

Engel & Völkers Holding GmbH, Hamburg

Konzern-Bilanz
zum 31. Dezember 2025

		31.12.2025 TEUR	31.12.2024 TEUR
AKTIVA			
Langfristige Vermögenswerte		798.199	778.239
Immaterielle Vermögenswerte	3.1	687.053	702.843
<i>Geschäfts- oder Firmenwert</i>		342.263	340.469
<i>Sonstige immaterielle Vermögenswerte</i>		344.790	362.374
Sachanlagen	3.2	15.091	12.135
Nutzungsrechte	3.3	46.592	46.225
Langfristige finanzielle Vermögenswerte	3.4	48.458	15.524 *
Anteile an assoziierten Unternehmen	3.5	267	422
Sonstige langfristige Vermögenswerte	3.6	0	0 *
Latente Steueransprüche	3.7	738	1.090
Kurzfristige Vermögenswerte		102.358	100.032
Vorräte		29	138
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.8	45.217	41.818
Vertragsvermögenswerte	3.9	2.937	0
Ertragsteuerforderungen		2.278	5.454
Kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	3.10	945	1.756 *
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	3.11	11.122	9.087 *
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.12	39.828	41.779
		900.556	878.271
PASSIVA			
Eigenkapital		458.446	458.595
Anteile der Anteilseigner der Engel & Völkers Holding GmbH	3.13	456.578	456.042
<i>Stammkapital</i>		42	42
<i>Kapitalrücklage</i>		565.317	565.317
<i>Gewinnrücklagen</i>		-112.221	-116.186
<i>Sonstiges Eigenkapital</i>		3.441	6.870
Anteile ohne beherrschenden Einfluß	3.14	1.868	2.553
Langfristige Schulden		345.502	319.727
Langfristige Rückstellungen	3.17	1.831	2.943
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3.15	254.016	214.756
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten		101	73
Langfristige Vertragsschulden	3.16	4.744	4.409
Latente Steuerschulden	3.18	84.810	97.546
Kurzfristige Schulden		96.608	99.948
Kurzfristige Rückstellungen	3.19	4.515	2.830
Ertragsteuerschulden	3.19	6.926	1.917
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	3.19	16.582	32.852 *
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.19	42.257	34.601
Kurzfristige Vertragsschulden	3.19	1.104	1.115
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	3.19	25.224	26.633 *
		900.556	878.271

* Aufgrund einer Ausweisänderung ist eine Anpassung der Vorjahreswerte erfolgt. Die Erläuterung findet sich in der entsprechenden Textziffer im Anhang.

Engel & Völkers Holding GmbH, Hamburg

Konzern-Gesamtergebnisrechnung
für den Zeitraum vom

1. Januar bis zum 31. Dezember 2025

		2025 TEUR	2024 TEUR
1. Umsatzerlöse	2.1	394.369	340.653
2. Sonstige Erträge	2.2	10.481	5.679
3. Bestandsveränderungen		-65	90
4. Aufwendungen für Provisionen und sonstige bezogene Leistungen	2.3	-97.097	-102.672
5. Personalaufwendungen	2.4	-156.839	-117.279
6. Marketingaufwendungen	2.5	-32.613	-23.735
7. Sonstige Aufwendungen	2.6	-54.511	-55.451
8. Operatives Ergebnis (EBITDA)		63.724	47.284
9. Abschreibungen		-38.811	-38.106
10. Zinserträge	2.7	1.149	2.803
11. Zinsaufwendungen	2.7	-21.805	-24.065
12. Verlustanteil von assoziierten Unternehmen	2.7	-155	-134
13. Sonstiges Finanzergebnis	2.7	-246	-2.012
14. Gewinn vor Steuern (EBT)		3.856	-14.229
15. Ertragsteuern	2.8	-228	-3.460
16. JAHRESÜBERSCHUSS/JAHRESFEHLBETRAG		3.628	-17.689
<i>davon entfällt auf Anteilseigner des Mutterunternehmens</i>		3.964	-17.075
<i>davon entfällt auf nicht beherrschende Anteile</i>		-336	-614
17. Differenz aus der Währungsumrechnung ausländischer Geschäftsbetriebe		-3.759	2.156
18. Differenz aus der Bewertung von Sicherungsgeschäften		0	1.259
<i>In Folgeperioden in den Jahresüberschuss/-fehlbetrag umzugehörndes sonstiges Ergebnis (nach Steuern)</i>		-3.759	3.416
19. SONSTIGES ERGEBNIS DES JAHRES, nach Steuern		-3.759	3.416
20. GESAMTERGEBNIS DES JAHRES		-131	-14.274
<i>davon entfällt auf Anteilseigner des Mutterunternehmens</i>		535	-13.853
<i>davon entfällt auf nicht beherrschende Anteile</i>		-666	-421

Engel & Völkers Holding GmbH, Hamburg

Konzern-Kapitalflussrechnung für den Zeitraum

vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025

	2025	2024
	TEUR	TEUR
Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag	3.628	-17.689
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	38.811	38.106
Zunahme der Rückstellungen	452	4.003
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	353	3.088
Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Aktiva	-35.002	-11.100
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	6.370	9.110
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	42	214
Zinsaufwendungen	21.805	26.076
Verlustanteil von assoziierten Unternehmen	155	134
Zinserträge	-1.149	-2.803
Ertragsteueraufwand/-ertrag	228	3.460
Ertragsteuerzahlungen	-4.479	-10.523
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	31.215	42.075
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten	464	19
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-8.217	-8.608
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	961	842
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-7.172	-5.620
Einzahlungen aus Abgängen von langfristigen finanziellen Vermögenswerten	652	1.123
Auszahlungen für Investitionen in langfristige finanzielle Vermögenswerte	-6.421	-768
Auszahlungen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen abzgl. zugegangener liquider Mittel	-3.034	-27.968
Erhaltene Zinsen	1.149	2.803
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	-21.618	-38.178
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von anderen Gesellschaftern	249	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	38.000	15.000
Zahlungen für den Tilgungsanteil von (Finanz-)Krediten	-15.058	-203
Zahlungen für den Tilgungsanteil der Leasingverbindlichkeiten	-12.207	-10.624
Gezahlte Zinsen	-21.761	-21.290
Gezahlte Dividenden an Gesellschafter	-267	0
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-11.045	-17.117
<i>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</i>	-1.448	-13.220
Veränderung der Liquidität aus Wechselkursänderungen	-502	924
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	41.779	54.076
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	39.828	41.779
	2025	2024
	TEUR	TEUR
Kassenbestand	11	11
Guthaben bei Kreditinstituten	39.817	41.767
Kontokorrentverbindlichkeiten	0	0
Finanzmittelfonds	39.828	41.779

Engel & Völkes Holding GmbH, Hamburg

Entwicklung des Konzerneigenkapitals für 2025

	Mutterunternehmen					Nicht beherrschende Anteile			Konzern- eigen- kapital TEUR
	Stamm- kapital TEUR	Kapital- rücklage TEUR	Gewinn- rücklagen TEUR	Sonstiges Eigenkapital TEUR	Eigenkapital gemäß Konzern- bilanz TEUR	Minder- heiten- kapital TEUR	Sonstiges Eigenkapital TEUR	Eigenkapital TEUR	
01.01.2024	42	565.317	-99.111	3.647	469.895	2.293	681	2.974	472.869
Jahresfehlbetrag	0	0	-17.075	0	-17.075	-614	0	-614	-17.689
Währungsumrechnung	0	0	0	1.964	1.964	0	193	193	2.157
Sicherungsinstrumente	0	0	0	1.259	1.259	0	0	0	1.259
Sonstiges Ergebnis des Jahres, nach Steuern	0	0	0	3.223	3.223	0	193	193	3.416
Gesamtergebnis des Jahres	0	0	-17.075	3.223	-13.852	-614	193	-421	-14.273
31.12.2024	42	565.317	-116.186	6.870	456.043	1.679	874	2.553	458.596
01.01.2025	42	565.317	-116.186	6.870	456.043	1.679	874	2.553	458.596
Kapitalerhöhung EV MMC Greece S.A.	0	0	0	0	0	249	0	249	249
Gewinnausschüttung	0	0	0	0	0	-267	0	-267	-267
Jahresüberschuss	0	0	3.964	0	3.964	-336	0	-336	3.628
Währungsumrechnung	0	0	0	-3.429	-3.429	0	-331	-331	-3.760
Sonstiges Ergebnis des Jahres, nach Steuern	0	0	0	-3.429	-3.429	0	-331	-331	-3.760
Gesamtergebnis des Jahres	0	0	3.964	-3.429	535	-336	-331	-667	-132
31.12.2025	42	565.317	-112.222	3.441	456.578	1.325	543	1.868	458.446

ENGEL & VÖLKERS

ENGEL & VÖLKERS HOLDING GMBH, HAMBURG

**Konzernabschluss und
Konzernlagebericht
31. Dezember 2025**



Inhaltsverzeichnis

Engel & Völkers Holding GmbH, Hamburg Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025	4
1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Grundlagen und Methoden	4
1.2 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sowie Unsicherheiten aufgrund von Schätzungen	7
1.3 Konsolidierung	22
1.4 Währungsumrechnung	28
2. Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung	30
2.1 Umsatzerlöse	30
2.2 Sonstige Erträge	32
2.3 Aufwendungen für Provisionen und sonstige bezogene Leistungen	32
2.4 Personalaufwendungen	33
2.5 Marketingaufwendungen	33
2.6 Sonstige Aufwendungen	34
2.7 Zinserträge, Zinsaufwendungen und Gewinn-/Verlustanteile von assoziierten Unternehmen	35
2.8 Ertragsteuern	35
3. Erläuterungen zur Bilanz	39
3.1 Immaterielle Vermögenswerte	39
3.2 Sachanlagen	42
3.3 Nutzungsrechte	44
3.4 Langfristige finanzielle Vermögenswerte	45
3.5 Anteile an assoziierten Unternehmen	46
3.6 Sonstige langfristige Vermögenswerte	46
3.7 Latente Steueransprüche	47
3.8 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	47
3.9 Vertragsvermögenswerte	49
3.10 Kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	49
3.11 Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	49
3.12 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	50
3.13 Eigenkapital	51
3.14 Anteile ohne beherrschenden Einfluss	51
3.15 Langfristige und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	52
3.16 Langfristige Vertragsschulden	54
3.17 Langfristige Rückstellungen	55
3.18 Latente Steuerschulden	55
3.19 Kurzfristige Schulden	57
4. Sonstige Angaben	59
4.1 Angaben zur Kapitalsteuerung	59
4.2 Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung	59
4.3 Angaben zu Finanzinstrumenten	61
4.4 Nettoergebnis aus Finanzinstrumenten	63
4.5 Risiken aus Finanzinstrumenten: Risikomanagement	64
4.6 Sonstige finanzielle Verpflichtungen	66
4.7 Honorar des Abschlussprüfers	67
4.8 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	67
5. Eventualverbindlichkeiten	69
6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	70

Engel & Völkers Holding GmbH, Hamburg	
Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2025	71
1. Grundlagen des Konzerns	71
2. Wirtschaftsbericht	72
2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	72
2.2 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	73
2.3 Geschäftsverlauf	74
2.4 Lage	76
3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	78
3.1 Prognosebericht	78
3.2 Allgemeiner Risikobericht	83
3.3 Chancenbericht	91

Engel & Völkers Holding GmbH, Hamburg

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025

1. Allgemeine Angaben

1.1 Grundlagen und Methoden

1.1.1 Informationen zur Gesellschaft und zum Konzern

Die Engel & Völkers Holding GmbH (die Gesellschaft) hat ihren Sitz in Hamburg, Deutschland, und ihre Geschäftsanschrift in 20457 Hamburg, Vancouverstraße 2a, und ist beim Amtsgericht Hamburg im Handelsregister, Abteilung B, unter der Nr. 180793 eingetragen.

Die Geschäftsaktivitäten des Engel & Völkers-Konzerns („Engel & Völkers“) umfassen unter der Marke Engel & Völkers (E&V) erbrachte Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Vermittlung von hochwertigen Wohn- (Residential) und Gewerbeimmobilien (Commercial). An insgesamt mehr als 900 Standorten bietet Engel & Völkers privaten und institutionellen Kunden ein professionell abgestimmtes Dienstleistungsportfolio aus Beratung, Vermietung, Verkauf, Bewertungen und Finanzierungen an. Die Standorte werden entweder durch Lizenzpartner betrieben (Franchisegeschäft) oder im Eigenbetrieb von Tochtergesellschaften (Direktgeschäft; insbesondere der Betrieb von eigenen Standorten in Metropolen [Market Center]) geführt.

Neben der Vergabe von Lizenzrechten und den eigenen Vermittlungsaktivitäten umfasst das Dienstleistungsangebot von Engel & Völkers die kontinuierliche Betreuung der Engel & Völkers Lizenzpartner im operativen Geschäft sowie deren Unterstützung durch Servicedienstleistungen in den Bereichen Technology, Marketing sowie Aus- und Weiterbildung. Die Grundlage des Erfolgs basiert auf der exklusiven Marke „Engel & Völkers“, der Schulung der Makler sowie auf der umfangreichen Standardisierung der Dienstleistungen.

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 umfasst die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften. Der Konzernabschluss für den kleinsten Kreis der Unternehmen wird von der Engel & Völkers Holding GmbH, Hamburg, und für den größten Kreis von der Alster TopCo GmbH, Hamburg, erstellt. Die Offenlegung erfolgt im Unternehmensregister. Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 wurde am 30. März 2026 durch die Geschäftsführung zur Offenlegung freigegeben.

1.1.2 Allgemeine Rechnungslegungsgrundsätze

Der Konzernabschluss der Engel & Völkers Holding GmbH wurde in Übereinstimmung mit den IFRS Accounting Standards des International Accounting Standards Board (IASB) wie sie in der EU anzuwenden sind und den ergänzend, nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden, deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Es wurden alle IFRS beachtet, die zum 31. Dezember 2025 von der EU-Kommission übernommen wurden und verpflichtend anzuwenden sind.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden im Berichtsjahr einheitlich angewendet. Zu neuen Standards und deren Auswirkungen auf das Unternehmen wird in den Abschnitten 1.1.3 und 1.1.4. detailliert Stellung genommen.

Um die Klarheit der Darstellung zu verbessern, sind im Konzernabschluss verschiedene Posten der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasst, die im Anhang gesondert ausgewiesen und erläutert werden. Die Konzern-Gesamtergebnisrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Der Konzernabschluss ist in Euro aufgestellt, alle Beträge werden in Tausend Euro (TEUR) angegeben, sofern nichts anderes vermerkt ist. Dabei kann es aufgrund kaufmännischer Rundungen vereinzelt zu unwesentlichen Rundungsdifferenzen (bspw. bei Summen oder Prozentsätzen) kommen.

1.1.3 Erstmals im Geschäftsjahr 2025 angewandte neue und geänderte Standards und Interpretationen

Die im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2025 angewandten Rechnungslegungsmethoden entsprechen grundsätzlich denen des Vorjahres (Geschäftsjahr 2024). Davon abweichend hat der Konzern im Geschäftsjahr 2025 den nachfolgend aufgeführten, von der Europäischen Union in europäisches Recht übernommenen geänderten Standard erstmals angewandt. Aus der erstmaligen Anwendung haben sich im Geschäftsjahr 2025 für den Konzern keine Auswirkungen ergeben.

Standard/ Interpretation	Gegenstand	Anwen- dungs- pflicht	EU-Endorsement erfolgt	Auswirkung
IAS 21	Mangel an Umtauschbarkeit	01.01.2025	Ja	Keine Auswirkungen

1.1.4 Künftig verpflichtend anzuwendende Standards und Interpretationen

Folgende Standards und Interpretationen sind zum 31. Dezember 2025 veröffentlicht, aber zu diesem Stichtag noch nicht verpflichtend anzuwenden.

Standard/ Interpretation	Gegenstand	Anwendungs- pflicht	EU-Endorsement erfolgt	Erwartete Auswirkung
IFRS 9 / IFRS 7	Verträge mit Bezug auf naturabhängige Elektrizität (insb. power purchase agreements)	01.01.2026	Ja	Nein
IFRS 9 / IFRS 7	Amendment zur Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten	01.01.2026	Ja	Nein
Annual Improvements (Vol. 11)	Redaktionelle Klarstellungen zu IAS 7, IFRS 1, 7, 9 u. 10	01.01.2026	Ja	Nein
IFRS 18	Darstellung und Angaben im Abschluss	01.01.2027	Ja	Ja
IFRS 19	Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht: Angaben und Änderungen vom August 2025	01.01.2027	Nein	Nein
IAS 21	Umrechnung von einer nicht-hochinflationären Währung in eine hochinflationäre Darstellungswährung	01.01.2027	Nein	Nein

Im April 2024 veröffentlichte das IASB den IFRS 18 „Darstellung und Angaben im Abschluss“, der IAS 1 Darstellung des Abschlusses ersetzen wird. IFRS 18 führt neue Anforderungen an die Darstellung in der Gewinn- und Verlustrechnung ein, einschließlich bestimmter Summen und Zwischensummen. Darüber hinaus müssen Unternehmen alle Erträge und Aufwendungen innerhalb der Gewinn- und Verlustrechnung in eine von fünf Kategorien einteilen: betriebliche Tätigkeit, Investitionstätigkeit, Finanzierungstätigkeit, Ertragsteuern und aufgegebene Geschäftsbereiche, wobei die ersten drei Kategorien neu sind und nicht mit denen der Kapitalflussrechnung übereinstimmen. Darüber hinaus wird die Offenlegung neu definierter, vom Management festgelegter Leistungskennzahlen (management-defined performance measures, MPM) und Zwischensummen von Erträgen und Aufwendungen vorgeschrieben, und es gibt neue Anforderungen für die Aggregation und Disaggregation von Finanzinformationen auf der Grundlage der identifizierten „Rollen“ der primären Rechenwerke und des Anhangs.

Basierend auf der im Berichtsjahr durchgeführten Analyse wird die Einführung von IFRS 18 die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Kapitalflussrechnung verändern und zu erweiterten Angabepflichten im Anhang des Konzernabschlusses führen.

Darüber hinaus wurden geringfügige Änderungen an IAS 7 Kapitalflussrechnung vorgenommen, darunter die Änderung des Ausgangspunkts für die Ermittlung der Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit nach der indirekten Methode von „Gewinn oder Verlust“ in „Betriebsergebnis“ und die Abschaffung des Wahlrechts für die Klassifizierung von Cashflows aus Dividenden und Zinsen.

Darüber hinaus gibt es Folgeänderungen an mehreren anderen Standards. IFRS 18 und die Änderungen an den anderen Standards sind für Berichtszeiträume, die am oder nach dem 1. Januar 2027 beginnen, anzuwenden, eine frühere Anwendung ist jedoch zulässig. IFRS 18 wird rückwirkend angewandt. Engel & Völkers arbeitet derzeit daran, alle Auswirkungen zu ermitteln, die die Änderungen auf den primären Abschluss, die vom Konzern verwendeten Kennzahlen und die Erläuterungen zum Abschluss haben werden.

Der Konzern hat keine der zuvor angeführten Änderungen freiwillig vorzeitig angewendet.

1.2 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sowie Unsicherheiten aufgrund von Schätzungen

1.2.1 Umsatzerlöse und Ertragsrealisierung

Der Konzern erzielt Erlöse aus Verträgen mit Kunden in den folgenden Tätigkeitsbereichen:

- ◆ **Maklercourtage für die Vermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien, sowohl im Verkauf als auch bei der Vermietung, sowie Courtage aus der Vermittlung von Finanzkrediten**
- ◆ **Lizenzgebühren der Lizenznehmer für die Nutzung des Engel & Völkers-Systems**
- ◆ **Erbringung von Dienstleistungen, wie z.B. IT-Services, Schulungen und Marketing**
- ◆ **Warenverkäufe**

Erlöse aus Verträgen mit Kunden werden erfasst, wenn die Leistungsverpflichtung erfüllt ist; dies ist regelmäßig der Fall, wenn die Verfügungsgewalt über die Güter oder Dienstleistungen auf den Kunden übertragen wird. Die Erfassung erfolgt in Höhe der Gegenleistung, die der Konzern im Austausch für die Erfüllung der Leistungsverpflichtung voraussichtlich erhalten wird. Dabei nimmt der Konzern Schätzungen anhand historischer Erfahrungswerte vor, unter Berücksichtigung von kunden-, transaktions- und vertragspezifischen Merkmalen.

Die Maklercourtage wird zu dem Zeitpunkt ertragswirksam erfasst, in dem die zugrundeliegende Vermittlungsleistung erbracht ist und der zugrundeliegende Vertrag zustande gekommen ist. In einigen Regionen werden seitens der Kunden bereits bei Abschluss eines Vorvertrags, jedoch vor dem Notartermin, Abschlagszahlungen auf den Kaufpreis geleistet. Die Vermittlungsleistung ist in diesen Fällen bereits erbracht, jedoch besteht das Risiko eines Rücktritts des Kunden. Daher werden in diesen Fällen erhaltene Zahlungen nur dann erfolgswirksam erfasst, wenn die Zahlung erfolgsunabhängig erfolgt und kein Rückerstattungsanspruch seitens des Kunden z. B. bei Rücktritt besteht.

Die Erlösrealisierung der regelmäßigen Lizenzgebühren der Lizenznehmer richtet sich nach den vertraglichen Vereinbarungen. Danach entsteht der Anspruch der Konzernunternehmen erst mit Zahlung der Courtage vom Endkunden an den Lizenznehmer.

Für jeden neu abgeschlossenen Lizenzvertrag erhalten die Konzernunternehmen vom Lizenznehmer zusätzlich zu den regelmäßigen Lizenzgebühren eine einmalige Lizenzgebühr. Diese Gebühr deckt sämtliche anteiligen Aufwendungen zum Aufbau und Belegung der Marke „Engel & Völkers“ sowie die

bisher getätigten Aufwendungen für Entwicklungs-, Ausstattungs- und Systemeingliederungsmaßnahmen. Die Leistungserbringung erstreckt sich über die gesamte Vertragslaufzeit. Für jeden erfolgreich abgeschlossenen Vertrag erhalten die beteiligten Mitarbeiter eine Provision, diese wird ebenfalls über die Erlösabgrenzung jährlich realisiert.

Erlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen wie IT-Services, Schulungen, Marketing und Messen sowie Anzeigen werden mit Leistungserbringung zeitpunktbezogen realisiert.

Erlöse aus Warenverkäufen betreffen im Wesentlichen die Magazine des Grund Genug Verlages sowie die darin enthaltenen Anzeigen. Die Umsatzrealisierung erfolgt zu dem Zeitpunkt, in dem die maßgeblichen Chancen und Risiken sowie die Verfügungsgewalt, die mit dem Eigentum der verkauften Waren und Erzeugnisse verbunden sind, auf den Käufer übergegangen ist. Dies entspricht dem Ersterscheinungstag der jeweiligen Ausgabe des Magazins.

1.2.2 Dividenden

Dividenden werden bei Entstehen des Rechtsanspruchs vereinnahmt.

1.2.3 Ertragsteuern

Die Ertragsteuern umfassen die Aufwendungen und Erträge aus tatsächlichen und latenten Steuern. Die Ertragsteuern werden erfolgswirksam erfasst, es sei denn, sie beziehen sich auf Posten, die unmittelbar im Eigenkapital oder im sonstigen Ergebnis erfasst wurden. In diesem Fall werden die Steuern ebenfalls im Eigenkapital oder im sonstigen Ergebnis erfasst.

Die tatsächlichen Ertragsteuerschulden (Ertragsteueransprüche) werden mit dem Betrag angesetzt, in dessen Höhe eine Zahlung an die Steuerbehörden (eine Erstattung von den Steuerbehörden) erwartet wird. Bei der Berechnung werden die zum Bilanzstichtag gültigen oder angekündigten Steuersätze zugrunde gelegt.

Latente Steuern werden nach der „liability method“ entsprechend IAS 12 auf temporäre Differenzen zwischen der Steuerbilanz und dem Konzernabschluss angesetzt. Wenn jedoch im Rahmen einer Transaktion, die keinen Unternehmenszusammenschluss darstellt, eine temporäre Differenz aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Verbindlichkeit entsteht, die zum Zeitpunkt der Transaktion weder einen Effekt auf den bilanziellen noch auf den steuerlichen Gewinn oder Verlust hat, unterbleibt die Steuerabgrenzung sowohl zum Zeitpunkt des Erstansatzes als auch danach. Für die steuerlich nicht abzugsfähige Abschreibung des Geschäfts- oder Firmenwertes aus der Kapitalkonsolidierung wird keine latente Steuerschuld angesetzt.

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden aufgrund der zum Bilanzstichtag gültigen Gesetze und Verordnungen berechnet. Die latenten Steuern auf Bewertungskorrekturen werden mit den landesspezifischen Steuersätzen für die einzelnen Konzernunternehmen ermittelt.

Aktive latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge werden nur in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich ist, dass ein zu versteuernder Gewinn verfügbar sein wird, gegen den die temporäre Differenz verwendet werden kann. Der Aktivierung liegen Schätzungen und Annahmen über die zukünftigen, gegen die bestehenden steuerlichen Verlustvorträge verrechenbaren, steuerlichen Gewinne zugrunde. Die Konzernunternehmen aktivieren latente Steuern auf Verlustvorträge nur in den Fällen, in denen mit einer Nutzung der steuerlichen Verlustvorträge in den nächsten drei Jahren mit hoher Wahrscheinlichkeit zu rechnen ist.

Der Buchwert der latenten Steuerforderungen wird an jedem Abschlussstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die latente Steuerforderung zumindest teilweise verwendet werden kann. Nicht angesetzte latente Steuerforderungen werden an jedem Abschlussstichtag überprüft und in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass ein künftig zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung der latenten Steuerforderung ermöglicht.

Latente Steuerverbindlichkeiten, die durch temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen und assoziierten Unternehmen entstehen, werden angesetzt, es sei denn, dass der Zeitpunkt der Umkehrung der temporären Differenzen im Konzern bestimmt werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit aufgrund dieses Einflusses nicht umkehren werden.

Latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten werden saldiert, wenn ein einklagbarer entsprechender Rechtsanspruch auf Aufrechnung besteht und wenn die latenten Steuerforderungen und -verbindlichkeiten sich auf Ertragsteuern beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden für entweder dasselbe Steuerobjekt oder unterschiedliche Steuersubjekte, die beabsichtigen, den Ausgleich auf Nettobasis herbeizuführen.

1.2.4 Geschäfts- oder Firmenwerte

Als Geschäfts- oder Firmenwert wird der Betrag der Anschaffungskosten des Unternehmenszusammenschlusses angesetzt, der den beizulegenden Zeitwert des Nettovermögens der erworbenen Tochtergesellschaft zum Erwerbszeitpunkt übersteigt. Der Geschäfts- oder Firmenwert unterliegt keiner planmäßigen Abschreibung. Er wird mindestens jährlich sowie bei Vorliegen von relevanten Hinweisen auf seine Werthaltigkeit überprüft. Eine Wertminderung wird sofort als Aufwand erfasst und in den Folgeperioden nicht wieder aufgeholt.

Der Geschäfts- oder Firmenwert wird zum Zweck des Werthaltigkeitstests auf die zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (cash generating units, CGUs) allokiert. Die Aufteilung erfolgt auf diejenigen CGUs bzw. Gruppen von CGUs gemäß den identifizierten Berichtseinheiten, von denen erwartet wird, dass sie aus dem Zusammenschluss, bei dem der Geschäfts- oder Firmenwert entstand, Nutzen ziehen. Die Zuordnung orientiert sich dabei maßgeblich an der untersten Ebene innerhalb des Konzerns, auf der der Geschäfts- oder Firmenwert für interne Managementzwecke überwacht wird. Dies sind im Engel & Völkers Holding Konzern die jeweiligen operativen Einheiten:

- ◆ **DACH (Deutschland / Österreich / Schweiz)**
- ◆ **IBERIA (Spanien / Portugal / Andorra)**
- ◆ **ITALY**
- ◆ **AMERICAS (USA / Kanada)**
- ◆ **FURTHER COUNTRIES (Direktgeschäft in Belgien, Niederlande, Luxemburg, Dubai, Frankreich, Griechenland, übrige Franchise-Märkte, Ancillary Services)**

1.2.5 Übrige immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte beinhalten kundenbezogene Lizenzrechte des Franchisegeschäfts (Lizenzen), das E&V System, offene Auftragsbestände sowie erworbene und selbsterstellte Software.

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten zuzüglich Anschaffungsnebenkosten angesetzt. Immaterielle Vermögenswerte werden um planmäßige Abschreibungen nach der linearen Methode über die zu erwartende wirtschaftliche Nutzungsdauer vermindert.

Selbsterstellte immaterielle Vermögenswerte werden bei Erfüllung der Voraussetzungen der Kriterien des IAS 38 mit ihren Herstellungskosten aktiviert. Sofern die Voraussetzungen der Aktivierung nicht erfüllt sind, werden die Aufwendungen im Jahr der Entstehung ergebniswirksam erfasst. Bei den selbst erstellten immateriellen Vermögenswerten handelt es sich vor allem um Softwarelösungen, die den Lizenzpartnern zur Unterstützung ihrer operativen Tätigkeit zur Verfügung gestellt werden. Die Softwarelösungen sind integraler Bestandteil des lizenzierten "Engel & Völkers Systems", welches mit den Lizenz- und Servicegebühren durch die Lizenzpartner entgolten wird. Die Herstellungskosten umfassen externe und interne Programmierleistungen. Die selbstgeschaffenen immateriellen Vermögenswerte haben eine zeitlich begrenzte Nutzungsdauer, die für jeden immateriellen Vermögenswert individuell unter Berücksichtigung der technologischen Entwicklung und der Vergangenheitserfahrungen bezüglich tatsächlicher Nutzungsdauern ähnlicher Funktionalitäten geschätzt wird.

