

Jahresabschluss und zusammengefasster Lagebericht
für das Geschäftsjahr 2019

Bestätigungsvermerk des unabhängigen
Abschlussprüfers

ERWE Immobilien AG
Frankfurt am Main

Inhaltsverzeichnis

Bilanz zum 31. Dezember 2019	Anlage 1
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019	Anlage 2
Anhang für das Geschäftsjahr 2019	Anlage 3
Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2019	Anlage 4
Zusammengefasster Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019	Anlage 5
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	Anlage 6

**Bilanz der ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main,
zum 31. Dezember 2019**

A k t i v a	Stand am 31.12.2019 EUR	Stand am 31.12.2018 EUR
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutz- rechte und ähnliche Rechte	0,00	5,00
II. Sachanlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	178,00	253,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	9.454.621,56	9.279.495,56
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	12.380.199,46	0,00
	<u>21.834.821,02</u>	<u>9.279.495,56</u>
	<u>21.834.999,02</u>	<u>9.279.753,56</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.788.381,70	7.175.832,52
2. Sonstige Vermögensgegenstände	1.911.522,55	179.573,74
	<u>8.699.904,25</u>	<u>7.355.406,26</u>
II. Guthaben bei Kreditinstituten	11.177.364,56	16.264.015,94
	<u>19.877.268,81</u>	<u>23.619.422,20</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten	85.843,97	2.588,23
	<u>41.798.111,80</u>	<u>32.901.763,99</u>

Passiva	Stand am 31.12.2019 EUR	Stand am 31.12.2018 EUR
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital - bedingtes Kapital: EUR 8.000.000,00 (Vj. EUR 5.081.250,00)	16.562.922,00	16.562.922,00
II. Kapitalrücklage	11.948.401,78	11.948.401,78
III. Gewinnrücklagen Gesetzliche Rücklage	13.834,53	13.834,53
IV. Bilanzverlust	<u>-2.570.496,49</u>	<u>-1.832.279,54</u>
	<u>25.954.661,82</u>	<u>26.692.878,77</u>
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	<u>381.049,57</u>	<u>219.057,66</u>
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	11.550.000,00	0,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	5,31
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	567.992,77	1.305.856,78
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	692,48	0,00
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>3.343.715,16</u>	<u>4.683.965,47</u>
	<u>15.462.400,41</u>	<u>5.989.827,56</u>
	<u>41.798.111,80</u>	<u>32.901.763,99</u>

**Gewinn- und Verlustrechnung der
ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main,
für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019**

	2 0 1 9 EUR	2 0 1 8 EUR
	<u> </u>	<u> </u>
1. Umsatzerlöse	786.724,07	782.171,53
2. Sonstige betriebliche Erträge	25.833,85	15.854,28
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	517.499,77	66.000,00
b) Soziale Abgaben	10.316,48	1.517,80
	<u>527.816,25</u>	<u>67.517,80</u>
4. Abschreibungen auf Sachanlagen	535,50	216,00
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.902.200,53	2.006.385,62
6. Erträge aus Ausleihungen des Finanz- anlagevermögens	1.108.066,73	0,00
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	60.274,42	320.706,92
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>288.563,74</u>	<u>285.379,86</u>
9. Ergebnis nach Steuern / Jahresfehlbetrag	<u>-738.216,95</u>	<u>-1.240.766,55</u>
10. Verlustvortrag	<u>-1.832.279,54</u>	<u>-591.512,99</u>
11. Bilanzverlust	<u>-2.570.496,49</u>	<u>-1.832.279,54</u>

**Anhang der ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main,
für das Geschäftsjahr 2019**

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 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

Im Vorjahr noch unter den Forderungen gegen verbundene Unternehmen ausgewiesene Forderungen von TEUR 6.727 wurden im Berichtsjahr aufgrund des nunmehr dauerhaften Charakters der Darlehensgewährung in die Ausleihungen an verbundene Unternehmen umgegliedert. Ansonsten entsprechen die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze 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. Die Abschreibungen werden linear über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer vorgenommen.

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 rätierlich 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. Sämtliche Rückstellungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr und werden nicht 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 2019 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.

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 34.650,00 (Vj. EUR 0,00).

4. Eigenkapital

Grundkapital

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

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 8.000.000 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 auszu-schließen.

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 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 % 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 der am 28. Dezember 2018 im Handelsregister eingetragenen Barkapitalerhöhung abzüglich der Eigenkapitalbeschaffungskosten.

5. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen von TEUR 381 beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für die Erstellung und Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses (TEUR 131), Kosten in Zusammenhang mit der Anleihebegebung (TEUR 79), Rechtsstreitigkeiten (TEUR 60) sowie ansonsten für ausstehende Eingangsrechnungen.

6. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	Restlaufzeit			
	Ins-gesamt TEUR	davon		
		bis 1 Jahr TEUR	über 1 bis 5 Jahre TEUR	über 5 Jahre TEUR
1. Anleihen (Vj.)	11.550 (0)	0 (0)	11.550 (0)	0 (0)
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vj.)	568 (1.306)	568 (1.306)	0 (0)	0 (0)
3. Sonstige Verbindlichkeiten (Vj.)	3.344 (0)	344 (0)	3.000 (0)	0 (0)
	<u>15.462</u>	<u>912</u>	<u>14.550</u>	<u>0</u>
(Vj.)	(1.306)	(1.306)	(0)	(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 229.112,95 (Vj. EUR 11.963,75) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit von EUR 836,65 (Vj. EUR 1.597,44) ausgewiesen.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse resultieren aus der Weiterbelastung von Kosten und Dienstleistungen an andere Konzerngesellschaften.

2. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In Höhe von TEUR 455 sind außergewöhnliche Aufwendungen in Zusammenhang mit der Begebung der Anleihe enthalten. Im Vorjahr beinhaltete diese Position Aufwendungen für die Ende 2018 vollzogene Barkapitalerhöhung von TEUR 928.

3. Finanzergebnis

Die Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens betreffen mit EUR 1.108.066,73 (Vj. EUR 0,00) verbundene Unternehmen. Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge betreffen mit EUR 60.274,42 (Vj. EUR 320.706,92) verbundene Unternehmen.

D. Sonstige Angaben

1. Personal

Bei der ERWE AG waren in 2019 mit Ausnahme des Vorstands keine Mitarbeiter beschäftigt.

2. Haftungsverhältnisse

Neben den in der Bilanz aufgeführten Verbindlichkeiten bestehen zum 31. Dezember 2019 Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften in Höhe von EUR 4.000.000,00, die in Zusammenhang mit Kreditgewährungen an Tochtergesellschaften mit den Kreditgebern vereinbart wurden.

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

3. Vorstand

Vorstände der ERWE Immobilien AG waren in der Berichtsperiode und sind derzeit:

- Axel Harloff, Dipl. Kaufmann
- Rüdiger Weitzel, Dipl. Ingenieur

Der Vorstand hat in der Berichtsperiode eine feste Vergütung sowie eine Tantieme erhalten. Die Gesamtvergütung inklusive des geldwerten Vorteils für die Kfz-Überlassung beläuft sich in der Berichtsperiode für beide Vorstände zusammen auf EUR 516.000,00 EUR (Vj. EUR 66.000,00). Darüber hinaus werden den Vorständen Reisekosten und Spesen erstattet.

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder setzte sich wie folgt zusammen:

Name	erfolgsun- abhängige Basisvergütung	erfolgsun- abhängige Sachbezüge	erfolgs- abhängige Vergütung	Gesamt 2019
Axel Harloff	180.000	21.000	60.000	261.000
Rüdiger Weitzel	180.000	15.000	60.000	255.000
Gesamt	360.000	36.000	120.000	516.000

Name	erfolgsun- abhängige Basisvergütung	erfolgsun- abhängige Sachbezüge	erfolgs- abhängige Vergütung	Gesamt 2018
Axel Harloff	30.000	3.500	0	33.500
Rüdiger Weitzel	30.000	2.500	0	32.500
Gesamt	60.000	6.000	0	66.000

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.

4. Aufsichtsrat

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

<u>Name</u>	<u>Funktion</u>	<u>Beruf</u>	<u>Gesamt- vergütung 2019</u>	<u>Gesamt- vergütung 2018</u>
Dr. Olaf Hein	Vorsitzender des Aufsichtsrates	Vorstand der Elbstein AG	30.000	20.000
Dr. Holger Henkel	Stellvertretender Vorsitzender	Rechtsanwalt	22.500	15.000
Carsten Wolff	Mitglied des Aufsichtsrates	Leiter Rechnungswesen und Finanzen	15.000	10.000
Gesamt			67.500	45.000

Herr Carsten Wolff ist stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der Westgrund AG.

