



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE	2
Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	6
Bericht des Aufsichtsrats	8
DEMIRE am Kapitalmarkt	11
Corporate Governance	15
Portfolio im Überblick	26
AUF GUTEM KURS	28
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	43
KONZERNABSCHLUSS	109
WEITERE ANGABEN	205

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022 die ihm gemäß Gesetz und Satzung der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG sowie gemäß seiner Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben und Verantwortungen wahrgenommen.

Aufsichtsrat und Vorstand pflegten im gesamten Geschäftsjahr eine kontinuierliche Zusammenarbeit und einen intensiven und konstruktiven Austausch. Neben den in diesem Bericht explizit genannten Themen erstreckte sich dies auch auf alle weiteren wesentlichen Fragen zur Gesellschaft und zum Konzern. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand regelmäßig beraten. Er hat die Führung der Geschäfte unter dem Gesichtspunkt der Rechtmäßigkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit überwacht. Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand unmittelbar in Entscheidungen eingebunden, die von grundsätzlicher Bedeutung für die Gesellschaft oder den Konzern waren.

Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat wie in den Vorjahren anhand regelmäßiger schriftlicher und mündlicher Vorstandsberichte. Hierbei wurden wesentliche Fragen zur Entwicklung der für die Gesellschaft und den Konzern relevanten Märkte, zu potenziellen und tatsächlichen Immobilientransaktionen, zur kurz- und langfristigen Unternehmensplanung sowie zum aktuellen Gang der Geschäfte eingehend erörtert. Die Lage der Gesellschaft und des Konzerns einschließlich der Liquiditäts-, Finanzierungs- und Risikolage, das konzernweite Risikomanagementsystem, die laufenden Immobilienprojekte und die strategische Weiterentwicklung des Konzerns waren ebenfalls Bestandteil der Diskussionen. Die vom Vorstand bereitgestellten Informationen wurden vom Aufsichtsrat bezüglich ihrer Plausibilität kritisch überprüft.

Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den zuvor verabschiedeten Plänen und Zielen sowie geeignete Maßnahmen, diesen Abweichungen zu begegnen bzw. diese im Kapitalmarkt zu kommunizieren, wurden vom Vorstand im Einzelnen erläutert und vom Aufsichtsrat geprüft. Zu den Berichten und Beschlussvorschlägen des Vorstands haben die Mitglieder des Aufsichtsrats, soweit dies nach den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen sowie den Geschäftsordnungen erforderlich war, nach gründlicher Prüfung und Beratung ihre Zustimmung gegeben.

Über besondere Geschäftsvorgänge, die für die Beurteilung von Lage und Entwicklung sowie für die Leitung der Gesellschaft bzw. des Konzerns aus Sicht des Vorstands von wesentlicher Bedeutung waren, wurde der Aufsichtsratsvorsitzende durch den Vorstand auch zwischen den Sitzungen des Aufsichtsrats mündlich und durch schriftliche Berichte in Kenntnis gesetzt. Zustimmungspflichtige Angelegenheiten legte der Vorstand zeitnah zur Beschlussfassung vor. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats stand persönlich in engem Kontakt mit dem Vorstand und hat sich regelmäßig über den aktuellen Geschäftsgang und die wesentlichen Geschäftsvorfälle informiert. Auch außerhalb von Sitzungen hat er die übrigen Aufsichtsratsmitglieder informiert und Entwicklungen mit ihnen erörtert.

Berater- oder sonstige Dienstleistungsbeziehungen zwischen Aufsichtsratsmitgliedern und der Gesellschaft bestanden im Jahr 2022 erneut nicht. Prof. Dr. Alexander Goepfert ist über eine Beteiligungsgesellschaft an der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt am Main, mit einer Minderheit beteiligt. Diese Gesellschaft ist seit Juli 2021 Eigentümer der Büroimmobilie Cielo. Mit der EBS Universität für Wirtschaft und Recht gemeinnützige GmbH besteht seit 2019 eine Zuwendungsvereinbarung zur Förderung der wissenschaftlichen Forschung. Frau Prof. Dr. Kerstin Hennig ist Head des EBS Real Estate Management Institute. Interessenkonflikte von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen sind und über die die Hauptversammlung zu informieren ist, sind im Berichtsjahr nicht aufgetreten.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE	2
Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	6
Bericht des Aufsichtsrats	8
DEMIRE am Kapitalmarkt	11
Corporate Governance	15
Portfolio im Überblick	26
AUF GUTEM KURS	28
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	43
KONZERNABSCHLUSS	109
WEITERE ANGABEN	205

