

Hauptversammlung  
der  
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

am 17. Mai 2023

**Rede**

**Prof. Dr. Alexander Goepfert  
Vorstandsvorsitzender**

**Tim Brückner  
Finanzvorstand**

**DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG**

*(es gilt das gesprochene Wort)*

## **ALEXANDER GOEPFERT:**

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,  
sehr geehrte Mitglieder des Aufsichtsrats,  
meine sehr geehrten Damen und Herren,

von wo auch immer Sie uns heute zuschauen: Wir heißen Sie herzlich zur virtuellen Hauptversammlung der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG im Jahr 2023 willkommen.

Meine Vorstandskollegen Tim Brückner und Ralf Bongers, die hier neben mir sitzen, und ich freuen uns sehr, dass Sie heute bei uns sind.

Meine Damen und Herren,

das Jahr 2022 war für DEMIRE in operativer Hinsicht ein äußerst erfolgreiches Jahr. Allerdings stellt uns, wie auch die gesamte Immobilienwirtschaft, das gesamtwirtschaftliche Umfeld vor große Herausforderungen.

Anfang 2022 zeichnete sich vor dem Hintergrund einer Abschwächung der negativen Auswirkungen der Corona-Pandemie noch eine sich verbessernde gesamtwirtschaftliche Lage ab. Wir wissen nun, es kam anders. Der Kriegsbeginn in der Ukraine markierte eine Zäsur. Neben großem menschlichem Leid hatte dieser mit stark steigenden Energiepreisen auch weitreichende Folgen für die deutsche Wirtschaft. Zusammen mit den nach wie vor gestörten globalen Lieferketten kam es zu Angebotsengpässen und infolgedessen zu einem deutlichen Anstieg der Inflation. Daraufhin erhöhte die Europäische Zentralbank die Leitzinsen in schnellen Schritten, sodass es für die Immobilienwirtschaft zu einem rasanten Umschwung des Zinsumfeldes kam. Schlussendlich entwickelte sich das wirtschaftliche Wachstum im Jahr 2022 deutlich unter den Erwartungen zu Jahresbeginn.

Ungeachtet dieses gesamtwirtschaftlichen Umfelds gelang es DEMIRE, das Jahr 2022 operativ im Hinblick auf die Steuerungskennzahlen erfolgreich zu beenden. So erzielte die Gesellschaft mit rund 290.000 m<sup>2</sup> eine hohe Vermietungsleistung, die den Vorjahreswert noch einmal

übertraf. Der EPRA-Leerstand sank auf 9,5 % und das flächenbereinigte Mietwachstum erreichte 10,2 %.

Beispielhaft für unsere hohe Vermietungsleistung im abgelaufenen Geschäftsjahr seien an dieser Stelle der Mietvertrag mit dem Land NRW in Essen über 24.000 m<sup>2</sup> für 20 Jahre und der Mietvertrag mit Premier Inn Hotels in Kassel über 7.200 m<sup>2</sup> für 25 Jahre genannt, womit die DEMIRE zwei der wirtschaftlich größten Mietverträge seit Firmengründung abgeschlossen hat. Das Objekt in Essen wird darüber hinaus den neuesten energetischen Anforderungen entsprechen, u. a. durch eine neue Fassade, den Einbau von Wärmepumpen und der Nutzung von Photovoltaik. Damit ist Essen für uns ein Meilenstein hin zu einer nachhaltigen Entwicklung des Immobilienbestands.

Dass Nachhaltigkeit für DEMIRE ein fester Bestandteil der Geschäftstätigkeit geworden ist, zeigt sich auch an unserem ersten Nachhaltigkeitsbericht, den wir im Sommer 2022 veröffentlicht haben. Für diesen Bericht, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, wurden wir von der EPRA mit dem Silver Award und dem Most Improved Award ausgezeichnet. Neben der Datenerhebung der CO<sub>2</sub>-Emissionen haben wir dabei auch als eines der wichtigen Ziele die Reduktion der firmeneigenen Emissionen identifiziert. Für DEMIRE ergaben sich im Scope 1, 2 und 3 nach externer Validierung 2022 Emissionen in Höhe von rund 79 t CO<sub>2</sub>, die wir vollständig kompensiert und somit rechnerisch CO<sub>2</sub>-neutral gewirtschaftet haben. Uns ist aber bewusst, dass nur die tatsächliche Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes zielführend ist, weshalb wir Maßnahmen erarbeiten, die kurz- und mittelfristig unsere Emissionen weiter signifikant verringern und unseren Immobilienbestand entsprechend nachhaltig entwickeln.

