

HV-Bericht

ERWE Immobilien AG

WKN A1X3WX ISIN DE000A1X3WX6

virtuelle Hauptversammlung am 25.05.2022

**Aktie notiert deutlich unter innerem Wert –
Mittelzufluss von rund 9 Mio. Euro aus Kapitalerhöhung im Jahr 2022**

Tagesordnung

1. Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses, des gebilligten Konzernabschlusses, des zusammengefassten Lage- und Konzernlageberichts, des Berichts des Aufsichtsrats und des erläuternden Berichts des Vorstands zu den Angaben nach §§ 289a, 315a HGB, jeweils für das Geschäftsjahr 2021
2. Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2021
3. Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2021
4. Wahl des Abschlussprüfers und Konzernabschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2022 sowie des Prüfers für eine gegebenenfalls erfolgende prüferische Durchsicht des Halbjahresfinanzberichts und von sonstigen unterjährigen Zwischenfinanzberichten
(Vorschlag: Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Hamburg)
5. Neuwahl eines Aufsichtsratsmitglieds
(Vorschlag: Herren Volker Lemke, Hamburg; Dr. Jürgen Allerkamp, Hamburg; Stefan Braasch, Hamburg)
6. Billigung des nach § 162 AktG erstellten Vergütungsberichts für das Geschäftsjahr 2021
7. Beschlussfassung über die Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals mit Ermächtigung zum Bezugsrechtsausschluss sowie entsprechende Satzungsänderung

HV-Bericht ERWE Immobilien AG

Zu ihrer Hauptversammlung über das Geschäftsjahr 2021 hatte die ERWE Immobilien AG ihre Anteilseigner für den 25. Mai 2022 zu einer virtuellen Hauptversammlung eingeladen. Der Aufsichtsratsvorsitzende Volker Lemke begrüßte die virtuell zugeschalteten Teilnehmer, darunter Alexander Langhorst für GSC Research, und bat um Verständnis für das erneut gewählte virtuelle Format der Versammlung. Zum Zeitpunkt der Festlegung des Termins war die Pandemielage noch sehr angespannt, so dass man sich aus Gründen der Sicherheit für diese Verfahrensweise entschieden hat.

So dann erläuterte Herr Lemke personelle Veränderungen in den Führungsgremien. Im Nachgang zur letzten Hauptversammlung ist der bisherige Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Olaf Hein ausgeschieden und er selbst an dessen Stelle getreten. Ferner ist mit Wirkung zum 04. März 2022 das bisherige Vorstandsmitglied Christian Hillermann auf eigenen Wunsch aus dem Vorstand der Gesellschaft und im besten Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Die Aufgaben werden zunächst von den beiden Vorstandsmitgliedern Axel Harloff und Rüdiger Weitzel übernommen. Nach Erledigung der weiteren einleitenden Hinweise und Formalien erteilte Herr Lemke diesen das Wort zum Bericht über das Geschäftsjahr 2021 und die aktuelle Entwicklung des Unternehmens.

Bericht des Vorstands

Nach Begrüßung der virtuell zugeschalteten Teilnehmer brachte Herr Harloff seine Hoffnung zum Ausdruck, dass dies nunmehr die letzte virtuelle Hauptversammlung ist, welche man mit Blick auf die anhaltende Pandemie durchführen muss. Zudem dankte er dem Aufsichtsratsvorsitzenden und der durch diesen im Kontrollgremium repräsentierten Elbstein AG, welche nach der aktuell durchgeführten Kapitalerhöhung nunmehr auch die größte Einzelaktionärin der ERWE Immobilien AG ist.

Das abgelaufene Geschäftsjahr war nach seiner Angabe nicht das Jahr vieler Höhepunkte. Insbesondere die anhaltende Coronapandemie und deren Auswirkungen auf den Immobilienbereich und bestimmte wichtige Mieterzielgruppen haben dazu geführt, dass 2021 ein eher schwieriges Jahr gewesen ist. Besonders Mieter, die keine wichtigen Versorgungsfunktionen haben, waren wegen der Lockdowns gezwungen fast sechs Monate zu schließen. Dies hat insbesondere Mieter aus dem Bereich Textileinzelhandel getroffen und war in allen Objekten in Speyer, Lübeck, Coesfeld usw. spürbar. Die Summe der per Jahresende 2021 offenen Mietzahlungen im Zusammenhang mit den Lockdowns bezifferte Harloff auf 509 TEUR oder 6,5 Prozent des Gesamtmietvolumens. Vor allem kleinere Mieter sind hier erkennbar bemüht, die Rückstände zeitnah etwa über Ratenzahlungsvereinbarungen zu reduzieren, während Großmieter zumeist von der Möglichkeit der Stundung der Zahlungsverpflichtungen bis Ende 2022 Gebrauch machen.

