

Testatsexemplar

ERWE Immobilien AG

Frankfurt am Main

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 und
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers



Inhaltsverzeichnis

1. Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2025

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

Anhang für das Geschäftsjahr 2025

2. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025

3. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

5. Besondere Auftragsbedingungen für Prüfungen, prüfungsnahe Leistungen und sonstige Aufträge vom 1. Januar 2026

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	1.688,00	699,00	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	<u>11.455.532,18</u>	<u>14.045.272,18</u>	IV. Bilanzverlust	-39.503.486,66	-37.490.737,29
	11.455.753,74	14.045.493,74			
B. Umlaufvermögen			B. Rückstellungen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			sonstige Rückstellungen	1.813.238,87	1.310.920,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.068,60	7.771,31			
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.069.397,20	5.632.184,48	C. Verbindlichkeiten		
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>2.189.954,31</u>	<u>210.735,47</u>	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.402.300,76	1.923.602,14
	8.264.420,11	5.850.691,26	2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.534.536,60	5.399.143,60
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	29.583,13	518.260,07	3. sonstige Verbindlichkeiten	<u>6.008.371,50</u>	<u>5.765.731,71</u>
				13.945.208,86	13.088.477,45
C. Rechnungsabgrenzungsposten	10.000,00	0,00	- davon aus Steuern EUR 2.121,50 (EUR 9.481,71)		
	<u>19.761.444,98</u>	<u>20.415.144,07</u>		<u>19.761.444,98</u>	<u>20.415.144,07</u>
	=====	=====		=====	=====

ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse	276.000,00	420.000,00
2. sonstige betriebliche Erträge	1.046.412,35	774.163,50
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-608.281,61	-467.007,91
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-7.494,55	-6.803,13
	<u>-615.776,16</u>	<u>-473.811,04</u>
- davon für Altersversorgung EUR -386,71 (EUR -533,97)		
4. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-379,90	-511,00
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	<u>-1.094.538,83</u>	<u>-1.058.494,99</u>
	<u>-1.094.918,73</u>	<u>-1.059.005,99</u>
5. sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.960.810,11	-3.493.074,34
6. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.562.879,56	3.354.486,42
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.562.879,56 (EUR 3.354.486,42)		
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	184.946,08	285.865,50
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 184.946,08 (EUR 285.865,50)		
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	-684.151,00
- davon außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen EUR 0,00 (EUR -684.151,00)		
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-618.674,65	-1.251.279,89
- davon an verbundene Unternehmen EUR -368.674,65 (EUR -197.055,01)		
10. Aufwendungen aus Verlustübernahme	-645.284,57	-378.470,36
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-147.506,43</u>	<u>0,00</u>
12. Ergebnis nach Steuern	-2.012.732,66	-2.505.277,20
13. sonstige Steuern	-16,71	-2.447,63
	<u></u>	<u></u>
14. Jahresfehlbetrag	-2.012.749,37	-2.507.724,83
15. Vortrag auf neue Rechnung	-37.490.737,29	-34.983.012,46
	<u></u>	<u></u>
16. Bilanzverlust	<u><u>-39.503.486,66</u></u>	<u><u>-37.490.737,29</u></u>

**Anhang der ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main,
zum Stichtag 31.12.2025**

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 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 keine Wertberichtigungen auf Beteiligungen vorgenommen.

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

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

3. Eigenkapital

Grundkapital

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

Zum 31. Dezember 2025 besteht ein Verlust der Hälfte des Grundkapitals der ERWE Immobilien AG. Das Eigenkapital zum 31. Dezember 2025 beträgt TEUR 4.003 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 39.503.486,66 aus, der sich aus dem Verlustvortrag in Höhe von EUR 39.490.737,29 und dem Jahresfehlbetrag 2025 in Höhe von EUR 2.012.749,37 zusammensetzt.

4. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen von TEUR 1.813 beinhalten im Wesentlichen Personalrückstellungen (TEUR 907), Rückstellung für den Jahresabschluss (TEUR 369), ausstehende Eingangsrechnungen (TEUR 409) sowie für Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 120).

5. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	Insgesamt	bis 1 Jahr	Restlaufzeit davon über 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.402	1.402	0	0
Vj.	(1.924)	(1.924)	0	0
2. Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	6.535	6.535	0	0
Vj.	(5.399)	(5.399)	0	0
3. Sonstige Verbindlichkeiten	6.008	6.008	0	0
Vj.	(5.766)	(5.766)	0	0
	13.945	13.945	0	0
Vj.	13.089	13.089	0	0

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beinhalten Darlehens- und Zinsverbindlichkeiten.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern von EUR 2.121,50 (Vj. EUR 9.481,71) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit von EUR 0,00 (Vj. EUR 0,00) ausgewiesen.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

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

2. Finanzergebnis

Die Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens betreffen mit EUR 1.562.879,56 (Vj. EUR 3.354.486,42) verbundene Unternehmen. Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge betreffen mit EUR 184.946,08 (Vj. EUR 285.865,50) verbundene Unternehmen.

3. Aufwendungen aus Verlustübernahme

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

4. Außergewöhnliche Erträge und Aufwendungen

Auf Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen wurden in Höhe von TEUR 0 (Vj. TEUR 684) sowie auf Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 0 (Vj. TEUR außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert vorgenommen. Zudem wurden Wertberichtigungen auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 1.095 (Vj. 1.058) 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 2025 nur ein Vorstandmitglied beschäftigt.

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

3. Haftungsverhältnisse

Zum 31. Dezember 2025 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

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.

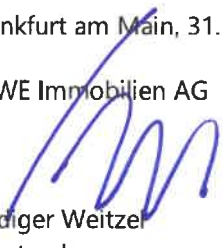
Im März 2026 wurde eine Prolongation des Bankdarlehens der Objektgesellschaft der Immobilie in Bremerhaven in Höhe von 5,74 Mio. EUR bis zum 31. März 2027 vereinbart. Am 31. März 2026 hat die Brain Opus GmbH ihre Option ausgeübt, ihren Anteil an der Objektgesellschaft des Gewerbeobjekts in Darmstadt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

2. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025

Lagebericht

der ERWE Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2025

I. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftsmodell des Unternehmens

Geschäftsmodell

Nach dem erfolgreichen Abschluss der finanziellen Restrukturierung im Juli 2024 wurde das Geschäftsmodell der ERWE Immobilien AG in zwei Schritten modifiziert. Während bislang der Schwerpunkt auf dem Aufbau eines eigenen Immobilienportfolios lag, wird zunächst 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.

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 Cashflow generiert und Wertsteigerungspotentiale gehoben werden. Die Gesellschaft stützt sich dabei auf umfangreiche Erfahrungen in der erfolgreichen Repositionierung von einer Vielzahl vornehmlich innerstädtischer Immobilien seit über 20 Jahren, davon seit neun Jahren als an der Börse gelistetes Unternehmen.

Weiterer Gegenstand des Unternehmens ist künftig auch die Entwicklung von Grundstücken in Deutschland zu „Powered Land“. Damit sind die erforderlichen Vorarbeiten gemeint, um die Errichtung und den Betrieb von Rechenzentren zu ermöglichen, insbesondere eine vertraglich gesicherte Stromversorgung und die Schaffung von Baurecht. ERWE wird als Asset Manager dabei eng mit hochkompetenten Partnern zusammenarbeiten, die für die technische Due Diligence sowie Einholung des Baurechts, die Baubegleitung sowie das Management des Grundstücks zuständig sind.