Wir haben aber auch verstärkt daran gearbeitet, das Immobilienportfolio der DEMIRE in wirtschaftlicher Hinsicht resilient aufzustellen. Dies zeigt sich allein daran, dass in den letzten Jahren der Wert des Immobilienportfolios mit 12 Ankäufen von 1,1 Mrd. EUR auf rund 1,6 Mrd. EUR, einschließlich Cielo, gestiegen ist. Gleichzeitig haben wir das Portfolio mit 35 Verkäufen um insbesondere kleinere, nicht strategiekonforme Assets bereinigt, um die Komplexitäten in unserem Portfolio abzubauen. Die FFO wurden von rund 23 Mio. EUR im Jahr 2018 auf 41,8 Mio. EUR im Jahr 2022 nahezu verdoppelt. Die Fremdkapitalkosten sanken seit 2018 um mehr als einen Prozentpunkt auf durchschnittlich 1,7 %, was rund 8 Mio. EUR p.a. an

Finanzierungskosten eingespart hat. Durch Abbau von Komplexitäten innerhalb des Konzerns und Optimierung von internen Strukturen und Prozessen konnten zugleich die laufenden Verwaltungskosten seit 2018 fast halbiert werden.

So schön diese Erfolge sein mögen, so sehr müssen wir aber auch sehen, dass DEMIRE, wie die gesamte Immobilienwirtschaft in Deutschland und Europa, vor großen Herausforderungen, vor allem durch das sich ungewöhnlich schnell geänderte Zinsumfeld, steht. Diese Herausforderungen sind uns in vollem Umfang bewusst und wir stellen uns ihnen. Bevor ich Ihnen aber unsere Lösungsansätze vorstelle, übergebe ich an meinen Vorstandskollegen Tim Brückner, der Ihnen einen Einblick in die finanziellen Kennzahlen des abgelaufenen Geschäftsjahrs gibt.

### **TIM BRÜCKNER:**

*[Folie 3]*

Gerne gebe ich Ihnen jetzt einen detaillierten Einblick in die Entwicklungen des abgelaufenen Geschäftsjahres. Im Anschluss daran werden wir dann auf die Aussichten für das Jahr 2023 zu sprechen kommen.

2022 haben wir an ein starkes Ergebnis aus dem Vorjahr angeknüpft und unsere eigenen Ziele bei den beiden zentralen Leistungsindikatoren Mieteinnahmen und FFO übertroffen. Auch unsere Bilanzkennzahlen weisen uns als finanzstarkes Unternehmen und als einen zuverlässigen Geschäftspartner aus.

Die Bilanzsumme beläuft sich zum 31. Dezember 2022 auf 1,54 Milliarden EUR. Auf der Aktivseite bestimmen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit einem Wert von 1,23 Milliarden EUR das Bild, gefolgt von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten von 121 Millionen EUR, worunter die Logistik-Immobilie LogPark in Leipzig fällt. Der Kassenbestand liegt bei soliden 57,4 Millionen EUR.

Auf der Passivseite beläuft sich das Eigenkapital auf 486,7 Mio. EUR. Dem folgen langfristige Verbindlichkeiten von 996 Mio. EUR – in denen aus bilanzrechtlicher Sicht Anteile von Minderheitengesellschaftern in Höhe von 80,4 Mio. EUR enthalten sind – sowie kurzfristige Schulden von 54,1 Mio. EUR.

Unsere solide Bilanz zeigt: Etliche Maßnahmen, die wir unter dem Stichwort „REALize Potential“ bereits in den vergangenen Jahren angestoßen haben, tragen gerade jetzt in Zeiten der Verunsicherung Früchte. Lassen Sie mich das mit Beispielen unterlegen:

Auf Objektebene haben wir mit aktivem Asset Management deutlich zur Portfolio-Optimierung beigetragen, wie die Rekordvermietungsleistung von rund 288.000 m<sup>2</sup> zeigt. Aus dieser großen Zahl ragen insbesondere ein langfristiger neuer Mietvertrag mit dem Land Nordrhein-Westfalen für die Polizei in Essen und eine langfristige Neuvermietung an Premier Inn in Kassel heraus, sowie die Verlängerung eines bestehenden Mietvertrags mit Immotex in Neuss.

