

Testatsexemplar

ERWE Immobilien AG

Frankfurt am Main

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 und
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers



Inhaltsverzeichnis

1. Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

Anhang für das Geschäftsjahr 2024

2. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

3. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

4. Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2024

5. Besondere Auftragsbedingungen für Prüfungen und prüfungsnahe Leistungen vom 30. Juni 2018

Dieses Testatsexemplar dient nur dem bestimmungsgemäßen Gebrauch nach §§ 325 ff. HGB.

1. Jahresabschluss

AKTIVA			PASSIVA		
	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR		Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Sachanlagen			I. Gezeichnetes Kapital	24.562.922,00	24.562.922,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	699,00	1.210,00	II. Kapitalrücklage	18.929.727,38	18.929.727,38
II. Finanzanlagen			III. Gewinnrücklagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	221,56	221,56	gesetzliche Rücklage	13.834,53	13.834,53
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	14.045.272,18	49.900.833,43	IV. Bilanzverlust	-37.490.737,29	-34.983.012,46
3. Beteiligungen	0,00	684.151,00			
	14.045.493,74	50.585.205,99	B. Rückstellungen		
B. Umlaufvermögen			sonstige Rückstellungen	1.310.920,00	694.760,00
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			C. Verbindlichkeiten		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.771,31	0,00	1. Anleihen	0,00	40.000.000,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.632.184,48	12.959.129,17	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.923.602,14	1.102.975,19
3. sonstige Vermögensgegenstände	210.735,47	84.932,64	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.399.143,60	2.122.052,01
	5.850.691,26	13.044.061,81	4. sonstige Verbindlichkeiten	5.765.731,71	11.332.682,81
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	518.260,07	145.463,66	- davon aus Steuern EUR 9.481,71 (EUR 6.839,38)	13.088.477,45	54.557.710,01
	20.415.144,07	63.775.941,46		20.415.144,07	63.775.941,46

ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse	420.000,00	516.205,93
2. sonstige betriebliche Erträge	774.163,50	64.469,24
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-467.007,91	-327.283,41
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-6.803,13	-5.783,10
	<u>-473.811,04</u>	<u>-333.066,51</u>
- davon für Altersversorgung EUR -533,97 (EUR 0,00)		
4. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-511,00	-631,43
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	<u>-1.058.494,99</u>	<u>-2.006.073,42</u>
	<u>-1.059.005,99</u>	<u>-2.006.704,85</u>
5. sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.493.074,34	-3.330.770,35
6. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	3.354.486,42	4.813.453,10
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 3.354.486,42 (EUR 4.813.453,10)		
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	285.865,50	253.671,01
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 285.865,50 (EUR 253.671,01)		
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-684.151,00	-11.455.527,28
- davon außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen EUR -684.151,00 (EUR -11.455.527,28)		
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.251.279,89	-3.436.239,65
- davon an verbundene Unternehmen EUR -197.055,01 (EUR -34.572,22)		
10. Aufwendungen aus Verlustübernahme	<u>-378.470,36</u>	<u>-687.479,79</u>
11. Ergebnis nach Steuern	-2.505.277,20	-15.601.989,15
12. sonstige Steuern	-2.447,63	-3.499,93
	<u>-2.507.724,83</u>	<u>-15.605.489,08</u>
13. Jahresfehlbetrag	-2.507.724,83	-15.605.489,08
14. Vortrag auf neue Rechnung	-34.983.012,46	-19.377.523,38
	<u>-37.490.737,29</u>	<u>-34.983.012,46</u>
15. Bilanzverlust	<u>-37.490.737,29</u>	<u>-34.983.012,46</u>

**Anhang der ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main,
zum Stichtag 31.12.2024**

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 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, lineare Abschreibungen zwischen 3 und 13 Jahren 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 Berichtsjahr wurden Wertberichtigungen auf Beteiligungen in Höhe von TEUR 684 vorgenommen.

Die Verringerung der Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 35.856 ist im Wesentlichen auf die Veräußerung von Beteiligungen an den Objektgesellschaften in Krefeld sowie in Lübeck und Speyer durch eine Tochtergesellschaft der ERWE Immobilien AG zurückzuführen. Die entsprechenden Ausleihungen gingen im Zuge der Veräußerungen auf die Erwerber über. Des Weiteren wurden im Jahr 2024 keine Ausleihungen an Tochtergesellschaften gewährt oder von ihnen zurückgeführt.

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.

Zum 31. Dezember 2024 besteht ein Verlust der Hälfte des Grundkapitals der ERWE Immobilien AG. Das Eigenkapital zum 31. Dezember 2024 beträgt TEUR 6.016 bei einem Grundkapital von TEUR 24.563.

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 den in Vorjahren vorgenommenen Barkapitalerhöhungen.

Bilanzverlust

Die Gesellschaft weist einen Bilanzverlust in Höhe von EUR 37.490.737,29 aus, der sich aus dem Verlustvortrag in Höhe von EUR 34.983.012,46 und dem Jahresfehlbetrag 2024 in Höhe von EUR 2.507.724,83 zusammensetzt.

4. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen von TEUR 1.311 beinhalten im Wesentlichen Personalarückstellungen (TEUR 500), Rückstellung für den Jahresabschluss (TEUR 72), ausstehende Eingangsrechnungen (TEUR 591) sowie für Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 140).

Virtuelles Beteiligungsprogramm

Die ERWE Immobilien AG hat im Geschäftsjahr 2020 ein Beteiligungsprogramm aufgelegt, das den Zweck verfolgte, die Begünstigten an das Unternehmen zu binden und diese am gesteigerten Unternehmenswert partizipieren zu lassen. Auf Grundlage einer Beschlussfassung des Aufsichtsrats sahen die Regelungen des Programms dabei ein Gesamtvolumen von maximal 3.000.000 Wertsteigerungsrechten vor. Die Wertsteigerungsrechte berechtigten den Begünstigten zu einer Vergütung, deren Höhe abhängig von der Kursentwicklung des Aktienkurses der ERWE Immobilien AG war. Die Einräumung erfolgte hierbei stets durch den Abschluss individueller Einräumungsvereinbarungen zwischen der Gesellschaft und dem Begünstigten, wobei grundsätzlich der Barausgleich vorgesehen war.

Das virtuelle Beteiligungsprogramm hatte im ersten Halbjahr 2024 noch Bestand. Es wurde jedoch im Rahmen der finanziellen Restrukturierung ersatzlos gestrichen und die noch bestehenden Rückstellungen im Zusammenhang mit dem Programm im zweiten Halbjahr 2024 vollständig aufgelöst.

5. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	Insgesamt	Restlaufzeit davon		
		bis 1 Jahr	über 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Anleihen	0	0	0	0
Vj.	(40.000)	(40.000)	0	0
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.924	1.924	0	0
Vj.	(1.103)	(1.103)	0	0
3. Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	5.399	5.399	0	0
Vj.	(2.122)	(2.122)	0	0
4. Sonstige Verbindlichkeiten	5.766	5.766	0	0
Vj.	(11.333)	(11.333)	0	0
	13.089	13.089	0	0
Vj.	54.558	54.558	0	0

Die Anleihe in Höhe von TEUR 40.000 wurde im Dezember 2019 begeben und mit 7,5% verzinst. Mit Beschluss der Gläubigerversammlung im Rahmen einer sogenannten Abstimmung ohne Versammlung im Zeitraum vom 29. Juni 2023 bis 2. Juli 2023 haben die Anleihegläubiger beschlossen, die am 10. Juni 2023 fällige Zinszahlung bis zum Eintritt der Fälligkeit der Anleihe am 10. Dezember 2023 zu stunden und einen Verzicht hinsichtlich der Ausübung von Kündigungsrechten erklärt. Am 11. Dezember 2023 einigte sich die Gesellschaft mit dem gemeinsamen Vertreter der Anleihegläubiger auf ein neues Restrukturierungskonzept, im Rahmen dessen die Anleihe sowie die gestundeten Zinszahlungen auf eine Treuhandgesellschaft zugunsten der Anleihegläubiger übertragen werden sollte. Bis zur Umsetzung des Konzeptes wurden Rückzahlungs- und Zinszahlungsansprüche weiter gestundet. Am 2. April 2024 wurde die Umsetzung des Konzeptes angekündigt, nach deren Wirksamkeit im Juli 2024 die ERWE von sämtlichen Verpflichtungen aus der Anleihe befreit wurde.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beinhalten Darlehens- und Zinsverbindlichkeiten.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern von EUR 9.481,71 (Vj. EUR 6.839,38) 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 3.354.486,42 (Vj. EUR 4.813.453,10) verbundene Unternehmen. Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge betreffen mit EUR 285.865,50 (Vj. EUR 253.671,01) verbundene Unternehmen.

3. Aufwendungen aus Verlustübernahme

Die Aufwendungen aus Verlustübernahme resultieren aus dem mit der ERWE Properties GmbH in 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

Auf Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen wurden in Höhe von TEUR 684 (Vj. TEUR 1.498) sowie auf Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 0 (Vj. TEUR 9.958) außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert vorgenommen. Zudem wurden Wertberichtigungen auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 1.058 (Vj. TEUR 2.006) gebildet. Hierbei handelt es sich jeweils um außergewöhnliche Aufwendungen im Sinne des § 285 Nr. 31 HGB.

D. Sonstige Angaben

1. Personal

Bei der ERWE AG war im Jahr 2024 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 22.228 ausgeschöpft, so dass seitens der ERWE AG noch Verpflichtungen aus einer möglichen Inanspruchnahme durch Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 6.232 bestehen.

3. Haftungsverhältnisse

Zum 31. Dezember 2024 bestehen Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften in Höhe von TEUR 9.080, die in Zusammenhang mit Kreditgewährungen durch Kreditinstitute an Tochtergesellschaften 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 Tochtergesellschaften 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.

Herr Rüdiger Weitzel ist Mitglied des Aufsichtsrates der SATURIA Fondmanagement GmbH.

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

5. Aufsichtsrat

Die Aufsichtsratsmitglieder der ERWE AG, deren Berufe und erhaltene Vergütungen für das abgelaufene Geschäftsjahr sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

Name	Funktion	Beruf	Zeitraum
Volker Lemke	Vorsitzender des Aufsichtsrates	Vorstand der Elbstein AG	seit dem 26. Mai 2021
Dr. Jürgen Allerkamp	Stellvertretender Vorsitzender	Rechtsanwalt	seit dem 26. Mai 2022
Stefan Braasch	Mitglied des Aufsichtsrates	Berater für Versicherungs- und Risikomanagement	seit dem 26. Mai 2022
Gesamt			

Herr Volker Lemke ist Aufsichtsratsvorsitzender der Baufinanzwerk AG.

E. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 14. April 2025 wurde eine Beteiligung von 44,8% an der Objektgesellschaft des Grundstücks in Friedrichsdorf an eine Beteiligungsgesellschaft aus dem Kreis des Hauptaktionärs verkauft. Die Transaktion unterstützt die Liquiditätssicherung in den kommenden zwei Jahren.

Im Februar 2026 wurde ein Gesellschafterdarlehen der Westprojekt GmbH an die Tochtergesellschaft ERWE Bremerhaven I GmbH & Co. KG über 0,7 Mio. Euro bis zum 31. Juli 2027 prolongiert. Im selben Monat wurde ein Gesellschafterdarlehen der Westprojekt GmbH an die Tochtergesellschaft ERWE Wuppertal GmbH über 0,7 Mio. Euro bis zum 31. Juli 2027 prolongiert.