In der Folge der Lockdowns und mit Blick auf den jeweiligen Mietermix ist es im Rahmen der jährlichen Bewertungen der Gutachter zu einer Abwertung von 8,5 Mio. Euro im Bestand gekommen. Besonders betroffen war hier das Objekt in Speyer, welches zu 80 Prozent Mieter aus den Bereichen Hotel, Gastronomie und Einzelhandel aufweist und daher von den Auswirkungen der Pandemie besonders betroffen war.

Highlights im Jahr 2021 waren die Hoteleröffnung in der Postgalerie in Speyer, die zeitgleich mit dem Ende der Lockdowns erfolgt ist. Die insgesamt 111 Zimmer konnten trotz durchaus herausforderndem Umbau termingerecht an die Hotelkette übergeben werden. Nach anfänglich verhaltenem Start, der vermutlich auch mit der Verunsicherung der Gäste nach Ende der Lockdowns zusammenhängen dürfte, entwickelt sich die Akzeptanz des Hotels inzwischen positiv, so Harloff weiter. Darüber hinaus konnte eine weitere Teilfläche von 500 Quadratmetern in der Postgalerie an eine Augenklinik vermietet werden. Nach Herrichtung der entsprechenden Flächen wird diese im Verlauf des Jahres 2022 hier eröffnen. Damit ist erstmals im Rahmen der Umnutzung von Flächen auch eine nennenswerte Vermietung im Bereich Gesundheitssektor erfolgreich gelungen. Eine Ergänzung des Nutzungsmix etwa um Facharztzentren oder ähnliche Einrichtungen auch in anderen Immobilien kann sich der Vorstand für die Zukunft gut vorstellen.

Positiv abgeschlossen wurde im vierten Quartal 2021 auch das Refurbishment des Airport Centers in Frankfurt am Main. Besonders positiv hervorzuheben ist dabei laut Harloff, dass dies deutlich unterhalb des ursprünglich erwarteten und geplanten Budgets gelungen ist und das Objekt in Bezug auf seine Energieeffizienz auch eine Zertifizierung nach „LEED“ erhalten hat. Beim geplanten neuen Geschäftshaus in Krefeld konnten mit zwei Ankermietern, einem Telekommunikationsunternehmen und der AOK

Rheinland als Hauptmieter, bereits gut zwei Drittel der Flächen vermietet werden. Das Bestandsobjekt ist mittlerweile abgerissen worden, so dass nach erteilter Baugenehmigung bereits mit dem Neubau begonnen wurde.

Im Berichtsjahr 2021 wurde zudem eine 10-prozentige Barkapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts durchgeführt. Dabei erhöhte sich das gezeichnete Kapital um 10 Prozent, aus dem Bezugspreis von 3,30 Euro sind der Gesellschaft Mittel in Größenordnung von rund 5,5 Mio. Euro zugeflossen. Zukäufe bei Objekten erfolgten im Berichtsjahr nur in überschaubarem Volumen, der Vollzug der erworbenen Objekte in Wuppertal und Bremerhaven erfolgt erst im laufenden Geschäftsjahr 2022.

Sodann gab Herr Harloff einen kurzen Überblick über die Eckdaten des Zahlenwerks für das Jahr 2021. Mit Blick auf die im Gegensatz zum Vorjahr überschaubaren Aktivitäten beim Zukauf weiterer Objekte erhöhte sich die Bilanzsumme lediglich leicht auf 220,1 (Vorjahr: 215,2) Mio. Euro. Der Immobilienbestand macht mit 195,5 (192,7) Mio. Euro weiterhin den Löwenanteil aus, die liquiden Mittel lagen per Jahresende bei 8,57 (7,96) Mio. Euro und profitierten dabei vom genannten Mittelzufluss aus der durchgeführten Kapitalerhöhung. Die deutliche Erhöhung der langfristigen Verbindlichkeiten auf 113,1 (56,5) Mio. Euro hängt mit der erfolgreichen Umstellung der Finanzierung zusammen. So wurden bisherige eher kurzlaufende Projektfinanzierungen in langlaufende Finanzierungen umgewandelt. Entsprechend erklärt sich auch der Rückgang der Verbindlichkeiten mit kürzeren Laufzeiten auf 34,8 (79,1) Mio. Euro.