Das Gesamtportfolio wurde sukzessive weiter bereinigt und entsprechend der strategischen Ziele fokussiert. So wurden 2022 zwei kleinere Objekte in Bremen und Ludwigsburg sowie das repositionierte Logistik-Zentrum LogPark in Leipzig verkauft.

Auf der Finanzierungsseite konnten wir im vergangenen Jahr weiterhin von unseren Aktivitäten in den Vorjahren zur langfristigen Optimierung profitieren. Mit unseren umfangreichen und gut strukturierten Refinanzierungstätigkeiten konnten wir die durchschnittlichen nominalen Zinskosten von 3,0 % pro Jahr Ende 2018 auf nun 1,67 % pro Jahr senken.

Die vorhandene Liquidität von 57,4 Mio. EUR berücksichtigt noch nicht die Zuflüsse aus den Verkäufen von den Immobilien in Ludwigsburg und Leipzig, sodass wir uns für 2023, wie in den Vorjahren, finanziell sehr gut aufgestellt sehen, die kommenden Herausforderungen zu meistern.

*[Folie 4]*

Gerne und der guten Form halber geben wir Ihnen auch einen Überblick über die Situation im Einzelabschluss der DEMIRE AG.

Die Bilanzsituation hier ist ebenfalls solide. Als Holdinggesellschaft besteht ein wesentlicher Teil der Bilanzsumme von 851,6 Mio. EUR aus Anteilen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen, nämlich 812,8 Mio. EUR. Das Guthaben bei Kreditinstituten beläuft sich zum Jahresende 2022 nach der Dividendenausschüttung des letzten Jahres auf 3,3 Mio. EUR.

Auf der Passivseite steht dem das Eigenkapital von 239,6 Mio. EUR entgegen. Hierin enthalten ist der Bilanzverlust in Höhe von EUR -25,8 Mio. EUR. Weiter enthält die Bilanz Verbindlichkeiten von 598,5 Mio. EUR.

*[Folie 5]*

Die Gewinn- und Verlust-Rechnung der DEMIRE AG ist ebenfalls einer Holdinggesellschaft entsprechend geprägt: Die wesentlichen Einnahmen kommen in der Regel nicht aus dem Umsatz, sondern aus aufgrund von Gewinnabführungsverträgen erhaltenen Gewinnen von 3,6 Mio. EUR, sowie Erträgen aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens von 21,0 Mio. EUR. Nach Abzug von Kosten für betriebliche Aufwendungen und Abschreibungen von 5,0 Mio. EUR, Personalkosten von 5,4 Mio. EUR sowie Zinskosten von 14,0 Mio. EUR und Steuern von 5,4 Mio. EUR sowie in diesem Jahr im Wesentlichen aufgrund von Abwertungen des Immobilienportfolios entstandenen Abschreibungen von 15,1 Mio. EUR und Verlustübernahmen von 30,1 Mio. EUR ergibt sich ein Jahresverlust von 26,0 Mio. EUR.

## **ALEXANDER GOEPFERT:**

*[Folie 6]*

Damit möchte ich überleiten zur Vorstellung der weiteren Tagesordnungspunkte der heutigen Hauptversammlung.

Die Tagesordnungspunkte sind in diesem Jahr mehr formaler Natur und Ihnen als langjährigen Aktionären aus den Vorjahren bekannt. Besonderer Erläuterung durch den Vorstand bedürfen Sie nicht.

Meine Damen und Herren, das Aktiengesetz sieht weiter vor, dass der Vorstand die Hauptversammlung über die übernahmereklevanten Angaben sowie die wesentlichen Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess informiert. Diese Angaben sind ausführlich im Geschäftsbericht 2022 der DEMIRE auf den Seiten 74 ff. bzw. 96 ff. dargestellt. Erläuterungen hierzu finden Sie auch in den schriftlichen Berichten des Vorstands, die seit Einberufung der Hauptversammlung über die Internetseite der DEMIRE zugänglich sind. Ich darf daher auf diese Unterlagen verweisen.

*[Folie 7]*

Meine Damen und Herren, damit sind wir erst einmal am Ende unserer Ausführungen zu Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der DEMIRE angelangt und ich möchte mich nun etwas ausführlicher mit der Entwicklung im Jahr 2022 befassen. Hierbei möchte ich vor allem die für die Zukunft wichtigen Punkte hervorheben.