Zusammensetzung des Aufsichtsrats

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS IM GESCHÄFTSJAHR 2022

Prof. Dr. Alexander Goepfert (Vorsitzender)
Frank Hölzle (stellvertretender Vorsitzender)
Prof. Dr. Kerstin Hennig (Mitglied)

AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

Im November 2021 hat sich ein Prüfungsausschuss konstituiert, dem Frank Hölzle als Vorsitzender vorsteht. Weitere Mitglieder des Prüfungsausschusses sind im Berichtsjahr Prof. Dr. Alexander Goepfert und Prof. Dr. Kerstin Hennig.

Arbeit des Plenums im Berichtsjahr

Der Aufsichtsrat ist im Geschäftsjahr 2022 zu zwei Präsenzsitzungen am 18. Mai 2022 im Anschluss an die Hauptversammlung und am 14. Dezember 2022 zusammengekommen. Darüber hinaus hat er in 21 Telefon- und Videokonferenzen jeweils aktuelle Themen diskutiert, insbesondere im Zusammenhang mit der Abhaltung der ordentlichen Hauptversammlung, den Nachwirkungen der Pandemie, dem Verkauf von Objekten und der strategischen Ausrichtung der Gesellschaft. Die Aufsichtsratsmitglieder haben jeweils vollständig, also zu 100 %, an den insgesamt 23 physischen und virtuellen Aufsichtsratssitzungen teilgenommen.

ERSTES QUARTAL 2022

Im ersten Quartal 2022 fanden sechs Sitzungen des Aufsichtsrats in Form von Videokonferenzen statt.

Gemeinsam mit dem Vorstand hat der Aufsichtsrat am 16. März 2022 die Feststellung und die Billigung des Jahres- sowie des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres 2021 der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG verabschiedet.

In den weiteren Sitzungen hat der Aufsichtsrat den Corporate-Governance-Bericht verabschiedet sowie den zusammengefassten Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern beschlossen, womit dieser festgestellt wurde. Zudem wurde in separaten Sitzungen über die aktuelle Geschäftsentwicklung unterrichtet, die Unternehmensplanung 2022 diskutiert und über das Risikomanagement der DEMIRE AG, auch vor dem Hintergrund der abebbenden Corona-Pandemie, beraten. Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat verschiedenen An- und Verkaufstransaktionen gewidmet, die vom Vorstand präsentiert wurden. Weiter beschloss der Aufsichtsrat zusammen mit dem Vorstand, dass die ordentliche Hauptversammlung 2022 der DEMIRE AG in diesem Jahr am 18. Mai 2022 ohne physische Präsenz der Aktionäre oder ihrer Bevollmächtigten in rein virtueller Form abgehalten werden soll.

ZWEITES QUARTAL 2022

Am 18. Mai fand die ordentliche Hauptversammlung der DEMIRE AG erneut in virtueller Form und ohne physische Präsenz der Aktionäre statt. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Tagesordnungspunkte, unter anderem die Ausschüttung einer Dividende und die Wiederwahl der Aufsichtsratsmitglieder, wurden allesamt von den Aktionären mit großer Mehrheit angenommen.

In der anschließenden physischen Sitzung hat sich der Aufsichtsrat konstituiert und in einer weiteren Videokonferenz im zweiten Quartal hat sich der Aufsichtsrat intensiv mit möglichen An- und Verkäufen diverser Objekte befasst.