Der NRV (Net Reinstatement Value) je ERWE-Aktie lag per Ende 2021 bei 4,23 (4,87) Euro, der Loan to Value beträgt 67,8 (63,3) Prozent und die Eigenkapitalquote verringerte sich in Folge des negativen Jahresergebnisses auf 24,3 (27,1) Prozent. In der Gewinn- und Verlustrechnung erhöhten sich die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung auf 7,89 (5,58) Mio. Euro, das Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung kletterte auf 4,42 (2,63) Mio. Euro. Der Rückgang des EBIT auf minus 4,8 Mio. Euro nach plus 3,9 Mio. Euro im Vorjahr resultiert aus den Wertminderungen im Bestand. Entsprechend fällt auch das Jahresergebnis mit minus 10,16 Mio. Euro negativ aus, nach einem leichten Vorjahresplus von 0,1 Mio. Euro.

Im zweiten Teil der Vorstandsausführungen berichtete Vorstandsmitglied Rüdiger Weitzel über einige interessante Aspekte des Portfolios und die weitere Strategie des Unternehmens. Ganz aktuell konnte, wie bereits Herr Harloff einleitend thematisiert hatte, erfolgreich eine weitere Barkapitalerhöhung durchgeführt werden. Die jungen Aktien wurden im Wege eines Bezugsrechtsangebots im Verhältnis 1:3 zu 1,50 Euro zum Bezug angeboten. Seitens der Elbstein AG wurde eine Garantie zu Übernahme aller nicht bezogenen Aktien abgegeben. Die Kapitalmaßnahme wurde von der ICF Bank begleitet. Aus der jüngst erfolgreich abgeschlossenen Kapitalerhöhung sind der ERWE Immobilien AG weitere Eigenmittel von rund 9 Mio. Euro zugeflossen. Damit stehen weitere Mittel zur Entwicklung und möglichen Erweiterung des vorhandenen Portfolios und zur Verfügung. Zudem dankte auch er der Elbstein AG für das im Rahmen der Kapitalmaßnahme weiter verstärkte Engagement bei der ERWE Immobilien.

Trotz der Herausforderungen aus der im zweiten Jahr anhaltenden Coronapandemie hat die Nachfrage nach Flächen 2021 im Vergleich zum Vorjahr zugenommen. So konnten im Berichtsjahr laut Herrn Weitzel rund 11.000 Quadratmeter Flächen vermietet werden, davon 3.148 Quadratmeter aus Verlängerungen mit bestehenden Mietern und rund 8.000 Quadratmeter an Neuvermietung. Im Vergleich hierzu lag das Volumen 2020 bei lediglich 6.152 Quadratmetern.

Mit Blick auf die strategische Ausrichtung im Portfolio berichtete Herr Weitzel über den erfolgreichen Abschluss des Mietvertrages mit der Augenklinik im Objekt in Speyer. Nutzungen aus dem medizinischen Bereich bieten aus seiner Sicht für die Zukunft durchaus spannendes Potenzial und stellen eine gute Erweiterung des denkbaren Mietermix in den Objekten von ERWE dar. Medizinische Versorgungszentren suchen zumeist auch nach Flächen in attraktiven und zentralen Lagen, die gut erreichbar sind. Neben der Vermietung etwa an Behörden bzw. Mieter aus dem Bereich der öffentlichen Hand stellt dieser Bereich auch einen vergleichsweise konjunkturresistenten Sektor dar, verbessert den Mietermix und senkt entsprechende Risiken aus dem Mieterbestand.