Die immateriellen Vermögenswerte (mit Ausnahme des Geschäfts- und Firmenwertes) werden entsprechend der wirtschaftlichen Nutzungsdauer planmäßig linear abgeschrieben.

Folgende Nutzungsdauern werden dabei zugrunde gelegt:

Nutzungsdauer	in Jahren
E&V System	30
Lizenzrechte Franchisegeschäft	25
Selbsterstellte Software	3 bis 5

1.2.6 Sachanlagen

Sachanlagen werden mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen angesetzt.

Die Gegenstände des Sachanlagevermögens werden entsprechend der wirtschaftlichen Nutzungsdauer planmäßig linear abgeschrieben.

Folgende Nutzungsdauern werden dabei zugrunde gelegt:

Nutzungsdauer	in Jahren
Mietereinbauten	2 bis 10
EDV-Technik	3
Betriebsausstattung	3 bis 8
Büromöbel	13

Gewinne und Verluste aus Anlagenabgängen werden als Differenz zwischen Nettoveräußerungserlös und Buchwert des jeweiligen Gegenstandes ermittelt und in der Gesamtergebnisrechnung als „Sonstige Erträge“ oder „Sonstige Aufwendungen“ erfasst.

1.2.7 Wertminderung von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen

Der Geschäfts- oder Firmenwert wird nicht planmäßig abgeschrieben, sondern jährlich auf Wertminderungen geprüft. Langfristige, nicht monetäre Vermögenswerte, die einer planmäßigen Abschreibung unterliegen, werden auf Wertminderungen geprüft, wenn entsprechende Ereignisse bzw. Änderungen der Umstände anzeigen, dass der Buchwert gegebenenfalls nicht mehr erzielbar ist. Eine Wertminderung wird in Höhe des den erzielbaren Betrag übersteigenden Buchwerts erfasst. Der erzielbare Betrag ist der höhere der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert des Vermögenswerts abzüglich Verkaufskosten (im Folgenden bezeichnet als „Nettoveräußerungswert“) und Nutzungswert. Engel & Völkers ermittelt im Regelfall den Nutzungswert.

Für den Werthaltigkeitstest werden Vermögenswerte inklusive der Nutzungsrechte aus der Aktivierung von Leasingverhältnissen gemäß IFRS 16 regelmäßig auf der niedrigsten Ebene zusammengefasst, für die im Wesentlichen unabhängige Zahlungseingänge separat identifiziert werden können. Diese

Einheiten werden als Cash-Generating Units (CGUs) bezeichnet. Im Engel & Völkers-Konzern entsprechen diese den operativen Einheiten, welche die jeweiligen Marktgebiete bedienen. Sie stellen die unterste Ebene dar, auf der die Überwachung der Vermögenswerte im Rahmen der internen Unternehmenssteuerung erfolgt.

Die Ermittlung des Nutzungswerts erfolgt unter Berücksichtigung der weiteren Nutzung im Konzern auf Basis geschätzter zukünftiger Cashflows, die aus der Mittelfristplanung abgeleitet werden. Der Planungshorizont der Mittelfristplanung beträgt grundsätzlich drei Jahre. Dabei trägt der Wert aus der ewigen Rente erheblich zum Nutzungswert bei. Die Höhe des Endwerts hängt neben dem prognostizierten Cashflow im dritten Jahr der Mittelfristplanung von den Wachstumsraten der Cashflows nach Ablauf der Mittelfristplanung und dem Diskontierungszinssatz ab. Der zugrunde gelegte Diskontierungssatz wird um einen langfristigen Wachstumsfaktor gemindert, der das erwartete durchschnittliche Markt- bzw. Branchenwachstum der Berichtseinheit widerspiegelt. Die Diskontierungszinssätze werden für jede Berichtseinheit auf Basis des gewichteten Durchschnitts von Eigen- und Fremdkapitalkostensätzen vergleichbarer Unternehmen ermittelt. Hierbei werden länderspezifische Risikozuschläge und Steuersätze entsprechend berücksichtigt.

Weitere Informationen zu dem zum 31. Dezember 2025 durchgeführten Impairmenttest finden sich in Abschnitt 3.1.

1.2.8 Assoziierte Unternehmen

Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei dem der Konzern über maßgeblichen Einfluss verfügt. Maßgeblicher Einfluss ist die Möglichkeit, an den finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen des Beteiligungsunternehmens mitzuwirken, nicht aber die Beherrschung oder die gemeinschaftliche Führung der Entscheidungsprozesse. Die Anteile des Konzerns an einem assoziierten Unternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert.

Nach der Equity-Methode werden die Anteile an einem assoziierten Unternehmen bei der erstmaligen Erfassung mit den Anschaffungskosten angesetzt. Der Buchwert der Beteiligung wird angepasst, um Änderungen des Anteils des Konzerns am Nettovermögen des assoziierten Unternehmens seit dem Erwerbszeitpunkt zu erfassen. Der mit dem assoziierten Unternehmen verbundene Geschäfts- oder Firmenwert ist im Buchwert des Anteils enthalten und wird weder planmäßig abgeschrieben noch einem gesonderten Wertminderungstest unterzogen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung enthält den Anteil des Konzerns am Periodenergebnis des assoziierten Unternehmens. Änderungen des sonstigen Ergebnisses dieser Beteiligungsunternehmen werden im sonstigen Ergebnis des Konzerns erfasst. Außerdem werden unmittelbar im Eigenkapital des assoziierten Unternehmens ausgewiesene Änderungen vom Konzern in Höhe seines Anteils erfasst und, soweit erforderlich, in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt. Nicht realisierte Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen dem Konzern und dem assoziierten Unternehmen werden entsprechend dem Anteil am assoziierten Unternehmen eliminiert.

Der Gesamtanteil des Konzerns am Ergebnis eines assoziierten Unternehmens wird in der Gewinn- und Verlustrechnung nicht als Teil des Betriebsergebnisses ausgewiesen und bezieht sich auf das Ergebnis nach Steuern und nach nicht beherrschenden Anteilen an den Tochterunternehmen des assoziierten Unternehmens.

Die Abschlüsse des assoziierten Unternehmens werden zum gleichen Abschlussstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Konzerns. Soweit erforderlich werden Anpassungen an konzerneinheitliche Rechnungslegungsmethoden vorgenommen.

Nach Anwendung der Equity-Methode ermittelt der Konzern, ob es erforderlich ist, einen Wertminderungsaufwand für seine Anteile an einem assoziierten Unternehmen zu erfassen. Er ermittelt an jedem Abschlussstichtag, ob objektive Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der Anteil an einem assoziierten Unternehmen wertgemindert sein könnte. Liegen solche Anhaltspunkte vor, so wird die Höhe der Wertminderung als Differenz zwischen dem erzielbaren Betrag des Anteils am assoziierten Unternehmen und dem Buchwert ermittelt und dann der Verlust im Posten „Gewinn-/ Verlustanteil von assoziierten Unternehmen“ erfolgswirksam erfasst. Sofern der erzielbare Betrag in Folgejahren wieder ansteigt, wird in Übereinstimmung mit IAS 36 eine Wertaufholung vorgenommen.

Sofern Anteile an assoziierten Unternehmen aufgrund ihrer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns als unwesentlich eingeschätzt werden, werden die Anteile vereinfachend zu Anschaffungskosten bilanziert.

1.2.9 Leasingverhältnisse

Die Engel & Völkers Holding GmbH und ihre Tochtergesellschaften treten in Leasingverträgen primär als Leasingnehmer von Immobilien sowie Fahrzeugen auf.

Leasingnehmer haben grundsätzlich alle Leasingverhältnisse in Form eines Nutzungsrechts und einer korrespondierenden Leasingverbindlichkeit zu bilanzieren.

Der Konzern beurteilt bei Vertragsbeginn, ob ein Vertrag ein Leasingverhältnis im Sinne des IFRS 16 begründet oder beinhaltet. Dies ist der Fall, wenn der Vertrag dazu berechtigt, die Nutzung eines identifizierten Vermögenswerts gegen Zahlung eines Entgelts für einen bestimmten Zeitraum zu kontrollieren.

Der Konzern erfasst und bewertet alle Leasingverpflichtungen (mit Ausnahme von kurzfristigen Leasingverpflichtungen und ausgewählte Leasingverpflichtungen, bei denen der zugrundeliegende Vermögenswert von geringem Wert ist) nach einem einzigen Modell. Er erfasst Nutzungsrechte für das Recht auf Nutzung des zugrundeliegenden Vermögenswerts und Verbindlichkeiten zur Leistung von Leasingzahlungen.

Zusätzlich werden in der Folgebewertung der Nutzungsrechte Neubewertungen und Modifikationen der Leasingverbindlichkeit sowie Wertberichtigungen unter Anwendung von IAS 36 berücksichtigt.

Nutzungsrechte

Der Konzern erfasst Nutzungsrechte zum Bereitstellungsdatum (d. h. zu dem Zeitpunkt, an dem der zugrundeliegende Leasinggegenstand zur Nutzung bereitsteht). Nutzungsrechte werden zu Anschaffungskosten abzüglich aller kumulierten Abschreibungen und aller kumulierten Wertminderungsaufwendungen bewertet und um jede Neubewertung der Leasingverbindlichkeiten berichtigt. Die Kosten von Nutzungsrechten beinhalten die erfassten Leasingverbindlichkeiten, die entstandenen anfänglichen direkten Kosten sowie die bei oder vor der Bereitstellung geleisteten Leasingzahlungen abzüglich aller etwaigen erhaltenen Leasinganreize. Nutzungsrechte werden planmäßig linear über die Laufzeit der Leasingverpflichtungen wie folgt abgeschrieben:

Nutzungsdauer	in Jahren
Büromiete	2 - 15
Fahrzeuge	3
Spezialsoftware	3 - 5
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2 - 4

Die Nutzungsrechte werden auf Wertminderungen geprüft, wenn entsprechende Ereignisse bzw. Änderungen der Umstände anzeigen (bspw. Beendigung der Nutzung von Büroräumlichkeiten durch vorzeitige Kündigung), dass der Buchwert gegebenenfalls nicht mehr erzielbar ist.

Weitere Informationen zu den Nutzungsrechten finden sich in 3.4.

Leasingverbindlichkeiten

Am Bereitstellungsdatum erfasst der Konzern die Leasingverbindlichkeiten zum Barwert der über die Laufzeit der Leasingverpflichtungen zu leistenden Leasingzahlungen. Die Leasingzahlungen beinhalten feste Zahlungen (einschließlich de facto fester Zahlungen) abzüglich etwaiger zu erhaltender Leasinganreize, variable Leasingzahlungen, die an einen Index oder (Zins-)Satz gekoppelt sind. Variable Leasingzahlungen, die nicht an einen Index oder (Zins-)Satz gekoppelt sind, werden in der Periode, in der das Ereignis oder die Bedingung, dass bzw. die diese Zahlung auslöst, eingetreten ist, aufwandswirksam erfasst.

Engel & Völkers nutzt grundsätzlich auch variable Leasingzahlungen sowie Verlängerungsoptionen, um eine größtmögliche Flexibilität – insbesondere in Bezug auf Büroimmobilien – zu gewährleisten. Sie werden in der Erstbewertung der Leasingverbindlichkeiten regelmäßig nicht berücksichtigt, da ihre Eintrittswahrscheinlichkeit (Ausübung) zu Leasingbeginn nicht hinreichend sicher ist.

Bei der Berechnung des Barwerts der Leasingzahlungen verwendet der Konzern seinen laufzeitbedingten Grenzfremdkapitalzinssatz, da der der Leasingverpflichtung zugrundeliegende Zinssatz nicht ohne Weiteres bestimmt werden kann.

Die Leasingverbindlichkeiten des Konzerns sind in den Finanzverbindlichkeiten enthalten (siehe 3.15).

Der Konzern nimmt das Ansatzwahlrecht in Anspruch, für kurzfristige Leasingverträge mit einer Laufzeit von maximal zwölf Monaten sowie für Leasingverhältnisse mit geringwertigen zugrunde liegenden Vermögenswerten kein Nutzungsrecht und keine Leasingverbindlichkeit zu erfassen. Die hiermit im Zusammenhang stehenden Zahlungen werden linear über die Laufzeit der Leasingverpflichtung als Aufwand erfasst.

1.2.10 Finanzinstrumente

Ein Finanzinstrument ist ein Vertrag, der bei dem einen Unternehmen zu einem finanziellen Vermögenswert und beim anderen zu einer finanziellen Verbindlichkeit oder einem Eigenkapitalinstrument führt. Der Ansatz der originären Finanzinstrumente erfolgt zum Erfüllungstag.

Finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte werden bei Zugang grundsätzlich als zu fortgeführten Anschaffungskosten, als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis oder als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet, klassifiziert.

Die Klassifizierung finanzieller Vermögenswerte bei der erstmaligen Erfassung hängt von den Eigenschaften der vertraglichen Cashflows der finanziellen Vermögenswerte und vom Geschäftsmodell des Konzerns zur Steuerung seiner finanziellen Vermögenswerte ab.

Das Geschäftsmodell des Konzerns zur Steuerung seiner finanziellen Vermögenswerte spiegelt wider, wie ein Unternehmen seine finanziellen Vermögenswerte steuert, um Cashflows zu generieren. Je nach Geschäftsmodell entstehen die Cashflows durch die Vereinnahmung vertraglicher Cashflows, den Verkauf der finanziellen Vermögenswerte oder durch beides.

Der Engel & Völkers-Konzern hält finanzielle Vermögenswerte mit der überwiegenden Zielsetzung der Vereinnahmung der vertraglichen Cashflows und klassifiziert und bewertet mit wenigen Ausnahmen sämtliche finanziellen Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Damit ein finanzieller Vermögenswert als zu fortgeführten Anschaffungskosten klassifiziert und bewertet werden kann, dürfen die Cashflows ausschließlich aus Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag bestehen (sog. SPPI-Kriterium). Diese Beurteilung wird auf der Ebene des einzelnen Finanzinstruments durchgeführt.

Wesentliche finanzielle Vermögenswerte sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die zu dem in Abschnitt 2.1 Umsatzerlöse und Ertragsrealisierung angegebenen Transaktionspreis bewertet werden.

Für die Folgebewertung werden finanzielle Vermögenswerte grundsätzlich in vier Kategorien klassifiziert:

- ◆ **zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte (Schuldinstrumente)**
- ◆ **erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte mit Umgliederung kumulierter Gewinne und Verluste (Schuldinstrumente)**
- ◆ **erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte ohne Umgliederung kumulierter Gewinne und Verluste bei Ausbuchung (Eigenkapitalinstrumente)**
- ◆ **erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (Derivate)**

Der Konzern bewertet finanzielle Vermögenswerte (Schuldinstrumente) überwiegend zu fortgeführten Anschaffungskosten, bewertet diese in Folgeperioden unter Anwendung der Effektivzinsmethode und prüft diese auf Wertminderungen. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn der Vermögenswert ausgebucht, modifiziert oder wertgemindert wird.

Die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerte des Konzerns enthalten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Darlehen an Beteiligungen und sonstige Darlehen, die unter den langfristigen finanziellen Vermögenswerten erfasst wurden.

Beim erstmaligen Ansatz kann der Konzern unwiderruflich die Wahl treffen, seine finanziellen Vermögenswerte, die Eigenkapitalinstrumente darstellen, als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertete Eigenkapitalinstrumente zu klassifizieren, wenn sie die Definition von Eigenkapital nach IAS 32 Finanzinstrumente erfüllen und nicht zu Handelszwecken gehalten werden.

Ein finanzieller Vermögenswert wird dann ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte auf den Bezug von Cashflows aus dem finanziellen Vermögenswert erloschen sind.

Einzelheiten zur Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten sind in den folgenden Anhangangaben enthalten:

- ◆ **Schätzungen und Annahmen (siehe 1.2.15)**
- ◆ **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (siehe 3.8)**

Der Konzern erfasst bei allen Schuldinstrumenten eine Wertberichtigung für erwartete Kreditverluste (ECL). Erwartete Kreditverluste basieren auf der Differenz zwischen den vertraglichen Cashflows und der Summe der Cashflows, deren Erhalt der Konzern erwartet, abgezinst mit einem Näherungswert des ursprünglichen Effektivzinssatzes. Die erwarteten Cashflows beinhalten die Cashflows aus dem Verkauf der gehaltenen Sicherheiten oder anderer Kreditbesicherungen, die wesentlicher Bestandteil der Vertragsbedingungen sind.

Erwartete Kreditverluste werden in zwei Schritten erfasst:

- ◆ **Für Finanzinstrumente, deren Ausfallrisiko sich seit dem erstmaligen Ansatz nicht signifikant erhöht hat, wird eine Risikovorsorge in Höhe der erwarteten Kreditverluste erfasst, die auf einem Ausfallereignis innerhalb der nächsten zwölf Monate beruhen (12-Monats-ECL).**
- ◆ **Für Finanzinstrumente, deren Ausfallrisiko sich seit dem erstmaligen Ansatz signifikant erhöht hat, hat das Unternehmen eine Risikovorsorge in Höhe der über die Restlaufzeit erwarteten Kreditverluste zu erfassen, unabhängig davon, wann das Ausfallereignis eintritt (Gesamtlaufzeit-ECL).**

Bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wendet der Konzern eine vereinfachte Methode zur Berechnung der erwarteten Kreditverluste an. Daher verfolgt er Änderungen des Kreditrisikos nicht nach, sondern erfasst stattdessen zu jedem Abschlussstichtag eine Risikovorsorge auf der Basis der Gesamtlaufzeit-ECL.

Der Konzern geht bei einem finanziellen Vermögenswert regelmäßig von einem Ausfall aus, wenn vertragliche Zahlungen 90 Tage überfällig sind. Außerdem kann er in bestimmten Fällen bei einem finanziellen Vermögenswert von einem Ausfall ausgehen, wenn interne oder externe Informationen darauf hindeuten, dass es unwahrscheinlich ist, dass der Konzern die ausstehenden vertraglichen Beträge vollständig erhält, bevor alle von ihm gehaltenen Kreditbesicherungen berücksichtigt werden. Ein finanzieller Vermögenswert wird abgeschrieben, wenn keine begründete Erwartung besteht, dass die vertraglichen Cashflows realisiert werden.

Finanzielle Verbindlichkeiten

Finanzielle Verbindlichkeiten werden beim erstmaligen Ansatz als finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, als Darlehen, als Verbindlichkeiten oder als Derivate klassifiziert. Sämtliche finanziellen Verbindlichkeiten werden beim erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert bewertet, im Fall von Darlehen und Verbindlichkeiten abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten. Die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns umfassen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten, Darlehen einschließlich Kontokorrentkrediten und derivative Finanzinstrumente.

Die Folgebewertung für finanzielle Verbindlichkeiten erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Nach der erstmaligen Erfassung werden verzinsliche Darlehen unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn die Verbindlichkeiten ausgebucht werden, außerdem im Rahmen von Amortisationen mittels der Effektivzinsmethode.

Fortgeführte Anschaffungskosten werden unter Berücksichtigung eines Agios oder Disagios bei Akquisition sowie von Gebühren oder Kosten berechnet, die einen integralen Bestandteil des Effektivzinsatzes darstellen. Die Amortisation mittels der Effektivzinsmethode ist in der Gewinn- und

Verlustrechnung als Teil der Finanzaufwendungen enthalten. In diese Kategorie fallen in der Regel verzinsliche Darlehen. Weitere Informationen sind in 3.15 enthalten.

Eine finanzielle Verbindlichkeit wird ausgebucht, wenn die ihr zugrunde liegende Verpflichtung erfüllt, aufgehoben oder erloschen ist. Wird eine bestehende finanzielle Verbindlichkeit durch eine andere finanzielle Verbindlichkeit desselben Kreditgebers mit substantiell anderen Vertragsbedingungen ausgetauscht oder werden die Bedingungen einer bestehenden Verbindlichkeit wesentlich geändert, so wird ein solcher Austausch oder eine solche Änderung als Ausbuchung der ursprünglichen Verbindlichkeit und Ansatz einer neuen Verbindlichkeit behandelt. Die Differenz zwischen den jeweiligen Buchwerten wird erfolgswirksam erfasst.

Saldierung von Finanzinstrumenten

Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden saldiert und der Nettobetrag in der Konzernbilanz ausgewiesen, wenn zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein Rechtsanspruch besteht, die erfassten Beträge miteinander zu verrechnen, und beabsichtigt ist, den Ausgleich auf Nettobasis herbeizuführen oder gleichzeitig mit der Realisierung des betreffenden Vermögenswerts die dazugehörige Verbindlichkeit abzulösen.

Derivative Finanzinstrumente

Der Konzern verwendet im Berichtsjahr verschiedene separate und eingebettete derivative Finanzinstrumente:

- ◆ **Zinsfloor**
- ◆ **Vorfälligkeitsoption**
- ◆ **PIK (payment in kind) Option**
- ◆ **Zinscap**
- ◆ **Zero Cost Collar**

Die vorgenannten derivativen Finanzinstrumente wurden zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zum beizulegenden Zeitwert angesetzt. Die Finanzinstrumente werden erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value) folgebewertet.

Die Derivate sind zu unterschiedlichen Zeitpunkten in Bezug auf die langfristigen Darlehen abgeschlossen worden.

Der Zinsfloor, die Vorfälligkeitsoption sowie die PIK (payment in kind) Option sind eingebettete Derivate, die im Rahmen von Darlehensaufnahmen zur Absicherung eines Betrages von TEUR 218.000 (Vorjahr: TEUR 180.000) erworben worden sind. Die eingebetteten Derivate werden getrennt und erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Der Buchwert der eingebetteten Derivate belief sich zum 31. Dezember 2025 auf TEUR 1.434 (Vorjahr: TEUR 1.975).

Wesentlicher Werttreiber für die Vorfälligkeitsoption ist das eigene Kreditrisiko des Konzerns und damit verbunden die Möglichkeit, durch eine vorzeitige Refinanzierung einen Vorteil gegenüber der Kündigungsgebühr zu erzielen.

Der im Berichtsjahr abgeschlossene Zero Cost Collar bezieht sich auf einen Betrag von TEUR 170.000 und hat eine Laufzeit bis September 2027. Bei dem Zinsfloor und dem Zinscap handelt es sich um freistehende Derivate. Zum 31. Dezember 2025 hat der Zinsfloor einen Buchwert von TEUR 144 und wird in den finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen, der Zinscap ist mit einem Buchwert von TEUR 275 in den Finanzverbindlichkeiten enthalten.

1.2.11 Beizulegender Zeitwert

Bei Vermögenswerten und Verbindlichkeiten, für die eine Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts vorgesehen ist, wird die nachfolgend beschriebene Bewertungshierarchie angewendet. Demnach werden die in den Bewertungstechniken verwendeten Inputfaktoren in drei Stufen eingeordnet:

Stufe 1: Notierte (nicht berichtigte) Preise auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden (z. B. Börsenkurse).

Stufe 2: Inputfaktoren, bei denen es sich um andere als in Stufe 1 genannte Marktpreisnotierungen handelt, die für den Vermögenswert oder die Schuld direkt oder indirekt zu beobachten sind (z. B. Zinsstrukturkurven, Währungsterminkurse); dies betrifft insbesondere die OTC-gehandelten Derivate (Zero Cost Collar) bzw. die eingebetteten Derivate der finanziellen Verbindlichkeiten.

Stufe 3: Inputfaktoren, die für den Vermögenswert oder die Schuld auf dem Markt nicht beobachtbar sind (z. B. geschätzte zukünftige Ergebnisse); dies betrifft insbesondere die Bewertung von finanziellen Vermögenswerten.

Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts wird die Verwendung maßgeblicher, beobachtbarer Inputfaktoren möglichst hoch und die Verwendung nicht beobachtbarer Inputfaktoren möglichst gering gehalten. Die Eingruppierung der Bemessungsverfahren in die einzelnen Stufen wird zum Ende jeder Berichtsperiode überprüft.

1.2.12 Vorräte

Die unter den Vorräten ausgewiesenen Waren werden grundsätzlich zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten nach der Durchschnittsmethode bewertet und mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert angesetzt.

1.2.13 Zahlungsmittel

Die Zahlungsmittel enthalten den Kassenbestand sowie Guthaben bei Kreditinstituten und werden zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

Darüber hinaus enthalten die Zahlungsmitteläquivalente täglich verfügbare Geldmarktfonds, die aufgrund ihrer Absicht zur Erzielung kurzfristiger Zinserträge zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

1.2.14 Rückstellungen

Rückstellungen werden in Höhe des Betrages angesetzt, der nach bestmöglicher Schätzung erforderlich ist, um alle gegenwärtigen Verpflichtungen am Bilanzstichtag abzudecken. Künftige Ereignisse, die sich auf den zur Erfüllung einer Verpflichtung erforderlichen Betrag auswirken können, sind in den Rückstellungen berücksichtigt, sofern sie mit hinreichender objektiver Sicherheit vorausgesagt werden können und sofern diese Verpflichtungen aus Vorgängen der Vergangenheit resultieren.

Ist der aus einer Diskontierung resultierende Zinseffekt wesentlich, werden Rückstellungen mit einem Zinssatz vor Steuern abgezinst, der für die Schuld spezifische Risiken widerspiegelt. Im Falle einer Abzinsung wird die durch Zeitablauf bedingte Erhöhung der Rückstellungen als Finanzaufwand erfasst.

1.2.15 Schätzungen und Annahmen

Im Konzernabschluss müssen in einem begrenzten Umfang Schätzungen vorgenommen und Annahmen getroffen werden, die Auswirkungen auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualverbindlichkeiten haben. Dabei werden sämtliche aktuell verfügbaren Erkenntnisse berücksichtigt.

Wesentliche klimabedingte, transitorische und physische Risiken mit Auswirkung auf die Geschäftstätigkeit des Konzerns bestehen nicht. Die zugrunde liegenden Annahmen und Schätzungen berücksichtigen, soweit erforderlich und verlässlich messbar, potenzielle Auswirkungen des Klimawandels, beispielsweise in der Einschätzung der wirtschaftlichen Nutzungsdauern. Zum Stichtag wurden dahingehend keine relevanten Einflussfaktoren für den Konzern festgestellt.

Wesentliche Schätzungen und Annahmen wurden insbesondere bei den nachfolgend dargestellten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen:

- ◆ **Kaufpreisallokation im Rahmen des Erwerbs von Unternehmen und insbesondere Identifikation von Vermögenswerten und Bewertung immaterieller Vermögenswerte (u.a. Planungsannahmen, verwendete Diskontierungszinssätze und Wachstumserwartungen)**
- ◆ **Wertminderungstest von Geschäfts- oder Firmenwerten hinsichtlich der Planungsannahmen, der verwendeten Diskontierungszinssätze und Wachstumserwartungen (siehe 3.1)**
- ◆ **Schätzungen und Annahmen insbesondere bei der Bestimmung von Nutzungsdauer von immateriellen und materiellen Vermögenswerten mit zeitlich begrenzter Nutzungsdauer (siehe 3.1 und 3.3)**
- ◆ **Wertminderung zweifelhafter Forderungen hinsichtlich der Einschätzung von Ausfallwahrscheinlichkeiten (siehe 3.8)**
- ◆ **Ermittlung der Höhe der aktivierungsfähigen latenten Steueransprüche bezüglich der Realisierbarkeit der Nutzung steuerlicher Verlustvorträge (siehe 2.8)**

- ◆ **Höhe und Eintrittswahrscheinlichkeit der sonstigen Rückstellungen (siehe 3.17) sowie der Eventualverbindlichkeiten (siehe 5.)**

Die tatsächlichen Werte können von den Schätzungen abweichen.

1.2.16 Auswirkungen aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Lage

Die im Vorjahr eingesetzte Stabilisierung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen konnte im Jahr 2025 gefestigt werden. Während sich die Hypothekenzinsen auf ein verlässliches Marktniveau etablierten, stabilisierten sich die Inflationsraten zunehmend, was in Verbindung mit einer gesteigerten Planungssicherheit zu einer weiteren Belebung des Transaktionsvolumens sowie einer Festigung der Immobilienwerte führte.

Der Konzernumsatz, das Konzernergebnis sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erwiesen sich im Berichtsjahr als resilient gegenüber den fortbestehenden geopolitischen Spannungen. Die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine sowie des Nahostkonflikts blieben für den Konzern auch im Jahr 2025 ohne unmittelbar erkennbaren negativen Einfluss auf die wesentlichen Kennzahlen. Eine laufende Analyse potenzieller mittelbarer Effekte auf die Bewertung von Vermögenswerten und Schulden wurde weiterhin konsequent durchgeführt.

Zusammenfassend konnten für das zum 31.12.2025 endende Geschäftsjahr keine wesentlichen finanziellen Beeinträchtigungen infolge der makroökonomischen Lage festgestellt werden. Die wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns verlief im Berichtszeitraum stabil und im Einklang mit den Markterwartungen.

1.3 Konsolidierung

1.3.1 Konsolidierungsgrundsätze

In den Konzernabschluss werden die Engel & Völkers Holding GmbH und ihre Tochtergesellschaften einbezogen, über die sie Beherrschung im Sinne von IFRS 10 ausübt. Beherrschung eines Beteiligungsunternehmens liegt vor, wenn die Engel & Völkers Holding GmbH unmittelbar oder mittelbar die Verfügungsmacht über das Beteiligungsunternehmen besitzt, den variablen Rückflüssen aus dem Beteiligungsunternehmen ausgesetzt ist und die Fähigkeit besitzt, die variablen Rückflüsse des Beteiligungsunternehmens mittels seiner Verfügungsmacht zu beeinflussen.

Die Erstkonsolidierung erfolgt mit Wirkung von dem Tag, an dem die Gesellschaft direkt oder indirekt in ein Beherrschungsverhältnis gegenüber der Tochtergesellschaft tritt. Die Konsolidierung endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht.