Im März 2026 wurde die Stundung eines Bankdarlehens der Objektgesellschaft der Immobilie in Wuppertal in Höhe von 12,11 Mio. EUR bis zum 31. Dezember 2026 verlängert.

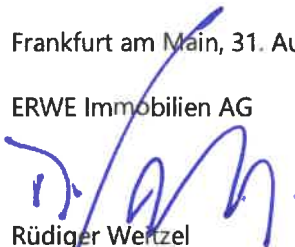
Im März 2026 wurde eine Prolongation des Bankdarlehens der Objektgesellschaft der Immobilie in Bremerhaven in Höhe von 5,74 Mio. EUR bis zum 31. März 2027 vereinbart. Am 31. März 2026 hat die Brain Opus GmbH ihre Option ausgeübt, ihren Anteil an der Objektgesellschaft des Gewerbeobjekts in Darmstadt von 49% auf 89% aufzustocken.

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. Diese Vereinbarung soll die bislang bestehende Stillhaltevereinbarung der ERWE mit der finanzierenden Bank ersetzen. In diesem Zusammenhang ist vorgesehen, dass Käufer aus dem Kreis des Hauptaktionärs eine weitere Beteiligung von 40% an der Objektgesellschaft der Grundstücke in Friedrichsdorf erwerben. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Jahresabschlusses standen die entsprechenden vertraglichen Fixierungen noch aus.

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.

Frankfurt am Main, 31. August 2026

ERWE Immobilien AG



Rüdiger Wertz
Vorstand

2. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

Lagebericht

der ERWE Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2024

I. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftsmodell des Unternehmens

Vorbemerkung

Die ERWE Immobilien AG stellt Ihren Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 im August 2026 und damit nicht innerhalb der gesetzlichen Aufstellungsfrist auf, da das Geschäftsmodell der ERWE Immobilien AG im Zusammenhang mit den geänderten Rahmenbedingungen restrukturiert werden musste und die Umsetzung der Restrukturierungsmaßnahmen Priorität erhielt, da sie entscheidend für den Fortbestand der Gesellschaft ist.

Entgegen der Ankündigung im Konzernjahresabschluss nach IFRS für das Geschäftsjahr 2023 wird ab dem Berichtsjahr 2024 bis auf Weiteres nur ein Jahresabschluss der ERWE Immobilien AG nach HGB veröffentlicht. Die geringere Komplexität des Einzelabschlusses ermöglicht eine Zeitersparnis und bietet die Chance, die noch ausstehenden Abschlüsse 2024 und 2025 nunmehr nach Fertigstellung zu veröffentlichen und in den regulären, gesetzlich vorgegebenen Berichtsrhythmus zurückzukehren. Dies stellt eine wesentliche Voraussetzung für die Umsetzung der Unternehmensstrategie dar. Die Gesellschaft beabsichtigt, mittelfristig zu einer Konzernberichterstattung zurückzukehren.

Geschäftsmodell

Die ERWE Immobilien AG entwickelt und führt mit ihren Tochter- und Beteiligungsunternehmen vornehmlich für Dritte Immobilien, die durch Revitalisierung und Mischnutzungskonzepte nachhaltig repositioniert werden. Im Fokus stehen aussichtsreiche innerstädtische Immobilien in deutschen Großstädten und ausschließlich in „A“-Lagen mittelgroßer Städte und Kommunen. Zu den Immobilien gehören Büro- und Hotelnutzungen, medizinische Einrichtungen, Wohnimmobilien, Gastronomie- und weitere Erlebnisflächen sowie innerstädtischer Einzelhandel. Durch die Repositionierung ehemals meistens monostrukturierter Immobilien sollen ein nachhaltiger Cash-Flow generiert und Wertsteigerungspotentiale gehoben werden.

Nach dem erfolgreichen Abschluss der finanziellen Restrukturierung im Juli 2024 wurde das Geschäftsmodell modifiziert. Während bislang der Schwerpunkt auf dem Aufbau eines eigenen Immobilienportfolios lag, wird der Fokus in den kommenden Jahren auf der Akquisition von Dienstleistungsaufträgen liegen. Hierbei kann die ERWE Immobilien AG mit ihren Tochtergesellschaften die komplette Wertschöpfungskette im gewerblichen Immobiliengeschäft anbieten und Kunden von der Akquisition von Objekten bei der Finanzierung über Projektmanagement, Asset Management, Property Management bis zu einem erfolgreichen Exit des Investments betreuen. Im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten wird sich ERWE dabei als Co-Investor an den betreuten Objekten beteiligen.

Die Gesellschaft stützt sich dabei auf umfangreiche Erfahrungen in der erfolgreichen Repositionierung von einer Vielzahl vornehmlich innerstädtischer Immobilien seit über 20 Jahren, davon seit acht Jahren als an der Börse gelistetes Unternehmen (seit 2023 im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse).

Der Geschäftserfolg der ERWE Immobilien AG als Holding ist untrennbar mit der wirtschaftlichen Entwicklung der Konzerneinheiten verbunden. Um die wirtschaftliche Entwicklung der ERWE Immobilien AG und ihre maßgeblichen Einflussfaktoren zu verstehen, ist es deshalb unabdingbar, den Blick auch auf den Konzern im Ganzen zu richten. Die Berichterstattung über die Entwicklung der Immobilienbestände und -projekte sowie die Darstellung der Chancen und Risiken gelten daher im Wesentlichen auch für die ERWE Immobilien AG als Einzelunternehmen.

Die Aktien von ERWE (WKN A1X3WX, ISIN DE000A1X3WX6) werden im Segment Basic Board der Frankfurter Wertpapierbörse notiert.

1.2. Konzernstruktur und Steuerungssystem

Die ERWE Immobilien AG fungiert als Holding-Gesellschaft des ERWE-Konzerns und nimmt die zentrale Leitungsfunktion wahr. Über ihre direkten und indirekten Tochtergesellschaften hält die Gesellschaft Beteiligungen an verschiedenen Immobiliengesellschaften. Sie ist überdies zum Teil über Geschäftsbesorgungsverträge mit den Tochtergesellschaften verbunden und stellt diesen Finanzmittel in Form von Darlehen zur Verfügung.

Die ERWE ist mit 74,9 Prozent der Anteile an der ERWE Asset GmbH beteiligt. In dieser Gesellschaft sind alle objektbezogenen operativen Tätigkeiten gebündelt. Das Spektrum umfasst die Repositionierung und Entwicklung von Objekten des Property Management im Auftrag für Dritte sowie aktives Asset Management. Die ERWE hält jeweils direkt hundert Prozent der Anteile an der ERWE Service und Verwaltungs GmbH, die im Konzern für die Tochtergesellschaften und die Holding diverse Aufgaben erfüllt, und an der ERWE Properties GmbH, die wiederum als Holding für die Objektgesellschaften des Konzerns agiert.

Im Zuge der bereits in 2023 vereinbarten finanziellen Restrukturierung wurden nach erforderlichen Vorbereitungen Anfang Juli 2024 im Konzern 79 % der Anteile an den Objektgesellschaften in Speyer, Lübeck, Krefeld (City-Colonaden) sowie 89% der Anteile an der Projektgesellschaft mit dem zu diesem Zeitpunkt nahezu fertig gestellte Projekt in Krefeld (Log In) an eine Treuhandgesellschaft übertragen, deren Anteile von den Gläubigern der ehemaligen Anleihe 2019/2023 gehalten werden. In diesem Zusammenhang wurden auch die Forderungen an diese Projektgesellschaften auf die Treuhandgesellschaft übertragen.

Zum Jahresende 2024 verfügte die ERWE Immobilien AG noch über drei Tochtergesellschaften mit Bestandsobjekten in Coesfeld bei Münster, Wuppertal und Bremerhaven, sowie darüber hinaus über drei Tochtergesellschaften mit Projektentwicklungen in Darmstadt (eine Gewerbeimmobilie, ein Geschäftshaus) und in Friedrichsdorf (Gewerbegrundstück).

Im Dezember 2024 wurde eine 49%-Beteiligung an der Objektgesellschaft der Gewerbeimmobilie in Darmstadt verkauft, im März 2026 wurde ein weiterer 40%-Anteil veräußert. Die im Konzern von einer Tochtergesellschaft gehaltene Beteiligung von 10,1% am Frankfurt Airport Center 1 wurde im Juli 2024 verkauft.

Zusätzlich wurden im Konzern im April 2025 eine Beteiligung von 44,8% an der Objektgesellschaft des Grundstücks in Friedrichsdorf sowie Darlehen der ERWE Immobilien AG an die Objektgesellschaft an ein dem Hauptaktionär nahestehendes Unternehmen veräußert. Der Kaufpreis hierfür ist ratierlich in Tranchen bis in Jahr 2027, spätestens aber bei Veräußerung des Objekts fällig und unterstützt die Liquiditätssicherung in den kommenden zwei Jahren. Ein weiterer Anteil von 40% der Objektgesellschaft soll im September 2026 an Käufer aus dem Kreis des Hauptaktionärs veräußert werden.

Die Berichterstattung der Tochtergesellschaften der ERWE Immobilien AG erfolgt an den Vorstand, ohne nach Segmenten zu unterteilen. Die Aktivitäten bestehen vornehmlich im Asset Management, Property Management und Diensten zur Realisierung von Projekten.

Regelmäßig werden die Fortschritte der Tochtergesellschaften in den Projekten und Immobilien evaluiert. Das gilt für den Stand von Baumaßnahmen und den Stand der Neuvermietung bzw. Akquisition von neuen Mietern. Die Fortschritte im Projekt (Erwirkung von Baugenehmigungen, Fortschritt von Baumaßnahmen) sowie in der Vermietung (Anzahl von Suchkunden, Besichtigungen, Mietvertragsverhandlungen, Mietvertragsabschlüsse) sind wichtige Steuerungsgrößen.

Auf Ebene der ERWE Immobilien AG sowie des Gesamtkonzerns wird die aktuelle Liquiditätslage regelmäßig und zeitnah erfasst. Das Unternehmen verwendet eine regelmäßig aktualisierte Liquiditätsplanung für die Unternehmenssteuerung. Durch diese zentral gesteuerte Aufgabe wird die finanzielle Stabilität der Unternehmensgruppe überwacht. Die kontinuierliche Ermittlung der Liquiditätsströme auf Ebene einzelner Gesellschaften ist Bestandteil dieser Steuerung.

II. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die verhaltene bis schwache gesamtwirtschaftliche Entwicklung hat sich auch im Jahr 2024 fortgesetzt. Im ersten Halbjahr 2024 verzeichnete die deutsche Wirtschaft eine leichte Schrumpfung. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) sank im Vergleich zum ersten Halbjahr 2023 um 0,2 Prozent. Laut dem Statistischen Bundesamt (Destatis) nahmen insbesondere die preis-, saison- und kalenderbereinigten Investitionen in Ausrüstungen und Bauten ab. Die Bereiche leiden besonders unter den angestiegenen Zinsen. Hinzu kamen rückläufige Umsätze im Export. Insbesondere dem Industriesektor machten und machen die in Deutschland hohen Energiepreise zu schaffen.

