

HV-Bericht

# ERWE Immobilien AG

WKN A1X3WX    ISIN DE000A1X3WX6

virtuelle Hauptversammlung am 16.06.2020

*Aktie notiert deutlich unter dem NAV.*

## Tagesordnung

1. Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses, des gebilligten Konzernabschlusses, des zusammengefassten Lage- und Konzernlageberichts, des Berichts des Aufsichtsrats und des erläuternden Bericht des Vorstands zu den Angaben nach §§ 289a Abs. 1, 315a Abs. 1 HGB, jeweils für das Geschäftsjahr 2019
2. Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2019
3. Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2019
4. Wahl des Abschlussprüfers und Konzernabschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2020 sowie des Prüfers für eine gegebenenfalls erfolgende prüferische Durchsicht des Halbjahresfinanzberichts und von sonstigen unterjährigsten Zwischenfinanzberichten  
(Vorschlag: Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Hamburg)
5. Satzungsänderung zur Erhöhung der Aufsichtsratsvergütung
6. Satzungsänderung zur Ermöglichung der Online-Teilnahme und der Briefwahl
7. Satzungsanpassung an Änderungen durch das Gesetz zur Umsetzung der zweiten Aktionärsrechterichtlinie (ARUG II) und weitere Satzungsergänzung

## HV-Bericht ERWE Immobilien AG

Am 16. Juni 2020 fand die ordentliche Hauptversammlung der ERWE Immobilien AG statt. Wie die meisten Unternehmen hielt auch der Immobilienkonzern seine Veranstaltung rein virtuell ab. Das vergangene Geschäftsjahr stand im Zeichen der Integration und Weiterentwicklung der Immobilienprojekte. Für GSC Research berichtet Thorsten Renner über den Verlauf der Hauptversammlung.

Der Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Olaf Hein eröffnete die Hauptversammlung pünktlich um 10:00 Uhr und begrüßte die Aktionäre zur virtuellen Hauptversammlung. Des Weiteren wies er darauf hin, dass man dieses Jahr das Vergütungssystem des Vorstands an die Vorgaben von ARUG II anpassen und dann im kommenden Jahr auf der Hauptversammlung präsentieren wird. Nach dem Verlesen der sonstigen Formalien übergab Dr. Hein das Wort an das Vorstandsmitglied Axel Harloff.

### Bericht des Vorstands

Herr Harloff begrüßte die Aktionäre zur ersten und hoffentlich auch letzten Hauptversammlung in diesem Format. Besonders begrüßte er den neuen Finanzvorstand Christian Hillermann, mit dem man schon zuvor bei der ADLER Real Estate zusammengearbeitet hatte. Die Zusammenarbeit betraf auch die Einbringung der früheren Aktivitäten der ERWE in die börsennotierte Gesellschaft. Damit wird das Thema Finanzen deutlich gestärkt, denn die Gesellschaft soll zukünftig zu einem namhaften Immobilienunternehmen ausgebaut werden.

Nach den Worten von Herrn Harloff konzentrierte man sich im vergangenen Jahr vor allem auf die Integration und Weiterentwicklung der in den Vorjahren übernommenen Immobilienbestände. Hierzu zählten auch die Grundstücke in Friedrichsdorf, die man erst im vergangenen Jahr erworben hat. Der Erwerb der Grundstücke in einer sehr guten Lage bedurfte aber einer jahrelangen Vorarbeit. Immerhin konnte man bereits am Baurecht und am Bebauungsplan mitwirken. Insgesamt gelang dort der Erwerb von 4,4 Hektar Fläche, berichtete der Vorstand. Dort soll der Businesspark TAUNUS LAB mit einer Nutzfläche von 58.000 Quadratmetern und 1.300 Stellplätzen errichtet werden.

Wichtig war auch die im vergangenen Jahr erreichte Vermietung von 7.700 Quadratmetern im Projekt LICHTHOF an die Stadt Lübeck mit einer Laufzeit von zehn Jahren. Dort soll von der Stadt ein neues Bürgerzentrum errichtet werden. Fortschritte erzielte die Gesellschaft auch beim Objekt in Krefeld. Nach einer Modernisierung konnte mit dem Pächter des Parkhauses ein verbesserter Vertrag ausgehandelt werden. Zudem beschloss der Stadtrat die noch freien Büroflächen in diesem Objekt anzumieten. Laut Herrn Harloff sind die Verhandlungen über die Vermietung noch im Gange.

