Zwischenabschluss

zum 30. Juni 2026

ERWE Immobilien AG

Herriotstraße 1

60528 Frankfurt am Main

Zwischenbilanz zum 30.06.2026

ERWE Immobilien AG

Frankfurt am Main

AKTIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen	1.422,50		1.954,18
II. Finanzanlagen	11.455.778,74		11.455.753,74
		11.457.201,24	11.457.707,92
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	8.197.105,28		8.667.718,32
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	145.503,97		859.715,18
		8.342.609,25	9.527.433,50
C. Rechnungsabgrenzungsposten		5.000,02	0,00
		19.804.810,51	**20.985.141,42**

Zwischenbilanz zum 30.06.2026

ERWE Immobilien AG

Frankfurt am Main

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		24.562.922,00	24.562.922,00
II. Kapitalrücklage		18.929.727,38	18.929.727,38
III. Gewinnrücklagen		13.834,53	13.834,53
IV. Verlustvortrag		39.503.486,66	37.490.737,29
V. Jahresüberschuss		107.030,44	628.436,44
Summe Eigenkapital		4.110.027,69	6.644.183,06
B. Rückstellungen		1.721.552,62	1.146.420,00
C. Verbindlichkeiten		13.973.230,20	13.194.538,36
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 13.973.230,20 (EUR 13.194.538,36)			
		19.804.810,51	**20.985.141,42**

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2026 bis 30.06.2026

ERWE Immobilien AG

Frankfurt am Main

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Rohergebnis		141.383,44	4.478.801,13
2. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	70.615,38		130.962,74
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	3.747,36		3.553,92
		74.362,74	134.516,66
3. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		265,50	113,72
4. sonstige betriebliche Aufwendungen		454.164,20	4.311.296,20
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 823.804,59 (EUR 905.374,74)		823.804,59	905.374,74
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen EUR 203.064,47 (EUR 184.812,85)		328.064,47	309.812,85
7. Ergebnis nach Steuern		**108.331,12**	**628.436,44**
8. sonstige Steuern		1.300,68	0,00
9. Jahresüberschuss		**107.030,44**	**628.436,44**

Anhang der ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main,

zum Stichtag 30.06.2026

A. Allgemeine Angaben

Der Halbjahresabschluss für das Geschäftsjahr 2026 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).

Die ERWE Immobilien AG (nachfolgend ERWE AG) hat ihren Sitz in Frankfurt am Main und ist eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter HRB 113320.

Die Aktien der Gesellschaft sind seit dem 7. September 2023 im Basic Board-Segment innerhalb des Freiverkehrs der Frankfurter Börse notiert.

Die Gesellschaft ist nach den in § 293 HGB genannten Größenkriterien von der Aufstellung eines Konzernabschlusses befreit.

Die größenabhängigen Erleichterungen nach § 288 Abs. 1 HGB für kleine Kapitalgesellschaften wurden teilweise in Anspruch genommen.

B. Rechnungslegungsgrundsätze

Die Gesellschaft richtet sich bei der Bilanzierung und Bewertung nach den Vorschriften der §§ 242 ff HGB sowie nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften der §§ 264 ff HGB und ergänzend nach den Vorschriften des AktG.

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen denen des Vorjahres.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Sachanlagevermögen ist mit den aktivierungspflichtigen Anschaffungskosten angesetzt und 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.

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. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr werden abgezinst.

Die Verbindlichkeiten werden zum Erfüllungsbetrag bilanziert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Finanzanlagen

Im Berichtszeitraum wurden keine Wertberichtigungen auf Beteiligungen vorgenommen.

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen aus Darlehens- und Zinsforderungen.

3. Eigenkapital

Grundkapital

Das Grundkapital beträgt EUR 24.562.922,00 (Vj. EUR 24.562.922,00) und ist eingeteilt in 24.562.922 (Vj. 24.562.922) Stückaktien ohne Nennbetrag. Die Aktien lauten auf den Inhaber.

Genehmigtes Kapital

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 25. Mai 2022 ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital bis zum 24. Mai 2027 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu EUR 12.000.000,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals zur erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2022/I).

Bedingtes Kapital

Derzeit verfügt die Gesellschaft über kein bedingtes Kapital.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB beinhaltet das Aufgeld aus in Vorjahren vorgenommenen Barkapitalerhöhungen.

Bilanzverlust

Die Gesellschaft weist einen Bilanzverlust in Höhe von EUR 39.396.456,22 aus, der sich zusammensetzt aus dem Verlustvortrag in Höhe von EUR 39.503.486,66 zum 31.12.2025, verringert um den Halbjahresüberschussbetrag 2026 in Höhe von EUR 107.030,44.

4. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen von TEUR 1.722 beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Personalkosten (TEUR 907), den Jahresabschluss (TEUR 252), Beratungskosten (TEUR 405) sowie für Aufsichtsratvergütungen (TEUR 150).

5. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	Restlaufzeit davon			
	Insgesamt	bis 1 Jahr	über 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.471	1.471	0	0
(Vj.)	(1.488)	(1.488)	(0)	(0)
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.369	6.369	0	0
(Vj.)	(5.819)	(5.819)	(0)	(0)
3. Sonstige Verbindlichkeiten	6.133	6.133	0	0
(Vj.)	(5.888)	(5.888)	(0)	(0)
	13.973	13.973	0	0
(Vj.)	(13.195)	(13.195)	(0)	(0)

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beinhalten Darlehens- und Zinsverbindlichkeiten.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern von EUR 2.082,50 (Vj. EUR 6.602,71) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit von EUR 0,00 (Vj. EUR 0,00) ausgewiesen.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse wurden im Inland erzielt und resultieren aus der Erbringung von Dienstleistungen an andere Konzerngesellschaften.

2. Finanzergebnis

Die Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens betreffen mit EUR 745.542,38 (Vj. EUR 817.337,18) verbundene Unternehmen. Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge betreffen mit EUR 78.262,21 (Vj. EUR 88.037,56) verbundene Unternehmen.

3. Aufwendungen aus Verlustübernahme

Die Aufwendungen aus Verlustübernahme resultieren aus dem mit der ERWE Properties GmbH im Jahr 2020 abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrag. Der Vertrag ist auf unbestimmte Dauer abgeschlossen. Er kann unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat zum Ende eines Geschäftsjahres gekündigt werden, frühestens jedoch auf einen Zeitpunkt, der zumindest sechs Jahre nach dem Beginn des Geschäftsjahres liegt, in dem der Vertrag wirksam geworden ist. Grundsätzlich muss die ERWE AG künftig etwaige Verluste der ERWE Properties in unbegrenzter Höhe übernehmen.

4. Außergewöhnliche Erträge und Aufwendungen

Außergewöhnliche Erträge und Aufwendungen im Sinne des § 285 Nr. 31 HGB sind im Berichtszeitraum nicht angefallen.

D. Sonstige Angaben

1. Personal

Bei der ERWE AG war im ersten Halbjahr 2026 nur ein Vorstandmitglied beschäftigt.

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die ERWE AG hat ihren Tochtergesellschaften über Darlehensverträge Kreditzusagen in Höhe von insgesamt bis zu TEUR 28.460 gemacht. Dieser Kreditrahmen wurde zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 18.639 ausgeschöpft, so dass seitens der ERWE AG noch Verpflichtungen aus einer möglichen Inanspruchnahme durch Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 9.821 bestehen.

3. Haftungsverhältnisse

Zum 30. Juni 2026 bestehen Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften in Höhe von TEUR 8.280 die in Zusammenhang mit Kreditgewährungen durch Kreditinstitute an Tochter- und Beteiligungsgesellschaften stehen.

Zudem hat die Gesellschaft Rückbürgschaften für Bürgschaften des Vorstandes Rüdiger Weitzel und des ehemaligen Vorstandes Axel Harloff über TEUR 2.000 für Kreditfinanzierungen von Beteiligungsgesellschaften der ERWE AG abgegeben.

Aufgrund des Werts der Immobilien, mit denen diese Bürgschaften in Zusammenhang stehen, gehen wir gegenwärtig nicht von einer Inanspruchnahme aus.

4. Vorstand

Vorstand der ERWE Immobilien AG ist:

- Rüdiger Weitzel, Dipl. Ingenieur

Der Vorstand hat für seine Tätigkeit einen Anspruch auf ein Festgehalt sowie auf variable Vergütungsbestandteile.

Bezüglich der Angabe der Vorstandsvergütung wird von der Befreiungsvorschrift des § 288 Abs. 1 Nr. 1 HGB Gebrauch gemacht.

5. Aufsichtsrat

Aufsichtsräte der ERWE Immobilien AG sind:

- Volker Lemke, Vorstand der Elbstein AG, Vorsitzender des Aufsichtsrats
- Dr. Jürgen Allerkamp, Unternehmensberater, stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats
- Stefan Braasch, Unternehmensberater

E. Nachtragsbericht

Die außerordentliche Hauptversammlung am 2. Juni 2026 hat durch ihre Beschlüsse den Vorstand angewiesen, eine ordentliche Kapitalherabsetzung im Verhältnis von 7:1 durchzuführen, gefolgt von einer Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht gegen Bareinlage um bis zu 350.898,00 Euro. Von diesen Beschlüssen wurde bislang die ordentliche Kapitalherabsetzung mit Wirkung vom 8. Oktober 2026 umgesetzt.

Im August 2026 haben sich eine Beteiligungsgesellschaft aus dem Kreis des Hauptaktionärs und die finanzierende Bank der Darlehen der Objektgesellschaften der Grundstücke in Friedrichsdorf sowie der Projektentwicklung in Darmstadt grundsätzlich darüber verständigt, dass die Beteiligungsgesellschaft diese Darlehen von der ERWE übernimmt und ablöst. Der entsprechende Vertrag wurde am 23. Oktober 2026 unterzeichnet, er ersetzt die bislang bestehende Stillhaltevereinbarung der ERWE mit der finanzierenden Bank. In diesem Zusammenhang ist vorgesehen, kurzfristig eine weitere Beteiligung an der Objektgesellschaft der Grundstücke in Friedrichsdorf zu verkaufen.

Frankfurt am Main, 27. Oktober 2026

ERWE Immobilien AG

Rüdiger Weitzel
Vorstand