Den Hintergrund für die Erweiterung des Geschäftsmodells der ERWE bildet die rasante Entwicklung generativer KI, datenintensiver Anwendungen und cloudbasierter Geschäftsmodelle, was zu einem strukturell steigenden Bedarf vor allem nach Hochleistungsrechenkapazitäten (GPU-/HPC-Cluster) führt. Rechenzentren entwickeln sich damit zu einer kritischen Infrastruktur und zu einer eigenständigen Assetklasse im Immobiliensektor. Deutschland wird für viele Nachfrager nach Rechenzentren aufgrund seiner wirtschaftlichen Stärke, seiner Netzinfrastruktur und seiner Lage im europäischen Datenraum als strategisch bedeutender Standort gesehen.

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 Immobilien. 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.

Nach der in 2024 vollzogenen umfangreichen finanziellen Restrukturierung verfügte die ERWE Immobilien AG im Berichtsjahr noch über drei Tochtergesellschaften mit Bestandsobjekten in Coesfeld bei Münster, Wuppertal und Bremerhaven sowie darüber hinaus über zwei Tochtergesellschaften, davon eine Projektentwicklung in Darmstadt (ein Geschäftshaus) sowie ein großes Gewerbegrundstück in Friedrichsdorf, auf dem die Voraussetzungen für die Errichtung eines Rechenzentrums geschaffen werden. Im April 2025 wurde eine Beteiligung in Höhe von 44,8% an der Objektgesellschaft des Gewerbegrundstücks in Friedrichsdorf veräußert. 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 und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft konnte im Jahr 2025 nach der längsten Phase wirtschaftlichen Rückgangs seit dem Bestehen der Bundesrepublik wieder ein Plus erzielen. Das Wachstum fiel jedoch sehr gering aus und verdankt sich wesentlich neben einem zugenommenen Konsum den deutlich gewachsenen Ausgaben des Staates, so das Statistische Bundesamt (Pressemitteilung Nr. 017/26 vom 15. Januar 2026). Der Staatskonsum erhöhte sich preisbereinigt mit 1,5 Prozent stärker als der private Konsum, der um 1,4 Prozent gewachsen ist. Die Kosten des Staates stiegen 2025 vor allem für die

Sozialversicherung, die mehr Geld für die medizinische Versorgung und auch die Pflege ausgeben musste als im Vorjahr. Belastend wirkten weiterhin strukturelle Faktoren, wie vergleichsweise hohe Energiepreise, eine zurückhaltende Investitionstätigkeit der Unternehmen sowie eine insgesamt schwache internationale Nachfrage.

Hoffnung für die Wirtschaft, auch bezogen auf ihre Wettbewerbsfähigkeit und Chancen auf den Exportmärkten, die durch den Wechsel der Bundesregierung geschürt worden waren, wurden während des Jahres 2025 enttäuscht. Es zeichnete sich keine nachvollziehbare „Wende“ im wirtschaftlichen Geschehen ab und die von vielen Parteien, insbesondere der Bundesregierung selbst ausgerufene und von allen Wirtschaftsexperten und Spitzenverbänden geforderten Schritte zur Reformierung des Landes blieben aus. Statt dessen setzte die neue Bundesregierung noch mit dem alten Parlament eine bisher nicht gekannte Verschuldung des Landes von zusätzlich knapp einer Billion Euro um, die vorgeblich für den Ausbau der Bundeswehr und für die Sanierung der deutschen Infrastruktur eingesetzt werden soll.

Der politische Wechsel in den USA mit dem Antritt des alten und neuen Präsidenten Donald Trump brachte für die deutsche Wirtschaft keine positiven Impulse. Im Gegenteil: die deutlich erhöhten Zölle ab etwa Mitte des Jahres 2025 belasteten die sonst erfolgsgewohnte Exportwirtschaft zusätzlich, insbesondere die Automobilindustrie, den Maschinenbau und die Chemie.

Erleichterung – zumindest für die internationalen Kapitalmärkte – bewirkte die Entwicklung der Leitzinsen der Notenbanken. Diese setzten ihre Zinssenkungspolitik aus dem Jahr 2024 in 2025 fort. Die US-Notenbank senkte die Zinsen im Jahresverlauf zweimal um 0,25 Prozentpunkte auf schließlich 3,5 bis 3,75 Prozent. Die Europäische Notenbanken nahm ihre Leitzinsen in mehreren Schritten um insgesamt einen Prozentpunkt zurück und beließ den Leitzins im zweiten Halbjahr 2025 bei 2,0 Prozent.

Für die Immobilienwirtschaft stellte in den vergangenen Jahren insbesondere das Zinsniveau einen zentralen Einflussfaktor dar. Die deutlichen Zinserhöhungen der Jahre 2022 und 2023, mit denen die Notenbanken auf die stark gestiegene Inflation reagierten, führten zu einer spürbaren Verteuerung der Immobilienfinanzierung und belasteten sowohl Projektentwicklungen als auch Transaktionsmärkte.

Im Verlauf des Jahres 2024 leitete die Europäische Zentralbank eine geldpolitische Lockerung ein. Nach mehreren Zinssenkungen im Jahr 2024 wurden die Leitzinsen auch im Jahr 2025 schrittweise weiter reduziert. Die rückläufige Inflation im Euroraum und die schwache konjunkturelle Entwicklung ermöglichten diesen Kurswechsel. Die niedrigeren Finanzierungskosten wirkten stabilisierend auf die Immobilienmärkte, wenngleich das Zinsniveau weiterhin deutlich über dem Niveau der Niedrigzinsphase der Jahre vor 2022 liegt.

Besonders deutlich zeigten sich die Auswirkungen der veränderten Finanzierungsbedingungen im Baugewerbe. Die Bruttowertschöpfung des Baugewerbes ging im Jahr 2024 deutlich zurück. Neben dem gestiegenen Zinsniveau wirkten weiterhin hohe Baukosten, insbesondere infolge erhöhter Material- und Energiekosten, belastend. In der Folge wurden zahlreiche Neubauprojekte verschoben oder neu kalkuliert, und die Investitionen in Wohn- und Gewerbeneubauten gingen spürbar zurück.

Auch der deutsche Immobilien-Transaktionsmarkt war in den Jahren 2023 und 2024 von einem deutlichen Rückgang der Investitionstätigkeit geprägt. Institutionelle Investoren agierten zurückhaltend, da sich die Preisfindung infolge der veränderten Zinslandschaft zunächst neu einstellen musste. Im Verlauf des Jahres 2025 zeigten sich jedoch erste Stabilisierungstendenzen. Sinkende Finanzierungskosten sowie eine zunehmende Anpassung der Preisniveaus führten zu einer langsam steigenden Transaktionsaktivität.

Ein ähnliches Bild zeichneten die Stimmungsindikatoren der Branche. Das Deutsche Hypo Immobilienklima, ein wichtiger Indikator für die Einschätzung der Marktteilnehmer, verbesserte sich im Verlauf

des Jahres 2025 sukzessive. Treiber dieser Entwicklung war insbesondere eine Verbesserung der Erwartungen im Investmentmarkt, während die Einschätzungen im Nutzermarkt weiterhin verhalten blieben. Im neuen Jahr 2026 trübte die Stimmung jedoch wieder ein. Bis zum Juni war ein kontinuierlicher Abwärtstrend auf einen Indexwert von 79,4 zu verzeichnen, bis sich im Juli eine Erholung auf 86,6 einstellte, was immer noch 7,5% unter dem Stand zu Jahresbeginn lag. Während das Juli-Investmentklima im Jahresvergleich um 9,4 % auf 82,0 Punkte nachgegeben hat, fiel das Ertragsklima um 9,6% auf 91,1 Punkte. (Quelle: www.deutsche-hypo-immobilienklima.de/report/current)

Ohne den neuen Krieg zwischen den USA und Isreal einerseits und dem Iran andererseits zu berücksichtigen, wird mittelfristig erwartet, dass sich der Immobilienmarkt mit einer weiteren Stabilisierung des Zinsumfelds sowie einer allmählichen konjunkturellen Erholung wieder belebt. Das Zinsumfeld könnte sich aber grundlegend ändern, wenn die Notenbanken gezwungen sein könnten, eine neuerliche Inflation, ausgelöst durch massiv steigende Ölpreise, mit wieder steigenden Leitzinsen bekämpfen zu müssen. So hat die EZB im Juni 2026 zum ersten Mal in drei Jahren ihre drei Leitzinssätze um 25 Basispunkte angehoben.