Als wichtigen Meilenstein erachtete Herr Harloff auch die erstmalige Begebung einer Unternehmensanleihe. Bei einer Laufzeit von vier Jahren besitzt die Anleihe eine Verzinsung von 7,5 Prozent. Dabei dauerte es etwas, bis die gesamte Summe von 40 Mio. Euro platziert wurde. Die zugeflossenen Mittel versetzen die Gesellschaft in eine komfortable Situation bei sich bietenden Gelegenheiten für weitere Zukäufe.

Herr Harloff ging dann auf die Zahlen für das Geschäftsjahr 2019 ein, wobei er nur eine eingeschränkte Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr sah, da die ERWE GmbH erst mit Wirkung zum Mai 2018 in den Mantel der damals noch als DeTeBe firmierenden ERWE Immobilien AG eingebracht worden ist. Im vergangenen Jahr erhöhte sich die Konzernbilanzsumme um rund 35,5 Mio. Euro auf 162,6 Mio. Euro. Dabei basierte der Anstieg vor allem auf der Ausweitung der langfristigen Vermögenswerte von 106,8 auf 139,6 Mio. Euro. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stiegen um etwa 30 Mio. Euro. Die Anteile an assoziierten Unternehmen bezifferte Herr Harloff auf 6,2 Mio. Euro. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr resultierte aus der erfolgreichen Entwicklung des Frankfurt Airport Centers, an dem die Gesellschaft eine Beteiligung von 10,1 Prozent hält. Daneben wies ERWE zum Jahresende noch liquide Mittel von 19,1 Mio. Euro aus.

Das Eigenkapital kam vor allem durch das Konzernergebnis von 8,7 Mio. Euro auf 58,3 Mio. Euro voran. Aber auch die Finanzverbindlichkeiten erhöhten sich um rund 25 Mio. Euro. Hierin ist die Finanzierung für die Investitionen in Speyer mit 10 Mio. Euro und die in Friedrichsdorf mit 4 Mio. Euro enthalten. Zudem spiegelt sich auch die erste Tranche des Bond in Höhe von 10 Mio. Euro wider, berichtete der Vorstand.

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erhöhte sich von 9,6 auf 12,6 Mio. Euro. Daneben verzeichnete das Unternehmen Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung von 3,5 Mio. Euro. Nach Abzug der daraus resultierenden Aufwendungen resultierte ein Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung von 1,4 Mio. Euro. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich auf 3,1 Mio. Euro und enthielten vor allem Rechts- und Beratungskosten, Kosten der Börsennotierung sowie Abschluss- und Prüfungskosten. Nach Finanzergebnis und Steuern verblieb ein Konzernergebnis von 8,7 Mio. Euro, teilte Herr Harloff mit.

Beim bereinigten Ergebnis kam das Unternehmen von 9,8 auf 11,8 Mio. Euro voran. Trotz hoher Investitionen stellte sich die Eigenkapitalquote mit 35,8 Prozent weiterhin sehr solide dar. Wie Herr Harloff informierte, erhöhte sich der NAV je Aktie um rund 5 Prozent auf 4,22 Euro. Beim Loan to Value kam es zu einem Anstieg von 36,8 auf 46,6 Prozent. Fortschritte erzielte die Gesellschaft beim Vermietungsstand, der von 63,6 auf 74,5 Prozent zulegte. Im abgelaufenen Geschäftsjahr verbuchte ERWE gut 15 Mio. Euro Abflüsse für die Investitionstätigkeit. Abschließend ging Herr Harloff noch kurz auf einige Tagesordnungspunkte ein.

Zunächst ging sein Vorstandskollege Rüdiger Weitzel auf die aktuelle Lage in Deutschland ein. Angesichts der Coronakrise und Schließungen stellt sich die Frage, wie es in den Innenstädten weitergeht. Im Rahmen des Geschäftsmodells strebt das Management den Aufbau eines nachhaltigen Portfolios von gewerblichen Immobilien in A-Lagen deutscher B-Städte an. Der Einzelhandel litt nach den Worten von Herrn Weitzel bereits vor der Coronakrise unter der starken Online-Konkurrenz. In der jetzigen Krise könnten die Verbraucher ihr Verhalten noch schneller als bislang verändern.