Unternehmenserwerbe werden nach der Erwerbsmethode bilanziert. Danach werden die Anschaffungskosten des Unternehmenszusammenschlusses auf die erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und die übernommenen identifizierbaren Schulden und Eventualschulden, entsprechend ihrer zum Erwerbszeitpunkt beizulegenden Zeitwerte, verteilt. Die Anschaffungskosten eines Unternehmenserwerbs bemessen sich aus der Summe der beizulegenden Zeitwerte der hingeegebenen Vermögenswerte, der ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und der entstandenen bzw. übernommenen Schulden zum Transaktionszeitpunkt.

Ein Überschuss der Anschaffungskosten der Beteiligung über die anteiligen Nettozeitwerte der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden wird als Geschäfts- oder Firmenwert bilanziert. Sind die Anschaffungskosten geringer als das zum beizulegenden Zeitwert bewertete Nettovermögen des erworbenen Tochterunternehmens, wird der Unterschiedsbetrag erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses angefallene Kosten werden als Aufwand erfasst.

Verluste eines Tochterunternehmens werden den Anteilen ohne beherrschenden Einfluss auch dann zugeordnet, wenn dies zu einem negativen Saldo führt. Beim Erwerb weiterer Anteile von Tochterunternehmen wird der Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten dieser Anteile und den zuvor im Konzern für diese Anteile ausgewiesenen Anteil ohne beherrschenden Einfluss erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst. Bei sukzessiven Unternehmenserwerben erfolgt eine erfolgswirksame Neubewertung von zum Zeitpunkt des Beherrschungsübergangs bereits gehaltenen Anteilen. Nachträgliche Anpassungen bedingter Kaufpreisbestandteile werden erfolgswirksam erfasst.

Alle konzerninternen Salden, Transaktionen, Erträge und Aufwendungen sowie Gewinne und Verluste aus konzerninternen Transaktionen, die im Buchwert von Vermögenswerten enthalten sind, werden in voller Höhe eliminiert.

In den Konzernabschluss werden zum Stichtag, neben der Engel & Völkers Holding GmbH als Muttergesellschaft, 13 deutsche und 19 ausländische Gesellschaften einbezogen, die die Engel & Völkers Holding GmbH unmittelbar oder mittelbar beherrscht. Die Angabe zum Konsolidierungskreis der Engel & Völkers Holding GmbH in Abschnitt 1.3.2 zeigt alle Unternehmen/Beteiligungen, an denen die Engel & Völkers Holding GmbH 5 % oder mehr Anteile und/oder der Stimmrechte hält.

1.3.2 Konsolidierungskreis und Unternehmenszusammenschlüsse

		31.12.2025	31.12.2024
		Anteil	Anteil
		in %	in %
Vollkonsolidierte Tochtergesellschaften			
Inland:			
1.	Engel & Völkers GmbH, Hamburg	100	100
2.	Engel & Völkers Residential GmbH, Hamburg	100	100
3.	Engel & Völkers U.S. Holding GmbH, Hamburg ¹	0	100
4.	Engel & Völkers Commercial GmbH, Hamburg	100	100
5.	Engel & Völkers Technology GmbH, Hamburg	100	100
6.	Grund Genug Verlag und Werbe GmbH, Hamburg	100	100
7.	Engel & Völkers Marken Verwaltungs GmbH, Oststeinbek ¹	0	100
8.	Engel & Völkers Marken GmbH & Co. KG, Oststeinbek ²	0	100
9.	Engel & Völkers Immobilien Deutschland GmbH, Hamburg	100	100
10.	Engel & Völkers Braunschweig Immobilien GmbH, Braunschweig	50,5	50,5
11.	Engel & Völkers Venture Holding GmbH, Hamburg	100	100
12.	EV Finance Holding GmbH, Hamburg	100	100
13.	Engel & Völkers Finance Germany GmbH, Hamburg	100	100
14.	Engel & Völkers Berlin Mitte GmbH, Berlin	100	100
15.	EuV Potsdam Immobilien GmbH, Potsdam	100	100
16.	E&V München-Südost Immobilien GmbH, München	100	0
Ausland:			
17.	Engel & Völkers Americas, Inc., New York, New York, USA	87,5	87,5
18.	Engel & Völkers Canada Inc., Toronto, Kanada	87,5	87,5
19.	Engel & Völkers New York Real Estate LLC, New York, New York, USA	100	100
20.	Engel & Völkers Spain S.L., Barcelona, Spanien	100	100
21.	Engel & Völkers Italia S.r.l., Mailand, Italien	100	100
22.	EV MMC Spain S.L.U., Barcelona, Spanien	100	100
23.	EV MMC Italia S.r.l., Rom, Italien	100	100
24.	Engel & Völkers Luxembourg Real Estate Brokerage S.a.r.l., Luxemburg	100	100
25.	EV MMC Portugal - Mediacao Imobiliaria, Unipessoal Lda., Lissabon, Portugal	100	100
26.	EV MMC Greece S.A., Athen, Griechenland	75,1	75,1
27.	EuV Immobilien GmbH, Wien, Österreich	100	100
28.	Engel and Voelkers Real Estate LLC, Dubai, Vereinigte Arabische Emirate	100	100
29.	Magnum & Partners Real Estate S.L., Madrid, Spanien	100	100
30.	EV MMC France S.A.S., Paris, Frankreich	100	100
31.	EV Finance Spain S.L., Madrid, Spanien	100	100
32.	EV MMC Belgium SRL, Uccle, Belgien	100	100
33.	EV Antwerpen Centrum BV, Antwerpen, Belgien	100	0
34.	EV Antwerpen Noord BV, Antwerpen, Belgien	100	0
35.	E&V Technology Hub Greece SINGLE MEMBER S.A., Athen, Griechenland	100	0

¹ Verschmolzen auf die Engel & Völkers Residential GmbH

² Übertragen durch Anwachsung auf die Engel & Völkers Residential GmbH

Die Tochterunternehmen Engel & Völkers GmbH, Engel & Völkers Commercial GmbH, Engel & Völkers Residential GmbH, Engel & Völkers Technology GmbH, Grund Genug Verlag und Werbe GmbH, die Engel & Völkers Venture Holding GmbH, EV Finance Holding GmbH, die Engel & Völkers Finance Germany GmbH, die Engel & Völkers Berlin Mitte GmbH, die EuV Potsdam Immobilien GmbH sowie die Engel & Völkers Immobilien Deutschland GmbH nehmen die Erleichterungsvorschrift des § 264 Abs. 3 HGB vollumfänglich in Anspruch, da sie jeweils die vorgeschriebenen Voraussetzungen erfüllen. Sie sind somit von der Pflicht zur Aufstellung eines Jahresabschlusses gem. § 264 HGB befreit.

Anteile an assoziierten Unternehmen (Bewertung At-equity)	31.12.2025	31.12.2024
	Anteil	Anteil
	in %	in %

Inland:

Quartier am Strandkai GmbH & Co. KG, Hamburg	35	35
--	----	----

Anteile an assoziierten Unternehmen (Bewertung At-cost)	31.12.2025	31.12.2024
	Anteil	Anteil
	in %	in %

Inland:

EV Work Edition GmbH, Hamburg	36	36
EV Development Holding GmbH (i.L.), Hamburg	36	36
EV LiquidHome GmbH, Hamburg	14	14
EV LiquidHome International GmbH, Hamburg	14	14

Die Quartier am Strandkai GmbH & Co. KG (QaS) ist eine Kommanditgesellschaft, die ihrerseits zu 100% an zwei weiteren Kommanditgesellschaften beteiligt ist (zusammen: QaS-Gruppe). Die Geschäftstätigkeit der QaS-Gruppe umfasst die Errichtung und Vermarktung der zwei Immobilien „Gewerbe“, und „Lighthouse“. Die Errichtung und Vermarktung der Gebäude ist mit Ausnahme weniger zu behebender Restverpflichtungen vollständig abgeschlossen.

1.3.2.1 Akquisition der E&V München-Südost Immobilien GmbH

Zum 19. Dezember 2025 hat die Engel & Völkers Immobilien GmbH 100% der Anteile an der E&V München-Südost Immobilien GmbH, München erworben.

Die Aktivitäten der Gesellschaft umfassen Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Vermittlung von hochwertigen Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Der vereinbarte Kaufpreis in Höhe von insgesamt TEUR 2.281 umfasst den bei Vertragsschluss festgelegten Kaufpreisanteil von TEUR 2.200 sowie eine bedingte Kaufpreisverbindlichkeit (sogenannter Earn-Out) in Höhe von TEUR 81, der auf Basis ausgewählter Bilanzposten des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2025 der erworbenen Gesellschaft festgelegt worden ist. Der im Vertrag festgelegte Kaufpreisanteil ist im Berichtsjahr in liquiden Mitteln erbracht worden, die Zahlung des Earn-Outs erfolgt nach Feststellung des Jahresabschlusses der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025.

Die im Jahr 2025 aufwandswirksam in den sonstigen Aufwendungen erfassten Nebenkosten des Erwerbs beliefen sich auf TEUR 14.

Die Anschaffungskosten dieses Unternehmenserwerbs wurden den erworbenen Vermögenswerten und Schulden im Rahmen der Kaufpreisallokation zum Fair Value wie folgt zugeordnet:

	2025
	TEUR
Immaterielle Vermögenswerte	921
Sachanlagen	131
Langfristige finanzielle Vermögenswerte	6
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	300
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	29
Ertragsteuerforderungen	37
Kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	2
Zahlungsmittel und Zahlungsäquivalente	146
Summe Vermögenswert	1.572
Latente Steuerverbindlichkeiten	292
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	249
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	100
Summe Schulden	641
Nettovermögen zu Zeitwerten	931
Anschaffungskosten	2.281
Goodwill	1.350

Die Allokation des Gesamtkaufpreises auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden (PPA) zum Erstkonsolidierungszeitpunkt basiert auf den Abschlusszahlen der E&V München-Südost Immobilien GmbH zum 31. Dezember 2025 sowie bekannten Anpassungen auf die beizulegenden Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden.

Von den erworbenen immateriellen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 921 betreffen im Wesentlichen TEUR 755 zurückerworbene Direktlizenzen sowie offene Aufträge in Höhe von TEUR 149.

Der Konzern hat die erworbenen Leasingverbindlichkeiten zum Barwert der verbleibenden Leasingzahlungen zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung bewertet.

In den übernommenen Forderungen waren ausschließlich Forderungen enthalten, die voraussichtlich einbringlich sind.

Der Geschäfts- oder Firmenwert (Goodwill) in Höhe von TEUR 1.350 umfasst den Wert erwarteter Synergien aus dem Unternehmenserwerb, die durch den engeren Austausch innerhalb des Engels & Völkers-Konzerns gehoben werden können. Eine steuerliche Abzugsfähigkeit des Geschäfts- oder Firmenwerts wird nicht erwartet. Die Geschäftsaktivitäten der Gesellschaft wurden der CGU DACH zugeordnet; folglich wird der Goodwill auf dieser Ebene auf Werthaltigkeit getestet.

Die Einbeziehung der Gesellschaft erfolgt vereinfacht zum 31. Dezember 2025. Entsprechend hat das erworbene Unternehmen nicht zum Konzernergebnis für das Geschäftsjahr 2025 beigetragen. Wäre

die Gesellschaft bereits zum 1. Januar 2025 konsolidiert worden, hätte sie TEUR 2.431 zum Umsatz und TEUR -363 zum Konzernergebnis beigetragen.

1.3.2.2 Akquisition der EV Antwerpen Centrum BV und EV Antwerpen Noord BV

Zum 6. Oktober 2025 hat die EV MMC Belgium Srl 100% der Anteile an der EV Antwerpen-Centrum BV, Antwerpen sowie der EV Antwerpen-Noord BV, Antwerpen erworben. Die beiden Gesellschaften werden im Rahmen der Akquisition aufgrund des einheitlichen Erwerbsvorgangs zusammengefasst dargestellt. Die Aktivitäten der Gesellschaften umfassen Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Vermittlung von hochwertigen Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Der vereinbarte Kaufpreis in Höhe von insgesamt TEUR 1.084 umfasst den im Berichtsjahr in liquiden Mitteln erbrachten Teil von TEUR 360 sowie zwei in den beiden Folgejahren zu erbringende Zahlungen von jeweils TEUR 45. Zusätzlich umfasst der vereinbarte Kaufpreis Erfolgsprämien (sog. Earn-Out-Zahlungen) für die Jahre 2025, 2026 und 2027. Die erwarteten Prämien summieren sich auf TEUR 634. Der Fair Value des gesamten Kaufpreises beträgt TEUR 1.011.

Die im Jahr 2025 aufwandswirksam in den sonstigen Aufwendungen erfassten Nebenkosten des Erwerbs beliefen sich auf TEUR 50.

Die Anschaffungskosten dieses Unternehmenserwerbs wurden den erworbenen Vermögenswerten und Schulden im Rahmen der Kaufpreisallokation zum Fair Value wie folgt zugeordnet:

	2025
	TEUR
Immaterielle Vermögenswerte	578
Sachanlagen	4
Sonstige langfristige Vermögenswerte	14
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	258
Kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	6
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	86
Zahlungsmittel und Zahlungäquivalente	111
Summe Vermögenswerte	1.057
Latente Steuerverbindlichkeiten	145
Ertragsteuerschulden	39
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	120
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	186
Summe Schulden	490
Nettovermögen zu Zeitwerten	567
Anschaffungskosten	1.011
Goodwill	444

Die Allokation des Gesamtkaufpreises auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden (PPA) zum Erstkonsolidierungszeitpunkt basiert auf den Abschlusszahlen der beiden erworbenen Gesellschaften

zum 30. September 2025 sowie bekannten Anpassungen auf die beizulegenden Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden.

Von den erworbenen immateriellen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 578 betreffen TEUR 519 Direktlizenzen sowie offene Aufträge in Höhe von TEUR 59.

Der Konzern hat die erworbenen Leasingverbindlichkeiten zum Barwert der verbleibenden Leasingzahlungen zum Zeitpunkt des Erwerbs bewertet; die dazugehörigen Nutzungsrechte wurden analog zu den übernommenen Leasingverbindlichkeiten bewertet und angesetzt.

In den übernommenen Forderungen waren ausschließlich Forderungen enthalten, die voraussichtlich einbringlich sind.

Der Geschäfts- oder Firmenwert (Goodwill) in Höhe von TEUR 444 umfasst den Wert erwarteter Synergien aus dem Unternehmenserwerb, die durch den engeren Austausch innerhalb des Engels & Völkers-Konzerns gehoben werden können. Eine steuerliche Abzugsfähigkeit des Geschäfts- oder Firmenwerts wird nicht erwartet. Die Geschäftsaktivitäten der Gesellschaften wurden der CGU FURTHER COUNTRIES zugeordnet; folglich wird der Goodwill auf dieser Ebene auf Werthaltigkeit getestet.

Die beiden Gesellschaften haben seit dem Erwerbszeitpunkt TEUR 387 zu den Umsatzerlösen des Konzerns und TEUR -35 zum Konzernergebnis beigetragen. Wären die Gesellschaften bereits zum 1. Januar 2025 konsolidiert worden, hätten sie TEUR 1.811 zum Umsatz und TEUR 68 zum Konzernergebnis beigetragen.

1.3.2.3 Akquisitionen des Vorjahres

Aus der Erstkonsolidierung der EV Finance Holding GmbH sowie der Akquisition der EV. SWAT Srl, Belgien, Engel & Völkers Berlin Mitte GmbH und EuV Potsdam Immobilien GmbH ergab sich im Vorjahr ein Anstieg der immateriellen Vermögenswerte um TEUR 11.751.

1.4 Währungsumrechnung

Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Der Euro ist die funktionale und die Berichtswährung der Engel & Völkers Holding GmbH. Sofern keine abweichenden Angaben erfolgen, werden sämtliche Werte auf Tausend Euro (TEUR) gerundet. Aufgrund der finanziellen, wirtschaftlichen und organisatorischen Selbstständigkeit der Tochtergesellschaften außerhalb von Deutschland entspricht die funktionale Währung der jeweiligen Landeswährung. Dementsprechend sind die Hauptwährungen des Konzerns der Euro, der amerikanische Dollar, der kanadische Dollar sowie der Dirham der Vereinigten Arabischen Emirate.

Transaktionen in Fremdwährung werden zum aktuellen Kurs am Tag der Transaktion in die jeweils funktionale Währung umgerechnet. Monetäre Vermögenswerte und Schulden in Fremdwährung werden mit dem Kurs am Bilanzstichtag umgerechnet. Umrechnungsdifferenzen werden ergebniswirksam berücksichtigt und in der Gesamtergebnisrechnung unter „Sonstige Erträge“ oder „Sonstige

Aufwendungen“ erfasst. Nicht monetäre Vermögenswerte und Schulden, die zu historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten in einer Fremdwährung bewertet wurden, werden mit dem Kurs am Tag des Geschäftsvorfalles umgerechnet.

Für die Umrechnung der Abschlüsse der einbezogenen Gesellschaften, deren funktionale Währung von der Berichtswährung des Konzerns abweicht, werden die Vermögenswerte und Schulden zum Stichtagskurs, das Eigenkapital zu historischen Kursen und die Aufwendungen und Erträge sowie die Posten der Kapitalflussrechnung zum jeweiligen monatlichen Durchschnittskurs umgerechnet. Der sich daraus ergebende Unterschiedsbetrag wird ergebnisneutral im Eigenkapital verrechnet.

Geschäfts- oder Firmenwerte und Anpassungen des beizulegenden Zeitwerts, die bei Erwerb eines ausländischen Unternehmens entstanden sind, werden als Vermögenswerte und Schulden des ausländischen Unternehmens behandelt und zum Stichtagskurs umgerechnet. Die Entwicklung der Wechselkurse im Verhältnis zu einem Euro ist in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt:

	Stichtagskurs		Durchschnittskurs	
	31.12.2025	31.12.2024	2025	2024
US-Dollar	1,17640	1,04164	1,1298	1,0820
Kanadische Dollar	1,61059	1,49836	1,5780	1,4820
Dirham der Vereinigten Arabischen Emirate	4,31095	3,81558	4,1497	3,9739

Wesentliche Bedeutung für den Konzern hat dabei die Entwicklung des US-Dollar. Der Jahresdurchschnittskurs ergibt sich als arithmetisches Mittel der monatlichen Durchschnittskurse.

2. Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung

2.1 Umsatzerlöse

Die nachfolgende Tabelle enthält die für die Ertragslage des Konzerns als wesentlich identifizierten Produktkategorien sowie den jeweiligen Zeitbezug der Umsatzrealisierung.

Kategorie	Umsatzart	Beschreibung	Realisierung
Courtage	Vermittlung von Immobilien	E&V erhält vom Käufer, Verkäufer oder beiden Parteien eine vom Verkaufspreis abhängige Courtage für die erfolgreiche Vermittlung von Immobilien; die Courtage wird mit Zeitpunkt des Verkaufes abgerechnet.	Zeitpunkt
	Vermittlung von Immobilien	E&V erhält vom Käufer, Verkäufer oder beiden Parteien eine vom Verkaufspreis abhängige Courtage für die erfolgreiche Vermittlung von Immobilien; die Courtage wird mit Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung als Vertragsvermögenswert ausgewiesen und erst bei Übergabe der Immobilie abgerechnet.	Zeitpunkt
	Zuführung von Interessenten	E&V erhält von seinen Lizenznehmern eine Zuführungsgebühr für die erfolgreiche Vermittlung von Kaufinteressenten; die Courtage wird mit Zeitpunkt des Verkaufes abgerechnet.	Zeitpunkt
	Vermittlung von Mietobjekten	E&V erhält von seinen Lizenznehmern eine Zuführungsgebühr für die erfolgreiche Vermittlung von Mietinteressenten; die Courtage wird zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Mietvertrags abgerechnet.	Zeitpunkt
	Vermittlung von Finanzkrediten	E&V erhält als Lizenzgeber eine von der Höhe des Finanzkredites abhängige Courtage für die erfolgreiche Vermittlung von Krediten; die Courtage wird mit Gewährung des Kredites abgerechnet.	Zeitpunkt
Überlassung von Lizenzen	Lizenzgebühren	E&V erhält von seinen Lizenznehmern monatlich eine umsatzabhängige Vergütung für die Nutzung der Marke Engel & Völkers; die Lizenzgebühr wird monatlich auf Basis der durch die Lizenznehmer gemeldeten Transaktionen abgerechnet.	Zeitpunkt
	Aufnahmegebühren	E&V erhält von seinen Lizenznehmern eine einmalige Aufnahmegebühr (admission fee) für die mit dem Beitritt in das E&V-Netzwerk verbundenen Aufwendungen; die Aufnahmegebühr wird im Rahmen der Laufzeit des Lizenzvertrages zeitanteilig vereinnahmt.	Zeitraum
Sonstige Leistungen	Durchführung von Seminaren/Schulungen	E&V veranstaltet für interne und externe Advisor Seminare und Schulungen zu den aktuellen Themen im Bereich Wohn- und Gewerbeimmobilien; die Seminare und Schulungen werden regelmäßig im Voraus verkauft und bei Buchung abgerechnet.	Zeitpunkt
	Verkauf von Software und IT-Dienstleistungen	E&V stellt den Lizenznehmern überwiegend eigens entwickelte Softwarelösungen für die tägliche Arbeit zur Verfügung; die Abrechnung erfolgt monatlich auf Basis der angemeldeten Nutzer.	Zeitpunkt
	Verkauf von Messtickets	E&V verkauft an seine Lizenznehmer Tickets für Messen, welche E&V ausrichtet (z.B. EVX in den USA); die Tickets werden im Voraus verkauft, die Umsatzerlöse temporär abgegrenzt und zum Zeitpunkt der jeweiligen Veranstaltung realisiert.	Zeitpunkt
	Verkauf von Druckerzeugnissen	E&V stellt den Lizenzpartnern das GG-Magazin als Marketing- und Farminginstrument zur Verfügung; das viermal jährlich erscheinende Magazin wird mit Auslieferung abgerechnet.	Zeitpunkt
	Verkauf von Werbeanzeigen	E&V stellt den Lizenzpartnern das GG-Magazin, in dem Immobilienanzeigen durch die Lizenzpartner geschaltet werden, als Marketing- und Farminginstrument zur Verfügung; die im Magazin geschalteten Immobilienanzeigen werden mit Auslieferung abgerechnet.	Zeitpunkt

Die Forderungen aus Courtage variieren in der Regel zwischen sofortiger Fälligkeit und einer Zahlungsfrist von bis zu 14 Tagen, in Ausnahmefällen beträgt das Zahlungsziel 60 Tage. Die Lizenz- und Aufnahmegebühren sowie die sonstigen Leistungen sind grundsätzlich innerhalb von 10 Tagen zahlbar.

Lediglich die Gebühren für die Durchführung von Seminaren und Schulungen haben ein kürzeres Zahlungsziel von zwei Tagen.

Die Umsätze gliedern sich in den folgenden Erlösarten:

	2025	2024
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse aus Courtage	295.857	245.670
DACH	96.123	68.399
IBERIA	106.768	98.684
AMERICAS	615	4.043
ITALY	17.168	15.775
FURTHER COUNTRIES	75.182	58.770
Umsatzerlöse aus der Überlassung von Lizenzen	76.443	73.703
DACH	36.372	35.426
IBERIA	9.061	8.631
AMERICAS	17.950	17.231
ITALY	10.726	8.791
FURTHER COUNTRIES	2.335	3.624
Umsatzerlöse aus sonstigen Leistungen	22.069	21.279
DACH	703	638
IBERIA	204	48
AMERICAS	8.170	8.525
ITALY	301	279
FURTHER COUNTRIES	12.690	11.789
Konzernumsatz	394.369	340.653

Die Umsatzerlöse aus Lizenzen enthalten zudem Erlöse in Höhe von TEUR 1.329 (Vorjahr: TEUR 2.293) aus über die Vertragslaufzeit abgegrenzten Einmalgebühren bei Lizenzvergabe (siehe auch 1.2.1).

2.2 Sonstige Erträge

	2025	2024
	TEUR	TEUR
Aktiviertete Eigenleistungen	3.011	1.981
Erträge aus Weiterberechnung	1.164	1.025
Sachbezüge	894	770
Periodenfremde Erträge	876	0
Versicherungsentschädigungen	857	35
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	755	1.223
Erträge aus der Minderung von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	561	0
Erträge aus der Ausbuchung bedingter Kaufpreisverbindlichkeiten /Earn-outs	543	0
Erträge aus der Minderung von Gehaltsverbindlichkeiten (Boni und Tantiemen)	537	0
Erträge aus der Minderung von Verbindlichkeiten aus Rechtsstreitigkeiten	374	0
Erträge aus Kompensationsvereinbarungen	222	0
Erträge aus der Minderung von Verbindlichkeiten gegenüber Kaufberatern	200	0
Übrige sonstige Erträge	187	380
Mieterträge	169	60
Gewinne aus Anlagenabgängen	66	155
Erträge aus Kursdifferenzen	65	50
	10.481	5.679

Die Erträge aus den aktivierten Eigenleistungen resultieren in Höhe von TEUR 3.011 (Vorjahr: TEUR 1.981) aus der Aktivierung von Personalkosten im Rahmen der Entwicklung von Software (selbstgeschaffene immaterielle Vermögenswerte) bei der Engel & Völkers Technology GmbH.

Die Erträge aus Weiterberechnung resultieren mit TEUR 1.164 (Vorjahre: TEUR 1.025) überwiegend aus weiterberechneten Kosten für Marketing, Personal, Büromiete und -nebenkosten gegenüber aus Konzernsicht fremden Dritten.

2.3 Aufwendungen für Provisionen und sonstige bezogene Leistungen

	2025	2024
	TEUR	TEUR
Aufwendungen für Provisionen	87.146	93.274
Aufwendungen für sonstige bezogene Leistungen	9.951	9.398
	97.097	102.672

Die Position enthält im Wesentlichen die transaktionsabhängigen Provisionen und sonstigen Vergütungskomponenten für Advisor sowie die Vergütung der Vertriebspartner der im Franchise und Direktgeschäft tätigen Tochtergesellschaften. Der Rückgang der Aufwendungen für Provisionen in Höhe von TEUR 6.128 ist im Wesentlichen auf die Umstellung des Geschäftsmodells in Spanien zur Jahreshälfte

2024 auf festangestellte Advisor sowie die Einstellung des Direktgeschäfts der Engel & Völkers New York Real Estate LLC in New York zurückzuführen. Während die strukturelle Änderung in Spanien lediglich eine Umgliederung von Provisions- zu Personalaufwand darstellt, führte die Einstellung des Direktgeschäfts zu einer tatsächlichen Reduktion der variablen Kosten.

2.4 Personalaufwendungen

	2025	2024
	TEUR	TEUR
Löhne und Gehälter	132.582	100.462
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	24.257	16.817
	156.839	117.279

Die folgende Tabelle stellt die durchschnittliche Mitarbeiterzahl im Engel & Völkers-Konzern im Geschäftsjahr 2025 dar:

	2025	2024
Angestellte	1.770	1.293
Leitende Angestellte	272	276
Aushilfen	13	15
	2.055	1.584

2.5 Marketingaufwendungen

	2025	2024
	TEUR	TEUR
Produktmarketing	18.368	14.220
Brand Marketing	8.771	5.609
Recruitment Marketing	2.580	2.144
Events	1.543	1.043 ¹
Übriger Marketingaufwand	1.352	719 ¹
	32.613	23.735

Bei den Marketingaufwendungen handelt es sich um Aufwendungen für Produktwerbung und für Markenbildung. Hinzu kommen Recruiting-Kosten, die im Zusammenhang mit dem Anwerben neuer Advisor anfallen.

¹ Vorjahreszahlen wurden hinsichtlich ihrer Zuordnung angepasst.

2.6 Sonstige Aufwendungen

	2025	2024
	TEUR	TEUR
Rechts- und Beratungskosten	14.091	13.159
IT-Mietaufwendungen	6.071	4.126
Mietaufwendungen	4.717	4.164
Reise- und Bewirtungskosten	4.008	3.508
Personalrecruiting und freiwillige soziale Aufwendungen	4.282	3.352
Aufwendungen für repräsentative Ausgaben	3.252	2.912
IT-Dienstleistungen	2.706	2.343
Wertberichtigungen auf Forderungen und Forderungsverluste	2.437	3.088
Periodenfremde Aufwendungen	1.883	623
Versicherungen, Beiträge und Gebühren	1.809	1.738
Bürobedarf	1.545	1.267
Telekommunikation	1.227	1.097
Fortbildung	1.104	718
KFZ-Kosten	834	1.288
Weiterberechnungen	799	643
Aufwendungen aus der Beilegung von Rechtsstreitigkeiten	755	6.323
Reparaturen und Wartungen	678	652
Fremdarbeiter	669	911
Sonstige Steuern	330	364
Porto und Verpackung	300	214
Buchverluste aus Anlagenabgängen	108	368
Übrige sonstige Aufwendungen	908	2.594
	54.511	55.451

2.7 Zinserträge, Zinsaufwendungen und Gewinn-/Verlustanteile von assoziierten Unternehmen

	2025	2024
	TEUR	TEUR
Zinserträge		
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen	332	397
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	817	2.406
	1.149	2.803
Zinsaufwendungen		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-20.365	-22.973
Zinsaufwendungen für Leasingverhältnisse	-1.440	-1.092
	-21.805	-24.065
Verlust- (-)/Gewinnanteil (+) von assoziierten Unternehmen		
Ergebnis aus der at-equity-Bewertung	-155	-134
Sonstiges Finanzergebnis		
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-1.092	-2.012
Zuschreibungen auf Finanzanlagen	846	0
	-246	-2.012

Das Ergebnis aus der at-equity-Bewertung betrifft die Anteile an assoziierten Unternehmen (siehe 3.5) und wird aufgrund des Finanzierungscharakters der eingegangenen Beteiligungen als Teil des sonstigen Finanzergebnisses ausgewiesen.

2.8 Ertragsteuern

Als Ertragsteuern sind sowohl die gezahlten oder geschuldeten Steuern vom Einkommen und Ertrag als auch die latenten Steuerabgrenzungen ausgewiesen.

