 03. 2022	31. 03. 2021
Erträge aus der Immobilienbe- wirtschaftung	2.065	1.730
Ergebnis aus der Immobilienbe- wirtschaftung	1.273	1.062
EBIT	-506	518
bereinigtes EBIT	-113	518
Konzernergebnis	-2.136	-1.289

### Bilanz (TEUR)

	31. 03. 2022	31. 12. 2021
Investment Properties	218.833	195.495
Anteile an assoziierten Unter- nehmen	1.411	1.411
Beteiligungen	8.751	8.751
Net Reinstatement Value (EPRA)	76.523	77.149
NRV je Aktie (EUR)	4,20	4,23
LTV (in %)	72,4	67,8

	31. 03. 2022	31. 12. 2021
Bilanzsumme	237.495	220.101
Eigenkapital	51.414	53.550
Anzahl Aktien (Stck.)	18.219.214	18.219.214

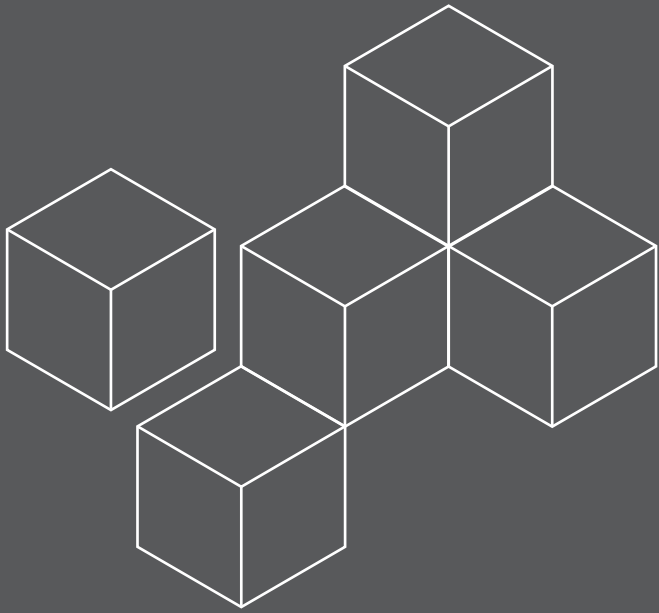
### Immobilien

	31. 03. 2022	31. 12. 2021
Bestandsobjekte	7	5
Projektentwicklungen	3	3
Beteiligungen	1	1
Vermietbare Fläche in qm*	90.066	72.746
Vermietungsstand in %*	90,4	89,3

Note: \* nur Bestandsobjekte



© Dmitry Anikin



# Inhalt

06	Vorwort des Vorstandes
10	Konzernbilanz
12	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
123	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
14	Net Reinstatement Value
14	Bereinigtes EBIT





# Vorwort des Vorstands

---

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die aktuellen Zeiten lassen uns alle keine Ruhe. Nach zwei Jahren, so schien es, sollten nach dem Abebben der Corona-Pandemie wieder normale Verhältnisse einkehren und eine nachhaltige Erholung der wirtschaftlichen Entwicklung einsetzen. Der Angriff Russlands auf die Ukraine machte den positiven Erwartungen ein jähes Ende. Der Krieg legte die problematische Energieversorgungslage Deutschlands offen und verstärkte die durch die Corona-Pandemie ausgelösten Lieferengpässe der Wirtschaft. Die Energiepreise schnellten in nicht gekannte Höhen und forcierten die Inflation weiter, so dass Deutschland im April mit einer Rate von 7,4 Prozent die höchste Inflation seit über 40 Jahren verzeichnen musste.

Alle noch Ende 2021 abgegebenen hoffnungsvollen Wachstumsprognosen wurden revidiert. Das statistische Bundesamt verzeichnet für das erste Quartal 2022 gegenüber dem Vorquartal nur noch ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 0,2 Prozent. Das Verbrauchervertrauen erreichte Tiefstände. Der GfK-Konsumklima-Index, der die Konsumneigung der Privathaushalte misst, fiel im April 2022 auf einen Indexwert von minus 15,7 Punkten und damit auf einen historischen Tiefpunkt.

Statt der erhofften Erholung haben sich die Anforderungen insbesondere an unsere Bestandsverwaltung, aber auch an die Projektentwicklungen noch einmal erhöht. Steigende Energiepreise behalten wir im Immobilienmanagement streng im Blick, um rechtzeitig die Vorauszahlungen unserer Mieter auf die Betriebskosten anzupassen. Noch verfügen wir über Verträge zu vergleichsweise günstigen Energiepreisen mit Energielieferanten, die jedoch überwiegend auf Jahresfrist vereinbart wurden und bei Verlängerung angesichts der derzeit drastischen Energieverteuerung deutliche Erhöhungen erwarten lassen.