5. Anteilsbesitzliste

Die Gesellschaft ist am Bilanzstichtag an folgenden Unternehmen beteiligt:

Name	Beteiligungs- quote %	Wäh- rung	Eigen- kapital	Jahres- ergebnis
ERWE Properties GmbH, Frankfurt am Main	100,0	TEUR	373	-286
ERWE Service und Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0	TEUR	-70	-243
ERWE Parking GmbH, Frankfurt am Main	100,0	TEUR	65	-35
ERWE Immobilienmanagement GmbH, Frankfurt am Main	74,9	TEUR	2	-98
ERWE Immobilien Projekt 222 GmbH, Frank- furt am Main	90,0	TEUR	-8.234	-2.192
ERWE Immobilien Projekt 333, GmbH, Frank- furt am Main	90,0	TEUR	-3.707	-2.205
ERWE Immobilien Projekt 444, GmbH, Frank- furt am Main	100,0	TEUR	-75	-68
ERWE Immobilien Projekt 555, GmbH, Frank- furt am Main	90,0	TEUR	-791	-390
ERWE Immobilien Projekt 777, GmbH, Frank- furt am Main	100,0	TEUR	18	-4
ERWE Projekt Friedrichsdorf GmbH, Frank- furt am Main	94,9	TEUR	-355	-207

6. Angaben zum Mutterunternehmen

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

7. Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 HGB

Gemäß Mitteilung vom 22./17. Januar 2019 werden Herrn Heinz-Rüdiger Weitzel 5.583.882 Stimmrechte zugerechnet. Dies entspricht einem Anteil von 33,71 % 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 30,43 % bzw. 3,28 % halten, zugerechnet.

Gemäß Mitteilung vom 22./17. Januar 2019 werden Herrn Axel Harloff und Frau Nicole Harloff insgesamt 5.583.882 Stimmrechte zugerechnet. Dies entspricht einem Anteil von 33,71 % am Grundkapital der Gesellschaft. Dabei werden Herrn Axel Harloff und Frau Nicole Harloff die Stimmrechte der Stapelfeld KG und der VGHL Management GmbH zugerechnet, die ihrerseits einen Anteil von 25,72 % bzw. 8,00 % der Stimmrechte halten.

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

Gemäß Mitteilung vom 18. Januar 2019 hält Herr Karl Ehlerding 800.000 Stimmrechte. Dies entspricht einem Anteil von 4,83 % 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 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 Grundkapital der Gesellschaft.

8. Honorar des Abschlussprüfers

Das Honorar des Abschlussprüfers beläuft sich für das Geschäftsjahr 2019 auf insgesamt TEUR 107, davon für Abschlussprüfungsleistungen (Jahres- und Konzernabschluss) in Höhe von TEUR 92, für Steuerberatungsleistungen in Höhe von TEUR 7 und für sonstige Leistungen in Höhe von TEUR 8.

E. Nachtragsbericht

Am 18. Februar 2020 platzierte die ERWE Immobilien AG die Aufstockung der Anleihe 2019/2023 auf 40 Mio. EUR. Die Teilschuldverschreibung wurde zu 100 % des Nennwertes ausgegeben. Sie läuft über vier Jahre und wird mit 7,5 % p.a. verzinst.

Am 4. März 2020 schloss die ERWE Immobilien AG einen Kaufvertrag über den Erwerb der Kupferpassage in Coesfeld. Das Gesamtinvestment beträgt 20 Mio. EUR. Es handelt sich um eine Gewerbefläche mit ca. 10.000 qm Nutzfläche sowie 160 PKW Stellplätzen.

Am 30. Januar 2020 hat die Weltgesundheitsorganisation WHO den internationalen Gesundheitsnotstand aufgrund des Ausbruchs des Coronavirus ausgerufen. Seit dem 11. März 2020 stuft die WHO die Verbreitung des Coronavirus nunmehr als Pandemie ein.

Dadurch ergibt sich für ERWE ein gestiegenes Risiko, dass Mieter in den Flächen von ERWE unter einer Konsum- oder Investitionszurückhaltung leiden und es dadurch zu Zahlungsausfällen oder Mieterinsolvenzen kommen könnte oder Neuvertragsabschlüsse verzögert oder gestoppt werden. Zudem könnten Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen durch Liefer-schwierigkeiten bei diversen Baustoffen behindert werden, wodurch sich die verschiedenen Baumaßnahmen in den Projekten verzögern könnten. Konkrete Auswirkungen sind derzeit jedoch nicht abschätzbar.

Darüber hinaus sind Ereignisse von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ERWE nach dem 31. Dezember 2019 nicht eingetreten.

F. Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Die nach § 161 AktG vorgeschriebene Entsprechenserklärung der ERWE Immobilien AG wurde letztmalig im Dezember 2019 vom Vorstand abgegeben. Sie wird den Aktionären unter folgendem Link zugänglich gemacht:

http://www.erwe-ag.com/fileadmin/Ablage/03_Investor_Relations/Corporate_Governance/191220__Entsprechenserklaerung_final.pdf

Frankfurt am Main, 23. März 2020
ERWE Immobilien AG

Axel Harloff
Vorstand

Rüdiger Weitzel
Vorstand

**Entwicklung des Anlagevermögens der
ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main,
im Geschäftsjahr 2019**

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	Stand am 1.1.2019 EUR	Um- gliederungen EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.12.2019 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	13.209,82	0,00	0,00	5,00	13.204,82
II. Sachanlagen					
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	16.989,07	0,00	473,50	13,00	17.449,57
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	9.279.495,56	0,00	175.126,00	0,00	9.454.621,56
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	6.727.299,46	5.780.000,00	127.100,00	12.380.199,46
	<u>9.279.495,56</u>	<u>6.727.299,46</u>	<u>5.955.126,00</u>	<u>127.100,00</u>	<u>21.834.821,02</u>
	<u>9.309.694,45</u>	<u>6.727.299,46</u>	<u>5.955.599,50</u>	<u>127.118,00</u>	<u>21.865.475,41</u>

Anlage 4

Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
Stand am 1.1.2019 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.12.2019 EUR	Stand am 31.12.2019 EUR	Stand am 31.12.2018 EUR
13.204,82	0,00	0,00	13.204,82	0,00	5,00
16.736,07	535,50	0,00	17.271,57	178,00	253,00
0,00	0,00	0,00	0,00	9.454.621,56	9.279.495,56
0,00	0,00	0,00	0,00	12.380.199,46	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	21.834.821,02	9.279.495,56
29.940,89	535,50	0,00	30.476,39	21.834.999,02	9.279.753,56

Zusammengefasster Lage- und Konzernlagebericht der ERWE Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2019

I. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die ERWE Immobilien AG konzentriert sich auf die Entwicklung von aussichtsreichen innerstädtischen Gewerbeimmobilien in „A“-Lagen von Klein- und Mittelstädten. Hierzu gehören sowohl Büro- und Hotelnutzungen sowie auch innerstädtischer Einzelhandel.

Das Unternehmen verfolgt das Ziel, Immobilien mit Wertaufholungspotential zu übernehmen und 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 gezielte Investitionen, neue Konzepte, zumindest teilweise Änderung der Nutzung und intelligente Neuvermietung realisiert werden kann. Oft bieten innerstädtische Einzelhandelsimmobilien aufgrund veränderter Marktbedingungen, die zudem teilweise auch schlecht gemanagt wurden oder eine falsche Ausrichtung haben, eine hohe Chance auf Wertaufholung. Die übernommenen Assets entwickelt die ERWE in der Regel für sich, im Einzelfall aber auch für Dritte. Neben einer Realisierung der erreichten Wertsteigerungen besteht das Ziel der ERWE Immobilien AG in einem nachhaltigen Bestandsaufbau mit deutlich steigenden Einnahmen.

Zur Finanzierung ihres Wachstums bedient sich das Unternehmen auch der Instrumente des Kapitalmarktes, etwa in Form von Kapitalerhöhungen durch Ausgabe von Aktien oder durch die Platzierung von Unternehmensanleihen.

Im Januar 2019 erfolgte die Zulassung zum Handel am regulierten Markt (General Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse (XETRA). Zudem ist die Gesellschaft im Freiverkehr in Berlin, Düsseldorf und Stuttgart (WKN A1X3WX, ISIN DE000A1X3WX6) notiert.

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 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 an den diversen Immobiliengesellschaften beteiligt ist. Zum 31. Dezember 2019 besaß die Gesellschaft drei Bestandsobjekte in Speyer, Lübeck und Krefeld und eine 10,1 %-Beteiligung am Frankfurt Airport Center. Darüber hinaus hatte die ERWE im Berichtsjahr in zwei Schritten rd. 44.000 m² Bauland in Friedrichsdorf bei Bad Homburg v.d.H erworben mit dem Ziel, auf dem Areal einen Businesspark mit dem Namen TAUNUS LAB zu entwickeln.

Im Konzern der ERWE Immobilien AG erfolgt die Berichterstattung an den Vorstand, 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 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.

Finanzielle Leistungsindikatoren sind der bereinigte EBIT, der Net Asset Value (NAV) und der Verschuldungsgrad Loan to Value (LTV). Als nicht finanzielle Leistungsindikatoren dient der Vermietungsstand der Bestandsobjekte.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

2019 ist die deutsche Wirtschaft ersten Zahlen des Statistischen Bundesamtes zufolge um 0,6 % gewachsen und hat damit im Vergleich zu den Vorjahren erheblich an Dynamik verloren. Im Jahr zuvor war das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) noch um 1,5 % angestiegen. Allerdings fielen bereits die letzten beiden Quartale im Jahr 2018 schwach aus und deuteten auf eine sich abkühlende Konjunktur im Jahr 2019 hin. Während es im ersten Quartal 2019 noch Aufholeffekte der Automobilindustrie waren, die das BIP zu einem Quartalswachstum von 0,5 % beflügelten, fiel das Wachstum im zweiten Quartal mit 0,2 % erneut negativ aus. Im dritten und vierten Quartal 2019 schrammte die deutsche Wirtschaft mit einem geringfügigen Wachstum nur knapp an einer technischen Rezession vorbei. In einer faktischen Rezession befindet sich hingegen seit Mitte 2018 die Industrie. Das stark auf den Export ausgerichtete Produzierende Gewerbe ohne Berücksichtigung des Baugewerbes musste bereits fünf Quartale in Folge Rückgänge der Bruttowertschöpfung hinnehmen; schwelende Handelskonflikte und politische Unsicherheit beeinträchtigen weiter das weltweite Wachstum und bremsen den Handel aus. (Quelle: Stat. Bundesamt, Frühjahrgutachten der Immobilienwirtschaft 2020).