	2025	2024
	TEUR	TEUR
Laufender Steueraufwand (-) / Steuerertrag (+)	-12.628	-6.875
Latenter Steueraufwand (-) / Steuerertrag (+)	12.400	3.415
Steueraufwand (-) / Steuerertrag (+)	-228	-3.460

In den laufenden Steuern sind Aufwendungen aus Steuern für Vorjahre in Höhe von TEUR 646 (Vorjahr: Ertrag von TEUR 149) enthalten.

Der erwartete Steueraufwand wird auf Basis des für die Muttergesellschaft geltenden Steuersatzes ermittelt und beträgt 32,28 % (Vorjahr: 32,28 %). Dieser Steuersatz ermittelt sich aus dem Körperschaftsteuersatz von 15 % zzgl. dem Solidaritätszuschlag (5,5 %) und einem Gewerbesteuersatz von 16,45 %.

Die Differenzen aus abweichenden Steuersätzen der ausländischen Konzerngesellschaften werden in der Überleitungsrechnung gezeigt.

Der Unterschied zwischen dem tatsächlichen Steueraufwand und dem erwarteten Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2025	2024
	TEUR	TEUR
Ergebnis vor Steuern (EBT)	3.856	-14.229
Erwarteter Steueraufwand (-) / Steuerertrag (+)	-1.245	4.593
Verluste, auf die latente Steuern nicht aktiviert wurden	-4.254	-4.815
Nutzung steuerlicher Verluste, für die in den Vorjahren keine latenten Steuern abgegrenzt wurden	71	-
Unterschiede zu ausländischen und latenten Steuersätzen	-1.042	-1.287
Steuersatzänderungen	8.410	-648
Nicht abziehbare Aufwendungen	-1.138	-1.352
Erträge aus Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen (+) und Abschreibungen auf Forderungen und Darlehen (-)	-390	-344
Steueraufwand (-) / Steuerertrag (+) Vorjahre	-586	301
Diverse Aufwendungen (-) / Erträge (+)	-54	92
Tatsächlicher Steueraufwand (-) / Steuerertrag (+)	-228	-3.460

Die Unterschiede zwischen dem tatsächlichen und dem erwarteten Steueraufwand aufgrund von Steuersatzänderungen in Höhe von rd. TEUR 8.410 ergeben sich aufgrund der stufenweisen Absenkung des deutschen Körperschaftsteuersatzes ab dem Jahr 2028 auf 10 % im Rahmen des Investitionssofortprogramms.

Es bestehen steuerliche Verlustvorträge (inländische Körperschaft- und Gewerbesteuer bzw. der inländischen Körperschaft- und Gewerbesteuer vergleichbare ausländische Ertragsteuern) in Höhe von insgesamt TEUR 121.954 (Vorjahr: TEUR 114.726).

Von den bestehenden Verlustvorträgen sind auf TEUR 108.234 (Vorjahr: TEUR 97.066) keine aktiven latenten Steuern bilanziert worden. Die darauf entfallenden nicht genutzten Steuergutschriften betragen TEUR 23.989 (Vorjahr: TEUR 22.200).

Die Verfallsdaten der steuerlichen Verlustvorträge sind nachfolgend dargestellt:

	2025	2024
	TEUR	TEUR
Zeitlich befristete Vortragsfähigkeit von weniger als 3 Jahren	3.801	4.272
Zeitlich befristete Vortragsfähigkeit von mehr als 3 Jahren	8.769	15.544
Unbegrenzt vortragsfähig	109.384	94.910
	121.954	114.726

Die latenten Steuern auf Verlustvorträge betreffen die Körperschaft- und Gewerbesteuer. Für die Berechnung wurde in Deutschland ein Steuersatz von 31,01 % (für 13,8 % Körperschaftsteuer (Steuersatz auf Basis einer Umkehrplanung aufgrund der stufenweisen Herabsetzung des deutschen Körperschaftsteuersatzes) zzgl. 5,50 % Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer) bzw. 16,45 % (nur für Gewerbesteuer; Hebesatz für Hamburg von 470 %) und in den USA von 26,1% (für Körperschaftsteuer auf Bundes- und Landesebene) angewandt.

Die latenten Steuern auf Bewertungsdifferenzen wurden mit den folgenden landesspezifischen Steuersätzen berücksichtigt:

	2025	2024
	in %	in %
Deutschland (Hamburg)*	32,28	32,28
USA	26,10	26,10
Kanada	26,50	26,50
Vereinigte Arabische Emirate (Dubai)	9,00	9,00
Italien (Mailand)	27,90	27,90
Italien (Rom)	28,82	28,82
Luxemburg	23,87	23,87
Portugal	21,00	21,00
Griechenland	22,00	22,00
Spanien	25,00	25,00
Österreich	23,00	23,00
Frankreich	25,00	25,00
Belgien	25,00	25,00

*bzw. Steuersatz auf Basis einer Umkehrplanung

Für deutsche Gesellschaften wurde zur Ermittlung der latenten Steuern auf wesentliche Bewertungsdifferenzen ein auf Basis einer erfolgten Umkehrplanung bestimmter Steuersatz verwendet, um die stufenweise Absenkung des Körperschaftsteuersatzes zu berücksichtigen.

Auf thesaurierte Gewinne ausländischer Tochtergesellschaften werden grundsätzlich keine latenten Steuern abgegrenzt, da diese Gewinne aus heutiger Sicht in den Unternehmen permanent investiert bleiben werden. In Fällen, in denen Ausschüttungen geplant sind, werden die steuerlichen Auswirkungen solcher Ausschüttungen abgegrenzt. Für die Berechnung wird der jeweils anzuwendende Quellensteuersatz, gegebenenfalls unter Berücksichtigung der deutschen Besteuerung von ausgeschütteten Dividenden, herangezogen. Im Berichtsjahr sind hierfür, wie im Vorjahr, keine passiven latenten Steuern angesetzt worden.

Die temporären Unterschiede zwischen dem Netto-Vermögen und dem steuerlichen Buchwert von Tochtergesellschaften (sog. „Outside Basis Differences“), für die E&V in der Lage ist, den zeitlichen Verlauf der Umkehrung zu steuern, und die sich in absehbarer Zeit nicht umkehren, betragen rd. TEUR 10.000.

Weitere Erläuterungen zu latenten Steuern sind in 3.7 und 3.18 dargestellt.

3. Erläuterungen zur Bilanz

3.1 Immaterielle Vermögenswerte

Geschäfts- oder Firmenwert

Die Entwicklung der Geschäfts- oder Firmenwerte auf Ebene der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (cash generating unit, CGU) stellt sich wie folgt dar:

2025	01.01.2025	Zugang aus Erstkonsolidie- rung	Wert- berichtigung	Abgang	31.12.2025
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
DACH	194.153	1.350	0	0	195.503
IBERIA	75.525	0	0	0	75.525
ITALY	17.348	0	0	0	17.348
FURTHER COUNTRIES	53.442	444	0	0	53.886
Summe	340.469	1.794	0	0	342.263

2024	01.01.2024	Zugang aus Erstkonsolidie- rung	Wert- berichtigung	Abgang	31.12.2024
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
DACH	173.903	20.250	0	0	194.153
IBERIA	75.525	0	0	0	75.525
ITALY	17.348	0	0	0	17.348
FURTHER COUNTRIES	48.726	4.716	0	0	53.442
Summe	315.502	24.966	0	0	340.469

Zugänge aus Erstkonsolidierung in 2025 resultieren aus den CGUs DACH (s. 1.3.2.1) und FURTHER COUNTRIES (s. 1.3.2.2).

Im Rahmen des Werthaltigkeitstests erfolgte eine Gegenüberstellung der Buchwerte mit dem Nutzungswert für die jeweilige CGU. Für alle CGUs wurde der Nutzungswert unter Verwendung von Cash-flow-Prognosen ermittelt, die auf vom Management für einen Zeitraum von drei Jahren entwickelten Finanzplänen und deren Fortschreibung basieren. Die Finanzpläne berücksichtigen dabei sowohl erfahrungsbasierte als auch, insb. hinsichtlich makroökonomischer und marktbezogener Erwartungen, datenbasierte Inputfaktoren.

Die wesentlichen Bewertungsparameter je CGU, bei denen wesentliche Schätzunsicherheiten bestehen, haben sich dabei im Jahresvergleich wie folgt entwickelt:

[in %]	WACC		EBITDA-Wachstum (2026-2028)	
	2025	2024	2025	2024
DACH	7,96	8,94	12,49	19,51
IBERIA	9,37	10,90	17,56	17,40
ITALY	10,17	11,67	25,43	31,87
FURTHER COUNTRIES	7,95 - 10,55	8,91 - 12,08	85,93	106,30

Für den Zeitraum nach der Detailplanungsperiode werden die Cashflows unter Verwendung einer Wachstumsrate von 1,0 % (Vorjahr: 1,0 %) extrapoliert. Dies entspricht dem langfristigen Erwartungswert des Managements für den Dienstleistungsbereich im Immobilienumfeld.

Für die CGU DACH wird in der Detailplanungsperiode ein EBITDA-Wachstum von 12,49 % unterstellt. Der ab 2025 bis zum Ende der Detailplanungsperiode erwartete Anstieg der Advisor – bei weiter steigenden Transaktionsvolumina und Produktivität je Advisor – verstärkt diesen Effekt trotz steigender Fixkosten, sodass insgesamt eine deutliche Verbesserung des operativen Ergebnisses bis zum Ende der Detailplanungsperiode erwartet wird.

Die Planung für CGU IBERIA geht, ausgehend von der erfolgten Marktstabilisierung, mittel- bis langfristig weiterhin von einer positiven Gesamtstimmung am spanischen Immobilienmarkt aus. Das geplante EBITDA-Wachstum in der Detailplanungsperiode wird mit 17,56 % erwartet. Das geplante Wachstum wird im Wesentlichen durch die Steigerung der Anzahl der Advisor bei zusätzlich leichter Steigerung der Produktivität je Advisor erreicht. Dies resultiert in deutlich positiven und weiter steigenden, operativen Ergebnisbeiträgen.

Für die CGU ITALY wird durch die Eröffnung weiterer Standorte mit einer umfänglicheren Marktabdeckung im Lizenzgebiet sowie einer Erhöhung der Anzahl an Advisor verbunden mit einer Erhöhung des Marktanteils und der Umsatzerlöse gerechnet – insbesondere nach der Anlaufphase in den Gebietserweiterungen der vergangenen Jahre werden weiterhin wachsende Ergebnisbeiträge erwartet; dementsprechend wird mit einem EBITDA-Wachstum während der Detailplanungsperiode von 25,43 % gerechnet.

Die CGU FURTHER COUNTRIES besteht aus den Sub-CGUs FRANCHISE, GREECE, MIDDLE EAST, FRANCE, OTHER MARKET ACTIVITIES, BENELUX und FINANCE. Durch die Eröffnung neuer Standorte in den Sub-CGUs GREECE, MIDDLE EAST, FRANCE und BENELUX sowie die erwartete Fortführung der Gewinnung von Marktanteilen an den dort bestehenden Standorten werden für diese Regionen wachsende Ergebnisbeiträge erwartet. Für die Sub-CGUs FRANCHISE, OTHER MARKET ACTIVITIES und FINANCE werden ebenfalls steigende Ergebnisbeiträge erwartet, die aus Rückflüssen früherer Investitionen sowie weiteren Markteintritten im Bereich FRANCHISE resultieren. Basierend auf den genannten Faktoren wird für die betrachtete Planungsperiode mit einem EBITDA-Wachstum von 85,93 % gerechnet.

Weder eine relevante Erhöhung der gewichteten Kapitalkosten noch eine relevante Reduzierung des EBITDA würden bei den zuvor genannten CGUs zu Wertberichtigungsbedarf führen.

Sonstige Immaterielle Vermögenswerte

Ausgewiesen sind Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte.

2025	Selbsterstellte Software	Lizenzen	E&V Systeme Company Owned	Sonstige immaterielle Vermögenswerte	Immaterielle Vermögenswerte in Entwicklung	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<i>Anschaffungskosten</i>						
Stand 01.01.2025	9.743	294.884	192.687	23.450	4.163	524.927
Zugänge	1.903	154	0	273	5.888	8.217
Erstkonsolidierung	0	1.286	0	213	0	1.499
Umbuchung	11.171	0	0	-5.294	-5.877	0
Abgänge	0	0	-1.117	-6.284	-464	-7.865
Währungsdifferenzen	-31	-13.851	-1.158	-681	0	-15.721
Stand 31.12.2025	22.786	282.473	190.412	11.677	3.711	511.057
<i>Kumulierte Abschreibungen</i>						
Stand 01.01.2025	2.833	120.474	21.581	17.664	0	162.552
Zugänge	4.441	9.390	6.588	2.452	0	22.871
Umbuchung	2.613	0	0	-2.613	0	0
Abgänge	0	0	-1.117	-6.284	0	-7.401
Währungsdifferenzen	-19	-11.199	-201	-338	0	-11.757
Stand 31.12.2025	9.868	118.664	26.851	10.881	0	166.265
Buchwert 31.12.2025	12.917	163.807	163.560	794	3.711	344.790

Zugänge aus Erstkonsolidierung in 2025 resultieren insb. aus den CGUs DACH (s. 1.3.2.1) und FURTHER COUNTRIES (s. auch 1.3.2.2). Die Zugänge bei den immateriellen Vermögenswerten in Entwicklung in Höhe von TEUR 5.888 (Vorjahr: TEUR 4.747) betreffen im Wesentlichen selbsterstellte Software. Für das Geschäftsjahr 2025 ergaben sich im Vergleich zum Vorjahr (TEUR 6.150) keine außerplanmäßigen Abschreibungen. Im Vorjahr betrafen diese das Direktgeschäft mit TEUR 62 sowie das Lizenzpartnergeschäft mit TEUR 6.088 in der CGU AMERICAS.

Die Zugänge zu den Abschreibungen sind in der Position „Abschreibungen“ erfasst.

2024	Selbsterstellte Software	Lizenzen	E&V Systeme Company Owned	Sonstige immaterielle Vermögenswerte	Immaterielle Vermögenswerte in Entwicklung	Gesamt TEUR
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	
<i>Anschaffungskosten</i>						
Stand 01.01.2024	1.781	277.307	192.063	19.168	7.387	497.705
Zugänge	0	1.183	0	2.265	4.747	8.194
Erstkonsolidierung	0	9.461	0	2.165	0	11.626
Umbuchung	7.962	0	0	0	-7.962	0
Abgänge	0	0	0	-426	-9	-434
Währungsdifferenzen	0	6.933	624	278	0	7.836
Stand 31.12.2024	9.743	294.884	192.687	23.450	4.163	524.927
<i>Kumulierte Abschreibungen</i>						
Stand 01.01.2024	1.532	100.260	14.997	15.506	0	132.296
Zugänge	1.300	15.007	6.449	2.461	0	25.217
Umbuchung	0	-29	29	0	0	0
Abgänge	0	0	0	-415	0	-415
Währungsdifferenzen	0	5.236	106	112	0	5.454
Stand 31.12.2024	2.833	120.474	21.581	17.666	0	162.553
Buchwert 31.12.2024	6.910	174.410	171.106	5.784	4.163	362.374

3.2 Sachanlagen

2025	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	Gesamt TEUR
	TEUR	TEUR	
<i>Anschaffungskosten</i>			
Stand 01.01.2025	17.053	717	17.770
Zugänge	6.602	543	7.145
Abgänge	-1.589	0	-1.589
Umbuchungen	1.108	-1.108	0
Erstkonsolidierung	135	0	135
Währungsdifferenzen	-275	-15	-290
Stand 31.12.2025	23.034	137	23.171
<i>Kumulierte Abschreibungen</i>			
Stand 01.01.2025	5.635	-	5.635
Zugänge	3.194	-	3.194
Abgänge	-597	-	-597
Währungsdifferenzen	-152	-	-152
Stand 31.12.2025	8.080	-	8.080
Buchwert 31.12.2025	14.954	137	15.091

Die anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung beinhalten hauptsächlich mit TEUR 10.250 (Vorjahr: TEUR 6.908) aktivierte Aufwendungen für Umbaumaßnahmen, mit TEUR 3.795 Betriebs- und Geschäftsausstattungen (Vorjahr: TEUR 2.767) sowie mit TEUR 766 (Vorjahr: TEUR 890) EDV-Hardware.

Die Zugänge zu den Abschreibungen sind in der Position „Abschreibungen“ erfasst.

2024	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung TEUR	Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen TEUR	Gesamt TEUR
<i>Anschaffungskosten</i>			
Stand 01.01.2024	12.351	24	12.375
Zugänge	4.388	870	5.258
Abgänge	-565	-177	-742
Erstkonsolidierung	754	0	754
Währungsdifferenzen	126	0	126
Stand 31.12.2024	17.053	717	17.770
<i>Kumulierte Abschreibungen</i>			
Stand 01.01.2024	2.890	0	2.890
Zugänge	2.572	0	2.572
Abgänge	113	0	113
Währungsdifferenzen	60	0	60
Stand 31.12.2024	5.635	0	5.635
Buchwert 31.12.2024	11.418	717	12.135

3.3 Nutzungsrechte

Das Unternehmen hat in Bezug auf Leasingverträge Nutzungsrechte in Höhe von TEUR 46.592 (Vorjahr: TEUR 47.915) bilanziert. Die folgende Tabelle stellt eine Überleitung des Nettowerts der Nutzungsrechte dar:

2025	Nutzungsrechte aus Büromietverträgen	Nutzungsrechte aus Software	Nutzungsrechte aus Betriebs- und Geschäftsausstattung	Nutzungsrechte aus Kfz	Geleistete Anzahlungen auf Nutzungsrechte	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	
<i>Anschaffungskosten</i>						
Stand 01.01.2025	61.179	0	1.536	1.996	0	64.712
Zugänge	14.041	0	137	1.083	0	15.261
Umbuchungen	0	0	0	0	0	0
Abgänge	-3.714	0	-141	-583	0	-4.438
Erstkonsolidierung	261	0	0	12	0	274
Währungsdifferenzen	-829	0	0	0	0	-829
Stand 31.12.2025	70.939	0	1.533	2.508	0	74.980
<i>Kumulierte Abschreibungen</i>						
Stand 01.01.2025	17.398	0	520	568	0	18.486
Zugänge	11.104	0	672	970	0	12.746
Abgänge	-1.793	0	-135	-484	0	-2.412
Währungsdifferenzen	-433	0	0	0	0	-433
Stand 31.12.2025	26.276	0	1.057	1.055	0	28.388
Buchwert 31.12.2025	44.663	0	476	1.453	0	46.592

2024	Nutzungsrechte aus Büromietverträgen	Nutzungsrechte aus Software	Nutzungsrechte aus Betriebs- und Geschäftsausstattung	Nutzungsrechte aus Kfz	Geleistete Anz. auf Nutzungsrechte	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	
<i>Anschaffungskosten</i>						
Stand 01.01.2024	56.896	189	989	1.292	20	59.386
Zugänge	10.704	20	660	1.162	0	12.546
Umbuchungen	0	0	0	0	0	0
Abgänge	-9.932	-209	-113	-580	-20	-10.854
Erstkonsolidierung	3.152	0	0	122	0	3.274
Währungsdifferenzen	359	0	0	0	0	359
Stand 31.12.2024	61.179	0	1.536	1.996	0	64.712
<i>Kumulierte Abschreibungen</i>						
Stand 01.01.2024	12.680	-9	5	284	0	12.960
Zugänge	8.846	218	579	674	0	10.317
Abgänge	-4.299	-209	-64	-390	0	-4.961
Währungsdifferenzen	172	0	0	0	0	172
Stand 31.12.2024	17.398	0	520	568	0	18.487
Buchwert 31.12.2024	43.781	0	1.016	1.429	0	46.225

3.4 Langfristige finanzielle Vermögenswerte

Abweichend zum Vorjahr werden erstmals Sicherheitsleistungen und (Miet-)Kauttionen in dieser Bilanzposition ausgewiesen.

Die langfristigen finanziellen Vermögenswerte in Höhe von TEUR 48.458 (Vorjahr: TEUR 15.524) umfassen Sicherheitsleistungen mit TEUR 16.022 (Vorjahr: TEUR 0), Barunterlegungen mit TEUR 18.616 (Vorjahr: TEUR 6.584), sonstige Ausleihungen mit TEUR 9.731 (Vorjahr: TEUR 4.841), (Miet-)Kauttionen mit TEUR 2.646 (Vorjahr: TEUR 2.010) sowie Beteiligungen und eingebettete Derivate mit TEUR 1.443 (Vorjahr: TEUR 2.090).

Im Berichtsjahr sind zu dem per 31.12.2024 bereits laufenden zivilrechtlichen Verfahren (Siehe 5. Eventualverbindlichkeiten) weitere Verfahren hinzugekommen. Die EV MMC Spain S.L.U. hat im Rahmen eines Verfahrens eine Sicherheitsleistung in Höhe von TEUR 16.022 direkt bei der zuständigen Sozialversicherungsbehörde hinterlegt, um die anhängigen Gerichtsverfahren fortzuführen. Für die übrigen Verfahren hat die EV MMC Spain S.L.U. eine Barunterlegung von TEUR 18.616 bei einem Kreditinstitut erbracht, welches in gleicher Höhe Garantien gewährt hat und dem gleichen Zweck dient.

Die Ausleihungen umfassen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Darlehen an als nahestehende Personen betrachtete mittelbare Gesellschafter in Höhe von TEUR 9.540 (Vorjahr: TEUR 4.104) sowie gewährte Darlehen an Dritte in Höhe von TEUR 191 (Vorjahr: TEUR 159). Die gewährten Darlehen an at-cost bewertete Beteiligungen wurden vollständig wertberichtigt (Vorjahr: TEUR 578).

Zusätzlich wurden die Buchwerte an den Beteiligungen EV LiquidHome GmbH und EV LiquidHome International GmbH im Berichtsjahr vollständig wertberichtigt (Buchwert Vorjahr: TEUR 75).

Zudem beinhalten die langfristigen finanziellen Vermögenswerte eingebettete Derivate gemäß IFRS 9.4.3.1. Die Derivate wurden im Rahmen von Darlehensaufnahmen zur Absicherung eines Betrages von TEUR 218.000 (Vorjahr: TEUR 180.000) erworben. Es handelt sich um Optionen zur vorzeitigen Rückzahlung, PIK-Zinsoptionen sowie die Festlegung von Untergrenzen des variablen Zinssatzes (Zinsfloor). Die eingebetteten Derivate werden getrennt und erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Der Buchwert der eingebetteten Derivate belief sich zum 31. Dezember 2025 auf TEUR 1.434 (Vorjahr: TEUR 1.975).

Der Zinsfloor des im Berichtsjahr abgeschlossenen Zero Cost Collars bezieht sich auf einen Betrag von TEUR 170.000 und hat eine Laufzeit bis September 2027. Das freistehende Derivat hat zum 31. Dezember 2025 einen Buchwert von TEUR 144 (Vorjahr: TEUR 0).

3.5 Anteile an assoziierten Unternehmen

Zum Jahresende 2025 umfassen die Anteile an assoziierten Unternehmen ausschließlich den Kommanditanteil an der Quartier am Strandkai GmbH & Co. KG:

	Anteil in %	2025 TEUR	2024 TEUR
Quartier am Strandkai GmbH & Co. KG	35	267	422

Seit dem 20. Dezember 2013 ist die Engel & Völkers GmbH mit einem Anteil von 35 % am Kommanditkapital der Quartier am Strandkai GmbH & Co. KG (QaS) beteiligt. Die QaS errichtete über ihre Tochtergesellschaften seit Ende 2014 selbstständige Gebäudeteile, deren vollständige Fertigstellung im Jahr 2023 erfolgt ist. Alle drei Gebäudeteile sind bereits veräußert. Zwei der drei Tochtergesellschaften konnten aufgrund von Gewährleistungsverpflichtungen noch nicht final bis Ende 2025 abgewickelt werden. Unabhängig von der Veräußerung wird eines der Gebäudeteile vollständig durch die Engel & Völkers Holding GmbH angemietet und genutzt. Die Anschaffungskosten der Beteiligung betragen TEUR 1. Aufgrund der in der Errichtungsphase der Gebäude entstandenen Verluste wurde die Beteiligung in 2016 vollständig wertberichtigt. Erstmals in 2022 sind Gewinne entstanden, die zu einem positiven Eigenkapital der QaS geführt haben.

Nachfolgend werden auf 100 % Basis zusammengefasste Finanzinformationen (IFRS) für die Beteiligungen dargestellt:

Quartier am Strandkai GmbH & Co KG

	2025 TEUR	2024 TEUR
Ergebnis nach Steuern/Gesamtergebnis	-437	-390
	31.12.2025 TEUR	31.12.2024 TEUR
Kurzfristige Vermögenswerte	1.213	2.357
<i>davon Zahlungsmittel und Zahlungsmittel- äquivalente</i>	1.212	1.230
Kurzfristige Schulden	450	1.151
Nettoreinvermögen	763	1.206

3.6 Sonstige langfristige Vermögenswerte

Die Sicherheitsleistungen und (Miet-)Kautionen werden im Berichtsjahr in Note „3.4 Langfristige finanzielle Vermögenswerte“ ausgewiesen. Analog erfolgt eine Anpassung der Vorjahreswerte.

3.7 Latente Steueransprüche

Die Ansatz- und Bewertungsunterschiede zwischen den steuerlichen Wertansätzen und den Wertansätzen nach IFRS, die zu aktiven latenten Steuern führen, resultieren im Wesentlichen aus der unterschiedlichen Umsatzrealisierung der Admission Fees. Der größte Teil der aktiven latenten Steuern resultiert aus dem Ansatz aktiver latenter Steuern auf werthaltige Verlustvorträge.

	2025	2024
	TEUR	TEUR
Stand am 1.1.	1.090	768
Zunahme	1	363
Abnahme	-353	-41
Stand am 31.12.	738	1.090

Die ermittelten Ansatz- und Bewertungsunterschiede zwischen den steuerlichen Wertansätzen und den Wertansätzen nach IFRS führten in folgenden Positionen zu aktiven latenten Steuern in Höhe von:

	31.12.2025	31.12.2024
	TEUR	TEUR
Langfristige Vermögenswerte	1.798	1.821
Kurzfristige Vermögenswerte	169	95
Langfristige Schuldposten	376	108
Kurzfristige Schuldposten	1.073	831
Verlustvorträge	2.633	3.215
Verrechnung mit passiven latenten Steuern	-5.311	-4.980
	738	1.090

Weitere Erläuterungen zu den latenten Steueransprüchen und -schulden sind in 3.18 dargestellt.

3.8 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	31.12.2025	31.12.2024
	TEUR	TEUR
Nennwert Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	50.235	46.116
Wertberichtigungen	-5.018	-4.299
	45.217	41.818

Zur Bewertung der individuellen Ausfallrisiken werden Forderungen der Tochtergesellschaften, die Umsätze aus Serviceleistungen an Lizenzpartner generieren, einzelwertberichtigt. Dabei werden die einzelnen Forderungen anhand von Erfahrungswerten wertberichtigt. In die Bewertung fließen die Zahlungsmoral und -modalitäten der Vertragspartner ein sowie tatsächlich eingetretene Ereignisse, die die Forderung uneinbringlich werden lassen. In den Gesellschaften mit operativem Maklergeschäft erfolgt eine individuelle Bewertung des jeweiligen Ausfallrisikos sowie eine entsprechende Einzelwertberichtigung.

Zusätzlich werden die nicht einzelwertberichtigten Forderungen mit einem unternehmensindividuellen Ausfallprozentsatz wertberichtigt. Der Ausfallprozentsatz ergibt sich als arithmetisches Mittel der Forderungsausfälle der letzten drei Geschäftsjahre. Der durchschnittliche Prozentsatz beträgt 2,59 % (Vorjahr: 2,76 %).

Die sich daraus ergebenden Wertberichtigungen (expected credit loss (ECL)-Methode gemäß IFRS 9) werden in den sonstigen Aufwendungen in Höhe von TEUR 395 (Vorjahr: TEUR 309) erfasst.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen weisen folgende Altersstruktur nach Fälligkeit auf:

	31.12.2025	31.12.2024
	TEUR	TEUR
0 bis 30 Tage	37.421	28.836
31 bis 90 Tage	4.312	6.730
über 91 Tage	8.502	10.550
	50.235	46.116

Die Wertberichtigungen auf Forderungen entwickelten sich wie folgt:

	2025	2024
	TEUR	TEUR
Stand 1.1.	4.299	4.011
Erstkonsolidierungen	38	22
Zuführung zur Wertminderung	2.025	1.956
Auflösung von Wertminderungen	-684	-800
Verbrauch von Wertminderungen	-632	-893
Währungsdifferenzen	-28	3
Stand 31.12.	5.018	4.299

	01.01.2025	Währungs- änderung	Veränderung	Erstkonsolidie- rung	31.12.2025
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Nominalwert der For- derungen	46.116	-918	4.442	595	50.235
Wertberichtigungen durch erwartete For- derungsausfälle	-4.299	28	-709	-38	-5.018
Buchwert der Forde- rungen	41.818	-890	3.733	557	45.217

Der Konzern hat überfällige Forderungen (Fälligkeit > 90 Tage) in Höhe von TEUR 3.485 (Vorjahr: TEUR 6.251) aktiviert, die nicht wertgemindert sind. Eine Wertminderung ist unterblieben, wenn kundenindividuelle Erfahrungswerte bestehen, nach denen diese Kunden überfällige Forderungen üblicherweise regelmäßig nach Überschreitung der Fälligkeitsfrist ausgleichen.

Die Zuführung zur Wertberichtigung für wertgeminderte Forderungen wird unter „Sonstige Aufwendungen“ in der Gesamtergebnisrechnung ausgewiesen, die Erträge aus der Auflösung von in früheren Perioden getätigten Wertberichtigungen werden unter „Sonstige Erträge“ erfasst. Die Wertminderungen werden in Anspruch genommen, wenn keine weiteren Zahlungseingänge erwartet werden.