2.2 Entwicklungen am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt

Der deutsche Immobilienmarkt hat sich nach dem starken Zinsanstieg der Jahre 2022 und 2023 in den Jahren 2024 und 2025 zunehmend stabilisiert. Nach der ausgeprägten Preiskorrektur der Vorjahre zeichnet sich seit dem Verlauf des Jahres 2024 eine allmähliche Marktberuhigung ab. Gleichwohl befindet sich der Markt weiterhin in einer Phase struktureller Anpassung, die durch höhere Finanzierungskosten, eine schwache Baukonjunktur sowie Veränderungen in der Flächennachfrage geprägt ist.

Nach Angaben des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp) erreichte der vdp-Immobilienpreisindex im vierten Quartal 2024 einen Stand von 178,4 Punkten und lag damit um 1,8 Prozent über dem Niveau des Vorjahresquartals. Gegenüber dem dritten Quartal 2024 betrug der Anstieg 0,6 Prozent. Damit wurde erstmals seit Mitte 2022 wieder ein moderates Wachstum gegenüber dem Vorjahr verzeichnet. Im weiteren Verlauf des Jahres 2025 setzte sich diese Entwicklung fort. Die Immobilienpreise stiegen im Jahresdurchschnitt um rund 4 Prozent, womit sich der Markt nach der vorangegangenen Korrekturphase wieder stabilisierte. (Quelle: www.pfandbrief.de/anstieg-der-immobilienpreise-dauert-weiter-an-2/)

Auch das Frühjahrsgutachten 2026 der sogenannten „Immobilienweisen“, das im Auftrag des Branchenverbandes Zentraler Immobilien Ausschuss erstellt wird, beschreibt den Markt als eine Branche im Übergang von einer Krisenphase in eine Phase vorsichtiger Erholung. Während die hohe Inflation und die stark gestiegenen Zinsen zunächst zu einer deutlichen Zurückhaltung bei Investitionen führten, haben sich Finanzierungsbedingungen und Renditeerwartungen mittlerweile stabilisiert. Gleichzeitig bleibt die Bauwirtschaft weiterhin deutlich unter dem Niveau der Boomjahre: Die Bauaktivität liegt laut Gutachten rund 25 Prozent unter dem Niveau des Jahres 2022.

Die Stabilisierung des Marktes zeigt sich auch in den Preisentwicklungen der einzelnen Nutzungsarten. Für Büroimmobilien wurden im Jahr 2025 wieder steigende Preise registriert. In mehreren Quartalen lag das Wachstum im Vorjahresvergleich zwischen rund 2 und 3 Prozent. Auch bei Einzelhandelsimmobilien wurden wieder moderate Preiszuwächse von rund 2 Prozent festgestellt, nachdem die Preise in den Jahren zuvor deutlich nachgegeben hatten. Dennoch liegen insbesondere Einzelhandelsimmobilien weiterhin unter den langfristigen Höchstständen der vergangenen Dekade.

https://zia-deutschland.de/pressrelease/zia-fruehjahrsgutachten-2026-immobilienwirtschaft-fordert-echte-strukturen-reformen-statt-stuckwerk-schoberl-eine-starke-demokratie-braucht-eine-starke-wirtschaft/?utm_source=chatgpt.com

Entwicklung des Büroimmobilienmarktes

Der deutsche Büroimmobilienmarkt befindet sich derzeit in einer Phase struktureller Neuorientierung. Laut Frühjahrsgutachten der Immobilienweisen sank der Büroflächenumsatz im Jahr 2025 um rund 8 Prozent auf etwa 4,1 Millionen Quadratmeter. Gleichzeitig stieg der Leerstand auf rund 12,5 Millionen Quadratmeter beziehungsweise 6,3 Prozent des Gesamtbestands.

(Quelle: www.baulinks.de/webplugin/2026/0205.php4?utm_source=chatgpt.com)

Trotz der rückläufigen Flächenumsätze entwickelten sich die Mietmärkte in den wichtigsten Bürostandorten vergleichsweise robust. Die Spitzenmieten in den deutschen A-Städten erreichten im Jahr 2025 durchschnittlich etwa 43,90 Euro pro Quadratmeter. In besonders gefragten Märkten wie München lagen die Spitzenmieten sogar bei knapp 60 Euro pro Quadratmeter. Gleichzeitig ging das Neubauvolumen deutlich zurück: Die Fertigstellungen sanken um rund 24 Prozent auf etwa 1,95 Millionen Quadratmeter.

Die Marktentwicklung zeigt eine zunehmende Differenzierung zwischen modernen, energieeffizienten Büroflächen in zentralen Lagen und älteren Bestandsgebäuden. Während hochwertige und ESG-konforme Objekte weiterhin hohe Nachfrage verzeichnen, geraten ältere Gebäude ohne Modernisierungsperspektive zunehmend unter Druck. Entsprechend steigt der Anteil von Sanierungsprojekten an der Projektpipeline; rund ein Viertel der geplanten Büroentwicklungen entfällt inzwischen auf Refurbishments bestehender Gebäude.

(Quelle: www.baulinks.de/webplugin/2026/0205.php4?utm_source=chatgpt.com)

Entwicklung des Marktes für Einzelhandelsimmobilien

Der Markt für Einzelhandelsimmobilien bleibt weiterhin stark von strukturellen Veränderungen im Konsumverhalten geprägt. Laut Frühjahrsgutachten der Immobilienweisen erzielte der deutsche Einzelhandel im Jahr 2025 einen Umsatz von rund 680 Milliarden Euro, was einem nominalen Wachstum von etwa 2,5 Prozent entspricht. Bis zum Jahr 2029 wird ein Anstieg auf etwa 747 Milliarden Euro erwartet.

Gleichzeitig setzt sich der strukturelle Wandel der Handelslandschaft fort. Aufgrund der zunehmenden Verlagerung von Umsätzen in den Onlinehandel wird erwartet, dass bis zum Jahr 2035 rund 10 Millionen Quadratmeter Non-Food-Verkaufsfläche entfallen könnten. Parallel dazu verändert sich die Nutzung vieler innerstädtischer Handelslagen. Klassische Verkaufsflächen werden zunehmend durch Mischnutzungen ergänzt, etwa durch Gastronomie, Dienstleistungen, Freizeitangebote oder Wohnnutzungen. (Quelle: www.presseportal.de/pm/107953/6213964?utm_source=chatgpt.com)

Auch die Mietentwicklung zeigt eine zunehmende Differenzierung nach Lagequalität. Während Spitzenmieten in erstklassigen 1a-Lagen weiterhin vergleichsweise stabil bleiben, stehen sekundäre Standorte unter stärkerem Druck. Für A-Städte wurden im Jahr 2025 durchschnittliche Spitzenmieten von etwa 112 Euro pro Quadratmeter in den besten Lagen registriert. Gleichzeitig bleiben Transaktionsvolumen und Investitionsaktivität im Handelsegment vergleichsweise stabil; das jährliche Investitionsvolumen lag zuletzt bei rund 6,1 Milliarden Euro. (Quelle: ZIA-Frühjahrsgutachten 2026)

Neue Wachstumssegmente: Grundstücke für Rechenzentren und digitale Infrastruktur

Neben den klassischen Nutzungsarten gewinnen in Deutschland zunehmend auch Grundstücke für Rechenzentren und digitale Infrastruktur an Bedeutung. Hintergrund ist der stark steigende Bedarf an Datenverarbeitungskapazitäten, der insbesondere durch Cloud-Computing, Digitalisierung und den raschen Ausbau von Anwendungen im Bereich der Künstlichen Intelligenz getrieben wird.