Rückblickend als Fehler erachtete der Vorstand den damaligen Aufbau der Städte aus Sicht des Autofahrers. Die Verlagerung der Fachmärkte auf die grüne Wiese brachte Druck auf die Innenstädte, der bis heute anhält. Dies alles wird zu einer Veränderung der Innenstädte führen, auch unter Beachtung des Klimawandels. Herr Weitzel ging davon aus, dass man wieder zu einer Funktionsmischung aus Wohnen, Arbeiten und Einkaufen zurückkehrt. Das Thema Homeoffice erachtete er ebenfalls nicht als Bedrohung für den Büromarkt, denn warum sollten Mitarbeiter die selbst bezahlte Wohnung den Unternehmen kostenlos zur Verfügung stellen? Er konnte sich aber vorstellen, dass die Bereiche Wohnen und Arbeiten stärker zusammenrücken. Somit bietet der Strukturwandel auch die Chance zu einem Neuanfang. Herr Weitzel glaubte hierbei an die Zukunft der Innenstadt.

Bei der Postgalerie Speyer konnte 2018 rund ein Drittel an die Hotelkette Amedia vermietet werden. Laut Herrn Weitzel ist die Eröffnung des Hotels für Ende 2020 geplant und die Mietzahlungen laufen erst ab 2021. Weitere Retail- und Gastronomieflächen sollen im ersten Quartal 2021 übergeben werden. Derzeit ist das Objekt zu 78 Prozent vermietet, Herr Weitzel zeigte sich zuversichtlich, dort eine Vollvermietung zu erreichen. Große Fortschritte erzielte das Unternehmen beim LICHTHOF Lübeck, denn dort konnten weitere Flächen an die Stadt übergeben werden. Die restlichen Flächen werden dann bis Herbst übergeben und bezogen. Insgesamt ist gut die Hälfte des Objekts für zehn Jahre plus Option an die Stadt vermietet.

Das Objekt in Krefeld wurde bereits 2019 in großen Teilen modernisiert, teilte Herr Weitzel mit. Hierbei erfolgte eine Verbreiterung der Stellplätze, was mehr Qualität bringt. Dadurch konnte das Parkhaus für 20 Jahre an Apcoa vermietet werden. Zum Ende des ersten Quartals lag der Vermietungsstand bei 69 Prozent. Für die restlichen freien Flächen konnte die Stadt Krefeld gewonnen werden. Nach den Worten des Vorstands laufen derzeit die Endverhandlungen.

Daneben erfolgte noch der Erwerb eines bebauten Grundstücks in Krefeld in der Nähe des ersten Objekts. Wie Herr Weitzel berichtete, ist der Abriss des Objekts geplant um ein neues Gebäude mit höherer Nutzfläche zu errichten. Dabei ist eine gemischte Nutzung des Objekts vorgesehen. Beim Projekt TAUNUS LAB in Friedrichsdorf wurde die Baugenehmigung für den ersten Abschnitt Anfang des Jahres beantragt. Im ersten Bauabschnitt soll eine Nutzfläche von 21.000 Quadratmetern entstehen. Herr Weitzel rechnete Ende des Jahres mit der Erteilung der Baugenehmigung. Mit dem Bau soll aber erst begonnen werden, wenn eine entsprechende Vorvermietungsquote von 65 Prozent erreicht wurde. Im Frankfurt Airport Center wurde eine Vermietungsquote von 94 Prozent erreicht. Nach Ansicht von Herrn Weitzel fallen die Konzepte des Unternehmens auf fruchtbaren Boden. Alternative Nutzungskonzepte werden dabei zu einer Belebung der Innenstädte beitragen. Deshalb wird ERWE auch weiter in Immobilien mit Zukunftspotenzial investieren, betonte Herr Weitzel zum Ende seiner Ausführungen.

Zu Beginn stellte sich der neue Vorstand Christian Hillermann kurz vor, wobei er auf die frühere erfolgreiche Zusammenarbeit bei der ADLER Real Estate AG verwies. Als jetzige Highlights nannte der Vorstand die erfolgreiche Einbringung in die DeTeBe AG, die heutige ERWE Immobilien AG, die erste erfolgreiche Kapitalerhöhung über 18,2 Mio. Euro und kürzlich die erste Platzierung eines Corporate Bonds über 40 Mio. Euro. Er habe sich über die Anfrage zum Eintritt in den Vorstand gefreut, da mit der ERWE ein interessantes Unternehmen aufgebaut wird, das noch ausreichend Wachstumschancen besitzt.

