



30.09.2022
NEUNMONATSBERICHT



Das 3. Quartal 2022 im Überblick

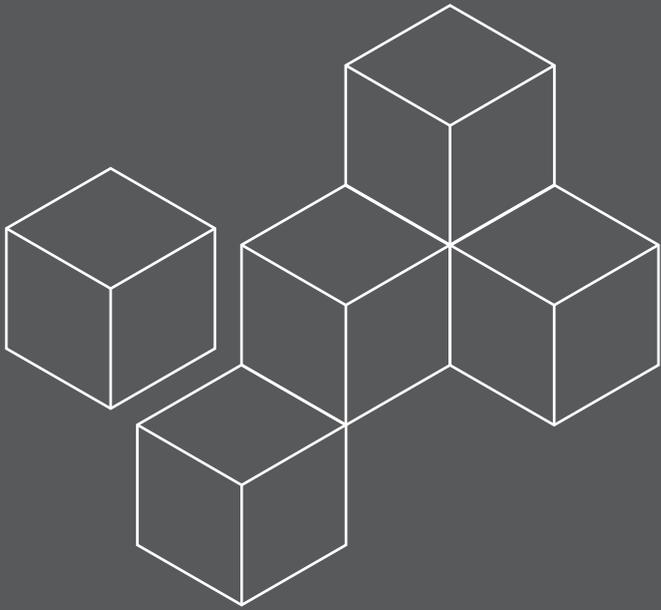
Kennzahlen des Konzerns

Gewinn- und Verlustrechnung (TEUR)	30.09.2022	30.09.2021		30.09.2022	31.12.2021
Erträge aus der Immobilienbe- wirtschaftung	6.798	5.601	Bilanzsumme	244.656	220.101
Ergebnis aus der Immobilienbe- wirtschaftung	4.228	3.286	Eigenkapital	57.753	53.550
EBIT	25	3.790	Anzahl Aktien (Stck.)	24.562.922	18.219.214
bereinigtes EBIT	-414	3.790	Immobilien		
Konzernergebnis	-4.863	-2.113	Bestandsobjekte	7	5
			Projektentwicklungen	3	3
Bilanz (TEUR)	30.09.2022	31.12.2021	Beteiligungen	1	1
Investment Properties	225.467	195.495	Vermietbare Fläche in qm*	88.996	72.746
Anteile an assoziierten Unter- nehmen	1.073	1.411	Vermietungsstand in %*	90,6	89,3
Beteiligungen	8.751	8.751			
Net Reinstatement Value (EPRA)	83.563	77.149			
NRV je Aktie (EUR)	3.40	4.23			
LTV (in %)	70,8	67,8			

Note: * nur Bestandsobjekte



© Jana Ludwig



Inhalt

06	Brief des Vorstands
08	Konzernbilanz
10	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
11	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
12	Net Reinstatement Value
12	Bereinigtes EBIT





Brief des Vorstands

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

die sehr schwierigen Rahmenbedingungen haben sich auch im weiteren Jahresverlauf fortgesetzt. Die verschiedenen Krisen, beginnend bei dem Krieg in der Ukraine, über unterbrochene Lieferketten, eine scharf steigende Inflation und eine zunehmende Energiekrise, drohen die wirtschaftliche Entwicklung abzuwürgen. Um die Inflation einzudämmen, haben die Notenbanken erneut die Leitzinsen deutlich erhöht, in Europa durch die Europäischen Zentralbank (EZB) und in den USA durch die Federal Reserve Bank jeweils um 0,75 Prozentpunkte, was den Refinanzierungsbereich insbesondere im Immobilienmarkt aber auch die gesamte konjunkturelle Entwicklung noch stärker belastet.

Doch trotz des Bündels an Krisen gibt es auch positive Signale. So ist die deutsche Wirtschaft im dritten Quartal des Jahres entgegen den allgemeinen Erwartungen nicht in eine Rezession ge-glitten, sondern konnte sogar ein leichtes Wachstum des Bruttoinlandsproduktes um 0,3 Prozent erreichen. An der Front der scharf gestiegenen Energiepreise zeigt sich seit Mitte Oktober eine leichte Entspannung. Die Gaspreise, die noch im August auf ein bisher nicht gekanntes Rekordhoch gestiegen waren, haben dieses Niveau wieder gedrittelt. Marktbeobachter sind der Meinung, dass die Inflation in Deutschland im Oktober mit 10,4 Prozent ihren Höhepunkt erreicht habe. Tatsächlich verringerte sich die US-Inflationsrate im Oktober um bereits um einen halben Prozentpunkt auf 7,7 Prozent gegenüber dem Septemberwert. Die EZB-Präsidentin Lagarde hatte bei der jüngsten Zinsanhebung verdeutlicht, dass ein substantieller Teil des „monetary tightnings“, also des Anziehens der Geldpolitik, schon passiert sei.