Internationale Technologieunternehmen und Rechenzentrumsbetreiber investieren verstärkt in europäische Standorte, wobei Deutschland – insbesondere die Regionen Frankfurt/Rhein-Main, Berlin, München und das Rheinland – zu den wichtigsten Märkten zählt. Der Raum Frankfurt gilt aufgrund der Nähe zu großen Internetknotenpunkten als einer der führenden Rechenzentrumsstandorte in Europa.

Mit dem steigenden Bedarf an Rechenleistung wächst auch die Nachfrage nach geeigneten Grundstücken. Diese müssen neben einer guten Netzanbindung insbesondere über leistungsfähige Stromanschlüsse, geeignete Flächenreserven sowie möglichst stabile Energieversorgung verfügen. In einigen Regionen entwickelt sich daher ein eigenständiger Teilmarkt für Rechenzentrumsgrundstücke, der teilweise mit klassischen Gewerbeflächen in Konkurrenz steht.

Aus Sicht der Immobilienwirtschaft stellt dieser Bereich ein wachsendes Investitionssegment dar. Gleichzeitig entstehen neue Anforderungen an Standortplanung, Energieversorgung und Flächenentwicklung, da Rechenzentren aufgrund ihres hohen Strombedarfs und ihrer technischen Infrastruktur besondere Rahmenbedingungen benötigen. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Digitalisierung und der wachsenden Bedeutung von KI-Anwendungen ist davon auszugehen, dass dieser Teilmarkt in den kommenden Jahren weiter an Bedeutung gewinnen wird. (Quelle: Stand und Entwicklung des Rechenzentrumsstandorts Deutschland, Gutachten im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz, Berlin, Januar 2025).

2.3. Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

Wesentliche Ereignisse im Geschäftsjahr 2025

Das Jahr 2025 bildete das erste volle Geschäftsjahr nach der Umsetzung der umfangreichen finanziellen Restrukturierung. In diesem Zusammenhang waren die vier Objekte der ERWE in Speyer, Lübeck und zweimal in Krefeld an die Gläubiger der Anleihe 2019/2023 übertragen worden, die im Gegenzug auf ihre Forderungen verzichteten. Die ERWE hat nach Übertragen der Objekte Mitte 2024 das Asset- und Property Management beibehalten und erhält seitdem Gebühren aus den Dienstleistungen. Eine Berichterstattung über Entwicklungen der Objekte erfolgt nur noch gegenüber dem neuen Eigentümer.

Die im Bestand der von den verbliebenen Tochterunternehmen der ERWE Immobilien AG gehaltenen Objekte in Coesfeld bei Münster, in Wuppertal und in Bremerhaven wurden im Berichtsjahr fortgeführt. Die Kupferpassage in Coesfeld mit ihren insgesamt 15.700 qm Nutzfläche, 160 Pkw-Stellplätzen und 24 Wohneinheiten war unverändert gut vermietet und wies Ende 2025 mit 94,73 Prozent die gleiche hohe Vermietungsquote auf wie im Vorjahr. Neben laufenden Instandhaltungsmaßnahmen, kleineren Reparaturen und Wartungsarbeiten wurden keine Investitionen vorgenommen.

Das gilt auch für die Objekte in Wuppertal und in Bremerhaven, die jeweils zu 100 Prozent ausgelastet und jeweils an die Textilhandelsgruppe C&A vermietet sind. Die Immobilie in der Fußgängerzone von Wuppertal-Elberfeld verfügt über eine Mietfläche von knapp 10.000 Quadratmetern. Das Investment bietet eine stabile laufende Rendite und verfügt über ein attraktives Wertsteigerungspotenzial. Das gleiche gilt für das Objekt in zentraler Lage von Bremerhaven, das über rund 5.500 qm Nutzfläche verfügt.

Das herausragende Ereignis des Jahres 2025 besteht in der Erweiterung der Geschäftsgrundlage der ERWE. Den Anlass bildet die Neuorientierung in der Entwicklung des von der Tochtergesellschaft ERWE Friedrichsdorf gehaltenen 4,4 ha großen Grundstücks in Friedrichsdorf in der Nähe von Bad Homburg v.d.H. im Großraum Frankfurt/Main. Anstatt - wie ursprünglich vorgesehen – ein neues Bürozentrum unter dem Namen TAUNUS LAB zu entwickeln, wurde entschieden, das Grundstück für den Bau eines Rechenzentrums auszurichten, das dem wachsenden Bedarf von Hochleistungsrechenkapazitäten dienen soll. So wurde im Dezember des Berichtjahres ein Antrag bei dem örtlichen Energieversorger auf die Bereitstellung der für den Betrieb eines Rechenzentrums erforderliche Stromkapazität gestellt.

Im Berichtsjahr wurden die Verhandlungen mit der finanzierenden Bank des Darlehens für das Grundstück in Friedrichsdorf fortgeführt, um das zurzeit bestehende faktische Stand-Still-Abkommen zu ersetzen. 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. Bei Verkauf wurde bereits die durch die neue Nutzungsart gestiegene Bewertung des Grundstücks berücksichtigt. Darüber hinaus unterstützt die Transaktion die Liquiditätssicherung bis zum Jahr 2027.

2.4 Erläuterungen zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der ERWE Immobilien AG

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 zur Lage und die Darstellung der Chancen und Risiken des Konzerns gelten daher im Wesentlichen auch für die ERWE Immobilien AG als Einzelunternehmen. 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 Vergleichbarkeit der Erfolgsrechnung der ERWE Immobilien AG des Berichtsjahres mit den Zahlen des Jahres 2024 ist noch von dem Basiseffekt der Auswirkungen der vorstehend geschilderten finanziellen Restrukturierung beeinflusst, da deren Umsetzung erst im Juli des Jahres 2024 erfolgte. 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.

Im Berichtsjahr stieg das Rohergebnis (Summe der Umsatzerlöse und der sonstigen betrieblichen Erträge) von 1,194 Mio. Euro auf 1,322 Mio. Euro. Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten Erträge aus der Zuschreibung zu Ausleihungen des Finanzanlagevermögens mit 1,000 Mio. Euro (im Vorjahr 0 Euro). Im Vorjahr waren Erlöse von 0,503 Mio. aus dem Verkauf von Finanzanlagen angefallen (im Berichtsjahr 0 Euro).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verringerten sich erheblich von 3,493 Mio. Euro auf 1,961 Mio. Euro. Im Vorjahr belasteten restrukturierungsbedingte Rechts- und Beratungskosten von 1,949 Mio. Euro, die im Berichtsjahr auf 0,313 Mio. Euro sanken. Abschluss- und Prüfungskosten stiegen von 0,122 Mio. Euro auf 0,517 Mio. Euro, während Forderungsverluste mit 0,067 Mio. Euro geringer ausfielen als der Vorjahreswert von 0,431 Mio. Euro.