Sein Ressort umfasst die Finanzierung sowie die Durchführung weiterer Kapitalmaßnahmen. Bei der bankenseitigen Finanzierung soll eine deutlich höhere Internalisierung erzielt werden. Als wichtig erachtete Herr Hillermann auch den engen Kontakt mit Aktionären und Investoren. Im vergangenen Jahr hat das Unternehmen bereits ein Risikomanagementsystem eingerichtet, so werden alle drei Monate Risikoberichte erstellt. Laut Herrn Hillermann ist man von Corona noch wenig betroffen, da sich ein Großteil der Flächen noch in der Umbau- oder Modernisierungsphase befindet. In den Zeiten des Lockdowns wurden mit einigen Mietern Stundungen vereinbart. Von den gesicherten Mieten in Höhe von 4,7 Mio. Euro berechne man lediglich 6 Prozent Stundungen, was auch noch keinen Mietausfall bedeutet.

Mit den vorhandenen Mitteln werden Objekte mit sicheren Mieteinnahmen gesucht, die über den Finanzierungskosten liegen. Dabei geht die Gesellschaft von einem Durchschnittszinssatz auf Objektebene von 4,8 Prozent aus. Bei einer Zielrendite von bis zu 7 Prozent ist dies selbst bei einer Teilfinanzierung über den Bond vorteilhaft. In diesem Jahr wurden bereits drei Investitionen vorgenommen. Neben Krefeld war dies nun das gemischt genutzte Objekt Kupferpassage Coesfeld. Das Objekt mit 10.000 Quadratmetern Nutzfläche ist fast vollständig vermietet und umfasst Wohnungen, Büros und Einzelhandelsflächen. Herr Hillermann bezifferte die Gesamtinvestitionen auf rund 20 Mio. Euro, wobei die Finanzierung nur zum Teil aus der Anleihe erfolgte.

Vor zwei Wochen erwarb ERWE eine Büro-, Produktions- und Logistikimmobilie in Darmstadt. Das dortige Investitionsvolumen beläuft sich auf 24 Mio. Euro in vier Jahren. Wie der Vorstand mitteilte, hat die Gesellschaft noch rund 30 Mio. Euro aus dem Bond in der Kasse, entsprechend sah er noch ausreichend Investitionsmöglichkeiten. Danach kam Herr Hillermann auf die Aktie zu sprechen. Hier konnten bereits drei Häuser für ein Research gewonnen werden. Derzeit liegt der Aktienkurs recht stabil zwischen 3,40 und 3,60 Euro und damit über dem Vorjahresniveau. Gegenüber der letzten Kapitalerhöhung zu 2,85 Euro bedeutet dies immerhin einen Zuwachs von etwa 19 Prozent. Auch der Handel in der Aktie konnte in den ersten fünf Monaten des laufenden Jahres deutlich ausgeweitet werden.

Im ersten Quartal 2020 erwirtschaftete ERWE Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von 0,96 Mio. Euro, was einen minimalen Rückgang bedeutete, informierte Herr Hillermann. Allerdings habe man sich im Rahmen von Modernisierungen und Umbau in den Objekten von einigen Mietern getrennt. Dagegen sanken die Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung auf 0,44 Mio. Euro. Derzeit befindet sich die Gesellschaft immer noch in der Aufbauphase, so dass die wesentlichen Erträge nicht aus der Immobilienbewirtschaftung stammen. Der Großteil stammt derzeit aus der Immobilienbewertung. So belief sich das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auf 0,9 Mio. Euro nach 5,4 Mio. Euro im Vorjahr. In den Immobilien zeigte sich kein Bewertungsbedarf und es wurden keinerlei Objekte hinzugekauft. Daraus resultierte ein erwartetes EBIT von minus 54 TEUR. Dagegen verbuchte die Gesellschaft positive Effekte aus latenten Steuern, so dass sich das Konzernergebnis auf 2,4 Mio. Euro stellte.