Die insbesondere das Investitionsgeschehen belastenden hohen Zinsen waren das Ergebnis der während 2022 und 2023 stark gestiegenen Inflation, die die Notenbanken veranlasst hatten, ihren straffen geldpolitischen Kurs bis Mitte 2024 beizubehalten. Die US-Notenbank machte im September 2024 einen ersten, größeren Schritt auf 5,0 Prozent, der eine weitere Senkung im November 2024 auf 4,75 Prozent folgte. Die Europäische Zentralbank hatte ihren ersten Zinssenkungsschritt bereits im Juni 2024 von 4,5 Prozent auf 4,25 Prozent begonnen. Es folgten drei weitere Senkungen bis auf 3,15 Prozent im Dezember 2024. Ende Januar 2025 folgte eine weitere Ermäßigung auf 2,9 Prozent (Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/201216/umfrage/ezb-zinssatz-fuer-das-hauptrefinanzierungsgeschaefit-seit-1999/#:~:text=Leitzins%20der%20EZB%3A%20Entwicklung%20Hauptrefinanzierungssatz%20bis%202025&text=Die%20EZB%20senkt%20die%20Zinsen,2%2C9%20Prozent%20zu%20senken>).

Die vor allem in Europa raschen Zinssenkungen hatten für die deutsche Wirtschaft nicht die erhofften Wirkungen. Die schwache wirtschaftliche Entwicklung setzte sich auch im Gesamtjahr 2024 fort. Das Bruttoinlandsprodukt ging 2024 um 0,2 Prozent zurück, so dass erstmals in der Geschichte der Bundesrepublik zwei Jahre hintereinander eine Rezession das wirtschaftliche Geschehen kennzeichnete (Pressemitteilung Nr. 019 des Statistischen Bundesamtes vom 15. Januar 2025). Besonders deutlich, nämlich um 3,8 Prozent, sank die Bruttowertschöpfung des Baugewerbes. Hohe Zinsen und aufgrund der hohen Energiepreise gestiegene Baukosten ließen die Investitionen in Neubauten sinken. Nach einer Umfrage des ifo-Instituts meldeten noch im Dezember vergangenen Jahres 53,6 Prozent der Unternehmen einen Mangel an Aufträgen.

Im Jahresverlauf 2024 hat sich gleichwohl das Immobilienklima verbessert. Allein im Vergleich zum Dezember 2024 kletterte das Deutsche Hypo Immobilienklima (<https://www.deutsche-hypo-immobilienklima.de/>) im Januar 2025 um 1,8 Prozent auf 97,6 Punkte. Treiber dieser Entwicklung sei das Investmentklima, das mit einem Zuwachs von 4,8 Prozent auf 97,2 Punkte erstmals seit April 2022 wieder knapp unter 100 Zählerpunkten gelegen habe.

2.2 Entwicklungen am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt

Der deutsche Immobilienmarkt hat sich auch im Jahresverlauf noch nicht vollständig von dem „Zinsschock“ der beiden Vorjahre erholen können, gleichwohl habe sich tendenziell eine Stabilisierung abgezeichnet, berichtet der Verband deutscher Pfandbriefbanken. Im ersten Halbjahr 2024 verzeichnete der deutsche Immobilienmarkt laut vdp eine differenzierte Entwicklung. Der vdp-Immobilienpreisindex zeigte im ersten Quartal 2024 einen Rückgang von 5,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahresquartal und einen leichten Rückgang von 0,3 Prozent gegenüber dem vierten Quartal 2023. Im zweiten Quartal 2024 stabilisierten sich die Preise für Wohnimmobilien leicht, mit einem Anstieg von 1,1 Prozent gegenüber dem Vorquartal. Dennoch lagen die Preise weiterhin 2,9 Prozent unter dem Niveau des zweiten Quartals 2023.

Unter Einbeziehung des zweiten Halbjahres spricht der vdp bereits von einer Erholung. Der Immobilienpreisindex des Verbands erreichte 178,4 Punkte im vierten Quartal 2024 und lag damit 1,8 Prozent oberhalb des Wertes aus dem vierten Quartal 2023. Gegenüber dem direkten Vorquartal belief sich der Preisanstieg auf 0,6 Prozent. Ursächlich für den Preisanstieg im vierten Quartal 2024 war vor allem die positive Entwicklung der Wohnimmobilienpreise, die im Vergleich zum Abschlussquartal 2023 um 2,1 Prozent zunahmen, wobei sich vor allem die Erholung der Preisentwicklung bei Mehrfamilienhäusern auswirkte. Erstmals seit Mitte 2022 wiesen auch die Preise für Gewerbeimmobilien, die sich aus Büro- und Einzelhandelsimmobilienpreisen zusammensetzen, in Summe wieder ein Wachstum beim Vergleich mit dem Vorjahresquartal auf (plus 0,5 Prozent).

Zum leichten Anstieg der Gewerbeimmobilienpreise um 0,5 Prozent auf Jahressicht trugen insbesondere die Büroimmobilienpreise bei. Büros verteuerten sich zwischen den Schlussquartalen 2023 und 2024 um 0,7 Prozent. Dies war auf Jahressicht die erste Preiszunahme bei Büroimmobilien seit dem dritten Quartal 2022. Die Einzelhandelsimmobilienpreise verzeichneten im vierten Quartal 2024 einen geringfügigen Preisrückgang in Höhe von 0,2 Prozent im Vergleich zum vierten Quartal 2023. Gegen Ende 2024 setzte sich die positive Tendenz bei Büro- und Einzelhandelsobjekten: Während sich die Büromieten um 2,7 Prozent verteuerten, stiegen die Mietpreise für Handelsimmobilien verglichen mit dem vierten Quartal 2023 sogar um 3,0 Prozent. (Quelle: Pressemitteilung des vdp vom 10.02.2025: „vdp Immobilienpreisindex: Immobilienpreise schließen 2024 mit Plus ab, <https://www.pfandbrief.de/immobilienpreise-schliessen-2024-mit-plus-ab-2/>)

2.3. Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

Wesentliche Ereignisse im Geschäftsjahr 2024

Das erste Halbjahr 2024 stand wesentlich im Zeichen der Bemühungen, die Ende 2023 getroffene Vereinbarung mit den Gläubigern der Anleihe 2019/23 umzusetzen. Nach entsprechenden Vorbereitungen und der Erstellung der erforderlichen Verträge wurde diese am 5. Juli 2024 rückwirkend auf den 30. Juni 2024 verbindlich geschlossen. Die Vereinbarung besteht in der Übertragung von vier Tochtergesellschaften der ERWE Immobilien AG – Objektgesellschaften in Krefeld (2 Objekte), Speyer und Lübeck – einschließlich der darauf lastenden

Immobilienfinanzierungen auf die KSLK Trust GmbH, eine zugunsten der Anleihegläubiger gegründete Treuhandgesellschaft. Die ERWE Immobilien AG bleibt über ihre Tochtergesellschaft ERWE Properties GmbH an den vier Objektgesellschaften mit jeweils 11 Prozent beteiligt.

Im Gegenzug verpflichtete sich die Treuhandgesellschaft im Wege eines Emittententausches zur Übernahme der Anleiheverbindlichkeiten der 40 Mio. Euro 7,5 Prozent ERWE Anleihe 2019/23 inklusive der seit Juni 2023 aufgelaufenen Zinsen. Der Kaufpreiszahlungsanspruch aus der Übertragung der Objektgesellschaften sowie eigene Darlehensansprüche der ERWE AG gegen die vier Objektgesellschaften wurden dabei mit den Anleiheverbindlichkeiten verrechnet.

Die wesentlichen Auswirkungen der finanziellen Restrukturierung führen damit zu einer deutlichen Reduzierung der Verschuldung sowie einer Verkleinerung des Immobilienportfolios im Konzern. Da die Gesellschaft die Anleihe aus eigener Liquidität nicht bedienen konnte und externe Finanzierungsmöglichkeiten nicht zur Verfügung standen, waren diese Schritte unabdingbar für eine Fortführung der Gesellschaft.

Die Verantwortlichen der Treuhandgesellschaft haben der ERWE über Geschäftsbesorgungsverträge das Property Management und das Asset Management für die vier übergebenen Immobilien übertragen. Operative Fortschritte bzw. die wirtschaftliche Entwicklung der Objekte berichtet die ERWE seitdem nur noch an die Treuhandgesellschaft.

Bis zum Stichtag des Übergangs von Nutzen und Lasten, also bis zum 30. Juni 2024, hat die ERWE die Grundlagen für weitere Steigerungen der Mieteinnahmen legen können. So konnte das Objekt City-Colonaden in bester Innenstadtlage von Krefeld wieder langfristig vollvermietet werden. Die nach einer Neuausrichtung und Flächenoptimierung für die Textilhauskette C&A innerhalb der Immobilie, direkt vis-a-vis des Log In gelegen, frei gewordenen rund 1.800 qm großen Flächen werden nun von dem Discounter PENNY Markt sowie dem Kommunalbetrieb Krefeld genutzt. PENNY hat auf rund 1.300 qm Fläche einen neuen Ladentyp eröffnet. Weitere ca. 500 qm Bürofläche hat der städtische Kommunalbetrieb Krefeld AöR bezogen. Im Log In hat die Stadt Krefeld außerdem rund 1.1100 qm Büroflächen angemietet, so dass das „Log In“, das Ende 2024 weitgehend fertig gestellt war, ebenfalls voll vermietet ist.

Der LICHTHOF in der Altstadt der Hansestadt Lübeck war durch eine weitere Vermietungsleistung auf guten Weg zur Vollvermietung. So wurde das komplette Untergeschoss mit einer Fläche von insgesamt rund 1.500 qm an ein Fitnesszentrum vermietet. Der Bauantrag für den Umbau des Untergeschosses befand sich zum Zeitpunkt der Übergabe der Immobilie in Bearbeitung und wurde Ende des Geschäftsjahres erteilt.

Schließlich konnte ERWE ein Gewerbeobjekt in Darmstadt mit gut 1.000 qm Büro- und rund 1.649 qm Hallenfläche, gelegen unweit der Autobahn A5 und damit auch nicht weit vom Frankfurter Flughafen entfernt, über eine Laufzeit von fünf Jahren an den Versicherungsdienstleister SAT Schadensmanagement GmbH vermieten. In den voll vermieteten Objekten der ERWE Immobilien AG in Wuppertal und Bremerhaven sowie in der nahezu voll vermieteten „Kupferpassage“ in Coesfeld in der Nähe von Münster ist es zu keinen wesentlichen Änderungen gekommen.

Da die ERWE sich auf das Dienstleistungsgeschäft und damit verbunden auf einige Co-Investments konzentrieren will, sollen weitere Objekte veräußert werden. Für die Liegenschaft in Darmstadt in der Nähe der Autobahn konnte ein Käufer gefunden werden, der mit Wirkung zum Jahreswechsel zunächst knapp die Hälfte der Anteile an der Immobiliengesellschaft erworben hat und über eine Option seinen Anteil auf bis zu 89 Prozent aufstocken konnte. Diese Option wurde am 31. März 2026 vollständig ausgeübt. An der Objektgesellschaft des Grundstücks in Friedrichsdorf wurde im April 2025 ein Anteil von 44,8 Prozent verkauft.

2.4 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage im Einzelabschluss der ERWE Immobilien AG

Der Jahresabschluss der ERWE Immobilien AG wird geprägt durch Zinseinnahmen und -aufwendungen für Finanzierungen sowie Bewertungen vornehmlich der Tochterunternehmen, die Immobilien halten, sowie an diese Gesellschaften ausgereichte Darlehen.