Zunehmend an Bedeutung gewinnt in der Immobilienbranche das Thema Nachhaltigkeit und ESG-Kriterien. War dieses in der Vergangenheit immer eher auf die Frage der Energieeffizienz der Objekte fokussiert, gewinnen nun ganzheitliche Betrachtungsweisen zunehmend Relevanz. Dies gilt auch mit Blick auf Vorgaben, welche seitens institutioneller Engagements immer stärker beachtet werden müssen. Bei der Erfüllung von ESG Kriterien sieht Herr Weitzel ERWE mit seiner Strategie bereits sehr gut aufgestellt. Vor

allem die Fokussierung auf die Revitalisierung bestehender Objekte bietet hier erhebliche Vorteile, trägt zur Belebung bereits bestehender Standorte bei und benötigt deutlich weniger Ressourcen, als dies bei Neubauobjekten der Fall ist.

Einen interessanten strategischen Ansatz sieht der Vorstand bei den zu beobachtenden Veränderungen im textilen Einzelhandel. Durch den Ankauf der beiden jüngsten Objekte in zentraler Lage von Wuppertal und Bremerhaven besitzt man mit Krefeld nun drei Immobilien mit C&A als Hauptmieter. Insbesondere im Textilhandel ist laut Weitzel in der jüngeren Vergangenheit eine Reduktion der Flächen erkennbar gewesen ist, da die Mieter es verstanden haben ihre Konzepte so umzustellen, dass sie auf geringerer Fläche den gleichen oder sogar noch höheren Umsatz realisieren. Dies bietet die Möglichkeit freierwerdende Flächen anderweitig zu vermieten und gleichzeitig kann man einen Ankermieter wie C&A durch entsprechendes Entgegenkommen noch länger an den Standort binden, da sich bei reduzierter Fläche im Regelfall die Profitabilität des Standorts für diesen verbessert. Aktuell ist man in engem Austausch mit dem Hauptmieter über die gewünschte künftige Nutzung der Flächen. Solch flexibleres Herangehen bieten auch Chancen in anderen Bestandsobjekten oder aber beim gezielten Ankauf von Immobilien in der Zukunft.

In ausgewählten Fällen, und sofern es das Objekt und die rechtliche Lage zulässt, ist auch die Umwandlung von bisherigen Büro- bzw. Gewerbeflächen hin zu Wohnraum eine interessante Alternative, die genutzt wird. Als Beispiele hierfür nannte er die Objekte in Lübeck sowie das Geschäftshaus in Darmstadt.

Mit den beiden im laufenden Jahr neu hinzugekommenen Objekten in Wuppertal und Bremerhaven hat sich die vermietbare Fläche im Bestand von ERWE Immobilien auf 88.832 (72.746) Quadratmeter erhöht. Die Vermietungsquote hat sich auf 90,4 (83,3) Prozent verbessert. Für das aktuelle Geschäftsjahr rechnet Herr Weitzel mit einer weiteren Verbesserung des Ergebnisses aus der Bewirtschaftung der vorhandenen Objekte. Ebenfalls zeigte er sich vom Geschäftsmodell von ERWE Immobilien und der strategischen Ausrichtung überzeugt.

Beantwortung der schriftlich eingereichten Aktionärsfragen

Der Vertreter der Deutschen Schutzvereinigung für Wertpapierbesitz (DSW) erkundigte sich nach den Hintergründen des Ausscheidens des bisherigen Vorstandsmitgliedes Christian Hillermann per 04. März 2022. Hierzu führte Herr Harloff aus, dass Herr Hillermann auf eigenen Wunsch aus dem Vorstand des Unternehmens ausgeschieden ist, um sich künftig auf neue Aufgaben fokussieren zu können. Seine Mandatsniederlegung erfolgte im besten Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat. Das genannte Datum am 04. März 2022 hängt damit zusammen, dass an diesem Tag die letzten Details zu seinem Ausscheiden im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat geregelt worden sind. Auf weitergehende Nachfrage auch des Aktionärs Zitzmann zu den Hintergründen des Ausscheidens verwies Herr Harloff auf seine Ausführungen und betonte, dass Herr Hillermann auf eigenen Wunsch ausgeschieden ist und es hier keine anderen Gründe – wie vom Fragesteller insinuiert – gegeben hat.