Die Wertansätze unserer Projektentwicklungen werden von uns regelmäßig qualitativ überprüft. Bis jetzt hat sich keine von der Bewertung zum 31.12.2021 abweichende Werteinschätzung - auch nicht in Folge des Russland-Ukraine-Krieges, des Anstiegs der Inflation und der Bauzeitzinsen - ergeben.

Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen hat sich die ERWE im ersten Quartal operativ gut entwickeln können. Ein Teil des Zuwachses entstammt den im Vergleich zum Vorjahresquartal erstmals vereinnahmten Mieten von der Hotel-Gruppe Amedia in unserer Postgalerie Speyer. Darüber hinaus wurden die Mieten aus dem neu erworbenen Objekt in Wuppertal für den Monat März vereinnahmt.

In Wuppertal haben wir zum 28. Februar 2022 eine Immobilie in bester Innenstadtlage erworben, die langfristig und vollständig an C&A vermietet ist. Die Immobilie liegt in der Herzogstraße, d.h. in der Fußgängerzone von Wuppertal-Elberfeld, und verfügt über eine Mietfläche von knapp 10.000 Quadratmetern. Das Investment bietet eine stabile Rendite und erwirtschaftet nach Abzug aller Kosten und Zinsen einen positiven



Cash Flow. Darüber hinaus verfügt die Immobilie über ein attraktives Wertsteigerungspotenzial.

Zum Stichtag 31. März 2022 haben wir ein weiteres Gebäude in zentraler Innenstadtlage von Bremerhaven erworben. Das Gebäude mit rund 5.500 qm Nutzfläche befindet sich in der Bürgermeister-Smidt-Straße und ist ebenfalls vollständig an die Warenhausgruppe C&A vermietet. Die Lage in der City zeichnet sich durch ein hohes Entwicklungspotenzial aus, denn das Gebäude befindet sich gegenüber einem großen Areal, für das eine umfangreiche städtebauliche Neugestaltung geplant ist. Wir erwarten mittel- und langfristig eine kluge und erfolgreiche Neugestaltung des Herzens der Bremerhavener City, wovon auch unser Neuerwerb profitieren dürfte.

Zur weiteren Steigerung der operativen Einnahmen, insbesondere durch die Vermietung noch zur Verfügung stehender Mietflächen, liefen auch im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2022 umfangreiche Bemühungen, die sich zum Ende des Quartals jedoch noch nicht in konkrete Neuvermietungen niederschlugen. In unserem LICHTHOF in der Lübecker Altstadt, in dem der Hauptmieter, die Stadt Lübeck, ein Bürgerzentrum betreibt sowie weitere Verwaltungseinheiten etabliert hat, lag die Auslastung zum Ende des Berichtsquartals mit 75,9 Prozent leicht unter dem Stand Ende 2021 (76,7 Prozent). Im ersten Quartal erhielten wir die Baugenehmigung zum Umbau von Büroflächen in Wohnungen. Hier erwarten wir nach der Fertigstellung eine schnelle und gute Neuvermietung.

In unserer Postgalerie hat sich der Vermietungsstand zum Ende des Berichtsquartals auf 81,9 Prozent (Ende 2021: 85,8 Prozent) verringert. Eine Erhöhung des Vermietungsstands können wir indes aufgrund der Vermietung von Flächen an eine Augenklinik erwarten. Im März erhielten wir die entsprechende Baugenehmigung für den geplanten Umbau der Flächen, so dass wir die fertigen Praxisflächen voraussichtlich Mitte des Jahres übergeben können. Darüber hinaus besteht derzeit viel Nachfrage nach den noch freien Flächen, insbesondere aus dem Bereich der Medizin.

Unsere City-Colonaden in Krefeld sind unverändert zu 100 Prozent vermietet. Allerdings hat C&A als Mieter der Einzelhandelsflächen ein Sonderkündigungsrecht geltend gemacht, jedoch zugleich signalisiert, unsere Immobilie in einem etwas kleineren Umfang weiter mieten zu wollen. Wir sehen dies als Chance, das Objekt, in dem neben Behörden der Stadt Krefeld auch ein Parkhaus mit 420 Stellplätzen untergebracht ist, weiter zu diversifizieren und insofern auch freierwerdende Flächen zu verbesserten Konditionen zu vermieten.