Ein wirkliches Ende aller Krisen ist damit natürlich nicht gegeben und auch nicht absehbar. Die ERWE Immobilien AG geht vor diesem Hintergrund konsequent ihren Weg des behutsamen Bestandsaufbaus, der Ausdehnung der Vermietungserträge sowie der Entwicklung

ihrer Grundstücke und Bestandsimmobilien weiter. So haben wir auch in der Berichtsperiode der ersten neun Monate des laufenden Geschäftsjahres die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung weiter steigern können und auch innerhalb der Bestände neue Mietverhältnisse begründen oder bestehende festigen und ausbauen können. Darüber hinaus haben wir im Berichtszeitraum weitere Investitionen durchgeführt. In Wuppertal und Bremerhaven wurde je eine Immobilie in zentraler Lage erworben, deren gesamte Mietflächen von 15.500 qm langfristig und vollständig an C&A vermietet sind. In den Bestandsobjekten in Speyer („Postgalerie“), Lübeck (L I C H T H O F) und in Coesfeld („Kupferpassage“) konnten mit bestehenden Mietern über eine gesamte Fläche von rd. 9.200 qm Mietverhältnisse verlängert werden. Darüber hinaus wird gegenwärtig mit Interessenten über die Neuvermietung von rund 6.700 qm Fläche verhandelt.

Im L I C H T H O F in der Lübecker Altstadt, in dem der Hauptmieter, die Stadt Lübeck, ein Bürgerzentrum betreibt sowie weitere Verwaltungseinheiten etabliert hat, hat sich die Auslastung gegenüber Ende Juni des Jahres von 76,2 auf 76,8 Prozent erhöht. Ein Bestandsmieter hat seine Fläche dabei deutlich vergrößert und im September neu eröffnet.

Bereits im ersten Quartal wurde die Baugenehmigung zum Umbau von Büroflächen in Wohnungen erteilt. Über das noch freie Untergeschoss haben wir mit einem Interessenten einen Letter of Intent abgeschlossen.

Über noch zur Verfügung stehende Flächen in der Postgalerie Speyer führen wir mit Unternehmen aus dem medizinischen Bereich sowie mit Fitnessrichtungen und aus der Gastronomie Verhandlungen. Der neue Mieter und zugleich der erste aus dem Bereich der medizinischen Versorgung in der Postgalerie, eine Augenklinik, hat den Betrieb aufgenommen. Darüber hinaus wurden mit zwei bestehenden Mietern Mietverträge prolongiert.

Mit unserem Hauptladenflächenmieter C&A in den City-Colonaden in Krefeld konnte eine neue, langfristige Mietvereinbarung über eine reduzierte Fläche vereinbart werden. Für die freiwerdende Fläche in einer Größenordnung von etwa 2.500 qm besteht bereits gute Nachfrage. So wird eine Fläche von etwa 1.250 qm im EG voraussichtlich an einen Einzelhändler aus dem Bereich Lebensmittel nachvermietet werden, eine weitere ca. 500 qm große Teilfläche im ersten Obergeschoss wird an einen Büronutzer vermietet.



In der Kupferpassage in Coesfeld bei Münster konnte im Berichtszeitraum ebenfalls eine bedeutende Fläche an einen bestehenden Mieter weitervermietet werden. Da mehrere Wohnungen für anstehende Neuvermietungen derzeit saniert werden, wird die aktuelle Auslastung von derzeit 91,6 Prozent weiter steigen.

Auch unser Neubau in der Krefelder Innenstadt macht Fortschritte. Am 23. November 2022 haben wir die Grundsteinlegung in einer feierlichen Veranstaltung begangen. Mehr als zwei Drittel der neu entstehenden Flächen sind bereits vermietet. Über die noch zur Verfügung stehenden Flächen führen wir mit mehreren Mietinteressenten erfolgsversprechende Verhandlungen.

In unserer Gewerbeimmobilie nahe der Autobahn A5 in Darmstadt sollen die Baumaßnahmen im kommenden Jahr nach Erreichung einer entsprechenden Vorvermietungsquote beginnen. Die Abrissgenehmigung liegt bereits vor, die Baugenehmigung wird zeitnah erwartet. 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 unverändert von der Vermietung von mindestens zwei Drittel der Flächen ab. Inzwischen liegt für den ersten Bauabschnitt die Baugenehmigung vor.