Befragt nach möglichen Abfindungszahlungen oder Zahlungen aus den erfolgsbezogenen Vergütungskomponenten antwortete Herr Harloff, dass keine Abfindung gezahlt wurde. Hinsichtlich des aktienbasierten Vergütungsmodell ist eine mögliche Partizipation hierbei an eine entsprechende positive Aktienkursentwicklung gekoppelt. Auf Basis des aktuellen Kursniveaus sind keinerlei Zahlungen aus diesem Programm an die Teilnehmer fällig.

Auch hinsichtlich einer Mutmaßung des Aktionärs Zitzmann, ob das Ausscheiden von Herrn Hillermann im Zusammenhang mit dem Ausscheiden des bisherigen Aufsichtsratsvorsitzenden Dr. Olaf Hein anlässlich der letzten Hauptversammlung gestanden hat, wies Herr Harloff diese als nicht zusammenhängend zurück. Auf die Frage, wie seinerzeit der Auswahlprozess bei der Besetzung der Position mit Herrn Hillermann erfolgt ist, antwortete Herr Harloff, dass Herr Hillermann bereits einige Zeit vor seinem Eintritt in den Vorstand für die Gesellschaft beratend tätig gewesen ist. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit allen Themen rund um den Kapitalmarkt sowie die Begleitung bei Kapitalmaßnahmen. Vor diesem Hintergrund war Herr Hillermann Vorstand und Aufsichtsrat bereits seit Langem bekannt und es hat keinen Auswahlprozess bei der Besetzung der Funktion gegeben. Ob hier in der Zukunft eine Nachbesetzung erfolgt oder die Aufgaben dauerhaft von den beiden Vorstandsmitgliedern wahrgenommen werden, wird derzeit geprüft. Eine Entscheidung ist noch nicht gefallen.

Der DSW-Vertreter interessierte sich ferner für die Hintergründe des Rückzugs aus dem Prime Standard. Laut Herrn Harloff hat die ERWE Immobilien AG von sich aus die Mitgliedschaft in diesem Segment beendet, da die zu erfüllenden Notierungsfolgepflichten in keinem wirtschaftlich sinnvollen Verhältnis zum damit verbundenen Aufwand stehen. Zudem sind auch andere, von der Größe mit der ERWE Immobilien AG vergleichbare Unternehmen aus der Branche ebenfalls nur im General Standard notiert, so dass auch hier kein Nachteil in der Wahrnehmung am Kapitalmarkt zu befürchten ist.

Befragt nach den Gründen für den deutlichen Rückgang bei EBIT und Jahresüberschuss nannte der Vorstand in erster Linie die Auswirkungen negativer Bewertungseffekte, die per Saldo eine Größenordnung von 8,8 Mio. Euro erreicht haben. Dies ist der wesentliche Grund für die rückläufige Entwicklung der beiden erfragten Kennzahlen, so der Vorstand weiter.

Nicht ganz nachvollziehen konnte der DSW-Vertreter auch die Höhe des bei der jüngsten Kapitalerhöhung festgelegten Bezugskurses für die ERWE-Aktien. Insbesondere mit Blick auf die von der Elbstein AG abgegebene Übernahmeverpflichtung zum Erwerb aller nicht bezogenen Aktien konnte der Fragesteller den Bezugspreis von 1,50 Euro nicht nachvollziehen und meinte, hier sei ein deutlich besserer Kurs möglich gewesen. Herr Harloff verwies in seiner Antwort auf das aktuelle makroökonomische Umfeld, in dem Investoren sich im Bereich der Immobilien nicht zuletzt mit Blick auf die Gefahr steigender Zinsen doch spürbar zurückhalten. Vor diesem Hintergrund ist die Bezugsgarantie der Elbstein AG sehr positiv zu bewerten, ein höherer Bezugskurs sei aber dabei nicht umsetzbar gewesen.