Unsere Immobilie Kupferpassage in Coesfeld bei Münster war im Berichtszeitraum mit 92,6 Prozent nahezu unverändert stabil ausgelastet. Mit wichtigen Bestandsmietern konnten lang laufende neue Mietverträge endverhandelt bzw. abgeschlossen werden. Die Sanierung derzeit noch leerer Wohnungen wurde im April des Jahres abgeschlossen, so dass wir mit einer guten Vermietung und steigenden Auslastung des Objekts noch in diesem Jahr rechnen.

„TROTZ SCHWIERIGEN RAHMENBEDINGUNGEN HAT SICH ERWE IM ERSTEN QUARTAL OPERATIV GUT ENTWICKELT.“

Unser Wohn- und Geschäftshaus in bester Lage der Darmstädter Innenstadt mitten in der Fußgängerzone wird im Laufe des Jahres neu vermietet werden müssen, da bestehende Ladenflächenmieter ausziehen. Auf den bereits leeren Flächen im Obergeschoss werden wir hochwertigen Wohnraum schaffen und vermieten.

Durch die Einbeziehung der neuen Objekte in Wuppertal und Bremerhaven stieg die vermietbare Fläche der Bestandsobjekte im Konzern von 72.746 qm zum Jahresende 2021 auf 90.066 qm

zum 31.03.2022. Der Vermietungsstand verbesserte sich insgesamt leicht von 89,3% auf 90,4%.

Unsere Entwicklungsvorhaben machen ebenfalls Fortschritte. In Krefeld wurde die Bestandsimmobilie unseres zweiten Investments abgerissen und wir haben die Baugenehmigung erhalten. Nachdem wir bereits zwei Drittel der neu zu errichtenden Flächen in 2021 vermietet hatten, darunter an die AOK Rheinland, konnten die Baumaßnahmen begonnen werden. Das Budget wurde angesichts steigender Baukosten während des Berichtszeitraums angepasst.

In der Gewerbeimmobilie nahe der Autobahn A5 in Darmstadt sollen die Baumaßnahmen im dritten Quartal zunächst mit dem Abriss des Altbestands beginnen. Der geplante Neubau wird etwa dreimal so viel Fläche haben wie das bisherige Bestandsobjekt.

Der Baubeginn des neuen Business-Centers TAUNUS LAB in Friedrichsdorf bei Bad Homburg v.d.H. hängt von der Vermietung von mindestens zwei Drittel der Flächen ab sowie von der unverändert ausstehenden Baugenehmigung. Geplant ist der Bau in drei bis vier Abschnitten. Zunächst soll mit dem „Lab North“, dem Eingangsgebäude des Areals, begonnen werden. Derzeit verzeichnen wir elf Mietinteressenten für die entsprechenden Flächen.

Zusammenfassend ergeben sich für den Konzern der ERWE Immobilien AG im ersten Quartal 2022 folgende Ergebnisse. Trotz des verbesserten Ergebnisses aus der Immobilienbewirtschaftung errechnet sich für das erste Quartal 2021 ein Konzernergebnis nach Steuern von minus 2.136 Mio. Euro nach minus 1.289 Mio. Euro im ersten Quartal des Vorjahres. Dies liegt in erster Linie daran, dass im Vergleich zum Vorjahr im ersten Quartal keine Neubewertung des Immobilienbestandes vorgenommen wurde und durch die Verringerung des Vorstandes aperiodische Kosten anfielen. Zusätzlich entstanden gegenüber dem Vorjahr Kosten für die Kapitalerhöhung, für Refinanzierungen und Kosten beim Ankauf der neuen Objekte, die nicht aktiviert werden konnten.



Die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung haben sich im Konzern um knapp 20 Prozent auf 2,065 Mio. Euro (Vorjahresquartal: 1,730 Mio. Euro) verbessert. Das Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung erhöhte sich um ebenfalls etwa 20 Prozent auf 1,273 Mio. Euro (Vorjahresquartal: 1,062 Mio. Euro). Nach Abzug von Personalaufwendungen, sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen sowie den Ergebnissen der Bewertung unserer Immobilien verbleibt ein Ergebnis vor Steuern von minus 2,311 Mio. Euro (Vorjahresquartal: minus 1,232 Mio. Euro). Das Ergebnis aus at Equity bewerteten assoziierten Unternehmen betrug zum Stichtag Null Euro (Vorjahresquartal: 77.000 Euro), da die betroffene Beteiligung an dem Frankfurt Airport Center I aufgrund der Beendigung des Dienstleistungsvertrags von den Anteilen an assoziierten Unternehmen in die Beteiligungen umgliedert worden war.