Der Zahlungseingang für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beträgt durchschnittlich 25 Tage (Vorjahr: 29 Tage).

3.9 Vertragsvermögenswerte

Die Vertragsvermögenswerte werden abweichend vom Vorjahr nicht in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sondern in einer separaten Bilanzposition ausgewiesen. Der Aktivposten in Höhe von TEUR 2.937 (Vorjahr TEUR 0) betrifft Umsatzerlöse aus der Vermittlung von Immobilien, für die die Rechnungsstellung erst bei Übergabe der Immobilie erfolgt, ein Teil der vertraglich vereinbarten Leistung jedoch bereits erbracht worden ist.

3.10 Kurzfristige finanzielle Vermögenswerte

Die kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte werden erstmals in einer separaten Bilanzposition ausgewiesen. Analog erfolgt eine Anpassung der Vorjahreswerte.

	31.12.2025	31.12.2024
	TEUR	TEUR
Debitorische Kreditoren	394	128
Wertpapiere	144	323
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	70	59
Forderungen gegenüber Mitarbeitern	70	43
Kurzfristige Darlehensforderungen	56	997
Übrige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	210	206
	945	1.756

3.11 Sonstige kurzfristige Vermögenswerte

	31.12.2025	31.12.2024
	TEUR	TEUR
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	8.817	6.233
Anzahlungen auf Dienstleistungen und Provisionsvorschüsse (freie MA)	1.608	1.214
Forderungen aus Umsatzsteuer	669	1.636
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	29	4
	11.122	9.087

Die kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte werden in der separaten Bilanzposition „Kurzfristige finanzielle Vermögenswerte“ ausgewiesen. Analog erfolgt eine Anpassung der Vorjahreswerte.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält im Wesentlichen Auszahlungen im Berichtsjahr für Softwarenutzung, Gebühren und Versicherungsleistungen, die Aufwand für nachfolgende Perioden darstellen.

3.12 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Entwicklung der Zahlungsmittel, die den Finanzmittelfonds gemäß IAS 7 bilden, ist in der Kapitalflussrechnung dargestellt.

	31.12.2025	31.12.2024
	TEUR	TEUR
Kassenbestand	11	11
Guthaben bei Kreditinstituten	39.817	41.768
	39.828	41.779

Das Guthaben bei Kreditinstituten besteht aus kurzfristig verfügbaren Kontokorrentguthaben sowie Anteilen an einem Geldmarktfonds, welcher von der Engel & Völkers Holding GmbH gehalten wird.

Der Geldmarktfonds dient zur Erzielung von kurzfristigen Kurs- und Veräußerungsgewinnen, weshalb er zum Zeitwert (Börsenkurs) folgebewertet wird. Der im Berichtsjahr erzielte Bewertungsgewinn in Höhe von TEUR 147 (Vorjahr TEUR 69) wird im Zinsergebnis ausgewiesen.

3.13 Eigenkapital

Stammkapital

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2025 TEUR 42 (Vorjahr: TEUR 42). Es ist eingeteilt in 41.727 Anteile zu je EUR 1,00 (Vorjahr: 41.727 Anteile).

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage enthält über den Nennbetrag hinaus eingezahlte Beträge aus Kapitalerhöhungen und entspricht dem bei der Muttergesellschaft ausgewiesenen Posten.

Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen enthalten das Nettoergebnis des Geschäftsjahres der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, soweit sie nicht ausgeschüttet wurden.

Sonstiges Eigenkapital

Das sonstige Eigenkapital enthält zum Bilanzstichtag kumulierte ergebnisneutrale Änderungen aus Währungsumrechnung in Höhe von TEUR 3.441 (Vorjahr TEUR 6.870).

Für detailliertere Informationen zum Eigenkapital verweisen wir an dieser Stelle auf die Entwicklung des Konzerneigenkapitals für 2025.

Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2025 hat die Geschäftsführung nach dem Bilanzstichtag keine Gewinnausschüttungen vorgeschlagen oder angekündigt. Es ist beabsichtigt, das vollständige Jahresergebnis auf neue Rechnung vorzutragen.

3.14 Anteile ohne beherrschenden Einfluss

Beteiligungsquote der nicht beherrschenden Anteile:	Gründungsland und Hauptnieder- lassung	2025	2024
	Engel & Völkers Americas, Inc.	USA	12,50 %
Engel & Völkers Braunschweig Immobilien GmbH	Deutschland	49,50 %	49,50 %
EV MMC Greece S.A.	Griechenland	24,90 %	24,90 %

Den wesentlichen Anteil an den nicht beherrschenden Anteilen stellt die Engel & Völkers Americas, Inc. dar.

Folgende Zahlen aus dem Teilkonzernabschluss der Engel & Völkers Americas, Inc. wurden zu Grunde gelegt:

	2025	2024
	TEUR	TEUR
Ergebnisanteil Dritter in der Berichtsperiode	266	1.084
Akkumulierte nicht beherrschende Anteile	-517	79
Kurzfristige Vermögenswerte	9.408	12.343
Langfristige Vermögenswerte	23.526	28.279
Kurzfristige Schulden	5.124	5.897
Langfristige Schulden	4.984	7.128
Umsatzerlöse	26.152	26.084
Gewinn oder Verlust	-2.130	-8.671
Gesamtergebnis	-4.773	-7.138

3.15 Langfristige und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

In der folgenden Tabelle sind die Zusammensetzung und die Fälligkeitsstruktur der finanziellen Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2025 dargestellt:

	2025			
	Summe	Restlaufzeit	Restlaufzeit	Restlaufzeit
	TEUR	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über
		TEUR	TEUR	5 Jahre
				TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Debt Funds	219.225	3.483	215.742	0
Darlehen von verbundenen Unternehmen	1.800	0	1.800	0
Verbindlichkeiten aus Kaufpreiszahlungen	990	822	168	0
Verbindlichkeiten aus Zinscap	275	275	0	0
Leasing-Verbindlichkeiten	48.308	12.002	26.067	10.239
Finanzverbindlichkeiten	270.598	16.582	243.777	10.239

	2024			
	Summe TEUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr TEUR	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre TEUR	Restlaufzeit über 5 Jahre TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	58	0	58	0
Verbindlichkeiten gegenüber Debt Funds	196.757	18.380	178.377	0
Leasing-Verbindlichkeiten	47.037	10.716	25.241	11.080
Verbindlichkeiten aus Kaufpreiszahlungen	3.756	3.756	0	0
Finanzverbindlichkeiten	247.608	32.852	203.676	11.080

Zum 31. Dezember 2025 hat die Engel & Völkers Holding GmbH ausstehende Finanzverbindlichkeiten mit einem Nominal von TEUR 218.000. Hinzu kommen ein aktuell nicht in Anspruch genommener Teilbetrag in Höhe von TEUR 12.000 sowie eine revolvingende Kreditlinie mit einem Volumen von TEUR 30.000, sodass der Konzern über eine Gesamtfinanzierungskapazität von TEUR 260.000 verfügt, von denen TEUR 219.225 zum Bilanzstichtag in Anspruch genommen wurden.

Im Rahmen des Erwerbs der Engel & Völkers GmbH durch die Engel & Völkers Holding GmbH in 2021 wurden von der Engel & Völkers Holding GmbH zunächst Darlehen in Höhe von insgesamt TEUR 150.000 von verschiedenen Kapitalgebern aufgenommen. Dabei wurde ein Effektivzinssatz von 6,05 % zugrunde gelegt. Die Laufzeit des Darlehens beträgt 7 Jahre und endet am 7. Oktober 2028.

Darüber hinaus wurde eine kurzfristige Kreditlinie („revolving facility“ mit einer revolvingenden Inanspruchnahme) über einen Betrag von TEUR 30.000 zu einem Zinssatz von 3,5 % p.a. + Euribor und Marge eingeräumt. Diese kann bei Bedarf bis zum 7. April 2028 in Anspruch genommen werden. Zum Bilanzstichtag wurde diese kurzfristige Kreditlinie nicht in Anspruch genommen (Vorjahr: Inanspruchnahme von TEUR 15.000).

Im August 2022 wurde ein weiteres Darlehen in Höhe von TEUR 30.000 aufgenommen. Der in diesem Fall zugrunde gelegte Effektivzinssatz betrug 9,70 %. Die Laufzeit des Darlehens beträgt 6 Jahre und endet ebenfalls am 7. Oktober 2028.

Im April 2025 ist ein weiteres Darlehen mit einem Nominal in Höhe von TEUR 30.000 mit einem zugrunde gelegten Effektivzinssatz von 8,89 % aufgenommen worden. Die Laufzeit beträgt knapp 3,5 Jahre und endet ebenfalls am 7. Oktober 2028.

Eine Darlehenszusage in Höhe von TEUR 20.000 ist im Oktober 2025 mit einem Nominalbetrag von TEUR 8.000 in Anspruch genommen worden. Der zugrunde gelegte Effektivzinssatz beträgt 9,81%, die Laufzeit endet nach knapp 3 Jahren am 7. Oktober 2028.

Der Zinscap des im Berichtsjahr abgeschlossenen Zero Cost Collars bezieht sich auf einen Betrag von TEUR 170.000 und hat eine Laufzeit bis September 2027. Das freistehende Derivat hat per 31.12.2025 einen Buchwert von TEUR 275.

Die erstmals in den Finanzverbindlichkeiten ausgewiesenen noch ausstehenden Kaufpreiszahlungen (eine Anpassung der Vorjahreswerte in den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten ist erfolgt) betreffen den Erwerb des Geschäftsbetriebs der EV Bonn Immobilien Spohr e.K. in 2024 sowie die im Berichtsjahr getätigten Akquisitionen.

Die Leasingzahlungen sind wie folgt zur Zahlung fällig:

	2025		
	Leasingzahlungen TEUR	Zinsanteil TEUR	Leasing- verbindlichkeit TEUR
Innerhalb eines Jahres	13.208	-1.206	12.002
Zwischen 1 und 5 Jahren	28.372	-2.305	26.067
Größer 5 Jahre	10.644	-405	10.239
	52.224	-3.916	48.308

	2024		
	Leasingzahlungen TEUR	Zinsanteil TEUR	Leasing- verbindlichkeit TEUR
Innerhalb eines Jahres	11.629	-913	10.715
Zwischen 1 und 5 Jahren	26.691	-1.450	24.241
Größer 5 Jahre	11.564	-484	11.080
	49.884	-2.847	47.037

Für kurzfristige Leasingverhältnisse mit einer maximalen Laufzeit von 12 Monaten ist ein Aufwand in Höhe von TEUR 102 berücksichtigt worden. Leasingverträge, die als geringwertig eingestuft wurden, haben zu einem Aufwand von TEUR 375 geführt. Im Vorjahr ist ein Betrag in Höhe von insgesamt TEUR 870 erfasst worden. Aus abgeschlossenen Leasingverträgen, deren Bereitstellungsdatum zum Bilanzstichtag noch nicht erreicht ist, werden über einen Zeitraum von bis zu neun Jahren Zahlungs- mittelabflüsse in Höhe von TEUR 696 erwartet.

Insgesamt betragen die Leasingzahlungen für die nach IFRS 16 aktivierten Leasingverhältnisse im Berichtszeitraum somit TEUR 12.207 (Vorjahr: TEUR 13.762).

3.16 Langfristige Vertragsschulden

Die zum 31. Dezember 2025 ausgewiesenen langfristigen Vertragsschulden beinhalten die Erlösabgrenzung von Einmalgebühren aus der erstmaligen Vertragsvergabe und betragen per 31.12.2025 TEUR 4.744 (Vorjahr TEUR 4.409).

3.17 Langfristige Rückstellungen

Die langfristigen Rückstellungen betreffen ausschließlich Rechtsstreitigkeiten in den Vereinigten Staaten von Amerika. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten auf TEUR 1.831 (Vorjahr: TEUR 2.943) gesunken.

Stand 01.01.2025	Erstkonsolidie- rung	Ver- brauch	Auflö- sung	Zufüh- rung	Währungsumrechnungsdiffe- renzen	Stand 31.12.2025
TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
2.943	0	-1.473	0	695	-334	1.831

Der Konzern unterliegt bei der Bewertung der sonstigen Rückstellungen Zinssatzschwankungen, so dass die Auswirkung einer möglichen Zinssatzänderung auf die wesentlichen langfristigen Rückstellungen simuliert wurde. Die Rückstellungen werden mit laufzeitadäquaten und währungsraumspezifischen Zinssätzen diskontiert und zum Barwert zum Bilanzstichtag bilanziert.

3.18 Latente Steuerschulden

Die Ansatz- und Bewertungsunterschiede zwischen den steuerlichen Wertansätzen und den Wertansätzen nach IFRS, die zu passiven latenten Steuern führen, resultieren im Wesentlichen aus der Neubewertung von rückerworbenen Lizenzen nach IFRS sowie aus der Aktivierung von selbsterstellten Softwarelösungen, für die steuerlich ein Ansatzverbot gilt. Des Weiteren wird das aufgenommene Fremdkapital steuerrechtlich mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, während nach IFRS die Bewertung nach der Effektivzinsmethode erfolgt.

	2025 TEUR	2024 TEUR
Stand am 1.1.	97.546	96.539
Erstkonsolidierung	437	3.400
Zunahme	1.369	4.051
Abnahme	-14.542	-6.444
Stand am 31.12.	84.810	97.546

Die vergleichsweise hohe Abnahme der latenten Steuerschulden in Höhe von TEUR -14.542 hängt wesentlich mit der Neubewertung der latenten Steuern auf Bewertungsunterschiede aus rückerworbenen Lizenzen sowie aus aktivierten selbsterstellten Softwarelösungen mit dem auf Basis einer Umkehrplanung bestimmten Steuersatz zusammen. Weitere Erläuterungen hierzu sind in 2.8 dargestellt.

Die ermittelten Ansatz- und Bewertungsunterschiede zwischen den steuerlichen Wertansätzen und den Wertansätzen nach IFRS führten in folgenden Positionen zu passiven latenten Steuern in Höhe von:

	31.12.2025	31.12.2024
	TEUR	TEUR
Langfristige Vermögenswerte	89.593	102.220
Langfristige Schulden	377	288
Kurzfristige Schulden	151	18
Verrechnung mit aktiven latenten Steuern	-5.311	-4.980
	84.810	97.546

Im Einzelnen ergeben sich folgende Auswirkungen auf die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung:

	Konzernbilanz		Konzern-GuV
	31.12.2025	31.12.2024	2025
	TEUR	TEUR	TEUR
Höhere steuerliche Abschreibungen auf Firmenwerte	-206	-135	-71
Neubewertung von rückerworbenen Lizenzen (E&V-Marke)	-85.134	-97.952	3.974
Aktivierung selbsterstellter immaterieller Vermögenswerte	-4.193	-3.559	-699
Währungsumrechnung	-127	100	-227
Leasingverbindlichkeiten	376	108	230
offene Aufträge	-60	-564	569
Verluste, die mit einem künftigen zu versteuernden Ergebnis verrechnet werden können	2.633	3.215	-444
Effektivverzinsung	-377	-288	-89
Generallizenzgebühren	223	33	-19
Aktivierung von Admission fees (IFRS 15)	1.691	1.564	183
Diverse	1.102	1.022	8.993
Latenter Steueraufwand/-ertrag			12.400
Latenter Steueranspruch/Latente Steuerschuld	-84.072	-96.456	
in der Bilanz wie folgt ausgewiesen:			
Latente Steueransprüche	738	1.090	
Latente Steuerschulden	-84.810	-97.546	
Latente Steueransprüche bzw. Steuerschulden, netto	-84.072	-96.456	
Stand am 01.01	-96.456	-95.772	
Erst- und Entkonsolidierung	-437	-3.400	
ergebniswirksame Veränderungen	12.400	3.415	
Korrektur Vorjahre	-6	173	
Währungsumrechnung	427	-273	
Veränderungen im sonstigen Ergebnis	0	-599	
Stand am 31.12.	-84.072	-96.456	

Der unter Diverse ausgewiesene Betrag in Höhe von TEUR 8.993 stammt im Wesentlichen aus der Neubewertung der latenten Steuern aus Vorjahren auf Bewertungsunterschiede aus rückerworbenen Lizenzen sowie aus aktivierten selbsterstellten Softwarelösungen mit dem auf Basis einer Umkehrplanung bestimmten Steuersatz.

3.19 Kurzfristige Schulden

Zu den kurzfristigen Schulden gehören folgende Posten:

	31.12.2025	31.12.2024
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	42.257	34.601
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	16.582	32.852
Ertragsteuerschulden	6.926	1.917
Kurzfristige Rückstellungen	4.515	2.830
Kurzfristige Vertragsschulden	1.104	1.115
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	25.224	26.633
	96.608	99.948

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten abgegrenzte Schulden aus Verpflichtungen durch erhaltene Güter und Dienstleistungen, die entweder noch nicht bezahlt oder von den Lieferanten noch nicht in Rechnung gestellt worden sind.

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten werden gesondert unter 3.15 erläutert.

Die Ertragsteuerschulden betreffen in Höhe von TEUR 6.926 (Vorjahr: TEUR 1.917) von den deutschen Konzerngesellschaften geschuldete Körperschaft- und Gewerbesteuer sowie von den ausländischen Konzerngesellschaften noch zu leistende Ertragsteuern, die mit der deutschen Körperschaft- und Gewerbesteuer vergleichbar sind.

Darin enthalten ist geschuldete Quellensteuer in Höhe von TEUR 170 (Vorjahr: TEUR 189).

Die kurzfristigen Rückstellungen beinhalten Personalrückstellungen sowie Kosten für Rechtsstreitigkeiten in den Vereinigten Staaten, die sich wie folgt entwickelt haben:

Stand 01.01.2025	Erstkonsolidierung	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Währungsumrech- nungsdifferenzen	Stand 31.12.2025
TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
2.830	0	-95	0	2.143	-363	4.515

Für sämtliche sonstige Rückstellungen wird ein Abfluss von wirtschaftlichem Nutzen innerhalb des folgenden Geschäftsjahres erwartet.

Die kurzfristigen Vertragsschulden, die die Erlösabgrenzung von Einmalgebühren aus der erstmaligen Vertragsvergabe betreffen, belaufen sich auf TEUR 1.104 (Vorjahr: TEUR 1.115) und haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten setzen sich folgendermaßen zusammen:

	31.12.2025	31.12.2024
	TEUR	TEUR
Tantiemen und Bonifikationen	8.362	10.878
Verbindlichkeiten aus Provisionszahlungen	4.426	2.545
Verbindlichkeiten aus Lohnsteuer	3.034	2.561
Erhaltene Anzahlungen	2.634	2.115
Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer	2.620	3.299
Ausstehender Urlaub	1.328	1.165
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	1.274	1.084
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	458	825
Verbindlichkeiten aus Schwerbehindertenabgabe und Berufsgenossenschaftsbeiträgen	403	311
Verbindlichkeiten aus pauschaler Lohnsteuer	139	121
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	545	1.730
	25.224	26.633

Die Verbindlichkeiten aus Kaufpreiszahlungen sind abweichend zum Vorjahr (TEUR 3.756) im Berichtsjahr in den langfristigen und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

4. Sonstige Angaben

4.1 Angaben zur Kapitalsteuerung

Der Engel & Völkers-Konzern verfolgt neben der Steigerung der erfolgsorientierten Finanzkennzahlen das Ziel, die Eigenkapitalbasis nachhaltig zu sichern und eine angemessene Rendite auf das eingesetzte Kapital zu erwirtschaften.

Um die Kapitalstruktur aufrechtzuerhalten oder zu verändern, passt der Konzern je nach Erfordernis die Dividendenausschüttungen an die Anteilseigner an, nimmt Verbindlichkeiten auf oder veräußert Vermögenswerte, um Verbindlichkeiten zu tilgen.

Die Kapitalsteuerung des Konzerns zielt u. a. darauf ab, die im Rahmen der Aufnahme verzinslicher Darlehen vereinbarten Auflagen, welche die Anforderungen an die Kapitalstruktur vorgeben, einzuhalten. Die Klauseln bezüglich der kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten von TEUR 219.225 sehen einen maximalen Verschuldungsgrad in Relation zum Eigenkapital vor. Bei zusätzlicher Inanspruchnahme der kurzfristigen Kreditlinie („revolving facility“ mit einer revolving Inanspruchnahme) tritt ein abweichender maximaler Verschuldungsgrad in Kraft. Die Einhaltung dieser Vereinbarung wird quartalsweise durch den Konzern getestet.

Zusätzlich wurde die Durchführung des Guarantor Coverage Tests vereinbart. Dieser Test stellt sicher, dass die Tochtergesellschaften, die als Garanten für die Finanzverbindlichkeiten fungieren, zusammen mindestens 80% des konsolidierten EBITDA abdecken. Die Überprüfung erfolgt jährlich auf Basis des geprüften Konzernabschlusses.

Bei Nichteinhaltung dieser vereinbarten Auflagen können die Fremdkapitalgeber die betroffenen Darlehen unverzüglich fällig stellen. Im Geschäftsjahr 2025 sowie im Vorjahr wurden sämtliche im Rahmen der Aufnahme verzinslicher Darlehen vereinbarten Auflagen eingehalten.

4.2 Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Die Ermittlung des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit erfolgt nach der indirekten Methode, während die Cashflows aus der Investitions- und aus der Finanzierungstätigkeit nach der direkten Methode ermittelt werden. Die Zinserträge und Zinsaufwendungen werden verursachungsgerecht der operativen Tätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit zugeordnet.

Die Zusammensetzung des Finanzmittelfonds ist aus der Konzern-Kapitalflussrechnung ersichtlich (Anlage 3).

Die Überleitung der diesjährigen Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit sowie des Vorjahres stellen sich wie folgt dar:

	1. Januar 2025	Cash- flows	Wechsel- kursände- rungen	Neue Leasingver- hältnisse	Sonstige	31. Dezember 2025
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Kurzfristige verzinsliche Darlehen (ohne die nachfolgenden Posten)	18.438	-14.955	0	0	0	3.483
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	10.716	-12.207	-52	2.704	10.842	12.002
Langfristige verzinsliche Darlehen (ohne die nachfolgenden Posten)	178.377	38.224	0	566	-1.425	215.742
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	36.321	0	-264	10.307	-10.058	36.306
Darlehen von verbundenen Unternehmen	0	1.800	0	0	0	1.800
Summe Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit	243.852	12.862	-316	13.577	-641	269.333

	1. Januar 2024	Cash- flows	Wechsel- kursände- rungen	Neue Leasingver- hältnisse	Sonstige	31. Dezember 2024
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Kurzfristige verzinsliche Darlehen (ohne die nachfolgenden Posten)	3.741	14.639	0	0	58	18.438
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	7.640	-10.743	599	3.385	9.835	10.716
Langfristige verzinsliche Darlehen (ohne die nachfolgenden Posten)	176.550	-33	0	1.918	-58	178.377
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	39.498	-5	160	9.573	-12.904	36.321
Summe Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit	227.429	3.858	759	14.876	-3.069	243.852

4.3 Angaben zu Finanzinstrumenten

Buchwerte und beizulegende Zeitwerte der Finanzinstrumente

	Bewertungskategorie nach IFRS 9	31.12.2025		31.12.2024	
		Buchwert	Beizulegen- der Zeit- wert	Buchwert	Beizulegen- der Zeit- wert
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
AKTIVA					
Beteiligungen	Fortgeführte Anschaffungskosten	9	9	114	114
Darlehen	Fortgeführte Anschaffungskosten	9.731	9.731	4.841	4.841
Eingebettete Derivate	Beizulegender Zeitwert erfolgswirksam	1.434	1.434	1.975	1.975
Freistehende Derivate	Beizulegender Zeitwert erfolgswirksam	144	144	323	323
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Fortgeführte Anschaffungskosten	45.217	45.217	41.818	41.818
Kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	Fortgeführte Anschaffungskosten	945	945	1.755	1.755
Kassenbestand und Kontokorrentguthaben	Fortgeführte Anschaffungskosten	29.669	29.669	36.816	36.816
Anteile an Geldmarktfonds	Beizulegender Zeitwert erfolgswirksam	10.159	10.159	4.963	4.963
PASSIVA					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Fortgeführte Anschaffungskosten	0	0	58	58
Verbindlichkeiten gegenüber Debt Funds	Fortgeführte Anschaffungskosten	219.225	219.225	196.757	196.757
Freistehende Derivate	Beizulegender Zeitwert erfolgswirksam	275	275	0	0
Verbindlichkeiten aus Kaufpreiszahlungen	Beizulegender Zeitwert erfolgswirksam	990	990	3.756	3.756
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Fortgeführte Anschaffungskosten	42.257	42.257	34.601	34.601

Die folgende Tabelle zeigt die im Konzernabschluss zum Bilanzstichtag zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumente eingeordnet in die entsprechenden Stufen 1 bis 3:

	31.12.2025			31.12.2024		
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
AKTIVA						
Eingebettete Derivate	0	1.434	0	0	1.975	0
Freistehende Derivate	0	144	0	0	323	0
Anteile an Geldmarkt- fonds	10.159	0	0	4.963	0	0
PASSIVA						
Freistehende Derivate	0	275	0	0	0	0

Der beizulegende Zeitwert der Anteile an Geldmarktfonds in Stufe 1 wurde auf Basis der Börsennotierung zum Bilanzstichtag ermittelt.

Die Bewertung der Vorfälligkeits- und PIK-Optionen erfolgt simulationsbasiert unter Anwendung des Longstaff-Schwartz-Algorithmus, wobei optimale Ausübungsstrategien unter Berücksichtigung eines Zinsfloors von 0 % sowie der gegenseitigen Abhängigkeiten iterativ ermittelt werden. Der im Darlehen integrierte Floor wird ergänzend auf Basis von Marktdaten bewertet.

Die Bewertung der freistehenden Derivate erfolgt unter Anwendung anerkannter Optionspreismodelle unter Verwendung von beobachtbaren aktuellen Marktpreisen für ähnliche Instrumente.

Bei Finanzinstrumenten mit kurzfristigen Fälligkeiten, einschließlich Kassenbestand und Kontokorrentguthaben, kurzfristige finanzielle Vermögenswerte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen entsprechen die Buchwerte annäherungsweise den beizulegenden Zeitwerten.

Die Buchwerte der Verbindlichkeiten gegenüber Debt Funds entsprechen aufgrund der marktüblichen Verzinsung im Wesentlichen dem beizulegenden Zeitwert.

Für die Beteiligung besteht kein notierter Marktpreis. Der beizulegende Zeitwert für das Finanzinstrument ergab sich aus den fortgeführten Anschaffungskosten zum Bilanzstichtag. Gleiches gilt für das Darlehen.

Zinsen aus Finanzinstrumenten, die der Bewertungskategorie "zu fortgeführten Anschaffungskosten" zugeordnet waren, wurden in den Zinserträgen und Zinsaufwendungen ausgewiesen.

Ebenso wurden die Ergebnisse aus der Folgebewertung von derivativen Finanzinstrumente zum beizulegenden Zeitwert in den Zinserträgen und Zinsaufwendungen erfasst.

Wertberichtigungen und Zuschreibungen auf Finanzinstrumente der Bewertungskategorie "zu fortgeführten Anschaffungskosten" werden im "Sonstiges Finanzergebnis" ausgewiesen.

4.4 Nettoergebnis aus Finanzinstrumenten

Die folgende Tabelle zeigt die in der Gewinn- und Verlustrechnung erfassten Nettoergebnisse von Finanzinstrumenten:

	2025			Netto- ergebnis
	aus Zinsen	aus der Folgebewertung		
	TEUR	zum beizulegenden Zeitwert TEUR	Wertberichti- gungen TEUR	
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	910	0	-879	31
Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente	0	-924	0	-924
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	-18.211	0	0	-18.211

	2024			Netto- ergebnis
	aus Zinsen	aus der Folgebewertung		
	TEUR	zum beizulegenden Zeitwert TEUR	Wertberichti- gungen TEUR	
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	1.263	0	-2.012	-749
Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente	0	-1.696	0	-1.696
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	-19.790	0	0	-19.790

Zinsen aus Finanzinstrumenten, die der Bewertungskategorie "zu fortgeführten Anschaffungskosten" zugeordnet waren, wurden in den Zinserträgen und Zinsaufwendungen ausgewiesen.

Ebenso wurden die Ergebnisse aus der Folgebewertung von derivativen Finanzinstrumente zum beizulegenden Zeitwert in den Zinserträgen und Zinsaufwendungen erfasst.

Wertberichtigungen und Zuschreibungen auf Finanzinstrumente der Bewertungskategorie "zu fortgeführten Anschaffungskosten" werden im Sonstigen Finanzergebnis ausgewiesen.

4.5 Risiken aus Finanzinstrumenten: Risikomanagement

Die Umsetzung der Finanzpolitik in Begleitung eines entsprechenden Finanz-Risikomanagements obliegt dem zentralen Finanzbereich und gliedert sich in das unternehmensweite Risikomanagement des Konzerns ein. Beim Management der Finanzpositionen verfolgt das Unternehmen eine konservative Risikopolitik, die im Rahmen der jährlichen Budgetplanung von der Geschäftsführung festgelegt und durch den Beirat überprüft wird.

Der Engel & Völkers-Konzern ist als international tätiger Immobilienkonzern Ausfall- und Liquiditätsrisiken sowie Marktpreisrisiken (Währungskurs-, Zinsänderungsrisiken) ausgesetzt.

Ausfallrisiko

Aktuell bestehen für den Konzern keine wesentlichen Ausfallrisiken (s. weitere Ausführungen zum zentralen sowie dezentralen Forderungsmanagement im Konzernlagebericht unter „Allgemeiner Risikobericht“ sowie zur Entwicklung der Forderungen insgesamt bzw. der dazugehörigen Einzelwertberichtigungen in 3.8). Sofern externe oder interne Hinweise auf relevante Ausfallrisiken im Franchise- oder Direktgeschäft vorliegen, werden diese durch angemessene Wertberichtigungen der Forderungen abgebildet.