Weitere Fragen von Aktionär Zitzmann befassten sich unter anderem mit einem im Jahr 2018 aufgenommenen Darlehen im Volumen von 7 Mio. Euro und einem vereinbarten Zinssatz von 8,5 Prozent. Die genannten Konditionen erschienen dem Fragesteller zu hoch angesetzt, weshalb er um weitergehende Erläuterungen bat. Laut Herrn Harloff wurde der genannte Betrag im Jahre 2018 aufgenommen. Die vereinbarte vertragliche Laufzeit dieser Mezzanine-Finanzierung war zunächst auf ein Jahr befristet und wurde im April 2019 um zwei Jahre verlängert. Da es sich hierbei um Mezzanine-Kapital handelte, sind die Konditionen als vollkommen marktüblich zu bewerten. Auf ergänzende Frage wurde mitgeteilt, dass dieses von Herrn Ehlerding gewährte Darlehen auch nicht mit Grundschulden abgesichert worden ist. Angesprochen auf die Existenz möglicher weiterer privater Darlehen teilte Herr Harloff mit, dass seitens des Verkäufers des Objektes in Darmstadt in der Hilpertstraße ein Verkäuferdarlehen in Höhe von 1,25 Mio. Euro zu einem Zinssatz von 6 Prozent gewährt worden ist. Dieses Darlehen ist durch eine Patronats-erklärung abgesichert. Ferner erfolgten durch Grundschulden abgesicherte Darlehensgewährungen der HCK Wohnungsbau für den Ankauf der beiden Objekte in Wuppertal und Bremerhaven.

Bei dem an die Beteiligung Covivio Office 6 ausgereichten Darlehen handelt es sich um ein Gesellschafterdarlehen, welches man seinerzeit bei der Übernahme der 10-prozentigen Beteiligung mitübernommen hat. Die Laufzeit dieses Darlehens ist bis 30. Juni 2022 befristet.

Weitere Fragen des Aktionärs beschäftigten sich mit einer möglichen Geschäftsbeziehung der ERWE Immobilien AG mit Herrn Efremidis bzw. der Covivio- Gruppe. Eine Geschäftsbeziehung mit Herrn Efremidis besteht gemäß Angabe nicht. Der einzige Bezug zur Covivio Gruppe ist die 10-prozentige Beteiligung an der Covivio Office 6, welche sich um die Revitalisierung des Frankfurt Airport Centers gekümmert hat. Weitere Beteiligung an anderen Konzerngesellschaften der Covivio bestehen laut Harloff nicht.

Die weiteren Fragen des DSW-Vertreters wurden sodann von Herrn Weitzel beantwortet. Auf die Frage nach den zu erwartenden Effekten aus der verstärkten Homeoffice-Aktivität auf dem Markt für Büroimmobilien erläuterte er, dass sich das Anforderungsprofil der Mieter an die Art der Flächen entsprechend ändert. Große Flächen, CoWorking-Möglichkeiten, gute digitale Anbindungen und entsprechend geschnittene Räumlichkeiten dürften in der Zukunft hier profitieren und sich einer weiterhin guten Nachfrage erfreuen. Flächen, die diesen Anforderungen nicht mehr genügen, dürften es indes immer schwerer haben. 2021 war jedoch eine deutliche Belebung bei der Flächennachfrage zu beobachten. Nach Einschätzung von Herrn Weitzel dürften aber Flächen für Backoffice-Standorte in Randlagen eher weiterhin unter Druck bleiben. Die weitere Entwicklung wird man hier aber noch beobachten müssen. Dass gute Konzepte weiterhin am Markt gefragt sind, belegt laut Weitzel auch der sehr gute Erfolg beim Objekt Krefeld 2, dort konnte innerhalb sehr kurzer Zeit eine Vermietungsquote von über 60 Prozent erreicht werden.

Auf die Frage nach den Auswirkungen der Corona-Pandemie und möglichen Risiken bei den eigenen Mietern verwies Herr Weitzel auf die Ausführungen seines Kollegen Harloff in der Vorstandsrede. Insgesamt ist das Volumen der rückständigen Mieten überschaubar. Kleinere Mieter sind überwiegend be-

müht, diese im Wege von Ratenzahlungen auszugleichen, bei einigen größeren Mietern wird die im Gesetz vorgesehene Stundung bis Ende 2022 in Anspruch genommen. Mittelfristig ist jedoch denkbar, dass es insbesondere bei Retail-Mietern im Zuge von Vertragsverlängerungen zu Mietanpassungen zu Gunsten des Kunden kommt und sich hierdurch ein gewisser Rückgang des Mietniveaus auf einzelnen Flächen ergibt.