Trotz anhaltend unsicherer wirtschaftlicher Rahmenbedingungen durch die Corona-Pandemie zu Anfang des Jahres und dann vor allem durch das herausfordernde Zinsumfeld im Jahr 2022 konnte DEMIRE eine Reihe von positiven Akzenten setzen:

- Die Mieteinnahmen sanken trotz Verkäufe aufgrund der guten Vermietungsleistung nur geringfügig um 1,5 % auf 81,1 Mio. EUR und übertrafen unsere im März 2022 veröffentlichte Prognose von 78,0 bis 80,0 Mio. EUR
- Die FFO I nach Steuern und vor Minderheiten haben um 1,7 % auf 41,8 Mio. EUR zugelegt und unsere Prognose von 38,5 bis 40,5 Mio. EUR ebenfalls übertroffen.
- Der Rückgang des NAV je Aktie auf 4,99 EUR je Aktie, nach 5,96 EUR zum Ende des Vorjahres ist insbesondere durch marktbedingte Abwertungen verursacht, die jedoch durch eine gute Vermietungsleistung in Teilen ausgeglichen werden konnten.
- Die Vermietungsleistung erreicht mit 287.600 m<sup>2</sup> einen neuen Höchstwert.
- Die EPRA-Leerstandsquote ist auf 9,5 % gesunken; der WALT ist mit 4,8 Jahren nahezu stabil geblieben.

- Die Finanzierungskosten sind mit nominal 1,67 % nahezu unverändert zum Vorjahr.
- Mit dem Verkauf von drei Objekten im Geschäftsjahr 2022 haben wir rund 133 Mio. EUR Erlöst und einen ersten Schritt zur Liquiditätsschaffung u. a. für die Rückzahlung der im Oktober 2024 auslaufenden Anleihe 2019/24 unternommen.
- Bei all dem konnten wir unsere Verwaltungskosten um 6,2 % reduzieren.

So sehr diese Erfolge für Sie und die Gesellschaft wichtig sind, so sehr müssen wir jetzt unseren Blick auf die Zukunft richten. Wir alle sehen die wesentlichen Herausforderungen im Markt, die durch rapide veränderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft gekennzeichnet sind. Eine stagnierende Wirtschaftsentwicklung trifft auf schnell und massiv angestiegene Zinsen, die gerade die Immobilienwirtschaft national wie international in besonderem Maße betreffen. Vor diesem Hintergrund verdienen bei uns besondere Aufmerksamkeit die im Jahr 2024 auslaufende Anleihe sowie weitere endfällige Bankverbindlichkeiten. Der Vorstand hat sich deshalb entschlossen, vorübergehend das Wachstumsziel der Gesellschaft auszusetzen und stattdessen mittels Immobilienverkäufen eine Liquiditätsreserve aufzubauen und den Verschuldungsgrad signifikant zu senken. Zugleich – und dies trifft Sie als Aktionärinnen und Aktionäre leider besonders – hat er sich entschieden, keine Dividendenausschüttung für dieses Jahr vorzuschlagen, sondern das gesamte Augenmerk auf die Schaffung von ausreichender Liquidität zu legen. Eine Dividendenausschüttung würde diesem Ziel diametral entgegenstehen.

Erste Schritte im Liquiditätsmanagement sind in diesem Zusammenhang der Verkauf des LogPark in Leipzig für EUR 121 Millionen Ende 2022 und der Verkauf unserer Immobilie in Ulm. Ein weiteres Element bildet seit November 2022 der Teilrückkauf von in Summe EUR 101 Millionen nominal der Anleihe 2019/24 deutlich unter pari. Für die Refinanzierung der auslaufenden Verbindlichkeiten ist die DEMIRE darüber hinaus in intensivem Austausch mit verschiedenen Finanzinstituten, um den optimalen Finanzierungsmix gestalten zu können. Im Laufe des Jahres 2023 wird sich aller Voraussicht nach bereits abzeichnen, wie sich die Gesellschaft refinanzieren wird, um die in der zweiten Jahreshälfte 2024 auslaufenden Verbindlichkeiten zu ersetzen.