Die Veränderungen im Zinsergebnis reflektieren das um vier Objektgesellschaften verkleinerte Beteiligungsportfolio des ERWE-Konzerns, sowie die abgegebene Anleihe. Die Zinserträge aus verbundenen Unternehmen fielen von 3,640 Mio. Euro auf 1,748 Mio. Euro. Die Zinsaufwendungen fielen von 1,251 Mio. Euro auf 0,619 Mio. Euro.

Bei den übrigen Positionen der Erfolgsrechnung ergaben sich keine größeren Abweichungen zu den Vorjahreswerten, so dass sich ein Jahresfehlbetrag von 2,013 Mio. Euro errechnet.

Finanzlage- und Vermögenslage

Die Auswirkungen der finanziellen Restrukturierung haben sich bereits im Geschäftsjahr 2024 in der Bilanz der Gesellschaft niedergeschlagen. Im Berichtsjahr ergaben sich auf der Aktivseite der Bilanz eine Verringerung der Finanzanlagen von 14,045 Mio. Euro auf 11,456 Mio. Euro, bedingt durch den anteiligen Verkauf von Gesellschafterdarlehen in Verbindung mit dem Anteilsverkauf an der ERWE Friedrichsdorf GmbH. Dabei wurde eine Auszahlung des Kaufpreises in mehreren Tranchen vereinbart, was maßgeblich zu dem Anstieg der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände von 5,851 Mio. Euro auf 8,264 Mio. Euro führte. Dabei hat sich die Bilanzsumme von 19,761 Mio. Euro nur marginal verkleinert. Auf der Passivseite war insbesondere eine Erhöhung des kurzfristigen Fremdkapitals um 1,358 Mio. Euro zu verzeichnen.

Bedingt durch den Jahresfehlbetrag von 2,013 Mio. Euro ist das Eigenkapital um diesen Betrag auf 4,003 Mio. Euro gefallen. Damit ist - wie schon im Vorjahr - mehr als die Hälfte des Gezeichneten Kapitals von 24,563 Mio. Euro verbraucht. Diese Situation stellte zum 31.12.2025 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 2024 sowie des vorliegenden Lageberichts für das Geschäftsjahr 2025 wird auf eine gesonderte Gegenüberstellung der im Vorjahreslagebericht für 2025 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 2025 vor, sodass eine erneute Soll/Ist-Darstellung keinen zusätzlichen Informationsnutzen vermitteln würde. Die tatsächliche Entwicklung der finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren im Geschäftsjahr 2025 wird im vorliegenden Lagebericht dargestellt.

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die finanziellen Leistungsindikatoren der ERWE Immobilien AG sind das EBIT und das Zinsergebnis (Saldo aus Erträgen aus Ausleihungen, Zinserträgen und -aufwendungen). Im Geschäftsjahr 2025 betrug das EBIT -2,994 Mio. Euro (Vorjahr: -3,131 Mio. Euro) und das Zinsergebnis 1,129 Mio. Euro (Vorjahr: 2,389 Mio. Euro).

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

Als nichtfinanzieller Leistungsindikator dient der Vermietungsstand der Bestandsobjekte der Tochtergesellschaften. Dieser erreichte im Berichtsjahr einen Wert von 97,3% nach 97,8% im Vorjahr.

2.5 Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens

Nach der Umsetzung des Restrukturierungskonzeptes im zweiten Halbjahr des Geschäftsjahres 2024 stand die weitere Optimierung der betreuten Immobilien sowie die Sicherstellung der Objektfinanzierungen im Fokus. Von besonderer Bedeutung war die Umwidmung der Projektentwicklung Friedrichsdorf. Die strategische Neuausrichtung auf die Vorbereitung der Grundstücke zur Bebauung mit Rechenzentren hat bereits zum Heben von Bewertungsreserven durch einen höheren gutachterlichen Wert der Immobilie geführt.

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 bleibt getragen von Dienstleistungsumsätzen aus der Betreuung der an die Treuhandgesellschaft übertragenen Immobilien sowie aus den Veräußerungen weiterer Objektgesellschaften.

III. Nachtragsbericht

Im Februar 2026 wurde ein Gesellschafterdarlehen der Westprojekt GmbH über 0,7 Mio. an die Tochtergesellschaft ERWE Bremerhaven I GmbH & Co. KG 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.

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

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/pressenotizen/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 Dieselmotorkraftstoff 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.

Am Immobilienmarkt hatten die seit 2024 rückläufigen Zinsen zu einer Stabilisierung beigetragen. Bereits im Jahr 2025 war eine leichte Erholung der Immobilienpreise zu beobachten. Diese Entwicklung dürfte sich im Jahr 2026 moderat fortsetzen, sollte sich der Krieg im Iran negativ auf die Energiepreise, die Inflation und damit auf die Zinsentwicklung auswirken. Vor allem im Wohnimmobiliensegment wird eine Stabilisierung beziehungsweise ein leichter Preisanstieg erwartet, während sich Büro- und Gewerbeimmobilien aufgrund struktureller Veränderungen der Flächennachfrage weiterhin heterogen entwickeln. Insgesamt deutet die Marktentwicklung darauf hin, dass der Immobiliensektor die schwache Phase der Jahre 2022 bis 2024 zunehmend hinter sich lässt, auch wenn eine deutlich stärkere Preisdynamik weiterhin von einer nachhaltigen konjunkturellen Erholung abhängt.

Im weiteren Verlauf des Jahres 2026 plant die ERWE Immobilien AG die Umsetzung der auf der außerordentlichen Hauptversammlung vom 2. Juni 2026 beschlossenen Kapitalmaßnahmen. Neben den laufenden Mieteinnahmen aus den Bestandsobjekten erzielt die Gesellschaft weiterhin Erlöse aus dem Asset- und Property-Management. Für das Geschäftsjahr 2026 erwartet die Gesellschaft im Vergleich zum Vorjahr eine Stabilisierung der operativen Entwicklung. Gleichwohl bleibt die Ergebnisentwicklung weiterhin von den allgemeinen Marktbedingungen, insbesondere dem Zinsumfeld sowie der Entwicklung der Immobilienmärkte, abhängig.

Für den Einzelabschluss der ERWE Immobilien AG werden im laufenden Geschäftsjahr 2026 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 im Jahr 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 sah 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 Immobilienaktiengesellschaften ist die Bewertung von Immobilien. Die Parameter Diskontierungs-/Kapitalisierungszins, Leerstand und Marktmiete beeinflussen im Wesentlichen die Bewertung. Bei den Projektentwicklungsimmobilen 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 54% 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 könnten sich als schwieriger erweisen. Die Bewertung erfolgt zum Bilanzstichtag mit „gefährdend“ und mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von „möglich“.

Zum 31. Dezember 2025 weist der Einzelabschluss der ERWE Immobilien AG kurzfristige Finanzschulden und übrige Verbindlichkeiten in Höhe von 13,945 Mio. Euro aus. Alle zum 31. Dezember 2025 fälligen Darlehen wurden mindestens bis zum 31. Dezember 2026 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 Risikomanagements turnusmäßig oder auch anlassbezogen überwacht und den Gläubigern im Rahmen der Routine des Banken-Reportings angezeigt.

Die Einhaltung der Covenants (Finanzkennzahlen) sind u.a. von der Bewertung der Immobilien abhängig. Bei der Bewertung ergeben sich Ermessens- und Bewertungsspielräume; ERWE hält die gegenwärtige Bewertung und die angesetzten Bewertungsparameter für angemessen und vertretbar.