Die Ursachen für die rückläufige Exportentwicklung liegen vor allem in außenwirtschaftlichen Turbulenzen, u. a. durch den Handelskrieg zwischen China und den USA, Diskussionen über Strafzölle zwischen den USA und Europa sowie der innereuropäischen Brexit-Hängepartie. Diese Themen haben negative Effekte insbesondere auf die industriellen Sektoren und tangieren zunehmend auch den Dienstleistungsbereich. Die Weltkonjunktur entwickelte sich im Jahr 2019 mit einer Wachstumsrate des BIP von 2,6 Prozent daher nur noch verhalten dynamisch. Die beiden Zugpferde der Weltwirtschaft, China und die Vereinigten Staaten, dürften dabei um 6,2 % und 2,0 % gewachsen sein und damit weniger stark als erwartet und in der Tendenz rückläufig. Im Vergleich zur wirtschaftlichen Entwicklung des gesamten Euroraums, der im Jahr 2019 mit schätzungsweise 1,2 % moderat gewachsen ist, ist das Wachstum der deutschen Volkswirtschaft mittlerweile deutlich unterdurchschnittlich. Einzig in Italien ist die wirtschaftliche Entwicklung aktuell noch schwächer.

In den vergangenen Quartalen konnte die deutsche Binnenkonjunktur das BIP zwar weiter stützen, ihr Beitrag verringerte sich jedoch zusehends. Die inländische Verwendung, vor allem die Konsumfreude, getragen von Rekordbeschäftigung und Lohnzuwächsen, konnte die Schwäche der Industrie bei Exporten und Investitionen jedoch weiter ausgleichen. Die florierende Bauwirtschaft und eine expansive Fiskalpolitik hielten ebenfalls gegen den Abwärtstrend im Export.

Für 2020 erwarten die Verfasser des Frühjahrsgutachtens der Immobilienwirtschaft ein Abflachen der weltwirtschaftlichen Turbulenzen, vor allem weil im Wahljahr zum US-Präsidenten mit einem moderateren Vorgehen der Vereinigten Staaten bei den verschiedenen Handelskonflikten zu rechnen sei. Damit dürfte auch kaum mehr eine weitere Eskalation im Handel zwischen den USA und China zu erwarten sein. Vielmehr wird man im US-Wahljahr darauf bedacht sein, Erfolge, wie etwa kleine Handels- und Investitionsabkommen mit China, vorweisen zu können. Außerdem besteht seit den Wahlen im Vereinigten Königreich Grund zur Annahme, dass der Brexit geregelt abläuft und damit nicht zu den befürchteten Belastungen für die deutsche Exportwirtschaft führen wird.

Unberücksichtigt und derzeit nur schwer zu prognostizieren sind die Auswirkungen des Corona-Virus auf die weitere wirtschaftliche Entwicklung. In der VR China scheinen viele Teile des Landes durch Quarantäne-Maßnahmen zum wirtschaftlichen Erliegen gekommen zu sein. Angesichts der Größe der Volkswirtschaft dürfte das nicht folgenlos für die wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands sein.

Nach Ansicht des Unternehmens ist zu erwarten, dass sich im Angesicht einer ungesicherten konjunkturellen Entwicklung, Anmietentscheidungen von Unternehmen oder Einzelhändlern zunächst hinauszögern und gleichzeitig die Konsumlaune der Kunden nachlässt. Dies wird Auswirkungen auf den gewerblichen Immobilienmarkt haben.

2. Entwicklungen am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt

Gewerbeimmobilien in Deutschland sind laut dem Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft im Jahr 2020 – mit Ausnahme des stationären Einzelhandels – in breiter Form auf Preis- und Mietanstieg eingestellt. Treibende Kräfte seien einerseits die deutsche Konjunktur und andererseits der Investmentmarkt, der immer innovativere und vor allem energetisch effizientere Gebäude fordere. Die Märkte für Büros, Logistik und Unternehmensimmobilien (Industrie) weisen jeweils eigene Typologien an Standorten, Größenordnungen und Marktgegebenheiten auf.

Am deutschen Büroflächenmarkt wirkt sich nach Darstellung des Frühjahrgutachtens der Immobilienwirtschaft insgesamt der Zuwachs des tertiären Sektors der Wirtschaft aus, der sich in einem kontinuierlichen Beschäftigtenzuwachs niederschlägt. Angesichts des anhaltenden Bürobeschäftigtenwachstums konnte auch im Jahr 2019 eine rege Nachfrage auf dem deutschen Büroflächenmarkt verzeichnet werden. Der Flächenumsatz für die von bulwiengesa kontinuierlich untersuchten 127 Büromärkte (nur reine Stadtgebiete) habe 2019 bei knapp 6,1 Mio. m² Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG) gelegen und damit ca. 8,7% höher als das 10-Jahresmittel. Dabei habe der Angebotsmangel, insbesondere in A- und B-Städten, ein besseres Ergebnis verhindert. Mittlerweile würden 16 der 21 A- und B-Standorte kritische Leerstandsquoten unterhalb einer gesunden Angebotsreserve von ca. 4 % bis 5 % des Flächenbestands aufweisen. Folgerichtig seien die Umsatzergebnisse der Jahre 2017 und 2018 mit ca. 6,7 Mio. bzw. 6,3 Mio. m² nicht erreicht worden.

Ein Überangebot an Büros wie zuletzt zu Beginn des Millenniums sei auch mittelfristig in deutschen Städten nicht zu erwarten. Vielmehr zeigten in jüngster Vergangenheit und 2020 die Signale auf ein stärkeres, relatives Wachstum in erfolgreichen B-Städten und Universitätsstädten.

Im Rahmen der allgemeinen Wirtschaftsentwicklung hat sich der Einzelhandel leicht überdurchschnittlich entwickelt. Nach vorläufigen Angaben des Handelsverbands Deutschland (HDE) erreichte die Branche 2019 ein Gesamtvolumen von rund 537 Mrd. Euro, was einem realen Wachstum von ca. 1,5 % entsprach. Der Einzelhandel setzte damit seinen positiven Trend der Vorjahre weiter fort. Auch für 2020 wird ein Wachstum in etwa dieser Größenordnung erwartet. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Entwicklung der Branchen und Betriebsformen höchst unterschiedlich verläuft (Quelle: Comfort High Streets Report 2020, Düsseldorf).

Weiterhin ist ein überdurchschnittliches Wachstum beim Internethandel zu erwarten. Der HDE ermittelte für 2018 einen Zuwachs von rd. + 8,5 % und geht auch für 2019 von einem Wachstum in ähnlicher Größenordnung aus. Aber auch der stationäre Einzelhandel wächst weiter spürbar. Nach den Zahlen des HDE für 2019 zwar mit + 1,3 % merklich geringer als die Online-Umsätze, aber bezogen auf das absolute Volumen (+ rd. 6 Mrd. EUR) ist das immer noch mehr als im E-Commerce (+ 4,5 Mrd. EUR). Das Gros des Wachstums im stationären Einzelhandel kommt vom periodischen Bedarfsbereich, in dem der Online-Handel bislang noch eine relativ unbedeutende Rolle spielt. Anders sieht es in den klassischen Non-Food-Branchen aus, insbesondere im Bereich Mode und Accessoires, wo der Online-Marktanteil mittlerweile rd. 28 % beträgt.

Die Zeiten der standort- und städteübergreifend steigenden Einzelhandelsmieten seien aber zunächst zu Ende. Bezogen auf die Entwicklung der Höchstmieten 2019 habe der Druck auf die Einzelhandelsmieten offensichtlich weiter zugenommen. Im Einzelnen sei das Bild aber sehr differenziert. Von 132 Städten ist die Höchstmiete noch in zwei Städten (Berlin, Düsseldorf) gestiegen. In 30 Städten ist die höchste Miete konstant geblieben und zwar in allen Größenklassen (z. B. Hamburg, Leipzig, Freiburg im Breisgau, Potsdam, Flensburg). Aktuell befinde sich der Markt laut Comfort in einer Phase der umfassenden Neujustierung der Einzelhandelsmieten und Mietvertragslaufzeiten sowie einer deutlichen Flexibilisierung der Mietvertragsverhältnisse, in der die alten tradierten Gewohnheiten aufgebrochen würden. Immer häufiger bedürfe es der Unterstützung von Spezialisten, die mit den Anforderungen sowohl des Marktes als auch der Retailer (u. a. in puncto Laufzeiten, Break-Options, Umsatzmietkomponenten, Nebenkosten, Indexierungen, Baukostenzuschüsse, Innen- vs. Außenprovision) vertraut sind.

Der Markt für Hotelimmobilien ist gemäß dem Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft im Vergleich zu den anderen Wirtschaftsimmobiliien und den städtischen Wohnungsmärkten weniger stark von Knappheit an Angebot betroffen. Entsprechend gering ist hier trotz der dynamischen Entwicklung beim Städtetourismus der letzten Jahre der Preisanstieg und der Anstieg der Zimmerpreise.

3. Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

Wesentliche Ereignisse im Geschäftsjahr

Im Geschäftsjahr 2019 konzentrierte sich die Gesellschaft auf die Integration und Entwicklung der im Vorjahr übernommenen Immobilienbestände. Im Zentrum stand die Umsetzung von Sanierungen und Modernisierungen, um die akquirierten Bestände bestmöglich marktfähig zu machen und optimal langfristig und sicher zu vermieten. Dabei hat sich erwiesen, dass das Geschäftsmodell der ERWE Immobilien AG tragfähig ist und das Unternehmen zu deutlich wachsenden Einnahmen und Werten verhilft.

Parallel hat das Unternehmen an der Beschaffung von weiterem Kapital gearbeitet, um neue und interessante Immobilien ankaufen zu können. In mehreren Schritten hat die ERWE ihre erste Unternehmensanleihe platziert. Die Anleihe läuft über vier Jahre bis 2023 und ist mit einem Zinssatz von 7,5 Prozent p.a. ausgestattet. Im ersten Schritt gelang kurz vor Weihnachten 2019 die Platzierung von 12,5 Mio. Euro. Im neuen Geschäftsjahr 2020 konnten schließlich in zwei weiteren Schritten insgesamt 40 Mio. Euro platziert werden. Die

Unternehmensanleihe 2019/2023 (ISIN: DE000A255D05 / WKN A255D0) wird im Open Market der Deutsche Börse AG (Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse) gehandelt. Die neuen Mittel werden teilweise für neue Akquisitionen im neuen Geschäftsjahr eingesetzt (siehe Prognosebericht).

Im Jahresverlauf 2019 konnten bereits folgende Projektschritte in den verschiedenen Immobilien der Gesellschaft vorgenommen werden:

Postgalerie Speyer

Die Postgalerie, die die ERWE Immobilien Retail Projekt 222 GmbH bereits im Mai 2017 erworben hatte, steht am Beginn der Fußgängerzone in Speyers Innenstadt, die sich bis zum berühmten Dom zu Speyer erstreckt. Das historische Gebäude am Postplatz 1 in Speyer verfügt aktuell über rund 10.000 Quadratmeter Einzelhandels- und Gastronomiefläche sowie etwa 5.300 Quadratmeter Büro-, Dienstleistungs-, und Lagerfläche. Durch eine Konzeptionsänderung wird die Gesamtmietfläche des Centers auf über 17.000 qm erweitert. Die Revitalisierung der gesamten Galerie sieht die Umgestaltung der Einzelhandelsflächen sowie der Mall der Postgalerie in einem hellen und modernen Design vor. Es ist vorgesehen, die Gastronomieflächen zu erweitern, um dadurch mehr Besucher an die Galerie zu binden. Einen großen Schwerpunkt der Konzeptionsänderung bildet die Umwidmung von bisher leerstehenden Büro- in Hotelflächen. Für die neuen Flächen konnte im Juni 2018 mit der Hotelgruppe Amedia ein Mietvertrag unterzeichnet werden. Amedia stammt aus Österreich und wurde vor neun Jahren gegründet. Amedia wird ein 4-Sterne-Hotel mit etwa 110 Zimmern betreiben.

Der Fokus der laufenden Baumaßnahmen liegt derzeit auf dem Ausbau des Hotels sowie des zum Hotel gehörigen Restaurants. Die letzten Bauabschnitte beider Bereiche sollen im September 2020 an den Mieter übergeben werden. Der Vermietungsstand für die Galerie liegt Anfang 2020 unter Berücksichtigung der bereits abgeschlossenen Neuverträge bei 78 % der Flächen. Die Maßnahmen bewegen sich kostenmäßig im Rahmen des Budgets.

Lichthof Lübeck

Für die ehemalige Königspassage in der Lübecker Altstadt, die über eine Mietfläche von rund 16.400 qm verfügt, konnte 2019 ein wichtiger Meilenstein erreicht werden. Rund 7.700 qm und damit die Hälfte der Flächen, davon alle Büroflächen, konnten langfristig an die Hansestadt Lübeck vermietet werden. Der Mietvertrag läuft über zunächst zehn Jahre und sieht Verlängerungsoptionen von jeweils zweimal fünf Jahren vor. Einen zentralen

Schwerpunkt des LICHTHOFES wird das neue Bürgerzentrum bilden, in dem die Stadt Lübeck auf einer Fläche von rund 2.000 qm den Bürgern zahlreiche Dienstleistungen in Verbindung mit Verwaltungseinrichtungen anbietet. Nachdem bereits erste fertige Büroflächen im Oktober 2019 an die Stadt übergeben worden waren, folgten weitere Büroflächen im Februar 2020.

Im Zuge der Neuausrichtung der Immobilie und des veränderten Nutzungsmixes wurde die Passage Anfang 2020 in **LICHTHOF** umbenannt. Der neue Name steht für den Neuanfang mit dem neuen Konzept „Service trifft Shopping & Genuss“ im Lübecker Zentrum und entspricht zugleich der architektonischen Konzeption der Immobilie. Denn das herausragende gestalterische Element ist eine große Glaskuppel, die für eine gute Belichtung im mittleren Bereich der Ladenstraße sorgt.

Mit Eröffnung des neuen Stadtteilbüros der Hansestadt Lübeck werden dort 230 Mitarbeiter täglich etwa 2.000 Bürger mit Dienstleistungen, etwa Meldebescheinigungen, Ausgabe von Pässen, Personalausweisen oder Führerscheinen, An- und Ummeldung von Fahrzeugen versorgen.

Mit den erforderlichen Bauarbeiten wurde unmittelbar nach Vertragsunterzeichnung mit der Stadt Lübeck begonnen. Die Arbeiten sind in 6 Bauabschnitte unterteilt und laufen weitgehend plangemäß, so dass die Flächen vereinbarungsgemäß in Teilschritten bis in den Herbst 2020 abgeliefert werden können. Parallel wurden bereits im Berichtsjahr die Vermietungsbemühungen intensiviert, so dass diverse Anbahnungen von Neuvermietungen möglich wurden. Für die noch leer stehenden Ladenflächen liegen diverse Mietanfragen vor, insbesondere aus den Bereichen Gastronomie und Backwaren. Der Vermietungsstand der Immobilie lag Ende 2019 unter Berücksichtigung der bereits abgeschlossenen Neuverträge bereits bei rund 70 %. Darüber hinaus wird sich der LICHTHOF weiter als Zentrum für Verwaltungsdienstleistungen etablieren.

Objekt Krefeld

Mitte 2018 hatte ERWE ein gemischt genutztes Innenstadtobjekt in der Krefelder City übernommen. Das Objekt befindet sich in der St. Antonstr. 56/Friedrichstr. 3-11/Königstr. 146 und damit in einer 1-A-Lage der Krefelder Innenstadt. Das Objekt hat gut 11.000 qm Nutzfläche und bietet darüber hinaus 420 Pkw-Stellplätze in einem integrierten Parkhaus. Hauptmieter ist der Textilkonzern C&A. Es ist geplant, die Potentiale des Objekts durch gezielte Investitionen besser zu nutzen. Der Standort soll für alle Mieter, für die Besucher und die Stadt insgesamt attraktiver werden.

2019 konnten die umfangreichen Maßnahmen zur Modernisierung des Parkhauses abgeschlossen werden. Während der Sanierung wurde ein internes digitales Parkleitsystem ergänzt, die Beleuchtung und Wegeführung wurde kundenfreundlicher gestaltet. Weiterhin wurde das Sicherheitskonzept des Objektes optimiert und ein Zugangssystem zum Parkhaus installiert. Mit dem bisherigen Pächter der Parkflächen, der APCOA Parking GmbH, wurde ein neuer langfristiger Pachtvertrag zu besseren Konditionen abgeschlossen.

Der Stadtrat der Stadt Krefeld hat sich für die Anmietung der rund 3.000 m² Bürofläche entschieden, wodurch das Objekt dann zu 100 % vermietet sein wird.

TAUNUS LAB in Friedrichsdorf

In Friedrichsdorf bei Bad Homburg v.d.H. hat ERWE in zwei Schritten Grundstücke mit einer Gesamtfläche von rund 44.000 qm erworben. Die Gemeinde Friedrichsdorf befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft von Bad Homburg v.d.H. und damit im Großraum Frankfurt, einem der am stärksten wachsenden und größten Ballungsräume Deutschlands. Die Frankfurter City ist in etwa 30 Minuten mit dem Pkw zu erreichen. Friedrichsdorf liegt direkt an der Autobahn A5, eine der Hauptschlagadern im bundesdeutschen Straßenverkehr, die mitten durch das Rhein-Main-Gebiet führt und Nord- und Ostdeutschland mit den westlichen und südlichen Bundesländern verbindet.

Auf den Grundstücken wird ERWE einen Businesspark mit dem Namen TAUNUS LAB in vier Bauabschnitten errichten. Das gesamte Vorhaben besteht aus fünf Baukörpern mit rund 58.000 qm Nutzflächen sowie einem Parkhaus mit etwa 1.300 Stellplätzen inkl. 70 Aufladestationen. Der Nachhaltigkeitsgedanke hat bei der Umsetzung dieses Campus eine besondere Bedeutung. Darüber hinaus werden den Mietern diverse Service- und Dienstleistungen angeboten; gleichzeitig bieten die Bürogrundrisse neben Single-Lösungen auch die Möglichkeit von kleinteiligen Vermietungen bis 400 m². Die Gesamtinvestition ist mit rund 182 Mio. Euro veranschlagt.