Liquiditätsrisiko

Die Absicherung bzw. Steuerung des Liquiditätsrisikos erfolgt über einen strukturierten Liquiditätsplan, der einen Überblick über die verfügbare Liquidität liefert und damit abhängig vom betrachteten Zeithorizont die Liquidität für die Gesellschaft und den Konzern sicherstellt. Im Rahmen der Budgetplanung wird eine monatliche Liquiditätsplanung sowie unterjährig eine monatlich revolvingende Liquiditätsplanung für jeweils einen Planungszeitraum von vier Monaten erstellt.

Die nachfolgende Tabelle legt im Rahmen einer Fälligkeitsanalyse die vertraglichen Fälligkeiten für nicht-derivative und derivative finanzielle Verbindlichkeiten offen (siehe weitere Ausführungen in Abschnitt 3.15 im Anhang).

Position	Datum	Gesamt (TEUR)	Restlaufzeit		
			Bis 1 Jahr (TEUR)	1 – 5 Jahre (TEUR)	> 5 Jahre (TEUR)
Langfristige Finanzverb.	31.12.2025 (VJ: 31.12.2024)	254.016 214.756	0 (0)	243.777 203.676	10.239 11.080
Langfristige Vertragsschulden	31.12.2025 (VJ: 31.12.2024)	4.744 4.409	0 (0)	4.744 4.409	0 (0)
Kurzfristige Finanzverb.	31.12.2025 (VJ: 31.12.2024)	16.582 32.852	16.582 32.852	0 (0)	0 (0)
Kurzfristige Vertragsschulden	31.12.2025 (VJ: 31.12.2024)	1.104 1.115	1.104 1.115	0 (0)	0 (0)
Summe	31.12.2025 (VJ: 31.12.2024)	276.446 253.132	17.686 33.967	248.521 208.085	10.239 11.080

Marktpreisrisiken (Währungskursrisiken, Zinsänderungsrisiken)

Die Währungsrisiken des Engel & Völkers-Konzerns sind begrenzt, da der wesentliche Teil der Umsätze (in Form von Courtage bei der Vermittlung von Immobilien) in der Eurozone generiert wird. Auch Umsätze mit Lizenzpartnern außerhalb der Eurozone werden in Euro fakturiert. Lizenz- und Servicegebühren aus Nordamerika werden vorwiegend von einer US-amerikanischen Tochtergesellschaft abgerechnet, so dass Währungsrisiken im Wesentlichen im Rahmen der Finanzierung von ausländischen Tochtergesellschaften entstehen.

Die aus konzerninternen Finanzierungsmaßnahmen resultierenden Fremdwährungsrisiken werden gesichert, soweit sie die Cashflows des Konzerns wesentlich beeinflussen können. Anderen Währungen außer dem US-Dollar kommt für den Engel & Völkers Holding-Konzern keine wesentliche Bedeutung zu. Zum Abschlussstichtag bestanden keine entsprechenden Sicherungsgeschäfte.

Gemäß IFRS 7 erstellt der Konzern Sensitivitätsanalysen in Bezug auf die Marktpreisrisiken, mittels derer die Auswirkungen hypothetischer Änderungen von relevanten Risikovariablen auf Ergebnis und Eigenkapital ermittelt werden. Die periodischen Auswirkungen werden bestimmt, indem die hypothetischen Änderungen der Risikovariablen auf den Bestand der Finanzinstrumente zum Abschlussstichtag bezogen werden. Dabei wird unterstellt, dass der Bestand zum Abschlussstichtag repräsentativ für das Gesamtjahr ist.

Die nachfolgende Tabelle stellt, basierend auf einem +/-10 % Shift des Risikofaktors Währungskurs zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2025, mögliche Auswirkungen auf das Ergebnis des Konzerns dar. Ausgehend von dem Wechselkurs zum 31. Dezember 2025 ergäbe sich bei einer Veränderung des Fremdwährungsniveaus des Dollars zum Euro um -10 % (Abwertung) ein Währungsverlust von TEUR -1.395 (Vorjahr: TEUR -663) respektive bei einer Veränderung von +10 % (Aufwertung) ein Währungsgewinn in Höhe von TEUR 1.705 (Vorjahr: TEUR 810). Die Analyse ist hier ausschließlich für die Währung USD relevant; Engel & Völkers unterliegt im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit keinen weiteren wesentlichen Währungskursrisiken.

Währung	Datum	Auswirkung auf	
		das Ergebnis nach Steuern (TEUR)	das Eigenkapital (TEUR)
USD (Abwertung)	31.12.2025	451	-1.846
- 10 %	(VJ: 31.12.2024)	1.069	-1.732
USD (Aufwertung)	31.12.2025	-551	2.256
+ 10 %	(VJ: 31.12.2024)	-1.307	2.117

Des Weiteren unterliegt die Gesellschaft Zinsänderungsrisiken hauptsächlich in der Eurozone. Unter Berücksichtigung der gegebenen und der geplanten Schuldenstruktur setzt der Engel & Völkers-Konzern Zinsderivate ein, um Zinsänderungsrisiken entgegenzuwirken.

Zinsänderungsrisiken werden gemäß IFRS 7 mittels Sensitivitätsanalysen dargestellt. Diese stellen die Effekte von Änderungen der Marktzinssätze auf Zinszahlungen, Zinserträge und Zinsaufwendungen, andere Ergebnisteile sowie gegebenenfalls auf das Eigenkapital dar. Den Zinssensitivitätsanalysen liegen die folgenden Annahmen zugrunde:

- ◆ **Marktzinssatzänderungen von originären Finanzinstrumenten mit fester Verzinsung wirken sich nur dann auf das Ergebnis aus, wenn diese zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind. Demnach unterliegen alle zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumente mit fester Verzinsung keinen Zinsänderungsrisiken im Sinne von IFRS 7.**
- ◆ **Marktzinssatzänderungen von Zinsderivaten, die nicht in eine Sicherungsbeziehung nach IFRS 9 eingebunden sind, haben Auswirkungen auf das Zinsergebnis (Bewertungsergebnis aus der Anpassung der finanziellen Vermögenswerte an den beizulegenden Zeitwert) und werden daher bei den ergebnisbezogenen Sensitivitätsberechnungen berücksichtigt.**

Wäre das Marktzinsniveau (gemessen an dem 3-Monats Euribor) im Laufe des Jahres 100 Basispunkte höher ausgefallen, hätte dies zu einem Anstieg der Zinszahlungen um insgesamt TEUR 1.156 (Vorjahr: TEUR 1.614) geführt. Ein um 100 Basispunkten niedrigeres Marktzinsniveau hätte im gleichen Betrachtungszeitraum zu um TEUR 2.210 (Vorjahr: TEUR 1.843) niedrigeren Zinszahlungen geführt.

Sonstige Preisrisiken

Preisänderungsrisiken sind derzeit nicht zu erwarten. Die bestehenden Lizenz- und Dienstleistungsentgelte werden weiterhin konsequent durchgesetzt.

4.6 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

	2025	2024
	TEUR	TEUR
Restlaufzeit bis 1 Jahr	3.179	1.643
Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	4.551	2.304
Restlaufzeit über 5 Jahre	925	1.477
	8.655	5.425

Von den sonstigen finanziellen Verpflichtungen betreffen TEUR 2.998 (Vorjahr: TEUR 1.621) Leasingverhältnisse, für die unter Inanspruchnahme der Erleichterungswahlrechte für kurzfristige oder geringwertige Vermögenswerte keine Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen gemäß IFRS 16 erfasst wurden.

4.7 Honorar des Abschlussprüfers

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzerns sowie der Einzelabschlüsse in Höhe von TEUR 965 (Vorjahr: TEUR 625) umfasst folgende Leistungen:

- ◆ Abschlussprüferleistungen: TEUR 918 (Vorjahr: TEUR 597)
- ◆ Steuerberatungsleistungen: TEUR 12 (Vorjahr: TEUR 13)
- ◆ Sonstige Beratungsleistungen: TEUR 35 (Vorjahr: TEUR 15)

Der Anstieg des Honorars resultiert insbesondere aus der Übernahme der Prüfung der Jahresabschlüsse der Gesellschaften durch den Abschlussprüfer in drei zusätzlichen Ländern.

4.8 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

4.8.1 Nahestehende Unternehmen

Als nahestehende Personen oder Unternehmen im Sinne des IAS 24 gelten natürliche Personen und Unternehmen, die von der Engel & Völkers Holding GmbH beeinflusst werden können, die einen Einfluss auf die Engel & Völkers Holding GmbH ausüben können oder die unter dem Einfluss einer anderen nahestehenden Partei der Engel & Völkers Holding GmbH stehen.

Seit dem 7. Oktober 2021 hält die Alster TopCo GmbH über die Alster MidCo GmbH 100 % der Anteile an der Engel & Völkers Holding GmbH.

Der Kreis der nahestehenden Unternehmen umfasst unter anderem die nicht konsolidierten Tochtergesellschaften und assoziierten Unternehmen (siehe auch 1.3.2 und 3.5). Mit diesen Unternehmen, die nicht in den Konzernabschluss einbezogen wurden, bestehen u.a. Kontokorrentverhältnisse aus dem gegenseitigen Verrechnungsverkehr und zu Finanzierungszwecken sowie Lizenzvereinbarungen. Die jeweiligen sich daraus ergebenden Salden werden unter Forderungen gegen verbundene Unternehmen und unter Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen gesondert ausgewiesen. Die Transaktionen werden zu marktüblichen Bedingungen abgewickelt.

Die Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen sind unsaldiert in folgender Tabelle dargestellt:

		Käufe von nahestehende Personen TEUR	Verkäufe an nahestehende Personen TEUR	Ausleihungen an nahestehende Personen TEUR
Christian Völkers GmbH	31.12.2025	-651	41	-135
	31.12.2024	-600	76	-6
Gebr. Völkers GmbH	31.12.2025	0	135	9.540
	31.12.2024	0	78	4.104
Alster TopCo GmbH	31.12.2025	-167	0	-1.829
	31.12.2024	0	0	0
Quartier am Strandkai GmbH & Co. KG	31.12.2025	-191	0	0
	31.12.2024	-195	0	0

Die zum Bilanzstichtag bestehenden Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus der Gewährung sowie der Aufnahme von Darlehen.

4.8.2 Organe des Mutterunternehmens

Der Geschäftsführung der Engel & Völkers Holding GmbH gehörten im Berichtszeitraum folgende Personen an:

- ◆ **Jawed Barna, Chief Executive Officer (CEO)**
- ◆ **Dr. Rainer Klipp, Chief Digital Officer (CDO)**
- ◆ **Stefan Eck, Chief Financial Officer (CFO, seit dem 1. Oktober 2025)**
- ◆ **Florian Wieser, Chief Financial Officer (CFO, bis zum 31. Oktober 2025)**
- ◆ **Ricardo Arends, Chief Operating Excellence Officer (COEO)**

Die Geschäftsführer waren jeweils gemeinsam mit einem anderen Geschäftsführer oder einem Prokuristen vertretungsberechtigt.

Die Vergütung der Geschäftsführung für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben im Mutterunternehmen und in den Tochterunternehmen betrug im Geschäftsjahr 2025 TEUR 3.203 (Vorjahr: TEUR 5.447) und betraf gemäß IAS 24.17 mit TEUR 3.203 (Vorjahr: TEUR 5.447) kurzfristig fällige Leistungen an Arbeitnehmer.

5. Eventualverbindlichkeiten

Engel & Völkers bzw. die Konzerngesellschaften sehen sich in einzelnen Ländern zivilrechtlichen Verfahren (z. B. in den Bereichen des Lizenzrechts, des Anstellungsverhältnisses und der Sozialversicherung) ausgesetzt. Zum 31. Dezember 2025 betrifft dies insbesondere Untersuchungen der spanischen Sozialversicherungsträger an mehreren Standorten in Spanien und daraus resultierend geltend gemachte bzw. erwartete Ansprüche.

Engel & Völkers hält diese Ansprüche jeweils für unbegründet. Gleichzeitig sind die Verfahrensausgänge, insbesondere aufgrund der unterschiedlich weit fortgeschrittenen, insgesamt aber frühen vorgerichtlichen und gerichtlichen Verfahrensstände, derzeit nicht absehbar und die Höhe der potentiellen Verpflichtungen nicht verlässlich quantifizierbar.

6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Engel & Völkers Immobilien Deutschland GmbH hat zum 1. Januar 2026 den Geschäftsbetrieb der Hamburg Südost Immobilien GmbH, Hamburg erworben, welcher einen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 darstellt.

Der vereinbarte Kaufpreis in Höhe von insgesamt TEUR 1.690 umfasst den bei Vertragsschluss festgelegten Kaufpreisanteil von TEUR 1.465 sowie eine bedingte Kaufpreisverbindlichkeit (sogenannter Earn-Out) in Höhe von TEUR 225, der auf Basis von Courtage von bereits vor dem Kauf vermittelten Geschäften basiert. Von den erworbenen immateriellen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 393 betreffen TEUR 315 zurückerworbene Direktlizenzen sowie offene Aufträge in Höhe von TEUR 78, das übernommene Büroinventar hat einen Wert von TEUR 37. Der restliche Kaufpreis entfällt mit TEUR 1.260 auf den Geschäfts- oder Firmenwert.

Die dargestellten Werte basieren auf einer vorläufigen Bewertung, da die Sammlung und Analyse der für die endgültige Kaufpreisallokation erforderlichen Informationen zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch nicht abgeschlossen ist.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist es noch zu früh für eine fundierte Einschätzung der langfristigen Auswirkungen der geopolitischen Entwicklungen auf den Immobilienmarkt in Dubai.

Darüber hinaus ergaben sich nach dem Ende des Geschäftsjahres bis zum 30. März 2026 keine Ereignisse oder Entwicklungen, die zu einer wesentlichen Änderung des Ausweises oder des Wertansatzes der einzelnen Vermögenswerte und Schuldposten zum 31. Dezember 2025 geführt hätten.

Hamburg, 30. März 2026

Engel & Völkers Holding GmbH

Jawed Barna

Rainer Klipp

Jawed Barna

Dr. Rainer Klipp

Stefan Eck

Ricardo Arends

Stefan Eck

Ricardo Arends

Engel & Völkers Holding GmbH, Hamburg

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2025

1. Grundlagen des Konzerns

Der Engel & Völkers Holding-Konzern (im Folgenden: Engel & Völkers-Konzern; der Konzern) umfasst, einschließlich der Engel & Völkers Holding GmbH, zum Stichtag 33 Gesellschaften im In- und Ausland.

Die Geschäftsaktivitäten des Engel & Völkers-Konzerns („Engel & Völkers“) umfassen unter der Marke Engel & Völkers (E&V) erbrachte Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Vermittlung von hochwertigen Wohn- (Residential) und Gewerbeimmobilien (Commercial)¹. An insgesamt mehr als 900 Standorten bietet Engel & Völkers privaten und institutionellen Kunden ein professionell abgestimmtes Dienstleistungsportfolio aus Beratung, Vermietung, Verkauf, Bewertungen und Finanzierungen an. Die Standorte werden entweder durch Lizenzpartner betrieben (Franchisegeschäft) oder im Eigenbetrieb von Tochtergesellschaften (Direktgeschäft; insbesondere der Betrieb von eigenen Standorten in Metropolen [Market Center]) geführt.

Neben der Vergabe von Lizenzrechten und den eigenen Vermittlungsaktivitäten umfasst das Dienstleistungsangebot von Engel & Völkers die kontinuierliche Betreuung der Engel & Völkers Lizenzpartner im operativen Geschäft sowie deren Unterstützung durch Servicedienstleistungen in den Bereichen Technology, Marketing sowie Aus- und Weiterbildung. Die Grundlage des Erfolgs basiert auf der exklusiven Marke „Engel & Völkers“, der Schulung der Advisor sowie auf der umfangreichen Standardisierung der Dienstleistungen.

Derzeit ist Engel & Völkers durch Lizenzpartner und eigene Standorte in mehr als 30 Ländern auf fünf Kontinenten präsent. Der Schwerpunkt der Geschäftsaktivitäten liegt in Europa und Nordamerika. Die Geschäftsaktivitäten in den Kernmärkten Deutschland, Österreich, Schweiz, Belgien, Frankreich, Spanien, Portugal, Italien, Griechenland, Vereinigte Arabische Emirate, USA und Kanada werden kontinuierlich ausgebaut. Auch die bestehenden eigenen Standorte werden fortlaufend weiterentwickelt und an attraktiven Standorten um weitere Market Center und Shops ergänzt. Zur Unterstützung des wachsenden Netzwerks wird Engel & Völkers seine Investitionen in die Digitalisierung der Geschäftsprozesse und Dienstleistungen sowie die Aus- und Weiterbildung der freiberuflichen Advisor und eigenen Mitarbeiter weiter intensivieren.

Die zukunftsweisenden Strategien und langfristigen Pläne des Engel & Völkers-Konzerns werden weiter vorangetrieben. Neben dem starken Wachstum in den Kernmärkten werden weitere Länder

¹ „Gewerbeimmobilien“ sind definiert als Mehrfamilienhäuser mit mehr als drei Wohneinheiten.

erschlossen und die Digitalisierung des Unternehmens – als ein führender technologiegestützter Servicedienstleister innerhalb des Immobiliensektors – stark ausgebaut.

Strategisch und operativ werden die Kernmärkte von Engel & Völkers entlang der fünf wesentlichen Regionen geführt. Dies umfasst die Regionen DACH (Deutschland, Österreich, Schweiz), IBERIA (Spanien, Portugal, Andorra), ITALY und AMERICAS (USA, Kanada), in denen Engel & Völkers eine etablierte Markt- und Markenpräsenz besitzt. Die übrigen Regionen werden als FURTHER COUNTRIES (insb. Vereinigte Arabische Emirate, BeNeLux, Frankreich und Griechenland) geführt und zeichnen sich durch Markteintritte mit eigenen Standorten in neue Regionen aus.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die wirtschaftlichen Kernmärkte von Engel & Völkers waren in 2025 insgesamt von einer leichten Aufhellung und weiteren Stabilisierung im Sektor für Wohnimmobilien geprägt. Ursächlich hierfür waren stabile Marktbedingungen gegenüber dem Vorjahr, die sich insbesondere in gleichbleibenden Hypothekenzinsen² und Inflationsraten³ gezeigt haben. Damit einhergehend konnte eine weitere Gewöhnung an das aktuelle Zinsniveau nach der Niedrigzinsphase bis Ende 2021 festgestellt werden. Dank weiter verbesserter makroökonomischer Rahmenbedingungen zeigte sich in Teilen eine Erholung des Sektors, die insbesondere in den Regionen IBERIA und DACH sichtbar wurde.^{4 5}

Für Deutschland, als primärer Treiber der Region DACH, zeigte sich im dritten Quartal 2025 eine weitere Erholung der Immobilienpreise für Wohnimmobilien. Das Preisniveau stieg im Vergleich zum Vorjahr um 3,8 % und setzt damit seinen Erholungskurs fort. Dies resultiert aus der Aufhellung der makroökonomischen Faktoren und einer Wiederannäherung von Angebot und Nachfrage. Der vdp-Immobilienpreisindex für das Jahr 2025 zeigt in der für Engel & Völkers relevanten Kategorie für Wohnimmobilien einen Anstieg um 4,0 % im Vergleich zum Jahr 2024, was einer deutlichen Steigerung entspricht.⁶

Für Spanien, als primärer Treiber der Region IBERIA, zeigt sich eine vergleichbare Entwicklung zu Deutschland. Die Anzahl der verkauften Wohnimmobilien im Vergleich zum Vorjahr stieg deutlich an. Insbesondere in den Quartalen 1, 2 und 3 liegen die Verkäufe deutlich über dem Vorjahr, ein Trend, der sich auch im vierten Quartal fortgesetzt hat.⁷

Für die USA, als primärer Treiber der Region AMERICAS, zeigte sich in 2025 eine Stabilisierung im Immobilienmarkt, die im Wesentlichen auf sinkende Hypothekenzinsen⁸ zurückzuführen ist. Eine merkliche Trendumkehr ist bislang allerdings nicht zu erkennen. Die Transaktionen im Wohnimmobiliensektor stiegen im Jahresvergleich moderat um 1,4 % und der Medianpreis verblieb auf anhaltendem

² Vgl. Interhyp Bauzinsen unter: <https://www.interhyp.de/zinsen/> und Vgl. Banco des Espana unter: https://cliente bancario.bde.es/pcb/es/menu-horizontal/productoservicio/relacionados/tiposinteres/guia-tex-tual/tiposinteresrefe/tabla_tipos_referencia_oficiales_mercado_hipotecario.html?anyo=5b7379f1b06ac810VgnVCM10000083f614acRCRD

³ Vgl. Eurostat unter: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Inflation_in_the_euro_area

⁴ Vgl. INE (2025), abrufbar unter: <https://www.ine.es/dyngs/Prerensa/en/ETDP0925.htm> und https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=6146#_tabsgrafico

⁵ Vgl. VDP Immobilienindex (2025), abrufbar unter: https://www.vdpresearch.de/wp-content/uploads/2025/11/vdp_Index_Q3-2025_DE.pdf

⁶ Vgl. VDP Immobilienindex (2025), abrufbar unter: https://www.vdpresearch.de/wp-content/uploads/2025/11/vdp_Index_Q3-2025_DE.pdf

⁷ Vgl. INE (2024/2025), abrufbar unter: <https://www.ine.es/consul/serie.do?s=ETDP1826&c=2&nult=25>

⁸ Vgl. FRED unter: <https://fred.stlouisfed.org/series/MORTGAGE30US>

Niveau gegenüber dem Vorjahr. Der Wohnimmobilienmarkt zeigt sich damit stabilisiert, verbleibt jedoch hinsichtlich der Transaktionszahlen auf einem im historischen Vergleich anhaltend niedrigen Niveau.⁹

Für die Region ITALY lässt sich insgesamt ein Anstieg der Wohnimmobilienpreise im niedrigen einstelligen Prozentbereich im Vergleich zum Vorjahr feststellen¹⁰, was sowohl durch Neubauten (Preisanstieg im niedrigen einstelligen Prozentbereich) als auch Bestandsimmobilien (Preisanstieg im mittleren einstelligen Prozentbereich) getrieben wird.

2.2 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die drei steuerungsrelevanten Kennzahlen des Engel & Völkers-Konzerns sind die Anzahl der produktiven Advisor¹¹ (Immobilienberater), der Nettocourtageumsatz (net commission income, NCI)¹², und das um Sondereffekte bereinigte EBITDA (adjusted EBITDA). Die Anzahl der produktiven Advisor ist ein nichtfinanzieller Leistungsindikator.

Für das Geschäftsjahr 2025 erwartete die Geschäftsführung der Gesellschaft die folgende Entwicklung der steuerungsrelevanten Leistungsindikatoren:

Kennzahl	Prognosewert für das GJ 2025	Ist-Wert für das GJ 2025	Abweichung
Anzahl Advisor	14.654	12.953	-1.701
Anzahl produktive Advisor	9.770	8.943	-827
NCI [in TEUR]	1.380.766	1.305.893	-74.872
Adjusted EBITDA [in TEUR]	84.756	77.717	-7.039

Die Anzahl der unter der Marke Engel & Völkers tätigen produktiven Advisor stieg auf 8.943 an und verfehlte somit das budgetierte Ziel um 827 Advisor. Dies ist im Wesentlichen trotz der spürbaren Erholung der marktwirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf die aktive Bereinigung des Portfolios um nicht oder nur geringfügig produktive Advisor (insb. in Spanien) zurückzuführen.

Der Nettocourtageumsatz der eigenen Standorte sowie der Lizenzpartner belief sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf TEUR 1.305.893 und lag analog der Entwicklung der produktiven Advisor entsprechend unterhalb des Budgets von TEUR 1.380.766. Die Unterschreitung der Budgetwerte spiegelte sich dabei sowohl im Direkt- als auch im Franchisegeschäft wider. Dies begründet sich primär durch eine nur moderatere Erholung des US-Marktes im Vergleich zur ursprünglichen Prognose sowie durch lokale Verschiebungen im Zeitplan strategischer Projekte.

Das adjusted EBITDA im Konzern lag bei TEUR 77.717 und damit unter dem Budgetwert von TEUR 84.756; dies spiegelt insbesondere den Umbau des Geschäftsmodells in Spanien, das anhaltend

⁹ Vgl. NAR (2025), abrufbar unter: <https://www.nar.realtor/sites/default/files/2026-01/ehs-12-2025-summary-2026-01-14.pdf>

¹⁰ Vgl. ISTAT (2024), abrufbar unter: House prices_Q3 2025 (istat.it) <https://www.istat.it/en/press-release/house-prices-provisional-q3-2025/>

¹¹ Die Abgrenzung von produktiven und nicht produktiven Advisor bemisst sich dabei anhand einer vom jeweiligen Advisor erzielten Mindestcourtage innerhalb des Berichtszeitraums.

¹² Die Nettocourtage ermittelt sich als vertragliche Courtage (Bruttocourtage; Prozentsatz auf das Transaktionsvolumen) abzüglich eventueller Zuführungsgebühren (referral fees).

herausfordernde Marktumfeld in Frankreich und geplante Investitionen in zukünftiges Wachstum wider.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die thematisch gruppierten Sondereffekte und ermöglicht die Überleitung zwischen dem berichteten EBITDA und dem adjusted EBITDA:

[in TEUR]	2025	2024
EBITDA	63.724	47.284
Personalbezogene Sondereffekte	5.012	5.016
Sondereffekte aus Rechtsberatung	4.719	10.157
Sondereffekte aus Beratungsprojekten	1.982	1.750
Sonstige Sondereffekte	1.380	1.393
Sondereffekte im Zusammenhang mit der Eröffnung oder Restrukturierung von Lizenzgebieten	868	1.708
Transaktionskosten	32	384
Summe der Sondereffekte	13.993	20.408
Adjusted EBITDA	77.717	67.692

Die personalbezogenen Sondereffekte umfassen dabei insbesondere Abfindungen für abberufene Geschäftsführer sowie Recruitingkosten für Nach- und Erstbesetzungen. Sondereffekte im Zusammenhang mit der Eröffnung oder Restrukturierung von Lizenzgebieten stellen primär Aufwendungen der Ramp-up-Phase innerhalb der ersten 12 Monate eines neuen Lizenzgebiets dar. Strategische Beratungsprojekte sowie Transaktions- und Finanzierungskosten sind wesentliche Treiber der Sondereffekte aus einmaligen Beratungsprojekten. Vereinzelt sieht sich Engel & Völkers Rechtsstreitigkeiten ausgesetzt, die aufgrund ihrer besonderen Natur spezialisierte Rechtsberatung erfordern; aufgrund ihres nicht wiederkehrenden Charakters werden diese Kosten ebenfalls bereinigt. Sonstige Sondereffekte betreffen solche, die nicht in den zuvor genannten wesentlichen Kategorien zu subsumieren sind. In 2025 werden die sonstigen Sondereffekte insbesondere durch einmalige Aufwendungen für Marketingevents sowie aus Wertberichtigungen in Folge von Insolvenzen getrieben.

2.3 Geschäftsverlauf

Im Vergleich zur gesamt- und branchenbezogenen Entwicklung ist das Geschäftsjahr 2025 des Engel & Völkers-Konzerns als operativ insgesamt erfolgreich einzuschätzen, da trotz einer insgesamt anhaltend herausfordernden Marktlage und damit einhergehender Verfehlung der Budgetwerte in nahezu allen Ländern deutliche Umsatz- und Ergebnisverbesserungen verzeichnet werden konnten. Insgesamt wurde mit einem Nettocourtageumsatz von TEUR 1.305.893 (Vorjahr: TEUR 1.244.945) ein Wachstum von 4,9 % gegenüber dem Vorjahr erzielt.

Die Anzahl der produktiven Advisor wuchs mit 8.943 (Vorjahr: 8.671) leicht im Vergleich zum Vorjahr. Getrieben durch das gesteigerte Geschäftsvolumen konnten signifikant steigende Umsatzerlöse von TEUR 394.369 (Vorjahr: TEUR 340.653) erzielt werden. Das adjusted EBITDA des Konzerns lag in 2025 bei TEUR 77.717 (Vorjahr: TEUR 67.692), während der Konzernjahresüberschuss TEUR 3.628 (Vorjahr: Konzernjahresfehlbetrag: TEUR -17.689) betrug. Im Geschäftsjahr 2025 waren im Konzern im

Durchschnitt 2.055 Mitarbeiter beschäftigt (Vorjahr: 1.584); der Anstieg resultiert insbesondere aus dem veränderten Beschäftigungsmodell für Advisor in Spanien.

In den wesentlichen Regionen zeigten sich folgende Ergebnisse:

DACH (Deutschland Österreich Schweiz)

In der Region DACH betreibt der Konzern eigene Standorte, insbesondere in Hamburg, Berlin, München, Frankfurt sowie in NRW (insb. Rhein- und Ruhrgebiet), sowie flächendeckend das Franchisegeschäft; in 2025 zeigte sich im Vergleich zum Vorjahr eine sichtbar höhere Transaktionszahl.

Die Anzahl der produktiven Advisor stieg um 7,0 % (2025: 2.041; Vorjahr: 1.907) an. Der von Lizenznehmern und eigenen Standorten erzielte Nettocourtageumsatz entwickelte sich weiterhin positiv und wuchs um 8,2 % auf TEUR 431.403 (Vorjahr: TEUR 398.532). Das adjusted EBITDA stieg deutlich um 22,4 % auf TEUR 54.632 (Vorjahr: TEUR 44.626). Der Anstieg im Adj. EBITDA ist maßgeblich auf ein höheres Geschäftsvolumen im Direktgeschäft in allen größeren Regionen zurückzuführen.

IBERIA (Spanien Portugal Andorra)

In der Region IBERIA betreibt der Konzern eigene Standorte, insbesondere in Barcelona, Madrid, Valencia, Sevilla und Lissabon, sowie flächendeckend das Franchisegeschäft. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde eine deutlich sichtbar steigende Transaktionszahl beobachtet.