Der diesem Bericht zugrunde liegende Einzelabschluss der ERWE Immobilien AG wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und den ergänzenden Regelungen des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

Ertragslage

Die Erfolgsrechnung der ERWE Immobilien AG ist 2024 durch die Auswirkungen der vorstehend geschilderten finanziellen Restrukturierung gekennzeichnet. Die Vereinbarung mit den Gläubigern der Anleihe 2019/2023 umfasst die Übertragung von jeweils 79 Prozent der Gesellschaftsanteile an den vier Objektgesellschaften der Liegenschaften in Speyer, zweimal in Krefeld und in Lübeck an die KSLK Trust GmbH, die Treuhandgesellschaft der Anleihegläubiger. Im Gegenzug haben die Anleihegläubiger auf die Rückzahlung der Anleihe über 40 Mio. Euro und auf die Zahlungen der letzten zwei Zinstermine verzichtet. Diese Vereinbarung wurde im Juli 2024 umgesetzt, so dass die Erfolgsrechnung des zweiten Halbjahres die neue Struktur der ERWE-Gruppe reflektiert.

Positiv ausgewirkt hat sich ein Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge von 0,06 Mio. Euro auf 0,774 Mio. Euro, bedingt hauptsächlich durch Erlöse aus dem Abgang von Finanzanlagevermögen von 0,503 Mio. Euro. Die Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlauf- und Anlagevermögens haben sich in etwa auf 1,059 Mio. Euro halbiert, da sich die Abschreibungen auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen von 2,006 Mio. Euro auf 1,058 Mio. Euro reduzierten.

Die Zinserträge und Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens aus der konzerninternen Finanzierung der Tochtergesellschaften gingen von 5,067 Mio. Euro auf 3,640 Mio. Euro zurück. Gleichzeitig reduzierte sich der Zinsaufwand von 3,436 Mio. Euro auf 1,251 Mio. Euro, jeweils als Folge der finanziellen Restrukturierung.

Die außerplanmäßigen Abschreibungen auf Finanzanlagen haben sich im Berichtsjahr wesentlich auf 0,684 Mio. Euro reduziert, nachdem im Vorjahr noch eine Summe von 11,456 Mio. Euro vorgenommen wurde. Insgesamt ergab sich für die ERWE Immobilien AG im Berichtsjahr ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 2,508 Mio. Euro nach einem Verlust im Vorjahr von 15,605 Mio. Euro.

Finanzlage- und Vermögenslage

Die erfolgreiche finanzielle Restrukturierung hat sich auch in der Bilanz der Gesellschaft niedergeschlagen. Wesentlich durch den Verzicht der Gläubiger auf die Anleihe hat sich die Bilanzsumme auf 20,415 Mio. Euro (Ende 2023: 63,776 Mio. Euro) verringert. Die Verbindlichkeiten reduzierten sich entsprechend auf 13,088 Mio. Euro (Vorjahr: 54,558 Mio. Euro). Auf der Aktivseite gingen die Finanzanlagen auf 14,045 Mio. Euro (Vorjahr: 50,585 Mio. Euro) zurück. Darüber hinaus reduzierten sich die Forderungen gegen verbundene Unternehmen unter Berücksichtigung von Wertberichtigungen auf 5,632 Mio. Euro (Vorjahr: 12,959 Mio. Euro).

Das Eigenkapital hat sich bedingt durch den Jahresfehlbetrag von 2,508 Mio. Euro weiter auf 6,016 Mio. Euro verringert, nach 8,523 Mio. Euro im Vorjahr. Damit ist mehr als die Hälfte des Gezeichneten Kapitals von 24,563 Mio. Euro verbraucht. Diese Situation stellte zum 31.12.2024 für die Gesellschaft

ein bestandsgefährdendes Risiko dar. Wir verweisen dazu im Weiteren auf die in Abschnitt III. im Prognosebericht dargestellten Kapitalmaßnahmen, die im Jahr 2026 durchgeführt werden sollen.

Abgleich mit der Prognose des Vorjahres

Aufgrund der besonderen zeitlichen Abfolge der Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lage- und Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr 2023 sowie des vorliegenden Lageberichts für das Geschäftsjahr 2024 wird auf eine gesonderte Gegenüberstellung der im Vorjahreslagebericht für 2024 abgegebenen Prognosen zu den finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren mit den entsprechenden Ist-Werten des Geschäftsjahres 2024 verzichtet. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Vorjahresabschlusses lagen bereits weitergehende Erkenntnisse zur tatsächlichen Entwicklung des Geschäftsjahres 2024 vor, sodass eine erneute Soll/Ist-Darstellung keinen zusätzlichen Informationsnutzen vermitteln würde. Die tatsächliche Entwicklung der finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren im Geschäftsjahr 2024 wird im vorliegenden Lagebericht dargestellt.

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren für den Konzern sind das bereinigte EBIT, der EPRA-NRV (European Public Real Estate Association Net Reinstatement Value) und der Verschuldungsgrad Loan to Value (LTV). Im Geschäftsjahr 2024 betrug das ungeprüfte negative bereinigte EBIT -3,162 Mio. Euro (im Vorjahr -9,063 Mio. Euro), der ungeprüfte EPRA-NRV lag bei 0,62 Euro je Aktie (im Vorjahr 0,96 Euro je Aktie) und für den LTV ergab sich ein ungeprüfter Wert von 81,2% (im Vorjahr 92,3%). Als nichtfinanzieller Leistungsindikator dient der Vermietungsstand der Bestandsobjekte der Tochtergesellschaften. Dieser erreichte im Berichtsjahr einen Wert von 97,8% nach 90,0% im Vorjahr (98,2% auf vergleichbarer Basis).

Die finanziellen Leistungsindikatoren der ERWE Immobilien AG sind das EBIT und das Zinsergebnis (Saldo aus Erträgen aus Ausleihungen, Zinserträgen und -aufwendungen). Im Geschäftsjahr 2024 betrug das EBIT -3,131 Mio. Euro (Vorjahr: -13,797 Mio. Euro) und das Zinsergebnis 2,389 Mio. Euro (Vorjahr: 1,631 Mio. Euro).

Die Zahlen beider Jahre sind nur eingeschränkt vergleichbar, da die Erfolgsrechnung des Berichtjahres die Gesellschaft in ihrer bisherigen Struktur in der ersten Jahreshälfte und in ihrer neuen Struktur (nach Umsetzung der Restrukturierung) in der zweiten Jahreshälfte abbildet.

2.5 Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens

Im Berichtsjahr stand die Umsetzung des mit den Anleihegläubigern vereinbarten Restrukturierungskonzeptes im Vordergrund. Ohne eine Lösung für die endfällige Anleihe 2019/2023 mit einem Volumen von 40 Mio. Euro wäre das Unternehmen nicht überlebensfähig gewesen.

Die ERWE Immobilien AG hat zwar im Zuge der Umsetzung der Einigung einen großen Teil ihres Immobilienbestands abgegeben, kann sich aber mit dem verbliebenen Bestand und der unangetasteten Kompetenz als Dienstleister für das Asset Management, Property Management und die Projektentwicklung von vornehmlich gewerblichen Immobilien in deutschen Innenstädten weiterentwickeln.

Die als Resultat der erheblichen Wertberichtigungen in den vergangenen Jahren entstandene Unterbilanz soll durch die Umsetzung der Kapitalbeschlüsse der außerordentlichen Hauptversammlung vom 2. Juni 2026 beseitigt werden.

Die Liquidität der ERWE wird getragen von Dienstleistungsumsätzen aus der Betreuung der an die Treuhandgesellschaft übertragenen Immobilien sowie aus den Veräußerungen weiterer Objektgesellschaften.

III. Nachtragsbericht

Am 14. April 2025 wurde eine Beteiligung von 44,8% an der Objektgesellschaft des Grundstücks in Friedrichsdorf an eine Beteiligungsgesellschaft aus dem Kreis des Hauptaktionärs verkauft. Die Transaktion unterstützt die Liquiditätssicherung in den kommenden zwei Jahren.

Im Februar 2026 wurde ein Gesellschafterdarlehen der Westprojekt GmbH an die Tochtergesellschaft ERWE Bremerhaven I GmbH & Co. KG über 0,7 Mio. bis zum 31. Juli 2027 prolongiert. Im selben Monat wurde ein Gesellschafterdarlehen der Westprojekt GmbH an die Tochtergesellschaft ERWE Wuppertal GmbH über 0,7 Mio. Euro bis zum 31. Juli 2027 prolongiert.

Im März 2026 wurde die Stundung eines Bankdarlehens der Objektgesellschaft der Immobilie in Wuppertal in Höhe von 12,11 Mio. EUR bis zum 31. Dezember 2026 verlängert.

Am 31. März 2026 hat die Brain Opus GmbH ihre Option ausgeübt, ihren Anteil an der Objektgesellschaft des Gewerbeobjekts in Darmstadt von 49% auf 89% aufzustocken.

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.

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. Diese Vereinbarung soll die bislang bestehende Stillhaltevereinbarung der ERWE mit der finanzierenden Bank ersetzen. In diesem Zusammenhang ist vorgesehen, dass Käufer aus dem Kreis des Hauptaktionärs eine weitere Beteiligung von 40% an der Objektgesellschaft der Grundstücke in Friedrichsdorf erwerben. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Jahresabschlusses standen die entsprechenden vertraglichen Fixierungen noch aus.

IV. Prognosebericht

Nachdem in 2024 das Bruttoinlandsprodukt Deutschlands mit einem Minus von 0,2 Prozent das zweite Mal in Folge gesunken ist, erschien auch der Ausblick der deutschen Wirtschaft für das Jahr 2025 – ausgehend von den verhaltenen Prognosen – wenig optimistisch. Während die belastenden Faktoren der Vorjahre, wie hohe Energiepreise, Schwächen in der Exportwirtschaft und rückläufige Industrieproduktion, unverändert anhalten, war der Jahresauftakt zusätzlich von politischen Unsicherheiten geprägt. Dazu trug die vorzeitige Bundestagswahl bei, aber auch der Politik-Wechsel in den USA, der insbesondere die deutsche Exportwirtschaft mit hohen Zöllen bedrohte.

Tatsächlich ist das deutsche Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes preisbereinigt um 0,2% gewachsen. Dies war vor allem auf gestiegene

Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen. Im Verarbeitenden Gewerbe war die Bruttowertschöpfung jedoch im dritten Jahr in Folge rückläufig, sie sank preisbereinigt um 1,3%. Besonders schwach entwickelte sich die Baubranche mit einer um 3,6% sinkenden Bruttowertschöpfung (Quelle: Destatis, Pressemitteilung Nr. 017 vom 15. Januar 2026).

Am Immobilienmarkt wirken sich indes die gesunkenen Zinsen aus, die bereits im Jahresverlauf zu einer Stabilisierung der Immobilienpreise beigetragen haben. Das hat sich im ersten Quartal positiv auf das Immobilienklima ausgewirkt. Im Vergleich zum Dezember 2024 kletterte das Deutsche Hypo Immobilienklima (<https://www.deutsche-hypo-immobilienklima.de/>) bis zum März 2025 um 5,6 Punkte auf 99,8 Punkte. Treiber dieser Entwicklung war das Investmentklima, das mit 100,5 Punkten erstmals seit April 2022 wieder über 100 Zählerpunkten lag. Im weiteren Jahresverlauf sank das Immobilienklima wieder auf einen Wert im Dezember von 94,2 Punkten. Diese negative Tendenz setzte sich im Jahr 2026 fort, der April-Wert lag bei 87,9 Punkten.