Nach der erfolgten finanziellen Restrukturierung beschränkt sich das Risiko der Nichteinhaltung von finanziellen Kennzahlen 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 Tochtergesellschaften 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 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 für die ERWE können abschließend nicht beurteilt werden. Die Bewertung erfolgte mit „gravierend“ und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von „möglich“.

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

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 weiterhin nur schwer zu beziffern, zumal dieser Krieg seit über vier Jahren geführt wird. 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.

Die durch den Ukraine-Krieg mit verursachten Inflationsanstieg von 7,0 Prozent bis zu 10 Prozent p.a. hatten das Zinsniveau in 2023 und 2024 weiter steigen lassen. Dieses hatte bereits 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 Zins-schritte 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 stichtagsbezogen nach Auffassung der ERWE und der Konzernleitung weder im Einzelnen noch in ihrer Gesamtheit bestandsgefährdenden Charakter. Gleichwohl würde eine mangelnde Umsetzung der finanziellen Restrukturierung zu einer Bestandsgefährdung führen. Wir verweisen jedoch auf die am 31. März 2024 abgeschlossenen und am 05.07.2024 umgesetzten Vereinbarung zu einem Restrukturierungskonzept, dessen Umsetzung 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 Immobilien AG und ihren Tochtergesellschaften und Beteiligungen 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 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, dass die vermehrte Refinanzierung am Kapitalmarkt das erklärte 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 ist eine Chance im Bereich des Marktes und des operativen Geschäfts und wird 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. Große Chancen bestehen zudem in der Entwicklung von Grundstücken für den Bau von Rechenzentren, die KI-Anwendungen unterstützen. Insbesondere zusammen mit kompetenten und erfahrenen Partnern können sich auch in Form von Co-Investments gute Chancen ergeben.

(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 wird sich ab dem kommenden Geschäftsjahr 2026 entsprechend neu positionieren und mit neuen Aufträgen weiter entwickeln.

(4) Refinanzierungschance

Mit der soliden Finanzierung unserer Bestandsobjekte in Innenstandlagen bietet die Refinanzierung unter bestimmten Rahmenbedingungen, jedoch erst nach Restrukturierung der Anleihe, die Möglichkeit einer verbesserten Refinanzierung von Immobilien- oder Projektentwicklungen. Die ERWE bewertet die Chance, die den finanzwirtschaftlichen Bereich betrifft, als Chance von dann 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 veränderten wirtschaftlichen 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 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 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 2025 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 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 2025 gegenüber einem Finanzierungspartner eine wesentliche Darlehens- und Zinsverbindlichkeit in Höhe von insgesamt EUR 6,0 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 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:

- 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
- Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- 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

- die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer und Grunderwerbsteuer,
- die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- 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, prüfungsnahe
Leistungen und sonstige
Aufträge vom 1. Januar 2026**



Besondere Auftragsbedingungen für Prüfungen, prüfungsnahe Leistungen und sonstige Aufträge

vom 1. Januar 2026

Präambel

Diese Besonderen Auftragsbedingungen ergänzen und konkretisieren das jeweilige Auftragschreiben sowie die dem Auftrag beigelegten oder darin bezeichneten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. („IDW-AAB“) in der jeweils in das Auftragsverhältnis einbezogenen Fassung.

Die IDW-AAB werden durch diese Besonderen Auftragsbedingungen nicht ersetzt. Diese Besonderen Auftragsbedingungen enthalten ausschließlich ergänzende oder konkretisierende Regelungen, soweit diese für die jeweilige Auftragsart erforderlich oder zweckmäßig sind. Abweichungen von den IDW-AAB sind nur beabsichtigt, soweit sie ausdrücklich und eindeutig geregelt sind.

Soweit sich aus dem Auftragschreiben nichts anderes ergibt, gilt bei Widersprüchen folgende Reihenfolge:

1. das Auftragschreiben;
2. diese Besonderen Auftragsbedingungen;
3. die jeweils in das Auftragsverhältnis einbezogenen IDW-AAB.

Gesetzlich zwingende Vorschriften sowie berufsrechtliche Pflichten bleiben unberührt.

1. Geltungsbereich

Diese Besonderen Auftragsbedingungen gelten für Prüfungen, prüfungsnahe Leistungen sowie sonstige berufliche Leistungen, soweit sie im jeweiligen Auftragschreiben einbezogen werden.

Hierzu können insbesondere gesetzliche Prüfungen, freiwillige Prüfungen, prüferische Durchsichten, vereinbarte Untersuchungshandlungen, Bescheinigungen, gutachtliche Stellungnahmen, Bewertungen, Gutachten, betriebswirtschaftliche Beratungsleistungen sowie weitere im Auftragschreiben bezeichnete Leistungen gehören.

Diese Besonderen Auftragsbedingungen gelten nur für den jeweils im Auftragschreiben bezeichneten Auftrag. Für Folgeaufträge, andere Leistungen oder künftige Mandate gelten sie nur, wenn sie jeweils ausdrücklich einbezogen werden.

Die IDW-AAB bleiben unberührt, soweit in diesen Besonderen Auftragsbedingungen oder im Auftragschreiben nicht ausdrücklich und eindeutig etwas anderes geregelt ist. Gesetzlich zwingende Vorschriften sowie berufsrechtliche Pflichten gehen vor.

2. Auftragsgegenstand und Leistungsarten

Gegenstand unserer Tätigkeit ist ausschließlich die im jeweiligen Auftragschreiben vereinbarte Leistung. Je nach Auftrag kann es sich insbesondere handeln um:

- a) gesetzliche Prüfungen, insbesondere gesetzliche Abschlussprüfungen nach den §§ 316 ff. HGB oder andere gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen;
- b) freiwillige Prüfungen oder sonstige betriebswirtschaftliche Prüfungen, die nicht gesetzlich vorgeschrieben sind, jedoch nach den im Auftragschreiben bezeichneten Prüfungsgrundsätzen durchgeführt werden;
- c) prüfungsnahe Leistungen, insbesondere prüferische Durchsichten, vereinbarte Untersuchungshandlungen, Bescheinigungen, Plausibilitätsbeurteilungen oder sonstige prüfungsnahe Unterstützungsleistungen;

- d) sonstige berufliche Leistungen, insbesondere fachliche Würdigungen, Analysen, Stellungnahmen, Bewertungen, Gutachten, Bescheinigungen, Beratungs- oder Unterstützungsleistungen sowie weitere im Auftragschreiben bezeichnete Leistungen.

Art, Umfang, Zielsetzung, fachlicher Maßstab, Berichterstattung und Adressatenkreis der jeweiligen Leistung bestimmen sich nach dem Auftragschreiben. Eine Erweiterung des Auftragsgegenstands tritt nur ein, wenn sie ausdrücklich vereinbart wird.

3. Prüfungsgrundsätze, fachliche Maßstäbe und berufliche Verantwortung

Wir führen unsere Leistungen nach Maßgabe des jeweiligen Auftragschreibens, der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften, der berufsrechtlichen Anforderungen sowie der jeweils vereinbarten fachlichen Maßstäbe durch.

Bei gesetzlichen Prüfungen bestimmen sich Prüfungsgegenstand, Prüfungsumfang, Prüfungsdurchführung und Berichterstattung nach den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften sowie den im Auftragschreiben bezeichneten Prüfungsgrundsätzen.

Bei freiwilligen Prüfungen, prüfungsnahe Leistungen und sonstigen beruflichen Leistungen richten sich Gegenstand, Umfang, Zielsetzung, anzuwendende fachliche Maßstäbe, Berichterstattung und Adressatenkreis ausschließlich nach dem Auftragschreiben.