DRITTES QUARTAL 2022

Im dritten Quartal wurde in vier virtuellen Sitzungen über die weitere strategische Ausrichtung der DEMIRE AG diskutiert. Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat vom Vorstand umfangreich über diverse Neuvermietungsthemen sowie über den EPRA-Sustainability-Report informieren und über die wesentlichen Geschäftsvorfälle unterrichten lassen. Der Aufsichtsrat beschäftigte sich weiterhin eingehend mit dem von den beiden Hauptaktionären erwogenen Verkauf ihrer Beteiligung, insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Markt- und Zinslage.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE	2
Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	6
Bericht des Aufsichtsrats	8
DEMIRE am Kapitalmarkt	11
Corporate Governance	15
Portfolio im Überblick	26
AUF GUTEM KURS	28
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	43
KONZERNABSCHLUSS	109
WEITERE ANGABEN	205

VIERTES QUARTAL 2022

Im vierten Quartal kam der Aufsichtsrat erneut zu acht Videokonferenzen zusammen. Der Aufsichtsrat beschäftigte sich erneut eingehend mit der weiteren strategischen Ausrichtung der Gesellschaft, insbesondere mit dem Verkauf des LogPark in Leipzig sowie dem Verkauf weiterer Objekte. Ferner befasste sich der Aufsichtsrat mit der Planung und der möglichen Entwicklung der DEMIRE AG im Jahr 2023.

In einer weiteren Präsenzsitzung am 14. Dezember 2022 hat der Vorstandsvorsitzende der DEMIRE AG, Ingo Hartlief, den Aufsichtsrat darüber informiert, dass er sein Amt als Mitglied des Vorstands mit Wirkung zum 31. Dezember 2022 niederlegt. Der Aufsichtsrat hat daraufhin Herrn Prof. Dr. Alexander Goepfert mit Wirkung ab dem 1. Januar 2023 zum neuen Mitglied des Vorstands bestellt und zugleich zum Vorstandsvorsitzenden ernannt. Herr Prof. Dr. Goepfert hat den Aufsichtsrat darüber informiert, dass er sein Amt als Vorsitzender des Aufsichtsrats mit Wirkung zum 31. Dezember 2022 niederlegt und aus dem Gremium ausscheidet. Darüber hinaus bestellte der Aufsichtsrat Herrn Ralf Bongers mit Wirkung ab dem 1. April 2023 als weiteres Mitglied des Vorstands.

Die durch den Wechsel von Herrn Prof. Dr. Goepfert zum 1. Januar 2023 entstehende Vakanz im Aufsichtsrat wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2023 durch eine gerichtliche Ersatzbestellung von Herrn Markus Hofmann geschlossen. Herr Hofmann wurde am 25. Januar 2023 zum neuen Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt.

Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 Abs. 1 AktG

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG war im Geschäftsjahr 2022 ein über AEPF III 15 S.à.r.l. von Apollo Global Management Inc. abhängiges Unternehmen im Sinne des § 312 AktG. Der Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hat deshalb gemäß § 312 Abs. 1 AktG einen Bericht des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen („Abhängigkeitsbericht“) aufgestellt, der die folgende Schlussfolgerung enthält:

„Unsere Gesellschaft hat nach den Umständen, die uns zu dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten. Maßnahmen im Sinne des § 312 AktG wurden im Berichtsjahr weder getroffen noch unterlassen.“

Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung durch den Aufsichtsrat erhebt dieser keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands zum Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen.

DANK DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Konzerns für ihr großes Engagement insbesondere im Rahmen der Abschlüsse, des erfolgreichen Asset-Managements, der Transaktions- und Finanzierungsaktivitäten sowie für die insgesamt konstruktive Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2022.

Dieser Bericht wurde vom Aufsichtsrat in seiner telefonischen Sitzung am 15. März 2023 eingehend erörtert und festgestellt.

Frankfurt am Main, 15. März 2023



Markus Hofmann
Aufsichtsratsvorsitzender



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE	2
AUF GUTEM KURS	28
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	43
KONZERNABSCHLUSS	109
WEITERE ANGABEN	205
Angaben nach EPRA	206
Kontakte & Impressum	221

KONTAKTE & IMPRESSUM

UNTERNEHMENSKONTAKT

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG
Robert-Bosch-Straße 11
D – 63225 Langen
T + 49 (0) 6103 – 372 49 – 0
F + 49 (0) 6103 – 372 49 – 11
ir@demire.ag 
www.demire.ag 



HERAUSGEBER

Der Vorstand der
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

FOTOS

S. 32 Schrammen Architekten BDA
S. 36, 38, 39, 40, 41, 42 iStockphoto

KONZEPTION UND LAYOUT

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

STAND

16. März 2023