Nach zwei Jahren der Rezession und einem minimalen Wachstum in 2025 wird für das Jahr 2026 mit einer allmählichen konjunkturellen Erholung gerechnet. Nach Einschätzung der Deutschen Bundesbank dürfte die deutsche Wirtschaft zunächst noch verhalten wachsen, bevor sich die Dynamik im Jahresverlauf schrittweise verstärkt. Insgesamt wird für 2026 ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von rund 0,6 Prozent erwartet. Treiber dieser Entwicklung sind insbesondere steigende staatliche Ausgaben, etwa für Infrastruktur und Verteidigung, sowie eine allmähliche Belebung der Exporte und des privaten Konsums. Dennoch bleibt das gesamtwirtschaftliche Umfeld weiterhin von strukturellen Herausforderungen geprägt, insbesondere durch hohe Energiekosten, demografische Entwicklungen und den Anpassungsdruck in der Industrie (Quelle: www.bundesbank.de/de/presse/pressemitteilungen/deutschland-prognose-der-bundesbank-wirtschaft-erholt-sich-allmaehlich-wieder-936568?utm_source=chatgpt.com).

Als erhebliche Belastung erweist sich die militärische Eskalation zwischen den USA und Israel einerseits und dem Iran andererseits, die in einem militärischen Angriff Ende Februar 2026 mündete. Der Konflikt weitete sich anschließend rasch aus und führte zu gegenseitigen militärischen Angriffen zwischen Iran und Israel sowie zu Angriffen auf militärische Ziele der Vereinigten Staaten in der Region. Die Auseinandersetzung hat die Ölpreise sprunghaft auf neue Rekordhöhe geführt. Benzin und vor allem Dieselkraftstoff verteuerten sich teilweise um bis zu 30 Prozent. Eine unmittelbare und erhebliche Auswirkung auf die Entwicklung der Inflation und damit auf die künftige Zinsentwicklung ist zur Zeit der redaktionellen Erstellung dieses Berichts nicht auszuschließen.

Die Prognose der Leistungsindikatoren der ERWE Immobilien AG für die Jahre 2025 und 2026 fällt in eine Phase erheblicher struktureller Veränderungen. Mit hinreichender Sicherheit können in dieser Situation nur Ergebnisse auf der Basis der aktuellen Konzernstruktur prognostiziert werden. Die auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 2. Juni 2026 beschlossenen bilanziellen Maßnahmen – eine Kapitalherabsetzung im Verhältnis 7:1 sowie eine sich anschließende Kapitalerhöhung um bis zu 350.898,00 EUR – stehen noch vor ihrer Umsetzung.

Nach Abschluss der umfangreichen Arbeiten zur Umsetzung des Restrukturierungskonzepts will sich die ERWE Immobilien AG als Holdinggesellschaft mit ihren verbleibenden Beteiligungen und Tochtergesellschaften neu aufstellen und vorrangig als Dienstleister Umsätze und Gewinne erwirtschaften. In der ERWE-Gruppe werden sich die Umsätze der ERWE-Tochtergesellschaften neben den Erträgen aus der Immobilienbewirtschaftung zunehmend aus Dienstleistungsumsätzen zusammensetzen. Die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung werden sich zunächst allerdings durch Ausscheiden der vier Objekte in Speyer, Krefeld und Lübeck – gerechnet auf Jahresbasis – auf ein Drittel des Wertes vor der Restrukturierung reduzieren. Die verbleibenden Immobilienbeteiligungen der ERWE Immobilien AG sind teilweise zum Verkauf vorgesehen, um so die

Finanzierung des Gesamtunternehmens zu sichern und eine positive Zukunftsaussage abgeben zu können.

Ab dem Geschäftsjahr 2025 reflektieren die Jahresabschlüsse der ERWE Immobilien AG die aktuelle Struktur der Gruppe, ohne Sondereffekte aus der finanziellen Restrukturierung. Für das Jahr 2025 ergibt sich ein Zinsergebnis von 1,129 Mio. Euro sowie ein EBIT von -2,994 Mio. Euro.

Für das Geschäftsjahr 2026 werden keine weiteren außerordentlichen Wertberichtigungen erwartet. Vor diesem Hintergrund wird eine leichte Verbesserung des EBIT sowie ein etwas geringeres Zinsergebnis prognostiziert, bedingt durch die nach der Restrukturierung geringere Zahl an finanzierten Konzerngesellschaften.

Die aktuelle Liquiditätsplanung sieht die Fortführung des operativen Geschäfts auf der Basis des modifizierten Geschäftsmodells vor. Der Vorstand stützt diese Annahme insbesondere auf die vorliegende Liquiditätsplanung. Diese sieht zur Aufrechterhaltung der Zahlungsfähigkeit unter anderem die Veräußerung von drei weiteren Immobilien im Verlauf des Geschäftsjahres 2026 vor. Daneben prüft die Gesellschaft mögliche neue Objektankäufe. Konkrete Investitionsentscheidungen sollen jedoch erst unter Berücksichtigung der weiteren Liquiditätsentwicklung getroffen werden.

Der nichtfinanzielle Leistungsindikator Vermietungsstand bezieht sich auf die vermietbaren Flächen der nach der Restrukturierung bei der ERWE verbliebenen Objekte. Diese sind in den Jahren 2024 bis 2026 voll oder nahezu voll vermietet, so dass sich für diese Periode ein Vermietungsstand von nahezu 100% ergibt.

V. Risiko- und Chancenbericht

Risikobericht

Darstellung der bedeutendsten Einzelrisiken

ERWE sieht sich einer Vielzahl von unterschiedlichen Risiken ausgesetzt, die sich einzeln oder in Summe nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die weitere wirtschaftliche Entwicklung insgesamt auswirken können. Die wesentlichsten Risiken sind nachfolgend dargestellt.

(1) Bewertungsrisiko der Immobilien

Zentrales Thema von Immobilienprojektgesellschaften ist die Bewertung von Immobilien. Die Parameter Diskontierungs-/Kapitalisierungszins, Leerstand und Marktmiete beeinflussen im Wesentlichen die Bewertung. Bei den Projektentwicklungsimmobilien sind die erwarteten Baukosten und die erwarteten Fertigstellungstermine weitere wesentliche Parameter. Das Bewertungsrisiko ist insofern als finanzwirtschaftliches Risiko zu klassifizieren. Es kann dahingehend erweitert werden, dass sich die von den Gutachtern ermittelten Werte nicht am Markt realisieren lassen. Wesentliche Fair Value-Anpassungen, welche ERWE vornehmen müsste, würden somit unmittelbar nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ERWE Immobilien AG und ihrer Tochtergesellschaften und Beteiligungen haben. Außerdem könnten wesentliche Fair Value-Anpassungen negative Auswirkungen auf für ERWE wichtige Kennzahlen wie den LTV haben, was wiederum zu der Verletzung finanzieller Verpflichtungen (sogenannten Financial Covenants) in Finanzierungsverträgen führen könnte. Eine bilanzielle Abwertung des Immobilienvermögens könnte zudem die Stellung weiterer Sicherheiten für bestehende Finanzierungen erforderlich machen, was die weiteren Finanzierungsmöglichkeiten der ERWE Immobilien AG und ihrer Tochtergesellschaften und Beteiligungen beeinträchtigen würden.

(2) Vermietungsrisiko (Verlust von Ankermietern)

Die Rendite von Immobilien wird im Wesentlichen durch die Vermietung bestimmt. Das Vermietungsrisiko wird als Risiko mit hoher Bedeutung beschrieben. Die Vermietungsrisiken wurden auf Ebenen der einzelnen Objekte der ERWE-Tochtergesellschaften bewertet. Nach der Abgabe von vier Immobilien im Rahmen der Restrukturierung werden an den verbliebenen drei Standorten 53% der gesamten Mieterträge mit dem Hauptmieter C&A erwirtschaftet. Derzeitig können wir keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch die wirtschaftlich negativen Rahmenbedingungen bei unseren Bestandsmietern erkennen.

(3) Refinanzierungsrisiko

Die ERWE ist bei gegebener teilweiser Fremdfinanzierung der Immobilien in ihren Tochtergesellschaften und Beteiligungen dem Risiko der Refinanzierung ausgesetzt. Eine restriktivere Kreditvergabe von Banken bei stark gestiegenen Zinsen für Immobilienkredite kann gegenwärtig angenommen werden. Das Refinanzierungsrisiko sehen wir als ein Risiko von hoher Bedeutung an. Refinanzierungen erweisen sich derzeit als schwierig.

Zum 31. Dezember 2024 weist der ERWE Konzern insgesamt kurzfristige Finanzschulden und übrige Verbindlichkeiten nach Konsolidierung in Höhe von 40,796 Mio. Euro aus. Alle zum 31. Dezember 2024 fälligen Darlehen des Konzerns wurden mindestens bis zum 31. Dezember 2025 prolongiert.

(4) Risiko der Nichteinhaltung von finanziellen Kennzahlen

Bei einem Verstoß von Gesellschaften der ERWE gegen Verpflichtungen aus Kreditverträgen (financial covenants) könnten die Darlehen vorzeitig fällig gestellt oder Verstöße gegen vertragliche Bedingungen festgestellt werden. Die Einhaltung der „financial covenants“ wird laufend kontrolliert und gesteuert. Zusätzlich wird die Einhaltung im Rahmen des Risikomanagement-Systems turnusmäßig oder auch anlassbezogen überwacht und den Gläubigern im Rahmen der Routine des Banken-Reportings angezeigt.

Nach der erfolgten finanziellen Restrukturierung ist das Risiko aus den Anleihebedingungen entfallen und das Risiko der Nichteinhaltung von finanziellen Kennzahlen beschränkt sich auf Covenants, die sich auf operative Kennzahlen der verbliebenen Objektgesellschaften beziehen. Angesichts des hohen Vermietungsstandes bewertet die Gesellschaft dieses Risiko aktuell als „denkbar“ mit einer nur „marginalen“ Eintrittswahrscheinlichkeit.

(5) Projektentwicklungsrisiken im Bestand

Die Projektentwicklungsrisiken in den entsprechenden Tochter- und Beteiligungsgesellschaften der ERWE Immobilien AG umfassen das Genehmigungsrisiko bei Umbauten und Renovierungen, das Kostenrisiko, das Projektfinanzierungsrisiko und das Terminrisiko. Die Risiken mit grundsätzlich hoher Bedeutung für die ERWE wurden auf Einzelobjektebene bewertet. Insgesamt wird das Risiko zum Bilanzstichtag mit „denkbar“ und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von „möglich“ bewertet. Die entsprechenden Bewertungen haben Einfluss auf die Wertansätze der Immobilien in den Tochter- und Beteiligungsgesellschaften sowie auf die Wertansätze der Ausleihungen und Forderungen der ERWE Immobilien AG gegen diese Gesellschaften.

(6) Projektentwicklungsrisiken bei originären Projektentwicklungen

Die Projektentwicklungsrisiken bei originären Projektentwicklungen umfassen die Einzelrisiken: Boden- und Baugrundrisiko, Baukostenrisiko, Projektfinanzierungsrisiko, Terminrisiko und das Rentabilitätsrisiko der Projektentwicklung. Es könnte es zu Verzögerungen beim Abschluss von Mietverträgen im Vorfeld von Projektrealisierungen und zu Verzögerungen im Projekt kommen, die die Cash-Flows aus den Projekten beeinträchtigen könnten. Zur Risikominimierung hat ERWE bei allen nennenswerten Projektentwicklungen die Projektrealisierung bis auf Weiteres zurückgestellt.