Nachdem die Erschließungsarbeiten inkl. der neuen Verkehrsführung im Berichtsjahr abgeschlossen wurden, wurde die Baugenehmigung für den ersten Bauabschnitt des Businessparks beantragt. Geplant ist in diesem Zusammenhang zunächst die Errichtung der ersten zwei Bürogebäude Lab West und Lab North mit einer gesamten Mietfläche von über 21.000 Quadratmetern. Die Baugenehmigung wird für Mitte 2020 erwartet, so dass im vierten Quartal des Jahres mit dem Bau und mit der Fertigstellung in der ersten Jahreshälfte 2022 gerechnet wird. Damit verbunden ist eine Investition von rund 60 Mio. Euro.

In den nachfolgenden Bauabschnitten wird neben der Büronutzung, die Integration von Kinderbetreuungsmöglichkeiten und eines Hotels geprüft genauso wie die Umsetzung von gastronomischen Angeboten und Nahversorgungskonzepten.

Frankfurt Airport Center

Bereits zum Jahresende 2018 war gemeinsam mit dem Joint Venture Partner Godewind Immobilien AG, Frankfurt/M., das Frankfurt Airport Center 1 (FAC1) im Wege eines Share Deals zu einem Nettokaufpreis von 168 Mio. Euro übernommen worden. Die ERWE hat sich in Höhe von 10,1 % am Joint Venture beteiligt. Für das FAC1, das über eine Gesamtnutzfläche von rund 50.000 qm verfügt, hatte ERWE bereits 2017 die Gesamtverantwortung für eine umfassende Neupositionierung verbunden mit einem umfangreichen Refurbishment übernommen. Von den Flächen standen anfänglich rund 40 Prozent leer.

Parallel liefen die Bemühungen um neue Mieter. Ende 2018 waren unter Berücksichtigung bereits abgeschlossener Neuverträge wieder über 80 % der Flächen des FAC1 vermietet. Mitte Mai 2019 wurden weitere 5.044 qm Fläche an ein großes, börsennotiertes Unternehmen vermietet. Für die restlichen Flächen zeichnet sich so großes Interesse ab, dass mit einer Vollvermietung noch in Kürze gerechnet werden kann.

Ausgehend von einem aktuellen Vermietungsstand von nunmehr 94 % und einem marktüblichen strukturellen Leerstand von 2-3 % sind die wesentlichen Meilensteine des Businessplanes abgearbeitet. Die noch laufenden Baumaßnahmen, die im wesentlichen die öffentlichen Bereiche des FAC betreffen (Lobby, Mall, Aufzüge, Capexmaßnahmen etc.) werden bis zum zweiten Quartal 2021 abgeschlossen sein. Damit wird dann auch spätestens der bestehende Dienstleistungsvertrag mit der ERWE beendet sein.

Abgleich mit der Prognose des Vorjahres

Im Prognosebericht des Vorjahres hatten wir über die Erwartung berichtet, dass sich der NAV im Geschäftsjahr 2019 durch die geplanten Revitalisierungsmaßnahmen und den Baubeginn des ersten Bauabschnitts in Friedrichsdorf moderat erhöhen wird. Bezüglich des bereinigten EBIT hatten wir darüber berichtet, dass wir dieses in der Größenordnung des Geschäftsjahres 2018 erwarten. Wie die folgenden Ausführungen zeigen, hat sich diese Prognose erfüllt.

Bezogen auf den handelsrechtlichen Einzelabschluss der ERWE Immobilien AG sind wir von einem leicht negativen bis ausgeglichenen Ergebnis ausgegangen. Tatsächlich beläuft sich das handelsrechtliche Jahresergebnis für 2019 auf - 0,738 Mio. EUR. Ursächlich hierfür sind die im Vorjahr noch nicht absehbaren Kosten in Zusammenhang mit der Ende 2019 vorgenommenen Anleiheplatzierung in Höhe von 0,455 Mio. EUR.

4. Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage im Konzern

Ertragslage

Bei einem Vergleich mit den Vorjahreszahlen ist zu berücksichtigen, dass die Gesamtergebnisrechnung der ERWE für das Vorjahr nur den Zeitraum vom 2. Mai bis zum 31. Dezember 2018 umfasste.

Die Konzernergebnisrechnung der ERWE Immobilien AG weist für das Jahr 2019 Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von 3,466 Mio. EUR (2018: 2,752 Mio. EUR) aus. Nach Abzug der Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung verbleibt ein Ergebnis von 1,366 Mio. EUR (2018: 1,154 Mio. EUR).

Im Zuge der Fair Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nach IAS 40 ergab sich ein Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von 12,569 Mio. EUR (2018: 9,605 Mio. EUR), der im Wesentlichen der Bewertung der Projektentwicklung und der Grundstücke des TAUNUS LAB Friedrichsdorf entstammt. Das Ergebnis aus at Equity bewerteten assoziierten Unternehmen von 1,639 Mio. EUR (2018: 0,000 Mio. EUR) beinhaltet das anteilig auf ERWE entfallende Ergebnis aus der Beteiligung am FAC1.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 0,842 Mio. EUR (2018: 1,116 Mio. EUR) beinhalten mit 0,480 Mio. EUR (2018: 0,000 Mio. EUR) im Wesentlichen Erträge aus Projektentwicklungs- und Managementleistungen, die im Zusammenhang mit der Revitalisierung des FAC1 an die diese Immobilie haltende Gesellschaft erbracht wurden. Die im Vorjahr um 0,274 Mio. EUR höheren sonstigen betrieblichen Erträge beinhalteten Einmaleffekte wie die Veräußerung der ERWE Immobilien Projekt 111 GmbH und der Ertrag aus der Erstkonsolidierung des FAC1. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 3,062 Mio. EUR (2018: 1,888 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten, Kosten der Börsennotierung, Investor Relations und Hauptversammlung, Nebenkosten des Geldverkehrs sowie Abschluss- und Prüfungskosten.

Die Finanzaufwendungen setzen sich hauptsächlich aus Zinsaufwendungen in Verbindung mit den Darlehen zur Finanzierung der Immobilien zusammen. Nach Abzug von Finanzaufwendungen und Steuern verbleibt ein Konzernergebnis für 2019 von 8,706 Mio. EUR (2018: 4,913 Mio. EUR).

Das operative Ergebnis der ERWE wird durch die Ergebniskennzahl „Bereinigtes EBIT“ gemessen. Hierzu wird zunächst das Konzernergebnis um die Steuern, das Finanzergebnis um Einmal- und Sondereffekte und Einstellungen in die Einzelwertberichtigung, nachträgliche Anschaffungskosten der at Equity Beteiligung sowie periodenfremde Aufwendungen 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 2019 auf 11,752 Mio. EUR (2018: 9,821 Mio. EUR), wie folgende Übersicht zeigt:

In TEUR	2019	2018
Konzernergebnis	8.706	4.913
+ Steuern	-482	2.469
+/- Finanzaufwendungen/-erträge	3.316	2.084
+/- Einmal- und Sondereffekte	212	356
Bereinigtes EBIT	11.752	9.822

Vermögenslage

Zum 31. Dezember 2019 wies die Konzernbilanz langfristige Vermögenswerte von 139,602 Mio. EUR (2018: 106,781 Mio. EUR) aus, dies entspricht 86 % (Vorjahr: 84 %) der Bilanzsumme. Diese beinhalteten die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 131,910 Mio. EUR (2018: 101,910 Mio. EUR). Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr ergab sich im Wesentlichen aus dem Erwerb von Grundstücken für den Businesspark TAUNUS LAB und dessen Entwicklung sowie weiterer Investitionen in die Objekte in Speyer, Lübeck und Krefeld zur Revitalisierung (insgesamt 15,595 Mio. EUR). Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert führte zu einer Wertsteigerung in Höhe von 12,569 Mio. EUR. Ganz wesentlich kommt hier die Wertschöpfung aus der Entwicklung des Businessparks in Friedrichsdorf zum Ausdruck. Zudem beinhalten die langfristigen Vermögenswerte mit 6,225 Mio. EUR (2018: 4,586 Mio. EUR) die Beteiligung

an der das FAC1 haltenden Gesellschaft. Die Erhöhung ist durch das anteilig auf ERWE entfallende Jahresergebnis dieser Gesellschaft begründet.

Die kurzfristigen Vermögenswerte von 23,036 Mio. EUR (2018: 20,339 Mio. EUR) beinhalten mit 19,055 Mio. EUR wie im Vorjahr (19,152 Mio. EUR) ganz überwiegend liquide Mittel. Während dieser hohe Bestand an liquiden Mitteln im Vorjahr auf die Mittelzuflüsse aus der Ende 2018 vorgenommenen Barkapitalerhöhung zurückzuführen ist, ergibt sich der hohe Bestand zum 31. Dezember 2019 aus Mittelzuflüssen aus der Ende 2019 begebenen Anleihe. Zudem beinhalten die sonstigen finanziellen Vermögenswerte von 1,894 Mio. EUR weitere Mittel der Anleihenplatzierung, die ERWE Anfang 2020 zuflossen.

Der Anstieg der Finanzschulden von 58,311 Mio. EUR in 2018 auf 83,415 Mio. EUR zum 31. Dezember 2019 ist zum einen auf die Begebung der Anleihe, zum anderen auf weitere Mittelaufnahmen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Grundstücken bzw. den Investitionen in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zurück zu führen.