Durch die Umstellung des Geschäftsmodells im Jahre 2024 auf festangestellte Advisor liegt der Fokus in 2025 auf der Erhöhung produktiver Advisor sowie auf der kontinuierlichen Einstellung von geeigneten Mitarbeitern. Die Anzahl der produktiven Advisor entwickelte sich auf 1.316 (Vorjahr: 1.307). Der Nettocourtageumsatz der Region IBERIA steigerte sich mit 9,4 % deutlich auf TEUR 197.108 (Vorjahr: TEUR 180.254). Bei IBERIA überwiegt der Beitrag des Direktgeschäfts, während das Franchisegeschäft nahezu unverändert zum Vorjahr verblieb. Das adjusted EBITDA lag mit TEUR 24.450 (Vorjahr: TEUR 24.831) auf einem vergleichbaren Niveau zum Vorjahr.

ITALY

In Italien betreibt der Konzern eigene Standorte, insbesondere in Rom, Bologna und Florenz, sowie flächendeckend das Franchisegeschäft. Für das abgelaufene Geschäftsjahr konnte ein gegenüber dem Vorjahr sichtbar erhöhtes Transaktionsvolumen beobachtet werden.

Dank gezielter Recruiting-Aktivitäten stieg die Anzahl der produktiven Advisor (2025: 736; 2024: 687) im abgelaufenen Geschäftsjahr deutlich. Der Nettocourtageumsatz stieg mit 15,6 % mehr als deutlich auf TEUR 99.904 (Vorjahr: TEUR 86.413), was im Wesentlichen auf das Franchisegeschäft mit bestehenden und neuen Lizenzen zurückzuführen ist. Das adjusted EBITDA belief sich auf TEUR 9.126 (Vorjahr: TEUR 8.825) und lag damit leicht über Vorjahresniveau, was durch einen Anstieg im Geschäftsvolumen, sowie gegenläufige Effekte aus erhöhten Wachstumsinvestitionen zurückzuführen ist.

AMERICAS (USA Kanada)

In der Region AMERICAS betreibt der Konzern primär das Franchisegeschäft. Das Eigengeschäft, welches ausschließlich in der Region New York City betrieben wurde, ist im vergangenen Geschäftsjahr 2025 eingestellt worden. Der Markt zeichnete sich in 2025 stabil, wenn auch auf anhaltend niedrigem Niveau im historischen Vergleich.

Die Anzahl der produktiven Advisor ist auf 3.729 (Vorjahr: 3.890) gesunken und lag damit leicht unter dem Vorjahr. Gleichzeitig sank der Nettocourtageumsatz um 3,5 % auf TEUR 486.648 (Vorjahr: TEUR 504.114). Das adjusted EBITDA lag mit TEUR 6.399 leicht über dem Vorjahresergebnis von TEUR 5.914. Neben der anhaltend herausfordernden Marktsituation ist das Geschäftsjahr 2025 durch den Verlust vereinzelter Lizenzpartner gekennzeichnet, was einen negativen Einfluss auf die steuerungsrelevanten Kennzahlen hatte.

2.4 Lage

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2025 erzielte der Engel & Völkers-Konzern Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 394.369 (Vorjahr: TEUR 340.653), welche mit TEUR 295.857 (Vorjahr: TEUR 245.670) im Wesentlichen aus jeweils deutlich gestiegenen Courtageeinnahmen resultierten. Die sonstigen Erträge beliefen sich auf TEUR 10.481 (Vorjahr: TEUR 5.679).

Die Aufwendungen für Provisionen und sonstige bezogene Leistungen beliefen sich im Geschäftsjahr 2025 auf TEUR -97.097 (Vorjahr: TEUR -102.672) und sind damit gegenläufig zu den dazugehörigen Umsätzen gesunken. Wesentliche Bestandteile waren Provisionen an Immobilienberater sowie Subcourtage von TEUR -87.146 (Vorjahr: TEUR -93.274), deren Anspruch durch die Generierung der erzielten Courtageumsätze entstand. Der Rückgang der Aufwendungen für Provisionen in Höhe von TEUR -6.128 ist im Wesentlichen auf die Umstellung des Geschäftsmodells in Spanien auf festgestellte Advisor sowie die Einstellung des Direktgeschäfts der Engel & Völkers New York Real Estate LLC in New York zurückzuführen. Der Personalaufwand stieg deutlich sichtbar auf TEUR -156.839 (Vorjahr: TEUR -117.279) und ist insbesondere durch den höheren Personalbestand in Spanien getrieben; ursächlich hierfür ist das dort seit 2024 veränderte Anstellungsverhältnis für Advisor. Die Marketingaufwendungen betragen TEUR -32.613 (Vorjahr: TEUR -23.735) und setzen sich im Wesentlichen aus Performance-Marketing-, Marken- und Produktkosten zusammen. Die sonstigen Aufwendungen summierten sich auf TEUR -54.511 (Vorjahr: TEUR TEUR -55.451) und befinden sich somit auf einem vergleichbaren Niveau wie im Geschäftsjahr 2024.

Aus den oben aufgeführten Effekten resultiert in 2025 ein signifikant angestiegenes EBITDA von TEUR 63.724 (Vorjahr: TEUR 47.284) bzw. adjusted EBITDA von TEUR 77.717 (Vorjahr: TEUR 67.692).

Die Abschreibungen beliefen sich auf TEUR -38.811 (Vorjahr: TEUR -38.106).

Die Zinserträge betragen TEUR 1.149 (Vorjahr: TEUR 2.803); die Zinsaufwendungen lagen bei TEUR -21.805 (Vorjahr: TEUR -24.065) und spiegeln damit im Wesentlichen das um einen Prozentpunkt rückläufige Zinsniveau wider.

Der Steueraufwand belief sich auf TEUR -228 (Vorjahr: TEUR -3.460). Im Steueraufwand enthalten sind laufende Steueraufwendungen für das laufende Jahr und das Vorjahr in Höhe von TEUR -12.628 (Vorjahr: TEUR -6.875). Für latente Steuern wurde ein Ertrag in Höhe von TEUR 12.400 (Vorjahr: TEUR 3.415) angesetzt.

Der Konzernjahresüberschuss betrug somit TEUR 3.628 (Vorjahr: Konzernjahresfehlbetrag TEUR -17.689).

Vermögens- und Finanzlage

Das langfristige Vermögen stieg zum 31. Dezember 2025 auf TEUR 798.199 (31. Dezember 2024: TEUR 778.239). Die sonstigen immateriellen Vermögenswerte beliefen sich zum Stichtag auf TEUR 344.790 (31. Dezember 2024: TEUR 362.374). Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr in Höhe von TEUR 18.148 resultiert maßgeblich aus den planmäßigen Abschreibungen auf Lizenzen und E&V Systeme Company Owned in Höhe von TEUR 15.978 (31. Dezember 2024: TEUR 21.456). Demgegenüber erhöhten sich die selbst geschaffenen immateriellen Vermögenswerte, bestehend aus selbst entwickelter sowie sich in Entwicklung befindlicher Software, deutlich auf TEUR 16.628 (31. Dezember 2024: TEUR 11.074). Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die weitere Entwicklung von selbst erstellter Software in Höhe von TEUR 7.791 (31. Dezember 2024: TEUR 4.747) zurückzuführen. Die langfristigen finanziellen Vermögenswerte stiegen auf TEUR 48.458 (31. Dezember 2024: TEUR 15.524) aufgrund einer zur sachgerechteren Darstellung vorgenommenen Umgliederung aus den sonstigen langfristigen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 8.594, der Hinterlegung weiterer Sicherheitsleistungen und Kauttionen um TEUR 28.691 sowie zusätzlicher Ausleihungen an als nahestehende Personen betrachtete mittelbare Gesellschafter in Höhe von TEUR 5.435. Aufgrund der Umgliederung der Sicherheitsleistungen in die langfristigen finanziellen Vermögenswerte werden zum Stichtag keine sonstigen langfristigen Vermögenswerte mehr ausgewiesen (31. Dezember 2024: TEUR 8.594). Im Berichtsjahr sind zu dem per 31. Dezember 2024 bereits laufenden zivilrechtlichen Verfahren weitere Verfahren hinzugekommen. Die EV MMC Spain S.L.U. hat im Rahmen eines Verfahrens eine Sicherheitsleistung in Höhe von TEUR 16.022 direkt bei der Behörde hinterlegt. Für die übrigen Verfahren hat die EV MMC Spain S.L.U. eine Barunterlegung von TEUR 18.616 bei einem Kreditinstitut erbracht, welches in gleicher Höhe Garantien gewährt hat.

Die kurzfristigen Vermögenswerte erhöhten sich nur leicht auf TEUR 102.358 (31. Dezember 2024: TEUR 100.032). Der Anstieg der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen auf TEUR 45.217 (31. Dezember 2024: TEUR 41.818), der zum Stichtag aufgrund der höheren Jahresendumsätze im Vergleich zum Vorjahr resultiert, ging mit einem Rückgang der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente auf TEUR 39.828 (31. Dezember 2024: TEUR 41.779) einher.

Das Eigenkapital beträgt zum Stichtag TEUR 458.446 (31. Dezember 2024: TEUR 458.596). Das langfristige Fremdkapital ist auf TEUR 345.502 (31. Dezember 2024: TEUR 319.727) angestiegen. Der Anstieg resultiert aus zusätzlichen Darlehen mit einem Nominalbetrag in Höhe von TEUR 38.000.

Das kurzfristige Fremdkapital beläuft sich auf einen Wert von TEUR 96.608 (31. Dezember 2024: TEUR 99.948), was sich im Wesentlichen aus kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten von TEUR 16.582 (31. Dezember 2024: TEUR 32.852), aus Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von TEUR 42.257 (31. Dezember 2024: TEUR 34.601) sowie Verbindlichkeiten aus variablen Vergütungen von TEUR 14.678 (31. Dezember 2024: TEUR 15.021) zusammensetzt. Die rückläufigen kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten resultieren aus der im Geschäftsjahr 2025 nicht mehr in Anspruch genommenen kurzfristigen Kreditlinie, welche in 2024 zur Finanzierung des Erwerbs der Lizenzgebiete Berlin-Mitte und Potsdam beansprucht wurde. Der Anstieg der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen resultiert, aufgrund der höheren Jahresendumsätze im Vergleich zum Vorjahr, aus höheren Provisionen an Advisor.

Der Finanzmittelfonds des Engel & Völkers-Konzerns per 31. Dezember 2025 betrug TEUR 39.828 (31. Dezember 2024: TEUR 41.779). Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit belief sich auf TEUR 31.215 (Vorjahr: TEUR 42.075) und lag damit deutlich unter dem Vorjahr. Der Cashflow aus Investitionstätigkeit betrug TEUR -21.618 (Vorjahr: TEUR -38.178); der Rückgang gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen getrieben durch die in 2024 stattgefundenen Auszahlungen für M&A-Aktivitäten (TEUR 27.968). Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit belief sich auf TEUR -11.045 (Vorjahr: TEUR -17.117). Wesentliche Treiber in 2025 sind die Aufnahme von Darlehen mit einem Nominalbetrag von TEUR 38.000 sowie die gegenläufige Rückführung der im Vorjahr in Anspruch genommenen Kreditlinie in Höhe von TEUR 15.000. Zudem belasteten Leasingzahlungen von TEUR -12.207 (Vorjahr: TEUR -10.624) und leicht gestiegene Zinszahlungen von TEUR -21.761 (Vorjahr: TEUR -21.290) den Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit.

Der Engel & Völkers-Konzern war im Geschäftsjahr 2025 stets in der Lage, seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1 Prognosebericht

Für 2026 unterstellt die Geschäftsführung insgesamt ein Wachstum in den für Engel & Völkers relevanten Kernmärkten und den dort erwarteten Transaktionsvolumina. Ursächlich hierfür sind der langsam eintretende Gewöhnungseffekt¹³ nach den deutlichen Zins- und Inflationsveränderungen der vergangenen Jahre und der damit verbundenen Wiederannäherung von Angebots- und Nachfragepreisen sowie positive Effekte aus der mehrfachen Senkung des Leitzinses durch die Europäische Zentralbank und die FED auch im Jahr 2025. Neben weiteren Zins- und Inflationsniveauänderungen bleibt das Risiko einer weiter anhaltenden Rezession in den wesentlichen europäischen Märkten, insbesondere in Deutschland bestehen. Weitere Risiken resultieren aus zunehmenden geopolitischen Unsicherheiten

¹³ Vgl. PwC (2025), Emerging Trends in Real Estate Europe 2026, abrufbar unter: <https://www.pwc.com/gx/en/investment-management-real-estate/assets/emerging-trends-report-2026.pdf>

und daraus folgend mit einer unter Druck stehenden deutschen Exportwirtschaft. Daher kann die Geschäftsführung aktuell keine Einschätzung abgeben, wann mit einem nachhaltigen, deutlichen Aufschwung des relevanten Marktumfelds zu rechnen ist.

Auf Grundlage der resilienten Geschäftsentwicklung der vergangenen beiden Jahre und dank der attraktiven Positionierung von Engel & Völkers plant die Geschäftsführung ein deutliches Wachstum der Anzahl an produktiven Advisor im Verlauf von 2026 zu erreichen. Die Anzahl der produktiven Advisor soll in 2026 im niedrigen zweistelligen Prozentbereich ausgebaut werden.

Die Geschäftsführung erwartet auf dieser Basis einen Anstieg des Nettocourtageumsatzes für 2026 im hohen einstelligen Prozentbereich gegenüber dem Vorjahreswert von TEUR 1.305.893.

Für das adjusted EBITDA wird, aufgrund der zuvor geschilderten Entwicklungen und dem Volljahresbeitrag der in 2025 getätigten Unternehmensakquisitionen, für 2026 ein Wert deutlich über dem Vorjahreswert von TEUR 77.717 erwartet.

DACH (Deutschland Österreich Schweiz)

Für das Jahr 2026 wird in Deutschland nach der Phase der Stagnation eine moderate konjunkturelle Erholung erwartet. Führende Institute prognostizieren für das Wirtschaftswachstum in 2026 ein Plus von etwa 1,0 % bis 1,3 % (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung: 1,3 %; Bundesregierung: 1,0 %; IWF: 1,1 %).¹⁴ Diese Belebung wird primär durch stabilere Konsumausgaben und Impulse aus dem Bereich der Infrastrukturinvestitionen getragen, wenngleich geopolitische Risiken weiterhin als Bremsfaktoren gelten.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat nach einer Serie von Zinssenkungen im Jahr 2025 den Leitzins (Einlagensatz) zuletzt bei 2,00 % stabilisiert (Stand: Februar 2026). Diese geldpolitische Lockerung hat zu einer spürbaren Verbesserung der Finanzierungskonditionen geführt. Infolgedessen verzeichnet der Immobilienmarkt eine Trendwende: Der vdp-Immobilienpreisindex wies für das Gesamtjahr 2025 bereits einen Anstieg von 4,0 % aus. Experten gehen davon aus, dass sich dieser Aufwärtstrend 2026 aufgrund des knappen Angebots und der verbesserten Leistbarkeit fortsetzt.¹⁵

Insgesamt deutet die Lage in der DACH-Region auf eine Festigung der Erholung hin. Während Deutschland den strukturellen Wandel vorantreibt, zeigen sich auch die Märkte in Österreich und der Schweiz stabilisiert, wobei moderate Wachstumsraten und eine konstante Nachfrage nach Wohnraum das Bild für 2026 prägen.¹⁶

¹⁴ Vgl. Internationaler Währungsfonds (IWF): World Economic Outlook Update, veröffentlicht am 19.01.2026 (Prognose: 1,1 %); Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK): Jahreswirtschaftsbericht 2026, vorgestellt am 28.01.2026 (Prognose: 1,0 %); Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin): Grundlinien der Wirtschaftsentwicklung, Winter 2025/2026 (Prognose: 1,3 %).

¹⁵ Vgl. vdp (10.Feb. 2026) online abrufbar unter: <https://www.pfandbrief.de/anstieg-der-immobilienpreise-dauert-weiter-an-2/>

¹⁶ Vgl. RE/MAX Austria: Immobilienmarkt-Studie 2026: Moderater Aufschwung verfestigt sich, 07.01.2026 (Prognose Österreich: +3,4 % Preissteigerung); Realadvisor: Immobilienpreis-Barometer Schweiz, 03.02.2026 (Prognose Schweiz: +2 % bis +3 % Wachstum); sowie CBRE Germany: Real Estate Market Outlook 2026, 28.01.2026 (Festigung der Erholung in Deutschland durch strukturelles Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage).

Hinsichtlich der Anzahl der produktiven Advisor wird mit einem leichten Anstieg im niedrigen einstelligen Prozentbereich gegenüber dem Vorjahreswert von 2.041 gerechnet.

Für den Nettocourtageumsatz wird gegenüber dem Vorjahreswert von TEUR 431.403 ein Wachstum im niedrigen zweistelligen Prozentbereich erwartet.

Durch das Umsatzwachstum, die Fortführung der Kostenvermeidungsmaßnahmen und den Volljahreseffekten der in 2025 getätigten Unternehmensakquisitionen wird ein, gegenüber dem Vorjahreswert von TEUR 54.632, deutlich steigendes adjusted EBITDA erwartet.

IBERIA (Spanien Portugal Andorra)

Sowohl Spanien als auch Portugal werden ihre Position als Wachstumstreiber in 2026 innerhalb der Eurozone festigen, wenngleich erwartet wird, dass sich die Dynamik im Vergleich zu den Vorjahren leicht normalisieren wird. In Spanien wird weiterhin von einer starken Binnennachfrage in Verbindung mit einem robusten Arbeitsmarkt ausgegangen. Die Europäische Kommission geht von einem BIP-Wachstum von 2,3%¹⁷ aus, während die spanische Regierung ein Wachstum von 2,2%¹⁸ prognostiziert.

In Portugal werden sowohl öffentliche als auch private Investitionen erwartet, sodass ein im Vergleich zum Vorjahr gestiegenes BIP-Wachstum von 2,2% erwartet wird.¹⁹

Bei der Anzahl der produktiven Advisor spiegelt sich im erwarteten Wachstum gegenüber dem Vorjahreswert von 1.316 im hohen einstelligen Prozentbereich die Erwartung der Geschäftsführung wider, in Spanien weitere Marktanteile, durch den Ausbau neuer und bestehender eigener Standorte, hinzuzugewinnen.

Dementsprechend wird, trotz der Anlaufphase neuer eigener Standorte, ein sichtbarer Anstieg des Nettocourtageumsatzes gegenüber dem Vorjahreswert von TEUR 197.108 im niedrigen zweistelligen Prozentbereich erwartet.

Für das adjusted EBITDA gilt dies weitgehend analog; gegenüber dem Wert für 2025 von TEUR 24.450 wird ein Anstieg im niedrigen zweistelligen Prozentbereich erwartet.

ITALY

Für 2026 wird für die drittgrößte Volkswirtschaft der Eurozone trotz struktureller Defizite und einer hohen Staatsverschuldung ein durchschnittlich moderates BIP Wirtschaftswachstum erwartet (Zentralbank 0,6 %; Europäische Kommission 0,8 %; Internationaler Währungsfonds 0,7 %).²⁰ Die aktuell pausierten geldpolitischen Maßnahmen der EZB (Stopp des Zinssenkungszyklus bei 2,00 %) lassen für

¹⁷ https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-member-states/country-pages/spain/economic-forecast-spain_en

¹⁸ Vgl. Economic forecast for Spain: <https://portal.mineco.gob.es/es-es/comunicacion/Paginas/revision-cuadro-macro-2025.aspx>

¹⁹ Economic forecast for Portugal: https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-member-states/country-pages/portugal/economic-forecast-portugal_en

²⁰ Vgl. Veröffentlichung „Italienische Wirtschaft im Überblick“ der italienischen Zentralbank unter <https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/economia-italiana-in-breve/2026/index.html> (10.03.2026); Europäische Kommission unter https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-member-states/country-pages/italy/economic-forecast-italy_en (11.02.2026); Internationaler Währungsfonds unter <https://www.imf.org/en/countries/ita> (19.01.2026).

das Jahr 2026 keine weitere Entlastung bei den Kreditkosten für Unternehmen und Privatpersonen erwarten. Angesichts der revidierten Inflationsprognose von 2,6 % und potenzieller Zinssteigerungen im weiteren Jahresverlauf entfällt der zuvor prognostizierte konjunkturbelebende Effekt, was die Erholung der italienischen Wirtschaft und des Immobilienmarktes vorerst bremsen kann.²¹

Der italienische Immobilienmarkt erweist sich im Jahr 2026 als äußerst resilient. Für das Jahr 2026 prognostizieren führende Institutionen wie die Banca d'Italia und die Europäische Kommission einen moderaten, aber stetigen Preisanstieg auf dem italienischen Immobilienmarkt von durchschnittlich 3,0 % bis 3,8 %.²² Getrieben wird diese Entwicklung durch eine erholte Nachfrage bei gleichzeitig sinkendem Angebot, insbesondere in den Metropolregionen wie Mailand und Rom.²³ Die Nachfrage nach Ferienimmobilien dürfte weiter steigen, während das Neubauangebot begrenzt bleibt.

Insbesondere durch den Ausbau der bestehenden Standorte, sowie der Vergabe weiterer Lizenzgebiete, erwartet die Geschäftsführung einen sichtbaren Anstieg der Anzahl an produktiven Advisor gegenüber dem Vorjahreswert von 736.

Analog wird ein Anstieg des Nettocourtageumsatzes im niedrigen zweistelligen Prozentbereich gegenüber dem Vorjahreswert von TEUR 99.904 erwartet.

Insgesamt wird das adjusted EBITDA deutlich über dem Vorjahreswert von TEUR 9.126 erwartet.

AMERICAS (USA Kanada)

Für 2026 wird ein moderates Wirtschaftswachstum erwartet, gestützt durch stabile Konsumausgaben und robuste Investitionstätigkeiten. Prognosen variieren zwischen 1,8 % und 2,8 % BIP-Wachstum in den USA für 2026.²⁴ Mit Blick auf die Konjunktur und die nachlassende, aber immer noch hohe Inflation strebt die Notenbank in moderater Zurückhaltung eine Beibehaltung des aktuellen Leitzinsniveaus an.²⁵ Damit scheinen die Hypothekenzinsen als entscheidender Schlüsselfaktor für die Marktdynamik vorerst stabil zu bleiben, wobei die Einschätzungen der Marktbeobachter diesbezüglich nicht einheitlich sind.

Auf Grundlage der bisherigen unternehmensbezogenen Entwicklungen ist für den Immobilienmarkt folglich davon auszugehen, dass in 2026 weiterhin mit einer moderaten Preisentwicklung gerechnet

²¹ Vgl. Schiffler (Morningstar, 2026), abrufbar unter: <https://global.morningstar.com/de/wirtschaft/ezb-belsst-zinsstze-unverndert-revidiert-inflations-ausblick-deutlich-nach-oben> (19.03.2026).

²² Vgl. Banca d'Italia (2026): The Italian economy in brief, No. 3 - March 2026, abrufbar unter: https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/economia-italiana-in-breve/2026/eib_Marzo_2026_en.pdf; Vgl. Europäische Kommission (2026): Economic Forecast for Italy - Winter 2026, abrufbar unter: https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-member-states/country-pages/italy/economic-forecast-italy_en

²³ Vgl. Cinelli, A. / Jones, G. (Reuters, 2026), abrufbar unter: <https://www.reuters.com/markets/europe/italy-grows-more-than-expected-q4-2025-strengthening-outlook-2026-01-30/>; Vgl. Banca d'Italia (2026): The Italian economy in brief, No. 3 - March 2026, abrufbar unter: https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/economia-italiana-in-breve/2026/eib_Marzo_2026_en.pdf

²⁴ Vgl. Federal Reserve Bank Philadelphia, Survey of professional Forecasters, abrufbar unter: <https://www.philadelphiafed.org/-/media/FRBP/Assets/Surveys-And-Data/survey-of-professional-forecasters/2025/spfQ425.pdf>? (17.11.2025) in Verbindung mit Goldman Sachs Global Investment Research unter <https://www.goldmansachs.com/insights/articles/us-gdp-growth-is-projected-to-outperform-economist-forecasts-in-2026?> (15.01.2026).

²⁵ Vgl. Financial Times Deutschland (13.02.2026) abrufbar unter: [https://www.ftd.de/wirtschaft-und-politik/geldpolitik/inflation-usa-aktuell-verzoegerte-preisdaten-fuer-januar-2026-und-fed-prognose/?](https://www.ftd.de/wirtschaft-und-politik/geldpolitik/inflation-usa-aktuell-verzoegerte-preisdaten-fuer-januar-2026-und-fed-prognose/)

werden kann. Begleitet wird dies von einer graduellen Erholung der Verkaufszahlen und einer langsam steigenden Angebotslage.²⁶

Die Anzahl der produktiven Advisor soll durch neue Lizenzpartner, aber auch durch die Erweiterung bestehender Standorte von Lizenzpartnern - trotz schwierigem Marktumfeld – im hohen einstelligen Prozentbereich gesteigert werden.

Die Geschäftsführung geht daher auch von einem Anstieg des Nettocourtageumsatzes im mittleren einstelligen Prozentbereich gegenüber dem Vorjahreswert von TEUR 486.648 aus.

Aufgrund der weiterhin herausfordernden Marktlage und strategisch wichtigen Investitionen wird erwartet, dass das adjusted EBITDA nur sehr leicht gegenüber dem Vorjahreswert von TEUR 6.399 gesteigert werden kann.

FURTHER COUNTRIES

FRANKREICH

Für 2026 wird für Frankreich ein verhaltenes Wirtschaftswachstum erwartet. Die Europäische Kommission prognostiziert ein BIP-Wachstum von 0,9 %, wobei wirtschaftspolitische Unsicherheiten und fiskalische Anpassungen die Inlandsnachfrage belasten. Gleichzeitig haben sich die Finanzierungsbedingungen im Euroraum infolge der geldpolitischen Lockerung verbessert; der EZB-Einlagensatz liegt seit Juni 2025 bei 2,00 %.

Für den französischen Immobilienmarkt ist 2026 von einer vorsichtigen Stabilisierung auszugehen. Während sich das Investitionsumfeld gegenüber dem Vorjahr verbessert, bleibt die Marktaktivität insbesondere im hochpreisigen Segment und in international geprägten Teilmärkten wie Paris und der Côte d'Azur anfällig für geopolitische Unsicherheiten. Insgesamt ist daher von einer moderaten Marktbelebung auszugehen, die jedoch weiterhin von einer eher selektiven Nachfrage geprägt sein dürfte.

GRIECHENLAND

Für Griechenland wird im Jahr 2026 weiterhin ein im europäischen Vergleich überdurchschnittliches Wirtschaftswachstum erwartet. Die Europäische Kommission rechnet mit einem Anstieg des BIP von 2,2 %, getragen von privatem Konsum und Investitionen, insbesondere im Zusammenhang mit europäischen Fördermitteln. Gleichzeitig bleibt die Inflationsentwicklung ein Risikofaktor, auch wenn für die kommenden Jahre eine schrittweise Abschwächung erwartet wird.

Der griechische Immobilienmarkt zeigt sich weiterhin robust. Nach deutlichen Preissteigerungen in den Vorjahren verzeichnete der Wohnimmobilienmarkt zuletzt weiterhin steigende, jedoch verlangsamte Zuwächse. Dies spricht für eine anhaltend positive, aber weniger dynamische Entwicklung im Jahr 2026. Für das Immobilienvermittlungsgeschäft sind vor diesem Hintergrund grundsätzlich günstige

²⁶ Vgl. Zillow Research 2026 - Housing Market Predictions abrufbar unter: Zillow's 2026 Housing Market Predictions; In Verbindung mit Realtor.com 2026 Housing Forecast abrufbar unter: <https://www.realtor.com/research/2026-national-housing-forecast/>

Marktbedingungen zu erwarten, wenngleich das weitere Wachstumstempo im Vergleich zu den Vorjahren abnehmen dürfte.

BENELUX-STAATEN

Für die BeNeLux-Staaten wird für 2026 insgesamt ein moderat positives wirtschaftliches Umfeld erwartet. Die Europäische Kommission prognostiziert für Belgien ein BIP-Wachstum von 1,1 %, für die Niederlande von 1,3 %; für Luxemburg wird ebenfalls eine Beschleunigung des Wachstums bei gleichzeitig günstiger werdenden Finanzierungsbedingungen erwartet. Insgesamt deutet dies auf ein stabiles, aber differenziertes Marktumfeld in der Region hin.

Für die Immobilienmärkte in den BeNeLux-Staaten ist 2026 von einer moderaten Erholung beziehungsweise Stabilisierung auszugehen. In den Niederlanden wird bei weiterhin strukturellem Wohnraum-mangel mit weiter steigenden Wohnimmobilienpreisen gerechnet. Auch in Belgien wird eine moderate Preisentwicklung erwartet, wenngleich die Dynamik gegenüber den Vorjahren nachlassen dürfte. Insgesamt sollte sich dies positiv auf das Immobilienvermittlungsgeschäft auswirken, wobei die Entwicklung weiterhin von Zinsniveau, Konsumklima und geopolitischen Rahmenbedingungen beeinflusst bleibt.

VEREINIGTE ARABISCHE EMIRATE

Der Immobilienmarkt in den Vereinigten Arabischen Emiraten präsentiert sich auch im Jahr 2026 in einer robusten Verfassung und profitiert von grundsätzlich positiven Marktbedingungen, die ein anhaltend hohes Aktivitätsniveau stützen. Innerhalb der Teilmärkte zeigt sich dabei eine zunehmende Differenzierung: Während Abu Dhabi weiterhin eine ungebrochen hohe Transaktionsdynamik verzeichnet, durchläuft der Wohnimmobilienmarkt in Dubai eine Phase der gesunden Normalisierung auf hohem Niveau.