Die Risiken mit grundsätzlich hoher Bedeutung für die ERWE wurden auf Einzelobjektebene unter Zugrundlegung von Immobilienwertgutachten bewertet. Insgesamt wird das Risiko zum Bilanzstichtag mit „gravierend“ und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von „möglich“ bewertet.

(7) Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko ist ein finanzwirtschaftliches Risiko. Es bezeichnet das Risiko, zum Begleichen fälliger Zahlungen benötigte Zahlungsmittel nicht oder nur zu erhöhten Refinanzierungskosten beschaffen zu können. Aufgrund der Kostensteigerungen, der schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und teilweise schwierigen Finanzplanungen ordnet die Gesellschaft das Risiko als „wesentlich“ ein. Die Bewertung erfolgt mit „gefährdend“ und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von „möglich“.

(8) Kapitalmarktrisiko

Das Kapitalmarktrisiko beschreibt für die ERWE Immobilien AG die Abhängigkeit vom Kapitalmarkt mit ihren Investoren und das Risiko vermehrt vom Kapitalmarkt abhängig zu sein. Das Risiko kategorisiert die ERWE als ein Risiko mit wesentlicher Bedeutung. Etwaige Unsicherheiten am Kapitalmarkt aufgrund von Inflationsängsten und aufgrund möglicher Auswirkungen des Ukraine-Krieges sowie des Krieges zwischen den USA und Israel mit dem Iran können für die ERWE nicht abschließend beurteilt werden. Die Bewertung erfolgte mit „gravierend“ und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von „möglich“.

(9) Auswirkungen des Ukraine-Krieges und des Iran-Konflikts

Grundsätzlich sieht die ERWE die eigene Entwicklung durch die Kriege in der Ukraine und im Iran nur mittelbar gefährdet, so dass die Lieferverzögerungen und Kostensteigerungen bei Baustoffen und Energie sich auf unternehmerische Entscheidungen im ERWE-Konzern auswirken könnten.

Die Auswirkungen des Ukraine-Krieges sind auch zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu beziffern. Es ist jedoch absehbar, dass die ohnehin hohen Baukosten in Deutschland noch weiter steigen bzw. auf hohem Niveau stagnieren. Insbesondere Projektentwicklungsimmobilien wurden bzw. könnten weiterhin davon betroffen werden, soweit es nicht gelingt, erhöhte Baukosten über die Mietpreise weiterzugeben. Weiterhin könnten sich einige Fertigstellungstermine bei Projektentwicklungsimmobilien verzögern, was zu negativen Auswirkungen die Bewertung der Immobilien führen würde.

Auch der durch den Ukraine-Krieg mit verursachte Inflationsanstieg von 7,0 % bis zu 10 % p.a. haben das Zinsniveau in 2023 und 2024 weiter steigen lassen. Dieses hatte auch Auswirkungen auf die im

Geschäftsjahr 2024 anstehenden Refinanzierungen. Zudem würden sich bei einem steigenden Zinsniveau auch die im Rahmen der Immobilienbewertungen angesetzten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze erhöhen mit entsprechenden Auswirkungen auf die Wertansätze der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Der im Februar des Jahres 2026 entbrannte Krieg zwischen den USA und Israel gegen den Iran beeinflusst auch das wirtschaftliche Geschehen weltweit und birgt insofern Risiken. Es kam bereits zu einem negativen Einfluss auf die Öl-Preis-Entwicklung über mehrere Monate, was insbesondere Baumaterial weiter verteuern kann, für dessen Herstellung ein hoher Energieanteil erforderlich ist (etwa Beton, Stahl, Dämmstoffe). Die deutsche Bauindustrie verweist auf erwartete Preissteigerungen von durchschnittlich 3,3 % in 2026. Außerdem könnte auch die durch die Notenbanken durch zahlreiche Zinsschritte eingedämmte Inflation zu einem Anstieg des Zinsniveaus führen, was letztlich Investitionen in Neubauten oder modernisierte Gewerbe- und Wohnimmobilien für Kapitalanleger weniger interessant macht. Eine anhaltende Nachfrageschwäche könnte zu Preiseinbußen im Markt und ebenfalls zu entsprechenden Auswirkungen auf die Wertansätze der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien führen.

(10) Risiken der Zollpolitik der Trump-Regierung

Die Politik der Regierung der USA, ihre weltweiten Handelspartner mit erheblichen Zöllen zu belegen, könnte zu entsprechenden Gegenzöllen führen. Dies könnte zu einem Inflationsschub und steigenden Zinsen führen. Gleichzeitig würde das rückläufige Welthandelsvolumen das Wachstum der deutschen Wirtschaft belasten, woraus eine Stagflation resultieren könnte. Nach dem Abschluss eines Zollabkommens der EU und anderer Staaten mit den USA im Juli 2025 ist dieses Risiko berechenbarer geworden, jedoch weiterhin schwer einschätzbar.

(11) Weitere Risiken

Neben den genannten und einzeln beschriebenen bedeutenden und wesentlichen Risiken hat die ERWE die üblichen unternehmensspezifischen, finanz-, immobilien- und leistungswirtschaftlichen Risiken in ihren Kern- und Unterstützungsprozessen.

Im Bereich der Informationstechnik (IT) und bei der Verarbeitung von elektronischen Daten (EDV) bedient sich ERWE eines externen Dienstleisters, der verantwortlich für die Weiterentwicklung der IT ist. Störungen, Ausfälle und Manipulation der IT-Systeme sowie unautorisierte Zugriffe auf die Unternehmens-IT könnten die Geschäftsabläufe der ERWE erheblich beeinträchtigen. Um diesem Risiko zu begegnen, benutzt ERWE ausschließlich am Markt etablierte Software, die einen hohen Sicherheitsstandard bietet. Zudem sorgen spezialisierte, externe IT-Dienstleister im Rahmen von Betriebs-, Wartungs- und Administrationsverträgen für ein möglichst reibungsloses Funktionieren aller elektronischen Anwendungen.

Den seit dem 25. Mai 2016 gestiegenen Anforderungen an die Datensicherheit (Datenschutz) durch die EU-Datenschutzgrundverordnung, die ab 25. Mai 2018 fehlende Sicherungen beim Datenschutz unter Strafe stellt, wird mit entsprechenden Maßnahmen, technisch-organisatorischen Regelungen und Vereinbarungen (Datenschutzbeauftragte), Richtlinie, Schulungen, Anweisungen etc. begegnet.

Auch die ERWE Immobilien AG ist wie jedes andere Unternehmen Risiken ausgesetzt, die in der eigenen Organisation angelegt sind (Management- und Organisationsrisiken). ERWE weist eine klar strukturierte und einfache Führungs- und Organisationsstruktur aus. Die geringe Personaldecke bringt

zwar Kostenvorteile, dem steht jedoch das Risiko des Ausfalls von Personen in Schlüsselfunktionen gegenüber. Vertretungsregelungen und der Austausch aller für die laufenden Geschäftsvorfälle wichtigen Informationen wirken dem entgegen. Das Risiko wird durch ordentliche Dokumentationen reduziert.

Ein weiteres Risiko sind die sogenannten Compliance-Risiken. Compliance ist die Einhaltung von Gesetzen und Vorschriften. Jeder Mitarbeiter muss sich an vorgegebene, gesetzliche oder regulatorische Rahmenbedingungen halten und interne Richtlinien respektieren. Aus dieser allgemeinen Anforderung ergeben sich die unterschiedlichsten Compliance-Risiken: zum Beispiel in den Bereichen Dienstleistungen durch Dritte in der Bestandsverwaltung, beim An- und Verkauf, im Datenschutz und in der Datensicherheit, in der IT, bei den Steuern (Tax-Compliance), beim Insiderhandel, im Arbeitsrecht, bei der Geldwäsche-Thematik oder bei allgemeinen betrieblichen Risiken.

ERWE begegnet diesen Risiken durch eine Compliance-Richtlinie, ebenfalls durch eine erlassene Tax-Compliance-Richtlinie und durch entsprechende Schulungen der Mitarbeiter, die auf die spezifischen, mit den jeweiligen Tätigkeiten verbundenen Compliance-Risiken eingehen. Ferner wurden von ERWE Compliance-Richtlinien (insbesondere Code-of-Conduct) erlassen.

Rechtliche Risiken entstehen mit jeder privatwirtschaftlichen Vereinbarung wie etwa der Vermietung, dem Kauf oder Verkauf von Immobilien, aber auch bei Finanzierungsvereinbarungen mit Kreditinstituten, bei etwaigen Aktivitäten auf dem Kapitalmarkt oder im Gesellschaftsrecht. Rechtliche Risiken entstehen zudem dadurch, dass die unterschiedlichsten Vorgaben, Gesetze und Auflagen in Bezug auf Immobilienbesitz und Immobilienbewirtschaftung eingehalten werden müssen. Zur Bewältigung der rechtlichen Angelegenheiten und zur Vermeidung rechtlicher Risiken ist die ERWE im Bereich der internen Rechtsabteilung gut aufgestellt. Darüber hinaus zieht ERWE externe Fachleute zu Rate. Wenn Risiken aus Rechtsstreitigkeiten erkennbar sind, werden sie in den Rechenwerken in angemessenem Umfang durch Bildung entsprechender Rückstellungen berücksichtigt.

Das Geschäft der ERWE Immobilien AG kann von unterschiedlichen externen, teilweise auch nicht vorhersehbaren Faktoren beeinflusst werden, auf die das Unternehmen selbst nicht einwirken kann, wie z.B. mögliche Terrorakte oder Naturkatastrophen. Aber auch politische Entscheidungen, z.B. im Rahmen der Steuerpolitik, des Mietrechts oder der Förderung des Gewerbeimmobilienbaus können die Gewinnaussichten in der Vermietung von und im Handel mit Immobilien positiv wie negativ berühren.

Gesamtbild der Risikolage

Die genannten aufgeführten wesentlichen und bedeutenden Risiken sowie die ergänzenden weiteren Risiken haben nach Auffassung der ERWE und der Konzernleitung bei erfolgreicher Umsetzung der Restrukturierungsmaßnahmen weder im Einzelnen noch in ihrer Gesamtheit bestandsgefährdenden Charakter. Gleichwohl würde eine mangelnde Umsetzung der finanziellen Restrukturierung zu einer Bestandsgefährdung führen. Wir gehen jedoch davon aus, dass die Umsetzung des Restrukturierungskonzeptes das Risiko einer Insolvenz signifikant reduzieren sollte. Die ERWE ist der Auffassung, dass die sich aus diesen Risiken ergebenden etwaigen Bestandsgefährdungen und immobilienwirtschaftlichen Herausforderungen auch zukünftig erfolgreich zu beherrschen lassen und rechtzeitig Gegenmaßnahmen entwickelt werden können.

Chancenbericht

In der ERWE-Gruppe bewerten die Verantwortlichen regelmäßig die unternehmerischen Chancen des Gesamtkonzerns. Nachfolgend werden die wesentlichen sechs bedeutenden Chancen beschrieben, die eng mit den Risiken in Verbindung stehen.