Die unter den langfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesenen passiven latenten Steuerschulden beinhalten insbesondere die latenten Steuern auf temporäre Differenzen zwischen den im Konzernabschluss ausgewiesenen Werten für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und deren steuerlichen Buchwerten. Trotz der im Konzernabschluss ausgewiesenen Bewertungsergebnisse aus von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von 12,569 Mio. EUR haben sich diese passiven latenten Steuern mit 15,300 Mio. EUR nur unwesentlich verändert. Ursächlich hierfür ist, dass ERWE nunmehr davon ausgeht, dass zumindest teilweise bei einer gedachten Veräußerung dieser Immobilien diese gewerbesteuerfrei erfolgen kann. Insoweit ergeben sich hier um rund 4,1 Mio. EUR geringere passive latente Steuern als bei der Annahme einer (fiktiven) Veräußerung mit voller Steuerbelastung. In der Konzernergebnisrechnung hat dies zu einer entsprechenden Auflösung von in Vorjahren gebildeten passiven latenten Steuerverbindlichkeiten und damit einem erhöhten Konzernergebnis geführt.

Das Eigenkapital erhöhte sich insbesondere aufgrund des Jahresergebnis um 8,699 Mio. EUR auf 58,285 Mio. EUR. Aufgrund der gestiegenen Bilanzsumme sank die Eigenkapitalquote im Berichtszeitraum hingegen auf 35,84 %. Per 31. Dezember 2018 lag sie bei 39,01%.

Der Net Asset Value (NAV) als branchenüblicher Indikator für den Wert des Unternehmens ergibt sich wie folgt:

In TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Eigenkapital	58.285	49.585
- Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	-3.595	-3.132
Eigenkapital der ERWE Aktionäre	54.690	46.453
Verbindlichkeiten für latente Steuern auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	15.132	14.164
Zeitwert zu Anschaffungskosten bilanzierter Projekte	0	6.184
Net-Asset-Value (NAV)	69.822	66.801
Anzahl der Aktien	16.562.922	16.562.922
Net-Asset-Value (NAV) per share	4,22	4,03

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 Equity Beteiligung. Im abgelaufenen Geschäftsjahr stieg der LTV von 36,8 % am 31. Dezember 2018 auf 46,6% am 31. Dezember 2019.

In TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	131.910	101.910
+ Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	6.225	4.586
= Immobilienvermögen	138.135	106.496
Finanzschulden	83.415	58.311
- liquide Mittel	-19.055	-19.152
= bereinigte Nettofinanzverbindlichkeiten	64.360	39.160
Loan-to-Value (LTV)	46,6%	36,8%

Finanzlage

Der Mittelabfluss aus betrieblicher Tätigkeit beläuft sich für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 auf -6,235 Mio. EUR (2018: -1,404 Mio. EUR) und beinhaltet Zinsauszahlungen von 3,011 Mio. EUR (2018: 1,321 Mio. EUR). Ursächlich für diesen negativen Cashflow ist, dass ERWE sich mit den Objekten in Speyer, Lübeck und Krefeld noch in der Revitalierungsphase befindet. Erst nach Abschluss dieser Phase erwarten wir aus den dann zu erwartenden Mieteinnahmen einen positiven Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit.

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit beläuft sich zum Jahresende auf -15,371 Mio. EUR (2018:-16,953 Mio. EUR) und bildet im Wesentlichen die umfangreichen Investitionen in diesem Zeitraum ab. Mittelabflüsse gab es hier im Zusammenhang mit dem Erwerb von Grundstücken für den Businesspark TAUNUS LAB und dessen Entwicklung sowie für Investitionen in Form von Revitalisierungsmaßnahmen in die übrigen als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

Der Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit belief sich per 31. Dezember 2019 auf 21,509 Mio. EUR (2018: 32,629 Mio. EUR). Im Rahmen der Finanzierungstätigkeit resultierte ein Mittelzufluss von 51,117 Mio. EUR aus der Aufnahme von Finanzkrediten, dem standen Rückzahlungen insbesondere auch in Zusammenhang mit Refinanzierungen in Höhe von 28,810 Mio. EUR gegenüber.

Insbesondere durch die noch nicht investierten Mittel aus der Ausgabe der Anleihe zum Jahresende beliefen sich die liquiden Mittel zum Bilanzstichtag mit 19,055 Mio. EUR auf einem stabilen Niveau gegenüber dem Vorjahr (31. Dezember 2018: 19,152 Mio. EUR).

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 2019 war erneut durch die Investitionen in den weiteren Bestandsaufbau sowie 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 gegenüber dem Vorjahr nahezu unveränderte Umsatz von 0,787 Mio. EUR (2018: 0,782 Mio. EUR) entstammt Weiterbelastungen an Tochtergesellschaften. Aus der Verzinsung der Ausleihungen und der Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften resultiert ein Überschuss der Zinserträge über die Zinsaufwendungen von 0,880 Mio. EUR (2018: 0,036 Mio. EUR).

Dem standen mit 0,528 Mio. EUR (2018: 0,068 Mio. EUR) erhöhte Personalaufwendungen gegenüber. Diese beinhalten die Vorstandsvergütung. Im Vorjahr bezog der Vorstand erst ab November 2018 direkt Bezüge von der Gesellschaft.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 1,902 Mio. EUR (2018: 2,006 Mio. EUR) beinhalten insbesondere Aufwendungen in Zusammenhang mit der Anleihenbegebung bzw. im Vorjahr mit der Barkapitalerhöhung und für weitere Aufwendungen in Zusammenhang mit der Tätigkeit der Gesellschaft als Holding für den ERWE Konzern wie bspw. für die Hauptversammlung, die Börsennotierung, Investor Relation, Abschluss- und Prüfungskosten und weitere Rechts- und Beratungskosten.

Aufgrund der Tatsache, dass aus den operativ tätigen Tochtergesellschaften noch keine Ergebnisbeiträge vereinnahmt werden konnten, weist die Gesellschaft für 2019 einen Jahresfehlbetrag von 0,738 Mio. EUR (2018: 1,241 Mio. EUR) aus.

Finanz- und Vermögenslage

Die ERWE Immobilien AG finanziert zumindest teilweise ihre Tochtergesellschaften. Dem Eigenkapital von 25,955 Mio. EUR (2018: 26,693 Mio. EUR) und den Verbindlichkeiten aus der Anleihe von 11,550 Mio. EUR (2018: 0,000 Mio. EUR) stehen daher Finanzanlagen und Forderungen gegen Tochtergesellschaften von insgesamt 28,623 Mio. EUR (2018: 16,455

Mio. EUR) gegenüber. Die Guthaben bei Kreditinstituten belaufen sich zum Bilanzstichtag aufgrund der Mittelzuflüsse aus der Anleihenplatzierung gegen Ende des Geschäftsjahres 2019 auf 11,177 Mio. EUR (2018: 16,264 Mio. EUR). Die sonstigen Vermögensgegenstände von 1,912 Mio. EUR (2018: 0,180 Mio. EUR) beinhalten mit 1,894 Mio. EUR Forderungen aus der Anleihenplatzierung, die der Gesellschaft Anfang 2020 zugeflossen sind. Die zum 31. Dezember 2018 bestehenden Guthaben bei Kreditinstituten von 16,264 Mio. EUR wurden im Berichtsjahr 2019 weitestgehend zur Finanzierung von Investitionen bei den operativ tätigen Tochtergesellschaften verwandt.

6. Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens und des Konzerns

Im Geschäftsjahr 2019 konnte auch operativ dargelegt werden, dass das Geschäftsmodell der ERWE tragfähig ist. In allen Immobilien wurden große Fortschritte in der Neupositionierung, Modernisierung und nachhaltigen Neuvermietung gemacht. Auch eine echte Projektentwicklung in Friedrichsdorf belegt, dass ERWE mittels intelligenter Konzepte Immobilien zu nachhaltig erfolgreichen Bestandsobjekten entwickeln kann. Zum Jahresende gelang erstmals die Platzierung einer Unternehmensanleihe. Die erneute Überprüfung der Bewertung des Immobilienportfolios belegt die hohen Wertpotentiale der Immobilien.

III. Prognosebericht

Die Erwartungen für die weitere konjunkturelle Entwicklung in Deutschland waren noch bis etwa Mitte Februar 2020 von Optimismus geprägt. „Die deutsche Wirtschaft überwindet allmählich ihre Schwächephase. Für das Jahr 2020 erwartet die Bundesregierung eine Zunahme des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts in Höhe von 1,1 %“, heißt es im Jahreswirtschaftsbericht des Bundeswirtschaftsministeriums. Die konjunkturelle Dynamik bleibe dabei zum Jahresauftakt 2020 noch verhalten. Im weiteren Verlauf dürfte die Wirtschaft wieder leicht an Fahrt aufnehmen, hieß es weiter. Der aufkeimende Optimismus wechselte jedoch umso stärker in eine wachsende Besorgnis, umso mehr sich die von der VR China ausbreitende Corona-Virus-Epidemie in Form einer Erstarrung des öffentlichen Lebens ganzer Regionen auswirkte.

Wie stark, wie nachhaltig und insbesondere mit welchen Effekten sich die Epidemie auf das wirtschaftliche Geschehen in Deutschland auswirken wird, war zum Zeitpunkt dieser Lageberichterstattung nicht absehbar. Es ist jedoch aus Sicht der ERWE Immobilien AG zu erwarten, dass das Jahr 2020 von einigen Monaten der Angst und Zurückhaltung geprägt werden wird, was eine Vielzahl wirtschaftlicher Aktivität betreffen dürfte. Konkret könnte es zu Zurückhaltung bei jeder Form von Investition kommen, also auch bei der Anmietung von Gewerbeflächen. Mieter in den Flächen der ERWE könnten unter einer Konsum- bzw. Investitionszurückhaltung leiden. Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen könnten durch Liefereschwierigkeiten bei diversen Baustoffen behindert werden, wodurch sich die verschiedenen Baumaßnahmen in den Projekten der ERWE verzögern könnten. Insgesamt könnte es zu geringeren Mieteinnahmen kommen als geplant ist. Zudem könnten sich die Kreditvergaben durch Banken aufgrund unsicherer Konjunkturaussichten verzögern oder gänzlich ausbleiben.