Bereits im Juni hat sich unser Aktionär Elbstein AG im Zuge einer Barkapitalerhöhung unseres Grundkapitals von bisher 18.249.214 Euro um 6.343.708 Euro auf 24.592.922 Euro deutlich stärker engagiert und ist nun direkt und indirekt mit 37,3 Prozent an der ERWE beteiligt

und damit der größte Einzelaktionär. Wir hatten dieses Engagement im Sinne der weiteren Unternehmensentwicklung ausdrücklich begrüßt.

Die Erfolgsrechnung unseres Konzerns der ersten neun Monate des laufenden Jahres zeigt die verbesserte operative Situation in der Vermietung. Die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung sind um 21,4 Prozent auf 6,798 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 5,601 Mio. Euro) gestiegen. Wie bereits in den ersten Quartalen dieses Jahres hat sich das Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung nach neun Monaten überproportional um 28,6 Prozent auf 4,228 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 3,286 Mio. Euro) erhöht.

Nach Abzug nur geringfügig veränderter Aufwandspositionen weist der Konzern für den Zeitraum Januar bis Ende September ein Ergebnis vor Steuern und Zinsen von 0,024 Mio. Euro nach 3,789 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum aus. Die Differenz resultiert wesentlich aus dem per Saldo geringeren Ergebnis aus der Fair-Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, das auf 0,611 Mio. Euro gegenüber 5,398 Mio. Euro im Vorjahr zurückging. Nach Abzug der auf 5,338 Mio. Euro (5,170 Mio. Euro) gestiegenen Finanzaufwendungen sowie einem positiven Effekt aus den steuerlichen Berechnungen von 0,437 Mio. Euro ist ein Konzernergebnis von minus 4,863 Mio. Euro (Vorjahr: minus 2,112 Mio. Euro) verblieben.

Die Entwicklung der Bilanzsumme spiegelt die Investitionen in die neuen sowie in die Entwicklung der bestehenden Immobilien wider. In Folge des zum Stichtag auf 225,467 Mio. Euro (Ende 2021: 195,495 Mio. Euro) erhöhten Volumens der als Finanzinvestition gehaltenen

Immobilien stieg die Konzernbilanzsumme auf 244,656 Mio. Euro (Ende 2021: 220,101 Mio. Euro).

Der EPRA NRV je Aktie lag am Ende des Berichtszeitraums bei 3,40 Euro gegenüber 4,23 Euro zu Beginn des laufenden Geschäftsjahres. Der Rückgang ist zum größten Teil durch den Verwässerungseffekt aus der Kapitalerhöhung bedingt. Der Loan-to-Value (LTV) lag Ende September 2022 bei 70,8 Prozent (67,8 Prozent Ende 2021).

Wir sind weiterhin optimistisch beim Blick auf das Gesamtjahr. Die gestiegene Nachfrage nach Mietflächen in unseren Beständen und der Erfolg unserer Entwicklungen stimmt uns zuversichtlich, dass unsere Mischnutzungskonzepte nachhaltige Erfolge unserer Immobilien erzielen lassen. Im laufenden Jahr sollten die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung weiter signifikant steigen. Um zudem die reichhaltigen Chancen für weitere Akquisitionen nutzen zu können, sind weitere Kapitalmaßnahmen geplant.

Wir bedanken uns bei Herrn Axel Harloff, dem Mitgründer der ERWE Immobilien AG, der im Oktober des Jahres mit Ablauf seines Vertrags aus dem Unternehmen ausgeschieden ist, für seinen hohen Einsatz, seine Unterstützung und die vielen guten Initiativen zur Entwicklung unseres Unternehmens.

Herzliche Grüße

Rüdiger Weitzel / Vorstand

Frankfurt am Main, im November 2022



Konzernbilanz

zum 30. September 2022

Aktiva

EUR	30. September 2022	31. Dezember 2021
Langfristige Vermögenswerte		
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	1.235.528	1.431.366
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	225.466.983	195.495.000
Anteile an assoziierten Unternehmen	1.072.755	1.410.755
Beteiligungen	8.750.877	8.750.877
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	1.676.898	0
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	0	52.094
Geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	1.256.000
	238.203.041	208.396.092
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	163.757	611.257
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	578.624	883.806
Sonstige Vermögenswerte	3.522.780	1.600.979
Ertragsteuerforderungen	10.031	36.298
Liquide Mittel	2.178.232	8.573.056
	6.453.424	11.705.395
Aktiva Gesamt	244.656.465	220.101.487