(1) Intensivierung Kapitalmarkt

Der Kapitalmarkt bietet gleichermaßen auch Chancen. So kann sich die ERWE Immobilien AG beispielsweise unter bestimmten Voraussetzungen und Rahmenbedingungen ggfs. besser refinanzieren als über die Geschäftsbanken. Hinzu käme die Darstellbarkeit einer unbesicherten Finanzierung, wenn beispielsweise eine Anleihe gezeichnet würde. Die Chancen einer Intensivierung ihrer Aktivitäten am Kapitalmarkt sieht die ERWE als Chance mit einer hohen Bedeutung, weil die vermehrte Refinanzierung am Kapitalmarkt ein erklärtes Ziel der ERWE ist.

(2) Chancen in der Projektentwicklung

Wenngleich die Projektentwicklungstätigkeiten die zuvor genannten Projektentwicklungsrisiken in sich bergen, so birgt eine Projektentwicklung auch erhebliche Gewinnchancen in sich. Die Chancen in der Projektentwicklung sind eine Chance im Bereich des Marktes und des operativen Geschäfts und werden von der ERWE Immobilien AG als Chance mit hoher Bedeutung betrachtet. So stellt sich beispielsweise für ERWE als Spezialist für Revitalisierung die Chance dar, zusammen mit den Städten auf den Wandel in den Innenstädten und die Abkehr vom monothematischen Fokus auf den Einzelhandel zu reagieren und diesen Transformationsprozess mit voranzutreiben.

(3) Chancen durch Dienstleistungen

Die ERWE und auch ihre Vorgängergesellschaft haben über Jahrzehnte hinweg hohe Kompetenz und zahlreiche Referenzen in der Entwicklung von Gewerbeimmobilien, im Asset- und Property Management und in der Transaktion entwickelt. Insbesondere in den letzten Jahren wurden mehrere Immobilien in sehr guten Lagen deutscher Innenstädte mit Erfolg revitalisiert. Zugleich ist in fast allen deutschen Cities angesichts der Veränderungen des Einzelhandels und der Nutzung von Büroimmobilien (Home-Offices) ein hoher Bedarf nach der Revitalisierung vieler Objekte entstanden. Für die ERWE besteht die Chance, gute Aufträge von institutionellen Anlegern, Family Offices oder von Banken zu erhalten, die Lösungen für notleidende Objekte suchen. Die ERWE Immobilien AG hat und wird sich in den kommenden Geschäftsjahren entsprechend neu positionieren und mit neuen Aufträgen weiterentwickeln.

(4) Refinanzierungschance

Mit der soliden Finanzierung unserer Bestandsobjekte in Innenstadtlagen bietet sich unter bestimmten Rahmenbedingungen, die Möglichkeit einer verbesserten Refinanzierung von Immobilien- oder Projektentwicklungen. Die ERWE bewertet die Chance, die den finanzwirtschaftlichen Bereich betrifft, als Chance von hoher Bedeutung.

(5) Verminderung des Leerstands

Die Verminderung des Leerstands stellt eine Chance von hoher Bedeutung dar. Mit dem Abbau von Leerstand steigen die Mieteinnahmen, die Kosten für den Leerstand fallen weg und die weitere Vermietung kann positive Aspekte für die Gesamtimmobilie bringen. ERWE versucht der Leerstand in ihren Objekten durch Projektentwicklungsmaßnahmen innerhalb bestehender Projekte weiter zu reduzieren und die Gesamtimmobilie attraktiver zu machen. Darüber hinaus wird durch die weitere Verminderung des Leerstands ein höherer Cash-Flow erzielt, der im Übrigen auch weitere operative Kennzahlen verbessern kann.

Eine etwaige Kündigung eines Mieters oder dessen Insolvenz aufgrund der Folgen veränderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen (z. B. Unmöglichkeit einer Refinanzierung oder extreme Kostensteigerungen im Bereich Energie) würde ggfs. die Möglichkeit einer Besservermietung eröffnen.

(6) Transaktionschancen

Im Rahmen von Transaktionen zeigen sich – trotz der negativen Auswirkungen der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen - branchenweit gegenwärtig erhebliche Chancen bei Transaktionen Gewinne zu erzielen. Unter Transaktionen sind Ankäufe, aber auch Verkäufe gemeint. Die ERWE klassifiziert die Transaktionschancen als eine wesentliche Chance mit wesentlicher Bedeutung. Sie ist der Auffassung, dass im Rahmen von Transaktionen erhebliche Chancen innewohnen, die im kommenden Geschäftsjahr ggfs. wahrgenommen werden können.

Gesamtbild der Chancenlage

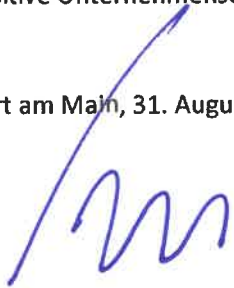
Die vorgenannten Chancen stellen vor dem Hintergrund der gegenwärtigen immobilienpolitischen und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen eine grundsätzlich offene Chancenlage dar und können durch die Auswirkungen der aktuellen Kriegsschauplätze und der damit verbundenen veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf den Immobilienmarkt negativ beeinflusst werden.

Für ERWE als Spezialist für die Revitalisierung stellt sich der verstärkte Wandel in den Innenstädten und die Abkehr von dem monothematischen Fokus auf den Einzelhandel die Chance in Kooperation mit den Städten diesen Umbau voranzutreiben.

VI. Gesamtaussage

Wir blicken mit kritischer Zuversicht auf das laufende Geschäftsjahr und gehen davon aus, dass die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im laufenden Geschäftsjahr ihren Tiefpunkt erreicht haben und danach sukzessive der Erholungsprozess einsetzt. Wir sind weiterhin davon überzeugt, dass das um die Dienstleistungen für Dritte erweiterte Geschäftsmodell der ERWE den aktuellen Anforderungen des gewerblichen Immobilienmarktes gerecht wird. Bei sorgsamer Abwägung von Chancen und Risiken, werden sich auch in Zukunft entsprechende Möglichkeiten für eine positive Unternehmensentwicklung anbieten.

Frankfurt am Main, 31. August 2026



3. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers



BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main:

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung unter Beachtung der International Standards on Auditing (ISA) des IAASB durchgeführt. Ergänzt wurden die ISA durch das wp.net-Fachgutachten zur Abschlussprüfung nach ISA und durch den wp.net-Prüfungshinweis zur Prüfung des Lageberichts um die deutschen Rechnungslegungs- und Berichtsvorschriften einzuhalten. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.



Wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmens- tätigkeit

Wir verweisen auf die Angaben im Anhang, insbesondere in Abschnitt C.I.3., sowie auf die Ausführungen im Lagebericht, insbesondere in Abschnitt II.2.3., Abschnitt II.2.4., Abschnitt III. und Abschnitt IV., in denen die gesetzlichen Vertreter die wesentlichen Annahmen zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit darstellen. Die Gesellschaft befindet sich in einer angespannten wirtschaftlichen und finanziellen Lage. Aufgrund der anhaltenden Verlustsituation weist die Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 einen Verlust in Höhe von mehr als der Hälfte des Grundkapitals im Sinne des § 92 Abs. 1 AktG auf. Darüber hinaus ist die Liquiditätssituation der Gesellschaft angespannt. Nach Einschätzung der gesetzlichen Vertreter ist die Gesellschaft nach der im Geschäftsjahr 2024 erfolgten Restrukturierung sowie der Umsetzung weiterer Maßnahmen auf Grundlage der aktuellen Liquiditätsplanung für den Prognosezeitraum bis Ende August 2027 in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen. Auf dieser Grundlage haben die gesetzlichen Vertreter den Jahresabschluss unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Die Liquiditätsplanung basiert auf wesentlichen Prämissen, deren Eintritt von zukünftigen Ereignissen abhängig ist. Hierzu gehört insbesondere, dass die geplanten Immobilienverkäufe durch Tochtergesellschaften sowie Beteiligungsveräußerungen in der ERWE-Gruppe zu den vorgesehenen Zeitpunkten und zu den geplanten Verkaufswerten erfolgen können. Ferner unterstellt die Liquiditätsplanung, dass bereits überfällige Darlehensfinanzierungen bei Tochtergesellschaften, für die derzeit Stand-Still-Vereinbarungen bestehen, prolongiert, refinanziert oder zurückgeführt werden können. Darüber hinaus besteht zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 gegenüber einem Finanzierungspartner eine wesentliche Darlehens- und Zinsverbindlichkeit in Höhe von insgesamt EUR 5,8 Mio., die am 31. Dezember 2026 fällig wird. Die ERWE Immobilien AG befindet sich derzeit in konstruktiven Gesprächen mit dem Finanzierungspartner über eine Prolongation bis mindestens Mitte des Jahres 2028. Eine entsprechende vertragliche Vereinbarung liegt zum Zeitpunkt der Erteilung dieses Bestätigungsvermerks jedoch noch nicht vor. Der Vorstand geht aufgrund des aktuellen Verhandlungsstands davon aus, dass die Prolongation zustande kommt. Weiterhin berücksichtigt die Liquiditätsplanung die weitere Stundung und schrittweise Rückführung wesentlicher Forderungen eines Gläubigers aus erbrachten Leistungen.

Wie im Anhang, im Lagebericht sowie in den vorstehenden Ausführungen dargelegt, deuten diese Ereignisse und Gegebenheiten auf das Bestehen einer wesentlichen Unsicherheit hin, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann und die ein bestandsgefährdendes Risiko im Sinne des § 322 Abs. 2 Satz 3 HGB darstellt. Unsere Prüfungsurteile sind bezüglich dieses Sachverhalts nicht modifiziert.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses sowie unseres Bestätigungsvermerks.



Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der



Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der International Standards on Auditing (ISA) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder,



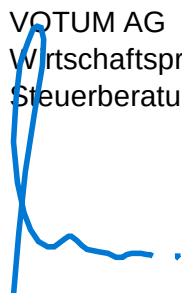
falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben, sowie ob der Jahresabschluss die zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrundeliegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wiesbaden, 1. September 2026

VOTUM AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



Leoff
Wirtschaftsprüfer



Lehnert
Wirtschaftsprüfer

**4. Allgemeine
Auftragsbedingungen
für Wirtschaftsprüferinnen,
Wirtschaftsprüfer und
Wirtschaftsprüfungsgesell-
schaften vom 1. Januar 2024**

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

1. Geltungsbereich

- (1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich in Textform vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.
- (2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber. Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

- (1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.
- (2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen Vereinbarung in Textform.
- (3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

- (1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.
- (2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten Erklärung in gesetzlicher Schriftform oder einer sonstigen vom Wirtschaftsprüfer bestimmten Form zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

- (1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.
- (2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags in gesetzlicher Schriftform oder Textform darzustellen hat, ist allein diese Darstellung maßgebend. Entwürfe solcher Darstellungen sind

unverbindlich. Sofern nicht anders gesetzlich vorgesehen oder vertraglich vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie in Textform bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

- (1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der in Textform erteilten Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.
- (2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

- (1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.
- (2) Ein Nacherfüllungsanspruch aus Abs. 1 muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Nacherfüllungsansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.
- (3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

- (1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.
- (2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

- (1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.
- (2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist der Anspruch des Auftraggebers aus dem zwischen ihm und dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis auf Ersatz eines fahrlässig verursachten Schadens, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt. Gleiches gilt für Ansprüche, die Dritte aus oder im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis gegenüber dem Wirtschaftsprüfer geltend machen.