Andererseits bieten Zeiten der Krise auch Chancen bzw. interessante Investitionsmöglichkeiten. Für entsprechende Schritte ist die ERWE aufgrund der erfolgreichen Platzierung ihrer ersten Unternehmensanleihe zu Jahresbeginn gut gerüstet. Die zur Stützung der Finanzmärkte und Banken seitens der Notenbanken vergünstigten Zinsen ermöglichen zudem noch bessere Refinanzierungskonditionen. Wie bei jeder Grippe-Welle könnte sich schon in wenigen Wochen die Verbreitung eindämmen lassen bzw. weniger stark ausfallen als noch im März befürchtet, so dass sich die Märkte, die Menschen und die Konjunktur wieder beruhigen und den Virus bedingten Einbruch im Frühjahr im weiteren Jahresverlauf kompensieren könnten.

Die ERWE wird vor dem geschilderten Hintergrund mit gebotener Vorsicht, aber konsequent weiter fortschreiten und dabei auch weitere Akquisitionsschritte prüfen und nach positiver Prüfung auch weiter in neue und aussichtsreiche Immobilienbestände und Projektentwicklungen investieren.

Im Februar des Jahres wurde die Kupferpassage in Coesfeld in der Nähe von Münster erworben. Dabei handelt es sich um ein gemischt genutztes Objekt mit Büro-, Einzelhandels-, Wohn- und Parkflächen. Das 1985 errichtete Gebäude liegt in einer 1A-Lage der Stadt, befindet sich in einem sehr guten Zustand und ist langfristig u.a. an Hennes & Mauritz, Thalia und dm-Drogerie Markt vermietet. Die ERWE plant ein Gesamtinvestment von rund 20 Mio. Euro, das zu einem geringen Anteil aus Mitteln der Unternehmensanleihe 2019/2023 finanziert wird. Für das Objekt wurde ein positiver Cash Flow ermittelt, der sich in den nächsten Jahren noch steigern lassen kann.

Allein durch die Übernahme der Immobilie in Coesfeld werden sich die Mieteinnahmen im ERWE-Konzern auf das Jahr gerechnet um etwa 40 Prozent erhöhen. Darüber hinaus werden die Einnahmen aus fortschreitender Fertigstellung und Übergabe bereits vermieteter Flächen – insbesondere aus dem LICHTHOF in Lübeck, der Postgalerie in Speyer oder dem Objekt in Krefeld – weiter steigen und damit zur positiven Wertentwicklung der Immobilienportfolien von ERWE beitragen.

Mittelfristig, d.h. in den kommenden drei bis fünf Jahren, strebt ERWE unter der Prämisse der Verfügbarkeit entsprechender Finanzierungsmöglichkeiten unverändert den Aufbau eines Portfolios mit einem Gesamtwert von ca. 500 Mio. bis 1 Mrd. Euro an. Neben dem Bestandsaufbau und der Steigerung der laufenden Einnahmen verfolgt die ERWE die Optimierung der Finanzierungsstruktur und dabei insbesondere eine dauerhafte Etablierung des LTV (Loan-to-Value) unter 60 Prozent (31. Dezember 2019: 46,6 Prozent). Dies gilt auch bereits für das Geschäftsjahr 2020.

ERWE geht davon aus, auch im Geschäftsjahr 2020 den NAV durch die geplanten Revitalisierungs- und Projektentwicklungsmaßnahmen moderat erhöhen zu können. Hierzu wird auch das gegenüber 2019 erhöhte Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung beitragen. Im Zuge der in Teilbereichen zum Abschluss kommenden Revitalisierungen und durch Neuaquisitionen wird sich der durchschnittliche Vermietungsstand in 2020 gegenüber dem Berichtsjahr deutlich erhöhen. Zur Zeit prüfen wir eine Reihe von möglichen Akquisitionen, können derzeit aber nicht einschätzen, welche wir hiervon tatsächlich in 2020 realisieren können. Vor dem Hintergrund des derzeit noch geringem Portfoliobestandes und der erheblichen Auswirkungen bereits einer einzigen Akquisition auf das bereinigte Ergebnis, sehen wir uns derzeit nicht der Lage, hierzu für das Geschäftsjahr 2020 eine verlässliche Prognose abzugeben.

Für den handelsrechtlichen Jahresabschluss der ERWE Immobilien AG wird in 2020 erneut ein leicht negatives bis ausgeglichenes Ergebnis erwartet, da sich die Erfolge der Geschäftstätigkeit weitestgehend nur in den Tochtergesellschaften zeigen werden.

IV. Chancen- und Risikobericht

Risikobericht

Risikomanagement-System

Das Risikomanagement-System des ERWE Immobilien AG-Konzerns (kurz: 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. ERWE geht dabei angemessene Risiken ein, um unternehmerische Chancen wahrzunehmen. Unangemessene 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.

Nach der erfolgreichen Weiterentwicklung des ERWE Immobilien AG-Konzerns wurden, insbesondere im Geschäftsjahr 2019, zahlreiche neue Aufbau- und Ablauforganisationen entsprechend dem Wachstum der ERWE-Gruppe geschaffen und dokumentiert. Ergänzend wurden neue Prozesse aufgesetzt und schriftlich fixiert. Im Rahmen dieses Umsetzungs- und Weiterentwicklungsprozesses wurde eine umfangreiche Neuaufnahme der Prozesse und Einzel-Risiken im Bereich Risikomanagement und Compliance-Management vorgenommen. 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 künftig den Aufsichtsrat regelmäßig vierteljährlich in einem gesonderten Risikobericht über die Gesamtrisikosituation der ERWE.

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.

Das Risikomanagement-System der ERWE ist in 2019 in einer Richtlinie beschrieben und dokumentiert worden.

Soweit möglich werden Risiken durch einen angepassten und marktüblichen Versicherungsschutz insbesondere für Gebäude, allgemeine Betriebsrisiken und Personal sowie Management abgedeckt.

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 nach folgenden Klassen:

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

Die Eintrittswahrscheinlichkeit wird in folgenden Klassen festgelegt:

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), das 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.

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 einer Konsolidierungssoftware erstellt.

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 „Microsoft Excel“ 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 Immobiliengesellschaften ist die Bewertung von Immobilien. Die Parameter Diskontierungs-/Kapitalisierungszins, Leerstand und Marktmiete beeinflussen im Wesentlichen die Bewertung. Das Bewertungsrisiko ist insofern als finanzwirtschaftliches Risiko zu klassifizieren. Das Bewertungsrisiko kann dahingehend erweitert werden, dass sich die von den Gutachtern ermittelten Werte nicht am Markt realisieren lassen.

ERWE reagiert auf dieses Risiko unter anderem durch die Beauftragung von renommierten Bewertungsinstituten.

Die ERWE klassifiziert das Bewertungsrisiko generell als Risiko mit einer hohen Bedeutung ein. Das Risiko wird zum Bilanzstichtag mit „denkbar“ und die Eintrittswahrscheinlichkeit mit „marginal“ bewertet.

(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. Insgesamt wird ein Score für das Vermietungsrisiko oberhalb der Mitte mit rd. 2,2 festgestellt.

(3) Refinanzierungsrisiko

Die ERWE ist bei gegebener teilweisen Fremdfinanzierung ihrer Immobilien dem Risiko der Refinanzierung ausgesetzt. Eine restriktive Kreditvergabe von Banken für Immobilien kann gegenwärtig 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. 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 „marginal“.

(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 bewegt sich zwischen „denkbar“ und „marginal“.

(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. Insgesamt wird das Risiko zum Bilanzstichtag mit „denkbar“ bewertet. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wird durchschnittlich mit „möglich“ eingeschätzt.

(6) Projektentwicklungsrisiken bei originären Projektentwicklungen

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

Die Risiken mit grundsätzlich hoher Bedeutung für die ERWE wurden auf Einzelobjektebene bewertet. Insgesamt wird das Risiko zum Bilanzstichtag mit durchschnittlich „denkbar“ bewertet. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wird durchschnittlich mit „möglich“ eingeschätzt.

(7) Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko ist ein finanzwirtschaftliches Risiko. Es bezeichnet das Risiko zum Begeben 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 „gravierend“ und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von „wahrscheinlich“.

(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. Die Bewertung erfolgte mit „gravierend“ und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von „wahrscheinlich“.

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) 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 umfasst 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, beim Insiderhandel, im Arbeitsrecht, bei der Geldwäsche-Thematik oder bei allgemeinen betrieblichen Risiken.

ERWE begegnet diesen Risiken durch eine Compliance-Richtlinie und durch entsprechende Schulungen der Mitarbeiter, die auf die spezifischen, mit den jeweiligen Tätigkeiten verbundenen Compliance-Risiken eingehen. Ferner hat ERWE Compliance-Richtlinien (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 hat ERWE Ende 2019 einen Abteilungsleiter Recht eingestellt. Darüber hinaus zieht ERWE externe Fachleuten 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 Wohnungsbaus

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 ERWE ist der Auffassung, dass die sich aus diesen Risiken ergebenden immobilienwirtschaftlichen Herausforderungen auch zukünftig erfolgreich zu beherrschen und rechtzeitig Gegenmaßnahmen zu entwickeln.