Dieses starke fundamentale Umfeld bietet für das Immobilienvermittlungsgeschäft weiterhin attraktive Wachstumschancen. Dennoch agiert der Markt in einem spannungsgeladenen Umfeld: Die aktuellen geopolitischen Verwerfungen und die damit verbundene Sensibilität internationaler Kapitalströme führen dazu, dass die weitere Entwicklung, trotz der soliden lokalen Basis, mit signifikanten Unsicherheiten behaftet bleibt.

3.2 Allgemeiner Risikobericht

Einschätzung der Geschäftsführung zur Gesamtrisiko- und Chancensituation

Die Vielfältigkeit, Auswirkung und Dynamik zahlreicher globaler Risiken haben zugenommen. Engel & Völkers setzt weiterhin auf eine Stärkung der unternehmenseigenen Fähigkeiten und Ressourcen, um sich sowohl auf das herausfordernde Umfeld als auch an die Marktbedingungen anzupassen, so dass das übergeordnete Wachstumsziel stringent weiterverfolgt werden kann.

Derzeit sind keine Risiken erkennbar, die einzeln oder in der Gesamtheit zu einer signifikanten und dauerhaften Beeinträchtigung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns oder eines seiner

wesentlichen Tochterunternehmen führen könnten oder gar als bestandsgefährdend anzusehen wären. Die Geschäftsführung strebt weiterhin ein ausgewogenes Verhältnis von Chancen und Risiken an.

Unternehmensweites Risikomanagement

Das Ziel des unternehmensweiten Risikomanagements liegt darin, Transparenz über die wesentlichen Unternehmensrisiken zu schaffen, eine Entscheidungsunterstützung auf strategischer und operativer Ebene zu ermöglichen und folglich eine frühzeitige Erkennung von Risiken zu gewährleisten, die einzeln oder in Summe eine Bestandsgefährdung für den Engel & Völkers-Konzern haben können.

Im Rahmen eines ganzheitlichen Risikomanagements findet eine regelmäßige Identifikation und Bewertung von Risiken statt, die abhängig von Umfang und Auswirkungen mit geeigneten Maßnahmen gesteuert werden. Die Definition und Umsetzung der Maßnahmen obliegt dem jeweiligen Risikoverantwortlichen innerhalb seines Verantwortungsbereiches. Die Berichterstattung erfolgt regelmäßig an die Geschäftsführung und das Risk & Audit Committee.

Das Konzern-Risikomanagement von Engel & Völkers umfasst gemäß den derzeit erwartbaren gesetzlichen Vorgaben des noch zu verabschiedenden CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetzes (CSR-RUG) bzw. der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) auch CSR-relevante Aspekte (Umwelt-, Arbeitnehmer- und Sozialbelange, die Bekämpfung von Korruption und Bestechung). Wesentliche Zielabweichungen in Form von finanziellen Auswirkungen auf die Gesellschaft werden im vorliegenden Risikobericht des Lageberichts aufgeführt. Dabei erfolgt die Beurteilung der nachfolgenden Risiken jeweils auf Basis ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit sowie ihres potenziellen Schadensausmaßes.

Wesentliche Konzernrisiken und -chancen, inklusive „emerging risks“

Strategische Risiken

Makroökonomische Entwicklungen beeinflussen die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erheblich. Insbesondere die anhaltenden geopolitischen Spannungen wie der Krieg in der Ukraine und die Instabilität im Nahen Osten wirken sich auf die Stabilität der globalen Märkte aus. Während für beide Risikofelder eine hohe Eintrittswahrscheinlichkeit unterstellt wird, stufen wir das potenzielle Schadensausmaß aus dem Nahost-Konflikt als erheblich und die weiteren Auswirkungen des Ukraine-Kriegs als gering ein. Die Energiebewirtschaftung bleibt ein Unsicherheitsfaktor, ebenso wie die weiterhin volatile Zinspolitik. Hierbei ordnen wir der Energiekrise bei hoher Eintrittswahrscheinlichkeit ein erhebliches Schadensausmaß zu und beurteilen die Zinspolitik mit geringer Eintrittswahrscheinlichkeit bei moderaten Auswirkungen. In Verbindung mit den wirtschaftlichen Abschwüngen, die sich länderindividuell unterschiedlich manifestieren, stellen diese Herausforderungen eine erhebliche Belastung dar.

Im Hinblick auf 2026 bleibt der Ausblick angespannt, da die wirtschaftlichen Unsicherheiten, global betrachtet, bestehen bleiben bzw. verstärkt werden. Starker Treiber werden insbesondere die Maßnahmen der US-Regierung sein, die mit hoher Wahrscheinlichkeit erhebliche Auswirkungen auf die globale Wirtschaft und somit auch auf die verschiedenen Immobilienmärkte in verschiedenen

Regionen haben werden. Die seitens der US-Regierung angestrebte protektionistische Handelspolitik wird den Export aus Ländern vermutlich beeinträchtigen bzw. einschränken, was wiederum Wirtschaft und Nachfrage beeinflussen wird. Veränderungen in der Zinspolitik können Auswirkungen auf die globalen Kapitalströme haben, was wiederum Finanzierungskosten für Immobilienprojekte beeinflussen würde. Weiterhin ist davon auszugehen, dass Änderungen in der US-Außenpolitik die globale Sicherheitsarchitektur und -lage beeinflussen werden. Auch diese Umstände können indirekte Auswirkungen auf Investitionen haben. In der Gesamtschau ordnen wir den aus der US-Politik resultierenden Risiken eine hohe Eintrittswahrscheinlichkeit zu, stufen das daraus resultierende Ausmaß der Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns jedoch als gering ein.

Darüber hinaus sind langfristige Herausforderungen wie der Strukturwandel, der Klimawandel, die demografische Entwicklung und die fortschreitende Digitalisierung weiterhin von zentraler Bedeutung. Diese makroökonomischen und globalen Risiken werden sich mit hoher Wahrscheinlichkeit verstärkend auf die unternehmensbezogenen Risiken von Engel & Völkers auswirken, insbesondere im Hinblick auf den Immobilienmarkt, regulatorische Veränderungen und das Wettbewerbsumfeld. Eine proaktive Risikomanagementstrategie und Anpassung an diese Entwicklungen sind unerlässlich, um die langfristige Stabilität und Wachstumsaussichten des Unternehmens zu sichern.

Basierend auf den Nachlaufindikatoren (u. a. BIP, Verbraucherpreisindex, Immobilienpreisindex), den Frühindikatoren (u. a. Geschäftsklimaindex, Indizes der Aktienmärkte), in Verbindung mit der Festsetzung der Leitzinsen der Notenbanken sowie mit den Einschätzungen bzw. Prognosen von staatlicher Seite sind länderindividuelle Prognosen für 2026 aufgezeigt worden, die von folgenden Risiken bzw. Unsicherheiten beeinträchtigt werden könnten, auszugsweise:

- **DACH (Deutschland Österreich Schweiz):** Die Inflationsrate wird in 2026 nahe dem Zielwert der EZB bei etwas unter 2% erwartet (zwischen 1,7% bis 1,9%).²⁷ Der derzeit größte Unsicherheitsfaktor für die Prognose 2026 ist ein global zunehmender Protektionismus in der Handelspolitik, der auf der einen Seite zu einer geringeren Investitionsbereitschaft, auf der anderen Seite basierend auf einer verstärkten Binnenorientierung zu einer höheren Nachfrage nach Immobilien im Inland führen könnte. Unwägbarkeiten gehen insbesondere von der Schwäche einzelner Industriesektoren aus. Dadurch überwiegen derzeit die Risiken für ein schwächeres Wirtschaftswachstum und einen angespannten Arbeitsmarkt. Diesen kumulierten Risiken messen wir eine hohe Eintrittswahrscheinlichkeit bei insgesamt moderaten Auswirkungen bei.
- **IBERIA (Spanien Portugal Andorra):** Während die Wachstumsprognosen für 2026 insgesamt weiterhin positiv und über dem EU-Durchschnitt sind²⁸, bleiben geopolitische Risiken, hohe Finanzierungskosten, langsame Zinsentwicklung und strukturelle Probleme (Wohnungsmarkt, politische Unsicherheit mit Blick auf die politische Instabilität der Minderheitsregierung und Reformblockaden) potenzielle Gefahren für die wirtschaftliche Stabilität der Region. Diesen konjunkturellen und strukturellen Unwägbarkeiten messen wir eine hohe Eintrittswahrscheinlichkeit bei und verorten

²⁷ <https://www.ecb.europa.eu/press/projections/html/index.de.html>

²⁸ <https://en.empresae exterior.com/art/101153/The-resilience-of-Spain-and-Portugal-will-drive-Iberia%27s-growth-above-the-European-average-in-2026>; https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-member-states/country-pages/portugal/economic-forecast-portugal_en

das potenzielle Schadensausmaß für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im moderaten Bereich.

- **ITALY:** Die USA sind ein wichtiger Handelspartner für Italien. Mit der protektionistischen Politik seitens der neuen US-Regierung steht Italiens erheblicher Handelsüberschuss auf dem Spiel, was Risiken für Italiens exportorientierte Sektoren mit sich bringt. Hier bleibt abzuwarten, ob und wie sich Zölle auf das Wirtschaftswachstum auswirken und die internationale Nachfrage senken könnten.²⁹ Unter Berücksichtigung dieser Faktoren rechnen wir für die Exportrisiken mit einer hohen Eintrittswahrscheinlichkeit, stufen die Auswirkungen jedoch als moderat ein.
- **AMERICAS (USA Kanada):** Handelspolitische Spannungen und Zölle tragen 2026 zu einem anspruchsvolleren konjunkturellen Umfeld bei, erhöhen Kosten und können Druck auf Wachstum ausüben. Zugleich bleibt die US-Wirtschaft insgesamt robust mit moderatem Wachstum. Bremseneffekte auf Immobilienmärkte lassen sich stärker auf Zins- und Finanzierungsdynamiken zurückführen als ausschließlich auf protektionistische Maßnahmen.³⁰ Bleiben globale Handelsbeziehungen angespannt, könnte dies das Wachstum der US-Wirtschaft insgesamt dämpfen. Unabhängig von diesen konjunkturellen Dynamiken rechnen wir für die genannten Risiken mit einer hohen Eintrittswahrscheinlichkeit, stufen das Ausmaß der Auswirkungen jedoch als moderat ein.
- **FURTHER COUNTRIES:** In den Vereinigten Arabischen Emiraten führen die aktuellen geopolitischen Entwicklungen zu erhöhter Unsicherheit und einer teilweise zurückhaltenden Investitions- und Kaufbereitschaft. Eine belastbare Prognose ist derzeit nur eingeschränkt möglich; Auswirkungen auf das Investorenverhalten sind jedoch bereits spürbar. Für diesen Markt stufen wir bei hoher Eintrittswahrscheinlichkeit die potenziellen Auswirkungen als erheblich ein. Das weitere Ausmaß möglicher Folgen hängt wesentlich von Dauer und Intensität der Entwicklung im Nahen Osten sowie von deren Einfluss auf Inflation und Zinspolitik ab. Mittelbar betrifft dies auch die Märkte Frankreich, Griechenland sowie die Benelux-Staaten. In Frankreich betrifft dies insbesondere den Raum Paris sowie das Hochpreissegment an der Côte d’Azur, wo Marktteilnehmer derzeit teils abwartend agieren. Auch in Griechenland und den Benelux-Staaten kann sich die Lage kurzfristig dämpfend auf die Transaktionsdynamik im Immobilienvermittlungsgeschäft auswirken. Für diese Märkte rechnen wir mit einer hohen Eintrittswahrscheinlichkeit, stufen die Auswirkungen jedoch als moderat ein.

Die beschriebenen Entwicklungen gefährden die Ausrichtung der Unternehmensstrategie nicht, sondern bekräftigen diese vielmehr. E&V begegnet diesen Entwicklungen mit der strikten Priorisierung der verfügbaren Ressourcen auf das Kerngeschäft und einer Anpassung der Kostenstruktur, bis eine Marktstabilisierung wieder breitere Aktivitäten erlaubt. Die Marktgegebenheiten/-indikatoren werden dabei kontinuierlich beobachtet. Markt- und Wettbewerbsanalysen ermöglichen differenzierte und strategische Anpassungen an die Marktbedingungen.

²⁹ <https://www.istat.it/en/press-release/italys-economic-outlook-2025-2026-2/> ; <https://www.investing.com/news/economy-news/bank-of-italy-cuts-italian-2026-growth-outlook-on-us-tariffs-strong-euro-4294860>

³⁰ <https://www.ft.com/content/6b0c1115-3bea-4198-bcc0-919f6245e258>

Nachhaltiges Wachstum bleibt eines der obersten Ziele. Dabei werden Konsolidierungstendenzen am Markt aktiv genutzt, um Marktanteile zu gewinnen und die gute Positionierung im Wettbewerb auszubauen. Um den Kunden ein ganzheitliches Dienstleistungsportfolio anbieten zu können, bietet Engel & Völkers u.a. Finanzierungsberatungsdienstleistungen an.

Veränderungen in der Politik und die damit in Verbindung stehenden gesetzlichen Entwicklungen mit Auswirkungen auf das Immobiliengeschäft werden kontinuierlich beobachtet. Darunter fallen u. a. die stärkere Regulierung der Maklertätigkeit, Höhe und Struktur von Maklerprovisionen sowie Maßnahmen zur Reduzierung des Mietpreiswachstums. Grundlegende Veränderungen können per se deutliche Auswirkungen auf die Vermögens- und Ertragslage des Konzerns haben, werden derzeit aber als nur bedingt wahrscheinlich eingeschätzt.

Finanzielle Risiken

Mit Auswirkung auf die finanziellen Kennzahlen „Nettocourtageumsatz“ und „adjusted EBITDA“ bestehen Risiken für nicht gemeldete Umsätze auf Maklerseite und damit für entgangene Courtageumsätze unter der Marke bzw. daraus resultierend entgangene Lizenzgebühren für Engel & Völkers. Im Franchisebereich unterliegen die Lizenzpartner einer verpflichtenden Berichterstattung zur regelmäßigen Meldung von Courtageumsätzen. Durch die regelmäßigen E&V-Systemchecks von Seiten der Regionalbetreuung wird die Konformität mit den lizenzrechtlichen Vorgaben überprüft. Kontrollmaßnahmen der Konzernrevision tragen zu einer Risikominderung für den Lizenzgeber bei. Auf Basis dieser etablierten Kontrollmechanismen rechnen wir für das Risiko entgangener Umsätze mit einer geringen Eintrittswahrscheinlichkeit und stufen das potenzielle Schadensausmaß gleichermaßen als gering ein.

Die angespannten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben wahrnehmbare Auswirkungen auf die Bonität und das Compliance-Verhalten von Vertragspartnern (i. e. S. Lizenzpartner). Dies führt in einigen Regionen zu verzögerten Zahlungen an Engel & Völkers und möglicherweise zu einer Erhöhung des Ausfallrisikos. Diese Entwicklungen wurden im Budgetplan 2026 ausreichend berücksichtigt. Zudem umfasst das zentrale Debitorenmanagement eine regelmäßige Einschätzung der Forderungen gegenüber jedem einzelnen Lizenzpartner. Gleiches gilt für die Ausfallrisiken im Direktgeschäft, bei dem es auf die Zahlungsfähigkeit der Käufer und Verkäufer ankommt; dort umfasst das dezentrale Debitorenmanagement eine regelmäßige Einschätzung der Forderungen. Etwaige Verschlechterungen der Bonität eines Partners im Franchise- oder Direktgeschäft spiegeln sich in der bilanziellen Beurteilung der Forderungen wider. In Anbetracht der bestehenden Prozesse rechnen wir für diese Risiken mit einer geringen Eintrittswahrscheinlichkeit und stufen das Schadensausmaß als gering ein. Zum Abschlussstichtag liegen keine wesentlichen nicht bilanzierten Ausfallrisiken vor; Details zur Bewertung der Ausfallrisiken sind in Abschnitt 3.8 (Forderungen aus Lieferungen und Leistungen) des Anhangs dargestellt.

Beteiligungsrisiken, die in der Vergangenheit im Rahmen der Beteiligung an weiteren Gesellschaften, den sog. „Ventures“ in überschaubarem Maße bestanden, wurden im Rahmen einer Entflechtung der relevanten Gesellschaften auf ein deutlich reduziertes finanzielles Risiko zurückgeführt. Unverändert besteht ein Beteiligungs- und Finanzierungsverhältnis gegenüber der EV Work Edition GmbH. Bei dieser Gesellschaft wurde im vierten Quartal 2025 ein Insolvenzverfahren eröffnet. Nach aktuellem Stand

im Verfahren wird Engel & Völkers die EV Work Edition im Kalenderjahr 2026 zu 100 % übernehmen. Die verbleibenden Beteiligungsrisiken stufen wir mit einer geringen Eintrittswahrscheinlichkeit sowie einem geringen Schadensausmaß ein.

Compliance Risiken

Aus den Vertragsbeziehungen mit (ehemaligen) Lizenznehmern sowie der Immobilienvermittlung können Risiken aus Rechtsstreitigkeiten entstehen. Mögliche Risiken werden und wurden durch entsprechende Rückstellungen abgedeckt. Eine Überprüfung der Angemessenheit der Risikovorsorge erfolgt regelmäßig. Wesentliche Veränderungen der Risikosituation werden ganzjährig berücksichtigt. Für diese Rechtsrisiken rechnen wir mit einer geringen Eintrittswahrscheinlichkeit und stufen das Schadensausmaß als moderat ein, da sich etwaige Auswirkungen im Falle ihres Eintretens auf einzelne eingegrenzte Märkte beschränken würden.

Als Verpflichtete nach dem Gesetz über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (GWG) sind die operativen Tochtergesellschaften zur Beachtung der gesetzlichen Vorgaben zur Geldwäscherprävention verpflichtet, worunter insbesondere auch die Identifizierung der Maklerkunden fällt. Die zentrale Konzernvorgabe übersteuert dabei nicht einheitliche, länderindividuelle Gesetzesvorgaben, die hinter den Vorgaben auf EU-Ebene zurückbleiben. Für diese Risiken im Bereich der Geldwäscherprävention rechnen wir mit einer geringen Eintrittswahrscheinlichkeit, stufen die potenziellen Auswirkungen jedoch als moderat ein.

Über die erforderlichen „Know your customer“ (KYC)-Prozesse hinausgehend gilt gemäß den einschlägigen EU-Verordnungen ein Verbot, gegenüber den in Sanktionslisten genannten Personen und Organisationen Vermittlungsdienstleistungen eines Immobilienmaklers zu erbringen. Im Zusammenhang mit den geopolitischen Entwicklungen besteht weiterhin Grund zur Annahme, dass die in den erweiterten Sanktionslisten³¹ genannten Personen versuchen werden, einer Beschlagnahme ihres Immobilienvermögens durch Transaktionen insb. in den einschlägigen Zielgebieten wie Spanien, Griechenland und den Vereinigten Arabischen Emiraten (Dubai) zuvorzukommen. Für diese sanktionsbezogenen Risiken rechnen wir mit einer geringen Eintrittswahrscheinlichkeit, stufen die potenziellen Auswirkungen im Falle eines Verstoßes jedoch als erheblich ein.

Engel & Völkers begegnet diesem brancheninherenten Risiko mit erhöhter Wachsamkeit und stellt sowohl für die eigenen Tochtergesellschaften als auch für das Franchisenetzwerk unter anderem technische Unterstützung sowie Handlungsempfehlungen bereit, damit die gesetzlichen Pflichten im Rahmen der Geldwäscherprävention und des Sanktionslisten-Screenings beim Eingehen von Geschäftsbeziehungen eingehalten werden. Aus Sicht des Konzerns wird dem bestehenden Risiko in allen Märkten mit adäquaten Maßnahmen begegnet.

Der Schutz der persönlichen Daten hat einen sehr hohen Stellenwert bei Engel & Völkers. Im Rahmen einer organisationsweiten Datenschutzorganisation werden Datenschutzprozesse und Sicherungsmaßnahmen regelmäßig auf Aktualität und Einhaltung überprüft, Mitarbeiter unterliegen

³¹ 16. Sanktionspaket der EU vom 24.02.2025, Link unter https://finance.ec.europa.eu/eu-and-world/sanctions-restrictive-measures/sanctions-adopted-following-russias-military-aggression-against-ukraine_en (Abruf 10.03.2025)

regelmäßigen Datenschutz-Trainings. Abhängig von den weiteren sich verschärfenden gesetzlichen Entwicklungen im Datenschutz könnten weitere Maßnahmen zum Schutz der Daten eingefordert werden und die Prüfungs- bzw. Genehmigungsprozesse für neue Produkte erschweren. Das potenzielle Schadensausmaß stufen wir für diese Risiken als erheblich ein, messen ihnen jedoch eine geringe Eintrittswahrscheinlichkeit bei.

Operative Risiken

Besonders die wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen sowie die rasante Veränderung der Arbeitswelt führen zu einer weiteren Verschärfung des „War for Talents“. Der andauernde Fach- und Führungskräfemangel gestaltet die Gewinnung und Bindung von qualifizierten Mitarbeitern weiterhin zu einer Herausforderung für zahlreiche Unternehmen.

Diverse Maßnahmen zur Mitarbeiterbindung sollen dieses Risiko standort- und fachbereichsbezogen verringern. Dazu gehören regelmäßige Mitarbeiter-Veranstaltungen, Mitarbeiter-Vergünstigungen, neue Arbeitsmodelle/-konzepte in der Arbeitswelt, die geeignete Rahmenbedingungen schaffen, um Flexibilität zu bieten, Abhängigkeiten von äußeren Einflüssen zu reduzieren und im gleichen Zuge die Attraktivität als Arbeitgeber zu erhalten. Aufgrund dieser Maßnahmen stufen wir sowohl die Eintrittswahrscheinlichkeit als auch das Schadensausmaß für die bestehenden Personalrisiken als gering ein.

Die globalen Bedrohungen durch Cyberangriffe sind in den vergangenen Jahren stetig gestiegen. Mit einer höheren Digitalisierung in Unternehmen und professionelleren Angriffsmethoden/-techniken seitens der Angreifer ist weiterhin eine stetige Zunahme der Bedrohung durch Cyberangriffe erwartbar; gemäß den Sicherheitsbehörden bleibt die Lage für Unternehmen angespannt bis kritisch. Konkrete Unternehmensrisiken liegen z. B. in der eingeschränkten Verfügbarkeit von IT-Systemen bis hin zu einer Betriebsunterbrechung, in einer Kompromittierung von IT-Systemen (u. a. Datenveränderung, -verschlüsselung), im Datendiebstahl und verbunden mit einer Erpressung der Offenlegung unternehmenskritischer Daten. Die Auswirkungen können in solchen Fällen u. a. aufgrund von Verstößen gegen die Datenschutz-Grundverordnung Bußgelder umfassen, aufgrund der Nichtverfügbarkeit von Systemen Schadensersatzklagen und Umsatzausfälle nach sich ziehen und einen Reputationsschaden auf Seiten von Engel & Völkers erzeugen. Diesen Risiken wird stetig mit einer Verstärkung von Sicherheitsmaßnahmen Rechnung getragen, um ein für das Unternehmen angemessenes Sicherheitslevel für den Gesamtbereich Informationssicherheit zu gewährleisten. Aufgrund der kontinuierlichen Weiterentwicklung dieser Schutzvorkehrungen stufen wir die Eintrittswahrscheinlichkeit für Cyberrisiken als gering ein, bewerten das potenzielle Schadensausmaß jedoch als erheblich.

Das gestiegene Risiko einer Betriebsunterbrechung bzw. eines -ausfalls gilt gleichermaßen für Businesspartner (Franchisepartner als auch reguläre Dienstleister). Dieses sogenannte Geschäftspartnerisiko weist insbesondere in Verbindung mit den Franchisepartnern eine direkte Interdependenz mit den E&V-eigenen Ertragsrisiken auf und kann bei einer Einschlägigkeit zu Einnahmeverlusten führen.

Sowohl die weltweite Sicherheitslage als auch Naturereignisse unterliegen einem Monitoring, um mögliche Auswirkungen auf das direkte Immobilienvermittlungsgeschäft als auch für das

Humankapital innerhalb der Organisation zu bewerten. Notwendige Sicherheitsmaßnahmen richten sich dabei nach Wahrscheinlichkeit und Auswirkungen eines Schadensereignisses. Naturkatastrophen haben in der Regel irreversible Auswirkungen auf den Bestand bzw. die Entwicklung von Immobilien und können folglich zu einem Verlust des angebotenen Transaktionsvolumens führen.

Reputationsrisiken

Reputationsrisiken können sowohl indirekt durch Handlungen externer Parteien (Lizenzpartner, Kunden, etc.) und interner Gruppen (Mitarbeiter der Unternehmensgruppe) als auch direkt durch Handlungen von Engel & Völkers selbst oder durch unvorhergesehene Ereignisse auftreten. Unabhängig vom Auslöser können diese Risiken, die oftmals in Wechselwirkung mit anderen Risiken treten und damit verstärkend wirken können, zu einer negativen Unternehmensreputation, einem Vertrauensverlust, zu einer negativen wirtschaftlichen Auswirkung und damit zu einem Markenschaden führen. Insbesondere die aktive Maßnahmensteuerung (u. a. interne Vorgaben und Best Practice-Handlungsempfehlungen für den Umgang mit Social Media, Interaktionen auf Social Media-Plattformen, gesellschaftsübergreifende Abstimmungen im Bereich der Außenkommunikation) bei bestehenden Risiken trägt zu einer Verminderung möglicher Reputationsrisiken bei. Generell sollen Einzelrisiken in diesem Risikofeld im Rahmen eines Monitorings antizipiert und frühzeitig erkannt werden. Das kontinuierliche Monitoring sowie die aktive Steuerung der Außenkommunikation reduzieren die Eintrittswahrscheinlichkeit für Reputationsrisiken auf ein geringes Maß. Das potenzielle Schadensausmaß im Falle eines Eintretens stufen wir als moderat ein.

Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Für diese Inhalte wird auf den Anhang der Gesellschaft verwiesen (siehe Abschnitt 4.5 Risiken aus Finanzinstrumenten: Risikomanagement)

Auswirkungen von klimabezogenen Sachverhalten

Der Konzern ist Teil eines ökologischen und sozialen Systems, das sich gegenwärtig als auch künftig verändern und dessen Veränderung die Ertragsfähigkeit beeinflussen kann.

Um diesen Entwicklungen angemessen entgegenzutreten, werden Gefahren wie chronische und akute Klimarisiken, Energiekosten und -sicherheit sowie Aspekte der sozialen Unternehmensführung verstärkt in die Gesamtrisikobetrachtung einbezogen.

Zur Bewertung dieser Sachverhalte wurde eine standortspezifische Szenarioanalyse (basierend auf IPCC SSP5-8.5) durchgeführt. Die Ergebnisse deuten auf eine Resilienz des Geschäftsmodells gegenüber physischen und transitorischen Klimarisiken hin. Vor dem Hintergrund der geringen Kapitalintensität („Asset-light“), der Flexibilität durch digitale Infrastrukturen sowie der Diversifizierung der Standorte werden die potenziellen finanziellen Auswirkungen von Extremwetterereignissen oder regulatorischen Änderungen als unwesentlich klassifiziert. Risikomindernde Maßnahmen, einschließlich Business-Continuity-Plänen und Standort-Screenings, sind implementiert.

3.3 Chancenbericht

Wesentliche Chancen für den Engel & Völkers-Konzern ergeben sich aus dem weiteren kontinuierlichen Wachstum des Lizenzsystems, der selektiven Eröffnung zusätzlicher eigener Standorte, der Übernahme bestehender E&V-Lizenzpartner, der Ertragssteigerung der existierenden eigenen Standorte, der weiteren Digitalisierung des Geschäftsmodells, insbesondere durch stärkere Nutzung von Artificial Intelligence und dem Ausbau sowie Angebot zusätzlicher Dienstleistungen, z. B. im Bereich Finanzierung. Das Wachstum im Lizenzsystem erfolgt hierbei, wie auch in den Vorjahren, zum einen durch die selektive Vergabe von Lizenzen und zum anderen durch die Ausweitung des Geschäfts mit bestehenden Partnern

Ertragsverbesserungen der eigenen Standorte lassen sich durch eine Intensivierung der Marktbearbeitung durch bereits produktive Advisor, die Erhöhung der Anzahl der produktiven Advisor sowie die Optimierung der Vertriebs- und Support-Strukturen erreichen.

Sowohl für den Franchisebereich als auch für das Direktgeschäft bieten sich mit dem Einsatz erweiterter Technologien noch unerschlossene Potenziale, um Effizienzen auf allen Seiten zu heben (von internen Supportstrukturen über Advisor hin zu Kunden).

In ausgewählten Märkten werden im Gleichklang mit politischen Schwerpunktsetzungen neue Themen platziert, die in Ergänzung zum Kerngeschäft den Beratungsbedarf auf Kundenseite end-to-end abdecken und damit eine holistische Transaktionsabwicklung ermöglichen sollen. Darunter fallen insbesondere die Energie- und Finanzierungsberatung in sämtlichen Märkten; erste Markteintritte konnten bereits in Deutschland und Spanien umgesetzt werden.

Neben der weiteren Expansion sowie Optimierung des Geschäfts mit Wohnimmobilien (Residential) in der DACH-Region hat der Konzern weiterhin sehr großes Wachstumspotential im internationalen Geschäft mit Wohnimmobilien. Dabei steht weiterhin das Wachstum in den Kernregionen IBERIA, ITALY und AMERICAS strategisch im Vordergrund als auch der weitere Ausbau neuer Standorte in den FURTHER COUNTRIES (d. h. insbesondere in Frankreich, BeNeLux, Griechenland oder den Vereinigten Arabischen Emiraten).

Es sind keine wesentlichen Änderungen in der Geschäftspolitik geplant.

Hamburg, 30. März 2026

Engel & Völkers Holding GmbH

Jawed Barna

Jawed Barna

Rainer Klipp

Dr. Rainer Klipp

Stefan Eck

Stefan Eck

Ricardo Arends

Ricardo Arends