(3) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(4) Der Höchstbetrag nach Abs. 2 bezieht sich auf einen einzelnen Schadensfall. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden.

(5) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der in Textform erklärten Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

(6) § 323 HGB bleibt von den Regelungen in Abs. 2 bis 5 unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit in gesetzlicher Schriftform erteilter Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte wesentliche Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen Vereinbarung in Textform umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung und elektronische Übermittlung der Jahressteuererklärungen, einschließlich E-Bilanzen, für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger Vereinbarungen in Textform die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Einheitsbewertung sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer und Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.

**5. Besondere Auftragsbedingungen
für Prüfungen und prüfungsnahe
Leistungen vom 30. Juni 2018**

Besondere Auftragsbedingungen für Prüfungen und prüfungsnahe Leistungen

Stand: 30. Juni 2018

Präambel

Diese Auftragsbedingungen ergänzen und konkretisieren die vom Institut der Wirtschaftsprüfer e. V. herausgegebenen Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (in der dem Auftragsbestätigungs-/Angebotsschreiben beigefügten Fassung) und sind diesen gegenüber vorrangig anzuwenden. Sie gelten nachrangig zu einem Auftragsbestätigungs-/Angebotsschreiben. Das Auftragsbestätigungs-/Angebotsschreiben zusammen mit allen Anlagen bildet die „Sämtlichen Auftragsbedingungen“.

A. Ergänzende Bestimmungen für Abschlussprüfungen nach § 317 HGB und vergleichbare Prüfungen nach nationalen und internationalen Prüfungsgrundsätzen

Die Prüfung wird gemäß § 317 HGB und unter Beachtung der von der IFAC (International Federation of Accountants) herausgegebenen Internationalen Prüfungsstandards ISA (International Standards on Auditing) festgelegten Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung ("GoA") durchgeführt. Diese werden eventuell ergänzt um weitere deutsche Verlautbarungen, soweit kein entsprechender ISA zur Verfügung steht. Dem entsprechend wird die Prüfung unter Beachtung der Grundsätze gewissenhafter Berufsausübung so geplant und angelegt, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Prüfungsgegenstand laut Auftragsbestätigungsschreiben wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Alle Prüfungshandlungen werden durchgeführt, die den Umständen entsprechend für die Beurteilung als notwendig erachtet werden und es wird geprüft, in welcher Form der in § 322 HGB resp. den GoA vorgesehene Vermerk zum Prüfungsgegenstand erteilt werden kann. Über die Prüfung des Prüfungsgegenstands wird in berufsüblichem Umfang berichtet. Um Art, Zeit und Umfang der einzelnen Prüfungshandlungen in zweckmäßiger Weise festzulegen, wird, soweit es für erforderlich gehalten wird, das System der rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollen geprüft und beurteilt, insbesondere soweit es der Sicherung einer ordnungsgemäßen Rechnungslegung dient. Wie berufsüblich, werden die Prüfungshandlungen in Stichproben durchgeführt, sodass ein unvermeidliches Risiko besteht, dass auch bei pflichtgemäß durchgeführter Prüfung selbst wesentliche falsche Angaben unentdeckt bleiben können. Daher werden z.B. Unterschlagungen und andere Unregelmäßigkeiten durch die Prüfung nicht notwendigerweise aufgedeckt. Wir weisen darauf hin, dass die Prüfung in ihrer Zielsetzung nicht auf die Aufdeckung von Unterschlagungen und anderen Unregelmäßigkeiten, die nicht Übereinstimmung des Prüfungsgegenstands mit den maßgebenden Rechnungslegungsgrundsätzen betreffen, ausgerichtet ist. Sollten jedoch im Rahmen der Prüfung derartige Sachverhalte festgestellt werden, wird dem Auftraggeber („Auftraggeber“) dies unverzüglich zur Kenntnis gebracht.

Vorstehende Ausführungen zu Prüfungszielen und –methoden gelten für andere Prüfungen nach nationalen oder internationalen Prüfungsgrundsätzen sinngemäß.

Es ist Aufgabe der gesetzlichen Vertreter des Auftraggebers, wesentliche Fehler im Prüfungsgegenstand zu korrigieren und uns gegenüber in der Vollständigkeitserklärung zu bestätigen, dass die Auswirkungen etwaiger nicht korrigierter Fehler, die von uns während des aktuellen Auftrags

festgestellt wurden sowohl einzeln als auch in ihrer Gesamtheit für den Prüfungsgegenstand unwesentlich sind.

B. Auftragsverhältnis

Unter Umständen werden uns im Rahmen des Auftrages und zur Wahrnehmung der wirtschaftlichen Belange des Auftraggebers unmittelbar Dokumente, die rechtliche Relevanz haben, zur Verfügung gestellt. Wir stellen ausdrücklich klar, dass wir weder eine Verpflichtung zur rechtlichen Beratung bzw. Überprüfung haben, noch, dass dieser Auftrag eine allgemeine Rechtsberatung beinhaltet; daher hat der Auftraggeber auch eventuell im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Auftrages von uns zur Verfügung gestellte Musterformulierungen zur abschließenden juristischen Prüfung seinem verantwortlichen Rechtsberater vorzulegen. Der Auftraggeber ist verantwortlich für sämtliche Geschäftsführungsentscheidungen im Zusammenhang mit unseren Leistungen sowie die Verwendung der Ergebnisse der Leistungen und die Entscheidung darüber, inwieweit unsere Leistungen für eigene interne Zwecke des Auftraggebers geeignet sind.

C. Informationszugang

Es liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter des Auftraggebers, uns einen uneingeschränkten Zugang zu den für den Auftrag erforderlichen Aufzeichnungen, Schriftstücken und sonstigen Informationen zu gewährleisten. Das Gleiche gilt für die Vorlage zusätzlicher Informationen, die vom Auftraggeber zusammen mit dem Abschluss sowie ggf. dem zugehörigen Lagebericht veröffentlicht werden. Der Auftraggeber wird diese rechtzeitig vor Erteilung des Bestätigungsvermerks bzw. unverzüglich sobald sie vorliegen, zugänglich machen. Sämtliche Informationen, die uns vom Auftraggeber oder in seinem Auftrag zur Verfügung gestellt werden, müssen vollständig sein.

D. Mündliche Auskünfte

Soweit der Auftraggeber beabsichtigt, eine Entscheidung oder sonstige wirtschaftliche Disposition auf Grundlage von Informationen und/oder Beratung zu treffen, welche dem Auftraggeber mündlich erteilt wurde, so ist der Auftraggeber verpflichtet, entweder (a) uns rechtzeitig vor einer solchen Entscheidung zu informieren und uns zu bitten, das Verständnis des Auftraggebers über solche Informationen und/oder Beratung schriftlich zu bestätigen oder (b) in Kenntnis des oben genannten Risikos einer solchen mündlich erteilten Information und/oder Beratung jene Entscheidung in eigenem Ermessen und in alleiniger Verantwortung zu treffen.

E. Entwurfsfassungen

Entwurfsfassungen eines Arbeitsergebnisses dienen lediglich unseren internen Zwecken und/oder der Abstimmung mit dem Auftraggeber und stellen demzufolge nur eine Vorstufe des Arbeitsergebnisses dar und sind weder final noch verbindlich und erfordern eine weitere Durchsicht. Wir sind nicht dazu verpflichtet, ein finales Arbeitsergebnis im Hinblick auf Umstände, die uns seitdem im Arbeitsergebnis benannten Zeitpunkt des Abschlusses der Tätigkeit, oder in Ermangelung eines solchen Zeitpunkts der Auslieferung des Arbeitsergebnisses zur Kenntnis gelangt sind oder eintreten, zu aktualisieren. Dies gilt dann nicht, wenn wir aufgrund der Natur der Leistungen dazu verpflichtet sind.

F. Freistellung

Der Auftraggeber ist dazu verpflichtet, uns von allen Ansprüchen Dritter (einschließlich verbundener Unternehmen) sowie daraus folgenden Verpflichtungen, Schäden, Kosten und Aufwendungen (insbesondere angemessene externe Anwaltskosten) freizustellen, die aus der Verwendung des Arbeitsergebnisses durch Dritte resultieren und die Weitergabe direkt oder indirekt durch den Auftraggeber oder auf seine Veranlassung hin erfolgt ist. Diese Verpflichtung besteht nicht in dem Umfang, wie wir uns ausdrücklich schriftlich damit einverstanden erklärt haben, dass der Dritte auf das Arbeitsergebnis vertrauen darf.

G. Elektronische Datenversendung (E-Mail)

Den Parteien ist die Verwendung elektronischer Medien zum Austausch und zur Übermittlung von Informationen gestattet und diese Form der Kommunikation stellt als solche keinen Bruch von etwaigen Verschwiegenheitspflichten dar. Den Parteien ist bewusst, dass die elektronische Übermittlung von Informationen (insbesondere per E-Mail) Risiken (z.B. unberechtigter Zugriff Dritter) birgt.

Jegliche Änderung der von uns auf elektronischem Wege übersandten Dokumente ebenso wie jede Weitergabe von solchen Dokumenten auf elektronischem Wege an Dritte darf nur nach unserer schriftlichen Zustimmung erfolgen.

H. Vollständigkeitserklärung

Die von den gesetzlichen Vertretern erbetene Vollständigkeitserklärung umfasst gegebenenfalls auch die Bestätigung, dass die in einer Anlage zur Vollständigkeitserklärung zusammengefassten Auswirkungen von nicht korrigierten falschen Angaben im Prüfungsgegenstand sowohl einzeln als auch insgesamt unwesentlich sind.

I. Geltungsbereich

Die in den Sämtlichen Auftragsbedingungen enthaltenen Regelungen – einschließlich der Regelung zur Haftung – finden auch auf alle künftigen, vom Auftraggeber erteilten sonstigen Aufträge entsprechend Anwendung, soweit nicht jeweils gesonderte Vereinbarungen getroffen werden bzw. über einen Rahmenvertrag erfasst werden oder soweit für uns verbindliche in- oder ausländische gesetzliche oder behördliche Erfordernisse einzelnen Regelungen zu Gunsten des Auftraggebers entgegenstehen.

Für unsere Leistungen gelten ausschließlich die Bedingungen der Sämtlichen Auftragsbedingungen; andere Bedingungen werden nicht Vertragsinhalt, wenn der Auftraggeber diese mit uns im Einzelnen nicht ausdrücklich schriftlich vereinbart hat. Allgemeine Einkaufsbedingungen, auf die im Rahmen automatisierter Bestellungen Bezug genommen wird, gelten auch dann nicht als einbezogen, wenn wir diesen nicht ausdrücklich widersprochen haben.

J. Anwendbares Recht / Gerichtsstand

Für die Auftragsdurchführung sind die von den maßgeblichen deutschen berufsständischen Organisationen (Wirtschaftsprüferkammer, Steuerberaterkammer) entwickelten und verabschiedeten Berufsgrundsätze, soweit sie für den Auftrag im Einzelfall anwendbar sind, bestimmend.

Auf das Auftragsverhältnis und auf sämtliche hieraus oder aufgrund der Erbringung der darin vereinbarten Leistungen resultierenden außervertraglichen Angelegenheiten oder Verpflichtungen findet deutsches Recht Anwendung.

Ausschließlicher Gerichtsstand für alle in Verbindung mit dem Auftrag oder den darunter erbrachten Leistungen entstehenden Rechtsstreitigkeiten ist der Sitz unserer Kanzlei / Berufsgesellschaft in Deutschland.