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 die ERWE wider.

Lfd. Nr.	Chancen	Geschäftsbereiche	Bewertung
1.	Intensivierung Kapitalmarkt (Unternehmensrating/Investment Grade)	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 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 (z.B. Erhalt eines Unternehmensratings oder den Erhalt eines Investment Grades) sieht die ERWE als Chance mit einer hohen Bedeutung, so dass 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.

(3) Refinanzierungschance

Das sehr niedrige Zinsniveau, die verbesserte Ertragslage des ERWE-Konzerns und die solide finanzierten Anlageobjekte bieten die Möglichkeit einer sehr guten, 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. ERWE versucht der 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 Cashflow erzielt, der im Übrigen auch weitere operative Kennzahlen verbessern kann.

(5) Insourcing/Outsourcing

Die Chance mit wesentlicher Bedeutung ist außerdem das sogenannte Insourcing bzw. 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 als gute Chance.

(6) Transaktionschancen

Im Rahmen von Transaktionen zeigen sich 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 im Rahmen von Transaktionen erhebliche Chancen innewohnen, die im kommenden Geschäftsjahr ggfs. wahrgenommen werden können.

Gesamtbild der Chancenlage des ERWE-Konzerns

Die Chancen der ERWE liegen ebenso wie das Geschäftsrisiko im Wesentlichen in der Weiterentwicklung als Immobiliengesellschaft mit Konzentration auf Gewerbeimmobilien in Deutschland. Im Geschäftsjahr 2019 konnte die Gesellschaft ihr Portfolio weiter ausbauen. Die Gesellschaft hat sich dadurch große Chancen erarbeitet, durch eine richtige Entwicklungsstrategie verborgene Werte in den Portfolien zu realisieren und nachhaltig Erträge zu erzielen.

Durch Um- und Ausbaumaßnahmen kann die Gesellschaft den Flächenbestand vergleichsweise günstig erweitern und so zusätzliche Mieteinnahmen generieren. Maßnahmen zur Umstrukturierung von Flächen können helfen, neue Mieter zu gewinnen. Noch bestehende Leerstände können verringert und so der Cashflow erhöht werden.

Bestehende Finanzierungen kann die ERWE im Einzelfall neu verhandeln und ggf. auch günstiger gestalten und damit ebenfalls zu einem höheren Cashflow beitragen.

Es ist aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung zu erwarten, dass verstärkt interessante Innenstadtimmobilien, die den Kriterien der ERWE entsprechen, zum Verkauf angeboten werden. Damit erhöhen sich die Chancen auf gewinnbringende Transaktionen deutlich.

V. 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 2019 16.562.922 EUR (2018: 16.562.922 EUR) und ist eingeteilt in 16.562.922 (2018: 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 2019 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 2019 bekannt:

Herrn Heinz-Rüdiger Weitzel werden 5.583.882 Stimmrechte zugerechnet. Dies entspricht einem Anteil von 33,71 % 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 30,43 % bzw. 3,28 % halten, zugerechnet.

Herrn Axel Harloff und Frau Nicole Harloff werden insgesamt 5.583.882 Stimmrechte zugerechnet. Dies entspricht einem Anteil von 33,71 % am Grundkapital der Gesellschaft. Dabei werden Herrn Axel Harloff und Frau Nicole Harloff die Stimmrechte der Stapelfeld KG und der VGHL Management GmbH zugerechnet, die ihrerseits einen Anteil von 25,72 % bzw. 8,00 % der Stimmrechte halten.

Herrn John-Frederik Ehlerding werden 1.885.170 Stimmrechte zugerechnet. Dies entspricht einem Anteil von 11,38 % am Grundkapital der Gesellschaft. Dabei werden Herrn John-Frederik Ehlerding die Stimmrechte an der Elbstein AG zugerechnet, die ihrerseits einen Anteil von 11,38 % 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 % 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 8.000.000 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 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 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 % 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 ausgebenden 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 kamen, 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.

1.10 Grundzüge des Vergütungssystems

1.10.1 Vergütung des Vorstands

Gesamtstruktur und Höhe der Vorstandsvergütung werden vom Aufsichtsrat der ERWE Immobilien AG festgelegt und in regelmäßigen zeitlichen Abständen überprüft. Die Bezüge des Vorstands setzen sich zusammen aus einem erfolgsunabhängigen festen Jahresgehalt, welches als Gehalt in monatlich gleichen Raten ausgezahlt wird, und dem geldwerten Vorteil aus der Bereitstellung von Dienstwagen und der Erstattung von Kranken- und Pflegeversicherung sowie Unterbringung. Daneben erhält der Vorstand für Auslagen, die durch die Ausübung des Amtes entstehen, eine Erstattung in nachgewiesener Höhe.

Zusätzlich zu der Jahresgrundvergütung erhalten die Mitglieder des Vorstands eine variable Vergütung, die sich nach dem Erreichen zuvor festgelegter Ziele für das jeweilige Geschäftsjahr richtet. Die variable Vergütung ist der Höhe nach begrenzt und so ausgestaltet, dass sowohl positiven als auch negativen Entwicklungen Rechnung getragen werden kann. Der Aufsichtsrat hat bei der Feststellung des Zielerreichungsgrads einen Beurteilungsspielraum in den Grenzen der Billigkeit.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 23. Januar 2020 darüber hinaus ein Beteiligungsprogramm für Führungskräfte in Form von Virtuellen Aktien beschlossen, das den Zweck verfolgt, die Begünstigten an das Unternehmen zu binden und diese am gesteigerten Unternehmenswert partizipieren zu lassen. Die Wertsteigerungsrechte berechtigen den Begünstigten zu einer Vergütung, deren Höhe abhängig von der Kursentwicklung des Aktienkurses der ERWE Immobilien AG ist.

Die Versicherungsprämien für die von der ERWE Immobilien AG abgeschlossene Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (Directors-and-Officers-Versicherung) trägt die Gesellschaft.

1.10.2 Vergütung des Aufsichtsrats

Die Hauptversammlung der Gesellschaft hat am 13. Juni 2019 die Vergütung des Aufsichtsrats wie folgt festgesetzt: Jedes Mitglied des Aufsichtsrats erhält neben dem Ersatz seiner Auslagen jährlich eine Vergütung von EUR 15.000. Der Vorsitzende erhält das Doppelte, der Stellvertreter das Eineinhalbfache. Unterliegen die Vergütung und der Auslagenersatz der Umsatzsteuer, wird diese von der Gesellschaft erstattet, wenn diese vom Aufsichtsratsmitglied gesondert in Rechnung gestellt werden kann. Die Gesellschaft trägt des Weiteren die Versicherungsprämien für die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (Directors-and-Officers-Versicherung), durch welche die Tätigkeit ihrer Aufsichtsratsmitglieder versichert wird.

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 März 2020

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im zusammengefassten Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Frankfurt am Main, 23.03.2020

ERWE Immobilien AG

Der Vorstand


Axel Harloff


Rüdiger Weitzel

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der **ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main**, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 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 2019 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 die aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

Bewertung der Finanzanlagen sowie der Forderungen gegen verbundene Unternehmen

a) Das Risiko für den Abschluss

Zum 31. Dezember 2019 bilanziert die ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main, Finanzanlagen in Höhe von TEUR 21.835 (Vj. TEUR 9.279) sowie Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 6.788 (Vj. TEUR 7.176). Die Finanzanlagen 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 Finanzanlagen und der Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind unter dem Kapitel „B. Rechnungslegungsgrundsätze“ im Anhang enthalten. Darüber hinaus folgen weitere Angaben im Kapitel „II.5. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage im Einzelabschluss der ERWE Immobilien AG“ des zusammengefassten Lageberichts.

Zur Bewertung der Finanzanlagen 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 den Buchwert der einzelnen Finanzanlage sowie der Forderungen gegen diese Tochtergesellschaft deckt. Ergänzend wird überprüft, inwieweit der beizulegende Zeitwert des Immobilienvermögens Anlass für außerplanmäßige Abschreibungen bereits auf Ebene der jeweiligen Tochtergesellschaft bietet, da es sich bei diesen nahezu ausnahmslos um immobilienhaltende Objektgesellschaften handelt. 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 Finanzanlagen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen, insbesondere in einer Überbewertung. Aufgrund der notwendigen individuellen Beurteilung der Werthaltigkeit sowie der hohen Buchwerte einzelner Finanzanlagen 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 Finanzanlagen 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. Wir haben uns zudem von der Qualifikation und Objektivität des von der Gesellschaft beauftragten externen Gutachters überzeugt.

Unseres Erachtens ist das Bewertungsverfahren der gesetzlichen Vertreter sachgerecht. Wir haben keine Hinweise oder Erkenntnisse, dass betreffend die Bewertung der Finanzanlagen und der Forderungen 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 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 Corporate Governance Bericht nach Nr. 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex 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, die Bestandteile der auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlichten Erklärung zur Unternehmensführung nach § 315d, § 289f HGB ist, 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 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 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

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 13. Juni 2019 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 21. Januar 2020 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.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Dirk Heide.

Hamburg, 23. März 2020



Ebner Stolz GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jens Lingthaler'.

Jens Lingthaler
Wirtschaftsprüfer

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Dirk Heide'.

Dirk Heide
Wirtschaftsprüfer