Zusätzlich werden wir unsere REALize-Potential-Strategie perspektivisch um den Bereich ESG erweitern. Als Mitglied im Institut für Corporate Governance stehen wir zu den Standards von Transparenz und Professionalität durch Auditierungen und Zertifizierungen. Damit tragen wir den regulatorischen, vor allem aber den gesellschaftlichen Entwicklungen in diesem Themenbereich aus tiefster Überzeugung Rechnung. Nach der Veröffentlichung unseres ersten Nachhaltigkeitsberichts nach den EPRA-Standards im Sommer 2022 wollen wir die Datenerhebung der ESG-Kennzahlen unserer Geschäftstätigkeit sukzessive ausbauen und die Transparenz unserer ESG-Performance weiter steigern.

Meine Damen und Herren, der Vorstand ist sich bewusst, dass 2023 und auch voraussichtlich noch das Jahr 2024 eine Fülle von Herausforderungen enthält, die vor allem durch die prognostizierte Rezession, einer von Immobilienberatern erwarteten zurückgehenden Büroflächennachfrage sowie steigenden Renditen in den meisten Immobilien-Assetklassen bei zugleich deutlich gestiegenen Finanzierungskosten geprägt sein werden. Allerdings sehen wir die DEMIRE vor allem in den stabilen Sekundärmärkten als besonders resilient und leistungsfähig aufgestellt. Bereits die Finanzkrise 2007/2008 hatte gezeigt, dass Immobilien in Sekundärmärkten deutlich widerstandsfähiger sind als Assets in den 1A-Lagen der Primärmärkte wie Frankfurt oder Berlin. Dies zeigt sich auch jetzt bereits wieder, wie wir gerade durch unsere starke Vermietungsleistung nicht nur während der Corona-Pandemie, sondern auch im abgelaufenen Jahr beweisen konnten. Sekundärmärkte, in denen die Gesellschaft aktiv ist, sind zwar nicht losgelöst von den großen Entwicklungen der deutschen und europäischen Immobilienmärkte, haben aber historisch gesehen immer wieder eine hohe Stabilität bezüglich der Mieternachfrage gezeigt und die Ausschläge der Primärmärkte nicht in vollem Umfang nachvollzogen.

*[Folie 8]*

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre, lassen Sie mich folgendes Fazit ziehen:

Selbstverständlich ist die Entwicklung der Immobilienbranche und damit auch die unseres Unternehmens in Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheit, wie wir sie derzeit erleben, schwer zu prognostizieren. Aber die Voraussetzungen für die DEMIRE sind grundsätzlich gut.

Vor dem Hintergrund der erfolgten und erwarteten Immobilienverkäufe erwarten wir für das Jahr 2023 Mieterträge zwischen 71,0 und 73,0 Millionen EUR und Funds from Operations oder FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) zwischen 30,0 und 32,0 Millionen EUR. Damit werden trotz der abgeschlossenen und erwarteten Verkäufe die Mieteinnahmen und die FFO I voraussichtlich nur knapp 10,0 Millionen EUR unter dem Niveau des Vorjahres liegen.

*[Folie 9]*

Meine Damen und Herren,

durch unser solides Geschäftsmodell und den konsequenten Fokus auf Chancen und Risiken des Marktumfeldes haben wir 2022 ungeachtet eines wirtschaftlich schwierigen Umfeldes gut gemeistert und sehen uns auch für die weiterhin unsichere gesamtwirtschaftliche Lage richtig positioniert. Wir sind in der Lage, aktiv auf geänderte Rahmenbedingungen zu reagieren, um positive Trends zu unterstützen und bei Bedarf in einzelnen Geschäftsbereichen gezielt gegenzusteuern.

Nach wie vor sind wir der Auffassung, dass mit Krisen auch Chancen einhergehen. In den kommenden Monaten werden wir die Marktentwicklung genau beobachten, um gegebenenfalls attraktive Opportunitäten zur weiteren Optimierung unseres Portfolios zu nutzen und den Verschuldungsgrad bzw. Loan-to-Value der DEMIRE weiter zu senken.

Sie sehen also: Wir gehen unseren Weg mit klaren strategischen Zielen und einem wachen Auge für Chancen wie Risiken – auch und gerade in diesen wirtschaftlich unsicheren Zeiten.

Meine Damen und Herren, ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit und freue mich, dass wir jetzt gleich in einen persönlichen Dialog eintreten können.