Befragt nach den Plänen mit den Objekten in Wuppertal und Bremerhaven, die ebenso wie das Objekt in Krefeld den Hauptmieter C&A haben, antwortete der Vorstand, dass diese interessante Möglichkeiten bieten. Besonders im Textilhandel ist in der jüngeren Vergangenheit eine Reduktion der Flächen erkennbar gewesen ist, da die Mieter erkannt haben, wie man auch mit geringerem Flächenverbrauch auskömmliche Umsätze realisieren kann. Dies bietet dann die Möglichkeit, freiwerdende Flächen anderweitig zu vermieten. Gleichzeitig kann man einen Ankermieter wie C&A durch entsprechendes Entgegenkommen noch länger an den Standort binden, da sich bei reduzierter Fläche im Regelfall die Profitabilität des Standorts für diesen verbessert. Aktuell ist man in engem Austausch mit dem Hauptmieter über die gewünschte künftige Nutzung der Flächen. Solch flexibleres Herangehen bietet auch Chancen in anderen Bestandsobjekten oder aber beim gezielten Ankauf von Immobilien in der Zukunft, so Weitzel weiter.

Strategisch nicht ganz stimmig erschienen dem DSW-Sprecher Engagements wie das Taunuslab in Friedrichsdorf, das Frankfurt Airport Center sowie das Objekt in der Hilpertstraße in Darmstadt. Hierzu antwortete Herr Weitzel, dass das Taunuslab seinerzeit Teil der Einbringung gewesen ist. Aus heutiger Sicht würde man ein solches Projekt aber mutmaßlich nicht mehr neu hinzunehmen. Insgesamt soll dieses in verschiedenen Bauabschnitten realisiert werden, bei der jeder Abschnitt erst dann in Angriff genommen wird, wenn die erforderliche Auslastung durch entsprechende Vermietungen gewährleistet ist. Im Fall der Hilpertstraße in Darmstadt handelt es sich ebenfalls um einen opportunistischen Investitionsansatz. Das Grundstück bietet mit dem bestehenden Baurecht noch erhebliche Reserven, welche eine entsprechende Wertsteigerung möglich machen würden. Laut Herrn Weitzel ist es durchaus denkbar, dieses Objekt mit Gewinn weiter zu veräußern oder in ein Joint Venture mit einem Partner zur weiteren Entwicklung einzubringen.

Auf die Frage nach den möglichen Risiken einer Preisblase im Immobilienmarkt antwortete Herr Weitzel, dass eine solche Frage immer schwierig zu beantworten ist. Es dürfte jedoch unstrittig sein, dass insbesondere in 1A-Lagen von den A-Städten, in denen sich auch viele internationale Investoren bewegen, durchaus bereits sehr hohe Preisniveaus erreicht werden. ERWE hingegen fokussiert sich auf gute Lagen in B-Städten, wo das Preisniveau nach wie vor deutlich attraktiver ist. Beim Erwerb von Immobilien achtet man jedoch weiterhin sehr genau auf die Kennzahlen der Objekte, deren Perspektiven und Lage und dass sich diese entsprechend rechnen. Wenn man hier weiterhin vernünftig agiert, sieht Herr Weitzel keine übermäßigen Risiken, mit denen die ERWE konfrontiert wird.

Abstimmungen

Nach Beantwortung der schriftlich eingereichten Fragen stellte der Versammlungsleiter die Präsenz um 11:35 Uhr mit 10.356.780 Aktien oder 56,85 Prozent des stimmberechtigten Grundkapitals fest. Ferner wurden für weitere 5.219.872 Aktien Stimmen per Briefwahl abgegeben, so dass sich die Präsenz bei den Abstimmungen auf insgesamt 85,50 Prozent belief. Sämtliche Beschlussvorschläge der Verwaltung wurden mit sehr großer Mehrheit bei Zustimmungsquoten zwischen 97,89 und 99,14 Prozent verabschiedet.

Im Einzelnen beschlossen wurde die Entlastung von Vorstand (TOP 2) und Aufsichtsrat (TOP 3), die Wahl der Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022 (TOP 4), die Wahl der Herren Volker Lemke, Dr. Jürgen Allerkamp und Stefan Braasch in den Aufsichtsrat (TOP 5), die Billigung des Vergütungsberichts für das Geschäftsjahr 2021 (TOP 6) sowie der Gegenantrag der Stapelfeld GmbH (TOP 7).