Soweit nicht ausdrücklich eine Prüfung, prüferische Durchsicht oder sonstige betriebswirtschaftliche Prüfungsleistung mit einer bestimmten Zusicherung vereinbart ist, ist unsere Tätigkeit nicht auf die Abgabe eines Prüfungsurteils oder einer Zusicherung mit hinreichender oder begrenzter Sicherheit gerichtet.

Unsere berufliche Verantwortung richtet sich nach der jeweils vereinbarten Leistung. Gesetzliche und berufsrechtliche Pflichten bleiben unberührt.

4. Keine Übernahme von Geschäftsführungs-, Entscheidungs- oder Rechtsberatungsaufgaben

Unsere Leistungen begründen keine Übernahme von Aufgaben der Geschäftsführung oder sonstiger Leitungs- oder Entscheidungsfunktionen des Auftraggebers. Entscheidungen über Ansatz, Bewertung, Ausweis, Angaben, Berichterstattung, interne Kontrollen, Veröffentlichungen, Maßnahmen der Unternehmensleitung sowie die Nutzung oder Umsetzung unserer Arbeitsergebnisse liegen in der Verantwortung des Auftraggebers bzw. seiner gesetzlichen Vertreter.

Soweit im Rahmen der Auftragsdurchführung rechtlich relevante Sachverhalte, Vertragsunterlagen, Beschlussvorlagen oder Formulierungsvorschläge erörtert werden, ist hiermit keine allgemeine Rechtsberatung verbunden, sofern eine solche nicht ausdrücklich gesondert vereinbart wird. Der Auftraggeber bleibt dafür verantwortlich, rechtliche Fragestellungen erforderlichenfalls durch hierzu befugte Rechtsberater prüfen zu lassen.

5. Mitwirkung, Informationszugang und elektronische Bereitstellung

Der Auftraggeber stellt sicher, dass uns alle für die ordnungsgemäße Durchführung des Auftrags erforderlichen Unterlagen, Daten, Auskünfte und Nachweise vollständig, zutreffend und rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden. Dies umfasst auch Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst



während der Auftragsdurchführung bekannt werden und für den Auftrag von Bedeutung sein können.

Der Auftraggeber benennt sachkundige Auskunftspersonen und gewährleistet deren Verfügbarkeit. Werden Unterlagen, Daten oder Arbeitspapiere elektronisch bereitgestellt, hat der Auftraggeber sicherzustellen, dass diese vollständig, lesbar, nachvollziehbar und für den vereinbarten Auftragszweck auswertbar sind.

6. Vollständigkeitserklärung und Bestätigungen des Auftraggebers

Soweit dies nach Art des Auftrags erforderlich oder berufsbüchlich ist, hat der Auftraggeber die Vollständigkeit und Richtigkeit der vorgelegten Unterlagen, Informationen, Auskünfte und Erklärungen in der von uns vorgesehenen Form zu bestätigen.

Bei Abschlussprüfungen und vergleichbaren Prüfungen kann diese Erklärung insbesondere auch Angaben zu nicht korrigierten falschen Darstellungen, zu nicht angepassten Angaben, zu nachträglich bekannt gewordenen Ereignissen sowie zu sonstigen für die Prüfung bedeutsamen Sachverhalten umfassen.

Die Abgabe solcher Erklärungen ersetzt keine erforderlichen Prüfungshandlungen, ist jedoch Bestandteil der für die Auftragsdurchführung erforderlichen Nachweise.

7. Entwürfe, Abstimmungsfassungen und Arbeitsergebnisse

Entwürfe, Vorabfassungen, Abstimmungsfassungen und sonstige vorläufige Arbeitsergebnisse dienen ausschließlich der internen Bearbeitung bzw. der Abstimmung mit dem Auftraggeber. Sie sind nicht abschließend und dürfen ohne unsere vorherige Zustimmung nicht an Dritte weitergegeben, veröffentlicht oder als Grundlage für Entscheidungen Dritter verwendet werden.

Endgültige Arbeitsergebnisse sind ausschließlich die von uns ausdrücklich als final gekennzeichneten oder entsprechend freigegebenen Fassungen.

8. Verwendung und Weitergabe beruflicher Äußerungen

Die Verwendung, Weitergabe oder Veröffentlichung unserer beruflichen Äußerungen, Arbeitsergebnisse oder Auszüge hieraus richtet sich nach dem Auftragsschreiben und den IDW-AAB.

Gesetzliche Offenlegungs- und Veröffentlichungspflichten des Auftraggebers bleiben unberührt. Jede darüber hinausgehende Weitergabe, Veröffentlichung oder Verwendung darf nur in der hierfür vorgesehenen Form und unter Beachtung der im Auftragsschreiben sowie in den IDW-AAB geregelten Voraussetzungen erfolgen.

Eine Weitergabe oder Verwendung begründet keine über das Auftragsschreiben, diese Besonderen Auftragsbedingungen oder die IDW-AAB hinausgehenden Verpflichtungen, Verantwortlichkeiten oder Haftungen gegenüber Dritten, sofern nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist.

9. Freistellung

Der Auftraggeber ist dazu verpflichtet, uns von allen Ansprüchen Dritter, einschließlich verbundener Unternehmen, sowie daraus folgenden Verpflichtungen, Schäden, Kosten und Aufwendungen, insbesondere angemessenen externen Anwaltskosten, freizustellen, die aus der Verwendung unserer Arbeitsergebnisse, beruflichen Äußerungen oder Auszüge hieraus 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 in Textform damit einverstanden erklärt haben, dass der Dritte auf das Arbeitsergebnis, die berufliche Äußerung oder Auszüge hieraus vertrauen darf.

Die Freistellung gilt nur, soweit ihr keine gesetzlich zwingenden Haftungsregelungen entgegenstehen.

Gesetzlich zwingende Ansprüche sowie gesetzliche Offenlegungs- und Veröffentlichungspflichten bleiben unberührt.

10. Kommunikation, elektronische Zusammenarbeit, Datenschutz und Vertraulichkeit

Die Kommunikation und Zusammenarbeit im Rahmen der Auftragsdurchführung kann, soweit nicht im Einzelfall etwas anderes vereinbart ist oder gesetzliche bzw. berufsrechtliche Gründe entgegenstehen, schriftlich, mündlich, telefonisch, per E-Mail, über Videokonferenzen, Datenräume, Datenaustauschplattformen, Portale, Kollaborationslösungen, Prüfungssoftware oder über sonstige elektronische Kommunikations- und Austauschwege erfolgen.

Soweit wir dem Auftraggeber für Zwecke der Auftragsdurchführung einen Datenraum, eine Datenaustauschplattform, eine Prüfungssoftware oder ein sonstiges elektronisches System bereitstellen oder dessen Nutzung vorgeben, erfolgt die Nutzung nach Maßgabe der hierfür geltenden technischen, organisatorischen und sicherheitsbezogenen Vorgaben. Der Auftraggeber hat die ihm eingeräumten Zugänge sorgfältig zu verwenden, Zugangsdaten vertraulich zu behandeln und uns erkennbare Unrichtigkeiten, technische Störungen oder unberechtigte Zugriffe unverzüglich mitzuteilen.

Soweit der Auftraggeber seinerseits bestimmte Kommunikationswege, Datenräume, Portale, Datenaustauschplattformen oder sonstige technische Systeme bereitstellt oder vorgibt, ist er für deren Auswahl, Bereitstellung, Zugangsverwaltung und ordnungsgemäße Nutzung in seinem Verantwortungsbereich zuständig.