Unser bereinigtes Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag mit minus 0,113 Mio. Euro unter dem Vergleichszeitraum des Vorjahres (plus 0,518 Mio. Euro).

Unsere Konzernbilanzsumme erhöhte sich zum 31. März 2022 gegenüber Ende 2021 auf 237,495 Mio. Euro (220,1 Mio. Euro), hauptsächlich aufgrund der Akquisitionen in Wuppertal und Bremerhaven. Das Volumen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erhöhte sich entsprechend auf 218,8 Mio. Euro (Ende 2021: 195,49 Mio. Euro). Die Neuakquisitionen sowie das negative Konzernergebnis haben sich auf unsere finanziellen Leistungsindikatoren ausgewirkt, wie auf die Eigenkapitalquote mit 21,65 Prozent (Ende 2021: 24,33 Prozent), den Loan-to-Value mit 72,4 Prozent (Ende 2021: 67,8 Prozent) sowie den NRV nach EPRA mit 4,20 Euro nach 4,23 Euro je Aktie Ende 2021.

Die schwierigen Rahmenbedingungen und die Anforderungen an die Bewältigung unserer Aufgaben insbesondere im Projektgeschäft sowie unsere Wachstumsziele haben uns veranlasst, unsere Partnerschaft mit der Elbstein AG weiter auszubauen. In diesem Zusammenhang steht die Barkapitalerhöhung, die wir im April beschlossen und im Mai umsetzen konnten. Die Barkapitalerhöhung

hat einen Umfang von bis zu 6.343.708 neuen Aktien aus dem bestehenden genehmigten Kapital der Gesellschaft. Das Grundkapital der ERWE steigt durch die Kapitalerhöhung von 18.219.214 Euro auf bis zu 24.562.922 Euro. Der Gesellschaft fließt hierdurch neues Eigenkapital in Höhe von rd. 9 Mio. zu.

Zur Absicherung der Kapitalerhöhung hatte sich unsere Aktionärin Elbstein Aktiengesellschaft, Hamburg, in einer Investorenvereinbarung gegenüber ERWE und der die Kapitalerhöhung begleitende ICF Bank verpflichtet, sämtliche auf sie entfallende Bezugsrechte auszuüben, und sämtliche nicht-bezogenen neuen Aktien aus der Kapitalerhöhung zu übernehmen.

Wir begrüßen ein höheres Engagement von Elbstein bei der ERWE. Elbstein honoriert auf diese Weise den bisherigen Aufbau unserer Gesellschaft und bekundet so auch das Interesse an einer künftigen Weiterentwicklung der Gesellschaft.

Wir sehen die ERWE für ihren weiteren Weg gestärkt und hoffen, dass sich die Rahmenbedingungen für uns alle wieder verbessern werden. Insofern gehen wir davon aus, dass die ERWE auch aufgrund der bereits getätigten Akquisitionen und mit Hilfe weiterer Neuvermietungen ihre operativen Ergebnisse 2022 weiter ausbauen kann.

Herzliche Grüße

Axel Harloff / Vorstand

Rüdiger Weitzel / Vorstand

Frankfurt am Main, im Mai 2022





© Ollie Craig



# Konzernbilanz

zum 31. März 2022

## Aktiva

EUR	31. März 2022	31. Dezember 2021
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	1.356.034	1.431.366
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	218.833.000	195.495.000
Anteile an assoziierten Unternehmen	1.410.755	1.410.755
Beteiligungen	8.750.877	8.750.877
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	222.000	0
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	52.094	52.094
Geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	1.256.000
	<b>230.624.759</b>	<b>208.396.092</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	740.489	611.257
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	0	0
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	888.510	883.806
Sonstige Vermögenswerte	2.157.644	1.600.979
Ertragsteuerforderungen	13.259	36.298
Liquide Mittel	3.070.572	8.573.056
	<b>6.870.473</b>	<b>11.705.395</b>
<b>Aktiva Gesamt</b>	<b>237.495.232</b>	<b>220.101.487</b>