Der Versammlungsleiter konnte die Hauptversammlung nach Verkündung und Feststellung der Ergebnisse nach einer Dauer von knapp zweieinhalb Stunden um 12:25 Uhr schließen.

Fazit

Das Geschäftsjahr 2021 war im Portfolio der ERWE Immobilien überwiegend von Maßnahmen zur Verbesserung und Optimierung gekennzeichnet, Zukäufe erfolgten im Gegensatz zum Vorjahr 2020 in nur

geringerem Umfang. Aus Sicht des Verfassers ist die verfolgte Strategie, Immobilien zu revitalisieren und durch verbesserte Nutzungskonzepte entsprechende Wertsteigerungspotenziale zu heben, nach wie vor tragfähig und zukunftsträchtig. Dies gilt nicht nur mit Blick auf die im Immobilienbereich immer wichtiger werdenden Nachhaltigkeitsaspekte (ESG-Kriterien). So ist die Weiterentwicklung einer Bestandsimmobilie naturgemäß deutlich ressourcenschonender als ein entsprechender Neubau.

Aus Sicht des Verfassers sehr interessant sind im Bestand zwei Entwicklungen zu beobachten. Zum einen wird in Speyer mit 500 Quadratmetern Fläche mit einer Augenklinik erstmals auch ein Mieter aus dem Bereich medizinische Dienstleistungen einziehen. Solche und andere spezialisierte medizinische Versorgungszentren bieten ein weiteres interessantes und recht krisenfestes Mieterpotenzial für ERWE-Standorte. Zudem bevorzugen diese Anbieter auch zentrale und gute Lagen.

Zweiter Aspekt sind die jüngst erfolgten Ankäufe von Objekten in zentraler Lage von Wuppertal und Bremerhaven. Mit C&A als Hauptmieter besitzen diese ebenfalls interessante Möglichkeiten, da insbesondere im Textilhandel in der jüngeren Vergangenheit eine Reduktion der Flächen erkennbar gewesen ist. Dies bietet die Möglichkeit, freiwerdende Flächen anderweitig zu vermieten, und gleichzeitig kann man einen Ankermieter wie C&A durch entsprechendes Entgegenkommen noch länger an den Standort binden, da sich bei reduzierter Fläche im Regelfall die Profitabilität des Standorts für diesen verbessert. Aktuell ist man in engem Austausch mit dem Hauptmieter über die gewünschte künftige Nutzung der Flächen. Solch flexiblere Herangehensweisen bieten auch Chancen in anderen Bestandsobjekten oder aber beim gezielten Ankauf von Immobilien in der Zukunft.

Mit der aktuell erfolgreich platzierten Kapitalerhöhung fließen der ERWE Immobilien AG weitere rund 9 Mio. Euro Eigenkapital zu, welches für die weitere Entwicklung im Bestand sowie den selektiven Ankauf von attraktiven Objekten verwendet werden soll. Investoren sollten die in Kürze erscheinenden Quartalszahlen im Auge behalten. Der per Jahresende 2021 bei 4,23 Euro liegende NRV je Aktie wird sich durch die Kapitalerhöhung rechnerisch reduzieren, aktuell notiert die Aktie aber weiterhin erheblich unter ihrem fairen Wert, den wir vor Berücksichtigung der Effekte aus der Verwässerung der Aktienzahl bei unverändert 3,80 Euro sehen.

Kontaktadresse

ERWE Immobilien AG
Herriotstraße 1
D-60528 Frankfurt am Main

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

Internet: www.erwe-ag.com
E-Mail: info@erwe-ag.com

Ansprechpartner Investor Relations

Hans-Christian Haas

Telefon: +49 (0)69 / 96 37 68 69-25
Telefax: +49 (0)69 / 96 37 68 69-30

E-Mail: h.haas@erwe-ag.com

Hinweis: Der Verfasser ist Aktionär der beschriebenen Gesellschaft



GSC Research GmbH
Tiergartenstr. 17
D-402137 Düsseldorf

Postanschrift:
Postfach 48 01 10
48078 Münster

Tel.: 0211 / 17 93 74 - 26
Fax: 0211 / 17 93 74 - 44

Email: info@gsc-research.de
Internet: www.gsc-research.de