Soweit der Auftraggeber besondere Sicherheitsanforderungen stellt, insbesondere eine Verschlüsselung, besondere Authentifizierungsverfahren oder die Nutzung bzw. Nichtnutzung bestimmter Kommunikations- oder Austauschwege, teilt er uns dies rechtzeitig in Textform mit.

Berufsrechtliche Verschwiegenheitspflichten, datenschutzrechtliche Anforderungen, Anforderungen an die Informationssicherheit sowie vertragliche Vertraulichkeitspflichten bleiben unberührt.

11. Einschaltung Dritter, Sachverständiger und technischer Unterstützung

Wir können im Rahmen der gesetzlichen, berufsrechtlichen und vertraglichen Anforderungen qualifizierte Mitarbeiter, fachliche Spezialisten, Sachverständige, externe Dienstleister sowie technische und digitale Arbeitshilfen zur Unterstützung der Auftragsdurchführung einsetzen.

Die berufliche Verantwortung für unsere Leistungen und beruflichen Äußerungen verbleibt bei uns. Der Einsatz technischer oder digitaler Unterstützung ersetzt nicht die eigenverantwortliche berufliche Beurteilung durch den Wirtschaftsprüfer.

Bei der Einbindung Dritter und beim Einsatz technischer oder digitaler Unterstützung werden die Anforderungen an Verschwiegenheit, Datenschutz, Informationssicherheit und Unabhängigkeit beachtet. Soweit hierfür im Einzelfall eine gesonderte Zustimmung oder Entbindung von der Verschwiegenheitspflicht erforderlich ist, wird diese gesondert eingeholt oder im Auftragsschreiben vereinbart.

12. Besondere Regelungen für gesetzliche und freiwillige Prüfungen

Bei gesetzlichen Prüfungen richten sich Prüfungsdurchführung, Berichterstattung und berufliche Äußerungen nach den gesetzlichen Vorschriften, den einschlägigen berufsrechtlichen



Anforderungen sowie den im Auftragsschreiben bezeichneten Prüfungsgrundsätzen.

Bei freiwilligen Prüfungen richten sich Prüfungsgegenstand, Prüfungsumfang, Prüfungstiefe, anzuwendende Standards, Berichterstattung und Adressatenkreis ausschließlich nach dem Auftragsschreiben. Soweit nicht ausdrücklich vereinbart, ist eine freiwillige Prüfung nicht darauf gerichtet, sämtliche Anforderungen einer gesetzlichen Abschlussprüfung zu erfüllen.

Die Verantwortung des Auftraggebers für die zugrunde liegenden Unterlagen, Abschlüsse, Berichte, Systeme, Prozesse, Angaben und Erklärungen wird durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

13. Besondere Regelungen für prüfungsnahe Leistungen

Bei prüfungsnahen Leistungen bestimmt sich der Umfang unserer Tätigkeit ausschließlich nach dem Auftragsschreiben. Soweit nicht ausdrücklich eine Prüfung, prüferische Durchsicht oder sonstige betriebswirtschaftliche Prüfungsleistung mit einer bestimmten Zusicherung vereinbart ist, geben wir kein Prüfungsurteil und keine Zusicherung mit hinreichender oder begrenzter Sicherheit ab.

Prüfungsnahе Leistungen können insbesondere auf eine sachverhaltsbezogene Würdigung, Plausibilisierung, Unterstützung, Bescheinigung oder Durchführung vereinbarter Untersuchungshandlungen gerichtet sein. Die Verantwortung für die zugrunde liegenden Sachverhalte, Unterlagen, Entscheidungen und die Umsetzung etwaiger Ergebnisse verbleibt beim Auftraggeber.

Soweit Arbeitsergebnisse aus prüfungsnahen Leistungen für einen bestimmten Zweck oder Adressatenkreis erstellt werden, dürfen sie nur für diesen Zweck und innerhalb dieses Adressatenkreises verwendet werden, sofern im Auftragsschreiben nichts anderes vereinbart ist.

14. Besondere Regelungen für sonstige berufliche Leistungen

Bei sonstigen beruflichen Leistungen, die nicht als gesetzliche Prüfung, freiwillige Prüfung oder prüfungsnahe Leistung im Sinne der vorstehenden Regelungen beauftragt werden, bestimmen sich Gegenstand, Umfang, Zielsetzung, fachlicher Maßstab, zugrunde gelegte Annahmen, Verwendungszweck, Berichterstattung und Adressatenkreis ausschließlich nach dem jeweiligen Auftragsschreiben.

Sonstige berufliche Leistungen können insbesondere auf eine betriebswirtschaftliche, rechnungslegungsbezogene, steuerliche, organisatorische, transaktionsbezogene oder sonstige fachliche Würdigung, Analyse, Stellungnahme, Bewertung, Begutachtung, Bescheinigung, Beratung oder Unterstützung gerichtet sein, soweit dies im Auftragsschreiben vereinbart ist.

Soweit nicht ausdrücklich eine Prüfung, prüferische Durchsicht oder sonstige betriebswirtschaftliche Prüfungsleistung mit einer bestimmten Zusicherung vereinbart ist, geben wir im Rahmen sonstiger beruflicher Leistungen kein Prüfungsurteil und keine Zusicherung mit hinreichender oder begrenzter Sicherheit ab.

Unsere Tätigkeit beruht auf den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen, Informationen, Planungen, Annahmen und Auskünften sowie auf den im Auftragsschreiben bezeichneten Maßstäben. Die Verantwortung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der bereitgestellten Informationen, für unternehmerische Entscheidungen sowie für die Verwendung oder Umsetzung unserer Arbeitsergebnisse verbleibt beim Auftraggeber.

Soweit Arbeitsergebnisse für einen bestimmten Zweck oder Adressatenkreis erstellt werden, dürfen sie nur für diesen Zweck und innerhalb dieses Adressatenkreises verwendet werden, sofern im Auftragsschreiben nichts anderes vereinbart ist.

15. Haftung

Für unsere Verantwortlichkeit und Haftung gelten die gesetzlichen Vorschriften, das jeweilige Auftragsschreiben und die IDW-AAB.

Bei gesetzlich vorgeschriebenen Leistungen, insbesondere gesetzlichen Prüfungen, bleiben die jeweils anwendbaren gesetzlichen Haftungsregelungen unberührt.

Diese Besonderen Auftragsbedingungen enthalten keine eigenständige Erweiterung oder Einschränkung gesetzlicher oder berufsrechtlicher Pflichten und keine von den IDW-AAB abweichende Haftungsregelung, sofern eine solche Abweichung nicht ausdrücklich und eindeutig im Auftragsschreiben oder in diesen Besonderen Auftragsbedingungen vereinbart wird.

Die Regelungen zur Verwendung und Weitergabe beruflicher Äußerungen sowie zur Freistellung bei Drittverwendung nach den Ziffern 8 und 9 bleiben hiervon unberührt; sie begründen keine Erweiterung unserer Haftung gegenüber dem Auftraggeber oder Dritten.

16. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt deutsches Recht nach Maßgabe der IDW-AAB.

Soweit gesetzlich zulässig, ist Gerichtsstand für Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dem Auftrag der Sitz unserer Gesellschaft. Ist eine Zweigniederlassung beauftragt, ist Gerichtsstand der Sitz dieser Zweigniederlassung.

Abweichende Regelungen im Auftragsschreiben bleiben unberührt.

17. Schlussbestimmungen

Soweit einzelne Bestimmungen dieser Besonderen Auftragsbedingungen unwirksam sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Gesetzlich zwingende Vorschriften und berufsrechtliche Pflichten gehen vor.