## Passiva

EUR	31. März 2022	31. Dezember 2021
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	18.219.214	18.219.214
Kapitalrücklage	14.687.361	14.687.361
Gewinnrücklagen	14.357.366	14.357.366
Bilanzgewinn	1.739.253	3.802.797
Den Aktionären des Mutterunternehmens zuzurechnendes Eigenkapital	49.003.195	51.066.738
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	2.410.739	2.482.949
	<b>51.413.934</b>	<b>53.549.687</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Finanzschulden	100.698.824	113.076.405
Rückstellungen	975.456	975.456
Leasingverbindlichkeiten	1.674.020	1.804.018
Latente Steuerschulden	10.979.119	11.133.137
	<b>114.327.419</b>	<b>126.989.015</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Ertragsteuerschulden	0	0
Finanzschulden	67.081.860	34.757.455
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	320.169	227.011
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	304.366	1.221.142
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	139.200	139.200
Leasingverbindlichkeiten	507.101	503.300
Sonstige Verbindlichkeiten	3.401.184	2.714.676
	<b>71.753.879</b>	<b>39.562.784</b>
<b>Passiva Gesamt</b>	<b>237.495.232</b>	<b>220.101.487</b>



# Konzerngesamtergebnisrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2022

EUR	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	2.064.506	1.730.259
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-791.626	-668.226
<b>Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>1.272.880</b>	<b>1.062.034</b>
Sonstige betriebliche Erträge	78.380	188.550
Personalkosten	-1.424.775	-1.062.848
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-541.764	-581.944
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	109.000	834.800
Ergebnis aus at Equity bewerteten assoziierten Unternehmen	0	77.000
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen</b>	<b>-506.279</b>	<b>517.591</b>
Finanzerträge	4.704	4.700
Finanzaufwendungen	-1.785.689	-1.754.697
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-2.287.264</b>	<b>-1.232.406</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	151.510	-56.183
<b>Konzernergebnis / Gesamtergebnis</b>	<b>-2.135.754</b>	<b>-1.288.589</b>
davon entfallen auf:		
Aktionäre des Mutterunternehmens	-2.063.544	-1.200.054
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	-72.210	-88.535



# Konzerneigenkapital- Veränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2022

EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	Bilanzgewinn	Gesamt	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
<b>Stand am 01. Jan. 2022</b>	<b>18.219.214</b>	<b>14.687.361</b>	<b>14.357.366</b>	<b>3.802.796</b>	<b>51.066.738</b>	<b>2.482.949</b>	<b>53.549.688</b>
Konzernergebnis / Gesamtergebnis	0	0	0	-2.063.544	-2.063.544	-72.210	-2.135.754
Sonstige Veränderungen	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stand am 31. März 2022</b>	<b>18.219.214</b>	<b>14.687.361</b>	<b>14.357.366</b>	<b>1.739.253</b>	<b>49.003.195</b>	<b>2.410.739</b>	<b>51.413.934</b>
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	Bilanzgewinn	Gesamt	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
<b>Stand am 01. Jan. 2021</b>	<b>16.562.922</b>	<b>11.020.843</b>	<b>14.359.043</b>	<b>13.004.593</b>	<b>54.947.402</b>	<b>3.440.283</b>	<b>58.387.685</b>
Konzernergebnis / Gesamtergebnis	0	0	0	-1.200.054	-1.200.054	-88.535	-1.288.589
Sonstige Veränderungen	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stand am 31. März 2021</b>	<b>16.562.922</b>	<b>11.020.843</b>	<b>14.359.043</b>	<b>11.804.539</b>	<b>53.747.348</b>	<b>3.351.748</b>	<b>57.099.096</b>



# EPRA NRV

zum 31. März 2022

in TEUR	31.03.2022	31.12. 2021
Eigenkapital	51.414	53.550
- Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	-2.411	-2.483
Eigenkapital der ERWE Aktionäre	49.003	51.067
Verbindlichkeiten für latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	14.514	14.467
Grunderwerbsteuer auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	13.006	11.615
<b>EPRA NRV</b>	<b>76.523</b>	<b>77.149</b>
Anzahl der Aktien	18.219.214	18.219.214
<b>EPRA NRV je Aktie</b>	<b>4,20</b>	<b>4,23</b>

# Bereinigtes EBIT

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2022

in TEUR	31.03.2022	31.03. 2021
Konzernergebnis	-2.136	-1.289
+/- Steueraufwand/-ertrag	-152	56
+/- Finanzaufwendungen/-erträge	1.781	1.750
+/- Einmal- und Sondereffekte	393	0
<b>Bereinigtes EBIT</b>	<b>-113</b>	<b>518</b>



© Sebastian Pocięcha



ERWE Immobilien AG • Herriotstr. 1 • 60528 Frankfurt  
ISIN: DE000A1X3WX6 // Ticker: ERWE

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