Passiva

EUR	30. September 2022	31. Dezember 2021
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	24.562.922	18.219.214
Kapitalrücklage	17.410.142	14.687.361
Gewinnrücklagen	14.357.111	14.357.366
Bilanzgewinn	-804.449	3.802.797
Den Aktionären des Mutterunternehmens zuzurechnendes Eigenkapital	55.525.726	51.066.738
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	2.227.447	2.482.949
	57.753.173	53.549.687
Langfristige Verbindlichkeiten		
Finanzschulden	102.270.117	113.076.405
Rückstellungen	163.541	975.456
Leasingverbindlichkeiten	1.431.954	1.804.018
Latente Steuerschulden	10.689.658	11.133.137
	114.555.271	126.989.016
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Ertragsteuerschulden	259.267	0
Finanzschulden	65.649.140	34.757.455
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	131.903	227.011
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	526.301	1.221.142
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	139.200
Leasingverbindlichkeiten	497.460	503.300
Sonstige Verbindlichkeiten	5.283.950	2.714.676
	72.348.021	39.562.784
Passiva Gesamt	244.656.465	220.101.487



Konzerngesamtergebnisrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2022

EUR	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	6.797.988	5.601.305
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-2.570.401	-2.314.824
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	4.227.587	3.286.481
Sonstige betriebliche Erträge	1.210.643	1.144.893
Personalkosten	-3.405.286	-3.440.955
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.281.764	-2.485.070
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	611.600	5.398.571
Ergebnis aus at Equity bewerteten assoziierten Unternehmen	-338.000	-114.200
Ergebnis vor Steuern und Zinsen	24.781	3.789.720
Finanzerträge	13.126	12.430
Finanzaufwendungen	-5.338.230	-5.170.344
Ergebnis vor Steuern	-5.300.323	-1.368.194
Steuern vom Einkommen und Ertrag	437.320	-744.325
Konzernergebnis / Gesamtergebnis	-4.863.003	-2.112.519
davon entfallen auf:		
Aktionäre des Mutterunternehmens	-4.607.246	-1.939.100
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	-255.757	-173.418
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	-0,22	-0,11
Verwässertes Ergebnis je Aktie	-0,22	-0,11



Konzerneigenkapital- Veränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2022

EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	Bilanzgewinn	Gesamt	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand am 01. Jan. 2022	18.219.214	14.687.361	14.357.366	3.802.797	51.066.738	2.482.949	53.549.687
Konzernergebnis / Gesamtergebnis	0	0	0	-4.607.246	-4.607.246	-255.757	-4.863.003
Kapitalerhöhung	6.343.708	3.171.854	0	0	9.515.562	0	9.515.562
Eigenkapitalbeschaffungskosten	0	-449.074	0	0	-449.074	0	-449.074
Sonstige Veränderungen	0	0	-255	0	-255	255	0
Stand am 30. Sept. 2022	24.562.922	17.410.142	14.357.111	-804.449	55.525.726	2.227.447	57.753.173
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	Bilanzgewinn	Gesamt	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand am 01. Jan. 2021	16.562.922	11.020.843	14.359.044	13.004.593	54.947.402	3.440.283	58.387.685
Konzernergebnis / Gesamtergebnis	0	0	0	-1.939.100	-1.939.100	-173.418	-2.112.519
Kapitalerhöhung	1.656.292	3.809.472	0	0	5.465.764	0	5.465.764
Eigenkapitalbeschaffungskosten	0	-114.712	0	0	-114.712	0	-114.712
Stand am 30. Sept. 2021	18.219.214	14.715.603	14.359.044	11.065.493	58.359.353	3.266.865	61.626.218



EPRA NRV

zum 30. September 2022

in TEUR	30.09.2022	31.12.2021
Eigenkapital	57.753	53.550
- Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	-2.227	-2.483
Eigenkapital der ERWE Aktionäre	55.526	51.067
Verbindlichkeiten für latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	14.701	14.467
Grunderwerbsteuer auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	13.336	11.615
EPRA NRV	83.563	77.149
Anzahl der Aktien	24.562.922	18.219.214
EPRA NRV je Aktie	3,40	4,23

Bereinigtes EBIT

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2022

in TEUR	2022	2021
Konzernergebnis	-4.863	-2.113
+ Steuern	-437	744
+/- Finanzaufwendungen/-erträge	5.325	5.158
+/- Einmal- und Sondereffekte	-439	0
Bereinigtes EBIT	-414	3.790



© Jana Ludwig



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

www.erwe-ag.com