Nach den Worten von Herrn Hillermann wurden im ersten Quartal die weiteren Mittel aus der Unternehmensanleihe aufgenommen. Dies führte auch zu einem kräftigen Anstieg der liquiden Mittel auf 41,4 Mio. Euro. Bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ergab sich ein Anstieg auf 138 Mio. Euro. In Folge der Steigerungen kletterte auch die Bilanzsumme von 163 auf 190 Mio. Euro. Der Loan to Value liegt trotz der weiteren Mittelaufnahme immer noch unter dem internen Richtwert von 60 Prozent. Der NAV je Aktie verringerte sich geringfügig auf 4,12 Euro.

Wie Herr Hillermann weiter ausführte, konnte der Vermietungsstand auf 76,5 Prozent ausgeweitet werden. Mit dem Blick auf die kommenden Monate wolle man sich noch etwas zurückhalten, der Vorstand rechnete aber kaum mit negativen Effekten aus der Coronakrise. So sind bisher auch Mietausfälle ausgeblieben. Auch bei den Baumaßnahmen gab es keine Verzögerungen, so dass man vor allem in Speyer und Lübeck termingerecht liefern konnte. Lediglich bei der Neuvermietung sah Herr Hillermann Verzögerungen, da wegen der Ausgangsbeschränkungen keine Besichtigungen stattfinden konnten. ERWE ver-

fügt aber über einen hervorragenden Marktzugang und die Akquisitionspipeline ist weiter angestiegen. Insgesamt hat sich das Unternehmen sehr gut aufgestellt und auf dieser Basis werde man die ERWE konsequent weiterentwickeln, betonte Herr Hillermann zum Ende seiner Ausführungen.

## Abstimmungen

Da keine Fragen eingereicht wurden, leitete Dr. Hein direkt zu den Abstimmungen über. Vom Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von 16.562.922 Euro waren 15.312.468 Euro entsprechend 92,45 Prozent vertreten. Die Beschlüsse wurden alle bei wenigen Gegenstimmen im Sinne der Verwaltung gefasst. Dies waren die Entlastung von Vorstand (TOP 2) und Aufsichtsrat (TOP 3), die Wahl von Ebner Stolz zum Abschlussprüfer (TOP 4), die Vergütung des Aufsichtsrats (TOP 5), die Satzungsänderung zur Online-Teilnahme an der Hauptversammlung (TOP 6) sowie die Anpassung der Satzung an ARUG II (TOP 7). Gegen 12:00 Uhr konnte Dr. Hein die Hauptversammlung beenden.

## Fazit und eigene Meinung

Nachdem die ERWE Immobilien AG erst 2018 ihre Tätigkeit aufgenommen hat, konnte im vergangenen Jahr bereits ein deutlich positives Ergebnis erwirtschaftet werden. In Summe befindet sich das Unternehmen aber noch in der Investitionsphase. So gelang es dem Unternehmen, im laufenden Jahr bereits drei Transaktionen zu tätigen. Auch sonst läuft das Business weitgehend ungestört, die Coronakrise spielt bei dieser Immobiliengesellschaft bisher kaum eine Rolle. Lediglich bei der Neuvermietung kommt es zu leichten Verzögerungen. Daneben profitiert das Unternehmen davon, dass sich einige Projekte noch in der Umsetzungsphase befinden und derzeit noch keine Mietzahlungen von Kundenseite fällig werden.

Derzeit schwankt die Aktie um einen Aktienkurs von 3,60 Euro. Damit liegt der Aktienkurs rund 15 Prozent unter dem NAV von 4,12 Euro. Da sich die Gesellschaft erst in der Aufbauphase befindet, wird der Vorstand alles daransetzen, das bestehende Wertpotenzial auch zu realisieren und somit weitere Kurssteigerungen zu ermöglichen.

## Kontaktadresse

ERWE Immobilien AG  
Herriotstraße 1  
D-60528 Frankfurt

Tel.: +49 (0)69 / 963 768 69-0  
Fax: +49 (0)69 / 963 768 69-30

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

## Ansprechpartner Investor Relations

Christian Hillermann

Tel.: +49 (0)69 / 963 768 69-23  
Fax: +49 (0)69 / 963 768 69-30

E-Mail: [c.hillermann@erwe-ag.com](mailto:c.hillermann@erwe-ag.com)



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](mailto:info@gsc-research.de)  
Internet: [www.gsc-research.de](http://www.gsc-research.de)